SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 137

Juhani Wirilander

KÄYTTÖOIKEUDESTA KIINTEISTÖÖN

silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia

Mit deutscher Zusammenfassung

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA
A-sarja N:o 137

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 137

JUHANI WIRILANDER

KÄYTTÖOIKEUDESTA KIINTEISTÖÖN

silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia

Über das Nutzungsrecht an einem Grundstück im Hinblick auf die im Gesetz ungeregelten Nutzungsrechte

Mit deutscher Zusammenfassung

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

KÄYTTÖOIKEUDESTA KIINTEISTÖÖN

silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia

KIRJOITTANUT

JUHANI WIRILANDER

OIKEUSTIETEEN TOHTORI

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1980, Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 951-855-019-0 (nid.)
ISBN 951-855-020-4 (sid.)
ISBN 978-951-855-604-9 (pdf)

ALKUSANAT

Professori *Simo Zitting* on ystävällisesti lukenut tutkimuksen käsikirjoituksen kokonaisuudessaan ja maat. metsät. kand. *Seppo Vehkamäki* sen metsänhakkuuoikeutta koskevan osan. Kumpikin on esittänyt arvokkaita näkökohtia, mistä lausun parhaat kiitokseni. Kiitollisena mainitsen myös *Vammalan Kirjapaino Oy:n* toimihenkilöiltä eri vaiheissa saamani avun. Ottamalla tutkimuksen julkaisusarjaansa *Suomalainen Lakimiesyhdistys* on tuntuvasti tukenut sen julkaisemista, mistä esitän yhdistykselle kunnioittavan kiitokseni.

Helsingissä 31 päivänä joulukuuta 1979

Juhani Wirilander

SISÄLLYS

Alkusanat V
Sisällys VII
Kirjallisuusluettelo XIII
Lyhenteet XXII

JOHDANNOKSI 1

1. LUKU

TYYPPIPAKOSTA ESINEOIKEUDESSA 5
1.1. Yleisiä näkökohtia 5
a. Tyyppipakkoperiaatteen sisältö 6
b. Tyyppipakkoperiaatteen ilmeneminen BGB:ssa 8
c. Tyyppipakkoperiaatteen perusteluista 9
1.2. Vallitseeko Suomen oikeudessa esineoikeuden alalla tyyppipakkoperiaatetta? 12
1.2.1. Tyyppipakkoperiaate oikeuskirjallisuuden valossa 12
a. Kirjallisuudessa esitettyjä käsityksiä 12
b. Tarkastelua 32
1.2.2. Tyyppipakosta esineoikeuden alalla voimassa olevaa oikeutta silmällä pitäen 42

2. LUKU

KÄYTTÖOIKEUDET LAINSÄÄDÄNNÖN KOHTEENA. SOVELLETTAVAN NORMISTON MÄÄRITTELYSTÄ 48
2.1. Käsitteen käyttöoikeus alasta 48
2.2. Käyttöoikeudet lainsäädännön kohteena 52
2.3. Luonnehtimisongelman käsittelyn lähtökohdista 53
2.4. Sovellettavan normiston valinnasta oikeuskäytännön valossa 55
a. Maanvuokrasuhde — huoneenvuokrasuhde 55
b. Maanvuokrasuhde — yhtiösuhde 63
c. Maanvuokrasuhde — työsuhde 71

d. Maanvuokrasuhde — eläkesuhde (kiinteistöeläke) 80
e. Maanvuokrasuhde — hakkuusuhde 94
f. Vuokrasuhde — muu hallintaa koskeva oikeussuhde 102
g. Testamenttiin perustuva käyttöoikeus — käyttöoikeus inter vivos 108
2.5. Sovellettavan normiston valintaperusteista edellä esitetyn valossa 114

3. LUKU

LAILLA SÄÄNTELEMÄTTÖMIEN KÄYTTÖOIKEUKSIEN ARVOSTELUSSA NOUDATETUISTA PERIAATTEISTA OIKEUSKÄYTÄNNÖN VALOSSA 119
3.1. Yleistä 119
3.2. Käyttöoikeuden sisällön määräytymisestä 120
a. Periaatteellisia näkökohtia 120
b. Käyttöoikeuden sisällön määräytymisestä oikeuskäytännön valossa. Yleistä 123
c. Käyttöoikeuden haltijan oikeudesta kiinteistön tuottoon 127
d. Käyttöoikeuden vastikkeellisuudesta 132
3.3. Käyttöoikeuden perustamista koskevan oikeustoimen muodosta .. 135
3.4. Käyttöoikeuden voimassaoloajasta ja lakkaamisesta 138
a. Periaatteellisia näkökohtia 138
b. Voimassaoloajan rajoittamisesta 143
c. Käyttöoikeuksien perustamisesta rajoittamattomaksi ajaksi .. 150
d. Oikeudesta luopuminen käyttöoikeuden lakkaamisperusteena .. 164
e. Käyttöoikeuden lakkauttamisesta sopimusrikkomuksen perusteella 164
3.5. Käyttöoikeuden siirrettävyydestä, periytyvyydestä, testamentattavuudesta, ulosmitattavuudesta ja kuulumisesta oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen 181
a. Periaatteellisia näkökohtia 181
b. Käyttöoikeuden siirrettävyydestä 187
c. Käyttöoikeuden periytyvyydestä ja testamentattavuudesta 190
d. Käyttöoikeuden ulosmitattavuudesta ja kuulumisesta oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen 191
e. Yhteenveto 194
3.6. Käyttöoikeuden sitovuudesta käytön kohteena olevan kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja käyttöoikeuden luovuttajan käyttöoikeuden säilymistä koskevasta vastuusta 196
a. Sitovuuden perusteista eri omistajanvaihdostilanteissa 197
b. Korvausvastuusta käyttöoikeuden rauetessa kiinteistön omistajanvaihdoksessa 210
3.7. Käyttöoikeuden haltijan suojasta yleiseen sivullistahoon 218
3.8. Yhteenveto 222

4. LUKU

KIINTEISTÖELÄKETTÄ KOSKEVIA ERITYISKYSYMYKSIÄ 223
4.1. Yleistä 223
4.2. Eläkeoikeuden oikeusperuste 225
4.3. Eläke-etu 234
4.4. Eläkkeen suoritusvelvollisuus 239
a. Suoritusvelvollisuuden perusteista 239
b. Suorituksen aika, paikka ja tapa 246
c. Muutokset suoritusvelvollisuuden laajuudessa 249
d. Usean henkilön suoritusvelvollisuudesta 259
e. Vaaranvastuusta eläkesuhteessa 262
f. Eläkkeen suoritusvirheistä 265
1. Viivästyksestä eläkkeen suorituksessa 265
I. Luontoissuorituksesta 266
II. Vahingonkorvausvastuusta 270
III. Kiinteistön luovutusoikeustoimen peräyttämisestä tai purkamisesta 272
2. Virheestä eläkkeen suorituksessa 273
I. Luontoissuorituksesta 274
II. Vahingonkorvausvastuusta 276
III. Kiinteistön luovutusoikeustoimen peräyttämisestä tai purkamisesta 280
g. Suoritusvelvollisuuden lakkaamisesta 282
1. Eläkeoikeuden haltijan kuolema 282
2. Eläke-edusta luopuminen 283
3. Eläkkeensaajan sopimuksenvastainen menettely eläke-edun menettämisperusteena 289
4. Vanhentumisesta 294
4.5. Eläkeoikeuden siirrettävyydestä, periytyvyydestä, testamentattavuudesta, ulosmitattavuudesta ja kuulumisesta oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen 295
4.6. Kiinteistön omistajanvaihdokseen liittyviä kysymyksiä 296
a. MK 11 luvun 2 §:n soveltamisala kiinteistöeläkkeen osalta 297
b. Vuoden 1864 asetuksen aiheuttamista rajoituksista kiinnityksen vahvistamisessa eläkeoikeuden vakuudeksi 300
c. Kiinnitetyn eläkeoikeuden käsittelystä kiinteistön pakkohuutokaupassa 305
d. Kiinteistön luovuttajan ja luovutuksensaajan eläkkeen suoritusta koskevasta vastuusta 307

5. LUKU

METSÄNHAKKUUOIKEUTTA KOSKEVIA ERITYISKYSYMYKSIÄ 316
5.1. Yleistä 316

5.2. Metsänhakkuuoikeuden haltijan aseman yleiskuvaus 321
5.3. Metsänomistajan aseman yleiskuvaus 324
5.4. Hakkuusuhde ja sen kehitysvaiheet 325
5.5. Hakkuusopimus 327
a. Periaatteellinen merkitys 327
b. Hakkuuoikeuden luovutuskompetenssi 328
c. Hakkuusopimuksen muoto 330
d. Hakkuuoikeuden ulottuvuus 331
1. Hakkuualue 331
2. Hakkuuaika 332
3. Puutavaran laji 350
4. Puutavaran määrä 351
e. Kauppahinta 352
f. Hakkuuoikeuden haltijan suojasta yleiseen sivullistahoon hakkuusopimuksen solmimisen jälkeen 362
5.6. Leimaus 362
5.7. Puiden kaato 370
5.8. Sopijapuolten suoritusvirheistä 374
a. Yleistä 374
b. Metsänomistajan suoritusvirheistä 377
1. Vastuu hakkuun esteettömyydestä 377
2. Vastuu sovitun lajisen puutavaramäärän saamisesta hakkuualueelta 380
c. Hakkuuoikeuden haltijan suoritusvirheistä 383
1. Vastuu kauppahinnan suorituksesta 383
2. Vastuu muista toimenpiteistä 385
d. Rauhoitusmääräyksen vaikutuksista hakkuusuhteessa 386
1. Ennen hakkuusopimusta annettu rauhoitusmääräys 386
2. Hakkuusopimuksen jälkeen annettu rauhoitusmääräys 391
5.9. Vaaranvastuusta hakkuusuhteessa 397
5.10. Hakkuuoikeuden asemasta tilan omistajanvaihdoksissa ja hakkuuoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen erityisedellytyksistä. Tilan omistajan vastuusta hakkuuoikeuden säilymisestä omistajanvaihdoksessa 408
a. Sitovuuden perusteista eri omistajanvaihdostilanteissa 409
b. Kiinnityksen erityisedellytyksistä 411
c. Korvausvastuusta hakkuuoikeuden rauetessa omistajanvaihdoksessa 413
5.11. Hakkuuoikeuden siirrettävyydestä, periytyvyydestä, testamentattavuudesta, ulosmitattavuudesta ja kuulumisesta oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen 414
5.12. Hakkuuoikeuden kaksoisluovutuksesta ja hakkuuoikeuden luovutuksensaajan suojasta luovuttajan edeltäjää vastaan 417
a. Hakkuuoikeuden kaksoisluovutuksesta 417

b. Hakkuuoikeuden siirronsaajan suojasta siirtäjän edeltäjään nähden 422

Zusammenfassung 427
Oikeustapaushakemisto 432
Asiahakemisto 436

KIRJALLISUUSLUETTELO

1. KIRJALLISUUS

Aaltonen, Aimo O.: Tavaran virheistä. I SLY B-sarja n:o 75. Porvoo 1955. II SLY B-sarja n:o 98. Vammala 1959. *(Aaltonen,* Virhe)

— » — Irtaimen kauppa. SLY B-sarja n:o 188. Vammala 1978. *(Aaltonen,* Irtaimen kauppa)

Aarnio, Aulis: Kysymyksiä testamenttioikeuden alalta. SLY A-sarja n:o 86. Vammala 1969. *(Aarnio,* Kysymyksiä)

— » — Perintöoikeus. Vammala 1974. *(Aarnio,* Perintöoikeus)

— » — Jälkisäädökset. 2. painos. Vammala 1975. *(Aarnio,* Jälkisäädökset)

Aho, Matti: Varallisuusoikeudellisen oikeustoimen tulkinnasta. SLY B-sarja n:o 138. Porvoo 1968. *(Aho)*

Andersen, Kristen: Kjøpsrett. 2. opplag. Oslo 1965. *(Andersen)*

Arnholm, Carl Jacob: Privatrett. II. Avtaler. Olso 1964. *(Arnholm* II)

Baur, Fritz: Lehrbuch des Sachenrechts. 4. Aufl. München und Berlin 1968. *(Baur)*

Beckman, Nils: Svensk familjerättspraxis. 5. uppl. Stockholm 1972. *(Beckman)*

Bengtsson, Bertil: Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott. IFRF XLVIII. Stockholm 1967. *(Bengtsson)*

— » — Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. IFRF XCVIII. Stockholm 1979. *(Bengtsson,* Hyra)

Caselius, Ilmari: Panttioikeuden käsitteestä Suomen oikeuden mukaan. Helsingissä 1925. *(Caselius,* Pantti)

— » — Maakaaren 11 luvun 2 §. LM 1927 s. 202—228. *(Caselius,* LM 1927)

— » — Maakaaren 11:2 tulkinnasta. Juhlajulkaisu 1734 lain muistoksi. Helsinki 1934. s. 103—122. *(Caselius,* 1734 lain juhlajulkaisu)

— » — Sopimukseen perustuvat irroittamisoikeudet. Helsinki 1934. *(Caselius)*

Charpentier, Axel: Om sytning. Helsingfors 1896. *(Charpentier)*

Chydenius, Jakob Wilhelm: Lärobok i finsk kontraktsrätt. I. 3. uppl. Helsingfors 1923. *(Chydenius,* Kontraktsrätt I) II. Helsingfors 1918. *(Chydenius,* Kontraktsrätt II (1918)) II. 2. uppl. Helsingfors 1925. *(Chydenius,* Kontraktsrätt II)

Däubler, Wolfgang: Rechtsgeschäftlicher Ausschluss der Veräusserlichkeit von Rechten. NJW 1968 s. 1117—1123. *(Däubler,* NJW 1968)

Ehrström, G.: (Vastine F. Forsströmille). JFT 1874 s. 125—130, 340—347.

Eckhoff, Torstein: Litt om det juridiske rettighetsspråk. Festskrift til Alf Ross. København 1969. s. 63—78. *(Eckhoff,* Festskrift Ross)

Ekelöf, Per Olof: Juridisk slutledning och terminologi. TfR 1945 s. 211—272. *(Ekelöf,* TfR 1945)

— » — Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1946 s. 309—313. *(Ekelöf,* TfR 1946)

— » — Om begagnandet av termen rättighet inom juridiken. Festskrift tillägnad Birger Ekeberg. Stockholm 1950. s. 151—177. *(Ekelöf,* Festskrift Ekeberg)

Ekström, F. W.: Privaträttens allmänna läror. Utg. av Einar Cavonius. 1—7. Helsingfors 1921—1925. *(Ekström)*

Ellilä, Tauno: Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano. SLY B-sarja n:o 57. 2. painos. Porvoo 1965. *(Ellilä,* Oikeudenkäynti)

— » — Ulosotto-oikeuden yleiset opit. 2. painos. SLY B-sarja n:o 115. Porvoo 1970. *(Ellilä)*

Erma, Reino: Työurakka Suomen velvoiteoikeuden mukaisena sopimustyyppinä. SLY B-sarja n:o 69. Vammala 1955. *(Erma)*

von Eyben, W. E.: Formuerettigheder. 4. udg. København 1972. *(von Eyben,* Formue)

Flume, Werner: Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. II. Berlin — Heidelberg — New York 1965. *(Flume)*

Forsman, Ernst: Utsökningslag för Storfurstendömet Finland. Helsingfors 1895. *(Forsman)*

Forsström, F.: Om skogsafverkning i fråga om inteckning. JFT 1874 s. 117—124. *(Forsström,* JFT 1874)

— » — Aftalas i skogsafverkningskontrakter om nyttjo- eller eganderätt. JFT 1874 s. 335—339. *(Forsström,* JFT 1874)

— » — (R. Montgomeryn alustuksen johdosta). JFT 1876 s. 32—34.

Gadolin, A. W.: Öfversikt af jordlegorättens historiska utveckling uti den svensk—finska lagstiftningen. Helsingfors 1912. *(Gadolin)*

Godenhielm, Berndt: Om säljarens bundenhet under ändrade förhållanden. JFF publikationsserie n:o 25. Helsingfors 1954. *(Godenhielm,* Bundenhet)

— » — Uusi huoneenvuokralaki ja siihen liittyvä lainsäädäntö selityksineen. SLY B-sarja n:o 118. Porvoo 1964. *(Godenhielm,* Huoneenvuokralaki)

— » — Sopimusoikeuden oppikirja. I. Suom. Eero ja Tuulikki Routamo. 2. painos. Porvoo 1975. *(Godenhielm)*

Gschnitzer, Franz: Sachenrecht. Wien — New York 1968. *(Gschnitzer)*

Haataja, Kyösti: Vuokran käsite. Porvoo 1921. *(Haataja,* Vuokra)

— » — Suomen maanvuokraoikeus. Porvoo 1934.

— » — Maaoikeus II. Asutuslainsäädäntö. Porvoo 1940. *(Haataja,* Asutuslainsäädäntö)

— » — Maanjaot ja talojärjestelmä. SLY B-sarja n:o 37 Helsinki 1949. *(Haataja)*

Hagerup, Francis: Bør Grundbøgerne tillaeges offentlig trovaerdighed? Bilaga III. Kristiania 1887. Forhandlinger paa 7. nordiske juristmøde i Kristiania 1887. Kristiania 1888.

Haikonen, Leo: Velkojainluettelosta kiinteistön pakkohuutokaupassa SLL X lakimiespäivien pöytäkirja 1959. Vammala 1959. s. 180—190.

Hakulinen, Y. J.: Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävistä. 2. painos. Vammala 1949. *(Hakulinen,* Luovutus)

— » — Velkakirjalaki. SLY B-sarja n:o 24. 2. painos. Porvoo 1965. *(Hakulinen,* Velkakirjalaki)

— » — Velvoiteoikeus. I. Yleiset opit. Suomen tiedettä 12. 2. painos. Helsinki 1965. *(Hakulinen,* Velvoite)

— » — Vuokraoikeus I. Maanvuokra. SLY B-sarja n:o 136. Helsinki 1967. *(Hakulinen,* Vuokra)

Hannikainen, Antti: Pidätysoikeuden rakenteesta silmällä pitäen Suomen voimassa olevaa oikeutta. SLY A-sarja n:o 31. Vammala 1948. *(Hannikainen)*

Harbek, Ole F. — Solem, Erik: Lov om tinglysning med kommentar. 5. utgave. Oslo 1968. *(Harbek—Solem)*

Hassenpflug, Hellwig — Haegele, Karl: Testamente und Schenkungen. 2. Aufl. Bonn 1973. *(Hassenpflug — Haegele)*

Havansi, Erkki: Tunteeko Suomen oikeus ns. reaalisopimuksia? LM 1969 s. 379—416. *(Havansi,* LM 1969)

— » — Takavarikko ja hukkaamiskielto ulosottolain 7 luvun mukaan. I. SLY A-sarja n:o 111. Vammala 1975. *(Havansi)*

Hedemann, Justus Wilhelm: Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Lehrbücher und Grundrisse der Rechtswissenschaft. III. 3. Aufl. Berlin 1960. *(Hedemann)*

Heikonen, A. R.: Avoin yhtiö Suomen oikeuden mukaan. SLY B-sarja n:o 22. Porvoo 1948. *(Heikonen)*

Hellner, Jan: Köprätt. 4. uppl. Stockholm 1976. *(Hellner)*

Hernberg, Alarik: Om servituter vid jorddelning. JFT 1899 s. 309—321. *(Hernberg,* JFT 1899)

— » — Om begreppet jordlega enligt den nya arrendelagen. JM 1904 s. 33—37. *(Hernberg,* JM 1904)

— » — Om sytningsnyttjorätten. JM 1904 s. 51—53. *(Hernberg,* JM 1904)

— » — Numerus clausus. DL 1926 s. 286—294. *(Hernberg,* DL 1926)

Hessler, Henrik: Allmänn sakrätt. IFRF LXIX. Stockholm 1973. *(Hessler)*

Hillert, Sten: Servitut — förmån och last. Stockholm 1960. *(Hillert)*

— » — Mera om servitut och nyttjanderätt. Uppsala 1977.

Holopainen, Toivo: Vesihuollon oikeuskysymyksiä. I. Käyttövesikysymyksiä. LM 1964 s. 846—880. *(Holopainen,* LM 1964)

Holopainen, Viljo: Metsätalouden liikeoppi. Keuruu 1976. *(Holopainen)*

Hyvönen, Veikko O.: Osittamisrajoituksista historian, talouspolitiikan ja oikeustieteen kentässä. Mm 1968 n:o 1—2. s. 34—67. *(Hyvönen,* Mm 1968)

— » — Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. SLY A-sarja n:o 87. Vammala 1970. *(Hyvönen)*

— » — Asianosaisten määräämistoimista kiinteistötoimituksessa. SLY A-sarja n:o 92. Vammala 1970. *(Hyvönen,* Asianosainen)

Hällfors, Edvard: Lega af jord på landet enligt gällande finsk rätt. Helsingfors 1917. *(Hällfors)*

Karlgren, Hjalmar: Ändamålsbestämmelse och stiftelse. Lund 1951. *(Karlgren,* Ändamålsbestämmelse)

— » — Prestation och »fara» i köprätten. IFRF LXXXIV. Stockholm 1976. *(Karlgren)*

Karsten, Julius: Om skogsafverkningsaftalet och den nya skogsinteckningslagen. JFT 1902 s. 317—340. *(Karsten,* JFT 1902)

Kartio, Leena: Kiinteistön luovutuksensaajan kolmannen oikeutta koskevan tietoisuuden merkityksestä. LM 1969 s. 558—574. *(Kartio,* LM 1969)

— » — Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. SLY A-sarja n:o 107. Vammala 1974. *(Kartio)*

Kipp, Theodor — Coing, Helmut: Erbrecht. 12. Bearb. Tübingen 1965. *(Kipp—Coing)*

Kivimäki, T. M.: Siviilioikeuden yleiset opit pääpiirteittäin. SLY B-sarja n:o 5. 2. painos. Porvoo 1945. *(Kivimäki* (1945)).

Kivimäki, T. M. — Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. SLY B-sarja n:o 91. 3. painos. Porvoo 1973. *(Kivimäki—Ylöstalo)*

Klami, Hannu Tapani: Sopimustyypeistä. LM 1968 s. 514—529. *(Klami,* LM 1968)

Koskikallio, Onni: Maatalouskiinteistöjen eläkerasituksesta Pirkkalan ja Ruoveden tuomiokunnissa vuosina 1800—1913. Helsinki 1927. *(Koskikallio)*

Kyläkallio, Juhani: Määräosainen yhteisomistus. SLY B-sarja n:o 124. Helsinki 1965. *(Kyläkallio)*

Lange, Heinrich: Lehrbuch des Erbrechts. München und Berlin 1962. *(Lange)*

Larenz, Karl: Lehrbuch des Schuldrechts. II. 10. Aufl. München 1972. *(Larenz)*

Lejman, Fritjof: Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom. Uppsala 1944. *(Lejman)*

— » — Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande. IFRF LXXXVII. Stockholm 1976. *(Lejman,* Den nya hyresrätten)

Liebs, Rüdiger: Die unbeschränkte Verfügungsbefugnis. AcP 175. Bd. Tübingen 1975. *(Liebs,* AcP 1975) s. 1—43

Liver, Peter: Die Dienstbarkeiten und die Grundlasten. I. Die Grunddienstbarkeiten. Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. IV. Das Sachenrecht. 2. Aufl. Zürich 1968. *(Liver)*

Ljungman, Seve: Om prestation in natura. I. Särskilt vid köp av lös egendom. Uppsala 1948. *(Ljungman)*

Majamaa, Vesa: Kiinnityslainsäädännön uudistamisesta erään lainmuutoksen valossa. LM 1977 s. 170—183. *(Majamaa,* LM 1977)

— » — Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. SLY A-sarja n:o 126. Vammala 1978. *(Majamaa)*

Melander, Ilmari: Eräitä kalastusoikeutta koskevia kysymyksiä. LM 1961 s. 378—390. *(Melander,* LM 1961)

Montgomery, Robert: Är stadgandet i 13 § af kejs. förordningen den 19 december 1864, angående rättighet att mot viss och verklig årslega utarrendera någon del af en lägenhet, tillämpad äfven på aftal om lega af skog för afverkning? JFT 1876 s. 28—37. *(Montgomery,* JFT 1876)

Moring, K. A.: Finlands skiftesrätt. I—III. Helsingfors 1922—1927. *(Moring)*

Muukkonen, P. J.: Sopimusvapauden käsitteestä. LM 1956 s. 601—612. *(Muukkonen,* LM 1956)

— » — Muotosäännökset. SLY A-sarja n:o 57. Vammala 1958. *(Muukkonen)*

— » — Esisopimus. SLY A-sarja n:o 62. Vammala 1960. *(Muukkonen,* Esisopimus)

— » — Omistuksenpidätys ja ostorahoituskaupat. LM 1975 s. 154—165. *(Muukkonen,* LM 1975)

Nehrman, David: Inledning til Then Svenska Iurisprudentiam Civilem Lund 1729. *(Nehrman)*

Noponen, V. K.: Rasitteista maanjaossa. Maanmittaustieteiden seuran julkaisuja n:o 4. Helsinki 1932. *(Noponen)*

Nybergh, Gunnar: När övergår faran vid leverans? JFT 1960 s. 107—125. *(Nybergh,* JFT 1960)

Olivecrona, Karl: Det rättsliga språket och verkligheten. Lund 1964. *(Olivecrona)*

Ollinen, Ilmo: Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmällä pitäen erityisesti ulosottoprosessuaalisia kysymyksiä. I. SLY n:o 16. Vammala 1938. II. SLY n:o 19. Vammala 1939. *(Ollinen)*

Olsson, Curt: Om köpares borgenärsskydd vid köp av lös egendom. Ekonomi och samhälle 1. Helsingfors 1954. (*Olsson,* Borgenärsskydd)

Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch. 21. Aufl. München und Berlin 1962. 37. Aufl. München und Berlin 1978. *(Palandt,* 1962 tai 1978)

Palmgren, Gunnar: Om påföljderna av säljarens mora. Helsingfors 1936. *(Palmgren)*

Pekkanen, Raimo: Sekatyyppinen työsopimus. SLY B-sarja n:o 127. Vammala 1966. *(Pekkanen)*

Portin, Göran: Om köparens dröjsmål med särskild hänsyn till mora accipiendi. Ekonomi och samhälle 7. Borgå 1962. *(Portin)*

Raible, Adalbert: Vertragliche Beschränkung der Übertragung von Rechten. Juristische Studien 8. Tübingen 1969. *(Raible)*

Rapola, Marjos: Näkökohtia eläkkeen käsitteestä. LM 1946 s. 217—246. *(Rapola,* LM 1946)

Rautiala, Martti: Avioliitto-oikeus. SLY B-sarja n:o 30. 3. painos Helsinki 1965. *(Rautiala,* Avioliitto 1965)

— » — Testamentin käsitteestä ja kuolemanvaraislahjasta. JFT 1957 s. 243—256. *(Rautiala,* JFT 1957)

— » — Perintö ja testamentti uuden perintökaaren mukaan. SLL kirjasarja n:o 27. Helsinki 1967. *(Rautiala,* Perintö ja testamentti)

Rodhe, Knut: Obligationsrätt. IFRF XI. Lund 1956. *(Rodhe)*

— » — Lärobok i obligationsrätt. IFRF XLVII. 4. uppl. Stockholm 1975. *(Rodhe,* Lärobok)

Ross, Alf: Tü — Tü. Festskrift til Henry Ussing. København 1951. *(Ross,* Festskrift Henry Ussing)

— » — Status i rettighetsdiskussionen. SvJT 1953. s. 529—540. *(Ross,* SvJT 1953)

Routamo, Eero: Kaupanvastuu ja oikeudellinen virhe irtaimen kaupassa. SLY B-sarja n:o 150. Porvoo 1969. *(Routamo,* Kaupanvastuu)

Routamo, Eero: Vastuu työtapaturmasta. SLY B-sarja n:o 162. Porvoo 1972. *(Routamo,* Työtapaturma)

Routamo, Eero — Hoppu, Esko: Suomen vahingonkorvausoikeus. Vaasa 1977. *(Routamo—Hoppu)*

Saarnilehto, Ari: Huoneenvuokrasta. Vammala 1975. *(Saarnilehto)*

Serlachius, Julian: Om samäganderätt i 1734 års lag. JFT 1890 s. 291—329. *(Serlachius,* JFT 1890)

— » — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. 3. uppl. Helsingfors 1916. *(Serlachius)*

J. v. Satudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 11. Aufl. I. Allgemeiner Teil. Berlin 1954. II: 2. Recht der Schuldverhältnisse. Berlin 1955. III: 1. Sachenrecht. Berlin 1956. III: 2. Sachenrecht. Berlin 1963. V. Erbrecht. I. Berlin 1954. *(Staudinger)*

Stark, Hans Olov: Jordabalken. 4. uppl. Uddevalla 1973. *(Stark)*

Strahl, Ivar: Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1946. s. 204—210. *(Strahl,* TfR 1946)

— » — Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1947. s. 481—514. *(Strahl,* TfR 1947)

Suomaa, Väinö: Jakolainsäädäntö selityksineen. 3. painos. Porvoo 1974. *(Suomaa)*

Tapion taskukirja. 18. painos. Jyväskylässä 1978.

Taxell, Lars Erik: Panträtt i skuldebrev. Acta Academiae Aboensis Humaniora. XVII. 3. Åbo 1949. *(Taxell,* Panträtt)

— » — Avtal och rättsskydd. Acta Academiae Aboensis, Ser A. Humaniora. Vol 43. Åbo 1972. *(Taxell)*

Tegengren, Ernst: Om sytning. JFT 1881 s. 1—30. *(Tegengren,* JFT 1881)

Telaranta, K. A.: Varallisuusoikeudellinen tahdonilmaisu. SLY B-sarja n:o 59. Porvoo 1953. *(Telaranta)*

— » — Aviopuolisoiden välisistä sopimuksista. LM 1957 s. 33—82. *(Telaranta,* LM 1957)

Tepora, Jarno: Etuoikeusjärjestyksestä. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 17. Helsinki 1975. *(Tepora)*

Undén, Östen: Svensk sakrätt. I. Lös egendom. 9. uppl. Lund 1974. II: 1. Fast egendom. 6. uppl. Lund 1969. II: 2. Fast egendom. 6. uppl. Lund 1970. *(Undén)*

Ussing, Henry: Aftaler paa formuerettens omraade. 3. udg. København 1950. *(Ussing)*

— » — Køb. Ved A. Vinding Kruse. 4. udg. København 1967. *(Ussing,* Køb)

Vahlén, Lennart: Avtal och tolkning. IFRF XXV. Stockholm 1960. *(Vahlén)*

Walin, Gösta: Kommentar till ärvdabalken. Del I. (1—17 kap.). Arv och testamente. 2. uppl. Stockholm 1973. *(Walin)*

Wallin, Gunvor: Testamentsrätt. Stockholm 1976. *(Wallin, Gunvor)*

Wedberg, Anders: Some problems in the logical analysis of legal science. Theoria 1951. s. 246—275. *(Wedberg)*

Vihma, Väinö: Suorituksen mahdottomuus varallisuusoikeudellisessa sopimussuhteessa. SLY A-sarja n:o 53. Vammala 1957. *(Vihma,* Mahdottomuus)

Wilhelmsson, Thomas: Om styrning av försäkringsvillkor. JFF publikationsserien n:o 43. Vammala 1977. *(Wilhelmsson)*

Wilhelmsson, Thomas: Sopimusvapaudesta. Oikeustiede Jurisprudentia XI 1978. Vammala 1978. s. 9—33. *(Wilhelmsson,* Oikeustiede)

Viljo, Tauno: Metsänmyyntisopimuksista. Tapion taskukirja. 18. painos. Jyväskylässä 1978. s. 308—311. *(Viljo,* Tapion taskukirja)

Vinding Kruse, (Fr.): Tinglysning samt nogle spørsmaal i vor realkredit. København 1923.

— » — Ejendomsretten. 3. udg. I—III. København 1951. *(Vinding Kruse,* Ejendomsret)

Wirilander, Juhani: Lailla säätelemättömistä käyttöoikeuksista oikeuskäytännön valossa. LM 1975. s. 200—219. *(Wirilander* LM 1975)

— » — Rasitteesta maankäyttömääräyksenä. SLY A-sarja n:o 132. Vammala 1979. *(Wirilander,* Rasite)

Wolff, Martin: Sachenrecht. Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts begründet von Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp und Martin Wolff. 10. Bearbeitung von Martin Wolff und Ludwig Raiser. Tübingen 1957. *(Wolff—Raiser)*

Wrede, R. A.: Finlands gällande civilprocessrätt. III. Tammerfors 1929. *(Wrede,* Civilprocess III)

— » — Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag. I—II. Helsingfors 1925—1926. *(Wrede* 1926)

— » — 2. uppl. Utgiven av Ilmari Caselius. Helsingfors 1947. *(Wrede* 1947)

— » — Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. 2. painos. Toimittanut Ilmari Caselius. I. Helsinki 1946. II. Helsinki 1946. *(Wrede—Caselius)*

Ylöstalo, Matti: Testamentinmoitteesta. SLY B-sarja n:o 61. Helsinki 1953. *(Ylöstalo,* Moite)

— » — Testamentin tulkinnasta. SLY B-sarja n:o 63. Helsinki 1954. *(Ylöstalo,* Tulkinta)

Zitting, Simo: Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. SLY A-sarja n:o 43. Vammala 1951. *(Zitting,* Omistajanvaihdos)

— » — Kysymys omistusoikeuden siirtymishetken määräämisestä. LM 1955 s. 640—671. *(Zitting,* LM 1955)

— » — Näkökohtia pohjoismaisesta kehityksestä kirjaamisoikeuden alalla. Toivo Mikael Kivimäki 1886. 5. 6. 1956. Juhlajulkaisu. Vammala 1956. s. 511—526. *(Zitting,* Kivimäen juhlajulkaisu)

— » — Kirjaamislaitoksen yleistä järjestelyä ja kirjaamismenettelyä koskevia näkökohtia de lege ferenda. LM 1959 s. 498—507. *(Zitting,* LM 1959)

— » — Tyyppipakko esineoikeudessa. JFT 1962 s. 347—353. *(Zitting,* JFT 1962)

— » — Uusi maanvuokralaki maankäytön perusteena. SLL XVIII lakimiespäivien pöytäkirja 1967. Vammala 1967. s. 101—115. *(Zitting,* Lakimiespäivät XVIII)

— » — Tiedon ja puuttuvan tiedon merkityksestä sivullissuhteissa. LM 1970 s. 830—839. *(Zitting,* LM 1970)

— » — Sivullissuojasta varallisuusoikeudessa. SLY B-sarja n:o 173. Helsinki 1975. *(Zitting,* Sivullissuoja)

Zitting, Simo — Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. SLL kirjasarja n:o 20. 4. painos. Helsinki 1976. *(Zitting—Rautiala)*

2. LAINVALMISTELUTYÖT

a. Komiteanmietintöjä ja niiden johdosta annettuja lausuntoja

Perintöoikeuskomitean mietintö. Kom. 1975: 84. Helsinki 1975. (Kom. 1975: 84)

Från komitén för utarbetande af förslag till lag om lega af jord på landet. Kom. 1897: 2. Helsingfors 1897. (Kom. 1897: 2)

Maankäyttölainsäädäntökomitean mietintö IV. Ehdotus maanvuokralaiksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi perusteluineen. Kom. 1957: 1. Helsinki 1957. (Kom. 1957: 1)

Huoneenvuokralakikomitean mietintö. Kom. 1957: 8. Helsinki 1957. (Kom. 1957: 8)

Yksityismetsäin tutkimista varten asetetulta komitealta. Kom. 1900: 4. Helsinki 1900. (Kom. 1900: 4)

Komitealta, joka on asetettu tutkimaan puutavaraliikkeiden maanostoja. Kom. 1906: 8. Helsinki 1906. (Kom. 1906: 8)

Kaupungin jakolakikomitean mietintö n:o 1. Ehdotus kaupungin jakolaiksi. Kom. 1956: 6. Helsinki 1956. (Kom. 1956: 6)

Lausuntoja kaupungin jakolakikomitean mietinnön johdosta:

— Maanmittaushallitus 12. 9. 1958/647/307
— Sisäasiainministeriö 7. 9. 1956/10195/K
— Turun ja Porin lääninhallitus 10. 1. 1959/8341 A 1056
— Kuopion lääninhallitus 8. 2. 1957/420 A

Kaupungin jakolain tarkistustoimikunnan mietintö n:o 1. Ehdotus kaupunkien ja muiden kaavoitusalueiden jakolaiksi. Kom. 1959: 55. Helsinki 1959. (Kom. 1959: 55)

Korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta vesistölaiksi 30. 7. 1948

Vesilakikomitean mietintö. Kom. 1958: 97. Mon. Helsinki 1958. (Kom. 1958: 97)

b. Lainvalmistelukunnan ja laintarkastuskunnan ehdotuksia ja lausuntoja

Förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i ärfda-, jorda- och rättegångsbalken och till andra dermed sammanhängande författningar jämte motiv. Helsingfors 1892. (Lagber. 1892: 2)

Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista lisäperusteluineen. Lvk 1951: 1. Helsinki 1951. (Lvk 1951: 1)

Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista (tarkistettu ehdotus). Lvk 1954: 3. Helsinki 1954. (Lvk 1954: 3)

Ehdotuksen laiksi sukulunastusoikeuden lakkauttamisesta, laiksi lainhuudatuksesta ja maansaannon moittimisajasta, laiksi maakaaren 11 luvun 2 §:n muuttamisesta perusteluineen. Lvk 1927: 1. Helsinki 1927. (Lvk 1927: 1)

Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi. Lvk 1963: 8. Helsinki 1963. (Lvk 1963: 8)

Lausunto ehdotuksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi. Ltk 1964: 3. Helsinki 1964. Mon. (Ltk 1964: 3)
Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamisesta. (Tarkistettu ehdotus). Lvk 1965: 2. Helsinki 1965. (Lvk 1965: 2)
Ehdotus huoneenvuokralaiksi ynnä perustelut. Lvk 1921: 4. Helsinki 1921. (Lvk 1921: 4)
Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle huoneenvuokralaiksi. Lvk 1958: 2. Helsinki 1958. (Lvk 1958: 2)

c. Hallituksen esityksiä

KM 3/1863—1864 vp. om förebyggande af olämpliga förbehåll vid fastighetsköp och jordegendomars öfverdrifna betungande med sytning och andra besvär. (KM 3/1863—1864 vp.)
KM 4/1894 vp. uuden ulosottolain ja sen vaatimain erinäisiin asetuksiin tehtävien muutosten ottamisesta noudatettavaksi valtiopäiväasiakirjoineen. (KM 4/1894 vp.)
KM 17/1900 vp. torpan vuokrausta ja siihen verrattavaa nautinto-oikeutta maaseudulla olevaan maahan koskevan lain hyväksymisestä valtiopäiväasiakirjoineen. (KM 17/1900 vp.)
KM 19/1900 vp. toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä valtiopäiväasiakirjoineen (KM 19/1900 vp.)
HE 136/1975 II vp. laiksi kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 27 §:n muuttamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE 136/1975 II vp.)

d. Ulkomaisia lainvalmistelutöitä

Lagberedningens förslag till jordabalk. I. Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m. Stockholm 1905. (Svlagber. I)
Kungl. Maj:ts proposition 1970: 20 med förslag till jordabalk. Del A, B 1, B 2. Stockholm 1970. (Prop. 1970: 20)
Ny lagstiftning om testamente. NJA 1930 II s. 111—453.
Lov av 29. november 1968 um saerlege råderettar over framand eigedom. Forarbeid:
— Om saerlege råderettar over framand eigedom. Från sivillovbokutvalet. Rådsegn 5. Orkanger 1960. (Rådsegn 5)
— Ot. prp. nr. 8 (1967—68). Om lov om servituttar. (Ot. prp. nr. 8)
— Innst. O. XII. (1967—68). Tilråding frå justisnemndi um lov um saerlege råderettar over framand eigedom. (Innst. O. XII)
Forarbeid til lovene 1968. Utgitt etter tiltak av justisdepartementet. Bind II. Nr. 48. 1968.
Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Amtliche Ausgabe. Berlin u. Leipzig 1888. Motive III. Berlin u. Leipzig 1888.

LYHENTEET

A	asetus
Ab	aktiebolag
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
AJ	A jakolaitoksesta 13. (26.) 10. 1916/82
AL	Avioliittolaki 13. 6. 1929/234
aliv.	aliviite
AOL	L aviopuolisojen omaisuus- ja velkasuhteista 15. 4. 1889/17
AsutusL	L asutustiloista 29. 5. 1922/130
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch 1896 (Saksa)
DL	Defensor Legis
ErbbVO	Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. 1. 1919 (Saksa)
fol.	folio
GBO	Grundbuchordnung in der Fassung vom 5. 8. 1935 (Saksa)
HD	Högsta domstolen (Ruotsi)
HE	hallituksen esitys
HO	hovioikeus
HVL 1925	Huoneenvuokralaki 12. 5. 1925/166
HVL 1961	Huoneenvuokralaki 10. 2. 1961/82
IF	Kungl. förordning ang. inteckning i fast egendom 16. 6. 1875 (Ruosti)
JB	Jordabalk 17. 12. 1970 (Ruotsi)
JFT	Juridiska Föreningens i Finland Tidskrift
JFT Bil 1903 (esimerkki)	Juridiska Föreningens i Finland Tidskrift 1903, Bilaga
JL	Jakolaki 14. 12. 1951/604
JM	Juridiska Meddelanden
JordlegoL	L om lega af jord på landet 19. 6. 1902/19
KaavJA	Kaavoitusalueiden jakoasetus 11. 7. 1960/353
KaavJL	Kaavoitusalueiden jakolaki 20. 2. 1960/101
KalL	Kalastuslaki 28. 9. 1951/503
KiinnA	A kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9. 11. 1868/32
KK	Kauppakaari
KM n:o 17/1900 vp. (esimerkki)	Keisarillisen Majesteetin armollinen esitys Suomenmaan Säädyille koskeva — — — —. N:o 17 vuoden 1900 valtiopäivillä.

Knk.Sel.	Kuninkaallinen Selitys
KO	kihlakunnanoikeus
Kom. 1957: 1 (esimerkki)	komiteanmietintö n:o 1 vuodelta 1957
KoO	korkein oikeus
KoO 1925 päätös II 314 (esimerkki)	Korkeimman oikeuden päätökset ja tuomiot 1925, päätös tiedonantoja n:o 314
KoO 1922 tuomio I 18 (esimerkki)	Korkeimman oikeuden päätökset ja tuomiot 1922, tuomio selostuksia n:o 18
KoO 1947 II 65 (esimerkki)	Selostuksia ja tiedonantoja korkeimman oikeuden ratkaisuista 1947, tiedonantoja n:o 65
Ks.	katso
KS	Konkurssisääntö 9. 11. 1868/31
L	laki, lag
Lagber.	Lagberedningens förslag (Suomi, Ruotsi)
LhL	L lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta 28. 2. 1930/86
LM	Lakimies
Ltk.	laintarkastuskunta
Ltk. 1964: 3 (esimerkki)	laintarkastuskunnan lausunto n:o 3 vuodelta 1964
LunL	L kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29. 7. 1977/603
LunL 1918	L vuokra-alueiden lunastamisesta 15. 10. 1918/135
Lvk.	lainvalmistelukunta
Lvk. 1921: 4 (esimerkki)	lainvalmistelukunnan julkaisuja n:o 4 vuodelta 1921
MaatilaA	Maatila-asetus 13. 5. 1977/385
MaatilaL	Maatilalaki 18. 2. 1977/188
MaksutalletusL	L rahan, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapauttamiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta 9. 10. 1931/281
MetsästysL	Metsästyslaki 13. 4. 1962/290
MHL 1945	Maanhankintalaki 5. 5. 1945/396
MJO	maanjako-oikeus
MK	Maakaari
Mm	Maanmittaus
MO	maaoikeus
MVA 1909	A torpan, lampuotitilan ja mäkitupa-alueen vuokrauksesta 12. 3. 1909/12
MVL 1902	L maanvuokrasta maalla 19. 6. 1902/19
MVL 1966	Maanvuokralaki 29. 4. 1966/258
NaapL	L eräistä naapuruussuhteista 13. 2. 1920/26
NJA 1961 n:o 93 (esimerkki)	Nytt juridiskt arkiv avdelning I n:o 93

NJA 1930 II	Nytt juridiskt arkiv avdelning II
NJW	Neue juristische Wochenschrift
n:o	numero
NyttjL	L om nyttjanderätt till fast egendom 14. 6. 1907 (Ruotsi)
OikTL	L varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 13. 6. 1929/228
Oy	osakeyhtiö
PakkolunL	L kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 14. 7. 1898/27
PK 1734	Vuoden 1734 lain perintökaari
PK 1965	Perintökaari 5. 2. 1965/40
PuutavaranmittausA	Puutavaranmittausasetus 7. 3. 1969/162
PuutavaranmittausL	Puutavaranmittauslaki 7. 3. 1969/161
RakK	Rakennuskaari
RakL	Rakennuslaki 16. 8. 1958/370
RO	raastuvanoikeus
ry.	rekisteröity yhdistys
s.	sivu
ss.	seuraavat sivut
SNTL	Sosialististen Neuvostotasavaltojen Liitto
SOO	senaatin oikeusosasto
SvLagber.	lagberedningen (Ruotsi)
SvJT	Svensk Juristtidning
SyytinkiJul	Julistus tilanhalaistuksista ja syytningistä eli vanhan asukkaan eläkkeestä maantiloilla Suomessa 1. 3. 1852
TapVL	Tapaturmavakuutuslaki 20. 8. 1948/608
TfR	Tidskrift for Rettsvitenskap
UL	Ulosottolaki 3. 12. 1895/37
UVA	A uuden ulosottolain voimaanpanemisesta ja siitä mitä sen johdosta on vaarin otettava 3. 12. 1895/37
WEG	Wohnungseigentumsgesetz vom 15. 3. 1951 (Saksa)
VesiL	Vesilaki 19. 5. 1961/264
VKL	Velkakirjalaki 31. 7. 1947/622
VLunL 1958	L eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa 16. 8. 1958/361
VOL 1902	Vesioikeuslaki 23. 7. 1902/31
vp.	valtiopäivät
vrt.	vertaa
YhteismetsäA	Yhteismetsäasetus 14. 7. 1969/488
YhteismetsäL	Yhteismetsälaki 14. 7. 1969/485
YhtOmL	L eräistä yhteisomistussuhteista 25. 4. 1958/180
YksityismetsäL	Yksityismetsälaki 1. 5. 1928/161
YksMetsäA	Yksityismetsäasetus 8. 12. 1967/537
YksMetsäL	Yksityismetsälaki 15. 9. 1967/412
YksTieL	L yksityisistä teistä 15. 6. 1962/358

JOHDANNOKSI

Käsillä olevan tutkimuksen teema alkoi hahmottua mielessäni jo 1970-luvun alkupuolella. Tutkiessani rasitteita koskevan työni yhteydessä mm. sopimusrasitteiden osalta kehittynyttä tavanomaisoikeudellista normistoa jouduin toteamaan saman, minkä epäilemättä jo moni muukin oli todennut, nimittäin, että käyttöoikeuksia koskeva oikeusnormisto on Suomessa kehittynyt huomattavalta osalta oikeuskäytännössä. Lainsäädäntöä on annettu pääasiassa vain maan- ja huoneenvuokrasta, testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta ja eräistä erityistyyppisistä käyttöoikeuden muodoista, joita koskeva lainsäädäntö on osaksi, esimerkiksi asukasoikeutta kruununtilaan koskevalta osalta siirtynyt tai siirtymässä historiaan. Monista käytännössä tavallisista käyttöoikeuksista ei ole annettu lainsäädäntöä juuri lainkaan. Kiinnitin kysymykseen huomiota vuonna 1975 julkaisemassani suppeassa artikkelissa, joka on mainittu tämän tutkimuksen kirjallisuusluettelossa.

Kirjallisuuden piirissä lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia on käsitelty eri yhteyksissä, mutta alan kirjallisuus on eräiltä osin varsin vanhaa. Vaikka esimerkiksi kiinteistöeläkkeet perintöoikeuskomitean vuonna 1975 julkaiseman tutkimuksen mukaan vieläkin ovat maaseudulla varsin tavallisia, on pääosa aihetta koskevista erityistutkimuksista peräisin viime vuosisadan puolelta tai tämän vuosisadan alkupuolelta. Sellaisten käyttöoikeuden muotojen kuin metsänhakkuuoikeuden ja maa-ainesten ottamista toisen alueelta koskevien sopimusperusteisten oikeuksien osalta tilanne on jonkinverran parempi mm. *Caseliuksen* ja *Godenhielmin* tutkimusten ansiosta, mutta toisaalta on aiheellista todeta, että esimerkiksi näissä tutkimuksissa joukko kysymyksiä on jo tutkimuskohdetta rajattaessa tietoisesti jätetty käsittelyn ulkopuolelle. Monista muista käyttöoikeuden muodoista kuten kiinteistöjen kaupoissa tai muissa yhteyksissä sovituista erilaisista vastikkeettomista hallinta- ja nautintaoikeuksista ei esityksiä ole juuri nimeksikään.

Se mikä ennenkaikkea kuitenkin puuttuu, on systemaattinen tutkimus siitä, millaisia periaatteita oikeuskäytännössä on noudatettu ratkaistaessa lailla sääntelemättömiä sopimusperusteisia käyttöoikeuksia koskevia oikeusongelmia. Lainsäädännön puuttumisen voi tosin jo ennalta arvata johtaneen siihen, että ratkaisutilanteissa on ollut pakko turvautua yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin ja olemassa olevista normistoista saatavaan analogiatukeen, mutta millaista osaa tämä toiminta on näytellyt ratkaisujen perusteiden muotoilussa ja millaisiksi nuo perusteet ovat käytännössä vähitellen muovautuneet, on suuressa määrin jätetty systemaattisen tarkastelun ulkopuolelle. Tästä syystä lailla sääntelemättömien sopimusperusteisten käyttöoikeuksien arvostelussa noudatetut periaatteet on näyttänyt tutkimuskohteena sekä houkuttelevalta että tärkeältä.

Sanotusta johtuu, että korkeimman oikeuden judikatuurilla on käsillä olevassa tutkimuksessa hallitseva asema. Se ei muodosta ainoastaan tutkimuksen lähdeaineistoa sanan tavanomaisessa merkityksessä, vaan tutkimuksen kohteen. Ennenkuin aihepiiriä on kuitenkaan syytä käsitellä yksityiskohtaisemmin, on perusteltua selvittää eräitä teeman kannalta merkityksellisiä kysymyksiä.

Keskeinen esikysymys on kysymys tyyppipakosta esineoikeudessa. Jos Suomessa olisi esineoikeuden alalla voimassa numerus clausus-periaate siinä puhtaaksi viljellyssä muodossa, jollaiseksi se hahmoteltiin esimerkiksi BGB:n varhaisissa esitöissä, ei oikeudessamme oikeastaan voitaisi puhua lailla sääntelemättömistä käyttöoikeuksista kiinteistöön. Kaikki olisi näet lailla ja mieluiten siviilioikeudellisella lakikodifikaatiolla säänneltyä. Vaikka onkin silminnähden selvää, ettei näin voi oikeudessamme olla asianlaita, on kirjallisuudessa kuitenkin puhuttu esineoikeuden alalla voimassa olevasta numerus clausus-periaatteesta. Tämä luonnollisesti herättää kysymyksen, mitä tällaisella puheella oikeastaan on tarkoitettu. Olen jäljempänä yksityiskohtaisesti analysoinut 15 kirjoittajan aihepiiriin liittyviä esityksiä ja tulos on eräässä mielessä odotusten mukainen: oikeuskirjallisuudessamme on ymmärretty ainakin neljällä eri tavalla se, mitä tyyppipakkoperiaatteella esineoikeudessa tarkoitetaan. Numerus clausus-periaatteen voimassaoloa esineoikeudessa koskevan väitteen verifiointi tai falsifiointi edellyttää näin ollen kysymyksen tutkimista kaikista näistä neljästä näkökulmasta. Näitä kysymyksiä tarkastellaan lähemmin 1. luvussa.

Seuraavissa luvuissa siirrytään tutkimaan käyttöoikeuksien arvostelussa noudatettuja periaatteita oikeuskäytännössä annettujen ratkaisujen pohjalta. Samalla kiinnitetään pitkin matkaa huomiota kysymykseen, missä määrin oikeuskäytäntömme voidaan sanoa heijastavan numerus clausus-periaatteen omaksumiseen viittaavia kannanottoja ja missä määrin ratkaisujen voidaan sanoa lähteneen numerus clausus-periaatteen vastakohdaksi usein mainitun sopimusvapauden periaatteen pohjalta. Kummankaan periaatteen voimassaoloa ei kuitenkaan pyritä erityisesti todistelemaan. Tapauksia analysoitaessa ja johtopäätöksiä tehtäessä on pyritty niin suureen ennakkoluulottomuuteen, objektiivisuuteen ja varovaisuuteen kuin mahdollista. Asiat on pyritty ottamaan sellaisina kuin ne ovat eikä sellaisina kuin ehkä toivoisimme niiden olevan. Ratkaisujen arvostelu on tämän mukaisesti jätetty sikseen sellaisissakin tapauksissa, joissa sijaa perustellulle arvostelulle olisi ollut.

Toisessa luvussa tarkastellaan aluksi käyttöoikeuksia koskevia säädännäisiä ja tavanomaisoikeudellisia normistoja yleiseltä kannalta. Samalla pyritään selvittämään eräiden normistojen soveltamisaloja toisiinsa nähden ja niitä perusteita, joiden pohjalta sovellettava normisto on yksityistapauksissa valittu.

Kolmannessa luvussa siirrytään tarkastelemaan lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien arvostelussa noudatettuja periaatteita oikeuskäytännön valossa. Huomiota kiinnitetään tällöin yleiseltä kannalta kuuteen käytännössä keskeiseksi osoittautuneeseen aiheeseen. Nämä ovat käyttöoikeuden sisällön määräytyminen, käyttöoikeussopimuksen muoto, käyttöoikeuden voimassaoloaika ja lakkaaminen, käyttöoikeuden siirrettävyys, periytyvyys, testamentattavuus, ulosmitattavuus ja kuuluminen oikeudenhaltijan konkurssipesään, käyttöoikeuden sitovuus käytön kohteena olevan kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja tähän liittyen kiinteistön omistajan vastuu käyttöoikeuden voimassa pysymisestä omistajanvaihdoksessa ja käyttöoikeuden haltijan suoja yleiseen sivullistahoon nähden. On selvää, että tämä kysymysten luettelo ei suinkaan kata kaikkia käytännössä heräämiä ongelmia. Mutta edellä mainitut kysymykset näyttävät käytännössä muodostuneen keskeisiksi.

Neljännessä luvussa otetaan tarkastelun kohteeksi kiinteistöeläkettä koskevat erityiskysymykset. Kiinteistöeläkkeiden osalta oikeuskäytännössä on vuosikymmenien aikana kehittynyt suhteellisen yhtenäinen normisto, joka on riittävän laaja systemaattisen erillistarkastelun kohteeksi.

Viidennessä luvussa otetaan erillistarkastelun kohteeksi toinen käytännössä tärkeä tavanomaisoikeudellinen normisto, nimittäin normisto, joka koskee sopimukseen perustuvaa metsänhakkuuoikeutta. Tätä aihepiiriä koskevat ratkaisut ovat mielenkiintoisia mm. sen vuoksi, että ratkaisujen lähtökohtia — lainsäädännön miltei tyystin puuttuessa — määriteltäessä valittavana on ollut kaksi eri suuntaa haettaessa analogiatukea muista normistoista. Analogiatukea on voitu hakea yhtäältä käyttöoikeuksia koskevista normistoista tai toisaalta irtaimen kauppaa koskevasta tavanomaisoikeudellisesta normistosta. Millä tavoin oikeuskäytännössä on ratkaistu nämä kysymykset ja miten oikeuskäytäntömme on tässä suhteessa kehittynyt käy ilmi 5. luvusta.

Monografiat päättyvät usein yhteenvetoon, jossa luetellaan tärkeimmät tutkimustulokset. Tällainen menettely edellyttää normaalisti, että tutkimuksen kantavana ajatuksena on joku suhteellisen rajoitettu hypoteesi tai väite, jonka totuusehtoja tutkimuksessa sitten pyritään selvittämään. Käsillä olevan tutkimuksen kolmessa ensimmäisessä luvussa on kiinnitetty huomiota muun ohella numerus clausus-periaatteen/sopimusvapauden periaatteen voimassaoloa koskevien väitteiden verifioitavuuteen ja tästä on esitetty näkökohtia, paitsi 1. luvussa, myös 3. luvun lopussa. Kun tutkimuksen päätarkoituksena kuitenkin on lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia koskevien arvosteluperiaatteiden esiin saaminen, tapahtuu tämä luontevimmin asianomaisissa luvuissa eikä erillinen loppuyhteenveto sen vuoksi ole näyttänyt tarpeelliselta.

1. LUKU
TYYPPIPAKOSTA ESINEOIKEUDESSA

1.1. YLEISIÄ NÄKÖKOHTIA

Esineoikeutta koskevissa esityksissä on vanhastaan käsitelty ns. *tyyppipakko-* eli *numerus clausus-periaatetta* eräänä tälle oikeudenalalle ominaisena periaatteena.[1] Ennenkuin käsittelemme Suomen oikeuden pohjalta lähemmin tähän liittyviä kysymyksiä, periaatetta on aiheellista tarkastella hieman yleisemmästä näkökulmasta.

Tyyppipakkoperiaate liittyy läheisesti niihin kodifiointi- ja systematisointipyrkimyksiin, joihin eurooppalaisissa sivistysvaltioissa ryhdyttiin viime vuosisadalla ja tämän vuosisadan alkupuolella siviilioikeuden alalla. Varhaisempia tältä pohjalta syntyneitä siviililakikirjoja olivat mm. Ranskan code civil (1803) ja Itävallan Das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch für das Kaisertum Österreich (1811), myöhäisempiä taas mm. Saksan Bürgerliches Gesetzbuch (1896), Sveitsin Schweizerisches Zivilgesetzbuch (1907) ja Italian Codice civile (1942). Kun ennenkaikkea Saksan siviililakikirjalla ja sitä käsittelevällä kirjallisuudella on ollut vaikutusta suomalaiseen tutkimukseen, on tyyppipakkoperiaatetta tarkoituksenmukaista tarkastella aluksi tämän lakikodifikaation pohjalta. Sitä käsiteltäessä huomiota on aiheellista kiinnittää ennenkaikkea seuraaviin kolmeen kysymykseen:

a. Mikä on tyyppipakkoperiaatteen sisältö?
b. Miten periaate käy ilmi BGB:sta? ja
c. Millaisia oikeuspoliittisia näkökohtia on esitetty tyyppipakkoperiaatteen omaksumisen tueksi?

---

[1] Numerus clausus-periaatteesta ks. *Staudinger* III: 1 s. 10 ss., *Wolff—Raiser* s. 9 ss., *Baur* s. 3 ss., *Hedemann* s. 18 ss., *Palandt* (1978) s. 873 ss., *Liver* s. 9 ss., *Gschnitzer* s. 1. Suomalaisten esitysten osalta viitataan lukuun 1.2.1.a.

a. Tyyppipakkoperiaatteen sisältö

BGB:ia laadittaessa lähdettiin liikkeelle teoreettisesta erottelusta esineoikeuden ja velvoiteoikeuden välillä. Ero nähtiin varsin jyrkäksi. Lakia laadittaessa vallinneita katsomuksia valaisee oivallisella tavalla seuraava katkelma vuonna 1888 ilmestyneestä, liittoneuvoston asettaman komission ehdotuksesta siviililakikirjaksi:[2]

> »Preussin Yleisen Maaoikeuden mukaan voi sitäpaitsi jokainen henkilökohtainen, esinettä koskeva oikeus muuttua esineoikeudeksi siten, että esine joko annetaan siihen oikeutetulle tai oikeus kirjataan kiinnityskirjaan (Hypothekenbuch). Tämä on yhteydessä aikaisemmin laajalle levinneeseen oppiin oikeudesta esineeseen (Recht zur Sache), jonka mukaan esineoikeuksien saannossa on erotettavissa kaksi momenttia: saantoperuste (Titel zur Erwerbung), joka perustaa oikeuden esineeseen (Recht zur Sache), ja saantotapa (Erwerbungsart), jonka vaikutuksesta tämä oikeus muuttuu esineoikeudeksi (Recht auf die Sache). Nykyisessä siviilioikeustieteessä tällä käsityksellä ei enää ole tukea ja uudempi, myös Preussin kiinteitä esineitä koskeva lainsäädäntö on sen hylännyt. Yleisen Maaoikeuden lähtökohta on todellakin kestämätön. Sillä se perustuu esinekohtaisten ja henkilökohtaisten oikeuksien välisen vastakohtaisuuden hylkäämiseen ja johtaa täten esineoikeuden ja velvoiteoikeuden alojen välisten rajojen hämärtymiseen. Esineoikeuden saantoperuste ei sinänsä ole mitään muuta kuin sen saamista tarkoittava persoonallinen vaade: se ei kuulu sen vuoksi esineoikeuksiin. Esineoikeuden (oikeudenalana, huom. tässä) pitää, säilyttääkseen itsenäisyytensä, järjestää esineoikeuksien saanto niiden näkökohtien mukaan, jotka ovat määrääviä sen alueella. Ne tosiseikat, joihin saanto on kytkettävä, samoinkuin yksityisten oikeuksien sisältö, on määriteltävä näiden oikeuksien olemuksen ja tarkoituksen mukaan. Osapuolilla ei sen vuoksi voi olla vapautta antaa jokaiselle mielivaltaisesti valitulle esinettä koskevalle oikeudelle esineoikeuden luonnetta. Sopimusvapauden periaate, joka on vallitsevana velvoiteoikeuden alalla, ei päde esineoikeudessa. Täällä on voimassa päinvastainen periaate: osapuolet voivat perustaa vain sellaisia oikeuksia, joiden perustamisen laki sallii. Esineoikeuksien luku on sen vuoksi välttämättä suljettu.«

Näiden ajatusten mukaisesti lakia laadittaessa edellytettiin, että osapuolet voivat perustaa vain sellaisia esineoikeuksia, joiden perustamisen

---

[2] Ks. Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Amtliche Ausgabe. Berlin u. Leipzig 1888. Motive III. Berlin u. Leipzig 1888. s. 3.

laki salli. Laissa pyrittiin yksityiskohtaisesti määrittelemään kysymykseen tulevat oikeudet ja myös niiden perustamis-, siirtymis- ja lakkaamistavat. Sikäli kuin mainitunlaiset oikeudet kohdistuivat kiinteisiin esineisiin, niiden perustaminen, siirtyminen ja lakkaaminen kytkettiin kirjaamiseen. Lakia laadittaessa näet edellytettiin, että mainitunlaiset oikeudet ja niissä tapahtuvat muutokset oli tehtävä julkisiksi kiinteistökirjan avulla. Oikeustoimi, joka oli kirjaamisen edellytyksenä, pyrittiin tältä pohjalta lähdettäessä tekemään mahdollisimman suuressa määrin riippumattomaksi sen causasta. Edelleen lakia laadittaessa edellytettiin, että esineoikeudet yleensä ja siis myös kiinteistökirjaan merkityt esineoikeudet olivat luonteeltaan absoluuttisia, jokaista ulkopuolista sitovia.

Saksalaisessa esineoikeutta käsittelevässä kirjallisuudessa on kosketellut lainlaadintaperiaatteet huomioon ottaen luonnehdittu varsin yhdenmukaisella tavalla BGB:ssa esineoikeuden alalla omaksuttua numerus clausus-järjestelmää. Yleisesti järjestelmän on todettu merkitsevän kahta eri seikkaa. Ensiksikin sen on todettu merkitsevän sitä, että esineoikeuksien luku on laissa ja lailla rajoitettu. Tämän mukaan osapuolet eivät voi sopimusteitse luoda uuden tyyppisiä esineoikeuksia. Toiseksi järjestelmän on todettu merkitsevän sitä, että osapuolten mahdollisuus sopia lain tuntemien esineoikeuksien sisällöstä on hyvin rajoitettu. Lähtökohtana on, että asianomaisten esineoikeuksien sisältö on laissa pakottavin säännöksin määritelty. Tätä viimeksi mainittua lainsäädännöllistä ratkaisua on varsinaisesti nimitetty kirjallisuuden piirissä tyyppipakoksi.[3]

Kirjallisuudessa on, osaksi BGB:n voimaantulon jälkeen voimaan tulleen rinnakkaislainsäädännön vaikutuksesta, tapahtunut kuitenkin tietynlaista katsomustapojen kehitystä numerus clausus-periaatteen soveltamisalan osalta. BGB:ia laadittaessa lähdettiin alunalkaen siitä, että BGB:ssa määriteltiin oikeusjärjestyksen yleensä sallimat esineoikeudet. Lainsäädäntö, jota on BGB:n voimaantulon jälkeen annettu, on kuitenkin johtanut siihen, että numerus clausus-periaatteen soveltamisala on nähty aikaisempaa rajoitetumpana. BGB:ssa omaksutun periaatteen ei ole enää katsottu koskevan niinkään oikeusjärjestystä kokonaisuudessaan kuin nimenomaan vain BGB:ia. Olen toisessa yhteydessä pyrkinyt valaisemaan tässä suhteessa tapahtunutta katsomusten kehi-

[3] Ks. *Staudinger* III: 1 s. 10 ss., *Wolff—Raiser* s. 9 ss., *Baur* s. 3 ss., *Hedemann* s. 18 ss.

tystä viittaamalla *Palandtin* tunnetun kommentaarin eri painoksiin.[4] Vielä vuoden 1962 painoksessa lausuttiin, että BGB:n mukaan esineoikeuksien luku on rajoitettu, ja jatkettiin, että muita kuin lain sallimia esineoikeuksia ei voida perustaa.[5] Nämä lausumat viittasivat käsitykseen, jonka mukaan BGB määritteli lain yleensä sallimat esineoikeudet. Vuoden 1978 painoksessa vastaava kohta on sensijaan muotoiltu toisin. Siinä lausutaan, että lait (erityisesti BGB, ErbbRVO, WEG) määrittelevät sallitut esineoikeudet tyhjentävästi.[6] Esityksessä on siis lähdetty siitä, että esineoikeuksien perustaminen voi olla sallittu muidenkin säännöstöjen kuin BGB:n nojalla. Tältä pohjalta lähdettäessä ei luonnollisestikaan ole enää voitu edellyttää, että BGB:ssa omaksuttu numerus clausus-periaate koskisi oikeusjärjestystä kokonaisuudessaan. Mainitussa painoksessa onkin lähdetty siitä, että BGB:ssa omaksutun numerus clausus-periaatteen kohdalla on kysymys asianomaista säännöstöä koskevasta periaatteesta. Vastaavanlaisia numerus clausus-periaatteen soveltamisalan rajoituksiin viittaavia lausumia sisältyy muuallekin saksalaisiin esineoikeuden esityksiin. Esimerkkinä voidaan viitata *Hedemannin* tunnettuun esineoikeuden yleisesitykseen.[7]

b. *Tyyppipakkoperiaatteen ilmeneminen BGB:ssa*

Esineoikeuden alalla voimassa olevaa numerus clausus-periaatetta ei ole lausuttu BGB:ssa julki nimenomaisin tätä tarkoittavin säännöksin. Kysymys on ollut pikemminkin lainlaadintaperiaatteesta, joka käy eri tavoin epäsuorasti ilmi siviililakikirjasta. Jo BGB:n esineoikeuksia koskevien säännösten kirjoitustapa viittaa tähän. Yleisesti eri tyyppisiä esineoikeuksia koskevien lukujen ensimmäiset pykälät alkavat sanoin: »Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass ————», tai »Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass ————». Näitä sanamuotoja laadittaessa on selvästi presumoitu, että BGB määrittelee sen, millä eri esineoikeuksilla kiinteistöä voidaan rasittaa.[8] Mutta numerus clausus-periaate ilmenee BGB:sta muullakin tavoin.

BGB 137 §:ssä lausutaan, että kelpoisuutta määrätä luovutuskelpoi-

---

4 Ks. *Wirilander*, Rasite s. 301.
5 *Palandt* (1962) s. 763—764.
6 *Palandt* (1978) s. 873.
7 Ks. *Hedemann* s. 18.
8 Ks. myös *Staudinger* III: 1 s. 11.

sesta oikeudesta ei voida oikeustoimin sulkea pois tai rajoittaa. Säännöksessä jatketaan, että säännös ei koske sellaisen sitoumuksen pätevyyttä, jossa sitoudutaan olemaan määräämättä mainitunlaisesta oikeudesta. BGB:n yleiseen osaan kuuluvana säännös luonnollisesti ulottaa vaikutuksensa laajemmallekin alueelle kuin vain esineoikeuteen. Monipuolisen kuvan säännöksen koko soveltamisalasta tarjoavat mm. *Raiblen* ja *Liebsin* tuoreet, erittäin seikkaperäiset säännöstä koskevat tutkimukset.[9] Mutta säännöksellä on olennaista merkitystä myös esineoikeuden alalla ja tällöin nimenomaan BGB:ssa omaksutun numerus clausus-periaatteen toteutumisen kannalta.

Säännöstä koskevassa kirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota siihen, että säännös otettiin BGB:iin silmällä pitäen nimenomaan esineoikeuden alalla omaksutun tyyppipakkoperiaatteen toteutumista.[10] Tämän mukaisesti säännöksen merkitystä on luonnehdittu mm. toteamalla, että BGB 137 § varmistaa esineoikeuksia koskevan numerus clausus-periaatteen toteutumisen.[11] Säännöksen on näet katsottu estävän sellaisen menettelyn, että velvoiteoikeudellisten sopimusten ja luovutusrajoituksia koskevien ehtojen kombinaatioilla kyettäisiin luomaan mielivaltaisen tyyppisiä uusia esineoikeuksia tai muuttamaan sopimusteitse esineoikeuksien laissa määriteltyä luonnetta.[12] Säännöksen viimeisen virkkeen edellyttämillä sitoumuksilla ei ole katsottu olevan vaikutusta luovutuskelpoisen oikeuden luovutusoikeustoimen pätevyyteen. Sensijaan tällaisen velvoiteoikeudelliseksi luonnehditun sitoumuksen rikkomisesta on edellytetty voivan aiheutua muunlaisia seurauksia, esimerkiksi vahingonkorvausvastuu tai sopimussakkovälipuheessa edellytetyn maksuvelvollisuuden edellytysten täyttyminen.[13] Eräitä BGB 137 §:ään liittyviä näkökohtia käsitellään vielä jäljempänä tässä tutkimuksessa käsiteltäessä käyttöoikeuden luovutettavuutta Suomen oikeuden pohjalta.

c. Tyyppipakkoperiaatteen perusteluista

Pyrittäessä oikeuspoliittisesti perustelemaan BGB:ssa omaksutun numerus clausus-periaatteen ja siihen liittyen BGB 137 §:n oikeutusta sak-

9 Ks. *Raible*, erit. s. 170—232, *Liebs*, AcP 1975 s. 1—43. Säännöksen johdosta ks. myös *Staudinger* I s. 785—788, *Däubler*, NJW 1968 s. 1117—1123.

10 Ks. *Staudinger* I s. 785, *Liebs*, AcP 1975 s. 15 ss.

11 Ks. *Staudinger* I s. 785, *Liebs*, AcP 1975 s. 26, *Raible* s. 88.

12 Ks. *Liebs*, AcP 1975 s. 26, vrt. myös *Staudinger* I s. 786.

13 Ks. *Staudinger* I s. 787.

salaisessa kirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota lähinnä neljään näkökohtaan. Näitä voidaan lyhyesti luonnehtia puhumalla esineen ja siihen kohdistuvien oikeuksien luovutuksensaajien luottamuksen suojelusta, velkojatahon intressien huomioon ottamisesta, esineiden vaihdannan yleisestä edistämisestä ja tarpeellisen määräämisvapauden turvaamisesta esineen omistajalle.

Ehkä yleisimmin numerus clausus-periaatteen omaksumista esineoikeuden alalla on pyritty perustelemaan lähtien esineiden ja niihin kohdistuvien oikeuksien luovutuksensaajien luottamuksen suojelun tarpeellisuudesta. On lähdetty siitä, että vaihdannan varmuus ja helppous edellyttävät esineisiin kohdistuvien oikeuksien tyyppimäärittelyä laissa.[14] *Däubler*[15] kuvaa tätä pyrkimystä toteamalla mm., että luovutuksensaajan tulee tietää täsmällisesti mitä hän hankkii. Lisäksi hän kiinnittää huomiota siihen, että kunkin esineeseen kohdistuvan oikeuden tulee sisältönsä puolesta olla kolmannen tunnistettavissa, koska hänen edellytetään kunnioittavan mainitunlaisia oikeuksia. Näiden Däublerin mainitsemien tavoitteiden saavuttamisen on katsottu edellyttävän, että esineeseen kohdistuvat oikeudet on sisällöltään laissa määritelty. Kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien tunnistamista helpottaa kirjaamisjärjestelmä, jota luotaessa niinikään pidettiin silmällä mainitunlaisia näkökohtia. Karrikoiden voidaan kosketeltuja näkökohtia luonnehtia kiinteistöjen osalta toteamalla, että ihanteena on pidetty järjestelmää, jonka puitteissa ulkopuolinen voi lukemalla kiinteistökirjasta kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien nimet ja lakikirjasta asianomaisten oikeuksien sisällön muodostaa itselleen kuvan siitä, millaiseen asemaan hän joutuu, jos hän hankkii kiinteistön tai siihen kohdistuvan oikeuden.

Toinen näkökohta, jolla numerus clausus-periaatetta on pyritty oikeuspoliittisesti perustelemaan, koskee velkojatahon intressien suojaamista.[16] Tyyppipakkoperiaate yhdessä BGB 137 §:n kanssa johtaa siihen, ettei kiinteistön omistajan tekemille sopimukselle, joilla omistajan asemaa pyritään rajoittamaan siitä, millaiseksi se lain säännösten mukaan muodostuu, tunnusteta sitovuutta omistajan velkojatahon, ennenkaikkea ulosmittausvelkojien vahingoksi. Sama näkökohta koskee myös muita kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia ja näiden oikeuksien haltijoi-

---

14 Ks. *Liebs*, AcP 1975 s. 11 ja 23, *Däubler*, NJW 1968 s. 1121.

15 Ks. *Däubler*, NJW 1968 s. 1121.

16 *Staudinger* I s. 785, *Liebs*, AcP 1975 s. 12 ja 23 ss.

den velkojatahoa. Kysymys on siis myös velkojatahon etujen ja luottamuksenkin suojelusta.[17]

Kolmas näkökohta, jolla numerus clausus-periaatetta ja BGB 137 §:ää on perusteltu, koskee vaihdannan yleistä edistämistä.[18] Mainitun periaatteen on yhdessä sanotun säännöksen kanssa todettu johtavan mm. siihen, että sääntöperintöjen eli fideikomissien luominen oikeustoimin estyy. Esineiden ja niihin kohdistuvien oikeuksien vetäminen pois vaihdannan piiristä ei näin ollen käy päinsä sääntöperintöjen avulla. Täten estetään eräiltä osin myös haitallisten niukkuusilmiöiden syntyminen. Toinen näkökohta, johon niinikään on vaihdannan yleistä edistämistä silmällä pidettäessä kiinnitetty huomiota, on se, että BGB 137 §:n on yhdessä numerus clausus-periaatteen kanssa katsottu estävän myös esineitä koskevien bulvaanisuhteiden perustamisen oikeustoimin ja esineitä koskevan määräysvallan keskittämisen tätä tietä liiallisesti yksiin käsiin. Läheisesti tähän perusteluun liittyy vielä kolmas kirjallisuudessa vaihdannan intressissä esitetty perustelu, joka koskee nimenomaan irtaimien esineiden vaihdantaa, nimittäin perustelu, jonka mukaan BGB 137 § yhdessä numerus clausus-periaatteen kanssa estää orjuuttavien vertikaalisten sidonnaisuuksien luomisen esimerkiksi teollisuusyrityksen ja sen alihankkijan välille estäessään sen, että alinhankkijalta riistetään oikeustoimiteitse yleinen luovutuskompetenssi valmistamiinsa esineisiin. Tämä perustelu lienee kuitenkin enemmän periaatteellisluontoinen, sillä BGB 137 § edellyttää toisaalta mm. velvoiteoikeudellisiin sopimuksiin otettavat luovutusrajoitukset niitä tehostavine sopimussakkovälipuheineen mahdollisiksi. Teollisuusyrityksen ja alihankkijan välisissä sopimuksissa tämän tapaisilla lausekkeilla lienee usein sama käytännöllinen vaikutus kuin luovutuskompetenssin rajoituksilla.

Neljäs näkökohta johon esineitä koskevan numerus clausus-periaatteen ja BGB 137 §:n perusteluina on viitattu, on niinikään luonteeltaan ennenkaikkea periaatteellinen. Perustelu lähtee siitä, että kun BGB yleensä edellyttää, että niin kiinteisiin kuin irtaimiinkin esineisiin kohdistuvien oikeuksien haltijoilla on määräämisvalta oikeuksiinsa nähden, numerus clausus-periaate yhdessä BGB 137 §:n kanssa turvaa asianomaisille oikeudenhaltijoille määräämisvapauden oikeuksiinsa.[19]

---

17 Ks. *Liebs*, AcP 1975 s. 23.

18 Ks. *Staudinger* I s. 785, *Däubler*, NJW 1968 s. 1120, *Liebs*, AcP 1975 s. 11 ja 23—25.

19 Ks. *Raible* s. 83 ss., *Liebs*, AcP 1975 s. 10 ja 25.

BGB 137 §:n 2 virkkeen hyväksikäyttömahdollisuus on luonnollisesti omiaan rajoittamaan myös tämän periaatteen käytännöllistä merkitystä.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että esineisiin kohdistuvia oikeuksia koskevaa numerus clausus-periaatetta on pyritty perustelemaan saksalaisessa kirjallisuudessa oikeuspoliittisesti varsin monipuolisella tavalla. Eräisiin näistä näkökohdista palataan tämän tutkimuksen puitteissa vielä jäljempänä käsiteltäessä käyttöoikeuksien luovutuskelpoisuuteen liittyviä kysymyksiä Suomen oikeuden valossa.

1.2. VALLITSEEKO SUOMEN OIKEUDESSA ESINEOIKEUDEN ALALLA TYYPPIPAKKOPERIAATETTA?

1.2.1. Tyyppipakkoperiaate oikeuskirjallisuuden valossa

a. Kirjallisuudessa esitettyjä käsityksiä

Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa tyyppipakkoperiaatteesta oman maamme esineoikeutta koskevana periaatteena on esitetty eri aikoina varsin eri suuntaisia käsityksiä. Tärkeimpiä näistä käsityksistä on aiheellista tarkastella lähemmin.

Lähtökohdaksi voidaan ottaa *Serlachiuksen* tunnettu esineoikeuden oppikirja.[20] Oppikirjansa viimeisessä, vuonna 1916 ilmestyneessä painoksessa Serlachius ei missään kohdin väitä, että Suomessa olisi esineoikeuden alalla voimassa tyyppipakkoperiaatetta. Tämä on tuskin voinut johtua huomaamattomuudesta. Serlachius oli näet lainvalmistelukunnan jäsenenä osallistunut vuonna 1892 painosta ilmestyneen kirjaamisjärjestelmän kokonaisuudistusta koskeneen ehdotuksen laatimiseen,[21] jonka ehdotuksen laatiminen on mitä suurimmalla todennäköisyydellä edellyttänyt mm. tuolloin jo Saksassa keskustelun kohteena olleen numerus clausus-periaatteen tuntemista. Tyyppipakkohan liittyi mm. Saksassa läheisesti juuri kiinteistökirjalaitoksen uudistamiseen. Päinvastoin se seikka, että Serlachius esimerkiksi rasitteita käsitellessään

---

20 Ks. *Serlachius* (koko teos).

21 Ks. Lagber. 1892: 2, erit. MK 9 luku ja sen perustelut s. 75—111.

kiinnittää huomiota vuoden 1734 lain kasuistisuuteen, siihen, että laissa otettiin säänneltäväksi vain tyypilliset tapaukset,[22] viittaa siihen, ettei hän mm. tästä syystä ole voinut edellyttää, että Suomessa esineoikeuden alalla vallitsisi yleisperiaatteena numerus clausus-järjestelmää.

Seuraavana voidaan mainita *Ekströmin* yksityisoikeuden yleisten oppien laaja esitys. Esityksessään Ekström toteaa rajoitettuja esineoikeuksia käsitellessään, että nykyisessä eurooppalaisessa oikeudessa vallitsee säännönmukaisesti sellainen asiaintila, että vaikka rajoitettuja esineoikeuksia ei voida perustaa tiettyjen lain tuntemien kategorioiden ulkopuolella, sen suhteen, mitä näihin kategorioihin voidaan sisällyttää, vallitsee täysi vapaus.[23] Lausumansa tueksi Ekström viittaa saksalaisen Endemannin siviilioikeuden oppikirjaan. BGB:ssa rajoitetut esineoikeudet onkin määritelty ns. käsiteperiaatteen pohjalta, kiinnittämällä huomiota eri tyyppisten esineoikeuksien yleisiin käsitteellisiin tuntomerkkeihin, mikä sallii sopijapuolille varsin suuren liikkumavaran sopimuksen sisältöä yksityiskohtaisesti määriteltäessä.[24] Tähän nähden Ekströmin eräissä muissa suhteissa jossainmäärin liioittelevaa lausuntoa voidaan pitää periaatteessa oikeana. Toisaalta Ekström jättää sanomatta, mikä on tilanne nimenomaan Suomen oikeuden osalta. Näiltä osin hänen esityksensä jättää kysymyksen avoimeksi.

Chydenius sivuaa numerus clausus-periaatetta sopimusoikeutta koskevan yleisesityksensä toisen osan ensimmäisessä, vuoden 1918 painoksessa, tarkemmin sanoen sen viimeisessä luvussa, joka koskee sopimusten tulkintaa ja sopimuslainsäädäntöä.[25] Chydenius toteaa, että lain säännökset sopimuksista eivät koskaan ole tyhjentäviä. Laissa mainittujen sopimusten, joista Chydenius käyttää nominaattisopimuksen nimitystä, piiri ei ole hänen mukaansa numerus clausus-periaatteen mukaisella tavalla suljettu. Chydenius kiinnittää huomiota sopimusoikeuden ylimpään periaatteeseen »pacta sunt servanda» ja toteaa sen merkitsevän, että sopimus, joka ei ole vastoin lakia tai hyvää tapaa, on pätevä, olipa se mainittu laissa tai ei. Toisessa yhteydessä Chydenius toteaa, ettei ole edes toivottavaa, että lainsäädännössä annetaan suuri joukko yksi-

---

22 Ks. *Serlachius* s. 281.

23 Ks. *Ekström* s. 189.

24 Ks. BGB 1012, 1018, 1030, 1090, 1094, 1105, 1113, 1191, 1199, 1204 ja 1273 §§. Käsiteperiaatteesta ks. *Wirilander*, Rasite s. 296 ss.

25 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt II (1918) s. 473 ss.

tyiskohtaisia toissijaisia säännöksiä sopimuksista.[26] Erityisesti hän huomauttaa, että ns. yleisten oikeusperiaatteiden muotoilu on paras jättää oikeustieteen tehtäväksi, ja toteaa, että nykyajan kodifikaatioissa yleisiä oikeusoppeja sisältävät osat ovat epäilyksittä heikoimpia ja eniten vanhentumiselle alttiita. Jos laki pyrkii jollakin oikeuden osa-alueella oppikirjamaisesti luettelemaan säännöt, joiden tulisi tyhjentävästi käsitellä ao. alaa, se joutuu käyttämään niin abstrakteja käsitteitä, että ne voivat aiheuttaa väärinkäsityksiä ja vaatia sen vuoksi tulkintaa. Tällöin lainsäädäntö tulee riippuvaksi oikeustieteen vaihtelevista teorioista vahingoksi lainsäädännölle, oikeustieteelle ja oikeuselämälle.

Nämä Chydeniuksen varsin värikkäät kannanotot osoittavat, ettei häntä juuri voi luonnehtia kodifiointiaatteen ja numerus clausus-systeemin ystäväksi. Chydeniuksen kannanottoja tarkasteltaessa on otettava huomioon, että hän on pitänyt silmällä ennenkaikkea velvoiteoikeuden alaan perinnäisesti luettuja sopimuksia, joita koko hänen laaja sopimusoikeuden yleisesityksensä pääasiassa — mutta ei yksinomaisesti kuten mm. laaja esitys maanvuokrasta osoittaa — käsittelee. Toisaalta Chydenius ei ole kuitenkaan missään kohdin nimenomaisesti rajoittanut lausumiaan vain velvoiteoikeudellisia sopimuksia käsittäväksi. Eräät muut lausumat hänen esityksessään antavat päinvastoin aiheen lähteä siitä, että hän on pitänyt silmällä yksityisoikeudellisia sopimuksia yleensä. Tällainen on ennenkaikkea hänen huomautuksensa, että vuoden 1734 laki säänteli vain tietyt tyypilliset oikeussuhteet ja jätti tuomarille tarpeellisen itsenäisyyden.[27] On näet ilmeistä, että vuoden 1734 lain kasuistisuus on tärkeimpiä argumentteja lähdettäessä siitä, ettei meillä mm. esineoikeuden alalla vallitse ainakaan yleisesti numerus clausus-järjestelmää.

Caselius sivuaa panttioikeuden käsitettä koskevassa tutkimuksessaan esineoikeuksien absoluuttisuutta käsitellessään mm. numerus clausus -periaatetta.[28] Hän toteaa sanotun, että esineoikeudet ovat aina absoluuttisia oikeuksia, jota vastoin velvoiteoikeudet ovat relatiivisia. Kielellisesti ja loogisesti tarkoittaa absoluuttinen oikeus Caseliuksen mukaan oikeutta, joka on ehdoton ja sitova ketä vastaan hyvänsä. Caselius huomauttaa, että oikeuden absoluuttisuus ei johdu oikeuden olemuk-

---

26 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt II (1918) s. 474.

27 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt II (1918) s. 475.

28 Ks. *Caselius*, Pantti s. 122—130.

sesta itsestään, vaan siitä, että voimassa oleva oikeusjärjestys antaa eräille oikeuksille tavallista suuremman oikeussuojan. Caselius lausuu mm.:[29] »Lainsäätäjä näin ollen harkitsee, kannattaako ja mitä oikeuksia kannattava (pitänee olla: kannattaa, huom. tässä) erityisesti suojata, millä tavoin suojata, mitä ehtoja tälle suojalle asettaa. Jos absoluuttiset oikeudet ovat laissa määrätyt, vallitsee n.s. numerus clausus-systeemi, ellei ole, vallitsee sopimusvapauden periaate, jolloin sopimuksen tavasta ja laadusta johtuu oikeuden laatu. Asialliset voivat silloin luoda uusia absoluuttisia oikeuksia. Raja ei niin ollen riipu oikeuden luonteesta, vaan lainsäätäjästä, jonka harkinnan mukaan se on vaihtelevainen.» Caselius kiinnittää huomiota kuitenkin siihen, että absoluuttisten ja relatiivisten oikeuksien välillä ei ole laatueroavuutta, »vaan koko kysymys on oikeussuojan voimakkuudessa, joka on ulkoa tuotu seikka».[30] Hän toteaa myös mm., että esineoikeus ja absoluuttinen oikeus eivät aina lankea yhteen ja että periaatteessa esineeseen kohdistuvien oikeuksien ei välttämättä tarvitse olla absoluuttisia. Esimerkkinä Caselius viittaa mm. kiinteistönkauppaan, jota ostaja ei ole huudattanut. »Ostajan oikeus on heti kauppakirjan allekirjoitettua esinekohtainen, mutta huudattamisen laiminlyöminen saa aikaan sen, että tila voidaan kiinnittää entisen omistajan veloista. Omistajan oikeus ennen huudattamista ei ole siis täysin absoluuttinen, vaikka se on omistusoikeus, joka kaikkialla tunnustetaan esinekohtaiseksi ja absoluuttiseksi oikeudeksi.»[31] Yhtä vähän kuin absoluuttisten ja relatiivisten oikeuksien välillä on laatueroa, yhtä vähän sitä Caseliuksen mukaan on myöskään henkilökohtaisten ja esinekohtaisten oikeuksien välillä. Caselius toteaa, että tavallisesti esineoikeuksista sanotaan, että ne ovat esinekohtaisia.[32] Caselius kiinnittää kuitenkin huomiota termin »esinekohtainen» monimerkityksisyyteen. Hän toteaa mm.: »Sananmukaisesti ja kielellisesti merkitsee nimitys esinekohtainen oikeus sellaista oikeutta, jonka objektina on esine.»[33] Mutta Caselius kiinnittää huomiota muihinkin termille annettuihin merkityksiin. Hän lausuu mm.: »Vallitseva suunta tieteisopissa identifioi sen välittömyyden kanssa, jotkut taas absoluuttisuuden, jotkut kummankin ominaisuuden kanssa. Usein katsotaan esinekohtaisuu-

29 Ks. *Caselius*, Pantti s. 124.
30 Ks. *Caselius*, Pantti s. 124—125.
31 Ks. *Caselius*, Pantti s. 126.
32 Ks. *Caselius*, Pantti s. 127.
33 Ks. *Caselius*, Pantti s. 127.

den merkitsevän samaa kuin esineoikeus, s.o. esinekohtaisia oikeuksia olisivat ne, jotka laki katsoo esineoikeuksiksi.»[34] Omana kantanaan Caselius kuitenkin toteaa, että esinekohtaisuudesta voitaisiin jättää pois ainakin sellaiset ominaisuudet kuin välittömyys ja absoluuttisuus ja käyttää viimeksi mainittuja nimityksiä tarvittaessa yksinään.[35] Mitä Suomen oikeuden kantaan esine- ja velvoiteoikeuden erottelusta tulee, Caselius lausuu: »Suomen oikeudessa ei edellä mainitulla kysymyksellä esine- ja obligatio-oikeuden välisestä rajasta ole suurta merkitystä, koska voimassa oleva lakimme ei ole sovittanut sääntöjänsä sen mukaisesti, vaan sen merkitys on paremminkin teoreettinen.»[36]

Näistä Caseliuksen lausumista käy ilmi mielenkiintoisia numerus clausus-periaatetta koskevia edellyttämiä. Caselius näyttää edellyttävän, että numerus clausus -periaatteessa on kysymys erityisesti absoluuttisten, s.o. ehdottomien, ketä hyvänsä sitovien oikeuksien joukon määrittelystä lainsäädännössä. Jos mainitunlaiset, sivullisiin nähden tavallista tehokkaampaa oikeussuojaa nauttivat oikeudet on laissa määritelty, vallitsee numerus clausus-järjestelmä. Caselius ei nimenomaisesti mainitse, vallitseeko Suomen oikeudessa esineoikeuden alalla tällainen järjestelmä, mutta useat hänen esitykseensä sisältyvät lausumat näyttävät viittaavan siihen, ettei Caselius ole tätä edellyttänyt. Tähän viittaa hänen Suomen oikeutta koskevin esimerkein havainnollistamansa lausuma, että periaatteessa esineeseen kohdistuvien oikeuksien ei välttämättä tarvitse olla absoluuttisia. Samaan suuntaan viittaa myös toteamus, ettei Suomen oikeudessa kysymyksellä esine- ja velvoiteoikeuden välisestä rajasta ole suurta merkitystä, »koska voimassa oleva lakimme ei ole sovittanut sääntöjänsä sen mukaisesti».

Wrede toteaa vuonna 1926 ilmestyneessä esineoikeuden pääpiirteitä koskevassa teoksessaan, että uudemmissa oikeusjärjestyksissä on omaksuttu samantapainen näkökanta kuin roomalaisessa oikeudessa, että rajoitettujen esineoikeuksien luku tai tällaisten oikeuksien tyypit on rajoitettu niin, että laissa määriteltyjen esineoikeuksien lisäksi muunlaisia esineoikeuksia ei voida perustaa. Mutta germaanisen oikeuden vaikutuksesta tällaisten oikeuksien piiri on yleensä merkittävästi suurempi kuin roomalaisilla. Kuitenkin tässä suhteessa vallitsee suuri erilaisuus eri

---

34 Ks. *Caselius*, Pantti s. 128—129.
35 Ks. *Caselius*, Pantti s. 129.
36 Ks. *Caselius*, Pantti s. 129—130.

maiden oikeusjärjestysten välillä.[37] Suomen oikeuden osalta Wrede toteaa, että rajoitettujen esineoikeuksien luku on varsin suuri, mutta kuitenkin rajoitettu.[38] Samalta pohjalta on lähdetty myös *Caseliuksen* toimittamissa Wreden teoksen uudistetuissa suomenkielisessä ja ruotsinkielisessä laitoksessa vuosilta 1946 ja 1947.[39]

Nimenomaan numerus clausus-periaatetta Suomen oikeuden valossa koskee *Hernbergin* vuonna 1926 aiheesta julkaisema artikkeli.[40] Hernberg edellyttää, että esineoikeuden alalla vallitsee Suomessa mainittu periaate. Tällöin hän näyttää edellyttävän, että lainsäädännössä on määritelty sallitut esineoikeuksien tyypit. Niinpä Hernberg lausuu: »Förfogandet med avseende å ägande eller nyttjande av sak (sakrättsligt rättsärende) är i gällande lagstiftning bundet inom ramen av typer, rättsinstitut».[41] Ja käsitellessään omistusoikeuden ja rajoitettujen esineoikeuksien suhteita hän toteaa: »Vissa i äganderätten liggande befogenheter kunna väl substantieras såsom begränsade sakrättigheter och placeras på skilda händer, utan att slik befogenhetsfördelning upphäver äganderättens tillvaro. Över äganderätten i dess totalitet kan ju dock det oaktat föryttringsvis förfogas. Vid dylik decimering av de i äganderätten ingående befogenheterna träder emellertid numerus clausus emellan. Befogenheten bör avskiljas d.v.s. substantieras såsom självständig rättighet i dräkt av någon av den positiva rätten för begränsade sakrättigheter upptagen typ.»[42] Hernberg näyttää edellyttävän myös, että numerus clausus-periaatetta rikkoen tehdyt oikeustoimet ovat pätemättömiä.[43]

Hernberg pyrkii perustelemaan kannanottoaan numerus clausus -periaatteen voimassaolosta viittaamalla eräisiin säännöstöihin ja säännöksiin. Autenttisena todisteena siitä, että numerus clausus -ajatus on pohjana kotimaisessa esineoikeudessa, Hernberg pitää 17. 3. 1851 annettua keisarillista kirjettä hovioikeuksille, joka kirje sisälsi säännöksiä väärinkäytösten estämiseksi maan osittamisessa.[44] Kirjeessä kiinnitettiin huo-

37 Ks. *Wrede* (1926) s. 259.
38 Ks. *Wrede* (1926) s. 260.
39 Ks. *Wrede* (1947) s. 298—299, *Wrede—Caselius* I s. 309—310.
40 Ks. *Hernberg*, DL 1926 s. 286—294.
41 Ks. *Hernberg*, DL 1926 s. 290.
42 Ks. *Hernberg*, DL 1926 s. 292. Vrt. myös s. 294.
43 Ks. *Hernberg*, DL 1926 s. 290, 291, 293.
44 Ks. *Hernberg*, DL 1926 s. 291.

miota siihen, että eräissä osissa maata maanomistajat olivat syyllistyneet sellaiseen väärinkäytökseen, että he olivat luovuttaneet panttauksen nimellä tai muutoin, usein myös käyttämällä hyväkseen maalla olevan maan vuokraa koskevaksi 50 vuoden enimmäisajaksi tehtyä vuokrasopimusta, veronalaisista tiloistaan toisten käyttöön ja hallittavaksi osittain suurempia tai pienempiä osia itse maasta, osittain taas muun tilaan kuuluvan etuuden tiettyä kertakaikkiaan määrättyä ja suoritettua korvausta vastaan ilman, että maanomistajalle olisi pidätetty luovutetun maan tai etuuden käyttämisestä mitään vastaavaa vuotuista tuloa päivätöinä tai muuna korkona. Kirjeessä jatkettiin, että mainitunlaiset lain ja asetusten kanssa ristiriidassa olevat sopimukset olivat vähitellen voineet saattaa verovelvollisen maanviljelijän heikkouden tilaan ja tilat rappioon ja että ne olivat vahingoittaneet yleistä etua. Tämän vuoksi hovioikeuksia kehotettiin muistuttamaan kihlakunnantuomareille, että nämä valvoisivat, oliko veronalaisen maan vähentämiskieltoa noudatettu, saadessaan käsiteltäväkseen mainitunlaisia sopimuksia ja kiinnittäisivät rikkomistapauksissa sopijapuolten huomiota asiaan. Käsitellessään mainitunlaisia sopimuksia ja niiden pätevyyttä ja vaikutuksia koskevia riitoja kihlakunnantuomarien tuli kiinnittää tarkoin huomiota siihen, voivatko sopimukset vaarantaa tilan veronkantokykyä, eikä sopimuksia tullut pitää pätevinä, mikäli näin oli asianlaita. Hernberg lähti siitä, että kirjeessä pidettiin lainvastaisena ja siten pätemättömänä talon osan tai taloon kuuluvan etuuden luovuttamista toisen käyttöön kertakaikkista rahakorvausta vastaan panttauksen nimellä tai vuokran muodossa tai muulla tavoin ja että kirje siten tähdensi ankaruutta suhtautumisessa oikeustoimiin. Hernberg katsoi kirjeen osoittavan, että oikeustyypit, instituutiot, tuli pitää puhtaina normien osoittaman jaottelun mukaisesti. Samaan suuntaan viittasi Hernbergin mukaan vuoden 1864 asetus sopimattomista ehdoista kiinteistönkaupoissa, joka asetus Hernbergin mukaan ehkäisi omistusoikeuden tyhjäksi tekemisen tietyin sopimusmääräyksin ja takaisinostoehdoin.[45]

Hernbergin näin esittämiä perusteluja numerus clausus-periaatteen voimassaololle voidaan arvostella. Hernberg näyttää pyrkineen yleistämään kirjeen sisältöä tavalla, jota kirjettä laadittaessa tuskin on pidetty silmällä. Pätemättömyysseurausta ei kytketty kirjeen tarkoittamiin oikeustoimiin sellaisessa ehdottomassa muodossa kuin Hernberg antaa ym-

45 Ks. *Hernberg*, DL 1926 s. 291.

märtää, vaan tuo seuraus kytkettiin po. oikeustoimiin sillä nimenomaisesti mainitulla edellytyksellä, että nuo oikeustoimet vaaransivat tilojen veronkantokykyä. Jo tämä osoittaa, ettei kirjeen olennaisena rationa ole voinut olla pyrkimys pitää oikeustyypit, instituutiot, puhtaina kuten Hernberg edellyttää, vaan tarkoituksena on ennenkaikkea ollut tähdentää veronalaisen maan vähentämiskiellon noudattamisen valvonnan tärkeyttä.[46] Sen vuoksi kirjeen pohjalta ei voitane päätellä, vallitseeko Suomessa esineoikeuden alalla numerus clausus-periaatetta vai ei.

Hernberg joutui esityksessään myös eräisiin muihin vaikeuksiin lähtiessään numerus clausus-periaatteen voimassaoloa koskevasta edellyttämästä. Käsitellessään testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta Hernberg käsittelee mm. testamenttia, jossa kiinteistö annetaan määrätylle henkilölle mutta johon on legaattina otettu määräys, että muulla kolmannella henkilöllä kuin puolisolla on tiettynä aikana vastikkeeton käyttöoikeus kiinteistöön.[47] Hernberg totesi mainitunlaista legaattimääräystä silmällä pitäen, että lainsäädännöstämme puuttuu tarpeellinen käyttöoikeustyyppi. Tämän johdosta, lausuu Hernberg, legaattimääräykseltä puuttuu oikeudellinen pätevyys eikä sitä tarvitse edes moittia. Hernbergin näin ottama kanta oli selvässä ristiriidassa sen kanssa, mitä oikeuskäytännössä tuohon aikaan edellytettiin mainitunlaisten testamentinmääräysten sitovuudesta. Tämän osoittamiseksi riittää viitata esimerkiksi siihen senaatin oikeusosaston päätökseen 17. 12. 1902, joka on selostettu JFT:ssä 1903 s. 155—157. Hernberg esittää kannalleen kuitenkin lisäperusteluja, jotka ovat lähes uskomattomia konstruktiivisuudessaan. Hän näet toteaa, että testamentti, jossa esineen omistusoikeus annetaan yhdelle henkilölle ehdoin, että toinen henkilö saa käyttää esinettä, merkitsee yhtäältä sitä, että testamentinsaaja, mikäli hän on täysivaltainen, asetetaan esinettä koskevan määräysvallan osalta legaatinsaajan holhouksen alaiseksi, ja toisaalta sitä, että näin luodaan oikeustyyppi, josta puuttuu hyväksikäyttöoikeus. Kummassakaan suhteessa testamenttia ei Hernbergin mukaan voitu pitää pätevänä.

Toinen Hernbergin käsittelemä kysymys, jonka käsittely Hernbergin lähtökohdista käsin näyttää muodostuneen tietyllä tavoin ongelmalliseksi,

---

[46] Veronalaisen maan vähentämiskiellosta ks. *Haataja*, Maanjaot s. 438—442, *Hyvönen*, Mm 1968 s. 34—38, *Wirilander*, Rasite s. 205—209 ja viimeksi mainitussa viitattu lainsäädäntö ja kirjallisuus.

[47] Ks. *Hernberg*, DL 1926 s. 291 ss.

koski kaupungin alueella olevan maatalousmaan vuokraamista.[48] Vuoden 1902 MVL 66 §:llä kumottiin mm. siihen asti voimassa olleet MK 16 luvun 1—9 §§, jotka olivat koskeneet maatilojen vuokraamista siitä riippumatta sijaitsivatko ne maaseudulla vaiko kaupungin alueella. MVL 1902 rajattiin puolestaan koskemaan nimenomaan maalla olevan maan vuokraamista. Vuoden 1902 MVL:n voimaan tulon jälkeen kaupunkien alueella olevien tilojen vuokraamisesta ei näin ollen ollut enää voimassa nimenomaisia säännöksiä, sillä MK 16 luvun 10—16 §§ koskivat talon ja tontin vuokrausta. Edellä käsitellyn ja esineoikeudessamme voimassa olevaksi edellytetyn numerus clausus-periaatteen kannalta katsoen tilanne oli muodostunut pulmalliseksi, sillä mielellään ei tietenkään haluttu selittää, ettei kaupungissa olevaa maatalousmaata enää voitu pätevästi vuokrata. Niinpä Hernberg omistaakin ongelmalle verraten laajasti huomiota. Hän päätyy seuraavanlaiseen tulokseen: »Då 1902 års JordlegoL icke avsåg att gripa in i arredeförhållandena i stad, synes sådan nyttjorättsupplåtelse trots 66 § JordlegoL fortsättningsvis behärskas av de därutinnan icke ändrade bestämningar i 1734 års lag och således kvarstå såsom ett institut i vår rätt.»[49] Näin jouduttiin siis laissa nimenomaisesti kumotut säännökset herättämään osittain uudelleen henkiin sekä kaupunkien alueella olevan maatalousmaan vuokraamisen että esineoikeudessamme voimassa olevaksi edellytetyn numerus clausus-periaatteen pelastamiseksi.

Hannikainen on tarkastellut esineoikeutta koskevaa numerus clausus -periaatetta tarkastellessaan esineoikeudellisen suojan luonnetta.[50] Hänen esityksensä näiltä osin ei ole kaikissa suhteissa niin johdonmukainen ja selkeä kuin olisi voinut toivoa. Seuraavassa pyritään antamaan kuva Hannikaisen esityksen keskeisistä kohdista po. kysymyksen osalta.

Hannikainen toteaa, että siitä, mitä hänen pidätysoikeutta koskevassa tutkimuksessaan on aikaisemmin esitetty, voi helposti päätyä käsitykseen, jonka mukaan esineoikeudellinen suoja ei olisi muuta kuin ainoastaan s e u r a u s (harv. Hannikaisen) siitä, että laki on eräitä tapauksia varten, jolloin noiden oikeuksien olemassaolo tai toteuttaminen voisi muuten joutua vaaranalaiseksi, säätänyt, että oikeus on voimassa uutta omistajaa tai rajoitetun esineoikeuden haltijaa vastaan tai että oikeudella on ulos-

48 Ks. *Hernberg*, DL 1926 s. 294.
49 Ks. *Hernberg*, DL 1926 s. 294.
50 Ks. *Hannikainen* s. 37—41.

otossa tai konkurssissa etuoikeus esineen omistajan etuoikeudettomiin velkojiin nähden taikka että oikeuden suhde muihin samanaikaisesti syntyneisiin rajoitettuihin esineoikeuksiin ja etuoikeutettuihin saamisoikeuksiin määräytyy lain eri säännöksistä ilmenevän etuoikeusjärjestyksen mukaan, jolla olisi siis konstitutiivinen (harv. Hannikaisen) merkitys.[51] Tässä kohdin Hannikainen viittaa Vinding Krusen vaihdantasuojaa koskevaan esitykseen. Hannikainen jatkaa: »Esineoikeudellinen suoja ei tämän mukaan olisi mitään yhtenäistä, rajoitettujen esineoikeuksien olemukseen kuuluvaa. Tätä tulosta emme kuitenkaan saata hyväksyä.»[52] Tässä siis Hannikainen näyttäisi selvin sanoin hylkäävän käsityksen, jonka mukaan esineoikeudellinen suoja on seurausta lain säännöksistä. Mutta välittömästi po. hylkäämisen jälkeen Hannikainen jatkaa: »Nähdäksemme on asianlaidan katsottava olevan niin, että kun *laki liittää* (kursivointi tässä) johonkin esineeseen kohdistuvaan oikeuteen esineoikeudellisen suojan, niin sanottu suoja, vaikkei se kuulukaan rajoitetun esineoikeuden sisältöön, kuuluu *lain voimasta* (kursivointi tässä) pysyvästi sen olemukseen, mistä muun muassa johtuu, että suoja ja siitä johtuen myös oikeuden voimakkuusaste pysyy eri tilanteissa samana, vaikkakin sitä saattaa olla vaikea havaita.»[53] Tämän jokseenkin hämmentävän lausuman jälkeen, joka näyttäisi olevan ristiriidassa Hannikaisen oman edellä käsitellyn hylkäävän kannanoton kanssa, Hannikainen tarkemmin perustelee viimeksi lausumaansa. Esityksen päätteeksi hän käsittelee irtaimeen esineeseen kohdistuvan esineoikeuden määrittelykriteereitä. Hän lausuu: »Mutta sen nojalla, mitä edellä on esitetty, voitaneen kuitenkin lausua, että kysymyksen ollessa irtainta esinettä koskevasta, esineoikeuksiin luettavasta oikeudesta, sen tulee, paitsi kohdistua määrättyyn fyysilliseen esineeseen, s.o. olla esinekohtainen, olla lisäksi esineoikeudellisesti suojattu, eli siis suojattu esineen omistusoikeuden siirron tapahtuessa samoinkuin myöhemmin samaan esineeseen syntyneisiin rajoitettuihin esineoikeuksiin nähden sekä ulosmittauksessa ja konkurssissa olla oikeuden objektina olevan esineen suhteen etuoikeutetussa asemassa ainakin etuoikeudettomiin saamisoikeuksiin nähden. Mainituissa suhteissa eroavat ainakin muut esineeseen kohdistuvat oikeudet yleensä rajoitetuista esineoikeuksista.»[54]

---

51 Ks. *Hannikainen* s. 38.
52 Ks. *Hannikainen* s. 38.
53 Ks. *Hannikainen* s. 38—39.
54 Ks. *Hannikainen* s. 39—40.

Esityksessään Hannikainen käsittelee eri yhteyksissä myös kysymystä, mistä riippuu se, mitkä oikeudet on katsottava esineoikeuksiksi tai esineoikeudellista suojaa nauttiviksi oikeuksiksi. Hän näyttää edellyttävän, että tämä riippuu viime kädessä oikeusjärjestyksestä, siis muustakin kuin vain laista ilmenevistä säädännäisnormeista. Tähän viittaa ensiksikin seuraava lausuma: »Joka tapauksessa on silloin, kun laissa ei ole nimenomaan ilmoitettu, mitkä oikeudet on luettava rajoitettujen esineoikeuksien ryhmään, sangen vaikeata määrätä, onko jokin oikeus todella esineoikeus vai ei, eivätkä erimielisyydet siinä suhteessa myöskään ole vältettävissä. Näin on asianlaita ollut muun muassa pidätysoikeuden suhteen.»[55] Samaan suuntaan viittaa myös seuraava lausuma: »Vaikkakaan sen mukaan kuin edellä olevasta esityksestä käy ilmi, esineeseen kohdistuvan oikeuden sisällöstä ei sinänsä johdu esineoikeudellisen suojan liittyminen siihen, puheena olevien oikeuksien sisältö, johon niiden välinen erilaisuus ensi sijassa perustuu, on joka tapauksessa sen arvioinnin perustana, minkä nojalla oikeusjärjestys on - - liittänyt eräisiin sanottuun ryhmään kuuluvista oikeuksista esineoikeudellisen suojan. Sen antamista, koska sen vaikutukset kohdistuvat kolmanteen mieheen, ei ole voitu jättää yksityisten sopijapuolten tahdonvallasta riippuvaksi, vaan kuuluu sen määrääminen, mitä oikeuksia siten on suojattava, luonnostaan oikeusjärjestykselle.»[56]

Esineoikeuden alalla voimassa olevaa numerus clausus-järjestelmää Hannikainen pitää pikemminkin *seurauksena oikeusjärjestyksen kannanotoista* esineeseen kohdistuvien oikeuksien esineoikeudelliseen suojaan nähden kuin *lainsäädännössä omaksuttuna* mainitunlaisten oikeuksien joukon *määrittely- ja rajoitusperiaatteena,* jollaiseksi se on mm. saksalaisessa kirjallisuudessa ja useissa suomalaisissakin esityksissä ymmärretty. Tämä käy ilmi seuraavasta Hannikaisen esityksen katkelmasta: »Sitä, että laki (tässä Hannikainen tarkoittanee lailla oikeusjärjestystä yleensä, huom. tässä) antaa vain määrätyille esineeseen kohdistuville oikeuksille esineoikeudellista suojaa, on seurauksena etteivät muut esineeseen kohdistuvat oikeudet ole siten suojattuja. Kun sen mukaan kuin edellä on mainittu, muunlaisia esineoikeuksia ei voida perustaa myöskään yksityisten sopimuksella, johtuu näistä seikoista itsestään esineoikeudessa hyväksytty numerus clausus-periaate. Monin verroin vaikeampaa

55 Ks. *Hannikainen* s. 40.

56 Ks. *Hannikainen* s. 40.

on sitä vastoin germanistisen esineoikeusteorian kannattajien selittää sanotun periaatteen esiintyminen esineoikeudessa. Mikäli se joka tapauksessa hyväksytään, se ei nähdäksemme ole mahdollista muuten, kuin että oikeusjärjestyksen edellytetään kieltävän muilta esineeseen kohdistuvilta oikeuksilta kuin varsinaisilta esineoikeuksilta absoluuttisuuden, mikä mainitun teorian mukaan johtuu esineeseen kohdistuvan oikeuden käsitteestä ja sisällöstä, sen siinä suhteessa kohtaamatta mitään käsitteellisiä rajoituksia.»[57]

Kuten esitetystä havaitaan Hannikainen käsittelee numerus clausus -periaatetta nimenomaan ns. esineoikeudelliseen suojaan liittyen. Hän ymmärtää tällöin numerus clausus-periaatteen olennaisesti toisenlaiseksi kuin miksi se kirjallisuudessa yleensä on ymmärretty. Hannikaisen tässä kysymyksessä esittämä käsitys voidaan tiivistää toteamukseksi — jonka hän itsekin esittää —, että jos oikeusjärjestys (siis lainsäädäntö ja tavanomainen oikeus) antaa määrätyille esineeseen kohdistuville oikeuksille ns. esineoikeudellista suojaa, se ei anna sitä muille. Käsitys on loogisesti tosi eikä välttämättä niin triviaali kuin se ehkä ensinäkemältä näyttää. Hannikaisen käsitykseen sisältyy näet tärkeä viite siihen, miten voidaan tutkia, onko jollakin oikeudenalalla voimassa ns. numerus clausus-periaate. Tämä viite käy erityisen selvästi ilmi viimeksi lainatusta Hannikaisen esityksen virkkeestä. Tässä yhteydessä kysymystä ei kuitenkaan vielä tarkemmin käsitellä. Siihen palataan jäljempänä.

Telaranta käsittelee varallisuusoikeudellista tahdonilmaisua koskevassa tutkimuksessaan niinikään esineoikeuden osalta numerus clausus -periaatetta. Hän tarkastelee kysymystä itsemääräämisoikeuden eli yksityisautonomian näkökulmasta. Hän toteaa mm., että kysymykseen, missä laajuudessa yksityishenkilöt ovat oikeutettuja antamaan yksityisnormeja eli yksityishenkilöitä velvoittavia käyttäytymissääntöjä, lainsäätäjä voi antaa vastauksen lähinnä kahta eri menettelytapaa noudattaen. »Lainsäätäjä voi ensinnäkin luoda tiettyjä oikeustoimityyppejä, joista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet se on ainakin olennaisilta osin tarkoin määrännyt, ja suoda yksityisille vain oikeuden ratkaista, haluavatko he tehdä tällaisen toimen vai ei. Toiseksi lainsäätäjä voi jättää yksityisten määrättäväksi, mitkä oikeudet ja velvollisuudet he haluavat oikeustoimen kautta perustaa, toisin sanoen: mikä sisällys oikeustoimelle

57 Ks. *Hannikainen* s. 40—41.

on annettava.»[58] Käsitellessään tämän jälkeen oikeustoimityyppejä Telaranta toteaa, että lainsäätäjä on käyttänyt ensiksi mainittua menettelyä yleensä kysymyksen ollessa perhe-, perintö- ja esineoikeuden alaan kuuluvista toimista. Esineoikeuden osalta Telaranta lausuu: »Myös esineoikeuden piirissä vallitsee toimityyppien suhteen numerus clausus -periaate, vain ne tyypit, jotka lainsäätäjä on maininnut, voivat tulla kysymykseen. Siten on esimerkiksi kiinteistön omistusoikeuden luovutus maakaaren 1 luvun 1 §:n mukaan mahdollinen vain kaupan, vaihdon tai lahjan muodossa. Sama on asia myös rajoitettujen esineoikeuksien suhteen: yksityiset voivat perustaa vain sen laatuisia omistusoikeutta rajoittavia oikeuksia kuin mitä laissa määrätään. Asianosaiset eivät voi tehdä esimerkiksi muulloin kuin lain nimenomaan mainitsemissa tapauksissa irtaimen esineen panttaussopimusta ehdoin, että esine jää omistajan hallintaan, tai perustaa kiinteistörasitetta, jonka nojalla oikeutettu voisi välittömästi rajoittaa omistajan valtaa käyttää kiinteistöä tai määrätä siitä.»[59] Todettuaan, että velvoiteoikeuden alalla vallitsee sopimusvapauden periaate, joka edellyttää, että yksityiset voivat luoda kokonaan uusia, lainsäätäjälle entuudestaan tuntemattomia oikeustoimityyppejä samoinkuin sekamuotoisia tyyppejä, Telaranta siirtyy käsittelemään oikeustoimen sisällystä koskevia säännöksiä. Tässä yhteydessä hän koskettelee mm. esineoikeuden alalla omaksutun numerus clausus -periaatteen oikeuspoliittisia perusteita toteamalla: »Kun lainsäätäjä on sitonut perhe-, perintö- ja esineoikeuden alalla esiintyvät oikeustoimet määrättyihin tyyppeihin ja jättänyt yksityisille niiden sisällön suhteen varsin rajoitetun määräämisvallan, johtuu se lähinnä siitä, että julkinen etu vaatii näillä aloilla selvää oikeudellista järjestystä.»[60]

Tavallaan täydennystä Telarannan esitykseen tässä suhteessa tuo hänen vuonna 1957 Lakimies-lehdessä julkaisemansa artikkeli aviopuolisoiden välisistä sopimuksista. Tässä artikkelissa hän mm. lausuu: »Esine-, perhe- ja perintöoikeuden alalla ei sen sijaan yleensä puhuta sopimusvapaudesta, vaan päinvastoin esitetään, että näillä oikeudenaloilla sopimusten päättäminen voi tapahtua vain lainsäätäjän luomia sopimustyyppejä hyväksi käyttäen, jolloin lainsäätäjä on ainakin olennaisilta osin säännellyt ne oikeudet ja velvollisuudet, jotka osapuolille sopimuksen joh-

58 Ks. *Telaranta* s. 59—60.

59 Ks. *Telaranta* s. 60—61.

60 Ks. *Telaranta* s. 62.

dosta syntyvät. Näillä oikeudenaloilla osapuolten ratkaistavaksi ei siis yleensä jää muuta kuin se, haluavatko he tehdä määrätyn tyyppisen sopimuksen vai ei, sekä myönteisessä tapauksessa, kenen kanssa he haluavat sen tehdä.»[61] Tässä Telaranta siis edellyttää, että numerus clausus-periaatteen käyttöön oton perusteena on ollut mm. lainsäätäjän tarve säännellä tietyillä elämänaloilla tehtävien sopimusten oikeusvaikutuksia sopijapuolille syntyvien oikeuksien ja velvollisuuksien osalta.

Myös *Erma* käsittelee työurakkaa koskevassa tutkimuksessaan oikeustoimityyppejä, hänkin sopimusvapauden näkökulmasta.[62] Erma toteaa olevan luonnollista, että keskenään samanlaatuisiin sopimuksiin aletaan soveltaa samoja sääntöjä ja että ajanmittaan näitä sääntöjä on ryhdytty myös lainsäädännöllistä tietä laatimaan ja vahvistamaan. On syntynyt sopimustyyppejä omine tunnusmerkkeineen ja oikeudellisine seurauksineen. Erma jatkaa: »Kysyttäessä mikä merkitys näille eri tyypeille on velvoiteoikeudessa annettava, on ensinnä kiinnitettävä huomio siihen, että muilla siviilioikeuden aloilla sellaiset oikeustoimityypit, jotka eivät vastaa lain sääntelemiä, ovat yleensä pätemättömiä. Sensijaan velvoiteoikeudessa ei sopimustyypeillä ole tätä merkitystä. Sopimusvapaus tarkoittaa mm. juuri sitä, että tyypit eivät sido eivätkä rajoita oikeusyksilöiden mahdollisuuksia tehdä haluamansa sisältöisiä sopimuksia.»[63]

Muukkonen sivuaa numerus clausus-periaatetta vain lyhyesti analysoidessaan sopimusvapauden käsitettä.[64] Hän toteaa, että Vihma, Kivimäki, Olsson ja Telaranta ovat käyttäneet termiä sopimusvapaus erityisesti tyyppivapauden synonyymina. Toisaalta Muukkonen laajaan kotimaiseen kirjallisuuteen viitaten toteaa, että yleisempää on ollut, ettei näitä käsitteitä ole pidetty synonyymeina, vaan pikemminkin on pyritty lausumaan, että tyyppivapaus johtuu sopimusvapaudesta. Tältä pohjalta lähdettäessä päädytään helposti toteamaan, että tyyppipakko merkitsee sopimusvapauden rajoittamista eräissä suhteissa. Tämän Muukkonen myös omaa kannanottoaan kehitellessään toteaa. Hän erottaa toisistaan käsitteet tyyppivapaus ja sisältövapaus suppeassa merkityksessä. Edellisestä hän lausuu: »Toinen käsittää yksinomaan kysymyksen *tyyppivapaudesta* eli kysymyksen siitä missä määrin niin sanottu *numerus clausus*

61 Ks. *Telaranta*, LM 1957 s. 37.
62 Ks. *Erma* s. 28—29.
63 Ks. *Erma* s. 29.
64 Ks. *Muukkonen*, LM 1956 s. 601—612.

-normi kahlitsee tyyppimuodostusta»[65] (kurs. Muukkosen). Muukkonen ei ota kantaa kysymykseen, vallitseeko Suomessa esim. esineoikeuden alalla tyyppipakkoperiaatetta vai ei. Hän vain toteaa laajaan kotimaiseen kirjallisuuteen viitaten: »Yleensä kysymystä tarkastellaan erikseen mm. koko esineoikeuden ja koko velvoiteoikeuden osalta. Po. normin sanotaan vallitsevan esineoikeudessa, mutta ei velvoiteoikeudessa.»[66] Muukkosen sananvalinta viimeksi esitetyssä sitaatissa on eräissä suhteissa paljastava ja myös merkityksellinen. Se näet nostaa esiin mahdollisuuden, että numerus clausus-kysymystä voitaisiin tarkastella muultakin pohjalta kuin koko esineoikeutta tai koko velvoiteoikeutta koskevana kysymyksenä. Palaamme tähän aiheeseen vielä jäljempänä tässä tutkimuksessa.

Kivimäen ja *Ylöstalon* Suomen siviilioikeuden oppikirjassa tyyppipakkoperiaatetta esineoikeuden osalta tarkastellaan lähinnä esineoikeuksia koskevan kollisiosuojan näkökulmasta. Teoksessa todetaan mm., että kollisiotapauksia, joissa ei ole kysymys esineen hallinnan tai käytön suojasta, tarkoitetaan puhuttaessa dynaamisesta eli kollisiosuojasta ja että sanotaan, että esineoikeuksista on kysymys vain silloin, kun oikeudenhaltijalla on lain mukaan ainakin jossakin suhteessa kolmanteen henkilöön, lähinnä esineen luovuttajan tai sen haltijan velkojiin nähden, mainituin tavoin suojattu asema. Teoksessa jatketaan:[67] »Siihen nähden, että esineoikeus sanotuin tavoin ulottaa vaikutuksensa kolmanteen henkilöön — — — on ymmärrettävää, että esineoikeudessa vallitsee ns. tyyppipakko- eli numerus clausus -periaate. Sen mukaan ei esineoikeuksia voida yleensä perustaa muissa kuin laissa mainituissa tapauksissa, kun taas saamisten sisältö voi alituisesti vaihdella ja vain tyypillisiä tilanteita varten voidaan laissa asettaa sääntöjä.» Esitykseen liittyy myös aliviite, jossa mm. todetaan, että Suomen oikeudessa ilmentää numerus clausus-periaatetta esim. KiinnA 1 §.[68]

Zitting on käsitellyt tyyppipakkoa esineoikeudessa samannimisessä vuonna 1962 julkaistussa artikkelissaan.[69] Hän käy aiheen käsittelyyn esineoikeuksille tyypillisenä pidetyn sivullissuojan näkökulmasta. Hän toteaa, että omistusoikeutta on pidetty perinteisesti perusoikeutena, josta

---

65 Ks. *Muukkonen*, LM 1956 s. 607—608.
66 Ks. *Muukkonen*, LM 1956 s. 608 alav. 53.
67 Ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 33.
68 Ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 34.
69 Ks. *Zitting*, JFT 1962 s. 347—353.

rajoitetut esineoikeudet on ajateltu johdetuiksi. Zitting jatkaa mainitun ajattelutavan kuvausta: »Kun perusoikeus on periaatteessa suojattu kolmatta miestä vastaan, niin vastaavasti myös siitä irroittamalla muodostetut subjektiiviset oikeudet nauttivat joko ilman muuta tai tietynalaisen toimenpiteen, kuten kiinnittämisen, seurauksena sivullissuojaa.»[70] Ja hän esittää kuvaamansa ajattelutavan ytimen tiivistetysti toteamalla: »Kun sivullissuojaa on pidetty, sitä tarkemmin erittelemättä, esineoikeuden ominaisuutena, niin on johdonmukaisesti asetettu kysymys, mitä sivullisiin nähden suojattuja oikeuksia voidaan perustaa.»[71]

Omaa kantaansa kehitellessään Zitting viittaa aluksi pohjoismaisessa oikeustieteessä mm. omistusoikeuden tutkimuksessa tapahtuneeseen kehitykseen ja toteaa tähän liittyen, että omistusoikeus ei enää muodosta esineoikeuden peruskäsitettä, rajoitettujen esineoikeuksien alkulähdettä, vaan tietyntyyppisen positiivis-oikeudellisen oikeusaseman, joka saattaa olla oikeudellisen tarkastelun kohteena samoinkuin muunkintyyppiset oikeusasemat. Hän jatkaa: »Kohdistamalla analyyttinen tutkimus omistajan oikeusasemaan sen eri kehitysvaiheissa on voitu havaita muun muassa, että oikeussuojasta voidaan puhua eri merkityksissä. Varsinaisesta eli staattisesta suojasta voidaan näet erottaa — ja on syytä erottaa — kollisiotilanteissa esille tuleva erikoinen suojamuoto, ns. dynaaminen suoja. ——— Vastaavanlainen erottelu voidaan suorittaa toisten esineoikeuksien osalta. Tästä johtuen esineoikeuksille ominainen sivullissuojakysymys tulee esille uudessa valossa. Tämä seikka puolestaan ei voi olla vaikuttamatta tyyppipakkovaatimukseen. Mainitun vaatimuksen taustana näet on se näkökohta, että sivullisia koskevia oikeusvaikutuksia ei voida aikaansaada muissa kuin lain edellyttämissä tapauksissa. Syystä voidaan kysyä, onko esineoikeudellinen tyyppipakkoperiaate edelleen perusteltavissa?»[72]

Tämän jälkeen Zitting tarkastelee tyyppipakkovaatimusta yhtäältä dynaamisessa vaiheessa esille tulevaa kollisiosuojaa eli dynaamista suojaa ja toisaalta staattisessa vaiheessa esille tulevaa sivullissuojaa eli varsinaista oikeussuojaa silmällä pitäen. Ensiksi mainitussa suhteessa hän kiinnittää huomiota siihen, että dynaaminen suoja ei riipu niinkään oikeustyypistä kuin siitä, minkä laatuinen omaisuus kulloinkin on kysymyk-

70 Ks. *Zitting*, JFT 1962 s. 348.
71 Ks. *Zitting*, JFT 1962 s. 349.
72 Ks. *Zitting*, JFT 1962 s. 349.

sessä, ja osaksi tähän liittyen siitä, millaisesta kollisiotyypistä eri tilanteissa on kysymys. Tämän perusteella Zitting toteaa: »Koska dynaaminen suoja ei välittömästi riipu tietyn kollisioon joutuvan oikeuden sisällöstä, ei myöskään tämän suojamuodon osalta voida tehdä johtopäätöksiä oikeustyypin perusteella. Tästä seuraa, että kollisiosuojan ongelma ja tyyppipakkoajatus on erotettava toisistaan. Tyyppipakkovaatimusta ei voida perustella viittaamalla sellaiseen sivullissuojaan, joka kuuluu dynaamisen suojan piiriin.»[73]

Zitting edellyttää kuitenkin, että se seikka, että tyyppipakkoa ei voida rakentaa dynaamisen suojan varaan, ei vielä sinänsä oikeuta hylkäämään tyyppipakkovaatimusta, »sillä sivullissuojasta voidaan puhua myös toisen suojamuodon, nimittäin varsinaisen oikeussuojan osalta».[74] Näiltä osin Zitting näyttää edellyttävän, että tyyppipakkoperiaate voidaan perustaa staattisen eli varsinaisen oikeussuojan pohjalle.[75] Hän lausuu mm.: »Esim. omistaja nauttii (staattista) suojaa periaatteessa kaikkia sivullisia vastaan. Omistusoikeuden luovutustoimi aiheuttaa tästä johtuen sivullisiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia.»[76] Mainitunlaisia oikeusvaikutuksia, jotka liittyvät luovutusoikeustoimeen, ovatkin esim. sivulliseen kohdistuvan, käyttövapautta tarkoittavan vaateen syntyminen luovutuksensaajalle ja vastaavasti sivullisen joutuminen luovutuksensaajaan nähden vaateenalaisuuteen. Mutta Zitting näyttää edellyttävän, että tässä suhteessa yksityiset eivät voi aikaansaada sivullisiin ulottuvia oikeusvaikutuksia muissa kuin lain edellyttämissä tapauksissa. Tähän liittyen hän toteaa, että esineoikeudellinen tyyppipakko osoittautuu itse asiassa sopimusvapauden periaatteen rajoitukseksi. Muukkosen edellä käsiteltyyn analyysiin viitaten hän lausuu yhteenvetona: »Tyyppipakko-ongelma samastuu tyyppivapauden rajoittamista koskevan kysymyksen kanssa ja näin ollen kuuluu eräänä alakysymyksenä sopimusvapauden rajoituksia koskevan probleemin piiriin.»[77]

Pekkanen käsittelee sekatyyppistä työsopimusta koskevassa tutkimuksessaan varsin laajasti tyyppivapautta ja tyyppipakkoa tarkastellen niitä mm. esineoikeuden osalta.[78] Hän lähestyy kysymystä sisältövapauden,

---

73 Ks. *Zitting*, JFT 1962 s. 351.
74 Ks. *Zitting*, JFT 1962 s. 352.
75 Ks. *Zitting*, JFT 1962 s. 352. Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 13.
76 Ks. *Zitting*, JFT 1962 s. 352.
77 Ks. *Zitting*, JFT 1962 s. 353.
78 Ks. *Pekkanen* s. 154—161.

tarkemmin sanoen tyyppivapauden rajoittamisen näkökulmasta. Hän toteaa, että esine- ja velvoiteoikeus eroavat toisistaan tyyppivapauden kannalta katsottuina siinä, että esineoikeudessa vallitsee tyyppipakko, velvoiteoikeudessa taas tyyppivapaus. Zittingin tutkimuksiin viitaten hän kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että oikeussuojan kahtiajakoon perustuva ero esine- ja velvoiteoikeuksien välillä on perusteltavissa vain, jos oikeusasemia tarkastellaan staattisessa vaiheessa, ja tähän liittyen siihen, että esineoikeuden osalta tyyppipakosta voidaan puhua vain staattisen oikeussuojan yhteydessä.

Tyyppivapauden rajoittamisen oikeuspoliittisista perusteista Pekkanen lausuu: »Tyyppivapauden rajoittamisen syynä esineoikeuksien osalta on siis se, että sopimuspuolien sallitaan sopia sivullisiin ulottuvista oikeusvaikutuksista ainoastaan laissa edellytetyissä tapauksissa. Tiettyjen oikeusvaikutuksien syntyminen on näin ollen sidottu tietyntyyppisiin sopimuksiin. Onkin syytä korostaa oikeusvaikutuksien säännöstämistä tyyppivapauden rajoituksien tarkoituksena.»[79] Hieman myöhemmin hän toteaa kokoavasti: »Edellä esitetyn perusteella voitaneen tyyppipakkoa pitää sisältövapauden rajoituksena. Tyyppipakon vallitessa sopimuspuolet voivat sopimuksella aikaansaada tietyt oikeusvaikutukset ainoastaan käyttämällä laissa määrättyä sopimustyyppiä. Tyyppivapaus taas voidaan niinkuin sopimusvapauden elementit yleensäkin määritellä ainoastaan rajoituksien avulla. Voidaan sanoa, että tyyppivapaus vallitsee silloin, kun sisältövapautta ei ole rajoitettu tyyppipakkoa käyttäen. Tyyppipakkoiseksi sopimustyypiksi voidaan sopimustyyppiä edellä omaksutun määrittelyn mukaisesti sanoa silloin, kun lainsäätäjä on rajoittanut tyyppivapautta säätämällä, että jotkin oikeusvaikutukset voidaan sopimuksella saavuttaa ainoastaan tätä sopimustyyppiä käyttäen. Sen sopimuksen, jolla pyritään aikaansaamaan tyyppipakkoiseen sopimustyyppiin liittyvät oikeusvaikutukset, on toisin sanoen täytettävä tämän sopimustyypin tunnusmerkistö.»[80]

Pekkasen käyttämään tyyppipakkoisuuden määritelmään liittyy kuitenkin ongelmallisuutta, johon hän itse kiinnittää huomiota. Jos tyyppipakkoisuuden edellytetään tarkoittavan sitä, että tiettyjen oikeusvaikutusten saavuttaminen on kytketty tiettyihin sopimustyyppeihin niinkuin Pekkanen toteaa,[81] niin silloin voidaan kysyä, eikö itse asiassa mikä hy-

79 Ks. *Pekkanen* s. 157.
80 Ks. *Pekkanen* s. 158.
81 Ks. *Pekkanen* s. 159.

vänsä sopimus ole tyyppipakkoinen tässä merkityksessä. Se millaisia oikeusvaikutuksia eri sopimuksiin liittyy, riippuu primäärisesti voimassa olevista oikeusnormeista tai niiden joukoista, normistoista, jotka voivat olla joko säädännäisiä tai tavanomaisoikeudellisia, s.o. oikeuskäytännössä kehittyneitä. Näiden normien tai normistojen soveltamisen mahdollisuus on aina kytketty määrättyihin soveltamiskriteereihin. Tähän nähden voidaan sanoa, että jos halutaan saada aikaan tietyn normiston edellyttämät oikeusvaikutukset, tulee asianomaisen aktin, esimerkiksi sopimuksen täyttää normiston soveltamiskriteerit. Mutta tämä vaatimus koskee sopimuksia yleensä. Tämän Pekkanen nimenomaisesti toteaakin. Hän näet lausuu: »Yhteinen piirre kaikille sopimustyypeille on se, että jonkin sopimustyypin mukaisten oikeusvaikutusten saavuttaminen edellyttää nimenomaan tämäntyyppisen sopimuksen solmimista. Tämä johtuu jo sopimustyypin käsitteestä. Kun sopimustyyppi määritellään oikeustosiasioiden eli tunnusmerkistön ja oikeusvaikutuksien avulla, on selvää, että kaikkien jonkin sopimustyypin mukaisten oikeusvaikutusten saavuttaminen edellyttää juuri tämän tunnusmerkistön täyttävän sopimuksen solmimista. Tämä pätee niin hyvin tyyppipakkoisiin kuin vapaamuotoisiinkin sopimustyyppeihin.»[82]

Tämän jälkeen herää luonnollisesti kysymys, millä perusteilla tyyppipakkoiset sopimukset erotetaan muista. Esineoikeudellisiksi luonnehdittujen sopimusten osalta Pekkasen vastaus sisältyy nähdäkseni seuraavaan lausumaan: »Tyyppivapauden ja tyyppipakon käsitteiden selventämiseksi todettakoon vielä, että esineoikeuksien erityinen luonne perustuu siihen, että niiden avulla voidaan luoda sivullisiin ulottuvia oikeusvaikutuksia. Tällaisten oikeusvaikutusten aikaansaaminen edellyttää laissa nimenomaan säänneltyjen, siis tyyppipakkoisten sopimustyyppien käyttämistä.»[83] Pekkanen siis ottaa tyyppipakkoisten sopimusten joukon määrittelyperusteeksi esineoikeuden osalta sen, ulottuvatko sopimuksen oikeusvaikutukset sivullisiin. Tällöin hän näyttää pitäneen silmällä, kuten edellä esitetystä käy ilmi, ns. staattisen oikeussuojan alaan kuuluvia vaikutuksia. Mainitunlaisten sopimusten osalta hän näyttää lisäksi edellyttävän, että ne ovat laissa nimenomaisesti säänneltyjä. Vastaus kysymykseen, mitä seuraa, ellei sopimus täytä lain edellyttämiä kriteereitä, käy puolestaan ilmi seuraavasta Pekkasen lausumasta: »Lopuksi on vielä syy-

---

82 Ks. *Pekkanen* s. 159.

83 Ks. *Pekkanen* s. 160.

tä korostaa sitä, että tyyppipakkoisissa sopimuksissa on kysymys juuri tälle tyypille ominaisten oikeusvaikutuksien syntymisestä. Jos tällaisiin oikeusvaikutuksiin pyritään sopimuksella, joka ei täytä tyypin tunnusmerkistöä, seurauksena ei tietenkään ole, ettei sopimuksella olisi mitään oikeusvaikutuksia. Ainoa seuraus on se, että juuri tälle halutulle tyypille ominaiset oikeusvaikutukset eivät toteudu. Sopimus saattaa täyttää jonkin toisen sopimustyypin tunnusmerkistön kuin sen, johon sopimuspuolet pyrkivät. Se saattaa olla myös tyypitön sopimus. Kysymykseen tällaisen sopimuksen oikeusvaikutuksista on haettava vastausta sopimuksen tulkintaa koskevista yleisistä säännöistä.»[84]

Klami on käsitellyt sopimustyyppejä tämän aiheisessa tutkielmassaan joka julkaistiin Lakimies-lehdessä 1968.[85] Päähuomion Klami kohdistaa roomalaisen oikeuden actio-järjestelmään, mutta johdannoksi hän esittää eräitä mielenkiintoisia tyyppipakon teoreettiseen määrittelyyn liittyviä näkökohtia. Klami määrittelee sopimustyypin sopimukseen sisältyvien välipuheiden avulla toteamalla, että jos esiintyy välipuhekombinaatio x, y, z, niin voidaan puhua sopimustyypistä T, ja jos esiintyy välipuhekombinaatio x^1, y^1, z^1, niin voidaan puhua sopimustyypistä T^1. Toisaalta Klami edellyttää, että sopimustyyppeihin voi liittyä sekä välipuheisiin että legaalinormeihin perustuvia oikeusvaikutuksia siten, että jos T, niin a, b, c, ja jos T^1, niin a^1, b^1, c^1. Näiden määrittelyjen pohjalta Klami edellyttää, että voimassa voivat olla normit (1) jos ja vain jos T, niin a tai b tai c (sama T^1:n osalta) ja (2) jos ja vain jos T, niin a ja b ja c (sama T^1:n osalta). Tästä seuraa, toteaa Klami, että x, y, z^1 eivät voi normien mukaan saada oikeusvaikutuksia a, b, c^1. Klami jatkaa: »Tyyppien ja välipuhe/oikeusvaikutusten kombinaatiomäärä on rajallinen: vain tietyt tyypit ja kombinaatiot tunnustetaan. Tätä voidaan kutsua *tyyppipakoksi.*»[86] Klami toteaa lisäksi, että vastaavanlainen tyyppipakko saattaa koskea myös muita kuin välipuheeseen perustuvia ainesosia.[87]

Klamin käsitystä tyyppipakosta näyttäisi siis voitavan lyhyesti luonnehtia seuraavalla tavalla: Oikeusjärjestys lähtee siitä, että tietyt välipuhekombinaatiot muodostavat tietyn tyypin ja että tyyppeihin liittyvät oikeusvaikutukset on oikeusjärjestyksessä määritelty. Jos tehdään sopi-

---

84 Ks. *Pekkanen* s. 160—161.

85 Ks. *Klami*, LM 1968 s. 514—529.

86 Ks. *Klami*, LM 1968 s. 516.

87 Ks. *Klami*, LM 1968 s. 517.

mus, johon sisältyy kahden eri tyypin edellyttämiä välipuheita, sopimuksen oikeusvaikutukset eivät määräydy kumpaakaan tyyppiä koskevien normien pohjalta. Viimeksi mainittuun näyttäisi viittaavan myös se esimerkki, jonka Klami esittää tutkielmansa sivulla 517.

Klamin käsitys tyyppipakosta näyttäisi vastaavan niitä teoreettisia lähtökohtia, joiden pohjalta esimerkiksi BGB:n laatijat lähtivät laatiessaan siviililakikirjan esineoikeutta koskevaa osaa. Kuten sanottu Klamin esitys on käsitellyiltä osin puhtaasti teoreettinen. Hän ei ole tutkielmassaan käsitellyt esimerkiksi kysymystä, vallitseeko Suomessa esineoikeuden alalla tyyppipakkoa.

Tyyppipakkoa on käsitellyt myös *Wilhelmsson* sekä vakuutusehtojen määrittelyä koskevassa tutkimuksessaan että osaksi sen pohjalta Oikeustiede-vuosikirjassa julkaisemassaan tutkielmassa.[88] Wilhelmsson lähtee siitä, että tyyppipakossa on kysymys siitä, että sopijapuolten vapautta määritellä harkintansa mukaan sopimuksen sisältö rajoitetaan.[89] Tältä pohjalta lähtien hän kiinnittää huomiota siihen, että tyyppipakko voidaan ymmärtää kahdella eri tavalla. Wilhelmsson lausuu: »Tämän päivän suomalaisessa sopimusoikeudessa tyyppivapausproblematiikka on joka tapauksessa vähemmän kiinnostava, koska tyyppivapauden nyttemmin katsotaan vallitsevan. Näin on asianlaita kuitenkin vain, mikäli tyyppivapaus käsitetään numerus clausus-periaatteen vastakohdaksi, joka periaate sisältää, että vain tiettyä määriteltyä tyyppiä olevat sopimukset ovat päteviä, kun taas sopimuksilta, joita ei voida sijoittaa näihin kategorioihin, puuttuu oikeussuoja. Jos sitävastoin katsotaan, että tyyppipakko on olemassa silloin, kun sopijapuolet voivat saada aikaan tietyt oikeusvaikutukset vain käyttämällä määrättyä sopimustyyppiä, ei tyyppivapautta voida katsoa täydelliseksi Suomen sopimusoikeudessa.»[90]

b. Tarkastelua

Edellä esitetty osoittaa, että jo numerus clausus-periaatteen käsittelyn lähtökohdat ovat olleet eri kirjoittajilla erilaiset. Se mitä sanotulla periaatteella tarkoitetaan, on ymmärretty eri esityksissä eri tavoin. Periaatetta on käsitelty

88 Ks. *Wilhelmsson* s. 4—13, *Wilhelmsson,* Oikeustiede XI s. 17 ss.
89 Ks. *Wilhelmsson* s. 11.
90 Ks. *Wilhelmsson* s. 11.

1) tietyllä oikeudenalalla, tässä tapauksessa esineoikeuden piirissä esiintyvien subjektiivisten oikeuksien joukon määrittelytapana tai
2) tietyllä oikeudenalalla, tässä tapauksessa esineoikeuden piirissä esiintyvien oikeustoimityyppien joukon määrittelytapana tai
3) tapana määritellä lain tai yleisemmin oikeusjärjestyksen mukaan tietynlaista oikeussuojaa (ns. esineoikeudellista suojaa tai dynaamista suojaa) nauttivien subjektiivisten oikeuksien joukko tai
4) tapana määritellä tietyt oikeusvaikutukset omaavien oikeustointen joukko.

Lausuttua ei kuitenkaan pidä käsittää siten, että jokainen edellä tarkastelluista numerus clausus-periaatetta koskevista esityksistä lähtisi näistä kolmesta tarkastelutavasta yksiselitteisesti vain jonkun pohjalta. Se, mitä edellä on todettu eri kirjoittajien kannanotoista, osoittaa, että eräisiin esityksiin sisältyy itse asiassa ajatusaiheita useammista luetelluista tarkastelutavoista. Asiaa ei pidä myöskään käsittää siten, että jokainen edellä mainituista tutkijoista olisi edellyttänyt, että numerus clausus-periaate on oikeudessamme esineoikeuden alalla voimassa jossakin mainituista neljästä muodosta. Eräät mainituista tutkijoista ovat päinvastoin hyvin kriittisesti suhtautuneet ajatukseen numerus clausus -periaatteen voimassaolosta. Mutta heidänkin osaltaan voidaan ja on eräissä suhteissa merkityksellistä tutkia, mikä on heidän kritiikkinsä kohde, s.o. millä tavoin käsitettyyn numerus clausus-periaatteeseen heidän kritiikkinsä on kohdistunut ja mitä he näin ollen ovat itse periaatteesta edellyttäneet. Seuraavassa lueteltuja neljää näkökulmaa tarkastellaan lähemmin.

1) Numerus clausus-periaate esineoikeuden piirissä esiintyvien subjektiivisten oikeuksien määrittelytapana. Näyttää siltä, että alunalkaen oikeuskirjallisuudessamme on pidetty silmällä numerus clausus-periaatteen juuri tätä merkitystä puhuttaessa sanotun periaatteen esiintymisestä esineoikeudessa. Edustavana esimerkkinä voidaan pitää *Wreden* kannanottoa, jonka mukaan rajoitettujen esineoikeuksien luku ja tyypit on rajoitettu niin, ettei laissa määriteltyjen esineoikeuksien lisäksi muunlaisia esineoikeuksia voida perustaa. Kannanotto siis edellyttää, että sallitut rajoitetut esineoikeudet on laissa määritelty ja että oikeusjärjestys ei tunnusta relevanssia muunlaisille esineoikeuksille. Esineoikeudella

Wrede näyttää tällöin tarkoittaneen subjektiivista oikeutta, jonka kohteena on esine.[91] Tämä käsitys numerus clausus-periaatteesta vastannee ehkä läheisimmin niitä käsityksiä, joiden pohjalta BGB:n rajoitettuja esineoikeuksia koskevat säännökset laadittiin. Periaatteessa saman käsityksen pohjalta näyttävät esityksissään lähteneen myös eräät muut kirjoittajat, ainakin *Ekström, Hernberg* ja eräissä suhteissa *Telaranta.*

Mainituista tutkijoista muut kuin Ekström ovat nimenomaisesti edellyttäneet, että Suomessa on esineoikeuden alalla voimassa numerus clausus -järjestelmä. Ekström jättää kysymyksen Suomen oikeuden osalta avoimeksi. On aiheellista tarkastella lyhyesti argumentteja, joita voimassaoloa koskevan edellyttämän tueksi on kirjallisuudessa esitetty.

Mainituista tutkijoista Wrede ei ole varsinaisesti esittänyt argumentteja kannanotolleen. Tämä ehkä johtuu siitä, että Wrede on esittänyt kannanottonsa oppikirjaksi tarkoitetussa teoksessa. Joka tapauksessa Wrede vain toteaa, että rajoitettujen esineoikeuksien luku ja tyypit on oikeudessamme rajoitettu. Sensijaan muut edellä mainitut tutkijat, jotka ovat edellyttäneet, että Suomessa mainitunlainen järjestelmä on voimassa, ovat pyrkineet eri tavoin perustelemaan kannanottojaan.

Niitä perusteluja, joita Hernberg on kannanottonsa tueksi esittänyt, on tarkasteltu jo edellä. Näin ollen tässä yhteydessä voidaan Hernbergin osalta rajoittua viittaamaan edellä esitettyyn. Sensijaan on aiheellista tarkastella lähemmin niitä näkökohtia, joita Telaranta on esittänyt.

Sen tueksi, että rajoitettujen esineoikeuksien osalta vallitsee numerus clausus-periaate, jonka mukaan yksityiset voivat perustaa vain sen laatuisia omistusoikeutta rajoittavia oikeuksia kuin laissa määrätään, Telaranta viittaa kahteen seikkaan. Esimerkkinä periaatteesta hän esittää ensiksikin sen, että osapuolet eivät voi tehdä muulloin, kun lain nimenomaan mainitsemissa tapauksissa irtaimen esineen panttaussopimusta ehdoin, että esine jää omistajan hallintaan. Lausumaa tarkasteltaessa on otettava huomioon, että vallitsevan käsityksen mukaan oikeustoimen osapuolten välisissä suhteissa jo irtaimen esineen panttausoikeustoimi on katsottu sitovaksi, s.o. luontaistäytäntöön eli panttiesineen luovuttamiseen velvoittavaksi, kun taas kolmanteen mieheen ulottuvien vaikutusten, ennenkaikkea realisoimisvallan ja etuoikeuden on katsottu edellyttävän panttiesineen hallinnan luovutusta tai muuta julkisuutta luovaa aktia. Viimeksi mainitun edellyttämän on katsottu käyvän ilmi paitsi KK 10 luvun

91 Ks. *Wrede* (1926) s. 1 ss., *Wrede—Caselius* s. 9 verr. s. 307 ss.

säännöksistä myös EOA 3 §:n 2 momentista.[92] Kun sitovuuden kolmanteen mieheen nähden on lisäksi katsottu edellyttävän, ettei pantinhaltijalla saa olla tosiasiallista vallintamahdollisuutta panttiesineeseen nähden,[93] ei ilmeisestikään voida lähteä siitä, että Telarannan tarkoittamalla sopimuksella, joka jo alunalkaen tähtää panttiesineen pysyttämiseen omistajan hallinnassa, voitaisiin todellakaan pääsääntöisesti saavuttaa tavoiteltu täysin kehittynyt panttioikeus esineeseen. Tähän nähden voidaan ehkä lähteä myös siitä, että Telarannan tarkoittama panttaussopimus jo sellaisenaankin on laista poikkeavaan tulokseen tähtäävänä tehoton ja että osapuolet tässä mielessä eivät edes voi (tehokkaasti) tehdä sanotunlaista sopimusta. Mutta vaikka Telarannan näin esittämä esimerkki onkin sinänsä oikea, on vaikea nähdä, miten sitä voitaisiin pitää osoituksena numerus clausus-järjestelmän voimassaolosta rajoitettujen esineoikeuksien osalta yleensä.

Toisena esimerkkinä Telaranta mainitsee sen, että osapuolet eivät voi muulloin kuin lain nimenomaan mainitsemissa tapauksissa perustaa kiinteistörasitetta. jonka nojalla oikeutettu voisi välittömästi rajoittaa omistajan valtaa käyttää kiinteistöä tai määrätä siitä. On totta, että vuosisadan alkupuolella kirjallisuudessa keskusteltiin mm. kysymyksestä, voivatko kiinteistöjen omistajat keskinäisillä sopimuksillaan perustaa muun sisältöisiä tilarasitteita kuin sellaisia, jotka laki tunsi.[94] Niinikään on totta, että ainakin *Serlachius* ja *Moring*[95] lähtivät esityksissään siitä, ettei tämä ollut mahdollista. Mutta toisaalta on huomattava, että kannanotto ei saavuttanut kirjallisuudessa yleistä hyväksymistä. Toiselle kannalle kysymyksessä asettuivat ainakin *Hernberg, Ekström, Wrede — Caselius* ja *Noponen.*[96] Myöhemmin kirjallisuudessa on sitten osaksi rasitelainsäädännön monipuolistumisen vaikutuksesta otettu keskusteltavaksi mm. kysymys, onko tilarasitteiden perustaminen sopimuksin enää mahdollista. Myöntävän vastauksen kannalla ovat olleet *Melander, Kivi-*

---

92 Kysymyksestä ks. *Taxell* s. 32 ss., *Muukkonen,* Esisopimus s. 16 ss. ja 47 ss., *Muukkonen,* LM 1975 s. 157, *Zitting,* Sivullissuojasta s. 104 ss., *Zitting—Rautiala* s. 75 ss., *Havansi,* LM 1969 s. 398—403.

93 Ks. *Zitting—Rautiala* s. 76 ja siinä mainittu korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1927 I 67.

94 Kysymyksestä ks. *Wirilander,* Rasite s. 262 ss.

95 Ks. *Serlachius* s. 285 verr. 289, *Moring* I s. 155.

96 Ks. *Hernberg,* JFT 1899 s. 314, *Ekström* s. 198—199, *Wrede—Caselius* s. 407—408, *Noponen* s. 48—49.

mäki — Ylöstalo ja *Zitting — Rautiala,* kun taas *Holopainen* ja *Hyvönen* ovat suosittaneet kielteistä suhtautumista mainitunlaiseen perustamiseen.[97] Mitä oikeuskäytäntöön tulee, voidaan havaita, että pelkästään sopimukseen perustuvat kiinteistörasitteet ovat eräissä tapauksissa sisällöltään selvästi poikenneet ratkaisua tehtäessä voimassa olleen lainsäädännön edellyttämistä rasitteista. Tässä suhteessa voidaan viitata sopimusrasitteita koskevaan jaksoon kirjoittajan rasitteita koskevassa tutkimuksessa.[98] Näin ollen Telarannan toinen esimerkki poikkeaa jo lähtökohtien osalta siitä, mitä mm. oikeuskäytännössä on edellytetty sopimukseen perustuvien kiinteistörasitteiden osalta voimassa olevaksi oikeudeksi.

2) *Numerus clausus-periaate esineoikeuksien piirissä esiintyvien oikeustoimityyppien määrittelytapana.* Varsin monet edellä käsitellyistä kirjoittajista näyttävät käsittäneen numerus clausus-periaatteen pikemminkin tietyllä oikeudenalalla, esimerkiksi esineoikeudessa esiintyvien oikeustoimityyppien kuin subjektiivisten oikeuksien määrittelyperiaatteena. Tältä pohjalta näyttävät numerus clausus-periaatetta tarkastelleen *Chydenius,* eräissä suhteissa *Telaranta, Erma, Muukkonen, Klami* ja *Wilhelmsson.* Kaikki nämä kirjoittajat näyttävät pitäneen sinänsä mahdollisena, että määrätyllä oikeudenalalla voidaan laissa määritellä eksklusiivisesti kysymykseen tulevat oikeustoimityypit. Hyvin monet mainituista kirjoittajista näyttävät edellyttäneen numerus clausus-periaatteen merkitsevän lisäksi sitä, että oikeustoimi, jota ei voida sijoittaa laissa annettuihin kategorioihin, on pätemätön tai sitä ei voida laillisesti tehdä. Tähän viittaavia lausumia sisältyy Chydeniuksen, Telarannan, Erman ja Wilhelmssonin esityksiin, mikä ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa merkitse sitä, että asianomaiset samalla myös esittäisivät mainitunlaisen voimassa olevaa oikeutta koskevan väitteen. Klamin esitys poikkeaa mielenkiintoisella tavalla muiden lueteltujen tutkijoiden esityksistä. Hän lähtee siitä, että oikeustoimen poikkeavuus oikeusjärjestyksen hyväksymästä oikeustoimityypistä johtaa siihen, ettei ao. oikeustointa voida arvostella po. tyyppiä koskevien normien pohjalta.

Eräät edellä mainituista kirjoittajista ovat myös esittäneet kantansa tällä tavoin käsitetyn numerus clausus-periaatteen esiintymisestä voimassa olevassa oikeudessa. Chydenius ja Wilhelmsson näyttävät kumpi-

---

97 Ks. *Melander,* LM 1961 s. 385, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 36, *Zitting—Rautiala* s. 140—141, *Holopainen,* LM 1964 s. 867 ss., *Hyvönen,* Asianosainen s. 231 ss.

98 Ks. *Wirilander,* Rasite s. 740—761.

kin edellyttäneen, ettei sopimusoikeudessamme ole voimassa ainakaan yleisperiaatteena numerus clausus-järjestelmää ja saman suuntaisia velvoiteoikeutta koskevia lausumia sisältyy Telarannan ja Erman tutkimuksiin. Toisaalta Telaranta ja Erma ovat kumpikin esittäneet kannanottoja, jotka koskevat po. periaatteen voimassaoloa esineoikeudessa. Näitä kannanottoja on aiheellista tarkastella lähemmin.

Telaranta toteaa, että esineoikeuden piirissä vallitsee toimityyppien suhteen numerus clausus-periaate. Vain ne tyypit, jotka lainsäätäjä on maininnut, voivat tulla kysymykseen. Kannanottonsa tueksi Telaranta toteaa, että esimerkiksi kiinteistön omistusoikeuden luovutus MK 1 luvun 1 §:n mukaan on mahdollinen vain kaupan, vaihdon tai lahjan muodossa. Telaranta jatkaa, että sama on asia myös rajoitettujen esineoikeuksien suhteen. Yksityiset voivat perustaa vain sen laatuisia omistusoikeutta rajoittavia oikeuksia kuin mitä laissa määrätään.

Telarannan esitystä rajoitettuja esineoikeuksia koskevan numerus clausus-periaatteen osalta on tarkasteltu edellä, joten näiltä osin tyydytään viittaamaan edellä esitettyyn. Mitä MK 1 luvun 1 §:ään tulee, voidaan todeta, että jos luovutusoikeustoimia, joilla todella tähdätään kiinteistön siirtämiseen toisen omistukseen eikä siis esimerkiksi vain vakuuden asettamiseen velasta, pyritään luokittelemaan ottamalla lähtökohdaksi luovutuksen vastikkeellisuus niinkuin MK 1 luvun 1 §:ssä on tehty, niin lainkohdassa on lueteltu kaikki loogisesti kysymykseen tulevat vaihtoehdot. Luovutusoikeustoimi on joko vastikkeeton tai vastikkeellinen ja viimeksi mainitussa tapauksessa vastike saattaa pääasiassa muodostua rahasta tai muusta kuin rahasta. Sanotun luokitteluperusteen kannalta katsoen näiden vaihtoehtojen ulkopuolelle ei jää mitään loogista vaihtoehtoa. MK 1 luvun 1 § on siis tältä kannalta katsoen täydellinen. Siinä on lueteltu kaikki kysymykseen tulevat vaihtoehdot. Mutta tämän laatuista säännöstä lienee tuskin perusteltua pitää esimerkkinä numerus clausus-periaatteen pohjalle rakentuvasta säännöksestä. Mainittu periaate konventionaalisesti ymmärrettynä edellyttää näet poissuljetut vaihtoehdot loogisesti mahdollisiksi.

Erma käsittelee tutkimuksessaan mm. sopimusvapautta velvoiteoikeuden alalla ja toteaa tähän liittyen lyhyesti, että muilla siviilioikeuden aloilla sellaiset oikeustoimityypit, jotka eivät vastaa lain sääntelemiä, ovat yleensä pätemättömiä. Lausuma on luonteeltaan yleisluontoinen sivuhuomautus eikä sitä ole lähemmin perusteltu. Sellaisenaan lausuma ei ainakaan esineoikeutta koskevana voine pitää paikkaansa. Kuten jäl-

jempänä esitettävästä käy ilmi oikeuskäytännössä on lukuisissa tapauksissa edellytetty, että esimerkiksi kiinteistöjen käytöstä tehdyt sopimukset ovat yleensä päteviä siitä riippumatta, onko niistä annettu nimenomaisia lainsäännöksiä vai ei.

3) Numerus clausus-periaate tapana määritellä lain tai oikeusjärjestyksen mukaan tietynlaista oikeussuojaa (ns. esineoikeudellista tai dynaamista suojaa) nauttivien subjektiivisten oikeuksien joukko. Olennaista niille lähestymistavoille, joita kahdessa edellisessä kohdassa on käsitelty, on ollut se, että sikäli kuin käsittely on koskenut esineoikeutta oikeudenalana, tuo oikeudenala on edellytetty ikäänkuin edeltä käsin tunnetuksi. Monissa näistä esityksistä näyttää lähdetyn siitä, että esineoikeudessa oikeudenalana on — ainakin lähtökohtaisesti — kysymys esineitä koskevia subjektiivisia oikeuksia koskevien oikeusnormien joukosta. Tältä pohjalta lähdettäessä on päädytty kysymään, onko sanotulla oikeudenalalla voimassa joko subjektiivisia oikeuksia tai oikeustoimityyppejä koskeva numerus clausus-järjestelmä.

Mutta edellä esitetty katsaus oikeuskirjallisuuteen tarjoaa esimerkkejä toisenlaisistakin lähestymistavoista. Eräissä esityksissä numerus clausus-periaate näyttää nähdyn ennenkaikkea tapana määritellä joko tietynlaista oikeussuojaa (ns. esineoikeudellista tai dynaamista suojaa) nauttivien oikeustointen joukko. Tunnetuksi on siis edellytetty sanotunlainen oikeussuoja tai mainitut oikeusvaikutukset ja tältä pohjalta on päädytty kysymään, millä tavoin asianomaisten subjektiivisten oikeuksien tai oikeustointen joukko on määritelty. Seuraavassa käsitellään aluksi ensiksi mainittua näistä kahdesta tarkasteluvaihtoehdosta.

Lähtökohdaksi voidaan ottaa *Caseliuksen* käsitys. Hänen mukaansa esineoikeudet ovat absoluuttisia oikeuksia ja absoluuttinen oikeus taas on ehdoton ja sitova ketä vastaan hyvänsä. Caselius toteaa, että jos absoluuttiset oikeudet on laissa määritelty, vallitsee ns. numerus clausus -järjestelmä, ja ellei niitä ole laissa määritelty, vallitsee sopimusvapauden periaate, jolloin sopimuksen tavasta ja laadusta johtuu oikeuden laatu. Caselius edellyttää, että osapuolet voivat tällöin, siis sopimusvapauden vallitessa, luoda uusia absoluuttisia oikeuksia. Kun Caselius toisaalta edellyttää, ettei oikeuden absoluuttisuus johdu oikeuden olemuksesta itsestään, vaan voimassa olevasta oikeusjärjestyksestä, lienee lupa päätellä Caseliuksen lähteneen siitä, että niissä tapauksissa, joissa osapuolet voivat sopimusvapauden vallitessa keskinäisillä oikeustoimillaan luoda uusia absoluuttisia oikeuksia, näiden oikeuksien absoluuttisuus kuiten-

kin perustuu voimassa olevaan oikeusjärjestykseen, s.o. joko säädännäisiin tai tavanomaisoikeudellista tietä syntyneisiin oikeusnormeihin. Numerus clausus-periaatteen kannalta on kuitenkin tärkeintä kiinnittää huomiota siihen, että Caselius katsoo numerus clausus-periaatteen voimassaolon nimenomaisesti edellyttävän absoluuttisten oikeuksien määrittelyä laissa, s.o. lainsäädännössä. Caselius ei nimenomaisesti ota kantaa kysymykseen, onko Suomessa esineoikeuden alalla voimassa numerus clausus-järjestelmä vai ei, mutta eräät hänen lausumansa näyttäisivät viittaavan siihen, ettei hän ole tätä edellyttänyt. Näitä lausumia on käsitelty edellä.

Hannikainen on monissa kannanotoissaan samoilla linjoilla kuin Caselius, mutta hänen käsitteelle numerus clausus-järjestelmä antamansa merkityssisältö poikkeaa olennaisesti siitä, mitä Caselius on edellyttänyt. Hän näet edellyttää, että siitä, että laki antaa vain määrätyille esineeseen kohdistuville oikeuksille esineoikeudellista suojaa, on seurauksena, etteivät muut esineeseen kohdistuvat oikeudet ole siten suojattuja. Kun Hannikainen tällöin tarkoittaa lailla oikeusjärjestystä yleensä niinkuin muut hänen samassa yhteydessä esittämänsä lausumat osoittavat, voidaan todeta, että Hannikaisen lausuma on sinänsä loogisesti tosi. Kun Hannikainen tähän liittyen toteaa, että »kun sen mukaan kuin edellä on mainittu, muunlaisia esineoikeuksia ei voida perustaa myöskään yksityisten sopimuksella, johtuu näistä seikoista itsestään esineoikeudessa hyväksytty numerus clausus-periaate», niin voidaan tämän johdosta todeta, että Hannikainen tässä antaa numerus clausus-periaatteelle olennaisesti toisen merkityksen kuin Caselius. Hannikaisen mukaan sanottu periaate ei enää ole sellainen ns. esineoikeudellista suojaa nauttivien subjektiivisten oikeuksien joukon määrittelyperiaate kuin Caseliuksella, joka edellyttää määrittelyn tapahtuvan nimenomaan lainsäädännössä, vaan yksinkertaisesti vain nimitys sille asiaintilalle, että oikeusjärjestys (siis sekä säädännäiset että tavanomaisoikeudellista tietä syntyneet normit) antaa määrätyille subjektiivisille oikeuksille tietyillä edellytyksillä ns. esineoikeudellista suojaa antamatta sitä samalla muille. Tältä pohjalta lähdettäessä on luonnollisesti helppo osoittaa, että oikeudessamme voidaan puhua rajoitettujen esineoikeuksien osalta numerus clausus-periaatteesta.

Kivimäen ja Ylöstalon oppikirjassa esineoikeudet määritellään toteamalla, että esineoikeuksista on kysymys vain silloin, kun oikeudenhaltijalla on lain mukaan ainakin jossakin suhteessa kolmanteen henkilöön,

lähinnä esineen luovuttajan tai sen haltijan velkojiin nähden dynaamisesti suojattu asema. Tämän määrittelyn pohjalta lähtien kirjoittajat edellyttävät, että mainitunlaista suojaa nauttivia oikeuksia ei voida perustaa muissa kuin laissa mainituissa tapauksissa. Kirjoittajat toteavat, että Suomen oikeudessa ilmentää numerus clausus-periaatetta esim. KiinnA 1 §.

Kuten esitetystä havaitaan Kivimäen ja Ylöstalon oppikirjassa esineoikeus on pyritty määrittelemään dynaamisen suojan avulla. Kirjoittajat näyttävät edellyttävän, että laki määrittelee dynaamisen suojan saamisen edellytykset ja täten myös sen, mitkä ovat oikeutemme mukaan esineoikeuksia. Edellyttämään, että laki määrittelee dynaamisen suojan saamisen edellytykset, näyttäisi viittaavan myös kirjoittajien esimerkkinä esittämä viittaus KiinnA 1 §:ään. Viittaus sinänsä onkin oikea. KiinnA 1 §:ssä on todella muut mahdollisuudet poissulkevalla tavalla pyritty määrittelemään, millaisten oikeuksien vakuudeksi voidaan vahvistaa KiinnA:n edellyttämä kiinnitys.[99] Mutta eri kysymys on, onko dynaamisen suojan saamisen edellytyksiä todella kauttaaltaan määritelty laissa ja voidaanko tältä pohjalta lähtien ylläpitää edellyttämää, että esineoikeudessamme vallitsee numerus clausus-periaate. Mikäli sana »laki» ymmärretään laajasti siten, että sillä tarkoitetaan oikeusjärjestystä yleensä, s.o. säädännäisten ja tavanomaisoikeudellisten normien joukkoa, on tietenkin oikein edellyttää, että »laki» määrittelee dynaamisen suojan saamisen edellytykset. Mikäli »lailla» sen sijaan tarkoitetaan niinkuin Kivimäen ja Ylöstalon oppikirjassa KiinnA 1 §:ään kohdistuvasta viittauksesta päätellen on tehty vain säädännäisten normien joukkoa, edellyttämä tuskin pitää paikkansa. Niinkuin jäljempänä esitettävästä tullaan havaitsemaan dynaamisen suojan saamisen edellytyksiä koskevaa normistoa on kehittynyt merkittävällä tavalla myös tavanomaisoikeudellista tietä. Näin ollen numerus clausus-periaatetta voidaan tuskin ylläpitää myöskään Kivimäen ja Ylöstalon edellyttämässä muodossa.

Zittingin edellä mainittu artikkeli muodostuu suurelta osalta sen käsityksen kritiikiksi, että numerus clausus-periaate esineoikeuden alalla voitaisiin perustaa dynaamisen suojan pohjalle. Kritiikki perustuu siihen, että dynaaminen suoja ei riipu niinkään oikeustyypistä kuin omaisuuden laadusta ja kollisiotyypistä ja että mainitunlainen suoja tunnetaan muillakin oikeudenaloilla kuin vain sillä alalla, jota perinnäisesti on nimitetty

[99] KiinnA 1 §:stä ks. *Zitting—Rautiala* s. 136 ss.

esineoikeudeksi. Näiltä osin kritiikkiin voidaan yhtyä. Mutta Zitting näyttää edellyttävän toisaalta, että esineoikeuden alalla numerus clausus -periaate voitaisiin perustaa staattisen eli varsinaisen oikeussuojan pohjalle. Hän näet edellyttää, että tässä suhteessa yksityiset eivät voi saada aikaan sivullisiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia muissa kuin lain edellyttämissä tapauksissa. Esimerkkinä hän viittaa omistusoikeuden luovutukseen. Onkin totta, että esimerkiksi kiinteistön luovutus on lailla säännelty. Mutta voimassa oleva oikeutemme tuntee mm. joukon sellaisia kiinteistöä koskevia käyttöoikeuksia, joista ei ole joko lainkaan tai on vain osaksi annettu lain säännöksiä ja joita koskevat oikeusnormit, mm. siirrettävyyttä ja siirtoa koskevat normit ovat kehittyneet pääasiassa tai kokonaan tavanomaisoikeudellista tietä. Mikäli lailla tässä yhteydessä tarkoitetaan säädännäistä normistoa, voidaan asettaa kysymyksenalaiseksi, onko tyyppipakkoperiaate esineoikeutemme alalla voimassa myöskään tässä muodossa. Tähän kysymykseen palataan lähemmin jäljempänä.

4) *Numerus clausus-periaate tapana määritellä tietyt oikeusvaikutukset omaavien oikeustointen joukko.* Pekkanen on edellä käsitellyssä tutkimuksessaan lähtenyt siitä, että numerus clausus-periaatteessa eli tyyppipakkoperiaatteessa on kysymys pikemminkin tietyt oikeusvaikutukset omaavien oikeustointen kuin määrätynlaista oikeussuojaa nauttivien subjektiivisten oikeuksien joukon määrittelystä. Kuten aikaisemmin esitetystä käy ilmi Pekkanen ottaa tyyppipakkoisiksi luonnehtimiensa sopimusten joukon määrittelyn lähtökohdaksi esineoikeuden osalta sen, ulottuvatko sopimuksen oikeusvaikutukset sivullisiin. Tällöin hän näyttää pitäneen silmällä ns. staattisen suojan alaan kuuluvia oikeusvaikutuksia. Pekkanen lähtee siitä, että mainitunlaisten oikeusvaikutusten aikaansaaminen edellyttää laissa nimenomaan säänneltyjen sopimustyyppien käyttämistä. Ellei tällaisten oikeusvaikutusten aikaansaamiseen tähtäävä sopimus täytä tyypin tunnusmerkistöä, on seurauksena Pekkasen mukaan, ettei sopimus saa aikaan halutulle tyypille ominaisia oikeusvaikutuksia. Sensijaan seurauksena ei ole se, ettei sopimuksella olisi oikeusvaikutuksia lainkaan. Sikäli kuin Pekkasen esitys koskee tyyppipakkoisuutta esineoikeuden alalla, siihen voidaan kohdistaa samat huomautukset, joita edellä kohdistettiin Zittingin kannanottoon: voimassa olevassa oikeudessa tunnetaan joukko sellaisia kiinteistöön kohdistuvia käyttöoikeuksia, joita koskeva oikeusnormisto on kehittynyt joko kokonaan tai pääasiassa oikeuskäytännössä eikä siis lainsäädännön piirissä. Presumtio tyyppipakkoperiaatteen voimassaolosta esineoikeuden alalla

ei siten voine pitää paikkaansa myöskään Pekkasen esittämässä muodossa. Jos tyyppipakkoperiaate formuloidaan edellä esitetyllä tavalla, on lisäksi vaikea nähdä, millä tavoin tyyppipakkoisuuden problematiikka eroaa oikeusnormistojen soveltamisalaa koskevasta ongelmatiikasta yleensä. Voidaan näet sanoa, että jos halutaan saada aikaan oikeusvaikutukset, jotka määrätty laki liittää tietyntyyppisiin sopimuksiin, niin osapuolten sopimuksen tulee täyttää tuon lain soveltamiskriteerit. Mutta tällöin ollaankin olennaisesti tekemisissä ao. lain soveltamisalan määrittelyn kanssa eli ongelman kanssa, joka herää jokaisen lain kohdalla.

Nyt käsiteltävänä olevaan käsitystapaan viittaavia lausumia sisältyy myös *Telarannan* edellä käsiteltyyn vuoden 1957 artikkeliinsa ja *Wilhelmssonin* tutkimukseen, mutta nämä lausumat ovat siinä määrin suppeita, että niiden osalta voidaan rajoittua vain viittaamaan edellä esitettyyn.

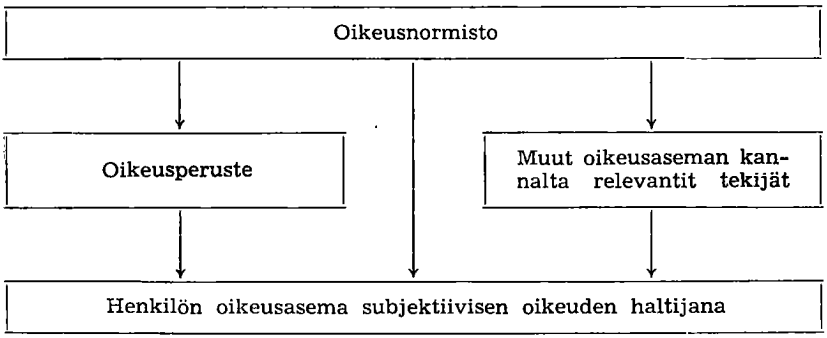
Yhteenvetona voidaan todeta, että numerus clausus-periaatteen sisältö esineoikeuden osalta on ymmärretty kirjallisuudessamme eri aikoina varsin eri tavoin. Vielä vuosisadan alkupuolen kirjallisuudessa periaate näyttää ymmärretyn pääpiirteissään samalla tavoin kuin BGB:ia laadittaessa. Myöhemmin periaatteen sisältöä on kuitenkin modifioitu eri suhteissa edellä kuvatuilla tavoilla.

Vaikka viitatut käsityseroavuudet ovatkin omiaan vaikeuttamaan numerus clausus-kysymyksen käsittelyä esineoikeutemme osalta, vaikeuksia ei ole kuitenkaan aiheellista ylikorostaa. Käsitykseni on, että sopivasti kehitetyn käsitteellisen viitekehikon pohjalta on rationaalisesti tutkittavissa, voidaanko esineoikeutemme osalta puhua perustellusti numerus clausus-järjestelmästä ja sen voimassaolosta ja missä muodossa näistä asioista voidaan puhua. Tätä kysymystä käsitellään seuraavassa luvussa.

1.2.2. Tyyppipakosta esineoikeuden alalla voimassa olevaa oikeutta silmällä pitäen

Rasitteita koskevassa tutkimuksessani olen aikaisemmin kiinnittänyt huomiota tekijöihin, joista tietyn subjektiivisen oikeuden haltijan oikeusasema riippuu. Olen kuvannut näitä tekijöitä yleisellä tasolla seuraavanlaisen kaavion avulla:[100]

100 Ks. *Wirilander*, Rasite s. 61 ss.



Kaavio edellyttää, että henkilön oikeusasema tietyn subjektiivisen oikeuden haltijana perustuu viime sijassa voimassa olevaan oikeusnormistoon. Oikeusnormistoon kuuluvaksi on tällöin luettu sekä säädännäiset että tavanomaisoikeudellista tietä, s.o. oikeuskäytännössä kehittyneet normit. Oikeusnormiston on edellytetty vaikuttavan henkilön (esim. maanvuokraoikeuden haltija) oikeusasemaan yhtäältä välillisesti, oikeuden voimaantulon edellyttämän oikeusperusteen (esim. maanvuokrassa vuokrasopimus) ja muiden oikeusaseman muodostumisen kannalta relevanttien tekijöiden (esim. maanvuokrassa se, onko vuokramies joutunut konkurssitilaan vai ei) »välityksellä» ja toisaalta välittömästi (esim. maksimivuokra-aikaa koskevat säännökset). Toisaalta kaaviossa on edellytetty, että voimassa olevasta oikeusnormistosta riippuu myös se, mikä yksityistapauksessa muodostaa subjektiivisen oikeuden oikeusperusteen ja minkä muiden tekijöiden edellytetään vaikuttavan tällaisen oikeuden haltijan oikeusasemaan.

Kaavion avulla voidaan pyrkiä valaisemaan myös numerus clausus -periaatteen voimassaolosta esitettyjen eri käsitysten lausumatta jääneitä lähtökohtia ja luomaan siten edellytyksiä perustelluille kannanotoille tyyppipakkoperiaatteen voimassaolokysymyksessä. Tätä silmällä pitäen on tarkoituksenmukaista ottaa erikseen tarkasteltavaksi kukin edellä mainituista neljästä tavasta käsittää numerus clausus-periaatteen sisältö.

1) Ensimmäinen edellä tarkastelluista käsitystavoista lähti siitä, että numerus clausus-periaatteessa on kysymys esineoikeuden piirissä esiintyvien subjektiivisten oikeuksien määrittelytavasta. Tyypillisen kannanoton mukaan vain laissa määriteltyjä esineeseen kohdistuvia oikeuksia voidaan perustaa eikä oikeusjärjestys tunnusta relevanssia muuntyyppi-

sille oikeuksille. Edellä esitetyn kaavion avulla voidaan valaista, mitä tämän väittämän verifiointi edellyttää. Kaavion pohjalta on helppo havaita, että väittämä edellyttää ensiksikin, että kysymykseen tulevat subjektiiviset oikeudet on määritelty nimenomaan laissa eli säädännäisnormistossa. Lisäksi väittämä edellyttää, että normitasolla on voimassa normi tai normeja, jotka kieltävät oikeudellisen merkityksen muun tyyppisiltä kuin laissa määritellyiltä oikeuksilta. Sen mukaan henkilöt eivät voi esimerkiksi sopimusteitse tehokkaasti perustaa sanotunlaisia muuntyyppisiä oikeuksia. Esineoikeuden alalla ei siis vallitse tässä mielessä sopimusvapautta.

Positiivisen näytön esittäminen tällaisen *koko oikeudenalaa* koskevan väitteen tueksi näyttää kuitenkin mahdottomalta. Voimassa olevasta lainsäädännöstä ei ole löydettävissä normia, joka kieltäisi oikeudellisen relevanssin muilta kuin laissa määritellyiltä esinettä koskevilta oikeuksilta. Tällaista normia ei näytä kehittyneen myöskään oikeuskäytännössä. Oikeuskäytännön pohjalta on päinvastoin esitettävissä positiivista näyttöä sopimusvapauden periaatteen pohjalta lähtevistä korkeimman oikeuden ratkaisuista mm. esinettä koskevien oikeuksien sisältöä koskevissa kysymyksissä. Tätä näyttöä tarkastellaan kiinteistöä koskevien käyttöoikeuksien osalta yksityiskohtaisesti seuraavassa pääjaksossa. Tässä yhteydessä siihen tyydytään vain viittaamaan.

Eri ongelma on sitten kysymys siitä, onko *jossakin* esineoikeuden alaan perinnäisesti luetussa *säännöstössä* omaksuttu nyt puheena olevan kaltainen numerus clausus-järjestelmä. Näin ilmeisesti on asianlaita. Esimerkkinä voidaan viitata *Kivimäen* ja *Ylöstalon* mainitsemaan KiinnA 1 §:ään, jossa sanotun säännöstön mukaan kiinnitettävissä olevat oikeudet on pyritty määrittelemään tyhjentävästi. Jos kiinteistörasitteet halutaan käsittää subjektiivisiksi oikeuksiksi (eikä maankäyttömääräyksiksi niinkuin tämän kirjoittaja on toisessa yhteydessä tehnyt), voidaan esimerkkinä viitata myös siihen, että ao. säännöstöissä perustamiskelpoiset kiinteistörasitteet on yleensä pyritty määrittelemään tyhjentäväksi tarkoitetun rasiteluettelon avulla.[101]

On kuitenkin huomattava, että jos numerus clausus-periaate käsitetään viitatulla tavalla yksityistä säännöstöä koskevaksi periaatteeksi, koko tyyppipakko-ongelma pelkistyy itse asiassa ao. säännöstön soveltamisalan määrittelyä koskevaksi kysymykseksi. Numerus clausus-kysy-

[101] Ks. *Wirilander*, Rasite s. 300 ss.

mys ei tässä tapauksessa periaatteellisesti eroa muista säännöstön soveltamisalan määrittelyä koskevista kysymyksistä. Seurauksena siitä, että esimerkiksi osapuolten sopima esinettä koskeva oikeus ei sisällöltään täytä ao. säännöstön asettamia kriteereitä, ei tällöin ole myöskään ilman muuta se, ettei sovittu oikeus olisi oikeudellisesti relevantti. Sanotunlaisessa tapauksessa ei näet ole olemassa perusteita pitemmälle menevään päätelmään kuin siihen, ettei po. oikeuteen voida soveltaa ao. säännöstön normeja niinkuin *Klami* perustellusti edellyttää.

2) Toinen edellä kosketelluista käsitystavoista lähti siitä, että numerus clausus-periaatteessa on kysymys esineoikeuden piirissä esiintyvien oikeustoimityyppien joukon määrittelystä. Tämän mukaan esineoikeuden alalla kysymykseen tulevat oikeustoimityypit on laissa määritelty eikä oikeusjärjestys tunnusta pätevyyttä muuntyyppisille kuin laissa määritellyille oikeustoimille. Edellä esitetyn kaavion pohjalta on helppo havaita tämän väittämän edellyttävän, että henkilöiden esinettä koskevien oikeuksien oikeusperusteet on lainsäädännössä määritelty ja että oikeudessamme on voimassa joko säädännäinen tai tavanomaisoikeudellinen normi tai normeja, jotka kieltävät muun tyyppisiltä kuin laissa määritellyiltä sopimuksilta tms. akteilta oikeudellisen relevanssin esinettä koskevan oikeuden oikeusperusteena. Positiivisen näytön esittäminen myöskään tällaisen edellyttämän tueksi ei näytä mahdolliselta sikäli kuin edellyttämä koskee *koko* esineoikeudeksi perinnäisesti kutsuttua *oikeudenalaa*. Mainitun kaltaisia normeja ei ole näet kehittynyt sen enempää lainsäädännössä kuin oikeuskäytännössäkään. Päinvastoin: tässäkin tapauksessa oikeuskäytännössä annetut ratkaisut osoittavat, että oikeudellista relevanssia on annettu mm. muunkinlaisille kiinteistön käyttöä koskeville oikeustoimille kuin vain niille, joista on voimassa lainsäädäntöä. Tämän osoittamiseksi viitattakoon jäljempänä esitettävään.

Toisaalta esineoikeuden piiriin perinnäisesti luetuissa *yksityisissä laeissa* on eräissä tapauksissa hyvinkin täsmällisesti määritelty ao. säännöstön edellyttämän oikeuden oikeusperuste. Tällainen laki on esimerkiksi MVL. Siinä on edellytetty, niinkuin MVL 1 §:stä käy ilmi, että maanvuokraoikeuden oikeusperusteen muodostaa sopimus eikä muun tyyppinen oikeustoimi kuten esimerkiksi testamentti. Mutta tässäkin tapauksessa kysymys on itse asiassa ao. säännöstön soveltamisalan määrittelystä kysymykseen tulevien oikeusperusteiden osalta, mikä ongelma ei periaatteellisesti eroa muista soveltamisalaa koskevista ongelmista. Aktin jääminen säännöstön soveltamisalan ulkopuolelle ei tällöinkään mer-

kitse sitä, ettei akti voisi olla jonkun muun normiston mukaan oikeudellisesti relevantti.

3) Kolmas edellä mainituista numerus clausus-periaatetta koskevista käsityksistä edellytti, että kysymys on tavasta määritellä lain tai oikeusjärjestyksen mukaan tietynlaista oikeussuojaa (ns. esineoikeudellista suojaa tai dynaamista suojaa) nauttivien oikeuksien joukko. Sikäli kuin tällöin on lähdetty siitä, että mainittu joukko on määritelty laissa, edellyttää po. käsitys sitä, ettei sanotunlainen oikeussuoja tule oikeutemme mukaan kysymykseen muilla kuin laissa määritellyillä edellytyksillä. Tätäkään edellyttämää ei näytä mahdolliselta todentaa voimassa olevan oikeuden pohjalta. Oikeuskäytännössä tunnetaan päinvastoin koko joukko mm. lailla sääntelemättömiä kiinteistöön kohdistuvia käyttöoikeuksia, joiden sitovuus esimerkiksi kohdekiinteistön omistajanvaihdoksissa riippuu osaksi tekijöistä, joita koskevat normit ovat kehittyneet oikeuskäytännössä. Tällainen tekijä on erään esimerkin mainitaksemme uuden omistajan hyväksyminen sitovuuden edellytyksenä. Mainittu käsitystapa edellyttää siten ns. esineoikeudellista tai dynaamista suojaa koskevan lainsäädäntömme täydellisemmäksi kuin se itse asiassa on. Jos po. käsitystä taas modifioidaan sillä tavoin kuin *Hannikainen* näyttää tehneen ottamalla lainsäädännön asemasta lähtökohdaksi koko oikeusjärjestys, luovutaan samalla olennaisella tavalla numerus clausus-ajattelun alkuperäisistä lähtökohdista.

4) Neljäs edellä käsitellyistä käsitystavoista lähti siitä, että numerus clausus-periaatteessa on kysymys tavasta määritellä tietyt oikeusvaikutukset omaavien oikeustointen joukko. Tällöin on pidetty silmällä ennenkaikkea kolmanteen ulottuvia vaikutuksia, jotka on edellytetty määritellyn lainsäädännössä, niinkuin mm. Pekkasen edellä käsitellystä esityksestä käy ilmi. Tähän käsitystapaan voidaan kohdistaa sama huomautus kuin edellä 3-kohdassa käsiteltyyn. Käsitystapa edellyttää mainitunlaisia oikeusvaikutuksia koskevan lainsäädännön täydellisemmäksi kuin se todellisuudessa on. Nimenomaan kiinteistöä koskevien käyttöoikeussopimusten osalta oikeuskäytännössä on kehittynyt koko joukko tavanomaisoikeudellisia normeja mm. po. sopimusten kolmanteen ulottuvien vaikutusten osalta. Eräitä näistä normeista käsitellään lähemmin jäljempänä.

Yleisesti ottaen pahimmaksi kompastuskiveksi esineoikeuden alaa koskevan numerus clausus-periaatteen voimassaoloa koskevien väitteiden todentamisen tiellä muodostuu lainsäädäntömme aukollisuus. Huomat-

tava osa relevantista normistosta on kehittynyt tavanomaisoikeudellista tietä. Numerus clausus-periaatteen modifiointi sillä tavoin, että lain asemasta ruvetaan puhumaan oikeusjärjestyksestä yleensä, vesittää taas olennaisella tavalla koko numerus clausus-ajattelun alkuperäiset lähtökohdat.

Toisaalta ei ole syytä ummistaa silmiä siltä, että erityisesti niillä oikeuspoliittisilla näkökohdilla, joita mm. Saksassa on esitetty BGB:ssa omaksutun numerus clausus-järjestelmän tueksi, on eräissä tapauksissa merkitystä pohdittaessa Suomessakin yksittäisiä esineoikeuden piirissä heräämiä ongelmia. Tällaisia ongelmia ovat muutamia esimerkkejä mainitaksemme kysymykset käyttöoikeuden sisällön määräytymisestä, siirrettävyydestä ja ulosmitattavuudesta.

Seuraavassa pääjaksossa keskitytään tutkimaan lähinnä oikeuskäytännön pohjalta niitä periaatteita, joita käyttöoikeuksia arvosteltaessa on eri suhteissa noudatettu. Tarkasteluun pyritään tällöin käymään ilman kahlitsevia ennakkoedellyttämiä. Tämän huomioon ottaen pyritään kuitenkin samalla kiinnittämään huomiota siihen, missä määrin ratkaisuja tehtäessä on annettu tai voitaisiin antaa merkitystä niille näkökohdille, joita on esitetty numerus clausus-periaatteen tueksi, ja missä määrin ratkaisujen voidaan sanoa heijastavan numerus clausus-periaatteen vastakohdaksi usein nimitettyä sopimusvapauden periaatetta.

2. LUKU

KÄYTTÖOIKEUDET LAINSÄÄDÄNNÖN KOHTEENA. SOVELLETTAVAN NORMISTON MÄÄRITTELYSTÄ

2.1. KÄSITTEEN »KÄYTTÖOIKEUS» ALASTA

Käsitettä *käyttöoikeus* on käytetty oikeuskirjallisuudessa vanhastaan tiettyjen esinettä, ennenkaikkea kiinteistöä koskevien subjektiivisten oikeuksien joukon nimenä. Käsitykset siitä, millaisia oikeuksia tähän joukkoon kuuluu, ovat jossainmäärin vaihdelleet. Osaksi eroavuudet näyttävät riippuneen po. käsitteen sisältöä koskevien määrittelykriteerien erilaisuudesta, osaksi taas siitä, että varhaisemmissa esityksissä käsitteen käyttöoikeus alaa määriteltäessä on otettu huomioon myös sellaisia subjektiivisia oikeuksia, jotka ovat kehityksen myötä sittemmin kadonneet oikeuselämästä tai ainakin käyneet niin harvinaisiksi, ettei niitä ole katsottu tarpeelliseksi ottaa huomioon uudemmissa esityksissä.

Lausuttua voidaan valaista esimerkkien avulla. *Wreden* esineoikeuden yleisesityksessä vuodelta 1926 samoinkuin *Caseliuksen* toimittamassa sanotun teoksen suomenkielisessä laitoksessa vuodelta 1946 [1] käsitteen »käyttöoikeus» alaan kuuluviksi on luettu yhtäältä hallintaa edellyttävät käyttöoikeudet eli »nautintaoikeudet» ja toisaalta rajoitetun käyttövallan sisältävät »rasiteoikeus ja sen tapaiset oikeudet». Nautintaoikeuksiin on puolestaan luettu »vakaa hallintaoikeus», joka käsittää »perinnöllisen hallintaoikeuden tilaan», »asukasoikeuden kruununtilaan» ja nimityksin »superficies» luonnehditun hallintaoikeuden. Toiseksi »nautintaoikeuksien» alaan on luettu »määräaikainen nautintaoikeus», johon kuuluvina on mainittu »maanvuokraoikeus» ja »huoneenvuokraoikeus». Kolmantena »nautintaoikeuksien» alajoukkona on mainittu »vastikkeeton nautintaoikeus», johon kuuluvaksi on luettu mm. »kiinteistöeläke»

---

[1] Ks. *Wrede* (1926) s. 257 ss., *Wrede—Caselius* s. 307 ss.

sikäli kuin sen sisältönä on oikeus kiinteistön käyttöön. Toisena pääryhmänä esiintyy »rasiteoikeus ja sen kaltainen oikeus», joihin viimeksi mainittuihin on luettu mm. »kaivosoikeus», »kalastus- ja metsästysoikeudet» ja »metsänhakkuuoikeus». Käsitteen »käyttöoikeus» rinnakkaiskäsitteenä »rajoitettujen esineoikeuksien» piirissä on puolestaan mainittu »arvo-oikeus», jonka alaan kuuluu »vakuusoikeuden» rinnalla »kiinteistösuorite». Viimeksi mainitun alajoukkoina ovat puolestaan »julkisoikeudelliset kiinteistösuoritteet» ja »yksityisoikeudelliset kiinteistösuoritteet», mm. »kiinteistöeläke» sikäli kuin sen sisältönä on oikeus pääasiassa luonnontuotteina saataviin toistuvaissuorituksiin kiinteistön omistajalta.

Myös *Kivimäki — Ylöstalon* siviilioikeuden yleisesityksessä (3. painos vuodelta 1973)[2] »rajoitetut esineoikeudet» jaotellaan lähtökohtaisesti »käyttöoikeuksiin» ja »arvo-oikeuksiin». Näiden käsitteiden alaan kuuluvien oikeuksien luetteloista muodostuu kuitenkin jossainmäärin erilaisia kuin Wreden mainitsemien oikeuksien luetteloista. »Käyttöoikeuksia» käsiteltäessä kosketellaan maanvuokraa, huoneenvuokraa, testamenttiin perustuvaa hallinta- ja nautintaoikeutta, kalastusoikeuden vuokraa ja rasiteoikeutta, kun taas esimerkiksi »vakaasta hallintaoikeudesta» ei puhuta enää mitään lukuunottamatta kruununtilan asukasoikeutta koskeviin säännöksiin kohdistuvaa viittausta. »Kiinteistöeläke» luetaan Kivimäki — Ylöstalon esityksessä kokonaan »arvo-oikeuksien» joukkoon kuuluviin »kiinteistösuoritteisiin». »Omistusoikeuden» ja »rajoitettujen esineoikeuksien» rinnakkaiskäsitteenä on otettu käyttöön kolmas joukkokäsite, käsite »esinekohtaiset saanto-oikeudet»,[3] jonka alaan kuuluvina käsitellään mm. »kaivosoikeutta», »metsästys- ja kalastusoikeuksia» ja oikeutta erilaisten maa-ainesten ottamiseen toisen maalta.

Se mitä käsitteiden »käyttöoikeus», »arvo-oikeus» ja »esinekohtainen saanto-oikeus» alaan on po. esityksissä luettu on riippunut ensi sijassa mainittujen käsitteiden sisällön määrittelykriteereistä. *Wrede — Caseliuksen* esityksessä »käyttöoikeuden» ja »arvo-oikeuden» sisältöä ja näiden käsitteiden välistä eroa luonnehditaan mm. seuraavasti: »— — — nimittäin käyttö- eli substanssioikeudet, joille on tunnusomaista, että valta kohdistuu esineeseen sellaisenaan, itse sen aineeseen (substanssiin), joten oikeus käsittää esineen käyttämisen tarkoituksensa mukaisesti, sekä

[2] Ks. *Kivimäki— Ylöstalo* s. 37 ss.

[3] Ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 50 ss.

arvo-oikeudet, joihin kuuluu ainoastaan oikeus saada esineestä tai esineen välityksellä määrätty varallisuusarvo».[4] *Kivimäki — Ylöstalon* esityksessä taas todetaan, että »rajoitetut esineoikeudet voidaan ryhmitellä niiden tyypillisiä tarkoituksia silmällä pitäen käyttöoikeuksiin ja arvo-oikeuksiin, joista edelliset tuottavat haltijalleen vallan käyttää ja nauttia esinettä joko yksinomaisesti ja usein kokonaisuudessaan (esim. maan- ja huoneenvuokra) tahi vain määrätyissä suhteissa ja tällöin tavallisesti omistajan ohella (esim. oikeus vedenottopaikkaan), kun taas arvo-oikeudet tuottavat vallan saada esineen arvosta määrätty suoritus (panttioikeus, kiinteistösuorite) tai tarkoittavat tällaisen suorituksen turvaamista muulla tavalla (pidätysoikeus)».[5] Esinekohtaista saanto-oikeutta luonnehditaan puolestaan toteamalla, että »erinäisissä tapauksissa on henkilölle annettu laissa valta itse ottaa omakseen esine tai viranomaisen myötävaikutuksella välittömästi hankkia esineoikeuksia. Tällöin puhutaan kirjallisuudessa usein esinekohtaisista saanto-oikeuksista — — —».[6]

Kuten nämä luonnehdinnat osoittavat käsitteen »käyttöoikeus» sisältö ja ala on ymmärretty mainituissa teoksissa eri tavoin. *Wrede — Caseliuksen* esityksessä »käyttöoikeuden» sisältö on määritelty väljästi lähtemällä siitä, että kysymys on ylipäänsä vallasta käyttää toisen esinettä hyväksi jossakin suhteessa. Väljään määrittelyyn on johtanut pääasiassa se, että »omistusoikeuden» rinnakkaiskäsitteenä on käytetty vain käsitettä »rajoitetut esineoikeudet», joka puolestaan on jaoteltu vain kahdeksi alajoukoksi, »käyttöoikeuksiksi» ja »arvo-oikeuksiksi». Tältä pohjalta lähdettäessä »käyttöoikeuksien» alaan on jouduttu lukemaan kaikki ne oikeudet toisen esineeseen, joiden ei ole katsottu kuuluvan »arvo-oikeuksien» alaan. Wrede — Caseliuksen esityksessä määrittelyperusteeksi on muodostunut oikeudenhaltijan vallan sisältö. *Kivimäki — Ylöstalon* esityksessä on lähdetty eräissä suhteissa toiselta pohjalta. Määrittelyn lähtökohdaksi on otettu asianomaisen subjektiivisen oikeuden funktio, se tarkoitus, jota ao. oikeus oikeuselämässä palvelee. Kun »esineoikeudet» on tältä pohjalta lähdettäessä jaoteltu »omistusoikeuteen», »rajoitettuihin esineoikeuksiin» ja »esinekohtaisiin saanto-oikeuksiin» ja kun »rajoitetut esineoikeudet» on edelleen jaoteltu »käyttöoikeuksiin»

---

[4] Ks. *Wrede—Caselius* s. 310.

[5] Ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 39.

[6] Ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 50.

ja »arvo-oikeuksiin», on tästä johtunut, että »rajoitettujen esineoikeuksien» ja tällöin ennenkaikkea »käyttöoikeuksien» sisältö ja ala ovat muodostuneet rajoitetummiksi kuin Wrede — Caseliuksella.

Jo tämä esimerkki osoittaa, että käsitteen »käyttöoikeus» sisällön ja alan määrittely on eräissä suhteissa ehdonvallan asia. Voidaan jopa huomauttaa, että periaatteessa tutkijalla on aina vapaus määritellä käyttämänsä käsitteet haluamallaan tavalla. Käytännössä useat seikat rajoittavat kuitenkin tuota vapautta. Tällainen tekijä on ennenkaikkea tarve löytää yhteinen keskustelupohja lukijan kanssa, minkä pyrkimyksen toteutumista vallalla olevista käsityksistä kovin poikkeavat käsitemääritelmät saattavat haitata. Käsitteen »käyttöoikeus» alan määrittelyssä tämän rajoittavan tekijän vaikutus on näkynyt mm. siinä, että käsitteen alan ydinalueet ovat muodostuneet eri esityksissä samoiksi. Wrede — Caseliuksen ja Kivimäki — Ylöstalon esitysten lisäksi muissakin esityksissä, mm. Rautialan Siviilioikeuden peruskurssissa käsitteen »käyttöoikeus» alaan on luettu ainakin vuokraoikeudet ja rasiteoikeus. Mutta po. käsitteen reuna-alueet ovat muodostuneet näissä esityksissä erilaisiksi. Juuri näillä reuna-alueilla on tullut näkyviin tutkijan vapaus muodostaa käyttämänsä käsitteet tarkoituksenmukaisina pitämiensä näkökohtien mukaan.

Miten sitten tässä esityksessä käsitteen »käyttöoikeus» ala tulisi määritellä?

Käsillä olevan tutkimuksen päätehtävänä on selvitellä sitä tavanomaisoikeudellista normistoa, jonka pohjalta lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia on eri suhteissa arvosteltu. Oikeuskäytännössä annettujen ratkaisujen tutkiminen osoittaa, että normisto on muodostunut monessa suhteessa samaksi siitä riippumatta, onko toisen kiinteistöön kohdistuvan oikeuden perustamisen tarkoituksena ollut käyttövallan myöntäminen kiinteistöön sen substanssiin tai luonnontuotteisiin kajoamatta vaiko oikeus ottaa esimerkiksi maa-aineksia tai hakata metsää toisen kiinteistöltä. Tähän nähden on perusteltua ottaa tutkimuksen pohjamateriaaliksi kaikkia näitä eri tyyppisiä oikeuksia koskevat ratkaisut. Kun käsitteellä »käyttöoikeus» on tässä tutkimuksessa pyritty ennenkaikkea kuvaamaan tutkimuksen kohdetta, on tarkoituksenmukaista muodostaa tuo käsite sisällöltään ja alaltaan väljäksi. Tämän mukaisesti »käyttöoikeuden» alaan luetaan kuuluvaksi oikeus käyttää toisen kiinteistöä, oikeus vaikuttaa toisen kiinteistön käyttöön ja oikeus saada toisen kiinteistöltä maa-aineksia tai luonnontuotteita. Tämän määrittelyperusteen

pohjalta lähdettäessä yhteisomistukseen perustuvat hallintaoikeudet jäävät tutkimuksen ulkopuolelle. Tutkimuksen ulkopuolelle jätetään myös erilaisten yhteisöjen jäsenyyteen perustuvat hallinta- ja käyttöoikeudet.

2.2. KÄYTTÖOIKEUDET LAINSÄÄDÄNNÖN KOHTEENA

Tunnettua on, että jos tietty käyttöoikeus on edellytetty perustettavan viranomaisvalvonnassa, perustaminen on samalla aina lailla säännelty. Tästä johtuu, että jos tutkimuksen kohteeksi otetaan lailla sääntelemättömät käyttöoikeudet niinkuin tässä tutkimuksessa on tehty, kysymys on aina viranomaisvalvonnan ulkopuolella oikeustoimin perustettavista käyttöoikeuksista. Tällä perusteella käsillä olevan tutkimuksen ulkopuolelle jää huomattava joukko käyttöoikeuksia. Tällaisia ovat muutamia esimerkkejä mainitakseni pakkolunastusteitse perustetut käyttöoikeudet, rasiteoikeudet, joiden syntymisen edellytyksenä olevat rasitteet voidaan saattaa voimaan viranomaisvalvonnassa, ja maatalouslainsäädännön mukaan perustetut hallinta- ja käyttöoikeudet, mm. MaatilaL 89 §:ssä viitatut hallintaoikeudet.

Millainen sitten on lainsäädännöllinen tilanne viranomaisvalvonnan ulkopuolella oikeustoimin perustettavien käyttöoikeuksien osalta?

Sangen kattava lainsäädäntö on voimassa maanvuokran (MVL ja eräät siihen liittyvät säännökset mm. virkatalolainsäädännössä), huoneenvuokran (HVL) ja testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden (PK 12 luku) osalta. Varsin kattava lainsäädäntö koskee myös metsästysoikeuden vuokraa (MetsästysL 5—9 §§) ja muuta kuin kotitarve- ja virkistyskalastusta koskevaa kalastusoikeuden vuokraa (KalL 8 §). Sensijaan monet käytännössä tunnetuista oikeustoimiperusteisista käyttöoikeuksista ovat jääneet suurimmaksi osaksi tai kokonaan lailla sääntelemättä. Tällaisia käyttöoikeuksia ovat eräitä esimerkkejä mainitakseni kiinteistöeläke, metsänhakkuuoikeus ja oikeus ottaa erilaisia maa-aineksia toisen alueelta.

Oikeuskäytännössä on kehittynyt eräiden lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta suhteellisen kiinteä tavanomaisoikeudellinen erikoisnormisto. Tällaisia käyttöoikeuden muotoja ovat metsänhakkuuoikeus, kiinteistöeläke ja sopimukseen perustuva rasiteoikeus. Toisaalta käytännössä on sopimusteitse perustettu erilaisia kiinteistöön kohdistuvia käyttöoikeuksia, joiden osalta mainitunlaista erikoisnormistoa ei ole ke-

hittynyt. Ns. yleisten periaatteiden merkitys ratkaisuperusteena on tällöin korostunut otettaessa kantaa sanotunlaisia käyttöoikeuksia koskeviin oikeudellisiin ongelmiin.

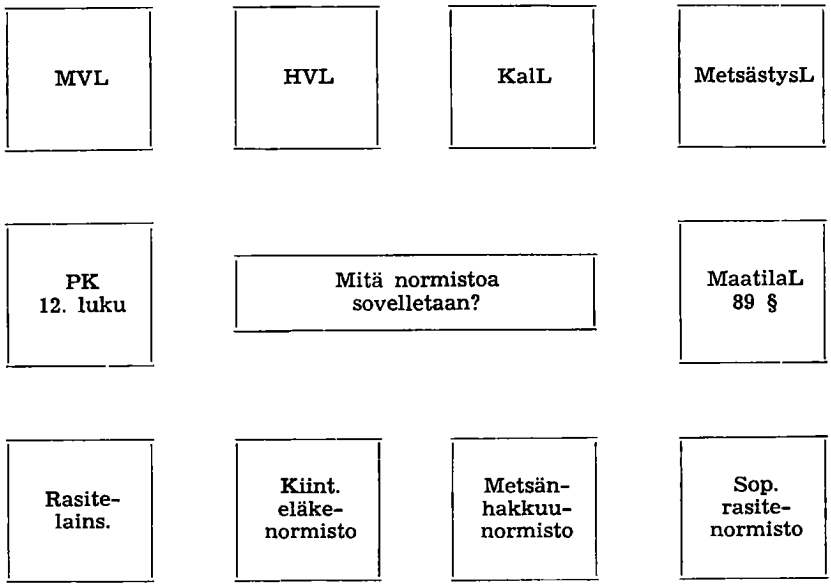
Seuraavissa luvuissa tullaan aluksi käsittelemään viitattuja yleisiä periaatteita oikeuskäytännössä annettujen ratkaisujen pohjalta. Sen jälkeen tarkastellaan metsänhakkuuoikeutta ja kiinteistöeläkettä koskevia tavanomaisoikeudellisia normistoja. Ennen näihin aiheisiin paneutumista on kuitenkin tarkoituksenmukaista käsitellä oikeuskäytännössä annettujen ratkaisujen pohjalta käyttöoikeuksia koskevaa *luonnehtimisongelmaa,* ts. kysymystä käyttöoikeuteen sovellettavan normiston valinnasta.[7]

2.3. LUONNEHTIMISONGELMAN KÄSITTELYN LÄHTÖKOHDISTA

Kun käytännössä pyritään määrittelemään, minkä normiston pohjalta oikeustoimessa tarkoitettua, kiinteistöä koskevaa käyttöoikeutta tulisi arvostella, ratkaisua ei suinkaan jouduta tekemään missään tyhjiössä. Päinvastoin, kiinteistöä koskevista käyttöoikeuksista sisältyy normeja useihin eri normistoihin. Näistä erikoisnormistoista pääosa on säädännäisnormistoa, mutta huomioon on ratkaisua tehtäessä aiheellista ottaa myös oikeuskäytännössä muovautuneet metsänhakkuuoikeutta, kiinteistöeläkettä ja sopimusrasitteita koskevat normistot. Tilannetta, jossa ratkaisu näin joudutaan tekemään, voidaan valaista seuraavalla sivulla olevan kuvion avulla.

Käytännössä luonnehtimisongelmaan on useimmiten jouduttu ottamaan kantaa seuraavanlaisessa tilanteessa: asianosainen, esimerkiksi kantaja riitajutussa tai hakija kiinnitysasiassa on väittänyt, että käyttöoikeus, jonka hän on oikeustoimiteitse saanut toisen kiinteistöön, on luonteeltaan maanvuokraoikeus, metsänhakkuuoikeus tms. Joissakin tapauksissa jutun muu asianosainen, esimerkiksi vastaaja riitajutussa, on väittänyt luonnehdintaa vääräksi väittäen puolestaan, että riidan kohteena olevaa oikeutta on arvosteltava hänen nimeämänsä muun normiston pohjalta, esimerkiksi huoneenvuokraoikeutena. Olennaista näissä tilanteissa siis on, että tuomioistuin joutuu ottamaan kantaa kysymykseen, voidaanko asianosaisen em. tavalla nimeämää normistoa soveltaa

[7] Luonnehtimisongelmasta ks. *Wirilander,* Rasite s. 731—736 ja siinä viitattu kirjallisuus.



riidan kohteena olevaan oikeustoimiperusteiseen käyttöoikeuteen. Ratkaisutilanteessa tunnetaan siis sovellettavaksi ehdotettu normisto ja käyttöoikeus, johon tuota normistoa olisi sovellettava. Ensisijaiseksi tehtäväksi muodostuu tällöin sen toteaminen vastaako mainitunlainen käyttöoikeus nimetyn normiston soveltamiskriteereitä.

Korkeimman oikeuden judikatuurin pohjalta voidaan pyrkiä selvittämään, millaisiin näkökohtiin (käyttöoikeuden perustamisen tarkoitus, käyttöoikeuden oikeusperuste, käyttövallan sisältö ja laajuus, käyttöoikeuden luovutuksen vastikkeellisuus jne.) tuomioistuin on kiinnittänyt huomiota ottaessaan kantaa kysymykseen, voidaanko tiettyyn oikeustoimiperusteiseen käyttöoikeuteen soveltaa nimettyä normistoa. Oikeuskäytäntö osoittaa, että normisto, jota asianosaiset esiintyneissä riita- ja hakemusasioissa ovat useimmiten katsoneet voitavan soveltaa oikeustoimessa tarkoitettuun kiinteistöä koskevaan käyttöoikeuteen, on ollut maanvuokranormisto, ts. kulloinkin voimassa ollut maanvuokralainsäädäntö. Tämän vuoksi oikeustapaukset, joissa on kysymys rajanvedosta maanvuokrasuhteen ja muun tyyppisen oikeussuhteen välillä, muodostavat pääasiallisen tutkimusaineiston. Jossainmäärin vastaavanlaista rajanvetoa on kuitenkin jouduttu suorittamaan muunkintyyppisten käyttö-

oikeuksien välillä. Seuraavassa menetellään siten, että aluksi tarkastellaan yksityiskohtaisesti kysymykseen tulevia korkeimman oikeuden ratkaisuja. Sen jälkeen todetaan, mihin näkökohtiin oikeuskäytännössä on kiinnitetty huomiota, valittaessa oikeustoimessa edellytettyyn käyttöoikeuteen sovellettavaa normistoa.

2.4. SOVELLETTAVAN NORMISTON VALINNASTA OIKEUSKÄYTÄNNÖN VALOSSA

Käytettävissä oleva oikeustapausaineisto antaa aiheen kiinnittää huomiota seuraaviin rajanvetotilanteisiin:

— maanvuokrasuhde — huoneenvuokrasuhde
— maanvuokrasuhde — yhtiösuhde
— maanvuokrasuhde — työsuhde
— maanvuokrasuhde — eläkesuhde (kiinteistöeläke)
— maanvuokrasuhde — hakkuusuhde (metsänhakkuuoikeus)
— vuokrasuhde — muu hallintaa koskeva oikeussuhde
— testamenttiin perustuva käyttöoikeus — käyttöoikeus inter vivos

a. Maanvuokrasuhde — huoneenvuokrasuhde

Huoneenvuokralain soveltamisala suhteessa maanvuokralainsäädäntöön pyrittiin määrittelemään jo vuoden 1925 HVL:ssa. Lain 27 §:ssä lausuttiin, että jos sopimuksella, jolla rakennus tai sen osa annetaan vuokralle, samalla luovutetaan jokin maa-alue sen yhteydessä käytettäväksi, on tätä lakia (HVL 1925) sopimukseen sovellettava. Eräänlaisena mallitapauksena näyttää säännöstä laadittaessa pidetyn omakotitalon vuokrausta, joka haluttiin pysyttää HVL:n alaisuudessa siitä huolimatta, että sopimus koski rakennusta tontteineen.[8] Samalta periaatteelliselta pohjalta on lähdetty myös laadittaessa vuoden 1961 HVL:n 2 §:ää ja vuoden 1966 MVL:n 88 §:ää, vaikkakin nämä säännökset ovat eräissä suhteissa soveltamisalan määrittelyn osalta täsmällisempiä kuin vuoden 1925 HVL 27 §.[9] Vuoden 1925 HVL 27 §:ää valaiseva oikeuskäytäntö on siten hyödyllinen myös voimassa olevaa oikeutta tutkittaessa.

[8] Vrt. Lvk 1921: 4 s. 38 ss.

[9] Lausutun johdosta viittaan jäljempänä olevaan aliviittaan 21. Kysymyksestä ks. myös *Godenhielm*, Huoneenvuokralaki s. 50—53.

Oikeustapaus, jossa pääkysymys koski HVL 1925 1 §:n 2 momentin soveltamista mutta joka samalla valaisee myös sanotun lain 27 §:n soveltamisalaa, on KoO 1947 II 65. Tapaus oli seuraavanlainen:

KoO 1947 II 65: Kauppias A:n kuolinpesän osakkaat lausuivat, että kuolinpesän 30. 6. 1944 toimituttamassa vapaaehtoisessa huutokaupassa, jossa tarjottiin vuokralle v. 1946 loppuun kuolinpesälle kuuluva tila ja sillä oleva kauppahuoneisto, Osuusliike B:n prokuristi C oli B:n puolesta tehnyt vuokraoikeudesta korkeimman tarjouksen, minkä sekä kuolinpesä että sen alaikäisen osakkaan osalta holhouslautakunta olivat hyväksyneet. Kun B oli kieltäytynyt allekirjoittamasta kirjallista vuokrasopimusta, kuolinpesän osakkaat vaativat, että KO vahvistaisi sanotun vuokrasopimuksen olemaan voimassa asianosaisten välillä v. 1946 loppuun asti ja velvoittaisi B:n lain edellyttämällä uhalla allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

KO esittämillään perusteilla hylkäsi kanteen.

HO lausui selvitetyksi, että C, jolla oli Osuusliike B:ssä ollut sellainen asema, että A:n kuolinpesän osakkailla oli ollut syytä olettaa hänen toimivan täysin valtuuksin osuuskunnan puolesta, oli em. huutokaupassa jatkanut huutojaan osuuskunnan lukuun senkin jälkeen, kun huutokaupan toimittaja oli ilmoittanut hänelle, että hänen tekemäänsä esitystä po. tilan ja kauppahuoneiston vuokraamisesta osuuskunnalle sellaisin ehdoin, että C:n huutokaupassa tekemä tarjous sitoisi osuuskuntaa vain siinä tapauksessa, että osuuskunta saisi elinkeinotoiminnan säännöstelytoimikunnalta luvan myymälän avaamiseen M:n kylässä, ei hyväksyttäisi ja tällöin tehnyt korkeimman tarjouksen, joka oli asianmukaisesti hyväksytty sekä että osuuskunta oli saanut C:n toimenpiteestä tiedon heti huutokaupan jälkeen. Tämän vuoksi ja kun osuuskunnan siihen nähden, ettei se ollut tehnyt C:n toiminnan johdosta A:n kuolinpesän osakkaille muistutusta ennenkuin syyskuun alussa 1944 eli sen jälkeen, kun osuuskunta oli saanut tietoonsa M:n kylään aiotun myymälänsä avaamista koskevan elinkeinotoiminnan säännöstelytoimikunnan kielteisen päätöksen, oli katsottava kohdaltaan hyväksyneen C:n osuuskunnan puolesta huutokaupassa tekemän tarjouksen, eikä osuuskunnalla, sopimuksen tultua täten solmituksi sen ja A:n kuolinpesän osakkaiden välillä, ollut ollut oikeutta purkaa sitä yksipuolisin toimenpitein, HO kumoten KO:n päätöksen vahvisti kerrotuin tavoin syntyneen vuokrasopimuksen olemaan voimassa asianosaisten kesken huutokauppaehtojen mukaisesti sekä velvoitti Osuusliike B:n allekirjoittamaan po. vuokrasuhdetta, jonka sisällöstä asianosaisten, elleivät he siitä sopineet, oli erikseen riideltävä, koskevan kirjallisen vuokrasopimuksen uhalla, että jollei osuuskunta sitä tehnyt, tuomiolla oli sen saatua lainvoiman sama vaikutus kuin jos velvoitus olisi täytetty.

KoO: Koska tilaa sillä olevine kauppahuoneistoineen em. huutokaupassa vuokralle tarjottaessa oli katsottava tarkoituksena olleen, että vuokrauksesta oli laadittava kirjallinen sopimus eikä Osuusliike B:llä niin ollen HVL 1925 1 §:n 2 momentin mukaan ollut ollut oikeutta irtisanoa po. sopimusta lakkaamaan ennen vuokrakauden päättymistä, KoO harkitsi oikeaksi tällä ja HO:n mainitsemilla perusteilla jättää asian HO:n tuomion lopputuloksen varaan.

Ennenkuin yksityiskohtaisesti käsitellään tapausta on aiheellista tarkastella kysymystä, millä tavoin MVL 1902, joka koski maalla olevan maan vuokrausta, ja HVL 1925 suhtautuivat suullisiin vuoksasopimuksiin. Tämän kysymyksen selvittäminen on näet tarpeen, jotta voitaisiin oikeassa valossa tarkastella HO:n ja KoO:n kannanottoja tapaukseen sovellettavan normiston osalta.

Vuoden 1897 maanvuokralakikomitean mietintöön sisällytettiin säännös, jonka mukaan sopimus maanvuokrauksesta maalla oli tehtävä kirjallisesti (1 §). Mietinnössä lähdettiin siitä, että suullinen vuokrasopimus oli tehoton.[10] Tätä kantaa ei kuitenkaan hyväksytty sen enempää mietinnön pohjalta laadituissa KM:n ao. esityksessä maanvuokralaiksi kuin sen valtiopäiväkäsittelyssäkään. KM:n esityksen mukaan, joka oli rajattu koskemaan maan vuokrausta maatalouden harjoittamista varten, ennenkaikkea torpan vuokrausta, kirjallinen muoto tosin säädettiin pääsäännöksi, mutta suullista vuokrasopimusta, jonka nojalla torppaa tai muuta aluetta oli ryhdytty viljelemään, pidettiin pätevänä erikseen säädetyin rajoituksin (2 § verr. 1 § 2 momentti).[11] Valtiopäiväkäsittelyssä ehdotettuihin säännöksiin tehtiin kuitenkin perusteellisia muutoksia. Laki lavennettiin koskemaan muihinkin tarkoituksiin tapahtuvaa maanvuokrausta maalla. Maanvuokrasopimus edellytettiin pääsääntöisesti tehtävän kirjallisesti, mutta suullisetkin vuokrasopimukset presumoitiin mahdollisiksi. Laista tosin poistettiin nimenomainen viittaus suullisen sopimuksen pätevyyteen, mutta toisaalta lakia laadittaessa lähdettiin siitä, että tällainen sopimus oli periaatteessa sitova.[12] Viljelytarkoituksiin tapahtuvaa vuokrausta silmällä pitäen lain 63 §:ään otettiin säännöksiä suullisen sopimuksen muuttamisesta kirjalliseksi joko vuokramiehen tai vuokranantа-

10 Ks. kom. 1897:2 64 § ja s. 20—21.

11 Ks. KM n:o 17/1900 vp. 2 § verr. 1 §:n 2 momentti.

12 Ks. Laki- ja talousvaliokunnan mietintö n:o 4 KM n:o 17/1900 vp. johdosta s. 15 ss., Valtiosäätyjen vastaus KM n:o 17/1900 vp.:een s. 6 ss.

jan vaatimuksesta.[13] Sensijaan muuhun tarkoitukseen tapahtuvan vuokrauksen osalta vastaava kysymys ja yleensäkin kysymys suullisen sopimuksen oikeusvaikutuksista jäi lailla lähemmin sääntelemättä.

Viimeksi mainittuun lain aukkoon kiinnitti nimenomaisesti huomiota *Haataja* vuonna 1921 ilmestyneessä vuokran käsitettä koskevassa väitöskirjassaan. Kannanottonaan hän lausui muuta kuin viljelytarkoitusta silmällä pitäen tehdyn suullisen vuokrasopimuksen oikeusvaikutuksista mm.: »Jos asianosaisten kesken on todella tällainen sopimus tehty ja vuokramies on sen perusteella ottanut vuokra-alueen haltuunsa, on ilmeistä, että asianosaisten tarkoituksena on ollut perustaa heidän kesken vuokrasuhde. Heidän kesken täten muodostuva oikeussuhde oikeuttaa myös luovutetun alueen omistajan saamaan luovuttamansa esineen käytöstä toiselta sopimuskumppanilta sopimuksen mukaisen vastikkeen ja on hänen vaatimuksensa tässä kohden kannevoimainen. Myös on tämä oikeussuhde jatkuvasti voimassa, ellei kumpikaan asianosainen toisin vaadi, siksi kunnes tällainen vaatimus tehdään, jolloin se voidaan saada heti lakkaamaan. Niinikään tällainen sopimus voi antaa aiheen korvauskanteisiin parannuksista ja rappiosta ja voi siitä aiheutua muitakin samanlaisia kanteita kuin vuokrasopimuksesta yleensä. Tällainen sopimus siis, vaikka se ei nautikaan kaikkea sitä lain turvaa, minkä laki sen säännöksien mukaan tehdylle vuokrasopimukselle myöntää, kuitenkin perustaa oikeussuhteen, jolla ovat samat oleelliset ominaisuudet kuin vuokralla yleensä ja joka taloudellisiin vaikutuksiin nähden aiheuttaa vuokralle oleellisen tuloksen. ——— Näin ollen ja kun tällainen oikeussuhde on sekä taloudellisesti että yleisen käsityksen mukaan vuokra, on se myös oikeudellisesti sellaiseksi katsottava. Sama käsitys on myös oikeudenkäytössä tullut tunnustetuksi.»[14] Esityksensä tueksi Haataja viittasi eräisiin hovioikeuksien ratkaisuihin, joissa kaikissa mäkitupa-aluetta oli ennen vuotta 1909 hallittu suullisen sopimuksen nojalla.[15]

---

[13] MVL 1902 63 §:n 2 momentti oli laadittu 1 momentissa edellytettyä tarkoitusta varten tapahtuvaa vuokrausta silmällä pitäen niinkuin käy ilmi laki- ja talousvaliokunnan mietinnöstä n:o 4/1900 vp. s. 15—20, eritt. s. 18—20 ja valtiosäätyjen vastauksesta KM n:o 17/1900 vp. johdosta s. 7—8. Kysymyksestä ks. myös *Haataja,* Vuokra s. 59—60.

[14] Ks. *Haataja,* Vuokra s. 61—63.

[15] On aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että Haataja asetti mainitsemiensa oikeusvaikutusten edellytykseksi suullisen vuokrasopimuksen nojalla tapahtuvan vuokra-alueen hallinnan. Kysymys mainitunlaisen sopimuksen oikeusvaikutuksista sinänsä jäi hänenkin esityksessään avoimeksi.

Huoneenvuokran osalta HVL 1925 1 §:n 2 momentissa säädettiin, että milloin sopimus oli tarkoitettu olemaan voimassa vuotta pitemmän ajan, se oli tehtävä kirjallisesti. Säännöksessä jatkettiin, että jos sopimus kuitenkin tehtiin suullisesti, kumpikin sopimuskumppani oli oikeutettu sanomaan sen irti. Säännös siis edellytti, ettei suullinen huoneenvuokrasopimus vuotta pitemmäksikään ajaksi tehtynä ollut pätemätön,[16] mutta lähinnä Saksan lainsäädännön antaman esikuvan mukaisesti lähdettiin siitä, että tällaiset sopimukset tuli voida sanoa irti kummankin sopijapuolen toimesta periaatteessa koska vain ja siis siitä riippumatta, oliko suullisesti sovittu tietystä vähimmäisvuokra-ajasta.[17] Kysymys mainitunlaisen suullisen vuokrasopimuksen tehneen sopijapuolen oikeudesta vaatia vastapuolelta kirjallisen sopimuksen tekoa jäi sensijaan vuoden 1925 HVL:ssa lähemmin sääntelemättä.[18]

Tällainen oli pääpiirteissään suullisia vuokrasopimuksia koskeva lainsäädännöllinen tilanne MVL 1902 ja HVL 1925 osalta esillä olevan ratkaisun edellyttämänä ajankohtana. Hovioikeus edellytti ratkaisussaan, että vuokrasopimus ja sen perusteella vuokrasuhde oli syntynyt A:n kuolinpesän ja osuusliike B:n välillä B:n prokuristin C:n huutokaupassa teke-

16 Vrt. myös Lvk 1921: 4 s. 19, *Godenhielm,* Huoneenvuokralaki s. 46, *Muukkonen* s. 186, *Muukkonen,* Esisopimus s. 66.

17 Vrt. Lvk 1921: 4 s. 19, *Muukkonen,* Esisopimus s. 66.

18 Lainvalmistelukunnan mietinnön perusteluihin sisältyi mm. seuraava Ruotsin lakia koskeva viittaus, joka tuo kuvaan myös esisopimuskonstruktion vuotta pitempien suullisten vuokrasopimusten osalta: »Ruotsin lain muotoa koskeva säännös perustuu otaksumaan, että kun on kysymyksessä pitempiaikainen vuokra, sopimuskumppanien tarkoituksena on sopia kirjallisesti, joten suullinen sopimus, ellei vastakohta käy eittämättömästi ilmi, on pidettävä vain valmistavana, ei lopullisesti sitovana.», ks. Lvk 1921: 4 s. 19.

Muukkonen on kiinnittänyt kysymykseen huomiota pitäen esisopimusta huoneenvuokrasopimuksesta lähtökohtaisesti pätevänä myös suullisesti tehtynä. HVL 1925 1 §:n 2 momentin säännöksen huomioon ottaen hän kuitenkin toteaa: »Sitä vastoin, jos pääsopimus on tarkoitettu tehtäväksi myöhemmin kuin vuoden päästä esisopimuksen teosta, ts. jos esisopimuksen sitovuus kestää kauemmin kuin yhden vuoden, lienee esisopimus tehtävä kirjallisesti, ellei haluta, että kumpikin sopijapuoli voi »irtisanoa» esisopimuksen.» (Esisopimus s. 66). Esisopimus näyttäisi näin ollen Muukkosenkin esityksen valossa mahdolliselta.

Jos lähdetään siitä, että kysymys on sinänsä pätevästä, joskin molemminpuolisesti »irtisanottavissa» olevasta esisopimuksesta, niin silloin ei periaatteellista estettä liene sille, etteivätkö sopijakumppanit voisi tämän nojalla vaatia kirjallisen sopimuksen (pääsopimuksen) tekoa. Kuten sanottu kysymys jätettiin kuitenkin laissa sääntelemättä.

män korkeimman tarjouksen ja sen vaikutuksesta, että tämän tarjouksen olivat tahoillaan hyväksyneet sekä A:n kuolinpesä että osuusliike B. Edelleen HO katsoi, ettei osuusliike B:llä ollut oikeutta purkaa näin syntynyttä vuokrasopimusta yksipuolisin toimenpitein. Hovioikeus ei ole perusteluissaan nimenomaisesti todennut, oliko kysymys maanvuokrasopimuksesta vai huoneenvuokrasopimuksesta, mutta lausuma siitä, ettei B voinut yksipuolisesti purkaa syntynyttä vuokrasopimusta, viittaa siihen, että hovioikeus on pitänyt sopimusta maanvuokrasopimuksena. Jos sopimusta näet olisi pidetty huoneenvuokrasopimuksena, olisivat perustelut olleet avoimessa ristiriidassa HVL 1925 1 §:n 2 momentin viimeisen virkkeen kanssa (irtisanomisoikeus).

Korkein oikeus sensijaan piti sopimusta huoneenvuokrasopimuksena. Toisaalta korkein oikeus ei kuitenkaan pitänyt osuusliike B:n syyskuun alussa 1944 suorittamaa irtisanomista pätevänä. Tähän tulokseen korkein oikeus päätyi rajoittamalla HVL 1925 1 §:n 2 momentin viimeisen virkkeen soveltamisalaa sangen mielenkiintoisella tavalla.

Korkein oikeus lähti siitä, että huutokaupassa ja sen jälkeen suoritettujen osapuolten toimenpiteiden vaikutuksesta heidän välilleen oli syntynyt suulliseksi katsottu vuokrasopimus ja että tällainen sopimus perusti välittömästi vuokrasuhteen A:n kuolinpesän ja osuusliike B:n välille. Edelleen korkein oikeus näyttää edellyttäneen, että jos suullisen vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä voidaan katsoa sovitun, että vuokrauksesta laaditaan myöhemmin kirjallinen sopimus, tämä oikeuttaa osapuolen vaatimaan tuomioistuimessa kirjallisen vuokrasopimuksen laatimista sillä tavoin kuin HO:n tuomiosta kävi ilmi. Toisaalta korkein oikeus edellytti, että mainitunlainen sopimus kirjallisen vuokrasopimuksen teosta rajoitti sopijapuolen oikeutta suullisen vuokrasopimuksen irtisanomiseen HVL 1925 1 §:n 2 momentin viimeisessä virkkeessä edellytetyllä tavalla. Näin siis korkein oikeus rajoittamalla mainitun säännöksen soveltamisalaa saattoi ristiriidattomasti luonnehtia sopimuksen huoneenvuokrasopimukseksi.

Korkein oikeus ei erityisesti maininnut perusteita, joiden nojalla se päätyi siihen, että kysymys oli huoneenvuokrasopimuksesta. Ilmeistä kuitenkin on, että lähtökohdaksi tätä harkittaessa on otettu sopimuksen pääasiallinen tarkoitus, joka tässä tapauksessa oli kauppahuoneiston käyttö myymälänä. Tähän näkökohtaan oli näet edellytetty kiinnitettävän keskeisesti huomiota myös HVL 1925 27 §:n valmistelutöissä.[19]

[19] Ks. Lvk 1921:4 s. 38—39.

HVL 1925:n on sittemmin kumonnut HVL 1961 ja MVL 1902:n MVL 1966. Voimassa olevissa laeissa huoneenvuokran ja maanvuokran välistä rajaa käytäessä on lähdetty periaatteessa samalta pohjalta kuin aikaisemminkin, mutta rajanvetoa on eräissä suhteissa täsmennetty. *Kartio* on nähdäkseni oikeaan osuen käsitellyt po. rajanvetoa todetessaan, että HVL:ia on sovellettava silloin, kun vuokran kohteena on yksin rakennus tai sen osa. Jos yksinomaan maata on vuokrattu, on hänen mukaansa kyseessä maanvuokrasuhde. Jos vuokraukseen kuuluu sekä rakennus tai sen osa että sen yhteydessä käytettäväksi luovutettu maa-alue, riippuu sovellettava laki Kartion mukaan maa-alueen käyttötarkoituksesta. Vuokrasuhde on HVL:n alainen, jos maa on tarkoitettu käytettäväksi muuhun kuin maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviljelyyn. Muussa tapauksessa MVL tulee häen mukaansa sovellettavaksi.[20] Nämä Kartion luonnehdinnat vastaavat sitä kuvaa, mikä HVL:n ja MVL:n keskinäisistä soveltamisaloista syntyy myös ko. lakien esitöiden pohjalta.[21] Myös hänen pää-

[20] Ks. *Kartio* s. 127.

[21] Sekä voimassa olevien MVL 1966:n ja HVL 1961:n ensimmäiset ehdotukset ilmestyivät samana vuonna, vuonna 1957 (kom. 1957: 1 ja kom. 1957: 8). Maanvuokralakia koskeneessa komiteanmietinnössä (kom. 1957: 1) lausuttiin mm.: »Huoneenvuokraa koskevien säännösten erikoislaadusta johtuen laadittavan maanvuokralain ulkopuolelle sensijaan olisi jätettävä huoneenvuokralain (166/25) mukainen alueen vuokra.» (s. 22). Tällä tavoin komitea edellytti, että HVL 1925 27 §:ssä tarkoitettu maa-alueen vuokra jäisi laadittavan MVL:n soveltamisalan ulkopuolelle.

Myöhemmin samana vuonna ilmestyneessä huoneenvuokralakikomitean mietinnössä HVL 1925 27 §:ää vastaava säännös, 2 §:n 2 momentti, oli kuitenkin kirjoitettu osaksi toiseen muotoon kuin po. HVL 1925:n säännös. Mainitussa 27 §:ssä käytettyä sanontaa »jokin maa-alue» pidettiin vähemmän onnistuneena, minkä vuoksi mainittu 2 §:n 2 momentti kirjoitettiin muotoon: »Tätä lakia (HVL) sovellettakoon niinikään sopimukseen, jolla huoneisto annetaan vuokralle ja samalla luovutetaan vähäinen maa-alue sen yhteydessä käytettäväksi.» (kom. 1957: 8 2 §:n 2 momentti ja sen perustelut s. 23). Sanalla »vähäinen» tahdottiin perustelujen mukaan tähdentää sitä, että »vuokrasopimuksen pääkohteena on huoneisto ja täten käydä rajaa maanvuokrasopimusta vastaan» (s. 23).

Kun huoneenvuokralakikomitean ehdotuksen pohjalta seuraavana vuonna laadittiin lainvalmistelukunnan ehdotus hallituksen esitykseksi huoneenvuokralaiksi, oli sitä valmisteltaessa voitu ottaa huomioon mm. maanvuokralakia laatineen maankäyttölainsäädäntökomitean ehdottamat säännökset maan vuokrauksesta maatalouden harjoittamista varten, jotka edellyttivät, että maanvuokrauksen kohteena saattoi olla maatalouden harjoittamisen kannalta valmiiksi rakennettu yksikkö, rakennettu viljelmä. Nähtävästi tätä silmällä pitäen huoneenvuokralain

soveltamisalaa täsmennettiin nyt erityisesti maataloudellisiin tarkoituksiin tapahtuvan vuokrauksen osalta. Niinpä lainvalmistelukunnan vuoden 1958 ehdotukseen (Lvk 1958: 2) otettiin 1 §:n 1 momentti, joka alkoi sanoin: »Sopimus, jolla rakennus tai sen osa luovutetaan toisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan, on tehtävä kirjallisesti, jos — — —», ja näin kuuluva 2 §: »Milloin 1 §:ssä tarkoitetulla sopimuksella samalla luovutetaan maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi, sovelletaan sopimukseen tätä lakia, jos maa on tarkoitettu käytettäväksi muuhun kuin maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviljelykseen.». Lainatuilta osilta ehdotetut säännökset tulivat sittemmin samansisältöisinä laiksi.

Kuten lainatuista säännöksistä ja siten myös HVL 1961 1 §:n 1 momentista ja 2 §:stä käy ilmi lähtökohdaksi HVL:n ja MVL:n soveltamisalojen välistä rajaa käytäessä on otettu *sopimuksen tarkoitus*. Jos sopimuksen pääasiallisena tarkoituksena on luovuttaa rakennus tai sen osa toisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan, edellytetään säännöksissä, että sopimusta ja siihen perustuvaa oikeussuhdetta arvostellaan HVL 1961:n pohjalta. Tällaisessa tapauksessa HVL:n soveltamista ei estä se, että huoneiston yhteydessä käytettäväksi luovutetaan samalla maa-alue. Näiltä osin lakia laadittaessa lähdettiin samalta pohjalta kuin HVL 1925:ssa ja myös edellä käsitellyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1947 II 65. Uutta aikaisempaan nähden oli kuitenkin rajaus, jonka mukaan HVL:n soveltamismahdollisuus nimenomaisesti suljettiin pois, jos mainitunlainen maa on tarkoitettu käytettäväksi maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviljelyyn. Sanotunlaisten vuokrausten edellytettiin kuuluvan maanvuokralainsäädännön soveltamisalaan.

Asiallisesti huoneenvuokralainsäädännön soveltamisalan rajaus maanvuokralainsäädäntöön nähden on siten suoritettu HVL 1961 2 §:ssä. Lainvalmistelukunnan vuoden 1963 ehdotukseen maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi (Lvk 1963: 8) sisältyi muuta maanvuokraa koskevaan lukuun viittaussäännös huoneenvuokralainsäädäntöön (65 §:n 2 momentti), mutta laintarkastuskunnan ehdotuksesta säännös korvattiin erinäisiä säännöksiä koskevaan lukuun sijoitetulla, nykyistä MVL 1966 88 §:ää vastaavalla säännöksellä (laintarkastuskunnan ehdottama 85 §), jota laadittaessa pyrittiin sellaiseen yhdenmukaisuuteen HVL 1961:n kanssa, että MVL 1966:n soveltamisalaan tulisivat kuulumaan ne tapaukset, jotka eivät HVL 1961:n 2 §:n mukaan kuulu HVL:n alaisuuteen, ks. Ltk 1964: 3 s. 198 ja 230. Vaikka MVL 1966 88 §:n sanamuotoa voidaan *Hakulisen* esittämistä syistä perustellusti kritisoida (ks. *Hakulinen,* Vuokra s. 26), on lainsäätäjän tarkoitus tässä suhteessa ollut selvä.

Myös *Saarnilehto* antaa ratkaisevan merkityksen HVL 1961:n ja MVL 1966:n soveltamisalojen välisessä rajanvedossa sopimuksen tarkoitukselle. Hän lausuu: »Maanvuokra- ja huoneenvuokrasopimuksen erottaminen toisistaan saattaa joskus olla vaikeaa, koska kummassakin vuokran kohteena voi olla rakennus ja maa-alue. Sopimuspuolten tarkoitus sopimuksen kohteesta ratkaisee, mikä vuokrasopimus on tehtävä. Jos esimerkiksi tarkoituksena on vuokrata tehdashalli, on kyseessä huoneenvuokra, vaikka myös maa-alue, jolla halli sijaitsee, seuraisi tehdashallin mukana. Jos taas tarkoituksena on maa-alueen vuokra, ei tehdashallin sijaitseminen alueella tee sopimusta huoneenvuokraksi.» (s. 16). Saarnilehdon

telmänsä, että HVL:n ja MVL:n välistä rajaa käytäessä ratkaisevaa on se, onko sopimuksen päätarkoituksena toiselle kuuluvan maan vaiko toiselle kuuluvan rakennuksen käyttö, vastaa huoneenvuokralainsäädännön ja maanvuokralaisäädännön soveltamisalojen määrittelyssä jo vanhastaan noudatettua pääperiaatetta.[22]

b. *Maanvuokrasuhde — yhtiösuhde*

Toisinaan oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa kysymykseen, tulisiko sopimukseen perustuvaa oikeussuhdetta arvostella maanvuokralainsäädännön vaiko yhtiölainsäädännön, ennenkaikkea KK 15 luvun pohjalta. Näitä luonnehtimiskysymyksiä voidaan valaista korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1927 II 523 pohjalta.

> *KoO 1927 II 523:* Tilan omistaja oli 25. 10. 1923 tehdyssä kirjallisessa sopimuksessa antanut aviopuolisoille 5 vuodeksi viljeltäväksi omistamansa tilan eläimineen pidättäen itselleen asunnon tilalta. Sopimuksen mukaan myös aviopuolisot saivat asua tilalla. Sopimuksessa määrättiin, että viljelytulosta oli otettava ensin päältäpäin siemenet ja eläimille tuleva vilja, minkä jälkeen jäännöksestä puolet tuli omistajalle ja toinen puoli aviopuolisoille. Edelleen

kahden viimeisen virkkeen muotoilu herättää joukon kysymyksiä. Saarnilehtoon voidaan periaatteessa yhtyä, mikäli hän tarkoittaa sitä, että jos sopimuksen päätarkoituksena on tehdashallin käyttö, niin kysymys on huoneenvuokrasta, mutta jos sopimuksen päätarkoituksena on maa-alueen käyttö siitä huolimatta, että alueella on rakennus (alueelle rakennetaan esimerkiksi uusi tehdashalli tai lisärakennuksia vuokramiehen toimesta), niin kysymys on maanvuokrasta. Mutta em. virkkeet voidaan tulkita myös siten, että jos sopijapuolten tarkoituksena on tehdä HVL:n soveltamisalaan kuuluva sopimus, niin se kuuluu sen soveltamisalaan, ja jos tarkoituksena on tehdä MVL:n soveltamisalaan kuuluva sopimus, se kuuluu MVL:n soveltamisalaan, vaikka ulkoiset olosuhteet muutoin olisivat samat. Tällainen sovellettavaa lakia koskeva valinnanvapaus ei ole teoriassa poissuljettu, mutta se on sekä teoreettisena että oikeuspoliittisena kysymyksenä erittäin ongelmallinen. Kysymystä on käsitelty jäljempänä ratkaisun KoO 1976 II 75 yhteydessä.

22 Viittaan aliviitassa 21 lausuttuun. Rajanvedosta ks. siinä mainitun *Saarnilehdon* esityksen lisäksi *Godenhielm,* Huoneenvuokralaki s. 50—53 ja s. 53 mainittu KoO 1944 II 85, *Zitting,* XVIII lakimiespäivien pöytäkirja s. 103, *Hakulinen,* Vuokra s. 25—30, *Majamaa* s. 257—264 sekä *Kartion* viittaama KoO 1969 II 12. Myös Ruotsissa on edellytetty, että sopimuksen päätarkoitus on keskeinen rajanvedon kriteeri. Rajanvedosta Ruotsin oikeudessa ks. *Lejman,* Den nya hyresrätten s. 24—30, *Bengtsson,* Hyra s. 21.

sopimuksessa annettiin määräyksiä viljelytavasta. Väittäen, että aviopuolisot olivat tilan jakamattomista viljavaroista ottaneet omiin tarpeisiinsa rukiita, ohria ja kauroja, omin lupinsa myyneet talosta sonnin ja teurastaneet muutaman lampaan, poikenneet erään palstan osalta sovitusta vuoroviljelysuunnitelmasta, uhkailleet ja ahdistelleet tilan omistajaa niin, että tämän oli pitänyt 4. 11. 1924 muuttaa muualle, ja esiintyneet tilan omistajina, tilan omistaja vaati sopimuksen mitättömäksi julistamista ja aviopuolisoiden velvoittamista muuttamaan heti häädön uhalla tilalta sekä korvausta muualla asumisen aiheuttamista kustannuksista.

KO: Koska kantaja ei ollut luotettavasti näyttänyt vastaajien tehneen itseään syypäiksi sellaisiin tekoihin, jotka aiheuttaisivat asianosaisten kesken 25. 10. 1923 tehdyn sopimuksen purkautumisen, KO hylkäsi kanteen.

HO: Ei muutosta.

KoO: Koska asiallisten välinen sopimus oli pidettävä vuokrasopimuksena eikä kantaja ollut näyttänyt vastaajia syypäiksi mihinkään sellaiseen tekoon, joka MVL 1902 43 §:n mukaan voisi aiheuttaa vuokraoikeuden menettämisen, KoO katsoi, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomiota.

Eri mieltä oleva jäsen Gylling: Katsoi välikirjan 25. 10. 1923, mikäli se oli kanteen perusteeksi pantu, sisältävän työsopimuksen, jonka mukaan vastaajat olivat sitoutuneet kantajan edelleen tilalla asuessa tekemään tilan maataloustyöt ja hoitamaan talon eläimet 5 vuoden ajan 1. 11. 1923 sopimuksessa sovittua korvausta vastaan ja saaden tilalla asunnon, mutta kun po. työsopimus oli jo ulottunut yli 3 vuoden ajan ja kantaja haastattamalla vastaajat tähän asiaan oli osoittanut, ettei hän puolestaan tahtonut työsuhteen jatkumista, eri mieltä oleva jäsen velvoitti vastaajat heti muuttamaan tilalta.

Eri mieltä oleva jäsen Andersin: Katsoi, että vastaajien kantajan kanssa 25. 10. 1923 tekemää sopimusta oli pidettävä yhtiösopimuksena, jonka mukaan kantajan omistama talo sillä olevine maatalousirtaimistoineen asetettiin sopimuskumppanien yhteisesti hallittavaksi 5 vuoden aikana lukien seuranneen marraskuun 1 päivästä sekä että vastaajat ottivat samana aikana tehdäkseen talon maataloudelliset työt ja hoitaakseen talon eläimet sitä vastaan, että heidän tuli saada itselleen ja perheelleen asunto ja lämpö talossa sekä puolet viljelystuloista, joista kuitenkin päältäpäin ensin oli erotettava siemenet ja talon eläimille tarvittava määrä, samoinkuin puolet karjan ja kesälaitumen tuloista. Sen vuoksi ja kun jutussa oli selvitetty, että vastaajat olivat omaksi hyödykseen käyttäneet niin hyvin yhtiölle kuin kantajallekin kuuluvaa omaisuutta ja kantajalla niin ollen KK 15 luvun 4 §:n mukaan oli oikeus erottaa vastaajat yhtiöoikeudestaan, eri mieltä oleva jäsen velvoitti vastaajat luovuttamaan talon ja kantajan sillä olevan irtaimen omaisuuden kantajan hallittavaksi. Mutta koska kantaja ei ollut näyttänyt, että hänen

oli vastaajien käytöksen johdosta ollut pakko muuttaa pois talosta ja että vastaajat siis olisivat velvolliset korvaamaan hänelle tästä johtuneen vahingon, eri mieltä oleva jäsen jätti asian, mikäli kantajan korvausvaatimus oli hylätty, HO:n tuomion lopputuloksen varaan.

Esillä olevassa oikeustapauksessa on kysymys sopimuksesta, jollainen Ruotsi—Suomessa tunnettiin jo maakuntalakien aikaan.[23] Sopimukseen perustuvasta oikeussuhteesta on käytetty nimityksiä »halnebruket», »halnadzbruk» ja »hälftenbruk».[24] Sopimukselle oli tyypillistä, että usein erityisesti ikääntynyt maanomistaja asetti tilansa toisen viljeltäväksi sitä vastaan, että tämä teki talon työt ja että tilan tuotto jaettiin sopijapuolten kesken tietyssä suhteessa, usein tasan. Sopimukseen saattoi sisältyä myös muunlaisia ehtoja, esimerkiksi asumisesta tilalla ja viljelytavasta.[25] Tämän sisältöistä sopimusta on luonnehdittu eri tavoin yhtäältä ruotsalaisessa ja toisaalta suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa.

Ruotsissa sekä vuoden 1907 NyttjL:n esitöissä että sitä edeltäneessä ja sen jälkeisessä kirjallisuudessa mainitunlaista sopimusta on pidetty yhtiösopimuksena.[26] Näin meneteltäessä on kiinnitetty huomiota ennenkaikkea siihen, että viljely tällaisen sopimuksen nojalla tapahtuu yhteiseen lukuun. Niinpä Ruotsin lainvalmistelukunta perusteli vuonna 1905 ilmestyneessä mietinnössään tätä käsitystään mm. viittaamalla siihen, että jo maakuntalait edellyttivät sanotunlaisten sopimusten osalta, että jos pesä lisääntyi, se lisääntyi molempien hyödyksi ja jos se huononi, se huononi molempien vahingoksi. Käsitys mainitunlaisesta sopimuksesta yhtiösopimuksena johti NyttjL:ia laadittaessa siihen, että tällaisten sopimusten edellytettiin jäävän lain soveltamisalan ulkopuolelle. Toisaalta lainvalmistelukunta kuitenkin edellytti, että NyttjL:n säännöksiä voitiin analogisesti soveltaa myös siihen oikeussuhteeseen, joka perustui sanotunlaiseen sopimukseen.[27]

Kun nämä lainlaatijan edellyttämät otetaan huomioon, ei ole yllättävää, että sanotunlaista sopimusta on vuoden 1907 NyttjL:n jälkeisessä

23 Ks. *Haataja,* Vuokra s. 237 ss.

24 Nimityksistä ks. *Nehrman* s. 221, *Gadolin* s. 35, *Lejman* s. 52 ss. *Undén* II: 2 s. 174.

25 Po. sopimuksista ks. SvLagber. I s. 339, *Lejman* s. 52 ss., *Gadolin* s. 35.

26 Ks. *Nehrman* s. 221, SvLagber. I s. 339 ss., *Lejman* s. 52 ss., *Undén* II: 2 s. 174 ss.

27 Ks. SvLagber. I s. 339 ss.

kirjallisuudessa ja ruotsalaisessa oikeuskäytännössä pidetty yhtiösopimuksena. Tässä suhteessa voidaan viitata *Lejmanin* ja *Undénin* kysymystä koskeviin esityksiin ja Lejmanin viittaamaan ruotsalaiseen oikeuskäytäntöön.[28]

Suomessa mainitunlaista sopimusta on sensijaan pidetty vuokrasopimuksena. Sopivan lähtökohdan kysymyksen käsittelylle Suomen oikeuden pohjalta tarjoaa MVL 1902 13 §:n 1 momentti.

Sanotussa lainkohdassa säädettiin mm.: »Vuotuinen vuokramaksu voidaan määrätä rahassa, luonnontuotteissa tai työssä suoritettavaksi. Luonnontuotteita maksettakoon joko vuokrakirjassa säädetty määrä tai määrätty osa tilan vuotuisesta sadosta.» Säännös sai tämän muodon maanvuokralakiehdotuksen valtiopäiväkäsittelyssä. Laki- ja talousvaliokunnan mietinnössä asianomaisen esityksen johdosta käsiteltiin verraten perusteellisesti säännökseen sisältyvää lausumaa tällaisesta ns. osaviljelysopimuksesta. Valiokunta kiinnitti huomiota aluksi siihen, että mainittua vuokranmaksun muotoa oli pidetty siihenkin asti sallittuna ja että se oli yleinen eräissä osissa maata, erityisesti Savossa ja Karjalassa. Maanomistajalle tuleva osuus sadosta vaihteli sen mukaan, kuka luovutti viljelyyn tarvittavat siemenet. Jos ne luovutti vuokramies, oli osuus yleensä kolmannes sadosta, jos taas maanomistaja, oli hänen osuutensa tavallisesti puolet. Valiokunta piti mainitunlaista vuokrauksen muotoa tärkeänä erityisesti varattomien vuokramiesten kannalta, koska näiden tällöin ei tarvinnut huonoina vuosina suorittaa parempien vuosien mukaan mitoitettua kiinteää vuokraa, vaan esimerkiksi kadon aiheuttamasta vahingosta osa siirtyi maanomistajan kannettavaksi. Valiokunta viittasi myös seuraavaan periaatteelliseen näkökohtaan todeten samalla oikeussuhteen läheisesti rinnastuvan yhtiösuhteeseen: »Puheenalainen vuokramuoto on vihdoin omiansa saattamaan vuokranantajan ja vuokramiehen välin tavallaan yhtiösuhteen kaltaiseksi ja siten asettamaan heidät enemmän tasaveroiselle kannalle keskenään.»[29] On siis huomattava, että valiokunta piti tässä tarkoitettua oikeussuhdetta vuokrasuhteena, vaikka se totesi, että suhde oli yhtiösuhteen kaltainen.

Kun otetaan huomioon nämä MVL 1902:n säätäjän kannanotot, ei ole yllättävää, että MVL 1902:n jälkeisessä kirjallisuudessa po. sopimukseen

---

28 Ks. *Lejman* s. 52—53, *Undén* II: 2 s. 174—175.

29 Ks. Laki- ja talousvaliokunnan mietintö n:o 4 KM n:o 17/1900 vp. johdosta s. 33—34.

perustuvaa oikeussuhdetta on yleensä käsitelty vuokrasuhteena. Näin ovat menetelleet mm. *Gadolin* (1912), *Hällfors* (1917), *Chydenius* (1925), *Kivimäki* (1945) ja *Heikonen* (1948).[30] Sensijaan *Haataja* (1921) ei ole aivan yhtä varauksetta asettunut sanotulle kannalle.[31] Laajahkossa esityksessään hän pyrkii ennenkaikkea erittelemään kriteereitä, joiden avulla voitaisiin määritellä, onko mainitunlaisessa sopimuksessa kysymys maanvuokrasopimuksesta vaiko yhtiösopimuksesta. Kun Haatajan esitykseen sisältyy huomionarvoisia näkökohtia, jotka olivat tiedossa jo edellä mainittua korkeimman oikeuden tuomiota annettaessa, Haatajan käsityksiä on aiheellista tarkastella lähemmin.

Todettuaan, että Ruotsin maakuntalait yleensä pitivät mainitunlaista sopimusta yhtiösopimuksena Haataja totesi, ettei vuoden 1734 lain eikä sen jälkeistenkään lakien mukaan ole ollut estettä luonnehtia mainitunlaista sopimusta vuokrasopimukseksi. Nämä lait vuoden 1909 MVA:ta lukuun ottamatta (vrt. MVA 3 §) eivät näet Haatajan mukaan estäneet sitä, etteikö vuokranmaksua olisi voitu sopia suoritettavaksi ns. osavuokrana eli osana vuokraesineen tuotosta.[32] Näin ollen vuokra- ja yhtiösopimuksen välistä rajanvetoa ei Haatajan mukaan voida perustaa vuokranmaksun laatuun, vaan huomiota oli kiinnitettävä muihinkin näkökohtiin. Käsiteltyään yhtiö- ja vuokrasuhteen rajanvedossa kysymykseen tulevia kriteereitä mm. roomalaisen ja vanhemman ruotsalais—suomalaisen oikeuden valossa Haataja katsoi, että voimassa olevassa oikeudessa ratkaisevaksi erotteluperusteeksi on aiheellista ottaa »se jo vanhempien oikeuksien mukaan esiintynyt ero osavuokran ja yhtiön välillä, joka perustuu esineen hallintaan».[33] Tätä erotteluperustetta Haataja luonnehti toteamalla: »Yhtiössä nimittäin esineen hallinta kuuluu yhtiökumppaneille yhteisesti, mutta vuokrasuhteessa sitävastoin vuokramies hallitsee yksin esinettä.»[34] Haataja jatkoi, että mainitusta hallinnan erosta johtuu myös ero »tuotteiden tulemiseen» nähden sikäli, että vuokrasuhteessa vuokramies tulee korjaamansa tuoton omistajaksi ja luovuttaa sitten ehkä siitä osan vuokrana vuokranantajalle, kun taas yhtiösuhteessa

---

[30] Ks. *Gadolin* s. 35, *Hällfors* s. 77—78, *Chydenius*, Kontraktsrätt (1925) II s. 59, *Kivimäki* (1945) s. 73, *Heikonen* s. 49—52.

[31] Ks. *Haataja*, Vuokra s. 236—241.

[32] Ks. *Haataja*, Vuokra s. 237—238 verr. s. 187—188.

[33] Ks. *Haataja*, Vuokra s. 239—240

[34] Ks. *Haataja*, Vuokra s. 240.

tuotto kuuluu molemmille yhteisesti ja kummankin tulee saada siitä jaossa osuutensa.[35]

Esitetystä käy ilmi, millainen oli tilanne lainsäädännössä ja kirjallisuudessa siinä vaiheessa, jolloin korkein oikeus joutui ottamaan kantaa sopimuksen edellyttämään luonnehtimiskysymykseen. Kun otetaan huomioon po. tausta, ennenkaikkea MVL 1902 13 §:n 1 momentin sanamuoto ja sen valmistelutyöt, ei ole yllättävää, että korkeimman oikeuden enemmistö — itse asiassa kantaansa sen lähemmin perustelematta — katsoi sopimuksen maanvuokrasopimukseksi ja arvosteli riidan kohteena olevaa kysymystä vuokraoikeuden menettämiskysymyksenä ja siis MVL 43 §:n pohjalta. Mielenkiintoisempia ovatkin ne näkökohdat, joilla eri mieltä oleva jäsen *Andersin* perusteli omaa kannanottoaan.

Andersinin lausunnon perustelut osoittavat hänen olleen Haatajan kanssa samoilla linjoilla siinä, että hänkin on pitänyt yhtiösuhteen ja maanvuokrasuhteen välisessä rajanvedossa ratkaisevana kriteerinä yhtiöön luovutetun omaisuuden hallintaa. Andersin on luonnehtinut sopimuksen yhtiösopimukseksi sillä perusteella että sopimuksen mukaan kantajan omistama talo maatalousirtaimistoineen asetettiin sopimuskumppanien yhteisesti hallittavaksi määräajaksi. Andersinin ja Haatajan esittämä yhteisen hallinnan kriteeri poikkeaa sikäli ruotsalaisessa kirjallisuudessa esitetystä kriteeristä, ettei viimeksi mainitussa kirjallisuudessa ole edellytetty yhteistä hallintaa, vaan hallintaa yhteiseen lukuun, mikä luonnehdinta sallii myös yhden osakkaan toimesta tapahtuvan hallinnan yhteiseen lukuun. Sillä mitä Andersin mainitun luonnehdinnan jälkeen perusteluissaan lausuu (»— — — sekä että vastaajat ottivat samana aikana tehdäkseen — — —»), ei puolestaan ole ollut merkitystä niinkään luonnehtimiskysymyksen ratkaisun kannalta kuin siltä kannalta, että näin on lähemmin kuvattu yhtiösopimuksena pidetyn sopimuksen sisältöä, jotta saataisiin vertailukohteet sen toteamiseksi, ovatko vastaajat menetelleet KK 15 luvun 4 §:ssä edellytetyllä hylättävällä tavalla. Andersinin perusteluja tarkasteltaessa on aiheellista kiinnittää huomiota vielä nimenomaisesti siihen, että perustelujen mukaan kantaja oli luovuttanut edellä mainitun omaisuutensa vain määräajaksi yhtiön käyttöön eikä siis omistukseen. Tällä on luonnollisesti merkitystä harkittaessa, kenelle tila ja maatalousirtaimisto on yhtiön lakatessa luovutettava.[36]

---

35 Ks. *Haataja*, Vuokra s. 240—241.

36 Palauttamiskysymyksestä mm. KK 15 luvun 4 §:ssä edellytetyssä tilanteessa ks. *Heikonen* s. 423—424 verr. s. 351 ja s. 478 alav. 1.

Voimassa olevassa MVL 1966:ssa vuokranmaksun määrittelyperusteita koskevat säännökset sisältyvät 1 ja 7 §:iin. MVL 1966 1 §:ssä edellytetään, että vuokralle anto tapahtuu »määräsuuruista maksua» vastaan ja 7 §:n 1 momentissa säädetään pääsääntönä, että vuokranmaksu on määrättävä rahana. Viimeksi mainittu säännös edellyttää kuitenkin, että vuokranmaksu voidaan sopia suoritettavaksi luonnontuotteina tai työnä. Sallivatko nämä säännökset vuokranmaksun määrittelyn ns. osavuokrana?

Maankäyttölainsäädäntökomitean mietinnössä ja lainvalmistelukunnan vuoden 1963 ehdotuksessa lähdettiin siitä, että vuokranmaksu oli suoritettava rahana, eikä päivätyö- ja luontoissuoritusvelvollisuus tullut kysymykseen lukuun ottamatta osapuolille varattua mahdollisuutta sopia rakennetun viljelmän vuokrassa vuokranmaksun suorittamisesta kokonaan tai osaksi parannustöiden muodossa.[37] Laintarkastuskunta kiinnitti kuitenkin vuoden 1964 lausunnossaan huomiota siihen, että kun käytännössä vuokranmaksu kuitenkin saatettiin sopia suoritettavaksi luonnontuotteina, olisi kohtuutonta vuokramiestä kohtaan, ellei mainitunlaista sopimusta pidettäisi lain mukaisena. »Vuokramies saattaisi tällöin joutua vuokranantajan armoille ilman lain suojaa.» Tällaisten epäkohtien välttämiseksi laintarkastuskunta ehdotti, että lakiin otettaisiin säännös vuokranmaksun muuntamisesta rahaksi, jos se oli sovittu suoritettavaksi muuna kuin rahana. Tällainen säännös sisältyykin MVL 1966 7 §:n 1 momenttiin. Toisaalta laintarkastuskunta edellytti vuokranmaksun »määräsuuruisuutta» käsitellessään, että vaikka ehdotettujen säännösten oli katsottava sallivan sen, että vuokrasopimuksessa määriteltiin vain vuokranmaksun perusteet, vuokra tuli niiden mukaan kuitenkin olla niin määrättävissä, että se voidaan vuokramieheltä periä.[38] Toisin sanoen: vuokranmaksun perusteiden tulee olla sillä tavoin määriteltyjä, että vuokranantaja kykenee niiden pohjalta kirjoittamaan vuokramiehelle laskun vuokrakauden maksamatta olevista vuokrista laajaan vuokran määrää koskevaan selvitystyöhön ryhtymättä.

Näiden näkökohtien valossa näyttää perustellulta lähteä siitä, että MVL 1966 ei enää salli vuokran määrittelyä ns. osavuokrana. Tällainen vuokranmaksun määrittely ei näet ilmeisestikään täytä MVL 1966 1 §:ssä asetettua määräsuuruisuutta koskevaa vaatimusta. Itse asiassa ns. osa-

---

37 Ks. kom. 1957: 1 47 § ja sen perustelut s. 30, Lvk 1963: 8 49 § ja sen perustelut s. 6.

38 Ks. Ltk 1964: 3 s. 8—9.

vuokran salliminen olisi edellyttänyt sen tapaisen vuokranmaksua koskevan tilitysmenettelyn käyttöön ottoa, jollaisesta oli annettu säännöksiä MVL 1902 15 §:ssä. Tällaisia säännöksiä ei vuoden 1966 MVL:iin kuitenkaan sisälly.

Se seikka, että osavuokraa ei enää voida vuoden 1966 MVL:n mukaan pitää lain sallimana vuokranmaksun määrittelytapana ei tietenkään poista sen tapaisten tilanteiden esiintymismahdollisuutta, jollaisesta edellä selostetussa ratkaisussa KoO 1927 II 523 oli kysymys. Yhä edelleenkin käytännössä saatetaan tehdä sellaisia »viljelysopimuksia», jota tapausselostuksessa on kuvattu. Vaikka tällaiset sopimukset eivät vuokranmaksun määräsuuruisuusedellytyksen puutteen vuoksi enää voikaan MVL 1 §:n mukaan kuulua MVL:n soveltamisalaan, ei näitä sopimuksia tämän vuoksi voida nähdäkseni pitää tehottomina. Jos sopimuksen tarkoituksena on harjoittaa viljelystä yhteiseen lukuun siten, että sopijapuolet sijoittavat yritykseen pääomaa tai työtä ja osallistuvat sekä saadun puhtaan tuoton jakoon että tappioiden kantamiseen, ei nähdäkseni pitäisi olla estettä sille, että sopimukseen perustuva oikeussuhde selitetään yhtiösuhteeksi, vaikka viljelyn kohteena oleva tila ja mahdollinen irtain omaisuus olisivatkin vain yhden sopijapuolen hallinnassa.[39]

Mutta kehityksen myötä on syntynyt myös uudenlaisia rajanveto-ongelmia MVL:n soveltamisalan osalta. Näissä tapauksissa ei ole niinkään kysymys maanvuokralainsäädännön ja yhtiölainsäädännön soveltamisalojen määrittelystä toisiinsa nähden kuin rajanvedosta vuokrasopimusten ja tietynlaisten lailla lähemmin sääntelemättömien yhteistoimintasopimusten välillä, joihin sisältyy mm. vuokraan viittaavia aineksia.[40] Jos esimerkiksi tukkuliike luovuttaa omistamansa tontin hallinnan jakeluorganisaatioonsa kuuluvalle yrittäjälle tämän toimesta rakennettavaa liikerakennusta varten ehdoin, että luovuttaja lainoittaa rakennustyötä, antaa konsulttiapua liikkeen järjestelyssä ja hoitamisessa ja huolehtii myynnin edistämisestä mainonnan muodossa saaden toisaalta »vastikkeen» siinä muodossa, että yrittäjä suorittaa hankintansa kokonaan tai

---

39 Vrt. KoO 1932 II 28: Se seikka, että kahden henkilön yhteisesti harjoittama liike oli kaupparekisteriin merkitty yksinomaan toisen liikekumppanin nimeen, ei estänyt pitämästä heidän välistään oikeussuhdetta yhtiösuhteena.

40 Ks. *Lejman* s. 54. Huoneenvuokran osalta vrt. myös *Lejman*, Den nya hyresrätten s. 13—18. Vrt. myös mitä *Bengtsson* lausuu huoneenvuokran ja liikkeenvuokran välisestä rajanvedosta, *Bengtsson*, Hyra s. 22—23.

pääasiassa ao. tukkuliikkeestä ja että tukkuliike saa määräosan vuotuisen liikevaihdon arvosta eikä osallistu mahdollisen tappion kantamiseen, lienee sopimussuhdetta vaikea pitää vuokrasuhteena, siitä huolimatta, että sopimukseen eräänä osana kuuluu määräys tontin hallinnan luovuttamisesta määräajaksi jakeluportaan yrittäjälle. Toisaalta sanotunlaiseen sopimukseen perustuva oikeussuhde ei hevin mahtune myöskään KK 15 luvun soveltamisalaan, sillä liikettä tuskin voidaan sanoa harjoitettavan po. tapauksessa KK 15 luvun edellyttämällä tavalla yhteiseen lukuun. Lähinnä kysymys lieneekin sellaisesta lailla lähemmin sääntelemättömästä yhteistoimintaa koskevasta sopimuksesta, jota voidaan kutsua myös osavoittosopimukseksi.[41] Tällaisissa tapauksissa lähtökohdan sopijapuolten välien arvostelulle muodostaa luonnollisesti itse sopimus määräyksineen.

c. *Maanvuokrasuhde — työsuhde*

Oikeuskäytännössä maanvuokrasuhteen ja työsuhteen välisillä rajaalueilla on jouduttu liikkumaan kahden tyyppisissä tilanteissa, sovellettaessa yhtäältä eri aikoina annettua vuokra-alueiden lunastuslainsäädäntöä ja toisaalta TapVL:ia. Aluksi on aiheellista tarkastella heränneiden ongelmien luonnetta näissä kahdessa tapauksessa.

Vuokra-alueiden lunastamisesta on itsenäisyyden aikana annettu lainsäädäntöä kahdessa eri »polvessa». »Ensimmäisen polven» lainsäädäntöön kuuluvaksi voidaan lukea vuosina 1918—1936 annettu lunastamislainsäädäntö. Tähän kuuluvia lakeja ovat seuraavat:[42]

1) *Lunastamislainsäädäntö, jonka lähtökohtana on ollut MVA 1909*

L vuokra-alueiden lunastamisesta 15. 10. 1918/135

- L evankelis-luterilaisten ja kreikkalaiskatolisten seurakuntain papiston ja lukkarin virkataloihin kuuluvain torppa- ja mäkitupa-alueiden lunastamisesta 18. 3. 1921/73
- L valtion virkataloihin kuuluvain vuokra-alueiden lunastamisesta sekä virkatalojen käyttämisestä eräissä tapauksissa 30. 3. 1922/73
- L valtion metsämaiden asuttamisesta ja niillä olevain vuokra-alueiden lunastamisesta 20. 5. 1922/129
- L tehdastiloihin kuuluvien viljelmien lunastamisesta 23. 12. 1924/330
- L valtion virkatiloihin kuuluvain vuokra-alueiden lunastamisesta sekä virkatalojen käyttämisestä 23. 4. 1926/154

41 Osavoitto-oikeustoimista ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 251.

2) *L kalastustorppain lunastamisesta 18. 1. 1924/16*

3) *L tiheissä asumusryhmissä olevien vuokra-alueiden lunastamisesta 28. 2. 1936/120*

»Toisen polven» lunastamislainsäädäntöön kuuluvat puolestaan vuosina 1958 ja 1962 annetut lunastamislait. Ne ovat:

1) *L eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa 16. 8. 1958/361*

2) *L vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa 9. 3. 1962/218*

Kaikille näille lunastamislaeille on ollut yhteistä, että ne lähtökohtaisesti ovat koskeneet vuokralla hallittuja alueita. Maanvuokran käsite on niitä laadittaessa edellytetty tunnetuksi. MVA 1909:een liittyvän lunastamislainsäädännön peruslakina voidaan pitää asetelmassa mainittua vuoden 1918 lunastamislakia eli ns. torpparivapautuslakia. Lähtökohtaisesti sanottu laki koski MVA 1909:ssa tarkoitettuja torppia, lampuotitiloja ja mäkitupa-alueita sekä lain 59 §:ssä määriteltyjä kruununtiloihin kuuluvia ja kaupunkien omistamilla alueilla olevia vuokra-alueita, mutta sen soveltamisala laajennettiin asetelmasta näkyvällä, 1920-luvulla annetulla lainsäädännöllä koskemaan myös seurakuntien ja valtion omistamilla alueilla olevia vuokra-alueita sekä vakaalla asukasoikeudella hallittuja tehdasviljelmiä. Tämä lainsäädäntö ei koskenut kalastustorppia eikä ns. tiheissä asumusryhmissä olevia vuokra-alueita, joiden osalta annettiin erikseen asetelmasta näkyvät lait.[43] »Toisen polven» lunastamislainsäädännöllä on taas pyritty kattamaan asianomaisista laeista ilmenevin rajauksin yleensä maalaiskunnissa, kaupungeissa ja kauppaloissa olevien vuokra-alueiden lunastamisen tarve.

Olennainen yhteinen piirre kosketellulle lainsäädännölle on se, että se ei pääsääntöisesti ole koskenut työ- tai virkasuhteen perusteella hal-

---

42 Ks. myös *Haataja,* Suomen maanvuokraoikeus s. 139 ss., 206 ss., 213 ss., 218 ss. Haataja luettelee teoksessaan lisäksi suuren joukon vuoden 1918 lakiin suoranaisesti liittyviä ja sitä muuttavia lakeja sekä po. lakien nojalla annettuja asetuksia ja valtioneuvoston päätöksiä, joita ei kuitenkaan tässä ole pidetty tarkoituksenmukaisena erikseen mainita, ks. *Haataja,* em. teos s. 139—140.

43 Ks. myös *Haataja,* Suomen maanvuokraoikeus s. 194 ss. ja s. 225 ss.

littuja alueita. Näitä ei ole pidetty vuokra-alueina. Jos jokin mainituista laeista kuitenkin on haluttu ulottaa koskemaan myös työ- tai virkasuhteen nojalla hallittuja alueita, siitä on otettu ao. lakiin nimenomainen säännös. Tällainen säännös oli valtion metsämailla olevien vuokra-alueiden lunastamisesta 1922 annetun lain 31 §:n 2 momentti, jonka mukaan metsänvartijatilat saatiin valtioneuvoston kulloinkin erikseen tekemän päätöksen nojalla lunastaa, mikäli niitä ei tarvittu metsänvartijan tai metsätyönjohtajan virka-asunnoksi. Samantapainen säännös sisältyy vuoden 1958 lakiin vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa. Sanotun lain 1 §:n 3 momentin mukaan voidaan valtion metsämaalla oleva metsänvartijatila, jota ei katsota tarvittavan metsähallinnon palveluksessa olevien henkilöiden asunnontarvetta varten, pykälän 2 momentin säännösten estämättä lunastaa tämän lain mukaan ministeriön siitä kussakin tapauksessa erikseen tekemän päätöksen nojalla. Viittaus 1 §:n 2 momenttiin koskee viimeksi mainittuun lainkohtaan otettua säännöstä, jolla työ- ja virkasuhteiden nojalla hallitut alueet on yleensä rajattu lunastamismenettelyn ulkopuolelle. Sanottua 2 momenttia käsitellään lähemmin jäljempänä.

Kun vuokran käsite on eri lunastamislaeissa edellytetty tunnetuksi ja kun toisaalta työ- ja virkasuhteiden nojalla hallitut alueet on pyritty pääsääntöisesti rajaamaan ao. lakien soveltamisalojen ulkopuolelle, on luonnollista, että oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa myös kysymykseen, onko aluetta katsottava hallitun vuokralla vaiko työ- tai virkasuhteen perusteella. Rajanvedossa sovellettuja kriteereitä voidaan valaista eräiden kysymystä koskevien korkeimman oikeuden ratkaisujen avulla. Niitä tarkastellaan lähemmin seuraavassa.

TapVL:n osalta ongelmat ovat olleet toisenlaisia. Niissä ei itse asiassa ole ollut kysymys vuokrasuhteen ja työsuhteen välisen rajan käymisestä niinkuin lunastamislainsäädännön soveltamisessa on ollut asianlaita, vaan TapVL:n soveltamisalan määrittelystä tietyssä suhteessa. Ongelmana on ollut kysymys, voidaanko TapVL:ia soveltaa tapaturmiin, jotka ovat sattuneet suoritettaessa vuokravastikkeena työtä vuokranantajalle. Tämän ratkaisussa on ollut kysymys TapVL 1 §:n tulkinnasta. Kun näiden tulkintakysymysten käsittely ei edistä esillä olevan problematiikan selvittelyä, TapVL 1 §:n ja sen pohjalta annettujen ratkaisujen käsittely jätetään tutkimuksemme ulkopuolelle.[44]

[44] Aiheesta ks. *Pekkanen* s. 260—263, *Routamo*, Työtapaturma s. 76—82, 152, 156—159.

Tarkasteltaessa maanvuokrasuhteen ja työsuhteen välistä oikeuskäytäntöä on tarkoituksenmukaista selostaa aluksi tarkasteltavaksi otettujen tapausten sisältö. Tällä tavoin saadaan riittävästi pohjaa tapausten vertailulle rajanvedon kannalta oleellisten kriteerien esiin pelkistämiseksi.[45]

KoO 1924 päätös II 932: KoO katsoi selvitetyksi, että K oli H:lta saanut torpan rakennukset asuttavikseen ja niiden vieressä olevat pienet peltotilkut viljeltävikseen sitä vastaan, että K kesäisin paimentaisi H:n karjaa T-tilan ulkotilalla; jonka vuoksi ja kun po. sopimusta oli pidettävä työsopimuksena eikä torpan vuokrauksena, K:n lunastusvaatimus hylättiin.

KoO 1924 päätös II 1430: MJO katsoi tosin selvitetyksi, että L, joka välikirjalla 29. 4. 1888 oli otettu mylläriksi P-tilalla olevaan myllyyn, oli siinä toimessaan saanut hallittavakseen erinäisiä maa-alueita ja että L:n viljelysaluetta sittemmin suullisin sopimuksin oli laajennettu myös J-talon alueelle; mutta kun L ei vastoin maanomistajien kieltämistä ollut näyttänyt saaneensa lunastettavikseen vaatimiaan alueita vuokralle torppana, L:n lunastusvaatimus hylättiin. *KoO:* ei muutosta.

KoO 1925 päätös II 572: MJO katsoi selvitetyksi, että A oli aikoinaan otettu K-hovin metsänvartijaksi ja 5. 12. 1903 tehdyn välikirjan mukaan palkkioksi sanotusta toimestaan saanut nauttia maa-aluetta velvollisuuksin lisäksi paimentaa talon karjaa O-metsässä sellaisin ehdoin, että A:n tuli saada korvauksena elukoiden paimentamisesta markka elukkaa kohti kesältä, mutta ellei elukoita käytettäisi mainitussa metsässä laitumella, tuli A:n suorittaa maanomistajalle sata markkaa vuodessa; mihin nähden ja kun A:n hallitsema alue ei siis ollut sellainen vuokra-alue, jota LunL 1918:ssa tarkoitettiin, A:n lunastusvaatimus hylättiin. *KoO:* ei muutosta.

KoO 1925 päätös II 805: Koska 2. 5. 1917 laaditusta välikirjasta kävi selville, että alue, joka oli aiottu käytettäväksi asuntotonttina Tammerfors Linne- och Jern-Manufaktur Aktiebolagin palveluksessa Inkeroisten tehtaalla oleville työmiehille, oli luovutettu mainitun tehtaan työläiselle H:lle hallittavaksi palkkaetuna niin kauan

---

45 Maanvuokrasuhteen ja työsuhteen erotteluperusteista ks. myös *Haataja,* Vuokra s. 241—247, *Haataja,* Suomen maanvuokraoikeus s. 14—15. Ruotsin oikeuden osalta käyttöoikeuden ja työsuhteeseen perustuvan hallintaoikeuden erottelukriteereitä on käsitellyt ennenkaikkea *Lejman* s. 34—51. Huoneenvuokrasuhteen ja työsuhteen raja-aluetta on käsitelty huoneenvuokraa koskevissa esityksissä, ks. *Godenhielm,* Huoneenvuokralaki s. 202—203, *Saarnilehto* s. 81—86. Ruotsin osalta ks. *Lejman,* Den nya hyresrätten s. 10—13.

kuin hän oli tehtaan työssä; sen tähden ja kun sanottua aluetta niin ollen, vaikka vähäpätöinen vastike oli määrätty maksettavaksi sen käyttämisestä, ei ollut pidettävä vuokra-alueena eikä H:lla siis ollut siihen lunastamisoikeutta, H:n lunastusvaatimus hylättiin.

KoO 1927 II 193: MJO: Koska 2. 2. 1903 tehdyllä vuokrakirjalla oli Vanajan pitäjän Miemalan kylän yhteismaalla olevan Katiskosken myllyn käyttöoikeus ja sen kunnossapitovelvollisuus uskottu N:lle sekä hänet sen ohessa otettu kylän tilojen mesänvartijaksi eikä niin ollen voitu ko. alaa yhteismaata, joka samalla oli rakennuksineen annettu N:lle hänen toimessaan nautittavaksi, pitää LunL 1918 mukaan lunastuksenalaisena vuokra-alueena, MJO kumosi vuokralautakunnan päätöksen ja eväsi N:ltä lunastusoikeuden. *KoO:* ei muutosta.

KoO 1930 II 93: Koska A:n hallussa olleet huoneet oli rakennettu myllärin asunnoksi eikä A:n vuokramaita, jotka tosin eivät kuuluneet myllärin palkkaetuihin, ollut varustettu rakennuksilla tai aiottukaan niillä varustaa, A:n lunastusvaatimus hylättiin.

KoO 1934 II 368: MJO katsoi selvitetyksi, että N oli elokuussa 1917 otettu Riihimäen—Lopen Rautatie Osakeyhtiön palvelukseen ratavartijaksi sellaisin sopimuksin, että hän sai rahapalkan ohella palkkaetuna asuttavakseen L-asumuksen ja viljeltäväkseen sitä ympäröivän alueen, jotka K-kartanon silloinen omistaja oli luovuttanut rautatieyhtiölle käytettäväksi sanottuun tarkoitukseen ja että N oli tämän työsopimukseksi katsottavan välipuheen nojalla hallinnut L-asumusta ja aluetta vuoteen 1925, jolloin hän oli joutunut eroamaan ratavartijan toimestaan. Tämän vuoksi ja kun N:llä siis LunL 1918 tullessa voimaan ei ollut lunastamiseen oikeuttavaa vuokraoikeutta L-alueeseen, N:n lunastusvaatimus hylättiin. *KoO:* ei muutosta.

KoO 1936 II 212: Ostettuaan vuonna 1915 kaksi tilaa Joensuun kaupunki oli sallinut A:n, joka jo kaupanteon aikaan oli asunut vuokralaisena toisen tilan rakennuksessa sekä hallinnut tiettyjä tämän tilan ja toisen tilan tiluksia, edelleen asua po. asumuksessa 120 markan vuosivuokrasta ja nauttia eräitä po. tilojen tiluksia sitä vastaan, että A toimi metsänvartijana kaupungin Pielisensuun kylässä omistamilla tiloilla. *KoO* katsoi jääneen näyttämättä, että A olisi hallinnut po. tiluksia MVA 1909 alaisen vuokrasuhteen nojalla ja eväsi A:lta lunastusoikeuden.

KoO 1939 II 36: Koska N hallitsi aluetta työsopimuksen nojalla, hänen lunastusvaatimuksensa hylättiin.

KoO 1944 II 64: A oli 2. 12. 1923 tehdyllä välikirjalla otettu metsänvartijaksi tilan metsäalueelle ja tästä toimesta hänelle oli määrätty palkaksi oikeus asua tilaan kuuluvan torpan rakennuksissa sekä viljellä torpan peltoa. Tämän vuoksi ja kun se seikka, että samassa välikirjassa A:lle oli annettu oikeus vuotuista, osaksi rahana ja osaksi päivätöinä suoritettavaa vuokraa vastaan laiduntaa kotieläimiään vartioitavanaan olevalla alueella, heinättää torpan entisiä heinämaita sekä ottaa tilan maalta rakennus- ja polttopuita, lehdeksiä, mutaa ja rahkasammalta ei riistänyt sopimukselta sen työsopimuksen luonnetta, *KoO* katsoi, ettei ko. alueesta ollut sellaista vuokrasuhdetta, joka LunL 1918 mukaan oikeuttaisi henkilön lunastamaan alueen omakseen.

Selostettu oikeustapausaineisto antaa aiheen kiinnittää huomiota seuraaviin näkökohtiin.

Periaatteellista estettä ei ole sille, että työnantajan ja työntekijän välille perustetaan maa-alueeseen nähden normaali vuokrasuhde. Päinvastoin, edellä käsitellyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1930 II 93 on nimenomaisesti edellytetty, että työnantajan ja työntekijän välillä oli työsuhteen ohella voimassa vuokrasuhde. Millaisiin näkökohtiin sitten on kiinnitetty huomiota suljettaessa maanvuokrasuhteen ja työsuhteen välisessä rajankäynnissä sopimukseen perustuva maa-alueen hallinta maanvuokralainsäädännön soveltamisalan ulkopuolelle?

Edellä selostetut ratkaisut antavat aiheen kiinnittää huomiota viiteen kysymykseen poissuljentakriteereitä määriteltäessä.[46] Nämä kysymykset ovat seuraavat:

1) *Mikä on hallinnan oikeusperuste?* Ratkaisussa KoO 1939 II 36 vuokra-alueen lunastusvaatimus hylättiin yksinomaan sillä perusteella, että N:n todettiin hallitsevan aluetta työsopimukseksi luonnehditun sopimuksen nojalla. Useimmissa tapauksissa voitaneekin lähteä siitä, että jos hallinta perustuu sopimukseen, jonka tarkoituksena on työsuhteen

---

[46] *Haataja* (Vuokra s. 241—247) pitää ensisijaisena erottelukriteerinä työsopimuksen ja vuokrasopimuksen välillä sopimuksen pääasiallista tarkoitusta. Hän toteaa, että po. sopimukset eroavat sekä taloudellisen tarkoituksensa että oikeudellisen sisältönsä puolesta toisistaan. (s. 242). Tältä pohjalta hän mm. tarkastelee muonatorpparin ja metsänvartijan asemaa.

Lejman toteaa kuitenkin aiheellisesti *(Lejman* s. 42), että sääntö, jonka mukaan erottelu tulee perustaa siihen, mikä on olennaista oikeussuhteessa, ei vielä sellaisenaan anna paljon johtoa erottelua varten. Lejman edellyttääkin pitemmälle menevää erottelukriteerien erittelyä. Samaa edellyttää nähdäkseni myös edellä selostettu suomalainen oikeuskäytäntö.

perustaminen maanomistajan ja maa-alueen hallintaansa saaneen henkilön välille, sopijapuolten oikeussuhdetta maa-alueen hallinnan osalta ei voida arvostella maanvuokralainsäädännön pohjalta. Aina tämä kriteeri ei kuitenkaan ole riittävä poissuljennan kannalta. Periaatteessa on näet ajateltavissa, että sopimuksella samanaikaisesti tähdätään sekä työsuhteen että vuokrasuhteen perustamiseen sopijapuolten välille.[47] Näin ollen huomiota on kiinnitettävä muihinkin näkökohtiin. Näin useimmissa edellä mainituissa ratkaisuissa onkin tehty.

2) *Kuuluuko maa-alueen hallinta palkkaetuihin?*[48] Sangen vahva maanvuokralainsäädäntöä koskeva poissuljentakriteeri on se, että maa-alue todetaan luovutetun palkkaetuna työntekijän hallittavaksi. Useimmissa edellä mainituista ratkaisuista onkin nimenomaisesti todettu hallinnan sisältyminen palkkaetuihin. Tätä koskevat ilmaisut ovat perusteluissa jonkinverran vaihdelleet. Useissa ratkaisuissa asia on suoraan todettu (KoO 1925 päätös II 572, KoO 1925 päätös II 805, KoO 1934 II 368, KoO 1944 II 64). Kahdessa ratkaisussa asia on ilmaistu toteamalla, että maanomistaja oli ottanut henkilön tiettyyn toimeen ja että tämä siinä toimessaan oli saanut määrätyn alueen hallittavakseen (KoO 1924 päätös II 1430, KoO 1927 II 193). Yhdessä ratkaisussa on käytetty ilmaisua, että henkilö oli saanut nauttia tiluksia sitä vastaan, että hän toimi maanomistajan palveluksessa tietyn toimen haltijana (KoO 1936 II 212). Eräänlainen rajatapaus on KoO 1924 päätös II 932. Siinä oikeussuhdetta on pidetty työsuhteena sillä perusteella, että henkilö oli saanut torpan asuttavakseen ja tietyt peltotilkut viljeltävikseen sitä vastaan, että hän kesäisin paimentaisi maanomistajan karjaa tietyillä tiluksilla. Muotoilu viittaa siihen, että paimenen tehtävien hoidon on edellytetty jatkuvan koko kesän ja että näitä tehtäviä on edellytetty hoidettavan jatkuvasti kesäisin. Kun paimenen tehtäviä voidaan toisaalta hoitaa vain kesällä, on nähtävästi tältä pohjalta lähtien edellytetty, että kysymys oli paimenen työsuhteen perustamisesta maanomistajan ja tapauksessa mainitun K:n välille eikä siis vain siitä, että torpan vuokranmaksu olisi sovittu suoritettavaksi MVA 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuina päivätöinä.

3) *Mikä merkitys on hallinnasta suoritettavalla erikseen määritellyllä vastikkeella?*[49] Kolmessa edellä selostetuista oikeustapauksista on

[47] Tähän kiinnittää *Lejman* nimenomaisesti huomiota, ks. s. 36. Ks. myös *Lejman* s. 47—51.

[48] Vrt. myös *Lejman* s. 40—42.

[49] Vrt. *Lejman* s. 41 ss.

otettu kantaa kysymykseen, mikä merkitys on oikeussuhteen maanvuokrasuhteeksi luonnehtimisen kannalta sillä, että hallinnasta, jonka on todettu kuuluvan henkilön palkkaetuihin, on sovittu suoritettavan lisäksi vastiketta työsuorituksina tai rahana. Oikeustapauksessa KoO 1925 päätös II 572 henkilö, joka oli palkkaetuna saanut maa-alueen hallintaansa, oli sitoutunut saamansa hallinnan korvaukseksi lisäksi vaihtoehtoisesti joko paimentamaan maanomistajan karjaa tietyllä alueella vähäistä rahakorvausta vastaan tai, ellei karjaa käytettäisi sanotulla alueella laitumella, suorittamaan maanomistajalle 100 markkaa vuodessa. Tästä lisäsitoumuksesta huolimatta oikeussuhdetta ei ole pidetty maanvuokrasuhteena. Tapauksessa KoO 1925 päätös II 805 palkkaetuna saadun alueen hallinnasta oli määrätty suoritettavaksi vähäpätöiseksi luonnehdittu vastike. Tässäkään tapauksessa oikeussuhdetta ei ole luonnehdittu maanvuokrasuhteeksi. Oikeustapauksessa KoO 1944 II 64 samassa välikirjassa, missä palkkaetuihin kuuluvasta hallinnasta oli sovittu, ratkaisussa mainitulle A:lle oli annettu vuotuista, osaksi rahana ja osaksi päivätöinä suoritettavaa vuokraa vastaan oikeustapauksessa mainitut käyttöoikeudet maanomistajan tilan alueisiin. Näitäkään käyttöoikeuksia koskevan sopimuksen ei ole katsottu riistävän torpan hallintaa koskevalta sopimukselta sen työsopimuksen luonnetta. Nämä oikeustapaukset antavat aiheen lähteä siitä, että jos mainitunlaiset, palkkaetuna saadusta hallinnasta erikseen suoritettavaksi sovitut vastikkeet ovat hallintaoikeuden arvoon verrattuina vähäisiä, ne eivät tuo sopijapuolten oikeussuhdetta maanvuokralainsäädännön soveltamisalaan. Toisenlaiseksi tilanne voi nähdäkseni muuttua silloin, jos hallinnasta suoritettavaksi sovittu erillinen vastike vastaa paikkakunnan käypää vuokratasoa tai on lähellä sitä. Tällöin ei nähdäkseni ole niinkään kysymys siitä, että hallintaoikeus sisältyisi osana palkkaan, kuin siitä, että työnantaja on halunnut luovuttaa alueen vuokralle palkkaamalleen työntekijälle. Hallinta »palkkaetuna» ei siis tällaisessa tapauksessa merkitse niinkään korvausta työsuhteessa tehdystä työstä, kuin palkatun työntekijän etuoikeutta saada alue vuokralle ennen muita mahdollisia vuokramieskandidaatteja.

4) *Onko sopijapuolen hallittavaksi luovutettu alue varattu jo ennalta nimenomaan työsuhteessa olevan henkilön käyttöön tarkoitetuksi alueeksi?*[50] Kahdessa edellä mainituista oikeustapauksista erääksi maanvuokralainsäädännön poissuljennan kriteeriksi on otettu se, että maanomistaja

50 Vrt. *Lejman* s. 34 ja 46.

oli jo ennen sopimuksen tekoa varannut sopimuksen perusteella hallitun alueen käytettäväksi työsuhteen nojalla hallittavana alueena. Tapauksessa KoO 1925 päätös II 805 maanomistaja oli samalla työnantaja, joka oli varannut alueen tehtaansa työmiesten asuntotontiksi. Oikeustapauksessa KoO 1934 II 368 maanomistaja ja työnantaja olivat eri subjekteja. Näistä maanomistaja oli luovuttanut alueen työnantajalle käytettäväksi palkkaetuna hallittavana asumuksena ja viljelyksinä. Kummassakin tapauksessa mainitunlaiseen varaamiseen on perusteluissa viitattu eräänä maanvuokralainsäädännön poissuljentakriteerinä.

5) *Mitä hallinnan kestosta on sovittu?*[51] Yhdessä edellä mainituista ratkaisuista on poissuljennan kriteerinä kiinnitetty huomiota myös sovitun hallinnan kestoaikaan. Ratkaisun KoO 1925 päätös II 805 mukaan alue oli luovutettu tehtaan työntekijän hallintaan niin pitkäksi aikaa kuin hän oli tehtaan työssä. Ilmeistä onkin, että jos hallinnan kestoaika on rajattu työsuhteen kestoajaksi, tämä on eräs työsuhdehallinnan puolesta ja samalla maanvuokralainsäädännön soveltamismahdollisuutta vastaan puhuva kriteeri. Se että hallinnan kesto on sovittu määräajaksi on toisaalta normaalisti osoituksena siitä, ettei hallinnan kestoa ole haluttu kytkeä työsuhteen kestoon mikä viittaa siihen, että tarkoituksena on ollut perustaa maanvuokrasuhde sopijapuolten välille. Etenkin sellaisissa tapauksissa, joissa työntekijän on edellytetty rakentavan alueelle ja hallintaoikeus on rakennustyön rahoituksessa ehkä tarvittavien laitoskiinnitysten saamiseksi sovittu siirtokelpoiseksi ja vastikkeelliseksi ja sen kestoaika pitkäksi määräajaksi, näyttää perustellulta lähteä siitä, että sopijapuolten oikeussuhdetta arvostellaan maanvuokrasuhteena. Tämä ei ole perusteltua ainoastaan pääomasijoituksia suorittavan rakentajan aseman turvaamiseksi, vaan ennenkaikkea sen vuoksi, että sopimus olennaisilta osiltaan vastaa MVL:ssa asetettuja säännöstön soveltamiskriteereitä. Se seikka, että mainitunlaiseen sopimukseen sisältyy ehto, jonka mukaan työnantaja on oikeutettu sanomaan sopimuksen irti työsuhteen päättyessä, ei nähdäkseni tällöin riitä viemään sopimusta MVL:n soveltamisalan ulkopuolelle. Pikemminkin tällaisessa tapauksessa lienee lähdettävä siitä, että sanotunlaista ehtoa arvostellaan MVL:n irtisanomista koskevien säännösten pohjalta.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että oikeuskäytännössä on kiinnitetty huomiota useampiin näkökohtiin pyrittäessä ratkaisemaan, voidaan-

[51] Vrt. *Lejman* s. 50.

ko työntekijän hallitsemaa aluetta pitää vuokra-alueena. Useimmissa edellä mainituista tapauksista ratkaisu on pyritty perustamaan useille eri kriteereille. Kysymys on toisin sanoen ollut kokonaisarvostelusta, jossa on otettu huomioon samanaikaisesti eri näkökohtia.

Määriteltäessä maanvuokralainsäädännön poissuljentakriteereitä kosketellun kaltaisissa tilanteissa johtoa voidaan nykyään nähdäkseni saada myös VLunL 1958 1 §:n 2 momentista. Mainitun säännöksen 2 virkkeessä on välittömästi kysymys lunastusoikeuden poissuljentakriteereistä, mutta kun koko lunastuslaki lähtee edellyttämästä, että lunastusoikeus on vuokramiehellä, tarjoaa sanottu 2 virke johtoa myös otettaessa kantaa kysymykseen, voidaanko henkilön katsoa hallitsevan aluetta vuokrasuhteessa.

Lunastusoikeus on säännöksen mukaan suljettu pois kahdella perusteella. Näistä ensimmäinen on se, että alueen hallinta on tarkoitettu yksinomaan korvaukseksi työ- tai muista tähän verrattavista suorituksista, joiden suorittamisvelvollisuus edelleen jatkuu. Tämä kriteeri on tarkoitettu rajaamaan lunastukseen oikeutettujen henkilöiden piirin ulkopuolelle ne henkilöt, jotka työ- tai virkasuhteeseen liittyvänä palkkaetuna hallitsevat aluetta. Näiltä osin säännös on yhdenmukainen edellä kosketellun vanhemman käytännön kanssa. Mutta lunastusoikeuden poissuljentakriteeri on muodostettu säännöksessä laajemmaksikin. Toisena poissuljentakriteerinä on näet mainittu se, että maa-alueen hallinta muutoin kiinteästi liittyy asianomaisten väliseen voimassa olevaan oikeussuhteeseen, jolla on hallintaa huomattavasti suurempi taloudellinen merkitys. Tämä kriteeri sulkenee pois lähinnä ne tapaukset, joissa maa-alueen hallinta liittyy vähäisenä osana »henkilöiden väliseen muun tyyppiseen oikeussuhteeseen kuin työ- tai virkasuhteeseen». Esimerkkeinä voidaan mainita huoneenvuokrasuhde, metsänhakkuusuhde, johon eräänä osana kuuluu oikeus säilyttää puutavaraa toisen alueella, oikeussuhde, jonka sisältönä on oikeus maa-aineisten ottamiseen ja säilyttämiseen toisen alueella, eräissä tapauksissa toimeksiantosuhde jne. Näissä viimeksi mainituissakaan tapauksissa maa-alueen hallintaan oikeutettua henkilöä ei voida pitää vuokramiehenä.

d. Maanvuokrasuhde — eläkesuhde (kiinteistöeläke)

Erityisesti maaseudulla on vanhastaan ollut tapana, että myydessään tilansa seuraavaan sukupolveen kuuluvalle henkilölle, useimmiten lap-

selleen, ikääntyvät myyjät ovat eräänä kauppaehtona pidättäneet itselleen ja aviopuolisolleen elinkautisen elatuksen myymällään tilalla. Myyjälle näin syntynyttä oikeutta elatukseen on vanhastaan nimitetty kiinteistöeläkkeeksi tai syytingiksi.[52] Siitä on pääasiassa oikeuskäytännössä kehittynyt varsin pitkälle eriytynyttä normistoa, jota tarkastellaan vielä yksityiskohtaisesti jäljempänä tässä tutkimuksessa.

Sanotunlaista eläkettä koskevaan sopimukseen voi eräänä osana kuulua ehto, jonka mukaan eläkkeensaajalla ja joissakin tapauksissa hänen jälkeläisellään on oikeus käyttää tiettyä myydyn tilan aluetta esimerkiksi pelto- tai laidunmaana. Varsinkin niissä tapauksissa, joissa mainitunlaisesta alueen käytöstä on sovittu suoritettavaksi vuotuista vastiketta, on käytännössä saatettu joutua ottamaan kantaa kysymykseen, onko sopijapuolten välistä suhdetta arvosteltava maanvuokraa vaiko kiinteistöeläkettä koskevien oikeusnormien pohjalta. Eri normistojen soveltamiskriteereitä tarkastellaan seuraavassa oikeuskäytännössä annettujen ratkaisujen pohjalta. Tätä ennen on kuitenkin aiheellista todeta, millaisiin näkökohtiin kirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota kysymystä käsiteltäessä.

Lähtökohdaksi *kirjallisuudessa* esitettyjä kannanottoja tarkasteltaessa on aiheellista ottaa *Tegengrenin* lähes sata vuotta sitten, vuonna 1881 ilmestynyt artikkeli kiinteistöeläkkeestä.[53] Iästään huolimatta se on monessa suhteessa yhä vieläkin merkittävä. Tegengren valaisee mm. kiinteistöeläkettä koskeneiden vuoden 1852 SyytinkiJul:n, vuonna 1864 sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa annetun asetuksen ja MK 11 luvun 2 §:n taustoja tavalla, joka saa nuo lainkohdat elämään aivan toisella tavoin kuin monet myöhäisemmät esitykset. Jäljempänä tässä tutkimuksessa kiinnitetään huomiota myös siihen vaikutukseen, mikä Tegengrenin kannanotoilla on ollut alan oikeuskäytäntöön.

---

[52] Kiinteistöeläkettä käsitellään varsinaisesti vasta jäljempänä, ennenkaikkea 4. luvussa, mutta tässä yhteydessä on aiheellista kiinnittää huomiota tekstissä edellytettyä rajanvetoa koskeviin esityksiin. Kiinteistöeläkettä koskevien esitysten osalta voidaan viitata *Tegengren*, JFT 1881 s. 19 ss., *Charpentier* s. 92 ss., *Hernberg*, JM 1904 s. 34 ja 51—53, *Rapola*, LM 1946 s. 240—244 ja maanvuokraa koskevien esitysten osalta *Hällfors* s. 1 ss., *Haataja*, Vuokra s. 248—252, *Haataja*, Suomen maanvuokraoikeus s. 15—16. Ruotsin oikeuden osalta ks. *Lejman* s. 25—34, *Undén* II:2 s. 258. Näistä merkittävimpiä Suomen oikeutta tutkittaessa ovat jatkossa tekstissä käsiteltävät esitykset.

[53] Ks. *Tegengren*, JFT 1881 s. 1—30.

Tegengren käsitteli kiinteistöeläkkeen ja maanvuokran välistä rajanvetoa suhteellisen lyhyesti. Hän lähti siitä, että kiinteistöeläke saattoi käsittää yhtäältä elinaikaisen oikeuden saada tilalta luonnontuotteita ja toisaalta elinaikaisen oikeuden käyttää tilaan kuuluvia tiluksia.[54] Tämän jaottelun pohjalta lähtien Tegengren pyrki rajaamaan kiinteistöeläkettä koskevat sopimukset, joiden hän edellytti muodostavan kiinteistönkaupan sivusopimuksen, yhtäältä elinkorkosopimuksiin (lifräntekontrakt) ja toisaalta elinaikaista vuokraoikeutta (lifstidsstädja) koskeviin sopimuksiin nähden.[55] Viimeksi mainitun rajauksen osalta Tegengren totesi, että jos myyjä talon luovuttaessaan oli pidättänyt käyttöönsä elinajakseen osan taloon kuuluvista tiluksista tiettyä maksua vastaan, niin sopimus siitä tarkoitti elinaikaista maanvuokraa, jota koskivat toiset säännöt kuin kiinteistöeläkettä. Tegengren jatkoi, että elinkautisen vuokraoikeuden vakuudeksi ei tarvinnut ennen vuoden 1864 osittamisasetuksen 13 §:n voimaantuloa hakea kiinnitystä, jotta sanotunlainen vuokraoikeus sitoisi vuokraoikeuden kohteena olevan alueen uutta omistajaa, ja viittasi perusteluina Knk. Sel:een 2. 3. 1800.[56] Tässä suhteessa kiinteistöeläkettä koskivat toiset säännöt, sillä sitä käsiteltiin mm. kiinnittämisen osalta niinkuin maksamatonta kauppahintasaatavaa kuten vuoden 1852 julistuksesta kävi ilmi.[57] Toisaalta Tegengren kiinnitti huomiota siihen, että elinkautinen vuokraoikeus ei voinut nauttia MK 11 luvun 2 §:n mukaista maksamattoman kauppahinnan etuoikeutta. Tegengren katsoi, että siinäkään tapauksessa, että maksua maa-alueen hallinnasta ei ollut sitouduttu suorittamaan, hallinnan pidätystä ei voitu pitää kiinteistöeläkkeenä, ellei sopimus sisältänyt tästä nimenomaista mainintaa tai ellei sopimuksen sanamuodosta muutoin voitu päätellä, että sopijapuolten tarkoituksena oli ollut pitää kaupassa pidätettyä maa-aluetta eläkemaana (sytningsjord).[58] Kun Tegengren toisaalta korosti, että eläkkeen pidättämisen tarkoituksena oli elatuksen turvaaminen saajalle,[59] antaa Tegengrenin mainittu kannanotto aiheen lähteä siitä, että ratkaisevan merkityksen hän viimeksi mainitussa kannanotossaan antoi juuri eläkesopimuksen elatustarkoitukselle. Siten Tegengrenin erotteluperusteiksi maanvuok-

54 Ks. *Tegengren*, JFT 1881 s. 1.
55 Ks. *Tegengren*, JFT 1881 s. 19 ss.
56 Ks. *Tegengren*, JFT 1881 s. 19 ss.
57 Vrt. *Tegengren*, JFT 1881 s. 4—8.
58 Ks. *Tegengren*, JFT 1881 s. 19 ss.
59 Ks. *Tegengren*, JFT 1881 s. 1 ss.

ran ja kiinteistöeläkkeen välillä muodostuivat maa-alueen hallinnan vastikkeellisuus ja se, oliko hallinnasta tehdyn sopimuksen tarkoituksena elatustarkoitus.

Charpentier kiinnitti vuonna 1896 ilmestyneessä kiinteistöeläkettä koskevassa väitöskirjassaan huomiota osaksi samoihin näkökohtiin mutta eri näkökulmasta kiinteistöeläkkeen ja maanvuokran välistä rajaa käydessään. Hän totesi, että mikäli kiinteistön kaupassa oli pidätetty suurempi alue, tuli sen käyttöoikeus nimenomaisesti ilmoittaa kiinteistöeläkkeeksi, jotta sitä voitaisiin sellaisena käsitellä. Sellaisen alueen tulo riitti näet säännöllisesti yli oikeudenhaltijan elatuksen ja vaatetuksen tarpeen. Sen vuoksi ei Charpentierin mielestä voitu sanoa, että tällaisen oikeustoimen tarkoituksena oli oikeudenhaltijan elättäminen, vaan hänen mukaansa luovuttaja oli pidättämällä itselleen suuremman tilusalan elinkautiseen käyttöönsä luonut toiminnalleen uuden pohjan. Oikeussuhdetta oli sen vuoksi pidettävä elinkautisena maanvuokrana, jossa vuokranmaksu oli kertakaikkiaan maksettu.[60] Viimeksi mainitulla lausumalla Charpentier näyttää tarkoittaneen sitä, että vuokra oli maksettu kiinteistön muodossa. Lisäksi Charpentier totesi, että eläkeoikeus tiluksiin ei sallinut oikeudenhaltijan harjoittaa järjestettyä maataloutta.[61] Ratkaisevaksi erokriteeriksi eläkeoikeuden ja maanvuokraoikeuden välillä muodostui Charpentierillä siten maa-alueen hallinnan pidätyksen tarkoitus. Muut edellä viitatut näkökohdat palvelivat hallinnan pidätyksen tarkoituksen selvittämistä. Jos tarkoituksena oli oikeudenhaltijan elatus, kysymys oli kiinteistöeläkkeestä, jos taas järjestetyn maatalouden harjoittaminen, kysymys ei ollut eläkkeestä, vaan maanvuokrasta.

Hernberg käsitteli kosketeltua rajanvetoa kahdessa Juridiska Meddelanden lehden vuoden 1904 numerossa julkaisemassaan kirjoituksessa.[62] Ensimmäisessä artikkelissaan hän totesi mm., että harvoin kiinteistöeläkkeen haltijalla oli yksinomaista käyttövaltaa tiettyyn kiinteistön alueeseen ja että useimmiten hänellä oli käyttöoikeus tiluksiin, jotka oli määritelty sopimuksessa vain suuruudeltaan ja lajiltaan ja jotka tuli vuosittain osoittaa hänelle aina uudelleen. Nautinta-aika oli eläkkeensaajan ja ehkä hänen puolisonsa elinaika. Hernberg edellytti myös, että sanotunlaisesta nautintaoikeudesta voitiin suorittaa vuosittain vastiketta maanomistajalle. Kiinteistöeläkkeenä saatu käyttöoikeus maa-alueeseen

[60] Ks. *Charpentier* s. 92 ss.

[61] Ks. *Charpentier* s. 93 aliv. 3.

[62] Ks. *Hernberg*, JM 1904 s. 34 ja 51—53.

tuli tällöin kuulumaan, ellei eläkesopimuksessa toisin määrätty, MVL 1902:n soveltamisalaan.

Tätä kannanottoaan Hernberg eräissä suhteissa täydensi ja modifioi toisessa artikkelissaan. Hän totesi, että eläkesopimukset useimmiten tehtiin kiinteistönkaupassa, että sopimuksen tarkoituksena oli asettaa eläkkeensaajan käytettäväksi elatuksen kannalta välttämättömät tarvikkeet, että usein eläkesopimuksessa sovittiin käyttöoikeudesta tiettyyn maa-alueeseen ja asumusoikeudesta sille rakennetussa rakennuksessa ja — Charpentieriin liittyen — että mainitunlainen oikeus oli rinnastettavissa elinkautiseen vuokraan, jossa vastike on kertakaikkiaan suoritettu. Tämän jälkeen Hernberg pyrki luku luvulta määrittelemään, missä suhteessa MVL 1902:ia voitiin soveltaa sanotunlaiseen, maa-alueen käyttöä edellyttävään kiinteistöeläkkeeseen.

Uutta aikaisempaan nähden oli Hernbergin kannanotossa se, että hän selvemmin kuin edellä käsitellyt aikaisemmat kirjoittajat korosti maanvuokralainsäädännön soveltamismahdollisuutta sopijapuolten väliseen oikeussuhteeseen siitä huolimatta, että tuota oikeussuhdetta lähtökohtaisesti arvosteltiin kiinteistöeläkettä koskevien normien pohjalta. Hernbergillä kiinteistöeläkettä koskeva sopimus muodostui siten tietyssä mielessä »sekatyyppiseksi» sopimukseksi, jota voitiin samanaikaisesti mutta eri suhteissa arvostella sekä maanvuokraa että kiinteistöeläkettä koskevien normien pohjalta. Mutta vaikka tältä pohjalta lähdetäänkin, sanotunlainen kannanotto ei tee merkityksettömäksi erästä toista rajanveto-ongelmaa, kysymystä, voidaanko sopimusta esiintyvässä yksityistapauksessa *lainkaan* arvostella kiinteistöeläkettä tai vaihtoehtoisesti maanvuokraa koskevien normien pohjalta ts. mitkä ovat kriteerit, joiden pohjalta joko kiinteistöeläkettä tai maanvuokraa koskevien normien soveltaminen kauttaaltaan suljetaan pois. Hernberg ei ole nimenomaisesti käsitellyt tätä kysymystä, mutta hänen kannanottonsa antavat aiheen lähteä siitä, että huomiota kysymystä käsiteltäessä on kiinnitettävä ainakin esiintyvän sopimuksen oikeusperusteeseen (ehto kiinteistönkaupassa), tarkoitukseen (oikeudenhaltijan elatus) ja voimassaoloaikaan (eläkkeensaajan ja hänen puolisonsa elinaika).

Haataja on käsitellyt maanvuokraoikeuden ja kiinteistöeläkkeen välistä rajanvetoa sekä vuokran käsitettä koskevassa väitöskirjassaan vuodelta 1921 [63] että Suomen maanvuokraoikeuden yleisesityksessä vuodelta

---

[63] Ks. *Haataja,* Vuokra s. 248—252.

1934.[64] Ensiksi mainitussa teoksessa hän, ottaen lähtökohdaksi Charpentierin edellä käsitellyn esityksen, toteaa, että alueen suuruus, johon Charpentier kiinnitti rajankäynnissä huomiota, on tärkeä mutta vain yksi näkökohta harkittaessa, millaisen oikeustoimen aikaan saamista sopijapuolet ovat tarkoittaneet. Muita kysymykseen tulevia näkökohtia ovat, onko alueen käytöstä sovittu suoritettavaksi vuotuista vastiketta ja onko alueen käyttöoikeuden ohella sovittu luontoisetujen suorittamisesta oikeudenhaltijalle. Tällaisten ja niihin verrattavien muiden näkökohtien pohjalta on Haatajan mukaan harkittava, kumpi oikeustoimista, maanvuokrasopimus vaiko eläkesopimus kulloinkin on kysymyksessä. Haataja jatkaa: »Tällöin harkinta oikeastaan lopullisesti tulee kohdistumaan kysymykseen, mikä on sopimuksen pääasiallinen taloudellista laatua oleva tarkoitus, johon nähden vuokra ja eläke oleellisesti toisistaan eroavat. Sillä kun vuokra on taloudellisesti tuotantoyritys, on eläkkeen taloudellisena tarkoituksena vain ylläpidon vakuuttaminen eläkemiehelle.»[65] Näin siis ratkaisevaksi erotteluperusteeksi muodostuu Haatajalla sopimuksen tarkoitus. Samalta pohjalta hän lähti myös jälkimmäisessä teoksessaan, jossa hän pitää yksityistapauksissa ratkaisevana sitä, onko tarkoituksena ollut ylläpidon vakuuttaminen eläkemiehelle hänen elinaikanaan vaiko taloudellisen tuotantoyrityksen aikaan saaminen.[66]

Rapola edellyttää vuonna 1946 ilmestyneessä tutkielmassaan eläkkeen käsitteestä,[67] että edellä kosketellussa rajanvedossa huomiota tulee kiinnittää siihen, mitä osapuolten voidaan katsoa sopimuksellaan tarkoittaneen ja mihin kumpikin asianosainen on toisen tahdonilmaisun johdosta voinut luottaa. Mutta kun osapuolet Rapolan mukaan eivät aina ole itsekään selvillä siitä, mikä ero on eläkesopimuksen ja vuokrasopimuksen välillä, eivätkä siitä, kumpaa he ovat tarkoittaneet, on »välttämätöntä kiinnittää ratkaiseva merkitys kummankin oikeustoimen tunnusominaisuuksiin».[68] Näitä käsitellessään Rapola koskettelee erityisesti vastikkeen merkitystä oikeustoimen luonnehtimisen kannalta. Tarkasteltuaan mm. kahta Haatajankin viittaamaa korkeimman oikeuden ratkaisua, KoO 1925 päätös II 314 ja KoO 1925 päätös II 560, Rapola päätyy tulokseen, jonka mukaan »ratkaiseva merkitys on annettava sille, onko alueen

64 Ks. *Haataja,* Suomen maanvuokraoikeus s. 15—16.
65 Ks. *Haataja,* Vuokra s. 249.
66 Ks. *Haataja,* Suomen maanvuokraoikeus s. 15.
67 Ks. *Rapola,* LM 1946 s. 240—244.
68 Ks. *Rapola,* LM 1946 s. 242.

nauttijan suorituksen katsottava käsittävän korvauksen alueen käyttämisestä. Jos suorituksen vähäisyyteen nähden on pidettävä ilmeisenä, että se ei ole korvausta alueen käytöstä, ei sitä myöskään ole pidetty vuokranmaksuna eikä käyttöoikeuden pidätystä vuokrasopimuksena, vaan, jos muut eläkkeen tuntomerkit ovat olemassa, eläkkeenä.»[69] Näin siis Rapola kiinnittää erotteluperusteena huomiota siihen, voidaanko vastikesuoritusta pitää käypänä korvauksena alueen käytöstä. Tällöin hän edellyttää, että kiinteistöä sinänsä ei voida pitää mainitunlaisena vastikesuorituksena.[70] Mutta lisäksi hän edellyttää, että huomiota tulee kiinnittää myös kiinteistöeläkkeen yleisten käsitteellisten tuntomerkkien käsillä oloon.

Yhteenvetona edellä esitetystä voidaan todeta seuraavaa.

Edellä käsitellyissä esityksissä on lähdetty siitä, että osapuolten sopimuksen luonnetta määriteltäessä lähtökohdaksi otetaan joko maanvuokraa tai kiinteistöeläkettä koskeva normisto. Näitä normistoja ei ole yleensä edellytetty voitavan soveltaa laajassa mitassa rinnakkain samaan sopimukseen, vaikka toisaalta on myönnetty, että määrättyjen yksittäiskysymysten osalta saattaa tulla kysymykseen maanvuokralainsäädäntöön kuuluvien normien analooginen soveltaminen sen jälkeen, kun ensin on todettu, että sopimusta arvostellaan pääsääntöisesti kiinteistöeläkettä koskevien oikeusnormien pohjalta. Poikkeuksen tässä suhteessa näyttää muodostavan Hernbergin edellä käsitelty esitys. Hän edellyttää varsin laajamittaista maanvuokraa koskevien normien soveltamismahdollisuutta sellaisiin kiinteistöeläkettä koskeviin sopimuksiin, jotka edellyttävät tietyn alueen luovuttamista vastiketta vastaan oikeudenhaltijan käytettäväksi.

Kaikissa edellä käsitellyissä esityksissä — myös Hernbergin esityksessä — on kuitenkin lähdetty siitä, että arvostelun lähtökohdaksi otetaan tietty primäärinormisto, joka samalla on määrännyt sen, miten sopimusta luonnehditaan, s.o. luonnehditaanko sopimus lähtökohtaisesti maanvuokrasopimukseksi vai eläkesopimukseksi. Primäärinormiston valinnassa — vaihtoehtojen ollessa maanvuokranormisto tai kiinteistöeläkettä koskeva normisto — huomiota on edellytetty kiinnitettävän useampaan näkökohtaan. Ensisijainen merkitys on kaikissa edellä käsitellyissä esityksissä edellytetty annettavan sopimuksen tarkoitukselle. Jos tarkoituksena, mikä voidaan selvittää oikeustoimen tulkinnan avulla, on elatuksen turvaaminen sopijapuolelle määrätyltä kiinteistöltä, on presumtio primäärinor-

69 Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 244.
70 Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 243.

miston valinnassa kiinteistöeläkettä koskevan normiston puolella. Jos tarkoitus taas on joku muu, esimerkiksi Haatajan mainitseman »taloudellisen tuotantoyrityksen» aikaan saaminen, on presumtio maanvuokraa koskevan normiston puolella.

Mutta sopimuksen tarkoituksen ohella huomiota on edellytetty kiinnitettävän muihinkin näkökohtiin. Tällaisia erikseen mainittuja yksittäisiä näkökohtia ovat maa-alueen käyttöoikeuden vastikkeellisuus, oikeusperuste ja voimassaoloaika. Vastikkeellisuuden osalta huomio kiintyy siihen, että uudemmissa esityksissä vastikkeellisuus on ymmärretty toisin kuin vanhemmissa esityksissä. Kun vanhemmissa esityksissä vastikkeellisuuden merkitystä käsiteltäessä pohdittiin mm. kysymystä, voidaanko sopimus luonnehtia maanvuokrasopimukseksi sillä perusteella, että sovitun käyttöoikeuden vastikkeena on kiinteistö, ei uudemmissa esityksissä ole lähdetty tämän kaltaisen kysymyksenasettelun pohjalta. Vastikkeellisuudella on niissä tarkoitettu maa-alueen käytöstä erikseen, esimerkiksi vuosittain suoritettavaa vastiketta. Rapola edellyttää tällaisen vastikkeen arvon vertaamista käyttöoikeuden arvoon ratkaisua tehtäessä. Mitä muihin edellä mainittuihin kriteereihin tulee, on sopimuksen sisältymisellä osana kiinteistön kauppaan ja käyttöoikeuden voimassaoloajan rajoittumisella oikeudenhaltijan elinikään edellytetty niinikään olevan merkitystä kiinteistöeläkettä koskevan normiston soveltamista puoltavina näkökohtina.

Vihdoin on kahdessa edellä mainitussa esityksessä, Hernbergin ja Rapolan tutkielmissa, kiinnitetty ehkä muita enemmän huomiota kokonaisarvostelun ja maanvuokran ja kiinteistöeläkkeen yleisten käsitteellisten kriteerien huomioon ottamisen tärkeyteen.

Esitetyn jälkeen on kiintoisaa tarkastella kysymystä, mille näkökohdille *oikeuskäytännössä* on annettu merkitystä sopijapuolten oikeussuhdetta luonnehdittaessa. Kysymystä voidaan valaista eräiden 1930—1960-luvuilla annettujen korkeimman oikeuden ratkaisujen pohjalta.

> *KoO 1939 II 417:* S oli tilan kaupassa 5. 7. 1890 pidättänyt itselleen ja vaimolleen elinkautisena eläkkeenä muiden etuuksien ohella hallintaoikeuden tilaan kuuluvaan alueeseen ehdoin, että S-puolisoiden kuoltua heidän lapsillaan oli oikeus käyttää ja asua tätä aluetta 50 vuoden aikana luettuna 1. 11. 1890 10 markan vuotuista maksua vastaan.
>
> *Asutuslautakunta* oikeutti K:n ja J:n, jotka olivat S-puolisoiden poikia ja hallitsivat näiden kuoltua po. aluetta, lunastamaan alueen LunL 1918 nojalla torppana.

MJO: Koska K ja J, jotka kuuluivat tilattomaan väestöön, po. 5. 7. 1890 tehdyn sopimuksen nojalla vuokralla hallitsivat aluetta, joka, koska se käsitti yli 2 ha viljeltyä ja viljelyskelpoista maata, oli katsottava torpaksi, MJO harkitsi oikeaksi maanomistajan valituksen hyläten jättää asian asutuslautakunnan päätöksen lopputuloksen varaan.

KoO: Koska käyttöoikeus alueeseen S-puolisoiden kuoltua oli tullut K:lle ja J:lle eläke-etuna, joka heille oli S-puolisoiden lapsina pidätetty em. 5. 7. 1890 tehdyssä sopimuksessa, eikä sanotusta alueesta siten ollut voimassa mitään vuokrasuhdetta heidän ja tilan omistajan välillä, KoO LunL 1918 1 ja 58 §:n nojalla kumoten MJO:n tuomion ja asutuslautakunnan päätöksen hylkäsi lunastusvaatimuksen.

Eri mieltä ollut jäsen: Ei muutosta.

Ennen kuin tätä ratkaisua tarkastellaan yksityiskohtaisesti on tarkoituksenmukaista selostaa vielä toisen, seuraavana vuonna annetun korkeimman oikeuden ratkaisun sisältö. Tilanne oli siinä samantapainen kuin edellä mainitussa tapauksessa.

KoO 1940 II 322: Asutuslautakunta oikeutti VLunL 1918 nojalla E:n ja H:n lunastamaan A ym:n tilaan kuuluvan alueen, jota E ja H olivat vanhempiensa J:n ja tämän vaimon V:n kuoltua hallinneet sillä perusteella, että sen jälkeen kun J ja V 7. 4. 1905 tapahtuneessa tilan myynnissä pojalleen A:lle ja hänen kihlatulleen P:lle olivat pidättäneet itselleen sanotun alueen hallinnan loppuiäkseen, J ja V olivat 2. 4. 1906 A:n ja P:n kanssa kirjallisesti sopineet, että alueelle rakennetut rakennukset tulivat heidän kuolemansa jälkeen siirtymään E:n ja H:n sekä J:n ja V:n kolmannen tyttären S:n omistukseen, joiden tuli vanhempiensa kuoleman jälkeen suorittaa maanomistajalle tontin vuokrana 10 markkaa vuodessa.

MJO A ym:n valituksen johdosta katsoi selvitetyksi, että J ja V ja viimeksi mainitun kuoltua J olivat hallinneet aluetta eläke-etuna ja että hallintaoikeus sanottuun alueeseen oli vasta J:n kuoltua (8. 8. 1927) muuttunut vuokraoikeudeksi E:n ja H:n hyväksi, minkä vuoksi ja kun vuokrasuhde näin ollen oli syntynyt vasta sen jälkeen, kun LunL 1918 oli astunut voimaan, MJO ko. lain 1 ja 25 §:n nojalla kumosi asutuslautakunnan päätöksen ja hylkäsi lunastusvaatimuksen.

KoO: Ei muutosta.

Tapauksia tarkasteltaessa ei ole aivan helppoa nähdä, miksi hallintaoikeus on toissijaisen haltijan osalta ensiksi selostetussa tapauksessa luonnehdittu kiinteistöeläkkeeksi, mutta viimeksi mainitussa tapauksessa maanvuokraoikeudeksi. Ensiksi mainitussa tapauksessa kysymys oli var-

sin kookkaasta, yli 2 ha viljeltyä tai viljelyskelpoista maata käsittävästä alueesta, jälkimmäisessä tapauksessa taas alueesta, joka palveli rakennuksen rakennuspohjana ja jota luonnehdittiin tontiksi. Kummassakin tapauksessa alueen käytöstä tuli suorittaa maanomistajalle vuotuisena vastikkeena 10 mk. Ensiksi mainitussa tapauksessa hallintaoikeuden voimassaololle oli asetettu pitkä määräaika, 50 vuotta, jälkimmäisessä tapauksessa määräajasta ei puhuta mitään. Kummassakaan tapauksessa asianhaarat eivät viitanneet siihen, että sopimuksen tarkoituksena olisi ollut alueen toissijaisen haltijan osalta elatustarkoitus. Pelkästään näiden näkökohtien pohjalta arvioiden ei ole helppoa käsittää ratkaisujen erilaisuutta.

Ratkaiseva arvostelussa eroavuutta aiheuttanut tekijä lieneekin löydettävissä kahdesta seikasta. Vuoden 1939 tapauksessa K:n ja J:n hallinnan oikeusperusteena oli tilan kaupassa tehty elinkautista eläkettä koskeva ehto, johon sisältyi selostettu toissijaismääräys S-puolisoiden lasten hallintaoikeudesta. Oikeuskäytännössä oli jo kauan ennen po. ratkaisua lähdetty, niinkuin jäljempänä tässä tutkimuksessa esitettävästä käy ilmi, siitä, että kiinteistön kaupassa tehtävään eläkettä koskevaan välipuheeseen voidaan ottaa ns. toissijaismääräys eläkkeensaajan lapsille tai tietyissä tapauksissa muillekin henkilöille saajan kuoltua tulevista eläkeeduista.[71] Nähtävästi vuoden 1939 tapauksessa on annettu ratkaiseva merkitys sille, että kysymys oli sanotunlaisesta, nimenomaan kiinteistön kaupassa sovitusta ehdosta. Vuoden 1940 tapaus eroaa tältä osin vuoden 1939 tapauksesta siinä, että vuoden 1940 tapauksessa E:n ja H:n hallintaoikeuden oikeusperusteena oli kiinteistönkaupasta erillään tehty sopimus. Tapaus on tältä osin mielenkiintoinen mm. sikäli, että siinä maanvuokraoikeudeksi luonnehditun oikeuden oikeusperusteena on ollut sopimus kolmannen (vuokramiehen) hyväksi.

Toinen seikka, jolle mahdollisesti on annettu merkitystä silloin, kun vuoden 1940 tapaus on ratkaistu eri tavoin kuin vuoden 1939 tapaus, on ehto alueelle rakennettujen rakennusten siirtymisestä E:n ja H:n omistukseen J:n ja V:n kuoltua. Tällainen ehto saattaa näet viitata haluun perustaa alueeseen nimenomaan vuokraoikeus. Mutta erotteluperusteena se on varsin problemaattinen. Vaikka asumistarkoitusta palvelevalle maanvuokralle onkin tyypillistä, että vuokramies rakentaa tai omistaa vuokra-alueella olevan asuinrakennuksen, ei ole suinkaan poissuljettua,

71 Ks. jäljempänä luku 4.4.g.1.

että oikeus pitää asuinrakennusta toisen alueella perustuu muuhun oikeuteen kuin maanvuokraoikeuteen. Tällainen muunlainen oikeus voi olla esimerkiksi kiinteistön kaupassa pidätetty vastikkeeton hallintaoikeus alueeseen tai testamenttiin perustuva hallintaoikeus. Ei ole mitään perusteltua syytä lähteä siitä, etteikö mainitunlainen oikeus rakennuksen pitämiseen toisen alueella voisi perustua myös eläkeoikeudeksi katsottavaan oikeuteen. Tätä tapauksessa on päinvastoin edellytetty J:n ja V:n osalta.[72]

Kaiken kaikkiaan selostettujen tapausten erilaiselle arvostelulle ei ole löydettävissä kovin vakuuttavia perusteluja. Seuraavana selostettava tapaus, KoO 1952 II 27, osoittaa taas, että erottelua suoritettaessa on pyritty tapauksen ns. kokonaisarvosteluun, joka on vaikuttanut siihen, millainen merkitys yksityisille osatekijöille on erottelukriteereinä annettu.

KoO 1952 II 27: M oli, myydessään sittemmin edesmenneen vaimonsa kanssa 13. 11. 1891 tehdyllä kauppakirjalla tilan, pidättänyt itselleen ja vaimolleen samana päivänä laaditussa sopimuskirjassa sovittua 2 markkaa rahaa ja 5 työpäivää vuodessa käsittävää vuokravastiketta vastaan elinajakseen noin hehtaarin suuruisen maa-alueen, minkä vuokraoikeuden vakuudeksi oli vahvistettu 3. 9. 1917 vieläkin voimassa oleva kiinnitys. Koska tilan nykyinen omistaja A oli omavaltaisesti ottanut hallintaansa vuokra-alueen viljelykset, vaikka vuokrasuhde vuokramiehen kuolemasta huolimatta, kun vuokramieheltä oli jäänyt rintaperillinen — kantaja L —, edelleen jatkui, L oli vaatinut A:n velvoittamista heti häädön uhalla luovuttamaan vuokra-alueen L:n vapaaseen hallintaan. Vastakanteessa A vaati L:n velvoittamista luovuttamaan koko alueen A:n hallintaan, koska kysymyksessä oli kiinteistön kaupan yhteydessä pidätetty eläkeoikeus, joka oli eläkkeen saajien kuoltua rauennut.

KO: Katsoi, että em. kiinteistön kaupan yhteydessä myyjille pidätettyä nautintaoikeutta po. maa-alueeseen oli siitä suoritettavaksi sovitun vastikkeen suuruus huomioon ottaen pidettävä vuokraoikeutena ja vuokrasuhteen, kun L oli myyjän rintaperillinen, niin ollen katsottava edelleen jatkuvan. Sen vuoksi KO hyläten A:n kanteen velvoitti A:n heti häädön uhalla luovuttamaan alueen L:n vapaaseen hallintaan.

HO: Koska M:lle ja hänen vaimolleen em. kiinteistönkaupan yhteydessä heidän elinajakseen pidätettyä nautintaoikeutta ko. maa-alueeseen oli olosuhteisiin ja asiassa ilmenneisiin seikkoihin katsoen pidettävä eläkeoikeutena, joka heidän molempien kuoltua oli rauennut, niin ja kun L:llä ei näin ollen heidän perillisenään ollut laillista oikeutta hallita L:n hallussa edelleen olevaa osaa sanotusta

72 Vrt. myös *Kartio* s. 109, jossa tätä nimenomaisesti edellytetään eläkeoikeuden osalta.

maa-alueesta, HO kumoten KO:n päätöksen ja hyläten L:n kanteen velvoitti L:n häädön uhalla luovuttamaan samasta alueesta vielä hallussaan pitämänsä osan A:n vapaaseen hallintaan ja määräajassa siirtämään pois sillä olevat rakennuksensa.

KoO: Ei muutosta.

KO on luonnehtinut maa-aluetta koskevan hallintaoikeuden vuokraoikeudeksi ja on perusteluna viitannut samaan näkökohtaan, jota Rapola on edellä mainitussa artikkelissaan pitänyt keskeisenä perusteena, nimittäin maa-alueen hallinnasta vuosittain suoritettavan vastikkeen arvon suuruuteen verrattuna alueen käyttöoikeuden arvoon. HO, jonka tuomion KoO pysytti, on sensijaan lähtenyt luonnehtimisessa laajemmalta pohjalta. Viittaus olosuhteisiin ja asiassa ilmenneisiin seikkoihin HO:n tuomion perusteluissa viittaa siihen, että käyttöoikeuden luonnehdinta on pyritty perustamaan ns. kokonaisarvosteluun, jossa on kiinnitetty huomiota maanvuokraoikeuden ja eläkeoikeuden käsitteellisiin kriteereihin yleensä. Yksittäisinä kriteereinä HO on viitannut erikseen siihen, että sopimus hallintaoikeudesta oli tehty kiinteistönkaupan yhteydessä ja että po. oikeus oli pidätetty saajille heidän elinajakseen. Ratkaiseva merkitys näyttää kuitenkin annetun tapauksesta muodostuneelle kokonaiskuvalle. Sen vaikutuksesta myöskään vastiketta koskevalle ehdolle ei ole annettu niin yksinomaista merkitystä kuin KO sille antoi.

Rajankäynti maanvuokran ja kiinteistöeläkkeen välillä oli esillä myös korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1955 II 10. Tapaus oli seuraavanlainen.

KoO 1955 II 10: D ja hänen vaimonsa M olivat myydessään 6. 3. 1903 laaditulla kauppakirjalla tilan N:lle ja tämän vaimolle A:lle samana päivänä tehdyllä eläkesopimuksella pidättäneet hallintaansa tilaan kuuluvan Jaakko-Luhdan maa-alueen 50 vuoden ajaksi, mm. ehdoin, että jos D ja M kuolisivat ennen kuin sanottu aika oli kulunut loppuun, tulisivat heidän perillisensä jäljellä oleviksi vuosiksi heidän sijaansa, jolloin perillisten kuitenkin tuli korvaukseksi alueen hallitsemisesta tehdä vuosittain yhteensä 12 päivätyötä talon ruuassa ollen. N:n ja A:n myytyä tilan se halottiin 1907 neljään osaan, joihin kaikkiin tuli kuulumaan osia Jaakko-Luhdan alueesta. Mainittujen neljän tilan omistajat O ym. vaativat D:n ja M:n perillisten T ym:n velvoittamista luovuttamaan Jaakko-Luhdan alueen heti häädön uhalla heidän hallintaansa, koska eläkekirjassa mainittu 50 vuoden hallinta-aika oli päättynyt.

KO: Koska Jaakko-Luhdan maa-alueen hallintasuhteeseen oli katsottava voitavan soveltaa maanvuokrasuhteiden pidentämisestä eräissä tapauksissa 22. 6. 1945 annetun lain säännöksiä sellaisina

kuin ne olivat 14. 10. 1949 annetussa laissa eikä hallinta-ajan sen vuoksi vielä voitu katsoa päättyneen, KO hylkäsi kanteen.

HO: Ei muutosta.

KoO: Koska T ym:n oli katsottava D:n ja M:n kuoltua, edellisen vuonna 1922 ja jälkimmäisen 1941, maanvuokrasuhteiden pidentämisestä eräissä tapauksissa annetun lain voimaan tullessa vuokralla hallinneen po. Jaakko-Luhdan aluetta, sen vuoksi ja kun tuo vuokrasuhde sanotun lain mukaan, sellaisena kuin se oli muutettuna KO:n päätöksessä mainitulla lailla 14. 10. 1949, siis ei vielä ollut päättynyt, KoO jätti asian HO:n tuomion lopputuloksen varaan.

Tässä tapauksessa sopimukseen perustuvaa oikeussuhdetta on pidetty maanvuokrasuhteena. Maanvuokraa koskevien normien soveltamista voidaankin perustella tapauksesta ilmeneviin seikkoihin viittaamalla. Sopimuksen sisältönä oli oikeus maa-alueen hallintaan. Sopimuksen voimassaoloaika oli rajoitettu 50 vuodeksi eikä esimerkiksi D:n ja M:n elinajaksi, mikä viittaa siihen, että oikeudenhaltijan elatustarkoitusta loppuiäksi ei ole sopimuksessa painotettu samalla tavoin kuin elinaikaisissa eläkesopimuksissa yleensä. Näin on asianlaita varsinkin D:n ja M:n perillisten T ym:n osalta, joiden sopimuksen mukaan tuli suorittaa Jaakko-Luhdan alueen hallinnasta vuotuista vastiketta päivätöiden muodossa. Hallinnan vastikkeellisuus onkin kolmas seikka, johon voidaan viitata omaksutun kannan tueksi. Kaikkien näiden näkökohtien yhteisvaikutusta näyttää olleen, että kaikissa oikeusasteissa T ym:n ja maanomistajien välinen oikeussuhde katsottiin maanvuokrasuhteeksi, vaikka sopimusta nimitettiin eläkesopimukseksi.

Erotteluperusteita tutkittaessa on aiheellista kiinnittää huomiota vielä ratkaisuun KoO 1962 II 12. Tapaus oli seuraavanlainen.

KoO 1962 II 12: KO katsoi selvitetyksi, että 27. 11. 1930 kuollut J ja hänen 28. 7. 1958 kuollut vaimonsa M olivat myydessään 17. 7. 1900 tehdyllä kauppakirjalla tilan pidättäneet eläke-etuna itselleen kuolemaansa asti tontti- ja viljelysmaaksi noin hehtaarin suuruisen S nimisen maa-alueen, jolle he myöhemmin olivat rakentaneet asuinym. rakennuksia; että tila sanottuine rasituksineen oli 29. 11. 1929 tehdyllä kauppakirjalla siirtynyt P:n omistukseen; sekä että E, joka V:n lukuun oli ostanut S-maa-alueella olevat rakennukset, nyttemmin perheineen asui tuolla alueella ja viljeli sen maita. Sen vuoksi ja kun em. J:lle ja M:lle henkilökohtaisesti kuulunut eläke-etu oli heidän kuoltuaan rauennut eivätkä V:n puolisot olleet voineet saavuttaa 17. 7. 1900 tehtyyn kauppakirjaan perustuvaa oikeutta hallita po. maa-aluetta, KO velvoitti V-puolisot häädön uhalla heti siirtä-

mään omistamansa rakennukset alueelta ja luovuttamaan alueen P:n vapaaseen hallintaan.

HO: Katsoi KO:n mainitsemilla perusteilla ja kun selvitystä puuttui siitä, että V-puolisoilla olisi muullakaan perusteella oikeus hallita po. maa-aluetta, ettei ollut esitetty syytä muuttaa KO:n päätöksen lopputulosta.

KoO: Ei muutoksenhakulupaa.

Esittelijän mietintö: Koska V-puolisot ovat VLunL 1958:ssa säädetyssä järjestyksessä panneet vireille po. hallitsemansa alueen lunastamista koskevan asian, jota ei ole ratkaistu, ja kun he VLunL 58 §:n 1 momentin mukaan säilyttävät koko lunastusmenettelyn ajan lunastusvaatimuksen pohjana olevan vuokrasuhteen mukaisen oikeutensa tuohon alueeseen etuuksineen, KoO harkinnee oikeaksi kumoten HO:n tuomion ja KO:n päätöksen hylätä kanteen tällä kertaa.

Eri mieltä olevat jäsenet: Myönsivät muutoksenhakuluvan.

Esillä olevassa tapauksessa ratkaisu on voitu perustaa, toisin kuin eräissä muissa edellä käsitellyissä tapauksissa, suhteellisen selville kiinteistöeläkkeeseen viittaaville kriteereille. Tällaisia ovat olleet se, että maa-alueen hallintaoikeus perustui kiinteistön kaupassa tehtyyn ehtoon, että pidätettyä aluetta oli tarkoitus käyttää myyjien tontti- ja viljelysmaana, jolle myyjät myöhemmin olivat rakentaneet asuin- ja muut rakennuksensa, että hallintaoikeuden voimassaoloaika oli rajoitettu vain myyjien elinajaksi ja että hallintaoikeudesta ei todettu suoritettavan erillistä vuokran luontoista vastiketta. Kaikki nämä seikat viittaavat siihen, että sopimuksen tarkoituksena on ollut myyjien ylläpidon turvaaminen heidän loppuelämäkseen. Tähän nähden on ollut perusteltua arvostella tapausta kiinteistöeläkettä koskevien normien pohjalta lähtien.

Kuva, joka edellä käsiteltyjen ratkaisujen pohjalta muodostuu *oikeuskäytännössä sovelletuista erottelukriteereistä,* ei ole kovinkaan yhtenäinen. Kirjallisuudessa on yleisesti painotettu elatustarkoituksen merkitystä primäärisenä erotteluperusteena kiinteistöeläkettä ja maanvuokraa koskevien normistojen välillä. Jos sopijapuolten tarkoituksena on ollut turvata oikeudenhaltijoiden elatus näiden loppuelämän ajaksi, on tätä pidetty argumenttina siitä, että kysymys on kiinteistöeläkkeestä. Jos taas sopimuksella on tähdätty muihin tavoitteisiin, on presumtio ollut se, että kysymys ei ole ollut eläkesopimuksesta, vaan muun tyyppisestä sopimuksesta, usein juuri maanvuokrasopimuksesta.

Sopimuksen tarkoitusta erotteluperusteena ei ole kuitenkaan samalla tavoin painotettu oikeuskäytännössä. Ainakaan tähän erotteluperustee-

seen ei ole samalla selvyydellä viitattu ratkaisujen perusteluissa kuin kirjallisuudessa. Sensijaan tuomioistuinratkaisujen perusteluissa on viitattu erotteluperusteina näkökohtiin, joita kirjallisuudessa on pidetty sekundäärisinä sikäli, ettei niille ole yleensä annettu samaa painoarvoa kuin sopimuksen tarkoitukselle. Tällaisia sekundäärisiä erottelukriteereitä ovat olleet ennenkaikkea maa-alueen käyttöä koskevan oikeuden oikeusperuste (ehto kiinteistönkaupassa), käyttöoikeuden voimassaoloaika (oikeudenhaltijan elinaika vaiko vuosina määrätty aika) ja käyttöoikeuden vastikkeellisuus.[73]

e. Maanvuokrasuhde — hakkuusuhde

Metsänhakkuuseen liittyvät oikeudelliset kysymykset tulivat laajemmin juridisen mielenkiinnon kohteiksi 1800-luvun jälkipuoliskolla metsäteollisuuden nousun myötä. Puutavaran hankintatavoissa metsäteollisuuden tarpeisiin tapahtui tällöin kehitystä, joka johti siihen, että niin oikeuskäytännössä kuin kirjallisuudessakin ja 1900-luvun alussa myös lainsäädännössä jouduttiin ottamaan kantaa erilaisiin käytettyjen hankintatapojen aiheuttamiin sosiaalisiin ja oikeudellisiin ongelmiin. Kun näillä kannanotoilla on ollut oma vaikutuksensa käsiteltäessä mm. kysymystä, miltä pohjalta metsänhakkuuoikeuden luovutukseen liittyviä oikeudellisia ongelmia tulisi arvostella, on maanvuokrasuhteiden ja metsänhakkuusuhteiden välistä rajanvetoa koskeva tarkastelu perusteltua aloittaa katsauksella näihin varhaisiin kehitysvaiheisiin.

Puutavaran hankintatavoissa metsäteollisuuden tarpeisiin 1800-luvun jälkipuoliskolla voidaan erottaa kaksi vaihetta. Aikaisempi vaihe ajoittuu metsäteollisuuden laajenemisprosessin alkuaikoihin. Sille oli luonteenomaista, että puutavaran välittäjät ja teollisuusyritykset turvautuivat hankinnoissaan joko kertaostoihin tai — mikä ilmeisesti vähitellen muodostui dominoivaksi hankintatavaksi — maanomistajan kanssa tehtyihin pitkäaikaisiin metsäalueen vuokrasopimuksiin, joiden päätarkoituksena

---

[73] Vertailun vuoksi on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, mitä *Lejman* toteaa vastaavasta erottelusta ruotsalaisen oikeuskäytännön pohjalta. Hän toteaa, että rajanvedossa on annettu merkitystä, paitsi sopimuksen tarkoitukselle, mm. sille, kuinka suuren osan elintarpeet ja muut vastaavat hyödykkeet muodostavat kiinteistön luovutuksessa sovituista etuuksista siinä sovittuun käyttöoikeuteen verrattuna ja miten käyttöoikeuden voimassaoloaika on määritelty, ts. onko se määritelty määrävuosiksi vaiko käyttöoikeuden haltijan elinajaksi. Ks. *Lejman* s. 25—34 ja erit. s. 33.

oli turvata jatkuva ja vakaa raaka-aineen saanti, eli ns. hakkuuvuokrasopimuksiin. Tässä varhaisvaiheessa puutavarayhtiöt eivät sensijaan juuri nimeksikään hankkineet metsäalueita omistukseensa.[74]

Toinen vaihe ajoittuu 1800-luvun kolmelle viimeiselle vuosikymmenelle. Tälle vaiheelle on luonteenomaista, että puutavarayhtiöt ryhtyivät hakkuuvuokrasopimusten solmimisen sijasta ostamaan maatiloja ja niiden metsäalueita itselleen.[75] Tähän kehitykseen oli monta syytä. Komitea, joka 1900-luvun alussa asetettiin tutkimaan puutavaraliikkeiden maanostoja, viittaa mietinnössään useisiin tekijöihin. Tällaisia olivat puutavarayhtiöiden tarve varmistaa raaka-aineiden jatkuva saanti, yhtiöiden vaurastunut asema, joka teki ostot mahdollisiksi, talonpoikaisväestön ymmärtämättömyys metsien arvon suhteen, maanomistajien halu ansaita helpolla heidän oloihinsa nähden huomattavan suuria rahasummia, viljelijäväestön velkaantuneisuus, joka pakotti myynteihin ja — tekijänä, jonka merkitystä aikaa myöten yhä enemmän korostettiin — hakkuuvuokrasopimusten kiinnittämismahdollisuuksien osalta oikeuskäytännössä tapahtunut kehitys.[76] Tätä viimeksi mainittua tekijää on aiheellista tarkastella lähemmin, koska sillä on suoranaista merkitystä aiheemme käsittelyn kannalta.

Vielä kehityksen alkuvaiheissa oikeuskäytännössä lienee lähdetty verraten yleisesti siitä, että hakkuuvuokrasopimuksissa oli kysymys sellaisista vuokrasopimuksista, joiden pysyvyyden vakuudeksi voitiin vahvistaa kiinnitys metsänomistajan tilaan 13. 6. 1800 annetun maanvuokra-asetuksen ja myöhemmin myös 19. 12. 1864 annetun maan osittamista ja vuokrausta koskeneen asetuksen 13 §:n ja vuoden 1868 KiinnA:n nojalla. Ennenpitkää käsitys mainitunlaisen sopimuksen kiinnityskelpoisuudesta kuitenkin muuttui sekä oikeuskäytännössä että oikeustieteen piirissä. Viipurin hovioikeus katsoi 13. 1. 1872 antamassaan päätöksessä, jonka senaatin oikeusosasto päätöksellään 28. 1. 1873 pysytti, että sopimus, jolla tilan omistaja oli luovuttanut eräälle kauppiaalle vuokralle 8 vuoden ajaksi tilaan kuuluvat kolme metsäpalstaa oikeuksin hakata ja myydä sanottuna aikana kaiken niillä kasvavan metsän maanomistajan olematta oikeutettu käyttämään sanottuna aikana po. metsiä edes kotitarpeeksi tai myymästä niitä kolmannelle, ei käsittänyt sellaista maanvuokrasopimusta, jonka

74 Vrt. kom. 1906: 8 s. 28 ss.

75 Vrt. kom. 1900: 4 s. 332 ss., kom. 1906: 8 s. 29 ss.

76 Ks. kom. 1906: 8 s. 28—37. Vrt. myös kom. 1900: 4 s. 330—336, KM n:o 19/1900 vp. valtiopäiväasiakirjoineen.

vakuudeksi lain mukaan voitaisiin vahvistaa kiinnitys.[77] Vuonna 1874 kysymyksestä keskusteltiin myös JF:ssä.[78] Alustaja, professori *Montgomery* esitti kannanoton, joka on mielenkiintoinen. Hän erotti toisistaan kaksi eri tilannetta. Jos sopimuksen tarkoituksena oli tietyn taloussuunnitelman mukaisesti, joka edellytti metsän säilymistä edelleenkin metsänä, saada metsästä tuloa (ts. käyttää metsän tuottoa hyväkseen), ei epäilystä hänen mielestään voinut olla siitä, etteikö vuoden 1864 asetuksen maanvuokraa koskeva 13 § soveltuisi sopimukseen. Toisin oli alustajan mukaan asianlaita sensijaan, jos sopimuksen ainoa tarkoitus oli luovuttaa toiselle henkilölle oikeus hakata joko kaikki tai tietyt määrätyllä alueella kasvavat puut. Sopimuksen tarkoituksena ei tuolloin ollut käyttöoikeuden perustaminen metsämaahan, vaan omistusoikeuden luovuttaminen puihin. Tämän erottelun pohjalta Montgomery katsoi, että kiinnityksen vahvistaminen oli mahdollinen ensiksi mainitun mutta ei viimeksi mainitun sopimuksen vakuudeksi.[79]

Montgomeryn kannanotto on oikeushistoriallisesti sikäli mielenkiintoinen, että olennaisesti samankaltaisen erottelun pohjalta lähti lähes sata vuotta myöhemmin laintarkastuskunta käydessään vuonna 1964 ilmestyneessä mietinnössään maanvuokralain soveltamisalan rajaa metsänhakkuusopimuksiin päin.[80] Montgomeryn käsitys ei kuitenkaan esittämisajankohtanaan saavuttanut jakamatonta kannatusta. Toiselle kannalle asettui mm. *Forsström,* joka luonnehti mainitunlaisen hakkuuvuokrasopimuksen edellyttämän oikeuden käyttöoikeudeksi, jonka vakuudeksi voitiin aina vahvistaa kiinnitys metsänomistajan tilaan.[81] Forsström sai puolestaan vastaansa *Ehrströmin,* joka katsoi, että kysymys oli kaupasta, tarkemmin sanoen hankinnasta ja ettei kiinnityksen vahvistaminen hakkuuoikeuden vakuudeksi tämän vuoksi saattanut tulla kysymykseen.[82] 1800-luvun loppuun mennessä kiinnittämismahdollisuudelle kielteinen kanta oli voittanut oikeuskäytännössä ja tuomioistuimet kieltäytyivät yleisesti vahvistamasta kiinnityksiä hakkuuvuokrasopimuksessa myönnetyn oikeuden vakuudeksi.[83]

---

77 Ks. JFT 1873 s. 354—356.

78 Ks. JFT 1876 s. 28—37 verrattuna JFT 1874 s. 117—130 ja 335—347.

79 Ks. *Montgomery,* JFT 1876 s. 28—31.

80 Ks. Ltk 1964: 3 s. 198.

81 Ks. *Forsström,* JFT 1874 s. 117—124, 335—339 ja JFT 1876 s. 32—34.

82 Ks. *Ehrström,* JFT 1874 s. 125—130, 340—347.

83 Ks. myös *Karsten,* JFT 1902 s. 318.

Näillä kannanotoilla yhdessä eräiden muiden seikkojen kanssa oli vaikutusta seuraavan ajan sosiaaliseen ja lainsäädännölliseen kehitykseen. Mm. tuomiossaan 7. 5. 1872 senaatin oikeusosasto oli asettunut sille kannalle, että kiinnittämätön metsänhakkuusopimus, jonka voimassa pysyttämisestä ei ollut otettu ehtoa tilan kauppakirjaan eikä sovittu ostajan kanssa, ei sitonut tilan ostajaa.[84] Kun oikeuskäytännössä lähdettiin tältä pohjalta ja kun metsänhakkuusopimusten kiinnittämismahdollisuudet toisaalta evättiin, ei puutavarayhtiöillä itse asiassa ollut keinoja käytettävissään halutessaan turvata asemansa tilojen mahdollisiin ostajiin nähden. Tätä pidettiin vuosisadan vaihteessa tehdyissä selvityksissä tärkeänä syynä siihen, että puutavaraliikkeet raaka-aineen saannin varmistaakseen olivat ryhtyneet hankkimaan maatiloja ja niiden metsäalueita omistukseensa.[85]

Tunnettua on, että 1800-luvun loppupuolella tapahtunut metsäalueiden varsin laajamittainen siirtyminen puutavarayhtiöiden omistukseen koettiin sekä maatalouselinkeinon että viljelijäväestön sosiaalisen aseman kannalta torjuttavaksi uhkaksi. Torjuntakeinoiksi muodostuivat yhtäältä kiinnittämismahdollisuuksien avaaminen lainsäädännöllistä tietä lyhytaikaisten (enintään 10-, sittemmin 5-vuotisten) metsänhakkuuoikeuksien vakuudeksi ja toisaalta puutavarayhtiöiden maanhankinnan rajoittaminen. Edellinen toteutettiin 10. 7. 1901 [86] annetulla asetuksella toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä ja jälkimmäinen 15. 1. 1915 annetulla asetuksella koskeva rajoituksia eräänlaatuisten yhtiöiden

---

[84] Ks. JFT 1873 s. 251—256.

[85] Ks. kom. 1900: 4 s. 335, kom. 1906: 8 s. 32 ss., KM n:o 19/1900 vp. valtiopäiväasiakirjoineen.

[86] Ks. KM n:o 19/1900 vp., *Karsten*, JFT 1902 s. 318 ss. Karsten tarkastelee artikkelissaan laajasti kysymystä, mitä vaikutusta vuoden 1901 asetuksen voimaantulolla on metsänhakkuuoikeuden juridisen luonnehtimisen kannalta, katsoen, että asetuksen voimaantulon jälkeen metsänhakkuusopimus oli luonnehdittavissa pikemminkin käyttöoikeussopimukseksi kuin kaupaksi, joksi se oli 1800-luvun lopun oikeuskäytännössä hänen mukaansa katsottu. Ks. *Karsten* em. artikkeli JFT 1902. s. 326—340. Kuten jäljempänä esitettävästä käy ilmi metsänhakkuuoikeuden luonnehtiminen käyttöoikeudeksi ei ole 1900-luvun oikeuskäytännössä saanut niin hallitsevaa asemaa kuin Karsten oletti sen saavan, ks. jäljempänä 5. luku. Luonnehtimiskysymyksen kannalta vrt. myös *Lejmanin* laajaa esitystä s. 103—139, jossa eri osakysymysten osalta kiinnitetään huomiota mm. siihen, voidaanko metsänhakkuuoikeus katsoa käyttöoikeudeksi, ts. onko hakkuusuhdetta metsänomistajan ja hakkuuoikeuden haltijan välillä arvosteltu käyttöoikeutta koskevien normien pohjalta.

ja yhdistysten oikeuteen kiinteistön hankintaan maalla sekä siihen liittyvällä senaatin päätöksellä, jotka nyttemmin on korvannut 26. 5. 1978 annettu laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata siihen liittyvine alemmanasteisine säännöstöineen. Sekä vuoden 1901 että vuoden 1915 asetuksilla pyrittiin siis samaan yleiseen tavoitteiseen: ehkäisemään metsäalueiden siirtyminen puutavarayhtiöiden omistukseen ja vahvistamaan lyhytaikaisten hakkuusopimusten asemaa puutavarayhtiöiden raaka-aineen hankintatapana.

Näin voimaan saatetulla lainsäädännöllä on merkitystä huomioon otettavana taustatekijänä käytäessä maanvuokralainsäädännön ja metsänhakkuuta koskevan, pääasiassa oikeuskäytännössä kehittyneen oikeusnormiston soveltamisalojen välistä rajaa. Vuoden 1901 asetuksen soveltamisalaa määriteltäessä lähdettiin siitä, että asetus koski sellaisia sopimuksia, joiden pääasiallisena tarkoituksena oli — niinkuin säätyvaltiopäivien lakivaliokunta asian ilmaisi — »metsän ostaminen», t.s. tietyllä tavoin määritellyn puutavaran ostaminen.[87] Tällaisessa sopimuksessa määritellyn hakkuuoikeuden vakuudeksihan ei ennen asetuksen voimaantuloa ollut katsottu voitavan vahvistaa kiinnitystä ilman erityislainsäädäntöä. Toisaalta lakivaliokunta kuitenkin nimenomaisesti totesi, että vuoden 1892 maanvuokra-asetus oikeutti vuokraamaan asetuksessa edellytetyllä tavalla tilaan kuuluvan alueen mm. »järjestettyä metsänviljelyä» varten.[88] Tällaisen vuokraoikeuden vakuudeksi voitiin valiokunnan käsityksen mukaan vahvistaa kiinnitys KiinnA 1 §:ää soveltaen. Korostaakseen sitä, että vuoden 1901 asetus ei koskenut viimeksi mainitunlaisia sopimuksia valiokunta ehdotti asetukseen otettavaksi siihen sittemmin sisällytetyn 4 §:n, jossa lausuttiin: »Mitä kiinteistöön tahi sen osaan vuotuista vuokranmaksua vastaan saadun nautinta-oikeuden kiinnityksestä on säädetty, sitä noudatettakoon vastakin.»[89] Vuoden 1901 asetuksessa on siten lähdetty samankaltaisen metsänhakkuuoikeuden ja metsäalueen vuokraoikeuden välisen erottelun pohjalta, jota jo Montgomery oli 1870-luvun alustuksessaan hahmotellut. Keskeisimmäksi erotteluperusteeksi muodostui tällöin sopimuksen pääasiallinen tarkoitus, ts. se, oliko tarkoituksena tietyn puutavaramäärän saaminen vaiko alueen luovuttaminen »järjestettyjä metsänviljelyä» varten.

87 Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 7 KM n:o 19/1900 vp. johdosta s. 9.

88 Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 7 KM n:o 19/1900 vp. johdosta s. 9.

89 Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 7 KM n:o 19/1900 vp. johdosta s. 9 ja mietinnön 4 §.

Näiden näkökohtien pohjalta on lähdetty myös 1900-luvun oikeuskäytännössä käytäessä metsänhakkuuta ja maanvuokraa koskevien normistojen soveltamisalojen välistä rajaa. Rajankäyntiä voidaan valaista seuraavien kahden oikeustapauksen avulla.

KoO 1926 II 218: H:n hakemuksesta *KO* nojautuen KiinnA:een ja A:n toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä 10. 7. 1901 4 §:ään vahvisti kiinnityksen G:n tilaan H:lle vakuudeksi sen 3. 1. 1895 tehdyn välikirjan pysyväisyydestä, jolla P ja hänen vaimonsa tilan silloisina omistajina olivat, samalla kun he myivät välikirjassa rajoiltaan lähemmin määrätyltä, sanottuun tilaan kuuluvalta maa-alueelta metsän T:lle, 1 markan vuotuista vuokraa vastaan antaneet tuon alueen T:n viljeltäväksi 50 vuoden ajaksi oikeuttaen hänet siirtämään välikirjan kolmannelle henkilölle ja jonka T sitten 14. 7. 1905 oli siirtänyt H:lle.

HO: Koska ko. välikirja, jolla P ja hänen vaimonsa olivat 320 markan hinnasta luovuttaneet T:lle 50 vuoden ajaksi rajattoman metsänhakkuuoikeuden po. maa-alueeseen samalla oikeuttaen hänet mielensä mukaan sitä viljelemään em. vuotuista vuokraa vastaan, tosiasiallisesti oli katsottava metsänhakkuukontrahdiksi, joka aikamääräänsä nähden ei ollut kiinnityskelpoinen ja joka sitäpaitsi oli ristiriidassa sen kanssa, mitä maanomistajan oikeudesta käyttää tilan metsää sekä metsämaan autioksi hävittämisen estämiseksi oli laissa säädetty, niin HO kumosi KO:n päätöksen ja hylkäsi H:n hakemuksen.

KoO: Ei muutosta.

Kaksi eri mieltä olevaa jäsentä kumosi HO:n päätöksen ja vahvisti KO:n päätöksen.

Esillä olevassa tapauksessa KO ja KoO vähemmistö ovat lähteneet siitä, että kysymys oli vuokrasopimuksesta, jonka vakuudeksi kiinnitys vahvistetaan KiinnA:n edellyttämässä järjestyksessä. Tämä käy ilmi siitä, että KO viittaisi perusteluissaan KiinnA:een ja vuoden 1901 asetuksen 4 §:ään. Tälle kannalle asettuessaan asianomaiset ovat todennäköisesti ottaneet arvostelunsa lähtökohdaksi sen, että sopimuksen mukaan alue luovutettiin T:n viljeltäväksi 50 vuoden ajaksi vuotuista vuokraa vastaan, ja määritelleet tältä pohjalta sopimuksen päätarkoituksen. HO ja KoO:n enemmistö ovat sensijaan asettuneet toiselle kannalle sopimuksen luonnehdinnan suhteen. He ovat katsoneet, että kysymys oli metsänhakkuusopimuksesta. Tälle kannalle asettuessaan he näyttävät perustelujen mukaan kiinnittäneen päähuomion T:lle myönnetyn metsänhakkuuoikeuden rajoittamattomuuteen, joka salli myös ns. puhtaaksi hakkuun, ja siihen, että ylivoimaisesti suurin osa kokonaisvastikkeesta, 320 markkaa, oli sovit-

tu suoritettavaksi juuri tämän perusteella otettavista puista. Tämä kaikki yhdessä sen kanssa, että T jo 10 vuoden kuluttua sopimuksen teosta oli siirtänyt sopimuksen tuottaman oikeuden H:lle eikä siis ollut osoittanut kiinnostusta sopimuksen edellyttämään hallintaan, viittasi kieltämättä siihen, että sopimuksen päätarkoituksena oli tietyn puutavaramäärän luovuttaminen T:lle.[90]

Toinen mainituista oikeustapauksista oli vaikeammin ratkaistavissa mikä mm. näkyy KoO:n jäsenten kannanottojen hajonnasta. Tapaus oli seuraavanlainen.

KoO 1945 II 202: R oli anonut, että 11. 12. 1944 tehty vuokrasopimus, jolla hän oli J:ltä ja tämän vaimolta A:lta 50 vuoden ajaksi 3.000 markan vuotuisesta vuokranmaksusta vuokrannut näiden omistamaan tilaan kuuluvan 100 ha:n suuruisen alueen ja jonka mukaan hänellä oli oikeus mm. hakkauttaa alueelta metsää myytäväksikin, puolisojen J ja A vuokrakirjassa antaman suostumuksen mukaisesti kiinnitettäisiin po. tilaan R:lle vakuudeksi hänen vuokraoikeutensa pysyvyydestä.

KO: Koska po. sopimus pääasiallisesti käsitti oikeuden kasvavan metsän hakkaamiseen sopimuksessa tarkoitetulta alueelta, mutta sopimus oli tehty pitemmäksi ajaksi kuin miksi metsänhakkuuoikeutta, jotta kiinnitys sen vakuudeksi voitaisiin vahvistaa, saatiin 21. 3. 1941 annetulla lailla muutetun, toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä 10. 7. 1901 annetun asetuksen 1 §:n mukaan luovuttaa, KO hylkäsi hakemuksen.

HO: Ei muutosta.

KoO: Ei muutosta.

Eri mieltä ollut jäsen Kaira: Koska ko. sopimuksella oli luovutettu R:n nautintaan määrätty kiinteistön osa vuotuista vuokranmaksua vastaan oikeuksin käyttää aluetta laiduntamiseen ja viljelemiseen sekä metsän hakkauttamiseen kotitarpeeksi ja myytäväksi eikä tätä sopimusta niin ollen ja ottaen huomioon KO:n päätöksessä

---

90 Vuoden 1901 asetusta laadittaessa oli pidetty tärkeänä mm. sitä, että kiinnityskelpoiset metsänhakkuusopimukset eivät saisi olla ristiriidassa kiinnitystä vahvistettaessa voimassa olevan metsänhoitolainsäädännön kanssa. Tämä asetettiinkin asetuksen 1 §:ssä kiinnityksen vahvistamisen edellytykseksi. Metsänhoidollisten näkökohtien tärkeyttä painotettiin myös asetuksen 3 §:ssä, jolla pyrittiin korostamaan sitä, että hakkuuta suoritettaessa on noudatettava hakkuuaikana voimassa olevia metsänhoitoa koskevia säännöksiä eivätkä kiinnityksin turvatun hakkuusopimuksen mahdollisesti näiden kanssa ristiriidassa olevat määräykset, vaikka ne olisivat kiinnitystä vahvistettaessa olleet sopusoinnussa silloin voimassa olleen metsänhoitolainsäädännön kanssa, vaikuta asiaan. Lausutun johdosta ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 7 KM n:o 19/1900 vp. johdosta s. 11 ss.

mainitun asetuksen 4 §:n säännöksen voida pitää tässä asetuksessa tarkoitettuna välipuheena metsän hakkuuoikeudesta, sen tähden ja kun KO:n ei olisi pitänyt siis lausumallaan perusteella hylätä kerrottua hakemusta, tutki oikeaksi, kumoten alempien oikeuksien päätökset, palauttaa asian KO:teen.

Eri meltä ollut jäsen Nevanlinna: Koska ko. 11. 12. 1944 päivätyssä sopimuksessa on myönnetty R:lle oikeus vuokra-aikana hakkauttaa vuokra-alueelta metsää ei vain kotitarpeeksi vaan myytäväksikin, mutta tämä sopimus on tehty pitemmäksi ajaksi kuin KO:n mainitsemassa lainkohdassa on sopimuksen kiinnityskelpoisuutta silmällä pitäen sallittu, katson, ettei ole esitetty syytä muuttaa HO:n päätöksen lopputulosta, jonka siis jätän pysyväksi.

Tarkastelu on aiheellista aloittaa eri mieltä olleen jäsenen *Kairan* kannanotosta. Kaira on selvästikin ottanut arvostelunsa pohjaksi sopimuksen määräykset, jotka ovat koskeneet käyttöoikeuden saajan käyttövallan laajuutta, kohdetta ja käytön vastikkeellisuutta. Kun oikeudenhaltijan käyttövalta käsitti sopimuksen mukaan muunkinlaisen käytön kuin vain metsänhakkuun (alueen laiduntaminen ja viljely), kun käytön kohteena oli sopimuksen mukaan laajana pidettävä alue tilasta ja kun käytöstä sopimuksen mukaan tuli lisäksi suorittaa vuotuista vuokraa, jota ilmeisestikään ei ilman muuta voitu leimata nimelliseksi, niin Kaira näyttää näillä perusteilla päätyneen siihen, että kysymys oli maanvuokrasopimuksesta. Olennaista Kairan kannanotossa on siis se, että hän perustelujen mukaan on perustanut arvostelunsa sopimuskirjan ehtoihin.

Eri mieltä olleen jäsenen *Nevanlinnan* kannanotto poikkeaa Kairan kannanotosta. Hän on sillä perusteella, että sopimuksessa vuokramiehelle oli annettu oikeus hakkauttaa vuokra-alueella olevaa metsää yli kotitarpeen myytäväksikin, katsonut, ettei kysymys muista vuokrasopimukseen viittaavista tunnusmerkeistä huolimatta kuitenkaan ollut vuokrasopimuksesta, vaan metsänhakkuusopimuksesta. Myös Nevanlinna on perustelujen mukaan perustanut tämän kannanottonsa sopimustekstiin.

Korkeimman oikeuden enemmistö on HO:n ja KO:n päätökset pysyttäessään asettunut sekä Kairan että Nevanlinnan kannanotoista poikkeavalle kannalle. KO:n päätöksen perustelujen vertailu Kairan kannanottoon näyttäisi viittaavan käsitykseen, jonka mukaan lähtökohdaksi sopimuksen luonnehdinnassa on otettava sopimuksen pääasiallinen tarkoitus ja että tätä selvitettäessä huomiota tulee kiinnittää olosuhteisiin laajemminkin eikä siis vain sopimustekstiin. KoO:n enemmistön kannan vertailu Nevanlinnan kannanottoon näyttäisi taas viittaavan siihen, ettei

enemmistö ole hyväksynyt käsitystä, jonka mukaan maanvuokrasopimukseen otettu ehto vuokramiehen oikeudesta hakkauttaa metsää vuokra-alueelta yli kotitarpeen myytäväksikin merkitsisi sitä, että kysymys on metsänhakkuusopimuksesta. Näiltäkin osin KoO:n enemmistö hyväksyessään KO:n kannanoton näyttää edellyttäneen, että sopimusta luonnehdittaessa huomiota on kiinnitettävä ennenkaikkea sopimuksen päätarkoitukseen.

Edellä selostettujen ratkaisujen jälkeen maanvuokralainsäädännön ja metsänhakkuuoikeutta koskevien oikeusnormien soveltamisalojen välistä rajaa on jouduttu käymään mm. MVL 1966:ia valmisteltaessa. Kysymystä käsitteli varsin seikkaperäisesti laintarkastuskunta maanvuokralakiehdotuksesta antamassaan lausunnossa. Kuten aikaisemmin mainittiin laintarkastuskunnan kannanotto lähti olennaisesti samankaltaisen erottelun pohjalta, jonka jo Montgomery oli edellä käsitellyssä alustuksessaan suorittanut ja joka otettiin lähtökohdaksi myös vuoden 1901 asetuksen 4 §:ää laadittaessa. Laintarkastuskunta luonnehti po. erottelua lausumalla: »Lain 1 luvun säännösten tarkastelun yhteydessä on jo mainittu, että sellainen sopimus, jonka pääasiallisena tarkoituksena on luovuttaa vuokramiehelle oikeus käyttää hyväkseen vuokra-alueen ainesosia, mm. kasvavaa metsää, ei ole vuokrasopimus, vaikka sillä olisi sen muoto. Mutta jos metsää kasvavaa maata annetaan vuokralle käytettäväksi metsätaloudellisiin tarkoituksiin, lienee kysymyksessä vuokrasopimus, nimenomaan silloin, kun vuokramiehelle ei sopimuksessa anneta oikeutta käyttää puuta enempää kuin vuotuinen metsänkasvu edellyttää.»[91] Näin siis myös laintarkastuskunta edellytti, että keskeisin erotteluperuste on sopimuksen pääasiallinen tarkoitus. Lähtökohdat erottelussa ovat siten säilyneet samoina kuin aikaisemminkin, mutta erottelukriteereitä on täsmennetty sikäli, että huomiota on muun ohella edellytetty kiinnitettävän siihen, pysyvätkö sopimuksen edellyttämät hakkuut vuotuisen metsänkasvun asettamissa puitteissa.

f. Vuokrasuhde — muu hallintaa koskeva oikeussuhde

Eräissä muissakin kuin edellä käsitellyissä tilanteissa on herännyt kysymys, onko kiinteistön käyttöä koskevaan oikeustoimeen perustuvaa oikeussuhdetta arvosteltaessa lähtökohdaksi otettava vuokralainsäädäntö, s.o. joko maanvuokraa tai huoneenvuokraa koskevat normit, vai onko

91 Ks. Ltk 1964:3 s. 198.

arvosteluun käytävä jonkun muun normiston pohjalta lähtien. Tätä luonnehtimisongelmaa ratkaistaessa sovellettuja ratkaisuperusteita voidaan valaista aluksi kolmen oikeustapauksen, KoO 1960 II 118, KoO 1937 II 378 ja KoO 1964 II 56, pohjalta. Seuraavassa nämä tapaukset selostetaan aluksi lyhyesti. Sen jälkeen niitä käsitellään toisiinsa vertaillen.

KoO 1960 II 118: Oy A oli 30. 9. 1929 tehdyllä kauppakirjalla myynyt omistamansa kaupunkitontin sillä olevine rakennuksineen Oy B:lle mm. ehdoin, että ostaja sitoutui 100 vuodeksi luovuttamaan X:lle hallinta- ja käyttöoikeuden X:n myydyllä kiinteistöllä olleessa rakennuksessa hallussaan pitämään huoneistoon edellytyksin, että X maksoi ostajalle korvausta 4 000 markkaa vuodessa sekä huolehti huoneiston lämmityksestä ja kunnossapidosta ja että ostajan myöhemmin rakentaessa tontille kivirakennuksen, ostaja varaisi siitä X:lle vähintään 200 m^2:n suuruisen kokoushuoneiston lämmityksineen enintään 6.000 markan vuosivuokraa vastaan.

Koska em. kauppakirjaan sisätyvän ehdon perusteella X:n ja Oy B:n välille oli po. huoneiston käyttämisestä syntynyt HVL:ssa tarkoitettu vuokrasuhde eikä X:lle niinollen HVL 1 §:n 1 momentin mukaan ollut voitu tuolla sopimuksella sitovasti pidättää oikeutta huoneiston hallitsemiseen ja käyttämiseen pitemmäksi ajaksi kuin 25 vuodeksi, minkä ajan 30. 9. 1954 päätyttyä vuokrasuhde oli mainitun lain 22 §:n 2 momentin nojalla katsottava tulleen uudistetuksi vuodeksi kerrallaan kunnes se irtisanottiin, sen vuoksi ja kun Oy B oli 24. 6. 1958 ja siis HVL 22 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainitussa 3 kuukauden määräajassa irtisanonut vuokrasuhteen päättyväksi 1. 10. 1958, Oy B:n häätökanne hyväksyttiin.

KoO 1937 II 378: Henkilö oli myynyt toiselle henkilölle vuonna 1887 laaditulla kauppakirjalla siinä rajoiltaan määritellyn alueen omistamastaan tilasta 2.250 markan hinnasta ja mm. ehdoin, että ostajien tuli suorittaa myyjien omistamalle tilalle verona vuosittain 3 markkaa 15 penniä ja että, ellei myytyä maa-aluetta jostakin syystä voitaisi erottaa, ostaja oli oikeutettu hallitsemaan aluetta 50 vuotta 1. 1. 1888 lukien.

Koska se seikka, että aluetta, vaikka sen erottamiselle ei ollut edes väitetty olleen laillista estettä, oli kerrottuun, mainitun esteen varalta kauppakirjaan otettuun määräykseen nojautuen sen jälkeen jatkuvasti hallittu erottamattomana alueena, ei saattanut perustaa tuohon alueeseen vuokra-alueiden lunastamisesta annetussa laissa (LunL 1918) tarkoitettua, alueen lunastamiseen oikeuttavaa vuokrasuhdetta, lunastusvaatimus hylättiin.

KoO 1964 II 56: KoO katsoi selvitetyksi, että B:n ostettua 26. 11. 1959 toimitetussa pakkohuutokaupassa maalaiskunnassa olevat X-

ja Y-tilat sekä A:n sitä ennen ostaman ja hallitseman, sanottuihin tiloihin kuuluvan määräalan erottamisoikeuden rauettua pakkohuutokaupassa, A:n ja B:n välillä oli tosin sovittu siitä, että A sai toistaiseksi edelleen hallita ko. määräalaa, jolle sen aikaisempi haltija oli rakentanut rakennuksia, 500 vmk:n suuruista korvausta vastaan kuukaudelta, mutta kun heidän välilleen ei ollut näytetty syntyneen sellaista maanvuokrasuhdetta, johon MVA 1909:ta olisi sovellettava eikä A:lla niinollen ollut MVA 1, 2 ja 7 §:n nojalla oikeutta vaatia vuokravälipuhetta vahvistettavaksi, niin ja kun A, jolla siis ei ollut laillista oikeutta pitää aluetta hallinnassaan, oli kieltäytynyt luovuttamasta sitä B:lle, KoO velvoitti A:n B:n kanteesta luovuttamaan alueen määräpäivään mennessä B:n hallintaan ja siirtämään alueelta rakennuksensa ym. omaisuutensa teettämisuhalla. A oli ammatiltaan maatyömies ja hän oli mm. ilmoittanut oikeudenkäynnissä, että aluetta käytettiin maatalous- ja tehdastyöväestöön taloudellisesti verrattavan perheen asuntona.

Eri mieltä ollut jäsen, HO ja KO katsoivat, että A:n ja B:n välille oli syntynyt vuokrasuhde sen vaikutuksesta, että A oli suorittanut B:n vaatimat maksut alueen hallinnasta B:n pankkitilille ja että tämä oli ne vastaan ottanut ja hyväksynyt.

Kaikki nämä oikeustapaukset valaisevat ennenkaikkea *oikeusperusteen merkitystä* kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden vuokraoikeudeksi luonnehtimisen kannalta. Ensiksi mainitussa tapauksessa KoO 1960 II 118 huoneistoa koskeva käyttöoikeus on luonnehdittu huoneenvuokraoikeudeksi. Tapaus on mielenkiintoinen ennenkaikkea sen vuoksi, että sen mukaan huoneenvuokraoikeuden oikeusperusteena voi olla myös *sopimus kolmannen hyväksi.* HVL 1925:ssa, jonka pohjalta tapausta on arvosteltu, ei asetettukaan tässä suhteessa mitään nimenomaisia rajoituksia. Muut vuoden 1925 HVL:n 1 §:stä ilmenevät huoneenvuokraoikeudeksi luonnehtimisen edellytykset tapauksessa riidattomasti täyttyivätkin: sopimus koski huoneistoa, huoneisto luovutettiin X:n yksinomaiseen käyttöön ja huoneiston hallinnasta oli määrätty suoritettavaksi vuotuista rahavastiketta.[92] On huomattava, että vuokraoikeuden voimassaoloajan määrittely ei HVL 1925 mukaan ollut huoneenvuokraoikeudeksi luonnehtimisen edellytyk-

[92] Ruotsin oikeuden osalta *Lejman* (Den nya hyresrätten s. 19) on käsitellyt kiinteistön luovutuksessa pidätetyn hallintaoikeuden suhdetta huoneenvuokraoikeuteen. Hänkin katsoo, ettei se seikka, että hallintaoikeuden oikeusperusteen muodostaa kiinteistön kaupassa sovittu ehto, sinänsä estä luonnehtimasta hallintaoikeutta vuokraoikeudeksi, mikäli huoneenvuokralain soveltamisen edellytykset muutoin täyttyvät. Samalta pohjalta lähtee HVL 1961:ia käsitellessään *Godenhielm* (Huoneenvuokralaki s. 42).

senä. Mainitun lain 23 § edellytti, ettei vuokra-aikaa tarvinnut sopimuksessa lainkaan määritellä, ja 1 §:ssä puolestaan edellytettiin, että jos vuokra-aika oli sovittu 25 vuotta pitemmäksi ajaksi, vuokrasuhde oli voimassa enintään 25 vuotta. Kuten aikaisemmin tarkastellusta ratkaisusta KoO 1940 II 322 käy ilmi myös maanvuokraoikeuden on edellytetty voivan perustua sopimukseen kolmannen hyväksi. Kun HVL 1961:ssa ja MVL 1966:ssakaan ei ole asetettu nimenomaisia rajoituksia tässä suhteessa, voidaan yleisesti lähteä siitä, että vuokraoikeus voi perustua sopimukseen kolmannen hyväksi.

Kahdessa muussa edellä mainitussa tapauksessa on ollut kysymys siitä, voidaanko aluetta katsoa hallitun maanvuokraoikeuden nojalla. Ratkaisusta KoO 1937 II 378 ilmenevät seikat viittaavat siihen, että vuonna 1887 laaditulla kauppakirjalla on tähdätty palstatilana erotettavan alueen omistusoikeuden luovuttamiseen. Tähän viittaa ehto kantatilalle vuosittain suoritettavasta verosta, millä näyttää tarkoitetun kameraalista ns. palkintoveroa.[93] Tätä veroa ei siis missään tapauksessa pidä sekoittaa vuokranmaksuun. Sopijapuolet näyttävät toisaalta lähteneen siitä, että korvaus alueen omistusoikeuden luovutuksesta ja sen 50 vuoden hallinnasta vastasivat markkamääräisesti toisiaan (2.250 markkaa). Tältä pohjalta lähtien he ovat edellyttäneet ensisijaisesti alueen siirtymistä luovutuksensaajan omistukseen ja sen erottamista tälle. Siltä varalta, että tämä estyisi, he ovat toissijaisesti ottaneet sopimukseen 50 vuoden hallintaa koskevan ehdon. Ratkaisun ydin näyttää olleen siinä, että tämän viimeksi mainitun ehdon soveltamisedellytykset eivät tapauksessa olleet täyttyneet, kun erottamiselle ei ollut näytetty olleen laillista estettä. Lähinnä tällä perusteella näyttää ratkaisussa lähdetyn siitä, että kysymys ei voinut olla alueen hallinnasta vuokra-alueena. Tapauksesta käy siis lyhyesti sanottuna ilmi, että maanvuokralainsäädäntöä ei voida soveltaa sopijapuolten oikeussuhteeseen ainakaan silloin, jos *soveltaminen on asetettu ehdosta riippuvaksi* eikä ehto ole täyttynyt. Tällä tavoin sopijapuolten tietyn normiston soveltamista koskevalle ehdolle on annettu merkitystä harkittaessa, voidaanko heidän suhdettaan arvostella tuon normiston pohjalta.

Kolmas edellä esitetyistä tapauksista, KoO 1964 II 56, täsmentää maan-

---

93 Palkintoverosta ks. 19. 2. 1883 annetun lohkomisasetuksen (9/1883) 9 §, joka oli voimassa ratkaisussa KoO 1937 II 378 edellytettyä kauppaa tehtäessä. Aiheesta ks. myös *Haataja,* Maanjaot s. 577—578, *Wirilander,* Rasite s. 216 aliv. 63.

vuokraoikeuden oikeusperusteelle asetettuja vaatimuksia *sopimuksen tarkoituksen* osalta. Tapauksessa tilan pakkohuutokauppaostaja oli sallinut henkilön, jonka määräalan erottamisoikeus oli rauennut pakkohuutokaupassa, edelleen hallita aluetta tapauksesta ilmenevää kuukausikorvausta vastaan. Jos näin syntynyt oikeussuhde olisi selitetty vuokrasuhteeksi niinkuin eri mieltä oleva jäsen, HO ja KO tekivät, olisi seurauksena muiden vaadittavien edellytysten täyttyessä ollut, että po. henkilö olisi ollut oikeutettu lunastamaan alueen vuokra-alueena itselleen ja päässyt tällä tavoin asiallisesti samaan asemaan kuin jos määräalan erottamisoikeus olisi säilynyt pakkohuutokaupassa voimassa. On todennäköistä, vaikkakaan ei varmuudella osoitettavissa, että korkeimman oikeuden enemmistö on katsonut, ettei pakkohuutokauppaostaja ole suostumuksellaan tarkoittanut luoda määräalan luovutuksensaajalle tällaista oikeusasemaa. Tältä pohjalta lähtien käy ymmärrettäväksi, miksi sopimusta, joka muutoin ulkoisesti täytti maanvuokrasopimuksen tunnusmerkit (vrt. MVA 1909 1 ja 2 §§),[94] ei ole pidetty vuokrasopimuksena. Ratkaisu näyttäisi näin ollen korostavan *oikeustoimen tarkoituksen merkitystä hallintaoikeuden vuokraoikeudeksi luonnehtimisen kannalta. Lisäksi* se näyttäisi viittaavan siihen, että *selvitettäessä, missä tarkoituksessa* maa-alueen hallintaa koskeva oikeustoimi on tehty, *huomiota* on muun ohella kiinnitettävä *siihen, millaisia oikeusvaikutuksia oikeustoimen osapuolet ovat tarkoittaneet saada aikaan.*

Tämän viimeksi mainitun näkökohdan huomioon ottamisen tärkeyteen näyttäisi viittaavan myös korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1976 II 75, jota on aiheellista lopuksi tarkastella. Tapaus oli seuraavanlainen.

> *KoO 1976 II 75:* K:n L:ää vastaan ajamasta kanteesta *KO* lausui selvitetyksi, että K oli 25. 6. 1973 vahvistetulla kauppakirjalla ostanut L:n miehen vanhemmilta näiden omistaman tilan ehdoin, että omistusoikeus tilaan ja siellä oleviin rakennuksiin siirtyi ostajalle 1. 7. 1973 ja hallintaoikeus kauppahinnan tultua kokonaan maksetuksi, minkä loppukauppahinnan maksamisen jälkeen tilan tuli olla K:n vapaasti käytettävissä ja hallittavissa sekä että K oli 31. 10. 1973 tallettanut loppukauppahinnan myyjien lukuun. Edelleen KO lausui selvitetyksi, että L, joka KO:n 26. 10. 1973 julistamalla päätöksellä oli saanut miehestään avioeron ja joka yhdessä miehensä kanssa asuntonaan oli hallinnut mainitulla K:n omistamalla tilalla olevan asuinrakennuksen alakerran huoneistoa, oli miehensä muutettua elokuussa 1973 tilalta, jäänyt huoneistoon asumaan suostumatta

94 Vrt. MVA 1909 1 ja 2 §.

sitä K:lle luovuttamaan, mutta näyttämättä jäänyt, että L olisi hallinnut ko. huoneistoa vuokrasuhteen nojalla. Sen vuoksi KO velvoitti L:n perheväkineen heti häädön uhalla muuttamaan huoneistosta ja jättämään sen K:n vapaaseen hallintaan.

HO katsoi selvitetyksi, että L:n miehen vanhemmat olivat antaneet L:n yhdssä miehensä kansa asua vastikkeetta kysymyksessä olevassa silloin omistamassaan talossa sen alakerran huoneistossa heidän itsensä asuessa yläkerran huoneistossa vuoteen 1970 saakka, jolloin he olivat muuttaneet L:n yhdessä miehensä kanssa omistamaan toiseen taloon saaden sen täten yksinomaiseen käyttöönsä miehen vanhempien omistaman talon jäädessä vastaavasti L:n ja hänen perheensä yksinomaiseen käyttöön heidän asunnokseen. Tähän nähden oli katsottava, että L:n ja hänen puolisonsa käyttöoikeus rakennukseen oli ollut vastikkeellista, vastikkeena miehen vanhempien asuttavaksi luovutetun kiineistön käyttöoikeus. Sen vuoksi ja kun L:n hallintaan niin ollen oli sovellettava huoneenvuokralain säännöksiä eikä niiden mukaisia edellytyksiä hallintasuhteen purkamiselle ollut esitetty, HO kumoten KO:n päätöksen hylkäsi kanteen.

KoO: Koska L:n ja hänen miehensä sekä miehen vanhempien järjestäessään asumisensa HO:n tuomiossa kerrotuin tavoin ei ollut näytetty tarkoittaneen perustaa puolin ja toisin huoneenvuokrasuhdetta, KoO harkitsi oikeaksi kumoten HO:n tuomion jättää asian KO:n päätöksen varaan.

Eri mieltä olleet jäsenet: Katsoivat, koska L:n ja hänen miehensä toiselta puolen sekä hänen miehensä vanhempien toiselta puolen järjestäessä asumisensa HO:n tuomiossa kerrotuin tavoin on katsottava perustaneen keskenään huoneenvuokrasuhteen ja L:n oikeus asua K:lle myydyllä tilalla sijaitsevassa rakennuksessa perustuu tähän vuokrasuhteeseen, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomiota.

Esillä olevassa tapauksessa niin HO kuin KoO:n eri mieltä olleet jäsenetkin näyttävät edellyttäneen, että HVL 1961 1 §:n edellyttämänä vuokravastikkeena tulee kysymykseen muukin rahanarvoinen etu kuin raha, tässä tapauksessa käyttöoikeus vuokralaisten omistamaan kiinteistöön. Tällä perusteella ja kun L:n hallinnan oikeusperusteena oli sopimus, jolla hänen hallitsemansa huoneisto oli luovutettu hänen ja hänen miehensä yksinomaiseen käyttöön, HO ja KoO:n eri mieltä olleet jäsenet näyttävät päätyneen siihen, että L:n hallintaoikeudessa oli kysymys huoneenvuokraoikeudesta. KoO:n enemmistö on kuitenkin asettunut toiselle kannalle. Enemmistö tosin totesi, että L miehineen ja miehen vanhemmat olivat järjestäneet asumisensa HO:n edellyttämällä tavalla. Mutta enemmistö katsoi jääneen näyttämättä, että järjestelyllä oli tarkoitettu perustaa huoneenvuokrasuhdetta. Tämä viittaa siihen, ettei tapauksessa ole katsottu

näytetyksi, että sopijapuolet olisivat halunneet saattaa itsensä niiden oikeusvaikutusten alaiseksi, jotka ovat huoneenvuokrasuhteessa tyypillisiä (tehostettu irtisanomissuoja ym.). Enemmistön kannanoton johdosta voidaan ehkä huomauttaa, että jos sovellettavaa normistoa määriteltäessä pannaan liiaksi painoa sopijapuolten oletetulle mutta usein varsin vaikeasti selvitettävälle tarkoitukselle, seurauksena saattaa olla, että käyttöoikeuden haltija esillä olevan kaltaisissa tilanteissa jää vaille sitä oikeussuojaa, jota hänelle oikeuspoliittisesti olisi perusteltua antaa, koska hänen asemansa reaalisesti rinnastuu vuokralaisen asemaan. Tältä pohjalta saatetaan pitää perusteltuna sitä, että sopijapuolten oikeussuhteen luonnehdinta, s.o. heidän suhteensa arvostelussa sovellettavan normiston määrittely perustetaan sellaisille riidattomille ulkoisille kriteereille kuin käyttöoikeuden kohde (huoneisto), oikeusperuste (sopimus) ja vastikkeellisuus niinkuin esillä olevassa tapauksessa sekä HO että KoO:n eri mieltä olleet jäsenet näyttävät tehneen.[95] Mutta toisaalta on aiheellista todeta, että hyvin pitkäaikainen ja muunkin tyyppisiä sopimuksia kuin vain käyttöoikeussopimuksia koskeva, oikeuskäytännössä syntynyt perinne edellyttää, että sopijapuolten tarkoitusta kunnioitetaan ja sille annetaan merkitystä heidän välistään oikeussuhdetta luonnehdittaessa.

Tältä pohjalta näyttää lähteneen myös korkeimman oikeuden enemmistö esillä olevassa tapauksessa. Samalla tavoin kuin edellä selostettu maanvuokraa koskeva ratkaisu KoO 1964 II 56 myös esillä oleva ratkaisu antaa aiheen kiinnittää huomiota siihen, että selvitettäessä, missä tarkoituksessa sopimus on tehty ja mitä normistoa siihen tulisi soveltaa, huomiota on syytä kiinnittää muiden näkökohtien ohella siihen, millaisia oikeusvaikutuksia sopijapuolet ovat tarkoittaneet saada aikaan.

g. Testamenttiin perustuva käyttöoikeus — käyttöoikeus inter vivos

Oikeuskäytännössä on käyttöoikeuksien osalta jouduttu silloin tällöin ottamaan kantaa kysymykseen, kuuluuko oikeustoimi testamenttia koskevien normien vaiko joidenkin muiden normien, ennenkaikkea jotakin oikeustointa inter vivos koskevien normien soveltamisalaan. Ratkaisut ovat lähinnä siitä riippuen, onko oikeustointa kanteessa tms. vaatimuksessa lähtökohtaisesti väitetty testamentiksi vai joksikin oikeustoimityy-

95 Vrt. edellä aliv. 21. Tekstissä mainittuihin näkökohtiin on kiinnittänyt huomiota *Lejman* s. 42—44, 46.

piksi inter vivos, muodostuneet perusteiden osalta toisistaan jossain määrin poikkeaviksi. Luonnehtimisongelman käsittelyä tämän kaltaisissa tilanteissa voidaan valaista kahden 1960-luvulla annetun korkeimman oikeuden ratkaisun, KoO 1962 II 96 ja KoO 1969 II 25 pohjalta lähtien.

> *KoO 1962 II 96:* Koska L:n oli katsottava testamentilla saaneen omakseen ainoastaan asuinrakennuksen ja oikeuden pitää tuo rakennus tontilla 10 markan vuotuista tonttimaan veroa vastaan eikä alueesta ollut niin ollen olemassa vuokrasuhdetta, L:n vuokra-alueen lunastusvaatimus hylättiin mm. tällä perusteella.

Kuten tapauksesta ilmenee L:n käyttöoikeus muistutti monissa suhteissa maanvuokraoikeutta. L:n hallintaoikeus koski tonttia, L omisti tontilla olevat rakennukset, hallintaoikeus oli määräaikainen ja siitä tuli suorittaa maanomistajalle vuokran luontoista vuotuista vastiketta. Lähdettäessä siitä, että kysymys ei kuitenkaan ollut maanvuokraoikeudesta, ratkaisevaksi kriteeriksi on muodostunut hallintaoikeuden oikeusperuste. Sekä ennen MVL 1966:ia että sen voimaan tulon jälkeen laissa on lähdetty siitä, että maanvuokraoikeuden *oikeusperusteena* on sopimus (vrt. MVL 1966 1 §).[96] Maanvuokralainsäädäntöä ei näin ollen katsottu voitavan tässäkään tapauksessa soveltaa po. hallintaoikeuteen.

Kosketellussa tapauksessa tilanne oli hallintaoikeuden oikeusperusteen osalta sikäli selvä, että oikeus perustui testamenttina laadittuun asiakirjaan. Arvosteluvaikeuksia saattaa kuitenkin herätä, mikäli *vasta kuolemantapauksessa aktualisoituvan hallintaoikeuden oikeusperusteena on inter vivos tehty oikeustoimi* maanomistajan ja hallintaoikeuden tulevan saajan välillä. Kysymystä voidaan valaista korkeimman oikeuden ratkaisun, KoO 1969 II 25 avulla.

> *KoO 1969 II 25:* F valvoi 19. 12. 1965 kuolleen H:n jälkeen testamenttina näin kuuluvan asiakirjan: »*Suostumus.* Minä allekirjoittanut annan suostumukseni siihen, että F saa asua omistamassani Siimes nimisessä RN:o talossani Kuopion maalaiskunnan Vehmasmäen kylässä ilman minkäänlaista vuokramaksua niin kauan kuin haluaa ja samalla hän saa ottaa toverikseen toisen henkilön. Kuopiossa huhtikuun 22 päivänä 1965. H. Todistavat: V, sair.hoit. Kuo-

[96] Ks. MVL 1902 1 § ja MVA 1909 2 §:n 1 momentti. Ks. myös *Hällfors* s. 3, *Haataja,* Vuokra s. 42—43, *Haataja,* Suomen maanvuokraoikeus s. 9, *Hakulinen,* Vuokra s. 6—7. Vrt. myös *Lejman* s. 60—61, *Lejman,* Den nya hyresrätten s. 20, *Bengtsson,* Hyra s. 4.

pio, E. Apuhoitaja Kuopio.» H:n 19. 12. 1965 kuoltua hänen perillisensä vaativat asiakirjan julistamista testmenttina pätemättömäksi, koskei sitä ollut testamentiksi tarkoitettu eikä tehty testamentin tekemisestä säädetyssä muodossa.

KO: Koskei suostumuskirjaa PK 1734 16 luvun 2 §:n mukaan voitu pitää laillisena testamenttina, KO julisti sen testamenttina mitättömäksi.

HO: Koskei po. suostumuskirjassa ollut mainittu, että se oli testamentti tai tehty kuoleman varalta ja kun ainakaan toisen asiakirjan todistajina olleista kahdesta henkilöstä ei ollut näytetty asiakirjan allekirjoittaessaan tietäneen asiakirjaa testamentiksi, niin HO em. lainkohdan nojalla sellaisena kuin se oli muutettuna 31. 12. 1953 annetussa laissa, jätti asian KO:n päätöksen lopputuloksen varaan.

KoO: Katsoi selvitetyksi, että H oli 22. 4. 1965 ollessaan sairaalahoidossa sydämen toimintavajauksen takia kahden todistajan ollessa yht'aikaa läsnä terveessä ja täydessä ymmärryksessä sekä vapaasta tahdostaan allekirjoittanut F:n testamenttina valvoman, »suostumukseksi» kutsutun asiakirjan, johon myös sanotut todistajat olivat merkinneet nimikirjoituksensa sekä että H oli tarkoittanut antaa tuolla asiakirjalla F:lle elinaikaisen oikeuden H:n kuoleman jälkeen asua tämän Vehmasmäen kylässä omistamassa Siimes nimisessä talossa, jossa F oli asunut H:n kanssa. Sen vuoksi ja kun molemmat todistajat olivat tunteneet asiakirjan sisällyksen ja H:n asiakirjan allekirjoitustilaisuudessa antamista lausumista tulleet tuntemaan myös H:n mainitun tarkoituksen ja sanottua asiakirjaa siis siinä käytetystä »suostumus» nimityksestä huolimatta oli pidettävä laillisena testamenttina, KoO harkitsi oikeaksi kumoten HO:n tuomion ja KO:n päätöksen hylätä kanteen testamentin julistamisesta pätemättömäksi.

Eri mieltä olevat jäsenet: Katsoivat, että on jäänyt näyttämättä H:n po. suostumukseksi otsikoidulla asiakirjalla tarkoittaneen tehdä testamentti F:n hyväksi, vaan että päinvastoin jutussa esitetystä selvityksestä, ennenmuuta siitä, että asiakirja on laadittu F:n ohjeiden mukaan ja että F:n hänen tehtyään miehensä kanssa keskinäisen testamentin ja tämän kuoltua valvottuaan sen vuonna 1961, on täytynyt tietää, millä tavoin testamentti on tehtävä, voidaan päättää, ettei tuolla asiakirjalla ole tarkoitettu antaa määräystä kuoleman varalta. Tämän vuoksi eri mieltä olevat jäsenet jättivät asian HO:n tuomion lopputuloksen varaan.

Tapauksen tarkastelu on aiheellista aloittaa KO:n viittaamasta PK 1734 16 luvun 2 §:stä sellaisena kuin mainittu lainkohta oli 31. 12. 1953 annetussa laissa (558/53). Sanottu säännös oli asiallisesti samansisältöi-

nen kuin PK 1965 10 luvun 1 §, joten tapaus on merkityksellinen myös vm. säännöksen tulkinnan kannalta.[97]

PK 1734 16 luvun 2 §:ssä lausuttiin, että testamentti on tehtävä kirjallisesti kahden todistajan ollessa yht'aikaa läsnä. Säännöksessä jatkettiin, että sittenkun testamentin tekijä on allekirjoittanut testamentin tai tunnustanut siinä olevan allekirjoituksensa, todistajain on todistettava testamentti nimikirjoituksillaan. Heidän tulee säännöksen mukaan tietää asiakirjan olevan testamentti, mutta testamentin tekijän vallassa oli, tahtooko hän ilmoittaa heille sen sisällön.

Testamentille näin säädetty muotovaatimus ei sulje pois sitä mahdollisuutta, etteikö vastaavaa muotoa voitaisi käyttää tehtäessä oikeustoimia inter vivos. Esimerkiksi kiinteistön tai sen osan hallintaoikeuden lahjoitus toiselle määräämättömäksi ajaksi, minkä oikeustoimen muodosta lakiin ei sisältynyt tapauksen edellyttämänä ajankohtana eikä sisälly vieläkään mitään nimenomaisia säännöksiä, voidaan hyvin ajatella tehtävän kirjallisesti siten, että lahjoittaja allekirjoittaa lahjakirjan ja että kaksi todistajaa todistaa allekirjoituksen oikeaksi.

Nämä näkökohdat on aiheellista ottaa huomioon tarkasteltaessa esillä olevaa oikeustapausta. KO näyttää ratkaisussaan lähteneen siitä, että suostumuskirja ei täyttänyt lain edellyttämiä testamentin muotovaatimuksia, mutta lähemmin KO ei yksilöinyt sitä, missä suhteessa vaatimukset jäivät täyttymättä. HO, joka on asettanut periaatteessa samalle kannalle kuin KO, on pyrkinyt yksityiskohtaisemmin perustelemaan kannanottoaan. Perustellessaan testamentin mitättömäksi julistamista mm. sillä, että suostumuskirjassa ei ollut mainittu, että se oli testamentti tai tehty kuoleman varalta, HO on antanut PK 1734 16 luvun 2 §:lle ahtaamman tulkinnan kuin mitä säännöksen sanamuoto edellyttää. Säännöksessä ei nimittäin lausuttu mitään siitä, että testamentiksi katsottavassa asiakirjassa nimenomaisesti pitäisi ilmoittaa asiakirjan olevan testamentti tai tehty kuoleman varalta. Myöskään ei ole itsestään selvää, että asiakirja voitaisiin julistaa testamenttina mitättömäksi sillä perusteella, että toisen asiakirjan todistajista ei ole näytetty asiakirjan allekirjoittaessaan tienneen sen olevan testamentti. Kuten *Aarnio* huomauttaa todistajat ovat

---

97 Seuraavassa käsiteltävien kysymysten osalta vrt. myös *Lejman* s. 72—73. Testamenttausoikeustoimen kuolemanvaraisuus- ja yksipuolisuusvaatimuksista ks. *Ylöstalo,* Tulkinta s. 32—36, *Ylöstalo,* Moite 130 ja eritt. aliv. 63, *Rautiala,* JFT 1957 s. 245 ja 248—256, *Rautiala,* Perintö ja testamentti s. 210 ss., *Aarnio,* Kysymyksiä s. 18—30, 56—65, *Aarnio,* Jälkisäädökset s. 30—37.

vain näyttökeino, jonka avulla voidaan saada ainakin osittain varmuus oikeustoimen olemassaolosta ja sisällöstä. Perustellusti hän katsoo, että tietoisuusvaatimus on vain osa siinä kokonaisuudessa, jonka pohjalta testamentin olemassaolo päätellään, ja että jos todistajat ovat luulleet olleensa todistamassa jotakin muuta oikeustointa kuin testamenttia, tämä yhdessä muiden samaan suuntaan viittaavien asianhaarojen kanssa saattaa oikeuttaa päättelemään, että perittävä ei ole tehnyt testamenttia (ineksistenssitilanne).[98] Seurauksena todistajien tietoisuuden puutteesta ei siis suinkaan pitäisi olla oikeustoimen mitättömyys, vaan yhdessä muiden asiaan vaikuttavien seikkojen kanssa se, että oikeustoimeen ei sovelleta testamenttia koskevia normeja. Vielä vähemmän perustellulta näyttää julistaa oikeustointa testamenttina mitättömäksi sillä perusteella, että vain toinen kahdesta todistajasta ei ole tiennyt asiakirjan olevan testamentti.

KoO ei olekaan asettunut näiden HO:n perustelujen kannalle. KoO:n enemmistö näyttää edellyttäneen, että muodollisessa suhteessa asiakirja täytti *testamentin muotovaatimukset.* Määritellessään, voitiinko oikeustoimeen soveltaa testamenttia koskevia normeja eli voitiinko oikeustointa pitää testamenttina, enemmistö ei ole kuitenkaan pitänyt tätä yksin riittävänä, vaan on antanut merkitystä lisäksi *oikeustoimen tekemisen tarkoitukselle.* Pidettyään selvitettynä, että oikeustoimen tarkoituksena oli antaa F:lle elinaikainen oikeus asua H:n kuoleman jälkeen tämän tapauksessa mainitussa talossa, enemmistö on arvostellut oikeustointa testamenttina ja hylännyt kanteen sen mitättömäksi julistamisesta. Myös eri mieltä olleet jäsenet ovat antaneet keskeisen merkityksen oikeustoimen tarkoitukselle, mutta enemmistön kannasta poiketen katsoneet, ettei po. asiakirjalla ollut tarkoitettu antaa määräystä kuoleman varalta ja tällä perusteella pysyttäneet HO:n tuomion lopputuloksen asiakirjan julistamisesta testamenttina mitättömäksi. Kannanottoaan eri mieltä olleet jäsenet ovat perustelleet turvautumalla ns. aihetodisteisiin. He ovat katsoneet, että kun F oli vuonna 1961 tehnyt keskinäisen testamentin miehensä kanssa ja tämän kuoltua sen valvonut, F:n oli vuonna 1965 täytynyt tietää, miten testamentti on tehtävä. Tämä yhdessä sen kanssa, että po. suostumukseksi otsikoitu asiakirja oli tehty F:n ohjeiden mukaan, viittasi heidän mielestään siihen, että H:n tarkoituksena ei ollut antaa määräystä kuoleman varalta. Kun vastanäyttöä siitä, että H olisi tarkoittanut tehdä

98 Ks. *Aarnio,* Jälkisäädökset s. 188 ss.

po. asiakirjalla testamentin F:n hyväksi, ei ollut eri mieltä olleiden jäsenten mielestä esitetty, niin he pysyttivät HO:n tuomion lopputuloksen. Eri mieltä olleet jäsenet ovat siis ottaneet neuvonantajan kokemuksen ja tiedot lähtökohdakseen päätellessään, oliko asiakirjan laatija tarkoittanut sen testamentiksi. Perustelu on sinänsä sangen mielenkiintoinen, mutta perustellusti voitaneen huomauttaa, ettei se seikka, mitä neuvonantaja on tiennyt, vielä sellaisenaan riitä todisteeksi siitä, mitä hän on tahtonut, ja vielä vähemmän siitä, mitä neuvon saaja on tahtonut. Eri mieltä olevat jäsenet ovatkin lisäperusteluina viitanneet jutussa esitettyyn selvitykseen yleensä, mutta jättäneet lähemmin erittelemättä, minkä muiden seikkojen he ovat katsoneet viittaavan siihen, ettei asiakirjaa ollut tarkoitettu testamentiksi.

Käsillä olevan aiheen kannalta on kuitenkin tärkeintä kiinnittää huomiota siihen, *minkä kriteereiden pohjalta testamenttia koskevien normien soveltuvuus/soveltumattomuus oikeustoimeen on määritelty.* Ensikäden kriteerinä näyttää korkeimman oikeuden enemmistön perusteluissa pidetyn sitä, täyttikö asiakirja testamentille säädetyt *muotovaatimukset.* Tälle näkökohdalle ei ole kuitenkaan annettu eikä ilmeisesti ole perusteltuakaan antaa yksinomaista merkitystä.[99] Ensiksikin voidaan huomauttaa, että hätätilatestamentin osalta säännöllisinä pidetyistä muotovaatimuksista on tingitty niinkuin PK 1734 16 luvun 4 §:n 1 momentista (558/1953) ja PK 1965 10 luvun 3 §:n 1 momentista käy ilmi. Toiseksi voidaan todeta, että se seikka, että testamentti on säädetty tehtäväksi tiettyjä muotoja noudattaen, ei sinänsä sulje pois mahdollisuutta, että myös oikeustoimi inter vivos tehdään samassa muodossa. Viimesijaiseksi ja keskeiseksi kriteeriksi testamenttinormiston soveltamisen kannalta muodostuukin siten *oikeustoimen tarkoitus,* seikka, johon sekä enemmistö että eri mieltä olleet jäsenet perusteluissaan viittasivat. Jos voidaan selvittää, että oikeustoimella pääasiassa on *tarkoitettu* määrätä oikeustoimen tekijän jäämistöstä, ts. *vaikuttaa hänen jäämistöintressenttiensä keskinäisiin suhteisiin,* presumtio on testamenttinormiston soveltamismahdollisuuksien puolella. Muussa tapauksessa saattaa tulla kysymykseen jonkin oikeustoimia inter vivos koskevan normiston soveltaminen.[100]

---

99 Tähän ovat kiinnittäneet huomiota erilaisista lähtökohdista käsin mm. *Rautiala,* JFT 1957 s. 244 ss. ja *Aarnio,* Kysymyksiä s. 65—77, erit. s. 67. Aiheen johdosta ks. myös *Lejman* s. 73.

100 Kun vuoden 1969 tapausta arvosteltiin vuoden 1734 lain PK:n pohjalta ja kun tapauksessa lisäksi oli kysymys siitä, voitiinko ratkaisussa edellytettyyn oi-

2.5. SOVELLETTAVAN NORMISTON VALINTAPERUSTEISTA EDELLÄ ESITETYN VALOSSA

Oikeustoimen tulkintaa on kirjallisuudessa luonnehdittu toteamalla, että tulkinnalla määrätään oikeustoimen juridisesti relevantti merkitys.[101]

---

keustoimeen ylipäänsä soveltaa testamenttia koskevia normeja vai ei, ei ratkaistavaksi tietenkään voinut tulla kysymystä, olisiko po., testamentiksi katsottuun oikeustoimeen voitu soveltaa vuoden 1965 PK 12 luvun säännöksiä (testamenttiin perustuva käyttöoikeus). Se seikka, että käyttöoikeuden todetaan perustuvan testamenttiin, ei nimittäin suinkaan ilman muuta merkitse sitä, että po. käyttöoikeus kuuluisi myös PK 1965 12 luvun soveltamisalaan. PK 12 luvun 2 ja 3 §:iä laadittaessa lähdettiin samaan tapaan kuin niiden esikuvana olleita Ruotsin vuoden 1930 testamenttilain 4 luvun 2 ja 3 §:iä laadittaessa siitä, että *PK 12 luvun soveltamisalaan kuuluva käyttöoikeus* täytti seuraavat *kaksi sisällöllistä vaatimusta*. Ensiksikin edellytettiin, että kysymys on hallintaoikeuden tyyppisestä, monipuolista (totaalista) käyttövaltaa edellyttävästä oikeudesta, johon periaatteessa kuului mm. oikeus tuoton saantiin, eikä siis vain rajoitetun (partiaalisen) käyttövallan sisältävästä oikeudesta. Toiseksi edellytettiin, että käyttövallan kohteena on jäämistö kokonaan tai määräosan osalta taikka jäämistöön kuuluva omaisuusobjekti, joka muodosti oikeuksien kohteena itsenäisen kokonaisuuden, kokonaan. Niiden syiden yksityiskohtainen käsittely, jotka johtivat näiden rajoitusten omaksumiseen, vaatisi niin huomattavan tilan, ettei se voi tulla tässä yhteydessä kysymykseen. Tarkoitukseni on julkaista PK 12 luvun soveltamisalasta erillinen tutkielma. Aivan lyhyesti voidaan kuitenkin todeta, että tärkeänä syynä oli se, että PK 12 luvun 3—9 §:issä edellytettyjä, omistajan määräämisvaltaa käyttöoikeuden kohteena olevaan omaisuuteen koskevia pitkälle meneviä rajoituksia (ks. mm. PK 1965 12 luvun 6 ja 7 §) ei haluttu saattaa voimaan miten vähäpätöisten testamenttiin perustuvien käyttöoikeuksien osalta tahansa. Niinpä edellytettiin, että esimerkiksi asumisoikeus tilalla tai kaupunkitontilla olevassa rakennuksessa jäisi em. perusteilla testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta koskevien säännösten soveltamisalan ulkopuolelle. Lausutun johdosta ks. Ruotsin vuoden 1930 testamenttilain valmistelutöiden osalta NJA 1930 II s. 269—326 ja ruotsalaisen kirjallisuuden osalta *Lejman* s. 60—66, *Walin* s. 280, *Beckman* s. 285—287, vrt. *Wallin, Gunvor* s. 41—42, jossa näyttää oltavan osaksi edellä esitetystä poikkeavalla kannalla po. sisällöllisten vaatimusten suhteen. Suomalaisten lainvalmistelutöiden osalta, joiden perustelut ovat näiltä osin vähemmän informoivat kuin ruotsalaiset perustelut, ks. Lvk 1935: 2 36 § ja sen perustelut s. 93, Lvk 1938: 5 36 § ja sen perustelut s. 69, korkeimman oikeuden lausunto 1941, mon. 1965 s. 46 (alkuperäisen lausunnon fol. 60) ja Lvk 1955: 1 72 § ja sen perustelut s. 36 ss. Kirjallisuuden osalta ks. *Rautiala,* Perintö ja testamentti s. 309 ss., *Aarnio,* Jälkisäädökset s. 213 ss.

101 Ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 317. Tulkintaa on luonnehdittu myös toteamalla, että kysymys on oikeustoimen sen merkityksen vahvistamisesta, joka otetaan pohjaksi määriteltäessä oikeustoimen oikeusvaikutuksia, ks. *Vahlén* s. 193.

Tulkinnan piiriin kuuluvana tehtävänä on pidetty mm. tulkittavana olevan oikeustoimen oikeustoimityypin määrittelyä.[102] *Oikeustoimityypin määrittelyssä* on taas itse asiassa keskeisesti kysymys sen normiston valinnasta, jonka pohjalta oikeustointa arvostellaan.[103]

Edellä käsitelty oikeustapausaineisto valaisee eräissä suhteissa juuri tätä puolta tulkinnassa.

Tulkintaa koskevassa kirjallisuudessa on pyritty selvittämään mm. perusteita, joiden pohjalta oikeustoimen tyyppi on tulkintatilanteessa määriteltävissä. *Aho* toteaa, että se, minkä toimityypin alaan tahdonilmaisu kuuluu, riippuu pohjimmaltaan tahdonilmaisun sisällöstä sellaisena kuin tuomioistuin sen yksityistapauksessa kokee, toisin sanoen tahdonilmaisun tulkinnasta. Ahon mielestä ratkaisevaa on se, onko sisältö sellainen, että oikeustoimen katsominen ainakin tyypin essentiaalit oikeusvaikutukset saaviksi on tuomioistuimen mielestä aiheellista. Tätä ongelmaa harkittaessa on Ahon mukaan erityinen huomio kiinnitettävä käypään tapaan. Tämän pohjalta toimien subjekti voi puolestaan valita ilmaisun, jonka hän tietää todennäköisesti koetettavaksi määrälaatuiseen subsumtioon johtavalla tavalla.[104]

Käsittelemämme oikeustapausaineisto tukee pääosin Ahon kannanottoja. Viitattu oikeuskäytäntö osoittaa, että oikeustoimen sisällöllä on todellakin ollut niin keskeinen merkitys toimityypin tai paremmin sanoen oikeustoimeen sovellettavan normiston määrittelyssä kuin Aho edellyttää. Aho edellyttää myös — ei ainoastaan edellä esitetyssä tutkimuksen katkelmassa, vaan muuallakin tutkimuksessaan — että tahdonilmaisun antaja, ts. oikeustoimen osapuoli on ainakin pääpiirteissään selvillä tehtävän oikeustoimen oikeusvaikutuksista ts. siitä oikeusasemasta, johon osapuolet oikeustoimen vaikutuksesta joutuvat, ja pyrkii näiden oikeusvaikutusten aikaansaamiseen. Myös edellä käsitellyssä oikeuskäytännössä tuomioistuimet ovat lähteneet siitä, että oikeustoimen osapuoli on normaalisti tällä tavoin rationaalisesti toimiva henkilö. Eräissä tapauksissa tämä edellyttämä näyttää suorastaan ratkaisevalla tavalla vaikuttaneen jutun

---

Tulkinnan funktiosta ks. edelleen *Aho* s. 51 ss., *Arnholm* II s. 35 ss., *Ussing* s. 421 ss.

[102] Ks. *Aho* s. 55 ss., *Arnholm* II s. 37, vrt. myös *Ussing* s. 434 ss., *Vahlén* s. 195 ss., 226 ss., 258 ss.

[103] Ks. aliviitassa 102 viitattu kirjallisuus.

[104] Ks. *Aho* s. 56.

lopputulokseen. Tällainen on esimerkiksi edellä käsitelty ratkaisu KoO 1976 II 75.

Eräissä suhteissa käsitelty oikeustapausaineisto tarjoaa kuitenkin mahdollisuuden antaa sovellettavan oikeusnormiston valintaprosessista pitemmälle eriytyneen kuvan kuin minkä Ahon esitys tarjoaa. Tietyissä suhteissa tuossa kuvassa painottuvat myös eri näkökohdat kuin mihin Aho tutkimuksessaan kiinnittää huomiota. Kuvaus sovellettavan normiston vallinnassa yleensä noudatetusta menettelystä voidaan lyhyesti esittää eräänlaisen toimintaohjelman muodossa. Sitä kuvattaessa ei tällöin voida kiinnittää huomiota siihen, onko jotkut menettelyvaiheet oikeustieteessä luettu oikeustoimen tulkinnan piiriin vaiko sen ulkopuolelle kuuluviksi tehtäviksi.[105] Näiden näkökohtien pohjalta lähtien *kuva normiston valintaprosessista* muodostuu pääpiirteissään seuraavanlaiseksi.

Jokseenkin koko edellä käsitelty oikeustapausaineisto antaa aiheen väittää, että *primäärisenä tehtävänä* on pidetty *oikeustoimen tarkoituksen* selvittämistä. Oikeuskäytännössä on selvästikin lähdetty siitä, että oikeustoimen osapuolet ainakin pääpiirteissään tietävät, minkä sisältöisen oikeussuhteen he haluavat välilleen perustaa, ja että kumpikin oikeustoimen osapuolista normaalisti pyrkii samalla tavoin mielletyn oikeussuhteen aikaan saamiseen. Näin ollen oikeuskäytännössä on edellytetty, että oikeustoimen tarkoitusta selvitettäessä huomiota tulee muun ohella kiinnittää siihen, millaisia oikeusvaikutuksia osapuolet ovat tarkoittaneet saada oikeustoimella aikaan. Tältä pohjalta näyttää muita ratkaisuja selvemmin lähdetyn ennenkaikkea edellä selostetuissa oikeustapauksissa KoO 1964 II 56 ja KoO 1976 II 75.

Oikeustoimen pääasiallinen tarkoitus on puolestaan toiminut keskeisenä *valintaperusteena valittaessa alustavasti* sitä *normistoa,* johon oikeustointa käydään vertaamaan soveltamismahdollisuuksien selvittämiseksi. Jos käyttöoikeuden luovuttamista koskevan oikeustoimen pääasiallisena tarkoituksena on ollut esimerkiksi tietyn puutavaramäärän

---

105 *Aho* lausuu mm.: »Oikeustoimen koettu sisältö voi osoittaa, että ilmaisua sen sisällöstä välittömästi aiheutuvien oikeusvaikutusten perusteella voidaan ajatella käsiteltävän useamman kuin yhden oikeustoimityypin pohjalta — — —. Mikä tyyppi tällöin valitaan oikeusvaikutusten määräämisen perustaksi, on oikeustoimen tulkinnan ulkopuolelle jäävä ongelma.» (s. 58). Lainausta seuraavassa esityksessä Aho toisaalta kiinnittää huomiota erottelun käytännölliseen problemaattisuuteen puhuessaan tulkinnan ja subsumtion erottelun vaikeudesta käytännössä. Tästä ks. *Aho* s. 58—59.

siirtäminen k.o. oikeuden saajan omistukseen, on valinta kohdistunut metsänhakkuuta koskevaan, pääosin tavanomaisoikeudelliseen normistoon, jos pääasiallisena tarkoituksena on taas ollut käyttöoikeuden saajan elatus, on valinta kohdistunut kiinteistöeläkettä koskevaan normistoon, jos pääasiallisena tarkoituksena on ollut huoneiston luovuttaminen toisen hallittavaksi asuntona tai muussa tarkoituksessa, on valinta kohdistunut huoneenvuokralainsäädäntöön jne. On kuitenkin korostettava sitä, että oikeustoimen pääasiallisen tarkoituksen pohjalta suoritettu valinta on tässä ensivaiheessa vain alustava.

Edellä tarkasteltu oikeuskäytäntö viittaa siihen, että vertailun kohteeksi otettavan normiston *alustavan valinnan jälkeen* on seurannut *vaihe, jonka puitteissa normiston soveltamismahdollisuudet on pyritty yksityiskohtaisesti selvittämään.* Tähän on kuulunut ensiksikin alustavasti valitun *normiston soveltamiskriteerien erittely ja määrittely.* Tällaisiksi kriteereiksi ovat edellä käsitellyissä käyttöoikeuksia koskevissa ratkaisuissa muodostuneet sellaiset tekijät kuin käyttöoikeuden oikeusperuste (sopimus, yksipuolinen kuolemanvaraisoikeustoimi tms.), käyttöoikeuden luovutuksen vastikkeellisuus, käyttöoikeuden voimassaoloaika ja käyttöoikeutta koskevan oikeustoimen muoto. Jos päällisin puolin on näyttänyt siltä, että oikeustointa voidaan arvostella kahden tai useamman rinnakkaisen normiston pohjalta ja alustava valinta näin on kohdistunut useampaan normistoon, mikä on tavallinen tilanne, on kuvaan astunut eri normistojen soveltamisalojen rajaus toisiinsa nähden. Tätä suoritettaessa huomiota on kiinnitetty mm. eri normistojen oikeuspoliittisiin tavoitteisiin. Juuri tähän alustavasti valitun normiston tai normistojen soveltamiskriteerien määrittelyyn on usein liittynyt laintulkintaongelmia, jotka ovat johtaneet erilaisiin kannanottoihin eri oikeusasteiden ja samankin tuomioistuimen eri jäsenten välillä. Nyt puheena olevaan vaiheeseen on luonnollisesti kuulunut myös sen määrääminen, minkä normiston soveltamisalaan tarkastelun kohteena oleva oikeustoimi on luettu kuuluvaksi, tehtävä, jonka suorittamisessa tuomioistuimen kohtuus-, oikeuspoliittinen ym. harkinta on näytellyt omaa osaansa ja joka niinikään näyttää aiheuttaneen eroavuuksia kannanotoissa.

Jos sovellettavan *normiston valinnassa päädytään* siihen, että oikeustoimessa edellytetty käyttöoikeus ei varsinaisesti kuulu minkään käyttöoikeuksia koskevan säädännäisen oikeusnormiston kuten MVL:n, HVL:n tms. normiston soveltamisalaan, käyttöoikeutta voidaan nimittää lailla sääntelemättömäksi. Tällöin on kuitenkin mahdollista, että asianomaista

oikeutta voidaan arvostella sellaisten oikeuskäytännössä kehittyneiden tavanomaisoikeudellisten normistojen kuin metsänhakkuuta tai kiinteistöeläkettä koskevien normistojen pohjalta. Ellei näin ole ollut asianlaita, on arvosteluun käyty yleisempien periaatteiden pohjalta. Kiinteistöön kohdistuvia käyttöoikeuksia koskevassa oikeuskäytännössämme ei sensijaan ole ainoassakaan ratkaisussa lähdetty siitä, että ellei oikeustointa voida sijoittaa johonkin lain tai tavanomaisen oikeuden tuntemaan kategoriaan, se olisi tehoton. Tätä voidaan pitää eräänä positiivisena osoituksena siitä, ettei meillä voi olla ainakaan kiinteistöä koskevien käyttöoikeuksien osalta vallalla sen tyyppistä numerus clausus-periaatetta, jota esimerkiksi BGB:n esineoikeutta koskevaa osaa luotaessa pidettiin silmällä. Viitattuja yleisiä lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien arvosteluperiaatteita tarkastellaan lähemmin seuraavassa luvussa.

3. LUKU

LAILLA SÄÄNTELEMÄTTÖMIEN KÄYTTÖOIKEUKSIEN ARVOSTELUSSA NOUDATETUISTA PERIAATTEISTA OIKEUSKÄYTÄNNÖN VALOSSA

3.1. YLEISTÄ

Lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien arvostelussa noudatettuja periaatteita voidaan parhaiten valaista alan oikeuskäytännön avulla. Samalla voidaan kiinnittää huomiota siihen, miten keskeinen asema käyttöoikeuden perustamista koskevalla sopimuksella on arvostelun lähtökohtana eri suhteissa. Mahdollisimman monipuolisen kuvan antamiseksi aihepiiristä huomiota on syytä kiinnittää käytännössä keskeisimmiksi osoittautuneisiin kysymyksiin. Tällaisia ovat seuraavat kuusi kysymystä:

1) käyttöoikeuden sisällön määräytyminen,
2) käyttöoikeussopimuksen muoto,
3) käyttöoikeuden voimassoloaika ja lakkaaminen,
4) käyttöoikeuden siirrettävyys, periytyvyys, testamentattavuus, ulosmitattavuus ja kuuluminen oikeudenhaltijan konkurssipesään,
5) käyttöoikeuden sitovuus käytön kohteena olevan kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja tähän liittyen kiinteistön omistajan vastuu käyttöoikeuden säilymisestä ja
6) käyttöoikeuden haltijan suoja yleiseen sivullistahoon.

Olen aikaisemmin Lakimiehessä 1975 julkaisemassani artikkelissa [1] käsitellyt näitä samoja kysymyksiä. Tässä tutkimuksessa aihepiiriä on mahdollisuus käsitellä olennaisesti monipuolisemmin ja laajemmin kuin po. artikkelissa.

---

[1] Ks. *Wirilander*, LM 1975 s. 200—219.

3.2. KÄYTTÖOIKEUDEN SISÄLLÖN MÄÄRÄYTYMISESTÄ

a. Periaatteellisia näkökohtia

Laadittaessa lainsäädäntöä kiinteistöön kohdistuvista käyttöoikeuksista niiden sisällön määrittelyssä voidaan lähteä erilaisten oikeuspoliittisten näkökohtien pohjalta. Tämä puolestaan voi johtaa erilaisiin ratkaisuihin lakia laadittaessa. Kysymystä voidaan valaista esimerkein.

Jo edellä [2] kiinnitettiin huomiota siihen, että sallitut esineoikeudet on pyritty määrittelemään BGB:ssa sisällön osalta varsin täsmällisesti. Samalla on lähdetty siitä, että muun tyyppisiä kuin laissa mainittuja esineoikeuksia ei kiinteistöön voida perustaa. Tätä lainsäädännöllistä ratkaisua on perusteltu ennenkaikkea viittaamalla sivullisten luottamuksen suojelun tarpeellisuuteen. Kun kiinteistöä koskevien rajoitettujen esineoikeuksien perustaminen lain mukaan edellyttää ao. oikeuden merkitsemistä kiinteistökirjaan, on tähän liittyen lähdetty siitä, että sivullisen asemassa olevien henkilöiden tulee voida täsmällisesti tietää, minkä sisältöisiä kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ovat. Tällöin on pidetty silmällä ennenkaikkea kiinteistön ja siihen kohdistuvien siirtokelpoisten oikeuksien potentiaalisten luovutuksensaajien sekä toisaalta kiinteistön omistajan ja rajoitettujen oikeuksien haltijoiden velkojien luottamuksen suojelua. Potentiaalisten luovutuksensaajien osalta on todettu, että heidän tulee voida tietää minkä sisältöisiä oikeuksia kiinteistöön kohdistuu. Velkojatahon kannalta on taas kiinnitetty huomiota siihen, että velkojilla on tarvetta saada suojaa yhtäältä sitä vastaan, että kiinteistöön voitaisiin perustaa mielivaltaisen sisältöisiä, sen arvoon ehkä huomattavastikin vaikuttavia rajoitettuja oikeuksia, ja toisaalta sitä vastaan, että kiinteistöön kohdistuvien rajoitettujen oikeuksien sisältöä voitaisiin velkojien vahingoksi mielivaltaisella tavalla muuttaa oikeustoimiteitse. Luottamuksen suojelun näissä suhteissa on katsottu edellyttävän, että kiinteistöön kohdistuvien rajoitettujen oikeuksien sisältö määritellään laissa.[3]

On selvää, että jos kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien sisällön määrittelyssä lähdetään tältä pohjalta, omistajan luovuttamat rajoitetut oikeudet kiinteistöön on kyettävä tulkinnalla sijoittamaan johonkin lain tuntemista kategorioista, jotta ne saisivat laissa edellytettyä esineoikeuk-

---

[2] Ks. edellä luku 1.1.

[3] Lausutun osalta viittaan lukuun 1.1.

sille tyypillistä suojaa. Tämän kaltaisiin pakkotulkintatilanteisiin johtavaa lainsäädäntöä on Pohjoismaissa vierastettu. Tämä on käynyt ilmi eri yhteyksissä. Kahteen esimerkkiin on tässä yhteydessä aiheellista kiinnittää huomiota.

Tanskalaista ja norjalaista kirjaamislainsäädäntöä laadittaessa hylättiin aikanaan sellainen numerus clausus-periaatteelle rakentuva vaihtoehto, jollainen oli omaksuttu BGB:ssa ja GBO:ssa, ja po. maiden kirjaamislaeissa lähdettiin siitä, että kiinteistökirjaan tulee voida merkitä yleensä sellaiset kiinteistöä koskevat oikeustoimet ja viranomaisten päätökset, joilla on merkitystä kiinteistön valinnan kannalta ja joita ei ole perusteltua jättää puhtaasti käytännöllisistä syistä kirjaamismenettelyn ulkopuolelle.[4] Niinpä tanskalaisesta ja norjalaisesta kirjaamisjärjestelmästä ei ole muodostunutkaan yhtä yksinomaisesti kiinteistöön kohdistuvien subjektiivisten oikeuksien kirjaamiseen keskittynyttä järjestelmää kuin saksalaisesta järjestelmästä. Osaksi tästä näyttää aiheutuneen, että Tanskassa ja Norjassa ei ole myöskään tunnettu tarvetta ryhtyä kirjaamislainsäädännön uudistamisen yhteydessä tai sen johdosta sellaiseen kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kodifiointityöhön, jollainen on suoritettu BGB:ssa. Ruotsissa uuden JB:n yhteydessä 1. 1. 1972 voimaan tullut kirjaamislainsäädäntö on näissä suhteissa sikäli lähempänä Saksan oikeutta

---

4 Jo *Hagerup* piti VII Pohjoismaisessa lakimieskokouksessa 1887 pitämässään esitelmässä kiinteistökirjan julkisesta luotettavuudesta tärkeänä sitä, että varmistettaisiin niin hyvin kuin mahdollista se, että kiinteistökirja antaa oikean kuvan olemassaolevista oikeussuhteista. Toisaalta hän totesi, ettei pitänyt sallia sitä, että kuka hyvänsä saisi kirjautettua mitä hyvänsä mistä tahansa kiinteistöstä niinkuin hänen mukaansa oli tuolloin asianlaita Tanskassa ja Norjassa. Lausutun johdosta ks. *Hagerup,* VII Pohjoismaisen lakimieskokouksen pöytäkirja, liite III ja erit. s. 50. Vm. lausuma antoi sittemmin *Vinding Kruselle* aiheen moittia Hagerupia osittaisesta liioittelusta, mutta annos totuutta siihen hänenkin mukaansa sisältyi, ks. *Vinding Kruse,* Tinglysning s. 121 ss. *Vinding Kruse* lähti omassa ehdotuksessaan Tanskan kiinteistökirjalaiksi tekstissä esitettyjen näkökohtien pohjalta, ks. *Vinding Kruse,* Tinglysning s. 121—161, vrt. myös *Vinding Kruse,* Ejendomsret II s. 894—915, 942—1063 verrattuna mm. siihen kritiikkiin, jonka Vinding Kruse suuntaa mm. BGB:ssa omaksuttuun erotteluun velvoiteoikeudellisten sopimusten ja esineoikeudellisten luovutussopimusten välillä, minkä erottelun pohjalta on lähdetty mm. kirjaamista koskevissa BGB:n ja GBO:n säännöksissä, ks. s. 809—826. Ks. myös s. 827—843. Aihepiiristä ks. myös *von Eyben,* Formue s. 283—343, *Harbek—Solem* s. 7—17 ja 77—89. Suomessa *Zitting* on kiinnittänyt huomiota pohjoismaisen ja saksalaisen kirjaamisjärjestelmän eroihin, ks. *Zitting,* Kivimäen juhlajulkaisu s. 517 ss., *Zitting,* LM 1959 s. 498 ss.

kuin Tanskan ja Norjan kirjaamislait, että ruotsalaisessa lainsäädännössäkin painopiste on selvemmin kiinteistöön kohdistuvien oikeustoimiperusteisten subjektiivisten oikeuksien kirjoihinmerkinnässä kuin Tanskassa ja Norjassa. Mutta Ruotsinkaan JB:ia laadittaessa ei ole edellytetty, että tällaisten oikeuksien tyypit olisi tyhjentävästi määritelty JB:ssa.[5]

Toisena esimerkkinä voidaan viitata niihin näkökohtiin, joihin Norjassa kiinnitettiin huomiota laadittaessa 29. 11. 1968 annettua lakia erityisperusteisista oikeuksista vieraaseen omaisuuteen.[6] Lakia valmisteltaessa todettiin, että Norjassa oli vanhastaan saatu perustaa periaatteessa vapaasti minkä sisältöisiä kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia hyvänsä.[7] Niinikään niiden siirrettävyydestä ja periytyvyydestä oli voitu määrätä vapaasti.[8] Sopimusvapauden periaate otettiin lähtökohdaksi myös po. lakia laadittaessa.[9] Sen mukaan kiinteistön omistajan edellytettiin voivan lain soveltamisalaan kuuluvaa oikeutta luovuttaessaan muotoilla sen sisällön haluamallaan tavalla ja perustaa po. oikeuden joko rajoitetuksi tai rajoittamattomaksi ajaksi.[10] Mainitunlaisen oikeuden tulee kuitenkin, kuuluakseen lain soveltamisalaan, täyttää sen 1 §:ssä asetetut varsin väljät kriteerit. Näihin kuuluu oikeuden sisällön osalta se, että oikeuden sisältönä on rajoitettu valta käyttää toisen kiinteistöä tai määrätä toisen kiinteistön käytöstä tietyssä suhteessa tai rajoitettu valta käyttää omaa kiinteistöä tavalla, joka yleensä on kielletty toisen intressissä.[11] Laajaa sopimusvapautta sisällön osalta perusteltiin mm. viittaamalla siihen, että asianosaiset osasivat itse kunakin ajankohtana parhaiten arvostella, mikä heidän kannaltaan oli edullista. Kovin rajoittavan lainsäädännön katsot-

---

5 Viittaan Ruotsin oikeuden osalta lausumani tueksi ensiksikin JB 17—23 lukuihin yleensä ja sen tueksi, ettei kaikkia kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia ole tyhjentävästi määritelty JB:ssa, JB 7 luvun 4 §:ään. Vm. lainkohdassa lueteltujen oikeuksien lisäksi mm. sellaiset käyttöoikeudet kuin metsänhakkuuoikeus ja oikeus ottaa maa-aineksia toisen alueelta on jätetty vaille erityissääntelyä, mutta niitä koskevat — toisin kuin JB 7 luvun 4 §:ssä lueteltuja oikeuksia — JB 7 luvun säännökset. Esitetyn johdosta ks. *Hillert*, Mera om servitut och nyttjanderätt s. 8 ss., *Stark* s. 214, Prop. 1970: 20 B 1 s. 57 ss., 428 ss., 433 ss., 458 ss., 484 ss.

6 Lov um saerlege råderettar over framand eigedom 29. 11. 1968.

7 Ks. Rådsegn 5 s. 6.

8 Ks. Rådsegn 5 s. 6.

9 Ks. Rådsegn 5 s. 37.

10 Ks. Rådsegn 5 s. 6, 28 ss., 37.

11 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 60.

tiin helposti estävän henkilöitä käyttämästä tekniikan kehittymisen tuomia edistysaskeleita hyväkseen kiinteistöä käyttäessään.[12]

Nämä esimerkit osoittavat, että kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien sisällön määrittelyssä voidaan jo lainsäädännössä lähteä erilaisten näkökohtien pohjalta. BGB:ssa ja sitä koskevassa saksalaisessa kirjallisuudessa on painotettu sivullisten luottamuksen suojelun tärkeyttä ja tämän on katsottu edellyttävän, että sanotunlaisten oikeuksien tyypit ja sisältö määritellään laissa. Edellä viitattuja pohjoismaisia säännöstöjä luotaessa on sensijaan painotettu enemmän sopimusvapauden periaatetta kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien sisällön määrittelyssä ja sen suomaa mahdollisuutta ottaa käyttöön kehityksen edellyttämiä uusia kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien tyyppejä. Sivullisten luottamuksensuojelun kannalta riittäväksi on katsottu, että kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien perustamisoikeustointen lisäksi niiden muuttamista ja lakkauttamista koskevat oikeustoimet merkitään kiinteistökirjaan ja että tämä otetaan lähtökohdaksi kirjaamiseen liittyviä, luottamuksen suojelua koskevia säännöksiä laadittaessa.

Suomessa kiinteistöä koskeva lainsäädäntö on käyttöoikeuksien osalta varsin aukollista. Olosuhteet ovat sen vuoksi Suomessa sellaiset, että sopimuksen merkityksen kiinteistöä koskevien käyttöoikeuksien sisällön määrittelyssä voidaan olettaa olevan keskeisen. Miten keskeinen tuo merkitys on, ilmennee seuraavasta alajaksosta, jossa tarkastellaan oikeuskäytännön pohjalta lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien sisällön määrittelyssä noudatettuja periaatteita.

b. *Käyttöoikeuden sisällön määräytymisestä oikeuskäytännön valossa.*

Yleistä

Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että silloin, kun kysymys on lailla sääntelemättömästä käyttöoikeudesta kiinteistöön, *sopimus määrää* sovitun käyttöoikeuden sisällön ja käyttövallan laajuuden. Tästä on olemassa pitkältä ajalta ratkaisuja mm. kiinteistönkaupassa pidätetyn hallintaoikeuden osalta. Esimerkkeinä voidaan mainita korkeimman oikeuden ratkaisut KoO 1921 päätös II 384, KoO 1927 I 51, KoO 1927 II 161, KoO 1930 II 403, KoO 1932 II 174, KoO 1939 II 146 ja KoO 1953 II 19.

[12] Ks. Rådsegn 5 s. 37, Innst. O. XII. s. 2—3.

Näin ollen käyttövallan laajuus jää usein viimesijassa riippumaan sopimuksen tulkinnasta.

Siinä tapauksessa, että käyttöoikeuden sisältö on jäänyt sopimuksessa tulkinnanvaraiseksi, sekä kiinteistön omistajalla että käyttöoikeuden haltijalla voidaan katsoa olevan oikeudellista *intressiä saada käyttöoikeuden sisältö tuomioistuimen päätöksellä vahvistetuksi.* Tältä pohjalta onkin oikeuskäytännössä lähdetty. Esimerkkinä voidaan viitata korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1939 II 146, jossa tilan ostajalla katsottiin olevan oikeudellista etua siitä, että oikeuden päätöksellä vahvistettiin myyjän tilan kaupassa itselleen pidättämän nautinta- ja hallintaoikeuden laajuus tilan metsän käyttöön. Eräitä käyttöoikeuden sisällön määrittelyssä noudatettuja periaatteita on aiheellista tarkastella lähemmin. Tällaisen tarkastelun avulla on mahdollista valottaa samalla eräissä suhteissa tuomioistuimen liikkumatilan rajoja sisällön määrittelyssä.

Tuomioistuimet ovat eräissä tapauksissa joutuneet määrittelemään käyttövallan laajuuden tilanteissa, joissa käyttöoikeuden perustamisoikeustoimen olemassaolosta sinänsä ja käyttöoikeuden kohteesta ei ole ollut epäselvyyttä, mutta joissa sopijapuolet ovat *jättäneet lähemmin sopimatta käyttövallan laajuudesta.* Tällaisia tapauksia on esiintynyt erityisesti tilojen kaupoissa pidätettyjen hallintaoikeuksien osalta. Sanotunlaisissa tilanteissa ratkaisu näyttää pyrityn perustamaan käyttöoikeuden luonnetta lähinnä vastaavasta normistosta saatavaan analogiatukeen. Tällaisena normistona on tullut kysymykseen mm. maanvuokralainsäädäntö. Varsin valaiseva on tässä suhteessa korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1927 I 51, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1927 I 51:* Tapauksessa katsottiin, ettei tilan kaupan yhteydessä henkilölle, jolle myyjä jo aikaisemmin oli luovuttanut tilan hallinnan, pidätetty nautintaoikeus tilaan saattanut olla, siihen nähden, ettei sen sisällyksestä ollut mitään sovittu, laajempi kuin mikä lain mukaan on sillä, joka vuokralla hallitsee toisen taloa (so. tilaa). Ko. oikeudenhaltijoille vahvistettiin kuuluneen ja toisen heistä kuoltua eloonjääneelle edelleen kuuluvan henkilökohtaisena etuna sellainen asumis- ja viljelemisoikeus tilaan kuin lain mukaan on itsenäisen tilan vuokramiehellä ja siis myös metsänkäyttöoikeus talon kotitarpeiksi.

On luonnollisesti ajateltavissa, että normistona, josta analogiatukea haetaan, tulisi kysymykseen muukin normisto kuin maanvuokralainsäädäntö. Jäljempänä kiinnitetään huomiota siihen, että kysymyksen ollessa kiinteistön hallintaoikeuden itsellään pidättäneen myyjän oikeudesta

kiinteistön tuottoon, kysymystä on uudemmassa oikeuskäytännössä pyritty arvostelemaan, ellei sopimuksesta ole muuta johtunut, niiden tavanomaisoikeudellisten normien pohjalta, jotka oikeuskäytännössä ovat vähitellen kehittyneet ratkaistaessa kiinteistöä vilpittömässä mielessä hallinneen henkilön oikeutta tuottoon koskevia riitoja yleensä. Juuri tältä osin edellä mainittua vuoden 1927 ratkaisua voidaankin pitää vanhentuneena. Mutta muutoin se on yhä vieläkin aktuelli osoittaessaan, millä tavoin käyttöoikeuden edellyttämän käyttövallan laajuuden määrittely on pyritty suorittamaan tilanteissa, joissa arvostelua ei ole voitu perustaa käyttöoikeuden oikeusperusteena olevaan sopimukseen.

Mainitunlaiseen analogiatukeen nojautuminen ei kuitenkaan ole mahdollista kaikissa tapauksissa. Jos sopimus jättää tulkinnanvaraiseksi kysymyksen, onko käyttöoikeus tullut voimaan tai mikä on käyttöoikeuden kohde, ei sanotunlainen analogiatukeen nojautuminen tule tapauksen luonteen vuoksi kysymykseen. Tällaisissa tilanteissa voidaan itse asiassa puhua siitä, että käyttöoikeuden perustamista tarkoittava oikeustoimi on sisällöltään niin *epämääräinen, ettei se tarjoa kiinnekohtia sen toimeenpanoa varten.* Millä tavoin tällaisia tapauksia tulisi arvostella, ellei epämääräisyys ole oikeustoimen tulkinnan avulla poistettavissa?

Johtoa mainitunlaisten tapausten arvostelemiseksi tarjoaa nähdäkseni sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa vuonna 1864 annetun asetuksen 3 §. Säännöksessä lausutaan, että jos kiinteän omaisuuden luovuttamisessa muu semmoinen ehto on tehty, jota laillisesti ei voida toimeen panna, olkoon se, joka ehdon täyttämisessä puuttuu, velvollinen siitä antamaan palkinnon sen mukaan kuin kaupassa on suostuttu tahi oikeus kohtuulliseksi arvaa; vaan semmoisesta syystä älköön kauppaa peruutettako. Säännöstä on pyritty soveltamaan mm. tilanteessa, jossa kiinteistön kaupassa myyjän hallittavaksi pidätetty alue oli määritelty puutteellisella tavalla. Tämä käy ilmi seuraavasta oikeustapauksesta:

> *KoO 1927 II 161: HO* katsoi, ettei ehtoa, jonka mukaan myyjän määräämän henkilön hallittavaksi jäävä alue tuli olla »så stor som behövdes för att uppföra en stugubyggnad och uthus» voitu siihen nähden, että kauppakirjasta puuttui määräys tontin suuruudesta, panna laillisesti toimeen ja hylkäsi sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa 20. 6. 1864 annetun asetuksen 3 §:n nojalla vaatimuksen tonttialueen luovuttamisesta pidättäen ko. henkilölle kuitenkin oikeuden korvauskanteen ajamiseen. *KO* ja *KoO* sensijaan katsoivat, että ko. ehto voitiin panna toimeen ja että se ostajan kuoltua sitoi näiden perillisiä sekä velvoitti perillisten hol-

hoojan luovuttamaan myyjän määräämälle henkilölle 500 m²:n suuruisen alueen kauppakirjassa tarkoitetusta paikasta.

Vuoden 1864 asetuksen 3 §:ää säädettäessä näyttää alunperin pidetyn silmällä lähinnä sellaisia tapauksia, joissa kiinteistön kaupan ehto on sisällöltään sellainen, ettei sopijapuolta voida laillisesti velvoittaa ehtoa noudattamaan, mikäli hän ei vapaaehtoisesti sitä tee (ks. KM n:o 3/1864 vp. perustelut). Tätä silmällä pitäen pykälään otettiin säännös rikkojan vahingonkorvausvastuusta ja ehdon noudattamatta jättämisen vaikutuksesta kaupan pysyvyyteen. Mutta edellä mainittu tapaus viittaa siihen, että säännöksen soveltamisalaa on pyritty laajentamaan myös sellaisiin tilanteisiin, joissa tuomioistuin ei ehdon puutteellisuuden vuoksi katso voivansa antaa ehdon mukaista suoritustuomiota. Nähtävästi tähän suuntaan ei kuitenkaan voida edetä kovin pitkälle, sillä jos ehto on liian epämääräinen, voidaan asettaa kysymyksenalaiseksi, onko mitään sitovaa ehtoa alunperin edes syntynyt.[13]

---

[13] Varsin läheisesti kosketeltuun tapaukseen rinnastuu tilanne, että määräalan kaupan kohde on epämääräisesti määritelty. JL 186 §:n 1 momentissa säädetään, että kun lohkomalla on erotettava alue, joka on toiselle luovutettu, on lohkominen perustettava luovutuskirjaan. Esimerkin säännöksen soveltamisesta tarjoaa ratkaisu KoO 1963 II 74. Siinä katsottiin, että kun määräalan rajat olivat jääneet kokonaan merkitsemättä luovutuskirjaan eikä siitä ilmennyt kiinnekohtia, joihin toimitusmiehet olisivat saattaneet perustaa määräalan sijainnin harkinnan mukaan, ja kun luovutuskirjan oikeaksi todistanut julkinen kaupanvahvistajakaan ei voinut ilmoittaa määräalan sijaintia eikä muuta selvitystä tuosta seikasta ollut ilmoitettukaan olevan saatavissa, lohkomista ei asianosaisten ollessa erimielisiä määräalan sijainnista voitu sanotun luovutuskirjan nojalla suorittaa.

Toisena, hieman toisen tyyppisenä esimerkkinä voidaan viitata KaavJL 30 §:n 1 momenttiin, josta käy ilmi, että jos 1. 4. 1960 (KaavJL:n voimaantulopäivä) tai sen jälkeen luovutetun alueen lohkominen jätetään KaavJL 2 luvun säännösten nojalla sikseen, on luovutuksensaajalla tai sillä, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt, oikeus saada luovutussopimus puretuksi. Alunperin kaupungin jakolakikomitean mietinnössä vuodelta 1956 (mon. 1956: 6) lähdettiin siitä, että jos lohkominen sanotunlaisista syistä jätettiin sikseen, »pidetään luovutus rauenneena» (28 §). Tässä siis edellytettiin, että seurauksena luovutusoikeustoimen tarkoituksen saavuttamatta jäämisestä oli sen raukeaminen. Maanmittaushallitus lausui kuitenkin 12. 9. 1958 antamassaan lausunnossa säännösehdotuksesta (maanmittaushallituksen kirje 12. 9. 1958/n:o 647/307): »Komitean ehdotuksen mukaan määräalan luovutus pidetään rauenneena, milloin lohkominen lakiehdotuksen 16 §:n, 21 §:n 1 momentin tai 22 §:n nojalla jätetään sikseen. Jos ostaja on kaupan rauetessa jo ennättänyt rakentaa ostamalleen määräalalle ja muu-

c. *Käyttöoikeuden haltijan oikeudesta kiinteistön tuottoon*

Kysymys käyttöoikeuden haltijan oikeudesta kiinteistön tuottoon on aktualisoitunut varsin monissa lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia koskevissa riidoissa. Pääasiassa kysymys on tällöin ollut tilan myyjän, joka on kaupassa pidättänyt itselleen hallintaoikeuden tilaan tai siihen kuuluvaan alueeseen, oikeudesta *käyttää hyväkseen tilan metsää*. Näiden juttujen ratkaisuperusteissa on tapahtunut vuosikymmenien kuluessa eräiltä osin kiintoisaa kehitystä. Sen vuoksi mainittuja ratkaisuja on aiheellista tarkastella lähemmin.

Lähtökohdaksi metsänkäyttövallan laajuutta arvosteltaessa on otettu luonnollisesti osapuolten sopimus. *Sopimuksen tulkinnan* pohjalta on voitu päätyä eräissä tapauksissa suppeampaan, toisissa taas laajempaan metsänkäyttövaltaan. Periaatteellista estettä ei ole katsottu olevan esimerkiksi sille, etteikö sopimuksessa metsänkäyttövalta voitaisi määritellä niin laajaksi, että se oikeuttaa myymään metsää tilalta yli vuotuisen tuoton.

---

toinkin ryhtyä aluetta kunnostamaan, voi hän kärsiä taloudellisia menetyksiä. Ostajalle voi myös tuottaa vaikeuksia saada takaisin suorittamansa kauppahinta, jos tila, josta määräala on luovutettu, on myyty edelleen ja myyjä todetaan varattomaksi. Samoin on epäselvää, onko ja missä määrin myyjä velvollinen osallistumaan ostajan vahingon korvaamiseen ja mahdollisesti lunastamaan ostajan rakentamia rakennuksia ja hänen tekemiään muita parannuksia. Toiselta puolen on todettava, että ehdotettu säännös on omiaan edistämään kehitystä siihen terveeseen suuntaan, että yleensä ennen määräalan kaupan tekemistä otetaan selvää, ettei vät kaavoitukselliset näkökohdat estä määräalan muodostamista itsenäiseksi tilaksi. Vaihtoehtoisesti voidaan ajatella sellaista järjestelyä että kaupan purkaminen jäisi sikäli riippuvaksi ostajan tahdosta, että hänellä olisi oikeus määräajassa toimituksen sikseen jättämisestä lukien nostaa oikeudessa kanne kaupan rauenneeksi julistamisesta. Tällöin olisi ostajalla mahdollisuus vielä toimituksen sikseen jättämisen jälkeen koettaa saada alueensa lohkomiskelpoiseksi esimerkiksi lisäaluetta ostamalla.». Samantapaisiin oikeusturvanäkökohtiin kiinnittivät huomiota eräät muutkin lausunnon antajat (Sisäasiainministeriö 7. 9. 1956/n:o 10195/K, Turun ja Porin lääninhallitus 10. 1. 1959/8341A1056 (116), Kuopion lääninhallitus 8. 2. 1957/ n:o 420A) ja jo kaupungin jakolain tarkistustoimikunnan mietinnössä n:o 1 vuodelta 1959 (mon. 1959: 55) sanottu seurauslausuma olikin muutettu laista nykyisin ilmenevään muotoonsa: »— — — oikeus saada luovutussopimus puretuksi» (30 §:n 1 momentti). Samalla pykälän 2 momenttiin otettiin säännös purkukanteen vireillepanon määräajasta.

Oikeustoimen edellytyksen raukeamisen seurausten osalta ks. *Ussing* s. 481—493.

Ratkaisuna, joka valaisee sopimuksen merkitystä metsänkäyttövallan laajuuden määrittelyssä, voidaan mainita aluksi seuraava oikeustapaus.

> *KoO 1921 päätös II 384:* Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että R myydessään 9. 8. 1890 talon oli kauppakirjassa kauppaehtona pidättänyt itselleen sekä vaimolleen ja rintaperillisilleen 50 vuoden ajaksi nautittavaksi ja hallittavaksi niittylohkon sekä siinä olevan torpan, minkä oikeuden pysyvyyden vakuudeksi taloon oli 13. 10. 1891 vahvistettu kiinnitys, joka viimeksi 1. 9. 1908 oli R:lle uudistettu. Tämän vuoksi ja kun sanotun torpan haltijalle kauppakirjan mukaan oli katsottava kuuluvan torpan rakennuksia ja tarpeita varten täydellinen metsänkäyttöoikeus niittylohkolla eikä ollut väitettykään R:n hakanneen kanteessa mainittuja puita myydäkseen, ko. alueen nykyisen omistajan R:ää vastaan ajama kanne metsänhaaskauksesta hylättiin.

Kuten perusteluista käy ilmi R:n metsänkäyttövallan laajuus on määritelty välittömästi kauppakirjan ehtojen pohjalta. Niiden tulkintaan näyttää kuitenkin vaikuttaneen se, mitä MVA 1909:ssa säädettiin torpan vuokraajan metsänkäyttöoikeudesta. Esillä olevassa tapauksessahan R:n tilan kaupassa pidättämä hallintaoikeus rinnastui luonteensa puolesta läheisesti torpan vuokraoikeuteen, josta se erosi siinä, ettei R tapauksen mukaan suorittanut hallintaoikeudestaan vuokran luontoista vastiketta. MVA 1909 16 §:n 3 momentissa säädettiin, että jos vuokra-alueeseen kuuluu metsää, olkoon vuokramies, ellei ole toisin sovittu, oikeutettu sitä kotitarpeekseen käyttämään. Myös käsillä olevassa tapauksessa torpan haltijalla on katsottu olleen kotitarvekäyttöä vastaava metsänkäyttöoikeus.

Seuraavissa kahdessa tapauksessa tilan hallintaoikeuden itselleen pidättäneellä myyjällä on kuitenkin katsottu olleen kotitarvekäyttöä laajempi metsänkäyttöoikeus ja tätä tulosta on perusteltu viittaamalla kauppakirjojen ehtoihin. Tapaukset olivat seuraavanlaiset:

> *KoO 1930 II 403:* Tilanosan myyjän, joka oli ko. kiinteistön kaupassa pidättänyt itselleen elinajakseen hallintaoikeuden myytyyn tilanosaan ja joka oli hakkauttanut ja myynyt tilanosalta tukkipuita, ei ollut katsottava po. hakkuulla ylittäneen ko. kaupassa itselleen pidättämäänsä hallintaoikeutta tilanosaan.
>
> *KoO 1941 II 164:* Miehelle, joka oli myynyt lainvoimaisella keskinäisellä testamentilla omistukseensa saamansa tilan, kuului tilaa koskevan kaupan ja siihen liittyvän, kaupantekopäivänä laaditun välisopimuksen mukaan tilan hallintaoikeus ja oikeus arvometsän myyntiin tuolta tilalta.

Käyttövallan laajuuden määrittelyn kannalta mielenkiintoisempia ovat sensijaan ne tapaukset, joissa käyttövallan laajuuden arvostelua ei ole voitu samalla tavoin perustaa osapuolten sopimukselle, koska *osapuolet eivät ole asiasta mitään sopineet.* Edellä käsiteltiin jo korkeimman oikeuden ratkaisua KoO 1927 I 51, jossa tällaisesta tilanteesta oli kysymys. Siinä ratkaisu perustettiin maanvuokralainsäädännöstä saatuun analogiatukeen. Ratkaisun lähtökohtana oli ajatus, ettei tilan hallintaoikeuden itselleen pidättäneen myyjän nautintaoikeus tilaan saattanut olla laajempi kuin mikä lain mukaan on sillä, joka vuokralla hallitsee toisen taloa. Tässä suhteessa arvostelun lähtökohdat näyttävät kuitenkin ajanmittaan muuttuneen toisiksi. Kehitystä voidaan valaista seuraavien oikeustapausten avulla.

> *KoO 1932 II 174:* Tilan kaupassa myyjille oli pidätetty täysi hallinta- ja nautintaoikeus tilaan heidän kuolemaansa saakka. *HO* katsoi, ettei myyjäin oikeus ollut laajempisisältöinen kuin oli sen oikeus, joka vuokralla hallitsi toisen taloa, ja ettei myyjällä näin ollen ollut oikeutta hakata tilan metsää yli kotitarpeen. *KoO* katsoi, että myyjillä oli tilan kaupassa sovittuihin ehtoihin nähden oikeus käyttää tilan metsää paitsi tilan kotitarpeeksi myös myytäväksi noudattamalla, ettei metsän arvo hakkaamalla vähentynyt enemmän kuin sen vuotuinen tuotto. *Eri mieltä olleet jäsenet* katsoivat, että myyjille oli jäänyt oikeus käyttää tilan metsää sellaisin rajoituksin, ettei tilan säännöllistä metsän tarpeen tyydyttämistä vaarannettu, ja ettei myyjien ollut metsää myydessään näytetty ylittäneen ko. oikeuttaan.

Tässä tapauksessa HO on samalla tavoin kuin KoO ratkaisussa KoO 1927 I 51 katsonut, ettei myyjien hallinnanpidätysehtoon perustunut oikeus kiinteistöön voinut olla laajempi kuin sen oikeus, joka vuokralla hallitsi toisen taloa, ja että myyjien metsänkäyttöoikeus rajoittui näin ollen kotitarpeeseen. KoO on sensijaan ottanut arvostelunsa lähtökohdaksi kaupan ehdon, jonka mukaan myyjille pidätettiin »täysi hallinta- ja nautintaoikeus» tilaan, ja tulkinnut po. ehdon tarkoittavan sitä, että myyjillä oli kotitarvekäytön ohella oikeus hakkauttaa metsää myös myytäväksi vuotuisen tuoton asettamissa rajoissa. Tämä KoO:n kannanotto ei ole ristiriidassa KoO:n kannanoton kanssa edellä mainitussa ratkaisussa KoO 1927 I 51, sillä vm. ratkaisussa oli kysymys tilanteesta, jossa kannanottoa metsänkäyttöoikeuden laajuuden suhteen ei perustettu osapuolten sopimukseen niinkuin esillä olevassa tapauksessa. Tästä huolimatta vuoden 1932 ratkaisu osoittaa jo tarvetta muuttaa metsänkäyttöoikeuden

laajuuden arvosteluperusteita siihen suuntaan, että vähemmän painoa pannaan sille, missä tarkoituksessa metsää hakataan (hakkuu kotitarpeeksi vai myytäväksi), ja enemmän painoa sille, miten hakkuu suhtautuu metsän vuotuiseen tuottoon ja metsän arvon säilymiseen. Tähän viittaavat sekä enemmistön että vieläkin selvemmin eri mieltä olleiden jäsenten kannanottojen perustelut.

Vielä selvempi askel viimeksi mainittuun suuntaan on otettu korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1953 II 19. Tapaus oli seuraavanlainen.

> *KoO 1953 II 19:* Koska myyjät olivat tilojen kauppaa päätettäessä pidättäneet itselleen omistus- ja hallintaoikeuden myymiinsä tiloihin 1. 1 .1951 saakka ja heillä niin ollen, kun muuta ei ollut näytetty sovitun, oli katsottava olleen oikeus viimeksi mainittuun päivään saakka käyttää hyväkseen tiloilla kasvavaa metsää sen vuotuisen lisäkasvun huomioon ottaen ja muutenkin järkiperäistä metsänhoitoa noudattaen, sen vuoksi ja kun ei ollut selvitetty heidän toimittamiensa metsänhakkuiden ja kotitarvekäytön ylittäneen tuota heidän käyttöoikeuttaan enemmälti kuin arviolta 75.000 markan arvosta, myyjien metsän myymisestä tilojen ostajille näiden kanteesta maksettavaksi tuomittu korvaus alennettiin 75.000 markaksi.

Esillä olevassa ratkaisussa käyttövallan arvostelun lähtökohdat ovat lopullisesti muuttuneet vuoden 1927 ratkaisuun nähden. Nyt katsottiin, että kun muuta ei ollut näytetty sovitun, myyjillä, jotka olivat pidättäneet itselleen omistus- ja hallintaoikeuden tiloihin määräajaksi, oli oikeus po. määräaikana käyttää hyväkseen tiloilla kasvavaa metsää sen vuotuisen lisäkasvun huomioon ottaen ja muutoinkin järkiperäistä metsänhoitoa noudattaen. Se seikka, että kaupassa oli hallinnan ohella pidätetty myyjille myös omistusoikeus tilaan tapauksesta ilmenevään määräpäivään saakka, on tuskin sanottavasti vaikuttanut ratkaisuun. Olipa kysymys hallintaoikeuden pidättämisestä tai sekä omistus- että hallintaoikeuden pidättämisestä kiinteistöön kaupassa määritellyksi ajaksi, kiinteistön ostajalla on kummassakin tapauksessa samansuuntainen intressi saada määritellyksi myyjän sovitun metsänkäyttövallan laajuus siinä tapauksessa, ettei sen sisällöstä ole sovittu. Kummassakin tapauksessa arvostelun lähtökohdaksi voidaan ottaa sama normisto, nimittäin se tavanomaisoikeudellinen normisto, joka oikeuskäytännössä on kehittynyt ratkaistaessa riitoja, jotka ovat koskeneet kiinteistön haltijan oikeutta tuottoon. Nämä normithan edellyttävät, että henkilö, joka vilpittömässä mielessä hallitsee kiinteistöä, on oikeutettu pitämään kiinteistöstä tuona aikana saadun

tuoton.[14] Tällainen tilanne on käsillä aina silloin, kun kiinteistöä hallitaan kaikinpuolin virheettömän oikeusperusteen nojalla.[15] Esillä olevan vuoden 1953 ratkaisun perustelut viittaavatkin siihen, että arvostelussa on pyritty soveltamaan juuri po. tavanomaisoikeudellisia normeja. Samaan suuntaan viittaa myös eräs myöhäisempi ratkaisu, jossa tosin ei ollut kysymys tilan hallintaoikeuden pidättämisestä myyjälle kiinteistön kaupassa, mutta joka muutoin valaisee esillä olevaa kysymystä. Tapaus oli seuraava:

> *KoO 1965 II 72:* Maanviljelystilaa hoitava toimitsija oli sopimuksen mukaan velvollinen suorittamaan tilan omistajalle tietyn rahamäärän vuosittain. Kun näin ollen jäännös tilan tuotosta oli toimitsijan palkkiota, hänen ei katsottu olevan tilitysvelvollisen tilan omistajalle. Toimitsijalla katsottiin olleen myös oikeus myydä tilan metsää, kun hakkuiden ei ollut näytetty ylittäneen metsän luonnollista tuottoa.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että arvosteltaessa kysymystä kiinteistön hallintaoikeuden itselleen pidättäneen myyjän oikeudesta kiinteistön tuottoon, arvostelun lähtökohdaksi on nykyään edellytetty otettavan kiinteistön haltijan oikeutta tuottoon koskevat tavanomaisoikeudelliset normit. Tässä suhteessa arvostelun lähtökohdat ovat muuttuneet toisiksi kuin mitä ne olivat edellä selostetussa vuoden 1927 tapauksessa, jossa arvostelun lähtökohdaksi otettiin maanvuokranormisto. Selvää kuitenkin on, että ensisijainen merkitys tuoton saannin kannalta on asiasta mahdollisesti tehdyllä sopimuksella. Myös käyttöoikeuden oikeusperusteen muodostavan oikeustoimen tarkoitus voinee aiheuttaa rajoituksia käyttöoikeuden haltijan tuotonsaantioikeuteen. Henkilöllä, joka saa maanomistajan kanssa tekemänsä sopimuksen nojalla esimerkiksi toistaiseksi pitää venevajaansa maanomistajan venevaja-alueeksi varaamalla alueella, voitaneen tuskin katsoa olevan oikeutta tuottoon. Kysymys käyttöoikeuden haltijan oikeudesta tuottoon aktualisoituneekin lähinnä niissä tapauksissa, joissa käyttöoikeuden sisältö käyttövallan laajuuden puolesta lähentyy omistajan käyttövaltaa.

---

[14] Ks. *Zitting—Rautiala* s. 76 ss. ja siinä käsitelty runsas oikeustapausaineisto.

[15] Vrt. *Serlachius,* joka s. 180 katsoo, että se joka hallitsee esinettä muodollisesti virheettömän saannon perusteella, on oikeutettu esineen tuottoon niissä rajoissa, jotka aiheutuvat hänen hallintaansa vastaavasta esineoikeudesta. Vrt. myös *Zitting—Rautiala* s. 77.

d. Käyttöoikeuden vastikkeellisuudesta

Useimmiten sopimuksissa, joilla käyttöoikeus kiinteistöön perustetaan, otetaan samalla kantaa kysymykseen, onko käytöstä suoritettava vastiketta, ja jos näin on asianlaita, minkä perusteen mukaan vastike lasketaan ja miten se suoritetaan. Jos käyttöoikeus taas on tarkoitettu vastikkeettomaksi, tämäkin tavallisesti käy tavalla tai toisella ilmi sopimuksesta. Käytännössä on kuitenkin esiintynyt tapauksia, joissa sopijapuolet eivät ole ottaneet kantaa vastiketta koskevaan kysymykseen tai päässeet siitä sopimukseen käyttöoikeudesta sopiessaan, tai, jos ovat vastikkeen suorittamisesta sopineet, ovat jättäneet lähemmin määrittelemättä, miten vastike lasketaan. Tällaisissa tapauksissa herääviä ongelmia on aiheellista tarkastella lähemmin.

Tarkastelu voidaan aloittaa eräästä korkeimman oikeuden vuonna 1969 antamasta ratkaisusta, ratkaisusta KoO 1969 II 44. Tapaus oli seuraavanlainen.

> *KoO 1969 II 44: HO* katsoi selvitetyksi, että U oli luovuttanut omistamansa maa-alueen, josta myöhemmin oli muodostettu tontti n:o 9, asunto-osakeyhtiön perustajan hallintaan rakennushanketta varten ja että tämä oli U:n nimissä maaliskuussa 1955 hakemansa rakennusluvan nojalla, aloittaen työt jo ennen kesäkuussa 1955 tapahtunutta asunto-osakeyhtiön perustamista, rakennuttanut U:n tontille 4-kerroksisen asuintalon, joka ainakin vuoden 1956 alusta lukien oli siirtynyt asunto-osakeyhtiön omistukseen ja hallintaan, minkä jälkeen rakennustyöt oli asunto-osakeyhtiön toimesta saatettu lopputarkastusta vastaavaan kuntoon 1. 2. 1957 mennessä, ja että toisaalta U:n ja toisaalta asunto-osakeyhtiön perustajan sekä myöhemmin asunto-osakeyhtiön hallituksen, johon perustaja kuului, sekä 22. 5. 1956 lukien uusien osakkeenomistajien, joille perustaja oli myynyt osakkeet asunto-osakeyhtiössä, muodostaman hallituksen kesken oli neuvoteltu tontin kaupasta sopimukseen pääsemättä, mutta selvittämättä jääneen, että U:lle olisi hänen luovuttaessaan tontin rakennuspaikaksi tai myöhemmin kauppaneuvottelujen yhteydessä suoritettu korvausta tontista tai sen käytöstä. Sen vuoksi ja kun asunto-osakeyhtiö ei ollut näyttänyt perustetta, joka oikeuttaisi sitä korvauksetta pitämään tonttia hallinnassaan, HO katsoi, että asunto-osakeyhtiö oli U:n kustannuksella saanut hyötyä, josta se oli velvollinen suorittamaan U:lle korvauksen. Koska U oli kuitenkin luovuttanut maa-alueensa rakennushanketta varten sopimatta käyttökorvauksesta ja, sen jälkeen kun neuvottelut tontin kaupasta myöskään asunto-osakeyhtiön uuden hallituksen kanssa eivät olleet johtaneet sopimukseen, jättänyt pitkähköksi ajaksi vaa-

timatta yhtiöltä korvausta tontin käyttämisestä, U oli oikeutettu saamaan yhtiöltä ainoastaan sen kannalta kohtuulliseksi katsottavan korvauksen.

KoO: Koska asunto-osakeyhtiön pitäessään HO:n tuomiossa kerrotuin tavoin oikeudettomasti hallinnassaan ko. tonttia vastiketta suorittamatta 1. 7. 1955 lukien, jolloin rakennustöihin tontilla oli jo ryhdytty, vuoden 1963 loppuun oli katsottava perusteettomasti hyötyneen U:n kustannuksella määrän, mikä yhtiön kohtuuden mukaan tuona aikana olisi ollut tontista maksettava vuokrana, ja sanottuna määränä vuodelta 1955 oli pidettävä 4.000 ja siis mainitun vuoden 1. 7. lukien tuon vuoden loppuun 2.000 markkaa sekä seuranneina vuosina elinkustannusindeksin mukaisesti korotettuja määriä, KoO katsoi, ettei ollut esitetty syytä muuttaa HO:n tuomiota muulla tavoin kuin että asunto-osakeyhtiön U:lle maksettava korvaus korotettiin 45.240 markaksi HO:n tuomitsemine korkoineen.

Esillä olevassa tapauksessa HO:n perustelujen ydinosa on varsin selkeä. HO:n ajatuksenkulku näyttää olleen kaavamaisesti esitettynä seuraavanlainen. Kun U on luovuttanut maa-alueensa rakennushanketta varten sopimatta käyttökorvauksesta, on asunto-osakeyhtiön maa-alueen hallinnalla sinänsä ollut oikeusperuste, nimittäin U:n suostumus. Koska yhtiö ei kuitenkaan ole näyttänyt perustetta, joka oikeuttaisi sen korvauksetta pitämään aluetta hallinnassaan (ts. että U oli lahjoittanut tontin hallintaoikeuden yhtiölle), tulee alueen hallinnasta suorittaa korvausta. Kun yhtiö kuitenkin on korvauksetta pitänyt aluetta hallinnassaan, se on saanut U:n kustannuksella perusteetonta etua, josta se on velvollinen suorittamaan U:lle korvauksen. HO on siis tuomiossaan lähtenyt presumtiosta, että oikeustoimeen perustuvasta maa-alueen hallinnasta tulee suorittaa korvausta, ellei näytetä, että hallinta on tarkoitettu korvauksettomaksi. Muutoin alueen käyttöoikeuden haltija hyötyy perusteettomasti maanomistajan kustannuksella.

KoO:n tuomion perustelut eivät sensijaan ole näiltä osin aivan yhtä selkeät. Pyrkiessään kuvaamaan, millä tavoin asunto-osakeyhtiö oli pitänyt tonttia hallinnassaan, KoO viittaa HO:n perusteluihin. Niiden mukaan asunto-osakeyhtiön tontin hallinta perustui siihen, että U oli luovuttanut tonttia vastaavan alueen rakennustyön suorittamista varten asunto-osakeyhtiön perustajan hallintaan ja siis U:n suostumukseen niinkuin HO on edellyttänyt. Toisaalta KoO kuitenkin leimaa hallinnan »oikeudettomaksi». Kun otetaan huomioon KoO:n edellä mainittu viittaus HO:n tuomion perusteluihin, KoO on tuskin voinut tarkoittaa »oikeudet-

tomuudella» sitä, etteikö hallinta ainakin alunperin olisi perustunut oikeusperusteeseen, nimittäin U:n suostumukseen. Jäljelle jää kaksi tulkintavaihtoehtoa. Ensimmäistä voidaan kuvata kaavamaisesti seuraavalla tavalla. KoO on edellyttänyt, samalla tavoin kuin HO:kin, että mainituin tavoin suostumukseen perustuvasta maa-alueen hallinnasta on suoritettava korvausta maanomistajalle, koska perustetta hallinnan korvauksettomuudelle ei ole näytetty. Kun maa-aluetta kuitenkin on jatkuvasti pidetty hallinnassa korvausta suorittamatta, hallinta on muuttunut »oikeudettomaksi», s.o. sitovaan oikeusperusteeseen perustumattomaksi. Tältä pohjalta lähdettäessä kysymys olisi siis siitä, että hallinnan oikeusperusteena oleva suostumusoikeustoimi on käynyt suostumuksen antajaa sitomattomaksi sen edellytysten raukeamisen, nimittäin korvauksen suorittamatta jäämisen vuoksi. Toinen tulkintavaihtoehto on taas se, että KoO ei ole »oikeudettomuudella» tarkoittanut sitä, etteikö hallinnalla olisi oikeusperustetta (U:n suostumus), vaan sitä asiaintilaa, että hallinnasta ei ole suoritettu korvausta. Viimeksi mainitun tulkintavaihtoehdon pohjalta lähdettäessä KoO:n perustelujen keskeinen osa olisi asiallisesti ottaen sama kuin HO:n perustelujen ydinosa.

Oltiinpa KoO:n perustelujen tulkinnan osalta kummalla kannalla tahansa, voidaan joka tapauksessa todeta, että KoO on samalla tavalla kuin HO:kin edellyttänyt, että maanomistajan suostumukseen perustuvasta maa-alueen hallinnasta tulee suorittaa maanomistajalle korvausta, ellei perustetta korvauksettomalle hallinnalle näytetä. Muussa tapauksessa maa-alueen haltijan on katsottu saavan perusteetonta etua maanomistajan kustannuksella, jollaista hyötymistä oikeusjärjestyksemme ei pidä hyväksyttävänä.[16] Aiheemme kannalta tapaus on merkittävä. Se osoittaa, että oikeustoimeen perustuvasta kiinteistön käytöstä on pääsääntöisesti suoritettava omistajalle korvausta, ellei perustetta korvauksettomaan käyttöön näytetä. Samalta periaatteelliselta pohjalta on lähdetty myös jäljempänä luvussa 3.4.c. tarkastellussa ratkaisussa KoO 9. 6. 1972 taltio n:o 1039.

Tapaus on merkittävä myös toisessa suhteessa. Kuten KoO:n tuomion perusteluista käy ilmi korvausta alueen hallinnasta on määrätty suoritettavaksi määrä, joka vastaa alueen käypää kohtuullista vuokraa. Tämän määrän alueen haltijan on katsottu hyötyneen maanomistajan kustannuk-

16 Lausutun johdosta vrt. *Hakulinen,* Velvoiteoikeus I s. 374—380, vrt. *Rodhe* s. 572—573.

sella. Ratkaisu on siis annettu, todettakoon se vielä kerran, tilanteessa, jossa korvauksen perusteita ei ole sopimuksin määritelty.

Kaikissa sellaisissa tapauksissa, joissa maa-alueen hallinnasta ei ole sovittu suoritettavaksi vuokran luontoista eri korvausta, ei kuitenkaan voitane lähteä siitä, että käyttöoikeuden haltija olisi velvollinen suorittamaan tällaista korvausta, ellei hän näytä, että hallinta on tarkoitettu korvauksettomaksi. Tietyissä tapauksissa korvaus voidaan näet edellyttää suoritetun tai suoritettavan muussa muodossa kuin vuokran luontoisina erillismaksuina. Näin on asianlaita ennenkaikkea niissä tapauksissa, joissa kysymys on kiinteistön hallintaoikeuden pidättämisestä kaupassa myyjälle tietyksi ajaksi. Tällaisissa tapauksissa voidaan presumoida, että hallintaoikeus on huomioitu kauppahintaa määriteltäessä ja korvaus hallinnasta saatu tässä muodossa. Mikäli erillistä vastiketta sanotunlaisesta hallinnasta on kuitenkin määrätty suoritettavaksi, voi kysymykseen tulla vuokralainsäädännön, so. joko MVL:n tai HVL:n soveltaminen, mikäli po. säännöstöjen soveltamisen edellytykset muutoin täyttyvät. Esimerkkinä ratkaisusta, jossa näin on menetelty, voidaan mainita tässä tutkimuksessa jo aikaisemmin selostettu korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1960 II 118.

3.3. KÄYTTÖOIKEUDEN PERUSTAMISTA KOSKEVAN OIKEUSTOIMEN MUODOSTA

Oikeuskäytännössä on vanhastaan lähdetty siitä, että pääsäännön mukaan niissä tapauksissa, joissa laki ei ole säätänyt määrämuotoa kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden perustamisoikeustoimelle, tuo oikeustoimi tunnustetaan sitovaksi siitä riippumatta, missä muodossa se on tehty. Lähtökohtana on siis ollut *muotovapauden periaate.*[17] Niinpä lailla säänteleмättömien käyttöoikeuksien kiinteistöön on katsottu voineen perustua kirjallisten sopimusten ohella suullisiin sopimuksiin ja yksinpä oikeustoimeen, jonka olemassaolo on voitu päätellä vain osapuolten käyttäytymisestä.

Esimerkkinä *suullisen sopimuksen* sitovuutta edellyttävästä korkeimman oikeuden ratkaisusta voidaan mainita KoO 1938 II 312, jossa hen-

[17] Tästä ks. *Muukkonen,* LM 1956 s. 607 ss., *Muukkonen,* Muotosäännökset s. 163 ja s. 234 ss., *Kivimäki—Ylöstalo* s. 301 ss.

kilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi katsotun oikeuden pitää nuotta- ja verkkokatoksia tilan alueella todettiin perustuvan suulliseen sopimukseen. Tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 1938 II 312:* T:n omistamaan A-tilaan kuuluva nuottakatos ja verkkokatos olivat B-tilaa M:lle muodostettaessa jääneet B-tilan alueelle ilman, että A-tilan omistajalle olisi B-tilaa muodostettaessa pidätetty oikeutta pitää katoksia B-tilan maalla. Tämän jälkeen A-tilan omistaja T ja B-tilan omistaja M olivat suullisesti sopineet siitä, että katokset saivat edelleenkin olla entisellä paikallaan. *HO,* jonka tuomion KoO pysytti: Koska edellä mainittu, T:n ja M:n tekemäksi näytetty sopimus siitä, että po. katokset saivat edelleenkin ja ainakin niin kauan kuin asianomaiset elivät olla ilman korvausta B-tilan alueella, oli M:ää sanotun tilan omistajana sitova, M:n T:hen kohdistama vaatimus katosten muuttamisesta B-tilan alueelta hylättiin.

Olen käsitellyt tapausta yksityiskohtaisesti tutkimuksessani »Rasitteesta maankäyttömääräyksenä», johon rajoitun tässä yhteydessä viittaamaan.[18]

Esimerkkinä tapauksesta, jossa kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden katsottiin perustuneen maanomistajan *konkludenttiseen, käyttäytymisestä pääteltävään suostumukseen,* voidaan mainita KoO 1951 I 18. Tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 1951 I 18:* Tapauksessa katsottiin tosin selvitetyksi, että lohen ja taimenen kalastuksen Kemijoessa ja siis myös Taivalkoskessa oli jo vanhastaan katsottu kuuluvan valtiolle, mutta koska oli näytetty A:n kalastuskunnan jo vuodesta 1911 hallinneen sanotussa koskessa olevaa Kurin padon kalastuspaikkaa ja harjoittaneen sillä lohen ja taimenen kalastusta, eikä valtio, jonka asianomaisten hallintoviranomaisten voitiin päätellä olleen tietoisia sanotusta olotilasta, ollut ryhtynyt toimenpiteisiin sen lakkauttamiseksi, sen vuoksi ja kun näin ollen oli katsottava kalastuskunnan ja sen vuokramiesten sanotulla paikalla harjoittaman kalastuksen tapahtuneen valtion suostumuksella ja Kurin kalastuspaikan vuokramiehillä K ym:llä siis oli oikeus saada korvaus puutavaran lauttauksen heidän harjoittamalleen kalastukselle aiheuttamasta vahingosta, Kemijoen Uittoyhdistys velvoitettiin suorittamaan K ym:lle ko. korvaus.

Tapausta tarkasteltaessa on aiheellista ottaa huomioon eräitä lainsäädäntöön liittyviä näkökohtia. Tapauksen edellyttämänä aikana olivat

---

18 Ks. *Wirilander,* Rasite s. 603 ss.

kalastuksen osalta voimassa RakK 17 ja 18 luvut vuonna 1902 muutetussa muodossa sekä vuoden 1902 kalastussääntö. Tähän lainsäädäntöön ei sisältynyt — toisin kuin KalL 1951:iin — säännöksiä kalastusoikeuden luovuttamisesta toisen käyttöön eikä niinmuodoin myöskään siitä, missä muodossa mahdollinen luovutusoikeustoimi tuli tehdä. Kysymys oli siis lailla sääntelemättömästä tilanteesta.

Em. tapauksessa on lähdetty siitä, että A:n kalastuskunnalla oli valtion suostumukseen perustuva kalastusoikeus Kurin kalastuspaikalla. Valtion suostumus on päätelty yhtäältä siitä, että valtion asianomaiset hallintoviranomaiset olivat tienneet siitä, että kalastuskunta oli jo vuodesta 1911 hallinnut po. kalastuspaikkaa ja harjoittanut sillä lohen ja taimenen kalastusta, ja toisaalta siitä, että valtion ao. viranomaiset eivät olleet ryhtyneet toimenpiteisiin po. kalastusoikeuden lakkauttamiseksi. Tällä tavoin suostumus on päätelty valtion hallintoviranomaisten käyttäytymisestä. Suostumus on siten ollut konkludenttinen.

Eräissä tapauksissa lailla sääntelemätöntä käyttöoikeuttakin koskeva sopimus on tehtävä *määrämuodossa*. Jos käyttöoikeuden luovutus kuuluu osana kiinteistön luovutukseen, käyttöoikeuden luovutusta koskeva sopimus on tehtävä MK 1 luvun 2 §:n mukaisessa muodossa. Kiinteistön kauppaan liittyvän kiinteistöeläkettä koskevan sopimuksen osalta tätä on edellytetty mm. korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1954 II 78. Samaa periaatetta on noudatettu muunkinlaisten käyttöoikeussopimusten osalta. Esimerkkinä voidaan viitata seuraavaan metsänhakkuuoikeutta koskevaan tapaukseen:

> *KoO 1948 II 203:* Koska tiloja koskevaan kauppakirjaan ei ollut otettu määräystä tilojen metsissä olevien arvopuiden jäämisestä tilojen myyjille, ei ostajan niin ollen voitu katsoa puut kaataessaan syyllistyneen mihinkään myyjään kohdistuneeseen rikokseen. Tapauksessa sopimus arvopuiden jäämisestä myyjälle oli tehty suullisesti.

Esimerkkinä voidaan mainita myös seuraava asumisoikeutta koskeva tapaus:

> *KoO 1968 II 102:* Koska tilojen kaupan yhteydessä sovituiksi ilmoitettuja ehtoja, joiden mukaan myyjät kaupanteon jälkeen saivat jäädä tiloille asumaan ja ostajan holhoojan (isä) tuli ainakin kiireellisimpinä aikoina auttaa myyjiä tilojen töissä, ei ollut otettu po., MK 1 luvun 2 §:ssä säädetyssä muodossa tehtyyn kauppakirjaan, eikä se seikka, että ostaja ehkä oli jättänyt täyttämättä kauppakirjaan merkittyjä kaupan ehtoja, sinänsä vaikuttanut kaupan

pysyvyyteen, sen vuoksi ja kun oli jäänyt näyttämättä, että kauppakirja olisi saanut toisen sisällön kuin myyjät ja ostaja olivat kauppaa tehtäessä tarkoittaneet tai että kauppa olisi tehty sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisen olisi kunnian vastaista ja arvotonta vedota siihen, myyjien vaatimus kaupan pätemättömäksi julistamisesta hylättiin.

Käsitellyt esimerkkitapaukset eivät kaivanne enempiä kommentteja. Selvää luonnollisesti myös on, että jos sovitun käyttöoikeuden vakuudeksi halutaan saada kiinnitys, sopimus tulee tehdä kirjallisesti.

3.4. KÄYTTÖOIKEUDEN VOIMASSAOLOAJASTA JA LAKKAAMISESTA

a. Periaatteellisia näkökohtia

Käsiteltäessä erilaisten käyttöoikeuksien voimassaoloaikaa asianomaisten lakien valmistelutöissä ja kirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota mm. käyttöoikeuksien *voimassaoloajan rajoittamisen oikeuspoliittisiin perusteluihin.* Näiden perustelujen tuntemisella on merkitystä aiheemme kannalta, sillä kysymys on näkökohdista, joihin myös oikeuskäytännössä näyttää kiinnitetyn huomiota otettaessa kantaa lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien voimassaoloaikaa koskeviin kysymyksiin.

Yleisesti ottaen esitetyt näkökohdat ovat koskeneet kahta eri aihetta. Näistä ensimmäinen on kysymys, onko käyttöoikeuden voimassaoloaikaa tarpeen rajoittaa, ja jos on, *miten voimassaoloajan rajoittamista yleisesti ottaen perustellaan.* Tätä kysymystä on tarkasteltu erityisesti käsiteltäessä eri tyyppisten käyttöoikeuksien osalta voimassaolon *enimmäis- eli maksimiaikoja.* Toinen kysymys, jota rajoittamista käsiteltäessä on tarkasteltu, on koskenut näkökohtia, joiden pohjalta käyttöoikeuksien voimassaoloajat on määritelty. Kysymys on siis lyhyesti sanoen ollut siitä, *miten, s.o. minkä näkökohtien pohjalta voimassaoloajat määritellään.* Tätä kysymystä on jouduttu pohtimaan erityisesti käsiteltäessä eri tyyppisten käyttöoikeuksien voimassaolon *vähimmäis- eli minimiaikoja.* Kumpaakin näistä kysymyksistä on aiheellista tarkastella lähemmin.

Pohjoismaisessa kirjallisuudessa ennenkaikkea *Hillert* on tarkastellut ensiksi mainittua kysymystä eli *käyttöoikeuksien voimassaoloajan rajoittamisen yleisiä perusteluja.* Vuonna 1960 ilmestyneessä tutkimuksessaan

»Servitut — förmån och last» hän käsittelee seikkaperäisesti omistusoikeuden pohjalta tapahtuvan maankäytön ensisijaisuutta rajoitettujen esineoikeuksien, mm. käyttöoikeuksien pohjalta tapahtuvaan maankäyttöön nähden sekä tosiasiallisena ilmiönä että lainsäädäntöön vaikuttaneena periaatteellisena kannanottona.[19] Tähän liittyen hän tarkastelee myös kysymystä omistajan maankäytön vapaudesta ja sen turvaamisen takeista. Hän toteaa mm., että erilaisin rajoituksin on pyritty turvaamaan se, että rasitteista ja käyttöoikeuksista (ahtaassa merkityksessä, ruotsiksi »nyttjanderätt», huom. tässä) aiheutuva rasitus pysyisi hyväksyttävissä rajoissa. Käyttöoikeuksien osalta tähän on pyritty ennenkaikkea siten, että käyttöoikeuksien voimassaololle on asetettu enimmäisajat.[20] Hillert toteaa kirjallisuudessa kiinnitetyn huomiota mm. siihen, kuinka onnetonta kansantalouden kannalta on, jos omistajalta poistetaan liian pitkäksi ajaksi määräämisvalta kiinteistöön ja omistaja siten tehdään kyvyttömäksi käyttämään kiinteistöä kehityksen edellyttämällä tavalla.[21] Toisaalta Hillert kuitenkin esimerkkeihin viitaten toteaa, että omistajan maankäytön vapautta koskeville näkökohdille ei ole Ruotsin kiinteistöoikeuden piirissä annettu samaa merkitystä silloin, jos omistajana on julkisvalta itse.[22]

Näitä viimeksi mainittuja ajatuksia Hillert kehittelee edelleen vuonna 1977 ilmestyneessä kirjassaan »Mera om servitut och nyttjanderätt». Tässä kirjassa, joka olennaisesti lähtee vuonna 1970 säädetyn JB:n pohjalta, Hillert erityisesti käsittelee maanomistajan tarvetta kehittää ja muuttaa kiinteistön käyttötapaa ajan kuluessa.[23] Hän kiinnittää huomiota siihen, että käyttöoikeuden haltijalla harvoin on mielenkiintoa muuttaa kiinteistön käyttötapaa kehityksen edellyttämällä tavalla, koska hänen oikeutensa kiinteistöön on joka tapauksessa väliaikainen. Sen vuoksi intressiä tällaiseen kehittämiseen on lähinnä omistajalla, jonka toimintavapaus on turvattavissa estämällä häntä sitoutumasta liian pitkäaikaisiin käyttöoikeussopimuksiin.[24] Tältä yleiseltä pohjalta lähtien Hillert pitää perusteltuna, että JB 7 luvun 5 §:n 1 momentissa käyttöoikeuksille on asetettu maksimiajat, jotka asemakaava-alueen kiinteistöjen osalta ovat 25 vuotta

19 Ks. *Hillert* s. 53—64.

20 Ks. *Hillert* s. 20.

21 Ks. *Hillert* s. 21.

22 Ks. *Hillert* s. 59 ss.

23 Ks. *Hillert*, Mera om servitut och nyttjanderätt s. 9—14.

24 Ks. *Hillert*, Mera om servitut och nyttjanderätt s. 10. Ks. myös SvLagber I s. 67, *Undén* II:2 s. 199.

ja muiden kiinteistöjen osalta 50 vuotta. Ero perustuu Hillertin mukaan edellyttämään, että kehitys — ja ilmeisesti myös kehittämistarve — on asemakaava-alueilla nopeampi kuin muualla.[25] Toisaalta Hillert kuitenkin kiinnittää huomiota JB 7 luvun 5 §:n 3 momenttiin, jonka mukaan maksimiaikaa koskevat säännökset eivät koske valtion luovuttamia käyttöoikeuksia. Hillert lainaa lainvalmistelutöitä, joista käy ilmi, että samanlaista tarvetta estää maanomistajaa sitomasta toimintavapauttaan kiinteistön käytön suhteen liian pitkäksi ajaksi ei ole katsottu olevan silloin, kun omistajana on valtio. Hillert toteaa: »Det är intressant att konstatera att den förmåga att fatta förnuftiga beslut, som alltså här tillerkännes *statens* företrädare, tydligen enligt JB 7: 5 inte tillerkännes företrädare för det allmänna i annan skepnad, t ex *kommun* eller landstingskommun.»[26]

Samantapaisiin näkökohtiin on kiinnitetty huomiota myös Suomessa. Käsitellessään maanvuokralakia laadittaessa noudatettuja periaatteita maankäyttölainsäädäntökomitea, joka lähti siitä, että yksityinen maanomistusoikeus oli vastaisuudessakin säilytettävä tärkeimpänä maankäytön perusteena, kiinnitti huomiota siihen, että omistusoikeusjärjestelmän säilyttämisen tarve rajoitti maanvuokrajärjestelmän omaksumista laajassa mitassa. Rajoitukseton mahdollisuus maanvuokrasopimusten tekemiseen saattoi komitean mielestä joissakin oloissa aiheuttaa vuokrausten sellaisen yleistymisen, että maan joutuminen pois omistajien hallinnasta muodostui yhteiskunnalliseksi epäkohdaksi ja aiheutti vuokra-alueiden lunastamista kokevan lainsäädännön tarvetta.[27] Komitea kiinnitti huomiota myös tarpeeseen muuttaa olosuhteiden muuttuessa vuokrauksen kohteena olevan alueen käyttötarkoitusta lausuessaan: »— — — tarvitaan takeita mm. siitä, että jokaisessa yksityistapauksessakin alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi ja voidaan olosuhteiden muuttuessakin ottaa entisestä poikkeavaankin käyttöön.» Komitea jatkoi: »Toisaalta on selvää, että maan hallintasuhteilta on vaadittava ainakin jossain määrin vakavuutta ja pysyvyyttä. Näiden vastakkaisten näkökohtien yhteen sovittaminen edellyttää maan tarkoituksenmukaisen käytön periaatteen jatkuvaa huomioon ottamista yksityiskohtaisia säännöksiä laadittaessa, mikäli niitä ei voida asettaa vuokralle antamisen edellytyksiksi ja siinä yhteydessä ottaa

25 Ks. *Hillert*, Mera om servitut och nyttjanderätt s. 10 ss.

26 Ks. *Hillert*, Mera om servitut och nyttjanderätt s. 13. Ks. myös *Undén* II: 2 s. 200.

27 Ks. kom. 1957: 1 s. 20.

riittävästi huomioon.»[28] Mm. näiden näkökohtien pohjalta komitea tarkasteli enimmäisvuokra-ajan asettamista erityisesti maataloustarkoituksiin tapahtuvassa vuokrauksessa ja piti sanottuihin näkökohtiin viitaten välttämättömänä, että mainitunlaisessa vuokrauksessa vuokra-aika rajoitettiin suhteellisen lyhyeksi. Se ei komitean mielestä saanut olla pitempi kuin »yleisesti vaativat ne tarpeet, jotka vuokranantajan taholta ovat aiheena vuokralle antamiseen». Sopivana enimmäisaikana komitea piti 15 vuotta.[29] Näin siis maankäyttölainsäädäntökomitea painotti samaan tapaan kuin Ruotsissa on tehty omistajan maankäytön vapautta enimmäisvuokra-aikaa koskevan sääntelyn oikeuspoliittisena perusteena.

Mutta maanvuokralain valmistelutöissä on kiinnitetty huomiota myös vuokramiehen aseman turvaamiseen enimmäisvuokra-aikaa koskevien säännösten oikeuspoliittisena perusteena. Selvemmin kuin maankäyttölainsäädäntökomitea painotti tätä puolta asiassa laintarkastuskunta, joka mm. lausui: »Maatalouden harjoittamista varten tapahtuvassa maanvuokrassa, joka erityisesti on omiaan sitomaan vuokramiehen vuokra-alueeseen, ei vuokra-aika saisi olla pitkä — — —.»[30] Enimmäisvuokra-aikaa koskevan sääntelyn oikeuspoliittisena perusteena on näin viitattu myös vuokramiehen toimintavapauden säilyttämistarpeeseen.

Käsiteltäessä toista edellä mainituista periaatekysymyksistä eli kysymystä, *miltä pohjalta eri käyttöoikeuksien voimassaoloajat tulisi määritellä,* kirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota jossainmäärin toisen tyyppisiin näkökohtiin. Aihetta on käsitelty mm. aikaisemmin mainitun, Norjassa vuonna 1968 säädetyn, erityisperusteisia oikeuksia vieraaseen omaisuuteen koskevan lain valmistelutöissä. Niissä on lähdetty siitä, että sopijapuolten tulee voida määritellä sanotunlaisen oikeuden voimassaoloaika periaatteessa haluamallaan tavalla. Kysymys po. oikeuden voimassaoloajasta muodostuu siten usein sopimuksen tulkintaa koskevaksi ongelmaksi. Tulkinnan kannalta on merkitystä sillä, missä tarkoituksessa oikeus perustetaan. Mainituissa lainvalmistelutöissä voimassaoloajan on edellytettykin muodostuvan erilaiseksi sen mukaan, tyydytetäänkö po. oikeudella oikeudenhaltijan henkilökohtaisia tarpeita vai edistetäänkö sillä tietyn kiinteistön käyttöä tai määrätyn yrityksen toimintaa tai toteuttamista.[31]

---

[28] Ks. kom. 1957: 1 s. 20.
[29] Ks. kom. 1957: 1 s. 29.
[30] Ks. Ltk 1964: 3 s. 3.
[31] Ks. Rådsegn 5 s. 28—29.

Vastaavanlaisiin näkökohtiin on kiinnitetty huomiota myös Suomessa maanvuokralain valmistelutöissä. Jo mietintönsä yleisperusteluissa maankäyttölainsäädäntökomitea kiinnitti huomiota siihen, että maan tarkoituksenmukaisen käytön samoinkuin asianosaisten kannalta maanvuokrasuhteen pysyvyydellä oli tärkeä merkitys. Pysyvyys puolestaan käsitti yhtäältä »vuokrasuhteen pysyvyyden vuokranantajaa ja vuokramiestä molemminpuolisesti sitovana oikeussuhteena» ja toisaalta »vuokrasuhteen pysyvyyden sivullisiin nähden».[32] Vuokranantajan ja vuokramiehen kesken vuokrasuhteen pysyvyyden ratkaisi komitean mielestä ensi sijassa sovittu vuokra-aika. Tämän ajan pituuden määrittely riippui komitean mukaan lähinnä vuokrauksen tarkoituksesta, minkä vuoksi vuokra-aikoja koskevat säännökset oli sijoitettu lakiehdotuksessa eri vuokratyyppejä koskeviin lukuihin.[33]

Erityisen selvästi tämän viimeksi mainitun näkökohdan merkitys käy ilmi niistä lainvalmistelutöiden jaksoista, joissa käsitellään minimivuokra-aikoja eri vuokramuotojen, ennenkaikkea asuntotarkoitukseen tapahtuvan vuokrauksen osalta. Minimivuokra-aikaa koskevien säännösten oikeuspoliittisena perusteluna asuntotarkoitukseen tapahtuvassa vuokrauksessa sekä komitea että lainvalmistelukunta ja laintarkastuskunta kiinnittivät huomiota siihen, että kun vuokramiehen on edellytetty rakentavan alueelle, vuokra-ajan tulee olla riittävän pitkä, jotta vuokramiehelle varattaisiin tilaisuus rakennusluoton saantiin ja hän ehtisi kuolettaa vuokra-alueeseen kiinnittämänsä pääoman sijoitukset.[34]

Yhteenvetona edellä lausutusta voidaan todeta seuraavaa. Käyttöoikeuksien voimassaoloajan rajoittamista on yleisesti ottaen pidetty tarpeellisena ja sitä on perusteltu viittaamalla ennenkaikkea tarpeeseen turvata omistajalle tietyin määräajoin mahdollisuus saada maa-alue omaan käyttöönsä ja päättää sen vastaisesta käyttötavasta kehityksen edellyttämällä tavalla. Vuokralainsäädännön osalta perusteluina on viitattu myös tarpeeseen turvata vuokramiehen toimintavapaus. Käyttöoikeuden voimassaoloajan määrittelyä käsiteltäessä on taas lähdetty siitä, että primäärinen tekijä määrittelyssä on käyttöoikeuden perustamisen tarkoitus. Käyttöoikeuden on edellytetty olevan voimassa yleisesti ottaen perustamistarkoituksen edellyttämän ajan.

---

32 Ks. kom. 1957:1 s. 23.

33 Ks. kom. 1957:1 s. 23.

34 Ks. kom. 1957:1 s. 26, Lvk 1963:8 s. 6, Ltk 1964:3 s. 3, Lvk 1965:2 s. 6.

Näihin periaatteellisiin näkökohtiin näyttää kiinnitetyn huomiota myös siinä suomalaisessa oikeuskäytännössä, joka koskee lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien voimassaoloajan määrittelyä. Voimassaoloaikaa valaisevia ratkaisuja tarkastellaan lähemmin seuraavissa tämän luvun alajaksoissa.

b. *Voimassaoloajan rajoittamisesta*

Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että jos lailla sääntelemättömän käyttöoikeuden voimassaoloaika on po. oikeuden perustamisoikeustoimessa rajoitettu, tätä pääsäännön mukaan tulee noudattaa. Voimassaoloaika voidaan puolestaan määritellä *absoluuttisesti,* ilmoittamalla määräaika, jonka, tai määräpäivä, johon asti käyttöoikeus on voimassa, tai *relatiivisesti,* kytkemällä käyttöoikeuden lakaaminen tiettyyn vastaisuudessa sattuvaan tapahtumaan. Kumpaankin määrittelytapaan liittyy eräitä ongelmia, joita on aiheellista tarkastella lähemmin.[35]

Absoluuttiseen määrittelytapaan ei normaalisti liity suurempia probleemeja. Joissakin tapauksissa voimassaoloajan määrittely tältä pohjalta saattaa kuitenkin osoittautua ongelmalliseksi. Näin on asianlaita silloin, jos käyttöoikeuden voimassaoloaika on sen perustamista koskevassa sopimuksessa määritelty *epätavallisen pitkäksi,* esimerkiksi 1.000 tai 10.000 vuodeksi. Kuinka tällaisiin voimassaoloajan määrittelyihin on suhtauduttava?

Ennenkuin kysymykseen otetaan kantaa, on nähdäkseni aiheellista tutkia, mitä myönteinen suhtautuminen mainitunlaisiin epätavallisen pitkiin voimassaoloajan määrittelyihin käytännössä merkitsisi. Tätä ei ole sinänsä vaikea havaita. Myönteinen kannanotto esimerkiksi mahdollisuuteen määritellä käyttöoikeuden voimassaoloaika 1.000 vuodeksi merkitsisi ensiksikin sitä, että sopijapuolet olisivat käyttöoikeuden perustamista koskevan sopimuksen sitomia koko elämänsä. Lisäksi siihen olisivat sidot-

---

35 Aikamääräyksistä ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 298 ss., *Ussing* s. 455—457. Ussing lausuu erottelusta aikamääräys — ehto: »Sondringen imellem Betingelser och Tidsfrister har ringe Interesse, da Retsreglerne paa de fleste Punkter er ens. Saaledes gaelder der om Retsforholdet under Tidsfristens Løb lignende Regler som om Forholdet, mens Betingelsen er svaevende, og ved det fastsatte Tidspunkt indtraeder lignende Virkninger som ved Betingelsens Indtraeden. Man plejer ogsaa her at sige, at den Ret, der er afhaengig af Tidsfristen, straks er stiftet.» (s. 456). Tekstissä esitetyn kaltaista erottelua absoluuttisesti ja relatiivisesti määritellyn suoritusajan välillä on edellyttänyt *Rodhe,* Lärobok s. 51 ss.

tuja, mikäli perintöoikeudelliset säännökset säilyisivät pääperiaatteiltaan nykyisen kaltaisina, sopijapuolten jälkeläiset noin 25—30 sukupolven ajan. Kun myönteiselle kannalle asetuttaessa epäilemättä olisi katsottava, että sanotunlaisen käyttöoikeuden vakuudeksi voidaan voimassaoloajan pituudesta huolimatta vahvistaa kiinnitys, olisi, jos kiinnitykselle. ja tulevaisuudessa sitä vastaavalle rekisteröintimenettelylle tunnustettaisiin vastaisuudessakin nykyisen kaltaiset kolmansiin henkilöihin ulottuvat oikeusvaikutukset, lähdettävä myös siitä että kiinnityksen kohteena olevan kiinteistön omistajat olisivat po. oikeuden sitomia vuosisadoiksi eteenpäin.

Oikeusjärjestyksessämme on kuitenkin suhtauduttu eri yhteyksissä kielteisesti mahdollisuuteen perustaa oikeustoimin sanotunlaisia, vuosisadoiksi eteenpäin vaikutuksensa ulottavia sidonnaisuuksia. Sääntöperintöjen lakkauttaminen 22. 12. 1931 annetulla lailla (360/1931) on eräs esimerkki tästä. Toisena esimerkkinä voidaan mainita se, että MVL:ssa vuokrasuhteiden voimassaololle on asetettu absoluuttiset enimmäisajat, jotka eivät missään tapauksessa ylitä 100 vuotta. Näiden lainsäädännöllisten ratkaisujen oikeuspoliittisena motiivina on ollut ennenkaikkea pyrkimys turvata maa-alueen omistajille periaatteellinen toimintavapaus alueen käytön ja alueesta määräämisen suhteen, näkökohta, jota käsiteltiin edellisessä alajaksossa.[36] Tähän nähden näyttäisi perustellulta lähteä myös lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta siitä, että jos käyttöoikeuden voimassaoloaika on sen perustamista koskevassa oikeustoimessa määritelty kuvatulla tavalla epätavallisen pitkäksi, määräajan määrittelyä koskevalle ehdolle ei tunnusteta juridista relevanssia ja käyttöoikeuden voimassaolokysymystä arvostellaan voimassaoloajan osalta samalta pohjalta kuin sitä arvosteltaisiin, ellei voimassaoloaikaa olisi käyttöoikeuden perustamista koskevassa oikeustoimessa lainkaan määritelty. Harkinnanvaraista tietenkin on, milloin voimassaoloaikaa tulisi pitää kosketellulla tavalla epätavallisen pitkänä. Johtoa tämän kysymyksen arvostelussa voitaneen saada siitä, että maanvuokraoikeuksien enimmäisaika ei missään tapauksessa ole 100 vuotta eli noin kolmen sukupolven aktiivista toimintakautta pitempi.

Kysymys epätavallisen pitkäksi sovitun voimassaoloajan vaikutuksesta mahdollisuuteen saada käyttöoikeuden vakuudeksi kiinnitys on ollut esillä seuraavassa oikeustapauksessa:

[36] Maanvuokraoikeuden osalta viittaan edelliseen alajaksoon. Sääntöperintöjen lakkauttamisen osalta ks. L sääntöperinnön lakkauttamisesta 12. 12. 1931.

KoO 1934 II 402: Y Oy oli, ilmoittaen H:n sopimuskirjalla 17. 11. 1926 myöntäneen yhtiölle 1.000 vuodeksi oikeuden Kymijoessa olevaan Myllykoskeen rakennetuilla tai vast'edes rakennettavilla laitteilla padota vettä Kymijoessa H:n omistamien tilojen maiden kohdalla Myllykosken niskassa olevan asteikon osoittamaan 40 metrin korkeuteen asti, anonut kiinnitystä vahvistettavaksi ko. tiloihin Y Oy:lle vakuudeksi ko. oikeuden pysyvyydestä.

KO: Koskei po. sopimuskirjassa Y Oy:lle myönnetty oikeus siinä mainittuihin etuihin ollut sen laatuinen, että sen vakuudeksi KiinnA 1 §:n mukaan voitiin myöntää kiinnitys, KO hylkäsi hakemuksen.

HO: Ei muutosta.

KoO: Ei muutosta.

Eri mieltä ollut jäsen: Koska po., Y Oy:lle 1.000 vuodeksi myönnetty oikeus mainitun ajan pituuden vuoksi käytännöllisesti katsoen ei ole sillä tavoin määrättyyn aikaan rajoitettu kuin KiinnA 1 §:ssä tarkoitetaan, katsoi, ettei yhtiö ollut esittänyt syytä muuttaa HO:n päätöstä, joka siis jäi pysyväksi.

Esillä olevassa tapauksessa KO, HO ja KoO näyttävät hylänneen kiinnityshakemuksen oikeuden sisällön perusteella katsoen, ettei mainitunlainen patoamisoikeus vastannut sisällöltään KiinnA 1 §:n soveltamisedellytyksiä. Näiden edellytysten määrittelyyn on po. osilta saattanut vaikuttaa se, että kosketellun laatuinen patoamisoikeus oli saatavissa VOL 1902 1 luvun 5 §:n 1 momentissa säädettyjen edellytysten ollessa käsillä joko vesilaitoksen rakentamisluvan yhteydessä tai erikseen VOL 1902 6 luvun 4—10 §:ien edellyttämässä viranomaismenettelyssä ja että sen edellyttämässä kuvernöörin päätöksessä myönnetyn patoamisoikeuden katsottiin sitovan myös ao. kiinteistöjen luovutuksensaajia. Kuten *Zitting—Rautialan* oppikirjassa esimerkkitapauksiin viitaten todetaan, sääntönä on pidetty käytännössä sitä, että jos tietty etuus on suojattu kolmatta miestä vastaan ilman kiinnitystäkin, niin silloin kiinnitys ei ole luvallinen.[37] Esillä olevassa tapauksessa jo se seikka, että sanotunlainen suoja oli saatavissa muussa järjestyksessä, näyttää johtaneen siihen, että KiinnA 1 §:n soveltamisedellytysten ei ole katsottu patoamisoikeuden osalta toteutuneen. Joka tapauksessa KO, HO ja KoO:n enemmistö ovat tapauksesta ilmenevälle kannalle asettuessaan välttyneet ottamasta kantaa eri mieltä olleen jäsenen käsittelemään kysymykseen, mikä vaikutus patoamisoikeuden pitkäksi määritellyllä voimassaoloajalla oli kiinnittämismahdollisuuteen.

[37] Ks. *Zitting—Rautiala* s. 142.

Tähän kysymykseen on sensijaan ottanut kantaa eri mieltä ollut jäsen, joka näyttää lähteneen siitä, että po. oikeuden vakuudeksi olisi sisällön puolesta voitu vahvistaa kiinnitys. Määräaikaisuusvaatimuksen osalta hänen kannanottonsa vaikuttaa perustellulta. Sanotunlaisen pitkän, 1.000 vuoden määräajan asettaminen käyttöoikeuden voimassaololle ei näet viittaa niinkään haluun rajoittaa käyttöoikeuden voimassaolo kiinteistön aktuaalisen ja tulevien omistajien toimintavapauden säilyttämisen kannalta järkevän pituiseen määräaikaan kuin muihin motiiveihin, esimerkiksi haluun pukea lähtökohtaisesti rajoittamattoman ajan voimassa olevaksi tarkoitettu oikeus kiinnittämismahdollisuuksien turvaamiseksi määräaikaisuuden asuun.

Käyttöoikeuden voimassaoloaika voidaan *määritellä relatiivisesti* eri tavoin. Yhteistä näille tapauksille on normaalisti se, että käyttöoikeuden voimassaoloaika on haluttu *määritellä välittömämmin* kuin määräajaksi perustettujen käyttöoikeuksien osalta on asianlaita *käyttöoikeuden perustamistarkoituksen pohjalta.* Oikeuskäytäntö tarjoaa esimerkkejä erilaisista relatiivisista määrittelytavoista. Eräissä tapauksissa käyttöoikeuden perustamisen tarkoituksena on ollut oikeuden saajan henkilökohtaisten tarpeiden tyydyttäminen. Käyttöoikeus on tällöin tavallisesti perustettu oikeudenhaltijan elinajaksi. Toisissa tapauksissa oikeuden perustamisen tarkoitus on taas voinut olla joku muu, esimerkiksi vakuuden asettaminen kiinteistön myyjälle loppukauppahinnan maksamisesta. Käyttöoikeuden voimassaoloaika on tällöin määritelty tältä pohjalta lähtien.[38] Eräitä voimassaoloajan po. määrittelytapaa valaisevia ratkaisuja on aiheellista tarkastella lähemmin.

Usein käyttöoikeuden voimassaoloaika on sovittu sen perustamista koskevassa sopimuksessa oikeudenhaltijan *elinajaksi.* Tältä pohjalta on säännöllisesti lähdetty kiinteistöeläkkeiden perustamista koskevissa sopimuksissa, mutta myös muunlaisten sopimusten osalta määrittelyyn on voitu käydä tältä pohjalta. Esimerkiksi ratkaisussa KoO 1. 11. 1962 taltio n:o 2753 katsottiin, että A, joka oli tehnyt poikansa B:n kanssa sopimuksen siitä, että B:llä ja sopimuksessa mainituin ehdoin myös B:n vaimolla C:llä oli kummallakin oikeus asua elinikänsä vuokratta A:n omistamassa osakehuoneistossa, mistä sopimuksesta oli kohta sen tekemisen jälkeen annettu tieto C:lle, ei voinut sopimuksin B:n kanssa saada C:lle näin syntynyttä asumisoikeutta lakkaamaan ilman tämän suostumusta. Kuten

38 Vrt. aliv. 35.

havaitaan tapauksessa oli kysymys samalla sopimuksesta kolmannen hyväksi. Toisena esimerkkiratkaisuna voidaan mainita korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1938 II 312, jossa henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi katsottu, nuotta- ja verkkokatosten pitämistä toisen maalla koskeva oikeus katsottiin sopimuksessa perustetun ainakin siksi ajaksi kuin sopijapuolet elivät. Olen käsitellyt tapausta tarkemmin rasitteita koskevassa tutkimuksessani, johon tässä yhteydessä rajoitun viittaamaan. Näissä eri tyyppisissä tapauksissa kysymys on käyttöoikeuden saajaa henkilökohtaisesti palvelevasta oikeudesta.

Muunlaisia käytännössä sovellettuja relatiivisia määrittelytapoja ovat olleet esimerkiksi kiinteistön kaupassa myyjälle pidätetyn hallintaoikeuden päättymisen asettaminen riippuvaksi *kiinteistön loppukauppahinnan maksusta*. Käyttöoikeuden perustamisella on tällöin tähdätty loppukauppahinnan saamisen turvaamiseen. Pääsääntöisesti kiinteistön ostaja on oikeutettu saamaan ostamansa kiinteistön kaupan nojalla välittömästi hallintaansa (vrt. esim. KoO 1925 tuomio II 180). Tilanne muuttuu toiseksi, mikäli kaupassa on sovittu kiinteistön hallinnan pidättämisestä myyjälle sanotulla tavalla. Tällaisesta tapauksesta oli kysymys korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1949 II 387, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1949 II 387:* Koska tilan kaupassa KO:n 6. 11. 1939 julistaman lainvoimaisen päätöksen mukaan oli katsottava sovituksi, että tilan hallinta oli siirtyvä ostajille vasta rahana suoritettavan kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan maksetuksi eikä tuosta kauppahinnasta maksamatta olevan 44.000 markan jäännöserän voitu katsoa kuittautuneen sitä vastaan, että myyjät olivat kauppahinnan maksun laiminlyömisen vuoksi saaneet asua tilalla ja viljellä sitä, ostajan tilan hallinnan luovuttamista koskeva kanne hylättiin ennenaikaisena.

•

Tapauksessa on huomionarvoista, paitsi hallintaoikeuden voimassaoloajan edellä kosketellulta pohjalta lähtevä relatiivinen määrittelytapa, myös se, että maksamatta olevan jäännöskauppahinnan ei katsottu kuittautuneen sovitun hallintaoikeuden hyväksi käyttämisellä. Toiselle kannalle asettuminen olisikin johtanut ristiriitaan sopimuksen tarkoituksen kanssa. Kun asianosaiset olivat sopineet siitä, että tilan hallinta pidätetään myyjällä, kunnes rahana suoritettava kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu, on asianosaisten katsottava lähteneen siitä, että myyjällä on oikeus käyttää pidättämäänsä hallintaoikeutta ilman eri korvausta normaalilla tavalla, kunnes koko kauppahinta on rahana suori-

tettu. Asia olisi voinut muuttua toiseksi, mikäli myyjä olisi hallintaoikeuttaan käyttäessään »mennyt oikeuttaan ulommaksi» esimerkiksi hakkauttamalla metsää yli vuotuisen tuoton.[39] Mahdollinen korvaussaatava ostajaan nähden olisi tällöin kenties voitu kuitata loppukauppahinnalla. Tällaisesta tilanteesta tapauksessa ei kuitenkaan ollut kysymys.[40]

Eräissä muissakin tapauksissa lailla sääntelemättömän käyttöoikeuden voimassaoloaika on määritelty käyttöoikeuden *perustamistarkoituksen pohjalta.* Kysymystä voidaan valaista korkeimman oikeuden ratkaisujen KoO 1961 II 57 ja KoO 1965 II 79 avulla.

> *KoO 1961 II 57:* Kauppakirjassa, jolla A oli myynyt omistamansa tilan B:lle, oli A:n veljelle C:lle pidätetty nautintaoikeus myydyllä tilalla oleviin rakennuksiin sekä eräitä muita käyttöoikeuksia, mm. käyttöoikeus puutarhaan niin pitkäksi ajaksi kuin hän niitä tarvitsee ja ostajan kanssa toisin päättää. Kun A:n ja B:n tarkoituksena oli ollut, että C, jolle A oli samana päivänä tehdyllä kauppakirjalla myynyt erään toisen alueen, sai käyttää mainittuja oikeuksia vain siihen saakka, kunnes hän sai omat rakennuksensa rakennetuiksi ja muutoinkin voi käyttää hänelle pidätettyjä käyttöoikeuksia vastaavia etuja omalla alueellaan, selitettiin B:n kanteesta sanottujen oikeuksien lakanneen, kun C oli myynyt ostamansa alueen edelleen ja muuttanut toiselle paikkakunnalle.

Esillä olevassa tapauksessa lähtökohdaksi on voimassaoloaikaa arvosteltaessa otettu käyttöoikeuden perustamisen tarkoitus, joka tässä tapauksessa on voitu selvittää sopimuksen tulkinnan avulla. Po. tapauksessa käyttöoikeus (C:n nautintaoikeus myydyllä tilalla oleviin rakennuksiin ja muut käyttöoikeudet) oli perustettu *tietyn ainutkertaisen tuloksen saavuttamista silmällä pitäen* (C:n rakennusten valmistuminen ja hänelle

---

39 Vrt. mitä edellä luvussa 3.2. on lausuttu käyttöoikeuden haltijan oikeudesta kiinteistön tuottoon.

40 Kuittausmahdollisuuteen mahdollisen vastasaatavan pohjalta kiinnittivät huomiota kaksi eri mieltä ollutta jäsentä, jotka lausuivat, että koska KO:n 6. 11. 1939 julistamalla lainvoiman saaneella päätöksellä oli vahvistettu myyjälle tilan kaupassa pidätetyn asumisoikeuden olevan voimassa siihen asti, kunnes tilan kauppahinta oli heille lopullisesti suoritettu, eivätkä ostajat, jotka eivät olleet edes väittäneet sanotusta hinnasta maksaneensa enempää kuin 4.000 markkaa, olleet selvittäneet, että heillä esiintuomillaan perusteilla olisi myyjältä kauppahinnan loppuerää 44.000 markkaa mahdollisine korkoineen vastaavaa saatavaa, sen vuoksi ja kun ostajat näin ollen eivät olleet esittäneet laillista perustetta myyjän velvoittamiselle nyt luovuttamaan heille tilan hallinta, yhtyivät siihen lopputulokseen, johon enemmistö oli päätynyt.

pidätettyjä muita käyttöoikeuksia vastaavien etujen saaminen omalta alueelta). Kun tapauksessa oli käynyt lopullisesti selväksi, ettei mainittua tulosta ollut saavutettu (C oli myynyt A:n hänelle myymän rakennuspaikan edelleen ja muuttanut toiselle paikkakunnalle), käyttöoikeuden selitettiin lakanneen. Tapaus antaa aiheen lähteä siitä, että jos käyttöoikeuden perustamisella on mainitulla tavalla finiittinen tarkoitus, käyttöoikeuden on katsottava lakanneen, kun tarkoitus on saavutettu tai on käynyt lopullisesti selväksi, että tarkoitus jää saavuttamatta.[40a]

Tältä pohjalta on lähdetty myös toisessa edellä mainituista ratkaisuista, ratkaisussa KoO 1965 II 79. Tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 1965 II 79:* B oli lastensa holhoojana ajamassaan kanteessa kertonut mm., että hän ja hänen miehensä C olivat 18. 4. 1954 ostaneet A:lta tämän omistamat puolet kahdesta tilasta, joista C omisti toiset puolet, mm. ehdoin, että A pidätti itselleen oikeuden erotuttaa »tilan maasta niemestä käsin noin neljän (4) aarin alueen rakennustontiksi» ja asumisoikeuden päätilalla »niin kauaksi aikaa kun rakentaa oman asunnon pidättämälleen alueelle» sekä vaatinut esittämillään perusteilla, että asumisoikeus määrättäisiin päättymään tiettynä ajankohtana, että määräalan pidättämistä koskeva ehto julistettaisiin mitättömäksi ja että B:n lapset oikeutettaisiin lunastamaan määräala KO:n vahvistamasta lunastushinnasta.
>
> *KoO:* Koska voitiin päätellä A:n sekä B:n ja C:n sopiessaan heidän kesken tehdyn kiinteistönkaupan ehdoista tarkoittaneen, että A rakentaisi itselleen kauppakirjassa edellytetyn asunnon kohtuullisessa ajassa kaupanteon jälkeen, eikä se seikka, että A:n rakennuspaikaksi itselleen pidättämä alue kokonsa puolesta enempää kauppaa tehtäessä voimassa olleiden kuin sen jälkeen voimaan tulleidenkaan määräysten mukaan ollut täyttänyt rakennuspaikalle säädettyjä vaatimuksia voinut siihenkään katsoen, että A olisi ennen kaupantekoa saattanut varmistautua mainitusta seikasta, oikeuttaa häntä asumaan tilojen asuinrakennuksessa rajoittamatonta aikaa, sen vuoksi ja kun näin ollen oli katsottava A:n nauttineen sanottua asumisoikeutta kaupanteossa tarkoitetun kohtuullisen ajan ja asumisoikeutta koskevan ehdon siten käyneen tehottomaksi, KoO selitti, ettei A:lla mainitun ehdon mukaan ollut enää oikeutta asua tilojen asuinrakennuksessa.
>
> Koskei ollut näytetty, että kauppakirja olisi erehdyksen johdosta saanut toisen sisällyksen kuin oli tarkoitettu, eikä määräalan erottamisoikeutta koskevaa ehtoa voitu pitää lainvastaisena tai sopimattomana ja kun B:n lasten oikeudelle lunastaa määräala A:lta ei ollut osoitettu laillista perustetta, kanne hylättiin muilta osin.

[40a] Vrt. *Rodhe* s. 419—420.

Myös esillä olevassa tapauksessa on lähdetty siitä, että finiittisessä tarkoituksessa perustettu käyttöoikeus oli lakannut, kun oli käynyt lopullisesti selväksi, ettei tarkoitusta voitu saavuttaa. Sopimuksen tarkoituksen selvittäminen on osaksi, A:lle varatun rakentamisajan pituuden osalta, riippunut sopimuksen tulkinnasta. Tapaus on käyttöoikeuden voimassaoloajan määrittelyperusteiden osalta siinä määrin selvä, ettei se kaipaa enempiä kommentteja. Tässä yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista käsitellä muita tapaukseen liittyneitä kysymyksiä eikä myöskään kysymystä, olisiko ratkaisun perusteluissa ollut johdonmukaisempaa puhua asumisoikeuden lakkaamisesta tai raukeamisesta perusteluissa mainitusta syystä kuin asumisoikeutta koskevan ehdon tehottomaksi käymisestä.

c. *Käyttöoikeuksien perustamisesta rajoittamattomaksi ajaksi*

Käyttöoikeuksien perustamista koskevissa sopimuksissa käyttöoikeuden voimassaoloaika voidaan joissakin tapauksissa *tietoisesti jättää määrittelemättä*. Tämä saattaa johtua ensiksikin siitä, että kummallekin sopijapuolelle halutaan varata tilaisuus vapautua sopimussuhteesta koska hyvänsä. Mutta voimassaoloajan rajoittamatta jättäminen voi johtua myös siitä, että käyttöoikeus perustetaan tietyn jatkuvaksi edellytetyn tarpeen tyydyttämiseksi eikä voimassaoloaikaa haluta tästä syytä rajoittaa. Vihdoin on mahdollista, että käyttöoikeuden edellytetään sopimusta tehtäessä olevan voimassa niin kauan kuin olosuhteet, joita silmällä pitäen käyttöoikeus perustetaan, säilyvät ennallaan. Kun olosuhteiden mahdollisesta muuttumisesta ei sopimuksen tekovaiheessa ole useinkaan tietoa, ei käyttöoikeuden voimassaoloaikaa katsota voitavan sopimuksessa määritellä. Määriteltäessä käyttöoikeuden voimassaoloaikaa tilanteissa, joissa sitä ei ole perustamisoikeustoimessa rajoitettu, oikeuskäytännössä näyttää annetun eräissä suhteissa merkitystä sille, mistä syistä rajoittamatta jättäminen on johtunut. Kysymystä valaisevia ratkaisuja on aiheellista tarkastella lähemmin.

Lähtökohtana on ollut periaate, ettei käyttöoikeuksia voida oikeusjärjestyksemme mukaan perustaa sitovalla tavalla määräämättömäksi, »ikuiseksi» ajaksi.[41] Tämä kanta on yhdenmukainen niiden omistajan määräämis- ja käyttövallan säilyttämistä koskevien periaatteiden kanssa, joiden pohjalta mm. maanvuokraoikeuksien voimassaololle on asetettu laissa

41 Vrt. edellä alajakso a ja siinä viitattu kirjallisuus.

enimmäisajat. Erityisen selkeästi mainittu kannanotto käy ilmi korkeimman oikeuden ratkaisusta KoO 1945 II 116, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1945 II 116:* Asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistaja A oli yhtiön hallituksen suostumuksella ja yhtiön muiden osakkeenomistajien hyväksyttyä hallituksen menettelyn rakennuttanut verstasrakennuksen yhtiön tontille siellä sijaitsevan pajarakennuksensa jatkoksi. Koska kiinteän omaisuuden hallintaa tarkoittavaa oikeutta ei lain mukaan voitu sanotuin tavoin perustaa määräämättömäksi ajaksi ja A:lle myönnetty oikeus näin ollen oli asunto-osakeyhtiön taholta peruutettavissa, niin ja huomioon ottaen myös, että A:n omaisuuden konkurssihuutokaupassa oli ilmoitettu yhtiön vaativan verstasrakennuksen siirtämistä pois, B, joka oli konkurssihuutokaupassa ostanut mainitut osakkeet ja A:n muun omaisuuden, velvoitettiin häädön uhalla määräajassa muuttamaan verstasrakennus asunto-osakeyhtiön tontilta.

Mainitussa tapauksessa kysymys ei ollut vuokraoikeuden, vaan vastikkeettoman ja tämän vuoksi lailla sääntelemättömän maa-alueen käyttöoikeuden perustamisesta A:lle. Kun kysymys oli maa-alueen käyttämisestä verstasrakennuksen rakennuspohjana, on tarve hallita maa-aluetta ollut luonteeltaan jatkuva. Aivan ilmeisesti tästä on johtunut se, että A:n käyttöoikeuden voimassaoloaikaa ei ollut rajoitettu. Esillä olevassa tapauksessa KoO on selkeästi asettunut sille kannalle, että jatkuvan tarpeen tyydyttämistä silmällä pitäen rajoittamattomaksi ajaksi perustettu käyttöoikeus maa-alueeseen on kummankin sopijapuolen taholta koska hyvänsä lakkautettavissa yksipuolisin tahdonilmaisuin. Näyttöä siitä, että sopijapuolet olisivat nimenomaan tarkoittaneet varata kummallekin osapuolelle tilaisuuden vapautua sopimussuhteesta koska hyvänsä, ei tapauksessa ole edellytetty. Selvää luonnollisesti on, että jos tällaisesta sopijapuolten tarkoituksesta olisi esitetty näyttöä, sopijapuolen oikeus vapautua sopimussuhteesta olisi voitu perustaa myös tähän.

Oikeuskäytännössä on kuitenkin toisaalta kehittynyt normeja, jotka merkitsevät *poikkeusta* edellä esitettyyn sääntöön. *Sopimukseen perustuvista rasiteoikeuksista,* katsottiinpa ne henkilökohtaisiksi rasiteoikeuksiksi tai kiinteistörasitteiksi, rasitetun kiinteistön omistajalla ei ole oikeutta vapautua koska hyvänsä yksipuolisin tahdonilmaisuin, vaan vapautumisen on katsottu edellyttävän olosuhteiden muuttumista perustamisolosuhteisiin verrattuna. Olen käsitellyt tähän liittyviä kysymyksiä ja oikeustapausaineistoa rasitteita koskevassa tutkimuksessani ja lähtenyt tällöin siitä, että mm. rasitteen tarpeettomaksi käyminen ja rasitteen ra-

sittavuuden kasvu voivat oikeuttaa rasitetun kiinteistön omistajan vapautumaan sopimusrasitteesta yksipuolisin tahdonilmaisuin. Tätä päätelmää rasittavuuden kasvun osalta tukee seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu, jossa oli kysymys lähinnä henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi luonnehdittavasta sopimusperusteisesta oikeudesta.

> *KoO 19.10.1976 taltio n:o 1575:* Jutussa katsottiin selvitetyksi, että B:n isä A, jolta B oli saanut tilan, oli antanut X:lle ynnä muille tai heidän saantomiehilleen oikeuden pitää venevajoja tilan alueella ja että B oli sen jälkeen sallinut venevajojen pitämisen tilan alueella mm. myymällä puutavaraa vajojen korjaukseen. Sen vuoksi ja kun B ei ollut edes väittänyt venevajoista aiheutuvan sellaista haittaa, jonka perusteella hän olisi oikeutettu epäämään X:ltä ynnä muilta oikeuden pitää venevajoja tilansa alueella, B:n ajama kanne venevajojen pois siirtämisestä ja vahingonkorvauksesta hylättiin.

Mitä olosuhteiden muuttumisen vaikutuksiin muutoin tulee rajoitun tässä yhteydessä vain viittaamaan sanottuun tutkimukseeni.[42]

Mutta myös eräissä *muissa tapauksissa* on lähdetty siitä, että maanomistaja ei voi yksipuolisesti vapautua sopimuksin rajoittamattomaksi ajaksi perustetusta käyttöoikeudesta. Näitä tapauksia on aiheellista tarkastella lähemmin.

Käyttöoikeutta perustaessaan sopijapuolet ovat joskus voineet joko nimenomaisesti *sopia tai edellyttää, että käyttöoikeus on voimassa jatkuvasti, mutta lakkaa, mikäli olosuhteet olennaisesti muuttuvat* käyttöoikeutta perustettaessa vallinneisiin olosuhteisiin verrattuina. Tämän kaltaisen sopimuksen tarkoituksena on rajoittaa maanomistajan mahdollisuutta vapautua edellä esitetyn pääsäännön mukaisesti koska hyvänsä sopimussuhteesta ja kytkeä samalla käyttöoikeuden voimassaolo olosuhteiden muuttumattomana säilymiseen. Sopimus muistuttaa viimeksi mainitussa suhteessa niitä käyttöoikeussopimuksia, joissa voimassaoloaika on määritelty relatiivisesti. Mikä merkitys sanotunlaisella sopimuksella on voimassaolon kannalta?

Kysymystä käsiteltäessä on aluksi aiheellista kiinnittää huomiota erääseen Ruotsissa 1960-luvun alussa annettuun ratkaisuun, NJA 1961: 93:een. Tässä tapauksessa eräs Hallannin rannikolla sijaitseva maa-alue oli palstoitettu kesämökkitonteiksi siten, että tontit ensin oli vuokrattu ja sittemmin myyty vuokramiehille. Luovutusten yhteydessä maanomis-

---

42 Ks. *Wirilander*, Rasite s. 600—608, 613—728, 740—761.

taja oli osoittanut kesämökkien omistajille tiettyjä alueita yhteiseen käyttöön kuten uimarannoiksi, lasten leikkipaikoiksi jne. Sen jälkeen kun kesämökkien omistajat olivat perustaneet yhdistyksen etujensa ajamiseksi mm. sellaisia yhteisiä hankkeita kuin tien pitoa, uimista ja huvituksia silmällä pitäen, maanomistaja oli vastikkeetta ja suullisesti sallinut yhdistyksen rakentaa tanssilavan eräälle yhteiseen käyttöön osoitetuista alueista. Myöhemmin maanomistaja vaati esittämillään perusteilla tanssilavan poistamista omistamaltaan alueelta. HD katsoi, että käyttöoikeus tanssilavaa varten tarpeelliseen maahan oli jo siihen nähden, että yhdistyksen oli täytynyt sijoittaa huomattavia kustannuksia tanssilavan rakentamiseen, tarkoitettu olemaan voimassa pitemmän ajan kuin yhden tai pari vuotta. Kysymystä siitä, minkä ajan käyttöoikeuden luovutus oli tarkoitettu olemaan voimassa, tuli arvostella huomioon ottaen ensi sijassa luovutuksen tausta ja tarkoitus. Tuomionsa perusteluissa lähemmin yksilöimiinsä seikkoihin viitaten HD katsoi maanomistajan ja yhdistyksen edellyttäneen, että käyttöoikeuden luovutussopimusta — joka lain mukaan ei ollut sitova 50 vuotta pitempää aikaa — ei voitu maanomistajan puolelta irtisanoa muussa kuin siinä tapauksessa, että luovutuksen edellytykset muuttuivat olennaisella tavalla kuten oli asianlaita silloin, jos tanssilavaa hoidettiin huonosti tai sitä ei enää tarvittu tarkoitukseensa. Se seikka, että maanomistaja aikoi taloudellisesti käyttää niittyjään, mm. ko. aluetta hyväkseen luovuttamalla ne camping-alueiksi tai muuhun sellaiseen tarkoitukseen, ei HD:n mukaan oikeuttanut häntä edellä esitettyyn nähden lakkauttamaan käyttöoikeutta. Eri mieltä ollut jäsen sensijaan hyväksyi maanomistajan kanteen perustellen kantaansa mm. sillä, ettei mainittu suullinen käyttöoikeuden luovutus alueeseen ollut tapahtunut sillä tavoin, että sen perusteella voitaisiin otaksua tarkoituksena olleen antaa tanssilavan pitämistä alueella koskevalle oikeudelle sellainen pysyvyys, ettei sitä voitaisi irtisanoa sillä tavoin kuin oli tapahtunut.

Esillä olevassa tapauksessa sekä HD:n enemmistö että eri mieltä ollut jäsen näyttävät lähteneen samaan tapaan kuin suomalaisessa oikeuskäytännössä on tehty siitä, että periaatteessa kummallakin sopijapuolella on oikeus vapautua koska hyvänsä yksipuolisestikin rajoittamattomaksi ajaksi tehdystä maa-alueen käyttöoikeutta koskevasta sopimuksesta. Toisaalta sekä HD:n enemmistö että eri mieltä ollut jäsen näyttävät edellyttäneen, että sopijapuolet voivat sopimuksessaan rajoittaa maanomistajan oikeutta vapautua sopimussuhteesta ja että sopijapuolten tätä koskevan

edellyttämän ei tarvitse olla nimenomainen, vaan se voi olla myös käyttäytymisestä pääteltävä eli konkludenttinen. HD:n enemmistö katsoi sopijapuolten rajoittaneen maanomistajan irtisanomisoikeutta edellyttämällä, että tällainen oikeus maanomistajalla oli vain, mikäli käyttöoikeuden luovutuksen edellytykset muuttuivat HD:n kuvaamalla tavalla olennaisesti, mitä ei HD:n enemmistön mielestä näytetty tapahtuneen. Eri mieltä ollut jäsen lähti sensijaan siitä, ettei tapauksessa ollut näytetty maanomistajan irtisanomisoikeutta rajoitetun ja ratkaisi riidan tältä pohjalta. Olennaista on kuitenkin havaita, että ruotsalaisessa oikeuskäytännössä maanomistajan irtisanomisoikeutta on katsottu voitavan sopimuksessa rajoittaa mm. siten, että irtisanomisoikeus kytketään sopimusolosuhteiden olennaiseen muuttumiseen.

Harkittaessa, voidaanko Suomen oikeudessa lähteä samalta pohjalta, on otettava huomioon eräitä eroavuuksia näiden kahden maan oikeusjärjestysten välillä. Kuten jo edellä selostetun ruotsalaisen ratkaisun perusteluista käy ilmi, Ruotsissa oli jo NyttjL:n voimassa ollessa yleisesti rajoitettu käyttöoikeuksien voimassaoloaikaa. NyttjL 1 luvun 1 §:n mukaan käyttöoikeuden maksimiaika oli maaseudulla 50 vuotta ja kaupungeissa ja kauppaloissa sekä eräillä muilla laissa lähemmin määritellyillä alueilla 25 vuotta. Tällaista yleistä rajoitusta ei sensijaan ole voimassa Suomen oikeudessa. Tämä nähdäkseni antaa aiheen kiinnittää huomiota eroavuuksiin arvostelun lähtökohdissa.

Ruotsissa on maanomistajan irtisanomisoikeutta po. suhteessa rajoitettaessa voitu joka tapauksessa lähteä siitä, että maanomistajan periaatteellinen käyttö- ja määräämisvapaus alueeseensa nähden toteutuu viimeistään käyttöoikeuden voimassaololle asetetun maksimiajan umpeen kuluttua. Tähän itse asiassa viittaa mainitun ruotsalaisen ratkaisun perusteluihin otettu lausuma käyttöoikeuden 50 vuoden maksimiajasta. Suomessa tilanne on toinen. Kun meillä ei ole annettu yleisiä säännöksiä käyttöoikeuksien enimmäisvoimassaoloajasta, ei meillä myöskään ole samanlaisia normatiivisia takeita maanomistajan periaatteellisen käyttö- ja määräämisvapauden säilymisestä kuin Ruotsissa. Tähän on nähdäkseni syytä kiinnittää huomiota harkittaessa alussa mainittua kysymystä meidän oikeutemme kannalta. Kannanotto, jonka mukaan käyttöoikeuden perustamista koskevissa sopimuksissa on yleisesti ja rajoituksitta sallittua sopia siitä, että käyttöoikeus on voimassa jatkuvasti ja lakkaa vain, mikäli olosuhteet jossakin nimetyssä suhteessa olennaisesti muuttuvat aikaisempaan nähden, saattaa meillä helposti johtaa siihen, että käyttö-

oikeuden lakkaaminen asetetaan käytännön sopimuksissa riippuvaksi niin epätodennäköisistä olosuhteiden muuttumista merkitsevistä tapahtumista, että käyttöoikeuksista asiallisesti ottaen muodostuu »ikuisia». Tämä olisi kuitenkin vastoin niitä periaatteita, joiden pohjalta on lähdetty mm. edellä käsitellyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1945 II 116. Sen vuoksi tuntuisikin Suomen oikeutta silmällä pitäen perustellummalta lähteä päinvastaisen pääsäännön pohjalta, ts. siitä, ettei käyttöoikeuksien voimassaoloa voida yleensä kytkeä kosketellulla tavalla olosuhteiden samana säilymiseen ja täten rajoittaa maanomistajan mahdollisuutta vapautua käyttöoikeudesta tätä ennen.

Korkeimman oikeuden käytännössä näyttää kuitenkin eräässä ratkaisussa lähdetyn siitä, että rajoittamattomaksi ajaksi perustetun käyttöoikeuden irtisanomismahdollisuus voidaan sopimuksin kytkeä olosuhteiden muuttumiseen. Tapauksessa oli kysymys myös käyttöoikeuden vastikkeellisuudesta. Merkityksensä vuoksi ratkaisua, KoO 9. 6. 1972 taltio n:o 1039, on aiheellista käsitellä yksityiskohtaisesti.

KoO 9. 6. 1972 taltio n:o 1039: RO katsoi selvitetyksi, että Konekauppa-Osakeyhtiö A Vilhonkadun varrella Helsingissä olevan talon ja tontin n:o 5 sekä Aktiebolaget Mikaelsgatan 21 Mikonkadun varrella samassa kaupungissa olevan talon ja tontin n:o 6 omistajina olivat vuonna 1911 sopineet aukon tekemisestä kiinteistöjen väliseen palomuuriin vm. talossa toimivan F nimisen ravintolan talvipuutarhan kohdalle siten, että talvipuutarha sen jälkeen ulottui tontilla n:o 5 olevaan piharakennukseen, sekä merkityttäneet sopimuksen tonttikirjaan. Näin oli ravintolahuoneistoon saatu liitetyksi naapuritalosta noin 85 neliömetrin huonetila, mikä siitä lähtien oli kuulunut ravintolahuoneistoon. Nykyisin omisti talon ja tontin n:o 5 Oy Mikonkatu N:o 19, jonka osakkeet n:ot 824—908 yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuttivat kyseisen 85 neliömetrin suuruisen huoneiston n:o 17 hallintaan, ja oli Oy N Ab vuodesta 1950 omistanut sanotut osakkeet. K ry., joka nyttemmin omisti talon ja tontin n:o 6, oli vuokrannut ravintolahuoneiston ja siihen liitetyn mainitun huonetilan 1. 7. 1968 lukien Osuusliike E:lle, joka siitä lähtien oli pitänyt hallinnassaan myös sanottua 85 neliömetrin huonetilaa.

Edelleen jutussa oli selvitetty, että ravintolahuoneiston aikaisemmat vuokraajat olivat ainakin vuodesta 1945 30. 6. 1968 saakka suorittaneet ko. huonetilasta vuokraa sen hallintaan oikeuttavien Oy Mikonkatu N:o 19 osakkeiden omistajalle, mikä vuokra oli vuosina 1967—1968 ollut 1.180 mk kuukaudessa, mutta oli Osuusliike E kieltäytynyt tekemästä Oy N Ab:n kanssa vuokrasopimusta sanotusta tilasta samoin kuin maksamasta osakeyhtiölle vuokraa siitä.

Sen vuoksi ja kun aukon tekemiseen tontin rajalla olevaan palomuuriin vuonna 1911 voimassa olleen Helsingin kaupungille 3. 5. 1895 vahvistetun rakennusjärjestyksen mukaan vaadittava naapuritontin omistajan suostumus ja maistraatin lupa eivät saman rakennusjärjestyksen mukaan sitoneet tontin uutta omistajaa, eikä kerrottu vuonna 1911 solmittu sopimus sisältänyt määräystä ravintolahuoneistoon liitetyn lisätilan käyttämisestä, RO katsoi, ettei ko. sopimuksella ollut perustettu tontteja n:o 5 ja 6 rasittavaa kiinteistörasitetta. Koska Osuusliike E ja K ry. eivät olleet näyttäneet muutakaan perustetta, jonka nojalla ne olisivat oikeutetut pitämään kyseisen lisätilan hallinnassaan ja Oy N Ab oli oikeutettu korvaukseen tuon huonetilan käyttämisestä, ei ainoastaan osuuskunnalta, joka tosiasiallisesti oli pitänyt sitä hallinnassaan, vaan myös yhdistykseltä, joka oli vuokrannut tuon huonetilan osuuskunnalle, ja kun Oy N Ab:n vaatimaa korvausta oli pidettävä kohtuullisena, RO velvoitti Osuusliike E:n häädön uhalla viimeistään 1. 12. 1969 muuttamaan puheena olevasta ravintola F:n huoneistoon liitetystä, talossa n:o 19 Mikonkadun varrella sijaitsevasta huoneistosta n:o IV ja jättämään sen Oy N Ab:n vapaaseen hallintaan, sekä Osuusliike E:n ja K ry:n yhteisvastuullisesti suorittamaan Oy N Ab:lle korvaukseksi ko. tilan käyttämisestä 1. 7. 1968 ja 30. 11, 1969 välisenä aikana 20.060 mk 5 %:n korkoineen RO:n mainitsemista päivämääristä lukien.

HO: Ei muutosta.

KoO: Koska Konekauppa-Osakeyhtiö A:n ja Aktiebolaget Mikaelsgatan 21:n välillä 9. 9. 1911 tehdyn RO:n päätöksessä selostetun ravintola F:n talvipuutarhan ulottamista 85 neliömetrin suuruisena huonetilana tontilla n:o 5 olevaan piharakennukseen koskevan sopimuksen, mikä sopimus on tehty samanaikaisesti kun konekauppa oli rakennuttanut omistamalleen tontille n:o 5 uutta liikerakennusta sekä toteutettu siten, että palomuuriin tehtiin aukko jättämällä uudistaloa rakennettaessa palomuurin osa tonttien rajalla pois ja rakentamalla vastaava muurin osa uudisrakennuksen sisään sekä tekemällä aukko tontilla n:o 6 olleeseen palomuuriin, on katsottava edellyttäneen talvipuutarhaan liitettävän tilan käyttöoikeuden luovuttamista ravintola F:lle, ja kun sanotun konekaupan uudisrakennukseen olennaisesti vaikuttaneen ja ilmeisesti pysyväiseksi tarkoitetun järjestelyn luonteen ja po. huonetilan keskeytyksettä jatkuneen hallinnan huomioon ottaen on katsottava, että huonetilan luovutus oli tarkoitettu pysyväisluontoiseksi ja että siihen perustuvaa käyttöoikeutta ei voitaisi yksipuolisesti irtisanoa ainakaan sinä aikana, kun tilaa käytettäisiin ravintolahuoneistoon kuuluvana, KoO harkitsi oikeaksi näillä perusteilla ja muutoin HO:n tuomiossa kerrottuun mainitun sopimuksen syntymistä koskevaan selvitykseen nojautuen, muuttaen HO:n tuomiota, hylätä kanteen

siltä osin kuin siinä on vaadittu kyseisen tilan luovuttamista Oy N Ab:n hallintaan. Mitä sensijaan tulee sanotun huonetilan käytöstä vaadittuun korvaukseen, niin koska tämän jo alunperin liiketarkoituksiin varatun tilan käyttöoikeutta ei voida edellyttää luovutetun ravintola F:lle vastikkeetta, jollaista siitä myös eri aikoina ja eri perustein on suoritettu, KoO harkitsi oikeaksi jättää HO:n tuomion pysyväksi siltä osin kuin Osuusliike E ja K r.y. on siinä velvoitettu suorittamaan Oy N Ab:lle korvausta ko. tilan käyttämisestä.

Esittelijän mietintö: Ei muutoksenhakulupaa.

Kaksi eri mieltä olevaa jäsentä: Hyväksyivät mietinnön. Äänestyksen tuloksen johdosta velvollisena lausumaan asiasta katsoivat, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomiota, jonka jättivät pysyväksi.

Eri mieltä oleva jäsen: Tutkin jutun ja katson, että jutussa ilmenevistä seikoista voidaan päätellä, että Konekauppa-Osakeyhtiö A HO:n tuomiossa mainitun talon ja tontin n:o 5 sekä Aktiebolaget Mikaelsgatan 21 siinä kerrotun talon ja tontin n:o 6 omistajina ovat, sovittuaan 9. 9. 1911 jutun kirjoissa mainitun aukon tekemisestä kiinteistöjen väliseen palomuuriin, samoihin aikoihin myöskin sopineet, tonttiin n:o 5 kuuluvan ja tonttiin n:o 6 rajoittuvan, puheena olevan 85 neliömetriä käsittävän huonetilan käytöstä siten, että talon ja tontin n:o 6 omistaja saisi liittää sen taloonsa sisustettuun ravintolahuoneistoon määräajoin suoritettavaa vuokraa vastaan ja käyttää sitä sanottuun huoneistoon liitettynä niin kauan kuin siinä harjoitettiin mainitunlaista liikettä sekä talon ja tontin n:o 5 omistajaa kuulematta siirtää mainitun käyttöoikeuden oikeuden sanottuun huoneistoon ohella kolmannelle henkilölle, sekä että kerrotun, huonetilan käyttöä koskevan sopimuksen ovat hyväksyneet, toiselta puolen talon ja tontin n:o 5 myöhemmät omistajat, viimeksi O/Y Mikonkatu n:o 19 ja, sen jälkeen kun sanotun yhtiön yhtiöjärjestystä oli muutettu siten, että yhtiön jokainen osake, yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa, tuotti oikeuden hallita määrättyä talossa n:o 5 olevaa huoneistoa, Oy N Ab, joka vuonna 1950 oli saanut omistukseensa O/Y Mikonkatu 19:n osakkeet n:ot 824—908, jotka tuottivat oikeuden po. huonetilan käyttöön, sekä toiselta puolen talon ja tontin n:o 6 myöhemmät omistajat, viimeksi K r.y. Edelleen katson jutussa selvitetyksi, että vm. yhdistys on vuokrannut ravintolahuoneiston siihen liitettyine po. huonetiloineen Osuusliike E:lle sekä että sanotussa huoneistossa edelleenkin harjoitetaan ravintolaliikettä. Sen vuoksi ja kun K r.y.:llä edellä olevaan nähden kerrotun huonetilan käyttöä koskevan sopimuksen perusteella on oikeus sanotun huonetilan käyttöön ja on ollut oikeus vuokrata se Osuusliike E:lle ja K r.y.:n po. huonetilan käytöstä suoritettavana vuokrana, kun sen määrästä ei ole esitetty selvitystä, on kohtuuden mukaan pidettävä 1.800 mk kuukaudessa, mutta Oy N Ab:llä, joka ei ole sopimussuhteessa Osuusliike E:hen, ei ole oikeutta vaatia viimeksi maini-

tulta korvausta sanotun huonetilan käytöstä, harkitsen oikeaksi, muuttaen HO:n tuomiota, hylätä Osuusliike E:tä vastaan ajetun häätökanteen sekä vapauttaa Osuusliike E:n kaikesta jutussa tuomitusta korvausvelvollisuudesta, mutta mikäli K r.y. on jutussa velvoitettu suorittamaan korvauksia, jätän HO:n tuomion pysyväksi.

Sopivan lähtökohdan tapauksen tarkastelulle muodostaa kysymys, mitä 9. 9. 1911 tehty sopimus koski. Jutun asiakirjoista käy ilmi, että vastaaja, Osuusliike E lähti siitä, että 9. 9. 1911 tehty sopimus, josta oli tehty merkintä tonttikirjaan, perusti tonttien välille kiinteistörasitteen, jonka sisältönä oli sekä oikeus pitää aukkoa tonttien rajalla olevassa palomuurissa että oikeus hallita korvauksetta tapauksesta ilmenevää 85 neliömetrin laajuista huonetilaa naapuritalossa. Kantaja Oy N Ab sensijaan katsoi, ettei mainittu sopimus, joka koski palomuurin aukkoa, voinut perustaa ainakaan oikeutta sanotun huonetilan korvauksettomaan hallintaan rasitteena. Aikaisempaan käytäntöön viitaten kantaja lähti siitä, että huonetilan hallinta edellytti eri sopimusta, jollaista Osuusliike E, joka oli tullut 1. 7. 1967 lukien ravintola F:n vuokraajaksi, ei ollut suostunut tekemään. Jutun ratkaisun kannalta primääriseksi muodostui näin ollen kysymys, oliko Osuusliike E:n hallinnalla oikeusperustetta.

RO, HO ja kaksi eri mieltä olevaa jäsentä KoO:ssa lähtivät siitä, ettei näin ollut asianlaita. Kun 9. 9. 1911 tehdyn sopimuksen ei katsottu koskevan po. huonetilan hallintaa ja kun Osuusliike E:n hallinnalle ei ollut näytetty muutakaan oikeusperustetta, nämä oikeusasteet ja jäsenet hyväksyivät Oy N Ab:n häätökanteen.

KoO:n enemmistö ja yksi eri mieltä oleva jäsen lähtivät sensijaan tässä primäärikysymyksessä toiselta pohjalta, mutta eri perustein. KoO:n enemmistö katsoi 9. 9. 1911 tehdyn sopimuksen edellyttäneen »talvipuutarhaan liitettävän tilan käyttöoikeuden luovuttamista ravintola F:lle». Eri mieltä ollut jäsen taas katsoi jutussa ilmenneistä seikoista voitavan päätellä, että tonttien omistajat olivat, sovittuaan 9. 9. 1911 aukon tekemisestä kiinteistöjen väliseen palomuuriin, tehneet samoihin aikoihin myös eri sopimuksen po. 85 neliömetrin huonetilan käytöstä, mikä käyttöoikeus oli lausunnossa kuvatulla tavalla siirtynyt Osuusliike E:lle. Niin KoO:n enemmistö kuin eri mieltä ollut jäsenkin katsoivat siten, että Osuusliike E:n hallinnalla oli oikeusperuste. On kuitenkin aiheellista huomata, että sen enempää enemmistö kuin eri mieltä oleva jäsenkään eivät luonnehtineet tätä hallintaoikeutta kiinteistörasitteeksi, joskin eri mieltä ollut jäsen katsoi, että käyttöoikeus huonetilaan oli siirrettävissä ravintolahuoneis-

toon kohdistuvan oikeuden »ohella kolmannelle henkilölle», mikä viittaa rasiteoikeuksia koskeviin periaatteisiin. Toisaalta on syytä todeta, että Helsingin 1895 RJ ei tuntenut sellaista rakennusrasitetta, jonka sisältönä olisi ollut oikeutta naapuritontilla olevan rakennuksen kerrosalan hallintaan.

Sanotulta pohjalta lähdettäessä keskeiseksi muodostui mm. kysymys hallintaoikeuden voimassaoloajasta ja Oy N Ab:n oikeudesta vapautua siitä yksipuolisin tahdonilmaisuin. Tässä suhteessa KoO:n enemmistö ja mainittu eri mieltä oleva jäsen näyttävät olleen samoilla periaatteellisilla linjoilla, joskin perustelut muotoiltiin jossainmäärin eri tavoin. KoO:n enemmistö päätteli jutussa ilmenneistä asianhaaroista, että huonetilan luovutus oli tarkoitettu pysyväisluontoiseksi ja että siihen perustuvaa käyttöoikeutta ei voitu yksipuolisesti irtisanoa ainakaan sinä aikana, jolloin tilaa käytettiin ravintolahuoneistoon kuuluvana. Eri mieltä ollut jäsen taas katsoi huoneistotilan käytöstä tehdyn erillisen sopimuksen sisältäneen mm. sen, että »talon ja tontin n:o 6 omistaja saisi liittää sen taloonsa sisustettuun ravintolahuoneistoon määräajoin suoritettavaa vuokraa vastaan ja käyttää sitä sanottuun huoneistoon liitettynä niin kauan kuin siinä harjoitettiin mainitunlaista liikettä». Olennaista on siis huomata, että niin KoO:n enemmistö kuin eri mieltä oleva jäsenkin edellyttivät, että huonetilan käyttöoikeuden voimassaoloaika voitiin sopimuksin asettaa siitä riippuvaksi, käytettiinkö huonetilaa sovittuun tarkoitukseen ja että tämä seikka rajoitti käyttöoikeuden kohteena olevan kiinteistön omistajan ja haltijan oikeutta vapautua po. käyttöoikeudesta yksipuolisin tahdonilmaisuin niin kauan kuin käyttö oli sopimuksen mukaista.

Tapauksesta käy ilmi myös merkittävä käyttöoikeuden vastikkeellisuutta koskeva näkökohta. Kuten KoO:n enemmistön perusteluista ilmenee huonetilan käyttöoikeuden luovutus liiketarkoituksiin on presumoitu vastikkeelliseksi. Toisaalta po. käyttöoikeutta ei vastikkeellisuudesta huolimatta ole luonnehdittu huoneenvuokraoikeudeksi. On mahdollista, että tähän on vaikuttanut se, että huonetilan luovutus katsottiin tarkoitetun pysyväisluontoiseksi. Vaikka vuonna 1911 voimassa ollut huoneenvuokralainsäädäntö, ennenkaikkea MK 16 luku ja 7. 3. 1859 muutetusta muuttoja lähtöajasta kaupungeissa annettu julistus ei asettanutkaan huoneenvuokraoikeuden kestolle mitään enimmäisaikaa,[42a] ei huoneenvuokraoikeudeksi katsottua oikeutta toisaalta presumoitu pysyväksi. Tässä suh-

[42a] Vrt. myös *Godenhielm*, Huoneenvuokra s. 55 ss.

teessa eri mieltä olevan jäsenen lausunto poikkeaa enemmistön lausunnosta sikäli, että mainittu jäsen nimittää huoneistosta suoritettavaa vastiketta vuokraksi. Tärkeintä on kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että KoO:n enemmistö on presumoinut käyttöoikeuden vastikkeelliseksi. Samalta periaatteelliselta pohjalta korkein oikeus on lähtenyt myös edellä luvussa 3.2.d. käsitellyssä ratkaisussa KoO 1969 II 44.

Oikeuskäytännössä on lähdetty aikaisemmin käsitellystä pääperiaatteesta poikkeavalta pohjalta myös silloin, kun kysymys on *käyttöoikeuden luovutuksesta julkisten tai yleishyödyllisten tarkoitusperien edistämiseksi.* Useimmiten kysymys on tällöin vastikkeettomasta luovutuksesta eli lahjoituksesta sanotunlaiseen määrätarkoitukseen. Tavallisesti luovuttajana on ollut julkisyhteisö, ennenkaikkea valtio tai kunta, ja käyttöoikeuden saajana julkisista tai yleishyödyllisistä tehtävistä huolehtiva yhteisö, mutta joissakin tapauksissa sopijapuolena on saattanut olla myös yksityinen henkilö. Tämän kaltaisten käyttöoikeuksien voimassaoloon liittyviä kysymyksiä voidaan valaista aluksi seuraavien kahden oikeustapauksen pohjalta lähtien:

> *KoO 1932 II 356:* Joensuun kaupungin perustamiskirjalla 29. 11. 1848 kaupungille oli muun lahjoitusmaan mukana lahjoitettu »ikuiseksi omaisuudeksi» mainittuna vuotena vahvistetussa asemakaavassa merkillä A varustettu alue kuitenkin siten, että vast'edes muodostettavalle Joensuun kreikkalaiskatoliselle seurakunnalle oli varattava tilaisuus saada siitä käytettäväkseen kirkon rakentamista varten tarvittava maa-alue. Ratkaisussa katsottiin, että Joensuun kreikkalaiskatolisella seurakunnalla oli po. alueeseen pysyväinen vastikkeeton hallintaoikeus niin kauan kuin aluetta käytettiin sille asemakaavassa varattuun tarkoitukseen, mutta ei oikeutta hakkauttaa alueelta metsää ja vedättää siltä soraa.
>
> *KoO 1938 II 130:* S, joka oli ostanut B:n kuolinpesältä kaupunkitontin, vaati kanteessa, että tontilla oleva kreikkalaiskatolisen seurakunnan käyttämä kirkkorakennus määrättäisiin poistettavaksi tontilta. Koska po. kirkkorakennus sekä sen käyttämiseen tarpeellinen tontinosan hallintaoikeus oli B:n isän vuonna 1867 tekemällä lahjakirjalla luovutettu ikuisiksi ajoiksi mm. kaupungin kreikkalaiskatolisten asukkaiden käytettäväksi, ja kauppakirjaan, jolla S oli ostanut tontin, otetulla ehdolla, ettei kauppaa seurannut tontilla oleva kirkkona käytetty rakennus, ilmeisesti oli tarkoitus pysyttää lahjakirja edelleen voimassa, sen vuoksi ja kun kirkkorakennusta edelleenkin käytettiin lahjakirjassa edellytettyyn tarkoitukseen ja tuo lahjakirja niin ollen oli S:ää sitova, S:n kanne hylättiin.

Edellä mainituissa tapauksissa kysymystä käyttöoikeuden voimassaolosta näyttää arvostellun lähinnä niiden näkökohtien pohjalta, jotka koskevat määrätarkoitukseen suoritettua [43] lahjoitusta. Kummassakin tapauksessa kysymys oli maa-alueen käyttöoikeuden lahjoittamisesta yleishyödyllisenä pidettävään tarkoitukseen. Kummassakin tapauksessa on lähdetty siitä, että kun lahjoitettua omaisuutta edelleenkin käytettiin

---

[43] Saksalaisessa kirjallisuudessa on tehty ero määrätarkoitukseen tapahtuneen lahjoituksen (Zwecksehenkung, datio ob causam) ja lahjoitusoikeustoimeen otetun tarkoitemääräyksen (Auflage, modus), josta on annettu säännöksiä BGB 525—534 §:ssä, välillä. Eroa on luonnehdittu toteamalla, että ensiksi mainitussa tapauksessa lahjoittaja ei voi vaatia kanteella tarkoituksen toteuttamista, kun taas tarkoitemääräyksin tapahtuneessa lahjoituksessa (Auflagenschenkung) tämä on mahdollista. Lisäksi eroa on luonnehdittu toteamalla, että määrätarkoitukseen tapahtunut lahjoitus voidaan BGB 812 §:n 1 momentin 2 virkkeen osoittamalla tavalla peräyttää yleensä aina, kun lahjoituksen tarkoitus on jäänyt saavuttamatta, kun taas tarkoitemääräyksin tapahtuneen lahjoituksen peräyttämistä rajoittaa BGB 527 §, joka edellyttää, että tarkoitus on jäänyt saavuttamatta sellaisesta syystä, josta lahjansaaja on vastuussa tai kantaa vaaranvastuun. Se kummasta tilanteesta on kysymys, on yksityistapauksessa edellytetty ratkaistavan kiinnittämällä huomiota siihen, kuinka intensiivinen intressi lahjoittajalla on tarkoituksen toteutumisen suhteen. Jos intressi on hyvin intensiivinen, kysymys on pikemminkin tarkoitemääräyksin tapahtuneesta lahjoituksesta kuin lahjoituksesta määrätarkoitukseen. Lausutun johdosta ks. *Staudinger* II:2 s. 505, *Enneccerus—Lehmann* 125 § I, *Larenz* II s. 136, *Palandt* (1978) s. 470 ja 750 ss., *Flume* s. 688.

Tarkoitemääräys on edellytetty voitavan liittää sekä lahjaan (BGB 525—534 §) että testamenttiin ja perintösopimukseen (BGB 1940, 1941, 2192—2196 §) ja kummassakin tapauksessa on edellytetty, että tarkoitemääräyksen vaikutukset ovat velvoiteoikeudelliset, ks. edellä viitattu kirjallisuus ja testamenttimääräyksen ja perintösopimuksen osalta ks. *Staudinger* V:1 s. 979—990, *Kipp—Coing* s. 281—288, *Lange* s. 280—288, *Hassenpflug—Haegele* s. 64—65, vrt. kuitenkin *Raible* s. 96, joka edellyttää, että saatavan luovutuskiellon sisältävällä tarkoitemääräyksellä perintösopimuksessa voi BGB 399 §:n mukaan olla esineoikeudellista vaikutusta.

Pohjoismaisessa kirjallisuudessa tarkoitemääräyksin tapahtuvaa testamenttausta ja jossain määrin myös lahjoitusta on käsitellyt *Karlgren*, Ändamålsbestämmelse, joka edellyttää, että tarkoituksen toteuttamista voidaan vaatia kanteella sekä testamenttimääräyksen (s. 31 ss.) että lahjoituksen (s. 38 ss.) ollessa kysymyksessä. Suomalaisessa kirjallisuudessa näyttää yleensä lähdetyn siitä, että tarkoitemääräyksen vaikutukset ovat velvoiteoikeudelliset ja että tarkoitemääräys perustaa (eri tapauksissa eri intressenteille) vallan vaatia kanteella tarkoituksen toteuttamista, ks. *Ekström* s. 757 ss., *Kivimäki—Ylöstalo* s. 299, *Hakulinen*, Velvoite I s. 189 ss.

lahjoitusta tehtäessä edellytettyyn tarkoitukseen, maanomistajalla ei ollut mahdollisuutta yksipuolisesti lakkauttaa po. käyttöoikeutta. Toisaalta kummankin ratkaisun perustelut viittaavat edellyttämään, jonka mukaan maanomistajalla olisi ollut sanotunlainen lakkauttamismahdollisuus, mikäli aluetta ei enää olisi käytetty siihen tarkoitukseen, johon se oli lahjoitettu.

Mutta on ajateltavissa, että maanomistajan mahdollisuutta irtisanoa julkisiin tai yleishyödyllisiin tarkoituksiin luovuttamansa käyttöoikeus rajoitetaan vastaavalla tavalla niissäkin tapauksissa, joissa käyttöoikeuden luovutus on ollut vastikkeellinen. Irtisanomisoikeuden rajoittamista puoltava intressi on näet molemmissa tapauksissa samanlainen. Kummassakin tapauksessa käyttöoikeuden luovutus muodostaa perustan yleishyödyllisenä pidettävän toiminnan harjoittamiselle. Usein kysymys on toiminnasta, joka sivuaa julkista hallintoa, kuten korkeamman kansanopetuksen järjestämisestä yleishyödyllisten säätiöiden toimesta tms. Lahjoitetun käyttöoikeuden lakkauttaminen sillä perusteella, ettei lahjoitettua omaisuutta käytetä enää siihen tarkoitukseen, johon se on lahjoitettu, muodostaa erään yksityistapauksen niiden tapausten joukosta, joissa voidaan puhua oikeustoimen raukeamisesta sen edellytysten raukeamisen vuoksi.[44] Mikään ei nähdäkseni estä arvostelemasta myös vastikkeellisia käyttöoikeuden luovutuksia julkisiin ja yleishyödyllisiin tarkoituksiin tältä samalta pohjalta. Sanotulta pohjalta näyttää päinvastoin lähdetyn seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa.

> *KoO 1930 II 74:* Sittenkun kuntakokous oli 10. 12. 1880 hyväksynyt erään säteritilan ja erään säterirustitilan silloisten omistajien tekemän ehdotuksen, että ko. tilojen puolesta ylläpidettäisiin vakinaista kansakoulua ja rakennettaisiin siihen sopivat huoneet kunnan tarvitsematta siihen osallistua ehdolla, että ko. tilat puolestaan vapautettaisiin ottamasta osaa kunnan muiden kansakoulujen kustannuksiin ja että ko. tilojen omistajat saisivat manttaalinsa mukaisen osuuden kunnalle tulevista viinaverorahoista, po. tilojen omistajat olivat rakentaneet maalleen tarpeelliset kansakoulurakennukset ja ylläpitäneet niitä jatkuvasti sekä sitä vastaan saaneet nauttia em. etuja. Koska po. tilojen omistajien kunnan kanssa tekemä sopimus oli tehty edellytyksin, että heidät oli tilojensa puolesta vapautettava ottamasta osaa kunnan muiden kansakoulurakennusten perustamiseen ja kunnossa pitämiseen ja että kunnan sen lisäksi oli tilojen omistajille luovutettava tilojen manttaalia vastaavat osuu-

44 Vrt. *Ussing* s. 476 ss.

det kunnalle tulevista viinaverorahoista, mutta sanottujen tilojen omistajat, sittenkun kunta 15. 4 1921 kansakoululaitoksen kustannuksista annetun lain astuttua voimaan oli joutunut vastaamaan kaikkien kansakoulujen ylläpitokustannuksista, olivat kunnallisverojen muodossa tulleet ottamaan osaa myös muiden kunnassa olevien kansakoulujen ylläpitokustannuksiin ja heidän osallistumisensa viinaverorahoihin myöskin jo oli lakannut, katsottiin ko. sopimus niin ollen rauenneeksi. Kunta velvoitettiin jättämään kansakoulurakennus tonttimaineen em. tilojen omistajien hallintaan.

Esillä olevassa tapauksessa oli sovittu, että tonttimaata rakennuksineen käytettäisiin vastiketta vastaan kansakouluna. Oikeustoimen edellytysten katsottiin kuitenkin rauenneen vastikkeen osalta tapauksesta ilmenevällä tavalla. Tälla perusteella kunta, joka huolehti opetuksesta ja hallitsi rakennusta tonttimaineen tässä tarkoituksessa, on velvoitettu jättämään rakennus tontteineen maanomistajan hallintaan. Tapaus rakentuu varsin selvästi oikeustoimen edellytysten raukeamista koskevan ajattelun pohjalle.

Toinen tässä yhteydessä maininnan arvoinen oikeustapaus on ruotsalainen, nimittäin NJA 1966: 29. Tapaus oli seuraavanlainen. Sen jälkeen kun erään rautatehtaan perustamiselle oli haettu privilegiota, eräästä kirkkoherranpuustellista oli vuonna 1805 luovutettu »ikuisesti vuokralle» rautatehdasta varten tarpeellinen alue vuotuista luonnossa tankorautana suoritettavaa korvausta vastaan. HD: Huomioon ottaen luovutuksen tarkoitus ja yhteys privilegioon sekä olosuhteet sopimusta tehtäessä ja toiminnan lopettamisen jälkeen suoritettavaa korvausta koskevan määräyksen puuttuminen, täytyi, vaikka luovutusta oli nimitetty ikuiseksi vuokraksi, käyttöoikeutta luovutettaessa katsoa edellytetyn, että käyttöoikeuden voimassaolo riippui siitä, että rautatehtaan toimintaa ylläpidettiin. Toiminta rautatehtaassa oli nyttemmin kiistatta lakannut. Sille käyttöoikeuden haltijan esittämälle seikalle, että tehtaan aluetta sensijaan käytettiin metsäteollisuuden keskuksena, joka työllisti vähintään yhtä paljon työvoimaa kuin aikaisemmin rautatehdas, ei voitu antaa esillä olevassa suhteessa merkitystä. Tämän vuoksi käyttöoikeuden luovutuksen ei enää katsottu sitovan maanomistajaa.

Myös selostettu ruotsalainen tapaus rakentuu ainakin välillisesti käyttöoikeussopimuksen edellytysten raukeamista koskevan ajattelun pohjalle. Arvostelunsa lähtökohdaksi HD on ottanut sen, että vaikka tapauksesta ilmenevää käyttöoikeuden vastikkeellista luovutusta nimitettiin ikuiseksi vuokraksi, luovutus oli kuitenkin katsottava tehdyn edel-

lytyksin, että käyttöoikeuden voimassaolo riippui rautatehtaan toiminnan ylläpitämisestä. Kun tämä edellytys oli HD:n kuvaamalla tavalla rauennut, käyttöoikeuden katsottiin lakanneen. Myös Suomen oikeuden osalta voidaan nähdäkseni lähteä siitä, että jos yleishyödyllisessä tai julkisessa tarkoituksessa perustettua vastikkeellista käyttöoikeutta ei enää joko lainkaan tai pääasiallisesti käytetä sopimusta tehtäessä edellytettyyn tarkoitukseen, käyttöoikeus on sopimuksen edellytysten raukeamisen vuoksi lakannut.

d. Oikeudesta luopuminen käyttöoikeuden lakkaamisperusteena

Oikeuskäytännössä on edellytetty, että käyttöoikeuden haltija voi käyttöoikeudesta luopumalla saada sen lakkaamaan. Lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta on lähdetty siitä, että luopumisen ei tarvitse olla nimenomainen, vaan se voi olla myös konkludenttinen, käyttäytymisestä pääteltävä. Erityisesti pitkäaikainen passiivisuus oikeuden hyväksi käytössä saatetaan tulkita luopumiseksi. Tältä pohjalta on lähdetty esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1973 II 38, jossa katsottiin, että kun tilan omistajat eivät olleet viimeisten kymmenen vuoden aikana käyttäneet sovittua laiduntamisoikeuttaan toisen tilan alueella, he olivat luopuneet po. oikeudesta ja se niin ollen oli lakannut. Passiivisuuden kestolle ei luonnollisestikaan voida esittää mitään täsmällisiä määräaikoja. Jo lyhytaikaisempikin käyttämättä jättäminen yhdessä käyttöoikeuden haltijan muun käyttäytymisen kanssa saattaa osoittaa luopumista. Kysymystä arvosteltaessa on kuitenkin tärkeää muistaa, että luopuminen on konkludenttisenakin tahdonilmaisu, jonka olemassaolo tulee voida päätellä kussakin tapauksessa.[45]

e. Käyttöoikeuden lakkauttamisesta sopimusrikkomuksen perusteella

Käyttöoikeuksien perustamista koskevien sopimusten purkamista sopimusrikkomuksen nojalla on seikkaperäisimmin käsitellyt uudemmassa pohjoismaisessa kirjallisuudessa *Bengtsson*. Hänen laaja varallisuusoikeudellisten sopimusten purkamista koskeva tutkimuksensa ilmestyi vuonna 1967. Siinä tarkastellaan mm. niitä oikeuspoliittisia näkökohtia, joilla purkamisoikeutta on pyritty perustelemaan sekä yleisesti että eri

45 Vrt. myös *Ussing* s. 11, *Rodhe* s. 634—639.

tyyppisten sopimusten osalta erikseen. Vaikka Bengtssonin tutkimus onkin Ruotsin oikeuden osalta eräissä suhteissa vanhentunut 1970-luvulla annetun lainsäädännön (mm. JB) johdosta, tutkimuksessa esitetyt yleiset näkökohdat purkamisen perusteista ovat yhä edelleen huomionarvoisia. Sen vuoksi Bengtssonin esitys muodostaa sopivan lähtökohdan käsiteltäessä käyttöoikeussopimusten purkamista myös Suomen oikeuden pohjalta.

Bengtsson toteaa, että pohjoismaisessa sopimusoikeutta koskevassa kirjallisuudessa on yleensä lähdetty siitä, että olennainen sopimusrikkomus oikeuttaa purkamaan sopimuksen.[46] Tätä pääsääntöä on perusteltu viittaamalla mm. Ruotsin kauppalain 21 §:stä ja sitä vastaavista norjalaisesta ja tanskalaisesta säännöksestä saatavaan analogiatukeen. Tältä pohjalta lähdettäessä keskeiseksi kysymykseksi on muodostunut kysymys, milloin sopimusrikkomusta voidaan pitää olennaisena.

Bengtsson kiinnittää esityksessään huomiota siihen, että Ruotsin kauppalain 21 §:n sekä vastaavien norjalaisen ja tanskalaisen säännöksen ottaminen lähtökohdaksi on vaikuttanut olennaisuus-kysymyksen arvosteluun. Se on ensiksikin johtanut ns. velkojaystävälliseen tarkastelutapaan: rikkomuksen olennaisuutta on pyritty arvostelemaan sen merkityksen pohjalta, joka sillä on ollut nimenomaan loukatulle osapuolelle.[47] Mutta mainittujen kauppalain säännösten ottaminen lähtökohdaksi on vaikuttanut toisellakin tavoin po. kysymyksen käsittelyyn. Kuten mm. *Ussingin* »Aftaler»-teoksesta käy ilmi, pohjoismaisessa sopimusoikeudellisessa kirjallisuudessa kannatusta saanut ns. objektiivinen edellytysoppi nojautuu osaksi Tanskan kauppalain 21 §:stä ilmenevien periaatteiden yleistykseen.[48] Etsittäessä kriteereitä sopimusrikkomuksen olennaisuuden arvostelemiseksi on sen vuoksi näyttänyt luonnolliselta

---

[46] Ks. *Bengtsson* s. 104 ss. ja s. 190 ss. Olennaisuusvaatimuksesta sopimusoikeudessa yleensä ks. *Taxell* s. 211 ss., *Rodhe* s. 429 ss., *Rodhe*, Lärobok s. 175 ss., vuokralainsäädännön piirissä *Haataja*, Suomen maanvuokraoikeus s. 55 ja 101, *Godenhielm*, Huoneenvuokralainsäädäntö s. 207 ss., *Saarnilehto* s. 62, *Bengtsson*, Hyra s. 31 ss. ja 159, *Lejman*, Den nya hyresrätten s. 210 ss., 234 ss. ja 262 ss., ja irtaimen kaupassa *Godenhielm* s. 61 ss., 106 ss., s. 157 ss., *Aaltonen*, Irtaimen kauppa s. 80 ss., 175, *Hellner* s. 85 ss., 120 ss. 153 ss., *Palmgren* s. 123 ss., *Aaltonen*, Virhe I s. 117 ss., *Portin* s. 69 ss. ja 271 ss.

[47] Ks. *Bengtsson* s. 105, 107 ss., 488 ss., s. 502 ss. ja s. 581. Ks. myös *Taxell* s. 208 ss. ja *Portin* s. 72, joissa edellytetään — niinkuin Bengtssonkin edellyttää — huomion kiinnittämistä myös rikkojan näkökohtiin.

[48] Ks. *Ussing* s. 470 ss.

pitää esikuvana po. opin piirissä kehitettyä tapaa määritellä sopijapuolen edellytyksen olennaisuus. Tämän mukaisesti sopimusrikkomusta on pidetty olennaisena, mikäli voidaan olettaa, ettei loukattu osapuoli olisi tehnyt sopimusta, jos olisi tiennyt rikkomuksesta, ts. mikäli sopimuksen rikkomattomuus po. suhteessa on määräävällä tavalla vaikuttanut osapuolen sopimuksentekoa koskevaan päätökseen. Lisäksi huomioon on edellytysopin mukaisesti saatettu ottaa rajoittavana tekijänä se, onko po. sopijapuolen edellytys ollut vastapuolelle havaittava.[49] Bengtsson toteaa kuitenkin, että ruotsalaisessa oikeuskäytännössä edellytysopin olennaisuussäännöllä on ollut enintään täydentävä funktio: siihen on turvauduttu yleensä nimenomaisten säännösten puuttuessa.[50]

Bengtsson käsittelee toisaalta varsin laajasti edellytysopin soveltamista rikkomistapauksiin koskevaa pohjoismaista kritiikkiä, johon hän eräiltä osin yhtyy. Niinpä hän eräässä kohdassa huomauttaa *Illumin* esitykseen viitaten, että itse asiassa kaikissa niissä rikkomistapauksissa, joissa loukattu osapuoli esittää sopimuksen purkamista koskevan vaatimuksen, vaatimuksen esittämistä jo sinänsä voidaan pitää indisiona siitä, ettei asianomainen olisi tehnyt sopimusta, jos hän olisi tiennyt sopimusta rikottavan.[51] Tämä on luonnollisesti omiaan vähentämään edellytysopista johdetun olennaisuuskriteerin käyttökelpoisuutta. Bengtssonin kritiikin keskeinen osa ei kuitenkaan perustu tällaisiin yksittäisiin huomautuksiin. Sen ydin on toisaalla.

Laajan kriittisen esityksensä pohjustamiseksi Bengtsson suorittaa purkamisoikeutta puoltavien ja sitä vastaan puhuvien oikeuspoliittisten näkökohtien erittelyn.[52] Purkamisoikeutta puoltavia seikkoja käsitellessään[53] hän kiinnittää huomiota tämän seurauksen preventiiviseen, sopijapuolten sopimuskäyttäytymistä ohjaavaan, kasvattavaan ja sopimusrikkomuksia ehkäisevään vaikutukseen, purkamisuhan merkitykseen painostuskeinona, siihen, että purkaminen joissakin tapauksissa turvaa loukatun osapuolen mahdollisuuden saada suorituksensa takaisin vastapuolelta, siihen intressiin, joka loukatulla osapuolella on päästä vapaaksi sopimusrikkomuksen johdosta epäedulliseksi käyneestä sopimussuhteesta, siihen, että varsinkin pitkäaikaisissa ja toistuvaissuorituksia edellyt-

49 Ks. *Bengtsson* s. 190 ss.
50 Ks. *Bengtsson* s. 130 ss.
51 Ks. *Bengtsson* s. 115 ss.
52 Ks. *Bengtsson* s. 161—189.
53 Ks. *Bengtsson* s. 162—173.

tävissä sopimussuhteissa purkaminen, joka perustuu vastapuolen puuttuvaan haluun tai kykyyn täyttää sopimusvelvoitteensa, usein on omiaan rajoittamaan enempien vahinkojen aiheutumisen loukatulle osapuolelle vastaisuudessa ja vihdoin siihen merkitykseen, mikä yksinkertaisilla ja selvillä purkamissäännöillä on varsinkin liikesuhteissa, joiden piirissä ne tekevät mahdolliseksi rikkomuksen johdosta syntyneen tilanteen nopean omatoimisen selvittämisen ja mahdollisiin korvaaviin toimenpiteisiin ryhtymisen.

Toisaalta Bengtsson käsittelee laajasti myös sellaisia oikeuspoliittisia näkökohtia, jotka eri tilanteissa puhuvat purkamisoikeutta vastaan.[54] Tällaisina hän mainitsee ensiksikin purkamisen usein suhteettoman raskaat seuraukset rikkojan — tai Bengtssonin terminologian mukaan velallisen — kannalta varsinkin kysymyksen ollessa vuokrasopimusten kaltaisista pitkäaikaisista sopimuksista ja rikkojan ollessa huonossa taloudellisessa asemassa. Bengtsson kiinnittää huomiota myös siihen, että erityisesti sopimusrikkomuksen jälkeen jo pelkkä purkamisuhka saattaa rikkojan usein aikaisempaa huomattavasti alistetumpaan asemaan toiseen sopijapuoleen nähden. Toiseksi Bengtsson kiinnittää huomiota siihen, että ankarat purkamissäännöt saattavat tietyissä tapauksissa johtaa kohtuuttomaan riskinjakoon sopijapuolten välillä. Näin saattaa Bengtssonin mukaan olla asianlaita esimerkiksi sellaisessa toiminnassa käytettyjen sopimusten osalta, jonka toiminnan luonteeseen jo sellaisenaan pitäisi kuulua riskien ottaminen tietynlaisista sopimusrikkomuksista. Esimerkkinä Bengtsson mainitsee koneiden laajamittaisen vuokrauksen pienyrittäjille. Tällaisissa tapauksissa tuntuisi kohtuuttomalta, jos vähäiset vuokraerien suorituksen viivästykset johtaisivat välittömästi sopimuksen purkamiseen. Bengtsson kiinnittää huomiota tässä yhteydessä mm. siihen, että purkaminen aiheuttaa sanotunlaisissa tapauksissa usein rikkojalle suuremman vahingon kuin mitä rikkomus on aiheuttanut purkajalle ja siis rikkojalle suuremman menetyksen kuin minkä vahingonkorvaus aiheuttaisi. Kolmantena purkamista vastaan puhuvana näkökohtana Bengtsson mainitsee tarpeen varjella sopimussuhteiden pysyvyyttä. Hän viittaa purkamisuhan varsinkin pitkäaikaisissa sopimussuhteissa aiheuttamaan epävarmuuteen ja siitä johtuvaan vaikeuteen suunnitella toimintaa pitkällä tähtäyksellä ja suorittaa tämän vaatimia, kansantalouden kannalta ehkä tärkeitäkin investointeja. Bengtsson kiinnittää huomiota

54 Ks. *Bengtsson* s. 173—182.

myös siihen, että pitkäaikaisten sopimusten kuten vuokrasopimusten purkaminen ulottaa usein vaikutuksensa kolmansiin henkilöihin, joilla ei ole mitään tekemistä sopimusrikkomuksen kanssa. Neljäntenä näkökohtana Bengtsson kiinnittää vihdoin huomiota tarpeeseen ottaa huomioon kunkin tapauksen yksilölliset piirteet, mihin ruotsalaisessa oikeuskäytännössä ei Bengtssonin mukaan ole juuri tunnettu halua. Tässä yhteydessä Bengtsson viittaa tarpeeseen estää purkamisehtoihin vetoaminen esimerkiksi shikaanitarkoituksessa.

Näihin monipuolisella tavalla valaistuihin pro et contra -näkökohtiin Bengtsson toistuvasti palaa tutkimuksensa varsinaisissa, Ruotsin varallisuusoikeuden eri haaroja käsittelevissä jaksoissa. Erääksi Bengtssonin tutkimuksen läpikäyvistä teemoista muodostuu väittämä — jonka oikeutuksen Bengtsson myös monipuolisella tavalla argumentoi — etteivät kaupan piirissä kehitetyt sopimuksen purkamista koskevat periaatteet ole suinkaan aina oikeuspoliittisesti soveliaita käsiteltäessä muun tyyppisiin varallisuusoikeudellisiin sopimuksiin liittyviä sopimusrikkomuksia.[55] Erityisesti Bengtssonin tutkimuksessa korostuu erottelu pitkäaikaisten sopimusten kuten vuokrasopimusten ja kertasuoritusta edellyttävien sopimusten kuten kauppasopimusten välillä.[56]

Mitä erityisesti käyttöoikeuksien perustamista koskeviin sopimuksiin tulee, Bengtsson käsittelee tutkimuksessaan laajasti huoneenvuokra- ja maanvuokrasopimusten purkamisperusteita, mutta jossain määrin myös sopimusrikkomuksen seurauksia muun tyyppisten käyttöoikeussopimusten osalta. Eräitä yleisluontoisia näkökohtia, joihin Bengtsson kiinnittää huomiota, on aiheellista kosketella lyhyesti.

Bengtsson päätyy tulokseen, jonka mukaan kaupan piirissä kehitetyt, olennaista sopimusrikkomusta koskevat ankarat säännöt eivät tarjoa kovinkaan soveliasta lähtökohtaa käyttöoikeussopimusten rikkomistapauksia arvosteltaessa.[57] Vaikka Bengtsson käyttöoikeussopimustenkin osalta edellyttää, että sopimusrikkomuksen tulee olla olennainen oikeuttaakseen purkamiseen, niin hän toisaalta edellyttää, että rikkomuksen olennaisuutta

---

55 Ks. esim. *Bengtsson* s. 182 ss.

56 Ks. esim. *Bengtsson* s. 186 ss.

57 Tätä *Bengtsson* edellyttää nimenomaan vuokraoikeuksien osalta, ks. s. 488 ss. Mitä muihin käyttöoikeuksiin tulee Bengtsson toisaalta kiinnittää huomiota tällaisten oikeuksien — esimerkiksi oikeus ottaa maa-aineksia toisen alueelta — »liikemiesmäisempiin» piirteisiin ja katsoo kaupan piirissä kehitettyjen purkusääntöjen paremmin sopivan niiden arvosteluun s. 581 verr. s. 575 ss.

arvosteltaessa huomiota kiinnitetään toisenlaisiin näkökohtiin kuin esimerkiksi kauppasopimusten purkamista harkittaessa. Vuokrasopimusten osalta on hänen mukaansa perusteltua kiinnittää huomiota rikkomuksen suuruuteen ja rikkomusten uusiutumisriskiin sekä toisaalta siihen, että sopimuksen purkaminen usein merkitsee vakavia seurauksia käyttöoikeuden haltijalle ja usein myös kolmansille henkilöille kuten viimeksi mainitun perheen jäsenille.[58] Sosiaalisilla näkökohdilla, joilla on vuokrasopimusten purkamisperusteita määriteltäessä ollut varsin suuri merkitys, ei sensijaan ole samanlaista merkitystä muun tyyppisten käyttöoikeussopimusten, esimerkiksi maa-ainesten ottamista toisen alueelta koskevien sopimusten osalta, jotka luonteeltaan lähenevät enemmän kauppaa.[59] Näiltä osin merkitystä on käytännössä annettu muunlaisille näkökohdille, mm. luottamussuhteen rikkomiselle.[60]

Nämä Bengtssonin esittämät periaatteelliset näkökohdat muodostavat sopivan taustan ja vertailukohteen käsiteltäessä aihepiiriin liittyviä kysymyksiä *Suomen oikeuden* pohjalta. Suomen oikeuden osalta on aiheellista todeta, että käyttöoikeuksien perustamista koskevista sopimuksista *vuokrasopimusten* purkamisperusteet on pyritty määrittelemään sekä HVL 1961:ssa että MVL 1966:ssa pakottavin säännöksin sikäli kuin kysymys on sopimuksen purkamisesta vuokraoikeuden haltijan sopimusrikkomuksen johdosta. Kuten HVL 33 §:stä ja MVL 4 §:stä verrattuna MVL 74 §:ään käy ilmi ei vuokrasopimusta voida vuokraoikeuden haltijan sopimusrikkomuksen johdosta sanoa yleensä irti muilla kuin ao. laeissa mainituilla perusteilla; poikkeuksen muodostaa vain MVL 5 luvussa edellytetty maanvuokrasopimus, johon on MVL 74 §:n mukaan sallittua ottaa ehtoja sopimuksen irtisanomisesta muillakin kuin MVL:ssa mainituilla perusteilla. Näiden säännösten pakottavuuden pääasiallisena oikeuspoliittisena perusteena on ollut sosiaalinen pyrkimys suojata vuokramiehen hallintaa.[61] Jossain määrin toisin on asianlaita sensijaan vuokranantajan sopimusrikkomusten osalta. Sen enempää HVL:ssa kuin MVL:ssakaan ei ole tyhjentävästi käsitelty kaikkia niitä tapauksia, joissa voidaan puhua vuok-

58 Ks. *Bengtsson* s. 488—494.

59 Ks. *Bengtsson* s. 580—582.

60 Ks. *Bengtsson* s. 576 ja 581.

61 Ks. kom. 1957 5 § ja sen perustelut s. 42 ss., jossa edellytettiin lähdettävän aikaisemmin voimassa olleen oikeuden (MVL 1902 ja MVA 1909) pohjalta. Tämän johdosta ks. laki- ja talousvaliokunnan mietintö n:o 4 KM n:o 17/1900 vp. johdosta s. 67 ss.

ranantajan sopimusrikkomuksesta. *Godenhielm* on kiinnittänyt huomiota siihen, että HVL:ssa on jätetty sääntelemättä esimerkiksi vuokranantajan puhdas viivästys.[62] *Hakulinen* on puolestaan perustellusti kiinnittänyt huomiota MVL:n vieläkin suurempaan aukollisuuteen nyt esillä olevassa suhteessa.[63] Tästä syystä ei voida lähteä siitä, että ne tilanteet, joissa vuokralaisella on vuokranantajan sopimusrikkomuksen johdosta purkamisoikeus, olisi HVL:ssa ja MVL:ssa tyhjentävästi säännelty. HVL:ssa mikään säännös ei tähän nimenomaisesti viittaakaan, mutta sensijaan MVL:ssa 4 § voi antaa aiheen toiseen päätelmään. Selvää luonnollisesti on, että niiltä osin kuin purkamisen perusteita ei ole laissa säännelty, kirjallisuudessa esitetyt yleiset näkökohdat purkamisen oikeuspoliittisista perusteista muodostuvat merkittävämmiksi lain soveltamisen kannalta kuin muissa tapauksissa.

Lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta purkamisperusteista ei luonnollisestikaan ole säännöksiä. Mitä oikeuskäytäntöön tulee, lukumääräisesti runsain oikeustapausaineisto koskee *metsänhakkuusopimusten purkamista.* Näitä tapauksia tarkastellaan lähemmin jäljempänä. Muunlaisten käyttöoikeuksien osalta purkamista valaiseva oikeustapausaineisto on sensijaan niukka. Eräitä ratkaisuja on kuitenkin annettu *kiinteistönkaupassa pidätetyn kiinteistöeläkkeen tai hallintaoikeuden osalta.*. Näitä on aiheellista tarkastella lähemmin.

Silloin kun kysymys on *kiinteistönkaupassa sovitusta halintaoikeudesta tai eläkeoikeudesta, myyjän purkuvaatimus ostajan sopimusrikkomuksen johdosta* koskee säännöllisesti kauppaa kokonaisuudessaan. Jos vaatimus hyväksytään, lakkaa kaupan purkautuessa myös myyjälle kaupassa pidätetty eläke- tai hallintaoikeus kiinteistöön. Miltä pohjalta tällaisia purkuvaatimuksia on sitten arvosteltu?

Maaseudulla on vanhastaan ollut tapana, että vanhempien luovuttaessa tilansa jollekin lapsistaan luovutukset usein tapahtuvat kaupan muodossa siten, että yksinomaisen tai pääasiallisen vastikkeen muodostaa luovuttajille pidätetty elinkautinen eläke luovutetulla tilalla.[64] Luovutuksensaajien ja luovuttajien muiden rintaperillisten välisissä suhteissa on saattanut kuitenkin myöhemmin, vanhempien kuoltua, herätä kysymys, onko luovutettu tila katsottava saajien ennakkoperinnöksi ja onko sitä

---

62 Ks. *Godenhielm,* Huoneenvuokralainsäädäntö s. 102.

63 Ks. *Hakulinen,* Vuokra s. 123—125.

64 Ks. lähemmin jäljempänä 5. luku.

käsiteltävä sellaisena vanhempien jälkeen suoritettavassa pesänselvityksessä ja perinnönjaossa. Tämän kysymyksen ratkaiseminen edellyttää kannanottoa kysymykseen, onko sanotunlaisilla ehdoilla tapahtunut luovutus katsottava lahjaksi vai ei.

Oikeuskäytännössä pelkkää eläkevastiketta vastaan tapahtuneita kiinteistöjen luovutuksia käsiteltiin aikaisemmin säännöllisesti lahjoituksina.[65] Tämän osoittamiseksi voidaan viitata korkeimman oikeuden ratkaisuihin KoO 1921 tuomio I 23, KoO 1922 tuomio II 163, KoO 1925 tuomio II 471, KoO 1929 II 483 ja KoO 1930 II 578. Vähitellen kannanotot kuitenkin muuttuivat. 1930-luvulta lähtien ruvettiin edellyttämään, että ratkaistaessa kysymystä, oliko eläkevastiketta vastaan tapahtunut kiinteistön luovutus lahja vai kauppa, ratkaisu tuli perustaa kiinteistön arvon ja eläkevastikkeen arvon vertailulle. Jos eläkevastikkeen arvo oli kiinteistön arvoon verrattuna vähäinen, kysymys oli lahjasta, muussa tapauksessa kaupasta. Tältä pohjalta lähdettiin mm. korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1937 II 287.

Sillä, katsotaanko eläkevastiketta vastaan tapahtunut kiinteistön luovutus lahjaksi vai kaupaksi, on varsin suuri merkitys myyjän luovutussopimuksen purkamismahdollisuuksia ajatellen. Jos luovutus katsotaan lahjaksi, niin silloin siihen voidaan edellytysten täyttyessä soveltaa mm. MK 8 luvun 2 §:ää. Siinä lausutaan, että jos lahjansaajan havaitaan tehneen antajalle, hänen lapsillensa tai lähimmälle perillisellensä tuntuvaa vääryyttä, haittaa ja vahinkoa, niin olkoon heillä valta peruuttaa lahja, jos se vielä on saajan hallussa ja oikeus harkitsee sen syystä menetetyksi. Säännöksessä jatketaan, että jos lahja on annettu vaivannäöstä ja työstä tai tehdystä palveluksesta, niin älköön peruuntuko. Säännöstä on sovellettu mm. tilanteisiin, joissa eläkkeen suorittamiseen velvollinen kiinteistön luovutuksensaaja on aiheuttanut luovuttajalle tuntuvaa haittaa laiminlyömällä sopimuksen mukaiset velvollisuutensa eläkkeensaajaan näh-

---

65 *Charpentier*, joka tarkastelee kysymystä laajasti, katsoo, että kiinteistön luovutus eläkeoikeutta ja joko määrättyä rahasummaa tai toista kiinteistöä vastaan ei ole puhdas kauppa tai vaihto, vaan oikeustoimi, johon sisältyi sekä kauppa että lahja tai vaihto ja lahja. Hän pitää kuitenkin perusteltuna, että sellainen oikeustoimi katsotaan joko kaupaksi tai vaihdoksi oikeustoimen pääasiallisen sisällön mukaan. Ellei oikeustoimi taas täytä kaupalle tai vaihdolle ominaisia tunnusmerkkejä, ei eläkevastiketta vastaan tapahtuvaa luovutusta voida Charpentierin mukaan arvostella muuten kuin lahjana (*Charpentier* s. 113—114 ja laajemmin s. 108—114).

den. Esimerkkinä voidaan viitata edellä mainittuun korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1937 II 287.

Mikäli kysymys sensijaan on ollut kiinteistön kaupasta, ei myyjän oikeutta kaupan purkamiseen oikeustoimen edellytyksen raukeamisen johdosta ole voitu perustaa legaalinormeille samaan tapaan kuin lahjoituksen osalta on asianlaita (MK 8 luvun 2 §). Korkeimman oikeuden judikatuuri osoittaa, että aikaisemmin sopimusrikkomustapauksia arvosteltaessa johtoa pyrittiin hakemaan ehkä selvemmin kuin myöhemmin Pohjoismaissa kehitetystä edellytysopista. Sangen valaiseva on tässä suhteessa korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1930 II 649, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1930 II 649: KoO* katsoi jutussa esiintulleista asianhaaroista ilmenevän, että J ja hänen vaimonsa A, jotka korkean ikänsä vuoksi eivät enää kyenneet elättämään itseään tilalla, olivat kauppakirjalla 26. 6. 1922 K:lle ja tämän vaimolle E:lle myyneet sanotun tilan sen arvoa paljon alhaisemmasta hinnasta kaupan ehtona pidettävin edellytyksin, että nämä täyttäisivät kauppakirjaan merkityn velvollisuutensa antaa J:lle ja A:lle näiden kuolinpäivään saakka täysihoito yksissä huoneissa tilan omistajan kanssa sekä että K:n ja E:n täytyi olettaa olleen tästä tietoisien, minkä vuoksi ja kun K ja E eivät olleet täyttäneet kerrottua kaupan ehtoa ja kauppa niin ollen oli pidettävä purkautuneena, sen tähden ja koska J:llä ja A:lla siihen nähden, että J ja A mainitun kaupan purkaannuttua ovat asiakirjalla 1. 9. 1923 luovuttaneet tilan X:lle, oli katsottava olevan oikeudellista etua 26. 6. 1922 tehdyn kauppakirjan julistamisesta vaikutusta vailla olevaksi ja he siis olivat oikeutetut ajamaan kannetta siitä, KoO harkitsi oikeaksi, sen ohessa, että K:n ja E:n vastakanne hylättiin, kumoten HO:n tuomion ja KO:n päätöksen, julistaa kauppakirjan 26. 6. 1922 pätemättömäksi.

Esillä oleva ratkaisu näyttää perustuneen lähinnä Ussingin kehittämän edellytysopin soveltamiseen purkutilanteessa.[66] Ussing edellytti ensiksikin, että rauennut edellytys oli määräävällä tavalla vaikuttanut tahdonilmaisun antajan tahdonilmaisua koskevaan päätökseen.[67] Esillä olevan ratkaisun perusteluissa kiinteistöeläkkeen suorittamista koskevan ehdon määräävä vaikutus myyjien päätöksentekoon on pyritty osoittamaan viittaamalla seikkoihin, jotka osoittivat eläke-ehdon keskeisen merkityksen myyjien kannalta. Tällaisia ovat perusteluissa mainitut myyjien korkeas-

[66] Ks. *Ussing* s. 470 ss. Vrt. myös mitä *Portin* (s. 70 ss.) lausuu edellytysopin soveltamisesta käsitellessään purkua kauppahinnan suoritusvelvollisuuden perusteella.

[67] Ks. *Ussing* s. 470 ss.

ta iästä johtuva kyvyttömyys elättää itseään, tilan kauppahinnan alhaisuus ja eläkesopimuksen sisältö, joka edellytti eläkkeen suorittamista täysihoidon muodossa. Edellytyksen havaittavuusvaatimuksen Ussing taas muotoili Tanskan kauppalain 21 §:n 2 momentista johtoa saaden siten, että tahdonilmaisun vastaanottaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että rauennut edellytys vaikutti määräävällä tavalla tahdonilmaisun antamiseen.[68] Esillä olevan ratkaisun perusteluissa tätä vastaava edellyttämä käy ilmi sanoista, että »K:n ja E:n täytyi olettaa olleen tästä tietoisia». Ussing totesi myös, että kaksipuolisesti velvoittavissa sopimuksissa erityisesti vastikkeen suorittamista koskevat edellytykset olivat usein edellytysopin mukaisella tavalla relevantteja.[69] Esillä olevassa tapauksessa oli kysymys juuri tällaisesta tapauksesta. Sensijaan ratkaisun perusteluissa ei ole expressis verbis viitattu Ussingin käsittelmiin riskinjakonäkökohtiin ratkaisuun vaikuttavana tekijänä.[70]

Po. näkökohtien pohjalta on lähdetty myös eräissä myöhemmissä ratkaisuissa, mm. ratkaisussa KoO 1968 II 15, jossa oli kysymys kiinteistön luovutuksesta mm. eläkevastiketta vastaan. 1970-luvulla korkein oikeus on ottanut yksimielisessä täysistuntoratkaisussaan KoO 1976 I 3 kantaa sopimusrikkomuksen arvosteluperusteisiin kiinteistönkaupan osalta. Kun ko. kannanotolla on merkitystä käsiteltävän aiheen kannalta, tapausta on perusteltua tarkastella lähemmin, vaikkei se koskekaan yhtä suoranaisesti kiinteistönkaupassa pidätettyä käyttöoikeutta kuin edellä selostettu ratkaisu KoO 1930 II 649. Vuoden 1976 tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 1976 I 3:* W:n K:ta vastaan ajamasta kanteesta *KO* lausui päätöksessään 9. 10. 1972 selvitetyksi, että W oli 15. 8. 1972 tehdyllä kauppakirjalla myynyt K:lle kaksi tilaa mm. ehdoin, että sovittu 70.000 mk:n kauppahinta oli maksettava 6 %:n korkoineen 15. 8. 1973 mennessä ja että tilojen hallintaoikeus siirtyi ostajalle heti, mutta omistusoikeus vasta sitten, kun kauppahinta oli kokonaan maksettu. Edelleen KO katsoi selvitetyksi, että K oli laiminlyönyt kauppahinnan maksamisen sovitussa ajassa jättäen siten tätä koskevan ehdon täyttämättä. Sen vuoksi ja kun kauppahinnan saaminen sovittuna määräaikana oli olennaisesti vaikuttanut W:n päätökseen tehdä kauppa, KO julisti po. kiinteistönkaupan peruuntuneeksi ja mitättömäksi sekä velvoitti K:n heti luovuttamaan tilojen

[68] Ks. *Ussing* s. 471 ss.

[69] Ks. *Ussing* s. 477.

[70] Ks. *Ussing* s. 467—468. Edellytyksen puuttumisen relevanssin osalta vrt. myös *Zitting*, Oikeustiede I (1971) s. 127 ss.

hallinnan W:lle. Sen ohessa K velvoitettiin suorittamaan W:lle korvausta 15. 8. 1972 lukien 12 kuukauden ajalta 400 markan mukaan kuukaudelta yhteensä 4.800 markkaa ja korvaamaan W:n oikeudenkäyntikulut.

HO katsoi, ettei ollut esitetty syytä muuttaa KO:n päätöstä muulla tavoin kuin että kauppa KO:n mainitsemilla perusteilla julistettiin rauenneeksi. Siltä osin kuin K oli velvoitettu luovuttamaan tilojen hallinta W:lle ja suorittamaan korvauksia, KO:n päätös jäi pysyväksi.

KoO: Koska omistusoikeus ko. tiloihin oli kauppakirjaan otetun ehdon mukaan siirtyvä K:lle vasta sitten, kun kauppahinta oli kaupassa sovitussa ajassa täysin maksettu, ja K, jolle tilojen hallinta oli siirtynyt kaupantekopäivänä, oli ilman hyväksyttävää syytä laiminlyönyt suorittaa osaakaan kauppahinnasta ja tällä menettelyllään olennaisesti rikkonut osapuolten välistä sopimusta, KoO katsoi, ettei ollut esitetty syytä muuttaa HO:n tuomiota muulla tavoin kuin että ko. kauppa julistettiin puretuksi. Muutoin eli tilojen hallinnan luovuttamista ja korvauksia koskevalta osalta HO:n tuomio jäi pysyväksi.

Esillä olevassa tapauksessa KO ja HO näyttävät lähteneen ostajan kaupanpurkamisvaatimusta arvostellessaan samalta pohjalta kuin KoO ratkaisussaan 1930 II 649 kuitenkin siten, ettei ratkaisun perusteluihin ole otettu nimenomaista lausumaa W:n kauppahinnan saamista määräaikana koskevan edellytyksen havaittavuudesta (K tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää W:n edellytyksen relevanssista). On kuitenkin mahdollista, että tällaista havaittavuutta on edellytetty, koska kauppahinnan suorittamisesta määräaikana oli otettu nimenomainen ehto kauppakirjaan, mikä KO:n päätöksen perusteluissa todettiin.

KoO on sensijaan tarkastellut tapausta toisesta näkökulmasta. Selvästi KoO on lähtenyt siitä, että olennainen sopimusrikkomus oikeuttaa kiinteistönkaupan purkamiseen.[71] Tämän saman periaatteen pohjalta on lähdetty muissakin Pohjoismaissa niinkuin mm. Bengtssonin tutkimuksesta käy ilmi. Mielenkiintoista tapauksessa on se, mihin näkökohtiin KoO on kiinnittänyt huomiota määritellessään rikkomuksen olennaisuutta ja purkamisen edellytyksiä muutoin.

Ratkaisun perustelut viittaavat siihen, että merkitystä on annettu ennenkaikkea neljälle näkökohdalle. Näistä ensimmäinen on se, että rikkomus kohdistui keskeiseen eikä perifeeriseen kaupan ehtoon.[72] Yleensä

---

71 Olennaisuusvaatimuksesta ks. aliviitassa 46 viitattu kirjallisuus.

72 Vrt. *Bengtsson* s. 202 ss.

voidaan olettaa, että kauppahinnan maksu on myyjän kannalta katsoen kaupan keskeinen ehto, mutta esillä olevassa tapauksessa sen keskeisyyttä on korostettu vielä sillä KoO:n nimenomaisesti toteamalla seikalla, että omistusoikeuden siirtyminen ostajalle oli asetettu riippuvaiseksi kauppahinnan suorituksesta, jonka tuli tapahtua määräajassa. Toinen näkökohta, johon KoO:n ratkaisun perustelut antavat aiheen kiinnittää huomiota, on rikkomuksen suuruus.[73] Tähän viittaa KoO:n ratkaisun perusteluissa lausuma, jonka mukaan osaakaan kauppahinnasta ei ollut suoritettu. Kolmas seikka, johon perustelut antavat aiheen kiinnittää huomiota, on lausuma »K, jolle tilojen hallinta oli siirtynyt kaupantekopäivänä». Tämä lausuma merkitsee mm. sitä, että kiinteistön siirtyminen ostajan hallintaan ei estä kaupan purkamista ostajan olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella. Irtaimen kaupan osalta on näet meilläkin lähdetty sen mm. Ruotsin kauppalain 28 §:n 2 momentista ilmenevän säännön pohjalta, että kaupan purku kauppahinnan laiminlyönnin perusteella ei yleensä tule kysymykseen sen jälkeen, kun myyty esine on luovutettu ostajan hallintaan.[74] Neljäs seikka, johon perustelut vihdoin antavat aiheen kiinnittää huomiota, on toteamus, että K oli »ilman hyväksyttävää syytä» laiminlyönyt suoritusvelvollisuutensa. Tämä lausuma antaa aiheen lähteä siitä, että arvostelu olisi ollut toinen, mikäli K olisi esittänyt kauppahinnan maksamatta jättämiselle hyväksyttäviä syitä. Molemminpuolisesti velvoittavissa sopimuksissa tällaisen »hyväksyttävän syyn» suorituksesta pidättymiseen voinee muodostaa vastapuolen laiminlyönti omassa suorituksessaan, tässä tapauksessa myyjän laiminlyönti tilojen hallinnan luovutuksessa.[75] Esillä olevassa tapauksessa W oli kuitenkin täyttänyt oman suoritusvelvollisuutensa, mihin perustelujen sanat »K, jolle tilojen hallinta oli siirtynyt kaupantekopäivänä» myös viittaavat. Kaiken kaikkiaan KoO:n ratkaisun perustelut viittaavat siihen, että arvosteltaessa myyjän kaupanpurkuvaatimusta ostajan kauppahinnan maksuvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella, lähtökohdaksi on otettu ne irtaimen kauppaa koskevat periaatteet, jotka käyvät ilmi mm. Ruotsin kauppalain 28 §:stä. Näitä periaatteita on kuitenkin modifioitu siten, ettei kiinteistön hallin-

---

73 Vrt. aliviitassa 46 mainittu kirjallisuus.

74 Suomen oikeuden osalta ks. *Portin* s. 74 ss. Ks. myös *Godenhielm* s. 158, *Aaltonen*, Virhe I s. 175. Vrt. myös *Bengtsson* s. 321 ss.

75 Vrt. *Portin* s. 21 verr. s. 68 ss., *Godenhielm* s. 156, *Rodhe*, Lärobok s. 165 ss.

nan luovutukselle ostajalle ole annettu samanlaista kaupanpurkua estävää vaikutusta kuin irtaimen kaupassa.[76]

Vuoden 1976 ratkaisu on periaatteelliselta kannalta merkittävä. Se viittaa siihen, että ratkaisua tehtäessä on kiinnitetty huomiota mm. siihen kritiikkiin, jota, kuten edellä todettiin, mm. *Bengtsson* ja *Illum* ja suomalaisessa kirjallisuudessa *Taxell*[76a] ovat kohdistaneet ns. edellytysopin ottamiseen lähtökohdaksi sopimusrikkomuksen olennaisuutta määriteltäessä. Tukeutuminen Ruotsin kauppalain 28 §:stä ilmeneviin periaatteisiin on johtanut siihen, että olennaisuusarvostelu on voitu nojata ulkokohtaisempiin, helpommin todettavissa oleviin kriteereihin kuin edellytysopin pohjalta lähdettäessä. Mainitunlaisten objektiivisten kriteerien pohjalta voidaankin olennaisuusarvostelussa ehkä helpommin ja monipuolisemmin kiinnittää huomiota sopijapuolten sopimuskäyttäytymisen perusteisiin ja olosuhteisiin yleisemminkin kuin edellytysopin pohjalta lähdettäessä.

Oikeuskäytännössä on varsin vähän ratkaisuja, jotka valaisevat *myyjän sellaisen sopimusrikkomuksen käsittelyä, joka on koskenut kiinteistönkaupassa* pidätettyä käyttöoikeutta. Kahteen ratkaisuun on kuitenkin aiheellista kiinnittää huomiota. Tapaukset ovat seuraavat:

KoO 1922 tuomio II 66: T lausui, että H oli, myydessään 23. 2. 1904 tilan T:lle, elinajakseen pidättänyt itselleen ilman vastiketta viljeltäväkseen tilan alueella olevan torpan ja että H oli 9. 3. 1919 myynyt oikeutensa torppaan T:lle, sekä vaati, että H, joka edelleen viljeli torppaa ja joka oli ottanut R:n torppaan yhdysmiehekseen olematta siihen oikeutettu, ynnä R velvoitettaisiin luovuttamaan torppa T:n hallintaan. Vaatimus hylätty, koska T ei ollut näyttänyt, että hänen ja H:n välillä olisi lopullista kauppaa, jolla H olisi myynyt oikeutensa torppaan, ja koska T ei ollut myöskään näyttänyt, että H oli ottanut R:n yhdysmiehekseen viljelemään torppaa.

KoO 1950 II 404: X ym. lausuivat kanteessaan, että he olivat 18. 5. 1933 laaditulla kauppakirjalla ostaneet tilan ja kauppakirjassa sitoutuneet vastaamaan A:lle ja tämän vaimolle 13. 2. 1926 sekä B:lle 30. 12. 1915 tehtyjen eläkevälikirjojen mukaan tulevien eläkeetujen pysyvyydestä. Sanottujen välikirjojen mukaan oli pidätetty A-puolisoille omistusoikeus asuinrakennukseen ja sen yhteydessä olevaan navettarakennukseen sekä B:lle asumisoikeus tuohon asuinrakennukseen ja nautintaoikeus sen viereiseen puutarhaan. A:n myytyä 26. 10. 1947 allekirjoitetulla kauppakirjalla asuinrakennuk-

76 Vrt. myös *Bengtsson* s. 321 ss.

76a Ks. *Taxell* s. 219—220.

sen ulkohuonerakennuksineen Y-puolisoille, nämä olivat ilman X ym. suostumusta asettuneet asumaan asuinrakennukseen ja ottaneet sanotun puutarhamaan viljeltäväkseen. Kun Y-puolisoilla ei kuitenkaan ollut mitään oikeutta enempää rakennusten tonttimaahan kuin puutarhaankaan eikä B, joka jo ainakin 17 vuoden ajan oli vakinaisesti asunut muualla ja siten luopunut hänelle pidätetystä eläke-edusta, ollut saattanut oikeuttaa Y-puolisoita hänen sijastaan hallitsemaan po. asuinrakennusta ja puutarhamaata, X ym. vaativat Y-puolisoiden velvoittamista joko siirtämään rakennuksensa pois tilan maalta sekä jättämään tonttimaan ja puutarhamaan X ym:n vapaaseen hallintaan tai vaihtoehtoisesti häädön uhalla muuttamaan perheineen ja tavaroineen asumastaan rakennuksesta ulkohuonerakennuksineen ynnä luovuttamaan tontin ja puutarhamaan X ym:n vapaasti käytettäväksi. Juttuun kuultavaksi haastettu B vastusti kannetta.

KO: Koska B:n ei ollut katsottava luopuneen po. eläkeoikeudestaan, joka siis oli edelleen voimassa, ja jutussa oli selvitetty Y-puolisoiden asuvan mainitussa asuinrakennuksessa B:n luvalla huolehtien osaksi sen ja B:n eläkeoikeuteen niinikään kuuluvan puutarhamaan hoidosta, KO, ottaen huomioon myös jutussa ilmitulleet seikat ja kohtuunäkökohdat, hylkäsi kanteen.

HO: Ei muutosta.

KoO: Koska B:llä oli katsottava olleen oikeus ottaa Y-puolisot asumaan ko. asuinrakennukseen ja hoitamaan sitä sekä edellä mainittua puutarhamaata B:n oleskellessa ansiotarkoituksessa muualla, KoO tällä ja alempien oikeuksien mainitsemilla perusteilla sekä huomioon ottaen senkin, että Y-puolisot, kuten jutussa oli selvitetty, olivat asuneet tuossa rakennuksessa yhtäjaksoisesti enemmän kuin 10 vuoden ajan X ym:n holhoojan tai heidän itsensäkään täysi-ikäisiksi tultuaan ryhtymättä sen johdosta mihinkään toimenpiteisiin, katsoi, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomion lopputulosta, jonka varaan asia siis jäi.

Eri mieltä olleet jäsenet: Katsoivat, ettei ollut esitetty syytä muuttaa HO:n tuomiota, mikäli vaatimus rakennusten poissiirtämisestä on hylätty. Koskien kannetta muulta osin jäsenet pitivät asiassa selvitettynä, että Y-puolisot olivat B:n suostumuksin perheineen asuneet ko. asunrakennuksessa ulkohuonerakennuksineen ja käyttäneet hyväkseen niihin liittyvää puutarhamaata, mutta kun B:llä ei ollut oikeutta kerrotuin tavoin luovuttaa hänelle henkilökohtaisesti varattujen eläke-etujen käyttöä toisille eikä voida katsoa hänen tarvinneen Y-puolisoita apunaan puutarhan hoidossa, harkitsivat oikeaksi kumoten HO:n tuomion tässä osin, velvoittaa Y-puolisot alaikäisine lapsineen sekä täysi-ikäiset lapset häädön uhalla määräajassa muuttamaan mainituista rakennuksista ja luopumaan puutarhan käytöstä.

Kummassakin tapauksessa lähtökohtatilanne on ollut samansuuntainen. Vuoden 1922 tapauksessa kysymys oli tilan myyjälle tämän elinajaksi pidätetystä vastikkeettomasta hallintaoikeudesta torppaan. Se seikka, että hallintaoikeus oli pidätetty myyjälle tämän elinajaksi, viittaa siihen, että tarkoitus on ollut myyjää henkilökohtaisesti palvelevan käyttöoikeuden perustamisesta, joka ei ole ollut oikeudenhaltijan vapaasti siirrettävissä. Tältä pohjalta tapauksessa onkin lähdetty. Vuoden 1950 tapauksessa B:lle taas oli pidätetty eläkeoikeutena asumisoikeus tapauksesta ilmenevään asuinrakennukseen ja nautintaoikeus sen viereiseen puutarhamaahan. Myöskään eläkeoikeus ei ole periaatteessa vapaasti siirrettävissä. Siirtokelvottomuuden syynä on tässäkin tapauksessa se, että eläkeoikeuden edellytetään palvelevan saajaa henkilökohtaisesti, so. saajan henkilökohtaisia tarpeita.[77]

Kummassakin edellä selostetuista tapauksista on siis lähtökohtaisesti jouduttu ottamaan kantaa kysymykseen, onko mainitunlaisen henkilökohtaisen käyttöoikeuden haltijalla oikeutta luovuttaa hallitsemaansa aluetta toisen käytettäväksi. Vuoden 1922 tapauksessa oli lisäksi, käyttöoikeuden myymistä maanomistajalle koskevan kysymyksen ohella, esillä kysymys, oliko oikeudenhaltija tämän vuoksi menettänyt hallintaoikeutensa kiinteistönkaupassa pidättämäänsä torppaan. Ne ratkaisut, joihin edellä mainituissa tapauksissa on päädytty, antavat aiheen lähteä siitä, että menettämiskysymystä käsiteltäessä huomiota on perusteltua kiinnittää rikkomuksen olennaisuuteen ja tällöin lähtökohtaisesti sen merkittävyyteen loukatun osapuolen, maanomistajan kannalta.[78] Vuoden 1922 tapauksessa näyttääkin lähdetyn siitä, että torpan hallintaoikeuden elinajakseen pidättänyt H olisi voitu velvoittaa luovuttamaan torppa maanomistaja T:n hallintaan, jos olisi näytetty, että H oli ottanut R:n »yhdysmiehekseen», s.o. yhtiökumppanikseen torppaa viljelemään. Mainitunlainen yhtiökumppaniksi ottaminen merkitsisi näet asiallisesti sitä, että hallintaoikeus sijoitettaisiin pääomaksi muodostuvaan yhtiöön ja rinnastuisi siten läheisesti siirtoon.

On mielenkiintoista tästä näkökulmasta verrata tapauksia samanaikaisesti voimassa olleen MVL 1902:n 33 §:ään ja 43 §:n 1 momentin 3 kohtaan. Näistä kävi ilmi, että niin vuokraoikeuden ilman vuokranantajan lupaa tapahtunut siirto kuin alivuokrauskin muodostivat vuokraoikeuden

77 Tästä ks. jäljempänä luku 3.5.

78 Vrt. aliviitassa 47 viitattu kirjallisuus.

menettämisperusteen. Tämä kannanotto näyttää perustuneen ajatukseen, että vaikka luvatonta siirtoa tai alivuokrausta koskeva oikeustoimi ei sinänsä sitonutkaan vuokranantajaa — »siirronsaajasta» ei esimerkiksi luvattoman siirron vaikutuksesta tullut vuokramiestä vuokranantajaan nähden, vaan vuokramiehenä pysyi edelleenkin siirtäjä — mainitunlainen vuokra-alueen luvaton luovuttaminen toisen käytettäväksi merkitsi vuokranantajan ja vuokramiehen välisen luottamussuhteen sellaista rikkomista, että vuokanantajalle katsottiin perustelluksi antaa oikeus purkaa vuokrasopimus.[79] Samantapaisen ajattelun pohjalta näyttää vuoden 1922 tapauksessa lähdetyn.[80]

On kuitenkin aiheellista kiinnittää huomiota toisaalta MVL 1902:n 44 §:ään. Se edellytti, että ratkaistaessa, oliko vuokramies esimerkiksi MVL 1902 33 §:ssä tarkoitetun luvattoman siirron tai alivuokrauksen johdosta menettänyt vuokraoikeutensa, huomiota tuli kiinnittää muihinkin näkökohtiin. Tällaisia olivat rikkomuksen suuruus, rikkomisolosuhteet, mm. vuokranantajan oma myötävaikutus ja vuokranantajan passiivisuus.[81] Lainkohdassa säädettiin, että jos teko tai laiminlyönti, jota 43 §:n mukaan seurasi vuokraoikeuden menettäminen, oli tapahtunut asianhaarain ollessa melkoisesti lieventäviä tai jos se itsessään oli vähäpätöinen taikka jos vuokranantaja tai hänen sijaisensa käytöksellään oli antanut siihen aihetta taikka jos pitempi aika oli kulunut ennen »rikoksen uusimista tahi varotuksen tai muistutuksen antamista, tutkikoon tuomioistuin, onko vuokramies katsottava oikeutensa menettäneeksi». Säännöstä sovellettiin mm. alivuokrauksen osalta siten, että jos alivuokraus oli vähäinen tai sen katsottiin palvelevan vuokra-alueen päävuokrasopimuksen mukaista käyttöä, se katsottiin sallituksi, vaikka alivuokraus olisikin tapahtunut ilman vuokranantajan lupaa (KoO 1930 II 402, vrt. myös KoO 1948 II 59).

Vastaavanlaisen sopimusrikkomuksen olennaisuutta korostavan ajattelutavan pohjalta näyttää lähdetyn myös edellä selostetussa vuoden 1950 tapauksessa niiltä osin kuin kysymys oli siitä, oliko B ollut oikeutettu luovuttamaan eläke-etuina hallitsemansa asuinrakennuksen ja puutarha-

---

79 Vrt. *Haataja,* Vuokra s. 102—103. Vrt. myös *Hakulinen,* Vuokra s. 113 ss. ja s. 117.

80 Vrt. Ruotsin osalta *Bengtsson* s. 539.

81 Intressipunninnasta vuokrasuhteissa vrt. myös *Bengtsson* s. 571—574, erit. s. 573. Vrt. irtaimen kaupan osalta kauppahinnan laiminlyönnin ollessa kysymyksessä *Portin* s. 72.

maan toisen käytettäväksi. Tapauksessa eri mieltä olleet oikeusneuvokset katsoivat ettei B:llä ollut oikeutta luovuttaa henkilökohtaisten eläkeetujensa käyttöä toisille ja etteivät Y-puolisot näin ollen olleet saaneet maanomistajia X ym:ää sitovaa käyttöoikeutta po. kohteisiin.

Korkeimman oikeuden enemmistö lähti sensijaan toiselta pohjalta. Enemmistö piti asuinrakennuksen ja puutarhamaan luovuttamista eläkeoikeuden haltijan toimesta toisen käytettäväksi sallittuna. Välittömänä perusteluna KoO:n enemmistö on viitannut siihen, että eläkeoikeuden haltija B joutui ansiotarkoituksessa oleskelemaan toisella paikkakunnalla. Perustelu viittaa siihen, että harkittaessa kysymystä po. toimenpiteen sallittavuudesta huomiota on kiinnitetty mm. siihen, oliko oikeudenhaltijalla perusteltua tarvetta menettelyynsä. Tässä suhteessa enemmistön harkinta on ollut samantapaista kuin edellä viitatussa alivuokrauksen sallittavuutta koskevassa oikeuskäytännössä, jossa järkevän tarpeen — alivuokraus päävuokrasopimuksen mukaisen käytön edistämiseksi — olemassaoloon on niinikään kiinnitetty huomiota. Mutta vuoden 1950 ratkaisun perustelut ovat muussakin suhteessa yhdenmukaisia MVL 1902 44 §:n sisällön kanssa. Vuoden 1950 ratkaisun perusteluissa on asuinrakennuksen ja puutarhamaan käyttöoikeuden luovutuksen sitovuutta harkittaessa kiinnitetty huomiota myös maanomistajien pitkäaikaiseen passiivisuuteen reagoinnissa tapahtuneeseen luovutukseen. Vuoden 1902 MVL 44 §:ssä samaan näkökohtaan edellytettiin kiinnitettävän huomiota vuokraoikeuden menettämiskysymystä arvosteltaessa.

Kaiken kaikkiaan selostetut ratkaisut antavat aiheen lähteä siitä, että olennainen sopimusrikkomus oikeuttaa purkamaan myös lailla sääntelemättömän käyttöoikeuden perustamista koskevan sopimuksen. Silloin kun kysymys on käyttöoikeuden haltijan henkilökohtaisia tarpeita palvelevasta oikeudesta, huomiota on purkamiskysymystä harkittaessa perusteltua kiinnittää yhtäältä rikkomuksen seurauksiin ja niiden merkittävyyteen käyttöoikeuden luovuttajan kannalta katsoen ja toisaalta rikkojan menettelyn syihin ja purkamisseurauksen merkitykseen hänen kannaltaan. Näissä tapauksissa sosiaaliset näkökohdat näyttelevät samantapaista osaa kuin maanvuokraoikeuden purkamisen osalta. Mikäli käyttöoikeus ei sensijaan samalla tavoin palvele oikeudenhaltijan henkilökohtaisten tarpeiden tyydyttämistä, vaan sitä on edellytetty käytettävän hyväksi vaihdannassa, ei sosiaalisilla näkökohdilla ole samaa merkitystä. Tällöin on perusteltua lähteä siitä, että käyttöoikeuden luovuttajan kannalta katsoen olennainen sopimusrikkomus oikeuttaa sopimuksen purkuun.

3.5. KÄYTTÖOIKEUDEN SIIRRETTÄVYYDESTÄ, PERIYTYVYYDESTÄ, TESTAMENTATTAVUUDESTA, ULOSMITATTAVUUDESTA JA KUULUMISESTA OIKEUDENHALTIJAN KONKURSSIVARALLISUUTEEN

a. Periaatteellisia näkökohtia

Pääotsikossa mainitut kysymykset liittyvät läheisesti toisiinsa. Esimerkiksi MVL 1966 30 §, 53 §:n 1 ja 2 momentit, 58 §:n 1 ja 2 momentit ja 75 §:n 1 ja 2 momentit osoittavat, että jos vuokraoikeus on vuokranantajan suostumuksetta siirrettävissä toiselle, se periytyy ja on testamentattavissa. UL 4 luvun 9 §:n 2 momentista ja 32 §:stä verrattuna KiinnA 2 §:n 3 momenttiin ja MVL 19 §:stä verrattuna KS 45 §:n 1 momenttiin voidaan edelleen päätellä, että jos vuokraoikeus on vuokranantajan suostumuksetta siirrettävissä toiselle, se voidaan ulosmitata vuokraoikeuden haltijan velasta ja kuuluu tämän konkurssivarallisuuteen. Toisaalta MVL 53 §:n 3 momentti, 58 §:n 3 momentti ja 75 §:n 3 momentti antavat aiheen lähteä siitä, että ellei vuokraoikeus ole vuokranantajan suostumuksetta siirrettävissä, se ei myöskään normaalilla tavalla periydy eikä ole testamentattavissa. Mainittuihin lainkohtiin on näet otettu siirtokelvottomia vuokraoikeuksia silmällä pitäen erikoissäännöksiä vuokramiehen eräiden lähiomaisten oikeudesta jatkaa vuokrasuhdetta vuokramiehen kuoltua. Tällaiset erikoissäännökset olisivat luonnollisesti olleet tarpeettomat, mikäli siirtokelvottoman vuokraoikeudenkin olisi edellytetty normaaliin tapaan periytyvän ja olevan testamentattavissa. Edellä mainituista UL 4 luvun 9 §:n 2 momentista ja 32 §:stä verrattuna KiinnA 2 §:n 3 momenttiin ja MVL 19 §:stä verrattuna KS 45 §:n 1 momenttiin voidaan puolestaan päätellä, että jos vuokraoikeus ei ole vuokranantajan suostumuksetta siirrettävissä toiselle, se ei myöskään ole ulosmitattavissa vuokraoikeuden haltijan velasta eikä kuulu tämän konkurssivarallisuuteen. Kun MVL 1966:ssa tähän liittyen on lähdetty siitä, että vuokrasuhde jatkuu edelleen konkurssitilassa olevan vuokramiehen ja vuokranantajan välillä, on MVL 19 §:ään otettu vuokramiehen ilmeistä maksukyvyttömyyttä silmällä pitäen säännöksiä vuokranantajan oikeudesta vaatia vakuutta vuokraehtojen täyttämisestä ja tähän liittyen irtisanomisoikeudesta. Edellä viitattujen säännösten pohjalta voidaan siten esittää seuraavat kaksi sääntöä: 1) Jos vuokraoikeus on vuokranantajan suostumuksetta siirrettävissä toiselle, se periy-

tyy ja on testamentattavissa ja ulosmitattavissa sekä kuuluu vuokraoikeuden haltijan konkurssivarallisuuteen. 2) Ellei vuokraoikeus ole vuokranantajan suostumuksetta siirrettävissä toiselle, se ei periydy eikä ole testamentattavissa eikä ulosmitattavissa eikä se kuulu vuokraoikeuden haltijan konkurssivarallisuuteen. Ovatko nämä sheemat yleistettävissä koskemaan kiinteistöön kohdistuvia käyttöoikeuksia yleensä? Koskevatko ne mm. lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia? Edellyttääkö käyttöoikeuden periytyvyys, testamentattavuus, ulosmitattavuus ja kuuluminen oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen aina sen siirrettävyyttä? Ja milloin käyttöoikeus on siirrettävissä? Tällaisia kysymyksiä herää pääotsikon edellyttämään problematiikkaan perehdyttäessä. Niitä pyritään lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta selvittelemään käsillä olevassa luvussa.

Ennen aiheen yksityiskohtaista käsittelyä oikeustapausaineiston pohjalta on tarpeen kiinnittää huomiota eräisiin *yleisiin näkökohtiin*, joihin mm. käyttöoikeuksia koskevaa lainsäädäntöä laadittaessa on jouduttu eri maissa kiinnittämään huomiota. Niitä voidaan valottaa tarkastelemalla siirrettävyyteen ja muihin edellä mainittuihin kysymyksiin liittyviä intressejä eri henkilötahojen kannalta.

Käyttöoikeuden haltijan osalta voidaan todeta, että monissa tapauksissa tälle saattaa syntyä tarvetta *käyttää oikeuttaan hyväksi vaihdannassa*. Käyttöoikeuden edellyttämä maankäyttö saattaa edellyttää suurehkojen investointien suorittamista käytön kohteena olevaan alueeseen ja niiden vaatimien lainavarojen saamiseksi käyttöoikeuden tulisi soveltua saatavan vakuudeksi. Tähän näkökohtaan kiinnitettiin huomiota esimerkiksi laadittaessa MVL 1966:n tontinvuokraa ja muuta asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä, jotka vuokraoikeudet juuri tästä syystä tehtiin pääsääntöisesti siirtokelpoisiksi.[82] Tilanne voi olla myös sellainen, että käyttöoikeuden käyttöarvo on varsin huomattava, mutta käyttöoikeuden haltija ei syystä tai toisesta voi sitä itse käyttää. Lainsäädäntöä laadittaessa voidaan tämän tapaisia tilanteita silmällä pitäen joutua ottamaan kantaa kysymykseen, onko käyttöoikeuden haltijan sallittava hyödyntää oikeutensa luovuttamalla se vastiketta vastaan toiselle vai onko lähdettävä siitä, että käyttöoikeus lakkaa, ellei oikeudenhaltija voi käyttää sitä hyväkseen. Näin tapahtui esimerkiksi Norjassa, jossa erityisperusteisista oikeuksista vieraaseen omaisuuteen 29. 11. 1968 an-

[82] Ks. Ltk 1964: 3 s. 2—3.

nettua lakia laadittaessa pohdittiin mm. kysymystä, oliko po. oikeuksista tehtävä siirtokelpoisia vai ei, ja jos oli, niin missä laajuudessa.[83] Pääsäännöksi omaksuttiin lopulta laaja siirtokelpoisuus. Perusteluina viitattiin mm. käyttöoikeuden haltijan intressiin käyttää varallisuusarvoltaan merkittäviä oikeuksia hyväkseen myös vaihdannassa.[84] Suomen lainsäädännön piiristä voidaan esimerkkinä mainita VesiL 3 luvun 6 §:ssä tarkoitettu sopimukseen perustuva määräaikainen tai pysyvä vesivoiman käyttöoikeus, josta tehtiin siirtokelpoinen lähinnä sitä silmällä pitäen, että sanotunlainen oikeus voitaisiin luovuttaa apportina perustettavaan voimalaitososakeyhtiöön (VesiL 3 luvun 10 §).[85] Nämä käyttöoikeuden hyväksi käyttämistä vaihdannassa koskevat näkökohdat ovat merkittäviä nimenomaan laadittaessa säännöksiä käyttöoikeuden siirrettävyydestä, ulosmitattavuudesta ja kuulumisesta oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen. Sensijaan ne eivät samalla tavoin motivoi periytyvyyttä ja testamentattavuutta koskevia säännöksiä.

Toisaalta voidaan käyttöoikeuden haltijan kannalta kiinnittää huomiota siihen, että jos käyttöoikeuden perustamisen tarkoituksena on asianomaisen *oikeudenhaltijan henkilökohtaisten tarpeiden tyydyttäminen* kuten hänen elatuksensa järjestäminen, ei ole olemassa samaa tarvetta käyttää po. oikeutta vaihdannassa. Myöskään periytyvyys tai testamentattavuus ei tällaisten käyttöoikeuksien osalta ole yhtä motivoitu kuin muulloin. Näihinkin näkökohtiin kiinnitettiin siirrettävyyden osalta huomiota edellä mainittua norjalaista lakia laadittaessa. Siinä lähdettiin siitä, että käyttöoikeus, joka palvelee käyttöoikeuden haltijan puhtaasti persoonallista tarvetta, ei ole siirrettävissä toiselle (9 §:n 3 momentti).[86]

Erityisasemassa ovat myös ne tilanteet, joissa *käyttöoikeus on perustettu määrätarkoituksessa.* Näin on asianlaita sellaisissa tapauksissa, joissa käyttöoikeuden tarkoituksena on edistää tietyn kiinteistön tai laitoksen käyttöä, määrätyn yrityksen toteutumista tai tietyn organisaation toimintaa. Samoin on asianlaita niissä tapauksissa, joissa käyttöoikeus on perustettu määrättyjen luonteeltaan jatkuviksi edellytettyjen julkisten tai yleishyödyllisten tarkoitusperien toteuttamiseksi. Tällaisissa tapauksissa käyttöoikeuden vapaa siirrettävyys saattaa tehdä mahdottomaksi niiden

[83] Ks. Rådsegn 5 s. 25—28, 39—42. Ot. prp. nr. 8 s. 48—59.

[84] Ks. Rådsegn 5 s. 39 ss.

[85] Ks. korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta vesistölaiksi 30. 7. 1948 fol. 248—250 ja kom. 1958: 97 s. 27—29.

[86] Perustelujen osalta ks. Rådsegn 5 s. 39 ss., Ot. prp. nr. 8 s. 48 ss.

tarkoitusten toteutumisen, joiden saavuttamista silmällä pitäen käyttöoikeus on perustettu. Tämän vuoksi on perusteltua lähteä siitä, etteivät mainitunlaiset käyttöoikeudet ole vapaasti siirrettävissä, mikäli siirrosta voisi aiheutua sanotunlainen seuraus.[87]

Asiaa voidaan valaista esimerkin avulla. Jos käyttöoikeuden tarkoituksena on edistää tietyn kiinteistön tai laitoksen käyttöä, yrityksen toteutumista tai organisaation toimintaa, edellyttää asianomaisen toiminnan edellytysten säilyminen, että käyttöoikeus on aina sen subjektin käytettävissä, joka harjoittaa po. toimintaa. Tämä puolestaan edellyttää, ettei käyttöoikeus ole vapaasti disponoitavissa, esimerkiksi siirrettävissä, vaan sen subjektin vaihdokset liittyvät edistettävän toiminnan harjoittajaa koskeviin vaihdoksiin. Tältä pohjalta onkin Suomen oikeudessa lähdetty esimerkiksi kiinteistörasitteiden osalta.[88] Samalta pohjalta on lähdetty myös edellä selostetun norjalaisen lain 9 §:n 2 momentissa.[89]

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että jos siirrettävyyttä ja siihen liittyviä, otsikossa mainittuja kysymyksiä tarkastellaan käyttöoikeuden haltijan näkökulmasta, on tehtävissä ero eri tapausten välillä lähinnä sen mukaan, missä tarkoituksessa käyttöoikeus on perustettu. Jos käyttöoikeus on perustettu tyydyttämään oikeudenhaltijan henkilökohtaisia tarpeita tai edistämään kiinteistön käyttöä tai muita edellä mainittuja toiminnan muotoja, käyttöoikeuden siirrettävyyteen liittyvät intressit ovat erilaiset kuin niissä tapauksissa, joissa käyttöoikeus on tarkoitettu tai soveltuu käytettäväksi vaihdannassa.

Kiinteistön omistajan näkökulmasta huomiota voidaan kiinnittää siihen, että omistajalla saattaa olla eri tapauksissa erilaista intressiä siitä, kuka on hänen kiinteistöönsä kohdistuvan käyttöoikeuden haltijana. Tähän omistajan intressiin on Suomessa vanhastaan kiinnitetty huomiota maanvuokralainsäädäntöä laadittaessa. MK 16 luvun 6 §:n 1 momentissa säädettiin aikanaan, että lampuodilla ei ollut lupa irtisanoa maata kesken vuokrakauden, ellei hän hankkinut toista asukasta, johon maanomistaja voi kohtuuden mukaan tyytyä. Säännöstä tulkittiin sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä siten, että vuokraoikeuden haltijalla oli oikeus siirtää vuokraoikeutensa toiselle vain vuokramiehen suostumuksella.[90]

---

87 Vrt. *Karlgren,* Ändamålsbestämmelse s. 91 ss.

88 Ks. *Wirilander,* Rasite s. 595 ss. ja s. 740 ss.

89 Ko. lainkohdan esitöiden osalta ks. Rådsegn 5 s. 39 ss., Ot. prp. nr. 8 s. 48 ss.

90 Ks. *Hällfors* s. 193—194, *Haataja,* Vuokra s. 101—102 ja siinä viitatut

Saman periaatteen pohjalta lähdettiin myös MVL 1902 33 §:ssä, joka koski sekä vuokraoikeuden siirtoa että alivuokrausta. Eduskunnan laki- ja talousvaliokunta, jonka ehdottamassa muodossa se tuli laiksi, perusteli säännöstä toteamalla mm., että sellainen säännös, ettei vuokramies saa erityisettä luvatta siirtää vuokraoikeutta toiselle, oli tarpeen siihen tärkeyteen nähden, joka vuokramiehen mieskohtaisilla ominaisuuksilla vuokrasuhteessa on.[91] Vuoden 1909 MVA 32 §:ssä vuokramiehen oikeutta vuokraoikeuden siirtoon laajennettiin siten, että lähtökohdaksi otettiin vuokramiehen oikeus siirtää vuokraoikeutensa toiselle henkilölle. Mutta tässäkin tapauksessa vuokranantajan vuokramiehen henkilöä koskevaan intressiin kiinnitettiin huomiota edellyttämällä, että siirronsaaja oli henkilö, johon vuokranantaja kohtuuden mukaan voi tyytyä. Vuoden 1966 MVL:ssa on rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokran osalta säädetty, että vuokramies ei saa vuokranantajan luvatta siirtää vuokraoikeutta, ellei vuokranantaja ole vuokrakirjassa antanut siihen suostumustaan (MVL 1966 58 §:n 1 momentti verrattuna 71 §:n 1 momenttiin). Tätäkin sääntöä on perusteltu viittaamalla vuokranantajan vuokramiehen henkilöä koskevaan intressiin. Lain esitöihin kuuluvassa komitean mietinnössä näet todettiin, että rakennetun viljelmän vuokrassa vuokramiehen henkilökohtaisilla ominaisuuksilla, niihin luettuna erityisesti hänen pystyvyytensä maatalouden harjoittamiseen ja viljelmän kunnossa pitämiseen, on yleensä ratkaiseva merkitys vuokranantajan kannalta. Sen vuoksi pääsäännöksi ehdotettiin, ettei vuokraoikeutta saa siirtää.[91a]

Se että huomiota kiinnitetään käyttöoikeuden haltijan henkilöä koskevaan kiinteistön omistajan intressiin vaikuttaa lakia laadittaessa eri tavoin siirrettävyyden ja muiden edellä kosketeltujen kysymysten järjestelyyn.

Ensiksikin voidaan todeta, että po. intressi on samanlainen perustuipa käyttöoikeuden haltijan vaihdos luovutukseen inter vivos, pakkotäytäntöön tai jäämistösaantoon. Tältä kannalta katsoen on johdonmukaista, että esimerkiksi MVL 1966:ssa ja siihen liittyvässä lainsäädännössä on lähdetty siitä, että siirtokelvoton vuokraoikeus on myös ulosmittauskelvoton, ei kuulu oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen, ei periydy

---

oikeustapaukset, *Haataja,* Suomen maanvuokralainsäädäntö s. 32 ja siinä viitattu oikeuskäytäntö.

[91] Ks. laki- ja talousvaliokunnan mietintö n:o 4 KM n:o 17/1900 vp johdosta s. 60.

[91a] Ks. kom. 1957:1 s. 59 48 §:n perustelut.

eikä ole testamentattavissa. Mutta lisäksi voidaan todeta, että merkityksen antaminen kiinteistönomistajan sanotulle intressille on johdonmukaisesti toteutettavissa vain siten, että sen kriteeriksi, onko käyttöoikeus siirrettävissä, ulosmitattavissa ja testamentattavissa sekä kuuluuko se oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen ja periytyykö se, asetetaan sellainen kiinteistön omistajan tahdonilmaisu, joka osoittaa, millaisen merkityksen hän on antanut sille, kuka on käyttöoikeuden haltijana. Tältä kannalta katsoen on niinikään johdonmukaista, että MVL 1966:ssa ja siihen liittyvässä lainsäädännössä siirrettävyyden, ulosmitattavuuden, konkurssivarallisuuteen kuulumisen, periytyvyyden ja testamentattavuuden kriteeriksi on asetettu vuokrakirjaan otettu vuokranantajan suostumus siirtoon, silloin kun pääsääntönä lain mukaan on vuokraoikeuden siirtokelvottomuus (MVL 4 luku), ja siirtokielto, silloin kun pääsääntönä on lain mukaan vuokraoikeuden siirrettävyys (MVL 3 ja 5 luvut). Suostumus näet osoittaa, ettei vuokranantaja ole pannut ratkaisevaa painoa sille, kuka vuokraoikeuden haltijana on, siirtokiellon taas osoittaessa, että vuokranantaja on pitänyt tätä seikkaa tärkeänä.

Kolmas näkökulma, josta käyttöoikeuden siirrettävyyttä ja siihen liittyviä kysymyksiä voidaan tarkastella, on *ulkopuolisen henkilön, ennenkaikkea potentiaalisen siirronsaajan ja käyttöoikeuden haltijan velkojatahon* näkökulma. Näiden kannalta on ennenkaikkea merkitystä sillä, että käyttöoikeuden siirrettävyys, ulosmitattavuus ja kuuluminen oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen on helposti ja varmasti todettavissa kussakin yksityistapauksessa. Tähän näkökohtaan kiinnitettiin huomiota erityisesti BGB:ia laadittaessa. Aikaisemmin tässä tutkimuksessa on käsitelty BGB:ssa rajoitettujen esineoikeuksien osalta omaksuttua numerus clausus-järjestelmää ja siihen kiinteästi liittyvää BGB 137 §:ää.[92] Nämä edellyttävät, että mm. kiinteistöön kobdistuvien käyttöoikeuksien siirrettävyys on määritelty laissa ja että käyttöoikeuden luovutuskelpoisuutta ei voida oikeustoimin sulkea pois tai rajoittaa ja ao. oikeutta näin vetää pois vaihdannan piiristä. Tällä on luonnollisesti suuri merkitys käyttöoikeuden haltijan velkojatahon ja mahdollisten luovutuksensaajien kannalta. Näin pitkälle menevää ratkaisumallia ei Pohjoismaissa ole kuitenkaan omaksuttu. Esimerkiksi Suomen oikeuden mukaan sopimus, jolla maanvuokraoikeuden siirrettävyys poistetaan kesken vuokrakauden, sitoo lähtökohtaisesti vuokramiehen velkojatahoa. Tällaisen sopimuksen vaiku-

[92] Ks. edellä luku 1.1.

tuksesta vuokraoikeus jää mm. vuokramiehen konkurssivarallisuuden ulkopuolelle. Eri asia luonnollisesti on, että sopimukseen voidaan edellytysten täyttyessä soveltaa lähinnä KS 46 §:n b-kohdan takaisinsaantia koskevaa säännöstä.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että ongelmakokonaisuuteen, joka käsittää käyttöoikeuden siirrettävyyden, periytyvyyden, testamentattavuuden, ulosmitattavuuden ja kuulumisen käyttöoikeuden haltijan konkurssivarallisuuteen, liittyy eri näkökulmista tarkastellen hyvin erilaisia intressejä. Niitä eri tavoin painottaen voidaan mm. lainsäädännöllisissä ratkaisuissa päätyä aivan erilaisiin tuloksiin. Seuraavassa tarkastellaan, mihin näkökohtiin oikeuskäytännössä on kiinnitetty huomiota ratkaistaessa edellä viitattuja kysymyksiä lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta. Aluksi tarkastellaan tällaisten käyttöoikeuksien siirrettävyyteen liittyviä kysymyksiä. Sen jälkeen siirrytään käsittelemään po. oikeuksien periytyvyyttä ja testamentattavuutta. Lopuksi tutkitaan sanotunlaisten oikeuksien ulosmitattavuuteen ja niiden konkurssivarallisuuteen kuulumiseen liittyviä ongelmia.

b. *Käyttöoikeuden siirrettävyydestä*

Oikeudessamme on *lähdetty* siitä, että käyttöoikeuden siirrettävyydestä voidaan *sopia*. Lainsäädännön osalta tämä käy ilmi mm. MVL 1966:sta. Näin ollen siirrettävyyden määrittely jää usein riippumaan käyttöoikeuden perustamista koskevan sopimuksen tulkinnasta. Näihin tulkintaongelmiin ei tässä yhteydessä ole aiheellista lähemmin paneutua.

Vaikeammaksi muodostuu tilanteen arvostelu niissä tapauksissa, joissa *siirrettävyydestä ei ole nimenomaisesti sovittu* ja joissa käyttöoikeuden perustamista koskevan sopimuksen tulkinnankaan avulla ei ole saatavissa kysymykseen valaisua. Tällaisia tapauksia oikeuskäytännössä arvosteltaessa päähuomio näyttää kiinnitetyn käyttöoikeuden perustamisen tarkoitukseen. Jos tarkoituksena on ollut se, että käyttöoikeus palvelee oikeudenhaltijan puhtaasti henkilökohtaisia tarpeita, on lähdetty siitä, että käyttöoikeus ei ole siirrettävissä toiselle. Esimerkkinä voidaan viitata kiinteistöeläkettä koskeviin ratkaisuihin, joita tarkastellaan lähemmin jäljempänä tässä tutkimuksessa.[93] Käyttöoikeus voi olla perustettu myös määrätarkoituksessa, esimerkiksi edistämään tietyn kiinteistön käyt-

[93] Ks. jäljempänä luvut 4.4.g.1. ja 4.5.

töä tms. pysyväksi tarkoitettua toimintaa. Näin on asianlaita oikeuskäytännössä tunnettujen sopimusperusteisten kiinteistörasitteiden osalta. Näissä tapauksissa käyttöoikeuden erillinen, ao. kiinteistön luovutuksesta riippumaton luovutus ei ole mahdollinen.[94] Mikäli kysymys sensijaan on käyttöoikeudesta, jota on edellytetty käytettävän tai joka sisältönsä puolesta soveltuu käytettäväksi vaihdannassa, on siirtokelpoisuus presumoitu. Tältä pohjalta on lähdetty esimerkiksi silloin, kun käyttöoikeuden sisältönä on oikeus kasvutuotteiden ottamiseen toisen maalta (KoO 1938 II 485 ja KoO 1943 II 57, vrt. myös KoO 1930 I 37).

Käyttöoikeuden *siirrettävyyttä* voidaan tietyissä tapauksissa *rajoittaa sopimuksin* joko siten, että siirto ei ole lainkaan sallittu, tai siten, että siirto on sallittu vain maanomistajan suostumuksella. Tämän kaltainen ehto otetaan käyttöoikeuden perustamista koskevaan sopimukseen normaalisti maanomistajan intressissä. Se osoittaa, että maanomistaja on pitänyt tärkeänä sitä, että hän saa itse määritellä, kenen kanssa hän on käyttöoikeutta koskevassa sopimussuhteessa. Jos tällaisella ehdolla rajoitetaan sellaisen käyttöoikeuden siirtoa, joka tarkoituksensa puolesta soveltuisi käytettäväksi vaihdannassa hyväksi ja joka edellä esitetyn mukaan on siis periaatteessa siirtokelpinen, herää kysymys, mitä oikeusvaikutuksia ehdolla on. Kysymystä voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen pohjalta lähtien.

> *KoO 1963 II 45:* Määräalan kaupassa oli myyjälle eliniäksi pidätetty hallinta-, käyttö- ja nautintaoikeus määräalasta muodostettuun tilaan, jota oikeutta myyjä ei kauppakirjan ehtojen mukaan saanut luovuttaa kolmannelle ostajan suostumuksetta. Koska ko. hallinta-, käyttö- ja nautintaoikeutta ei ollut pidettävä sellaisena henkilökohtaisena oikeutena, jota ei voitu luovuttaa, ja kun ostaja, jonka suostumus mainitun oikeuden luovuttamiseen tarvittiin, tilan omistajana oli vaatinut ko. oikeuden ulosmittausta hänen saatavistaan myyjältä eikä myyjä ollut esittänyt ulosmitattaviksi muita riidattomia varoja, myyjän sillä perusteella ajama ulosmittausvalitus, ettei ko. oikeutta voitu ulosmitata, hylättiin.

Tapauksessa on lähdetty siitä, että po. määräalan kaupassa pidätetty hallintaoikeus määräalasta muodostettavaan tilaan oli luonteensa puolesta sinänsä luovutus- eli siirtokelpoinen oikeus. Tuon oikeuden luovuttamista oli kuitenkin rajoitettu sopimuksessa siten, ettei sitä saanut luovuttaa tilan omistajan suostumuksetta. Ratkaisussa on edellytetty, ettei

---

94 Ks. *Wirilander,* Rasite s. 740 ss.

mainitunlainen luovutusrajoitus tehnyt po. oikeudesta luonteeltaan henkilökohtaista oikeutta, joka *tästä syystä* olisi ollut ulosmittauskelvoton. Ratkaisu on näiltä osin johdonmukainen. Kysymys käyttöoikeuden henkilökohtaisesta luonteesta määräytyy, kuten jo aikaisemmin todettiin, käyttöoikeuden perustamistarkoituksen pohjalta. Jos käyttöoikeuden tarkoituksena on palvella oikeudenhaltijan puhtaasti henkilökohtaisia tarpeita niinkuin on asianlaita esimerkiksi kiinteistöeläkkeen osalta, sitä voidaan pitää luonteeltaan henkilökohtaisena ja tämän vuoksi siirtokelvottomana. Näin ei esillä olevassa tapauksessa katsottu asian olleen siitä huolimatta, että hallintaoikeus oli pidätetty määräalan myyjälle tämän elinajaksi. Ratkaisussa on siten lähdetty siitä, että po. hallintaoikeus oli luovutusrajoituksesta huolimatta luonteeltaan siirtokelpoinen oikeus.

Viimeksi mainitun seikan merkitys ilmenee ennenkaikkea siinä, miten ko. oikeutta on käsitelty sen jälkeen, kun tilan omistaja oli osoittanut sen ulosmitattavaksi saatavastaan. Ratkaisussa näyttää lähdetyn siitä, että mainitunlainen siirtokelpoisen oikeuden luovuttamista koskeva rajoitus aiheutti, että käyttöoikeuden haltija ei ollut kompetentti luovuttamaan käyttöoikeuttaan toiselle ja että käyttöoikeutta ei myöskään voitu ulosmitata oikeudenhaltijan velasta rajoituksen ollessa voimassa. Näiltä osin ratkaisun lähtökohdat ovat yhdenmukaiset MVL 1966:sta ilmenevien, siirtokelvotonta maanvuokraoikeutta koskevien periaatteiden kanssa, joita käsiteltiin edellä. Mutta esillä olevassa tapauksessa kiinteistön omistaja, jonka hyväksi mm. ulosmittausmahdollisuuksiin vaikuttanut rajoitus oli voimassa, oli luopunut tästä osoittamalla po. käyttöoikeuden ulosmitattavaksi saatavastaan. Tässä tilanteessa näkyy juuri sen seikan merkitys, ettei hallintaoikeus ollut luonteeltaan henkilökohtainen: se on po. rajoituksen poistuttua voitu ulosmitata oikeudenhaltijan velasta. Kaiken kaikkiaan tapaus siis osoittaa, että luonteeltaan siirtokelpoisen käyttöoikeuden luovuttamista ilman maanomistajan suostumusta koskeva rajoitus riistää käyttöoikeuden haltijalta luovutuskompetenssin ja estää käyttöoikeuden ulosmittauksen oikeudenhaltijan velasta. Toisaalta tapaus osoittaa, että jos maanomistaja luopuu hänen hyväkseen näin voimassa olevasta rajoituksesta, käyttöoikeus voidaan luovuttaa ja myös ulosmitata oikeudenhaltijan velasta. Ratkaisun perusteluista päätellen näin ei sensijaan ole edellytetty voivan tapahtua luonteeltaan siirtokelvottoman, mm. henkilökohtaiseksi oikeudeksi perustetun oikeuden osalta.

Edellä on ollut kysymys luonteeltaan luovutuskelpoisen oikeuden luovuttamista koskevan rajoituksen oikeusvaikutuksista. Toisaalta on aja-

teltavissa, että *luonteeltaan luovutuskelvottoman oikeuden,* esimerkiksi kiinteistöeläkkeen *perustamista koskevassa sopimuksessa* oikeudenhaltijalle annettaisiin *oikeus siirtää* oikeutensa toiselle maanomistajan suostumuksetta. Kuinka tällaisia ehtoja tulisi arvostella?

Niille tapauksille, joissa voidaan puhua luonteeltaan luovutuskelvottomasta käyttöoikeudesta, on olennaista, että oikeuden luovuttaminen toiselle ei ole sopusoinnussa sen perustamistarkoituksen kanssa. Jos kysymys on henkilökohtaisesta käyttöoikeudesta niinkuin asianlaita on kiinteistöeläkkeen tai henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi katsotun oikeuden osalta, oikeus on perustettu ja tavallisesti myös sisällöltään määritelty sopijapuolen persoonallisia tarpeita silmällä pitäen. Oikeuden luovuttaminen toiselle olisi tällöin ristiriidassa sen perustamistarkoituksen kanssa. Vastaavalla tavalla on asianlaita sellaisten oikeuksien osalta, jotka on perustettu edistämään tiettyä toimintaa kuten kiinteistön, laitoksen tms. käyttöä. Näissäkään tapauksissa oikeuden vapaa luovutettavuus ei käy yksiin sen perustamistarkoituksen kanssa.

Mikäli sanotunlaisen oikeuden perustamista koskevaan sopimukseen otetaan vapaata luovutettavuutta koskeva ehto, syntyy tilanne, jossa ehto on ristiriidassa sopimuksen tarkoituksen kanssa. Tällaiselle ristiriitatilanteelle on ominaista, että sitä ei voida oikeustoimen tulkinnan avulla selvittää. Sensijaan ristiriita on selvitettävissä siten, että mainitunlainen ehto katsotaan tehottomaksi. Tältä pohjalta lähdettäessä ratkaisun periaatteelliset lähtökohdat ovat samat kuin ne, joiden pohjalta on lähdetty mm. A:ssa sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa 3 §:ssä.[95]

c. Käyttöoikeuden periytyvyydestä ja testamentattavuudesta

Otettaessa kantaa kysymykseen, periytyykö käyttöoikeus ja onko se testamentattavissa, primäärinen merkitys on oikeuskäytännössä annettu käyttöoikeuden perustamisen tarkoitukselle. Jos käyttöoikeuden tarkoituksena on oikeudenhaltijan *henkilökohtaisten tarpeiden* tyydyttäminen niinkuin on asianlaita kiinteistöeläkkeen osalta, sen ei ole katsottu periytyvän eikä siitä ole myöskään edellytetty voitavan määrätä testamentilla. Kiinteistöeläkkeen osalta tämä kanta käy ilmi useista korkeimman oikeuden ratkaisuista, joita käsitellään lähemmin jäljempänä. Tällaisissa tapauksissa käyttöoikeuden siirtyminen perintönä tai testamentilla toiselle

---

95 Ks. mm. KoO 1927 II 161, jota tarkasteltiin edellä luvussa 3.2.b.

henkilölle olisikin samantapaisessa ristiriidassa po. oikeuden perustamistarkoituksen kanssa kuin käyttöoikeuden siirtyminen toiselle luovutusoikeustoimin. Sen vuoksi on luonnollista, että mainitunlaisia oikeuksia on pidetty periytymis- ja testamenttauskelvottomina.

Muunlaisissa tilanteissa on sensijaan perusteltua edellyttää, että käyttöoikeus periytyy ja on testamentattavissa. Tosin sellaisten käyttöoikeuksien osalta, jotka on perustettu edistämään tietyn kiinteistön tai laitoksen käyttöä, on johdonmukaista edellyttää, että periytyminen tai testamenttaus samalla koskee ao. kiinteistöä tai laitosta. Mutta muutoin ei näyttäisi olevan estettä selittää käyttöoikeuksia periytymis- ja testamenttauskelpoisiksi.

Eri kysymys sitten on, mikä merkitys on annettava periytymisen tai testamenttauskelpoisuuden kannalta sille, että sinänsä luovutuskelpoisen käyttöoikeuden *luovutettavuutta on rajoitettu* kiinteistön omistajan kanssa tehdyssä sopimuksessa. Kuten aikaisemmin todettiin, MVL 1966:ssa on lähdetty siitä, että maanvuokraoikeus, jota ei voida mm. vuokrasopimukseen otetun ehdon vuoksi vuokranantajan suostumuksetta siirtää toiselle, ei periydy eikä ole testamentattavissa. Tältä pohjalta lähdettäessä on haluttu antaa merkitystä maanomistajan intressille määrätä, kenen kanssa hän on vuokrasuhteessa. Tämä selittää sen, että maanvuokraoikeuden siirtokelvottomuuteen on haluttu kytkeä myös sen periytymis- ja testamenttauskelvottomuus. Samantapaisille näkökohdille näyttäisi olevan perusteltua antaa merkitystä niissäkin tapauksissa, joissa kysymys on lailla sääntelemättömistä käyttöoikeuksista. Tälle kannalle asetuttaessa päädytään tulokseen, jonka mukaan luonteensa puolesta siirtokelpoisen oikeuden luovuttamista koskeva rajoitus aiheuttaa sen, ettei ao. oikeus myöskään periydy tai ole testamentattavissa, ellei maanomistaja nimenomaisesti ole luovutusrajoitusta määritellessään periytyvyyttä ja testamentattavuutta edellyttänyt. Tälle kannalle asettuminen näyttää perustellulta myös siitä syystä, että käyttöoikeuden haltijan kuolema usein johtaa pesänselvitykseen, jonka puitteissa hänen jättämäänsä omaisuutta joudutaan realisoimaan luovutusoikeustoimin.

d. Käyttöoikeuden ulosmitattavuudesta ja kuulumisesta oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen

Sekä lainsäädännössä että oikeuskäytännössä on annettu keskeinen merkitys käyttöoikeuden perustamisen tarkoitukselle ratkaistaessa, onko

käyttöoikeus ulosmitattavissa ja kuuluuko se oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen.

Jos kysymys on käyttöoikeuden haltijan *persoonallisia tarpeita* palvelevasta oikeudesta, sitä ei ole katsottu voitavan henkilökohtaisen luonteensa takia ulosmitata eikä sen ole myöskään katsottu kuuluvan oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen. Erityisen selvästi tätä on edellytetty kiinteistöeläkkeen osalta. Sanotulle kannalle asetuttiin jo laadittaessa 20. 6. 1864 annettua asetusta sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa. Asetuksen 1 §:ssä säädetään mm.: »Eläke rahassa, tavaroissa taikka tuloissa maasta pantakoon eläkkeen ottajan velasta, missä muita irtaimen omaisuuden varoja ei löydy, takavarikkoon ja menköön vuosittain ulosmittaukseen.» Säännöstä valmisteltaessa edellytettiin, ettei eläkeoikeutta, joka käsitti oikeuden asua asianomaisella tilalla ja eläkkeensaajan ylläpidon (ns. pöytäeläke), voitu lainkaan ulosmitata. Mikäli eläke sensijaan käsitti oikeuden saada vuosittain rahaa, tavaraa tai luonnontuotteita, edellytettiin, että ulosotonhaltija saattoi velkojan hakemuksesta aina vuosittain tehdä päätöksen tällaisten erien ulosmittaamisesta saatavan suorittamiseksi. Tässäkään tapauksessa siis itse oikeutta eläkkeeseen ei edellytetty voitavan ulosmitata.[96]

Oikeuskäytännössä onkin tämän mukaisesti lähdetty siitä, että oikeus kiinteistöeläkkeeseen ei ole ulosmitattavissa eikä kuulu oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen. Tätä on selvästi edellytetty mm. korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1936 II 338. Tapauksesta käy ilmi, että eläkeoikeus, jonka myyjä oli pidättänyt itselleen tilan kaupassa, ei kuulunut myyjän henkilökohtaisena oikeutena hänen konkurssipesäänsä. Mutta saman säännön on edellytetty koskevan muunkinlaisia henkilökohtaisia oikeuksia kuin kiinteistöeläkettä niinkuin mm. edellä käsitellystä korkeimman oikeuden ratkaisusta KoO 1963 II 45 käy ilmi. Lisäesimerkkinä voidaan viitata seuraavaan korkeimman oikeuden ratkaisuun, jossa oli kysymys kiinteistönkaupassa pidätetystä vastikkeellisesta hallintaoikeudesta elatustarkoituksessa.

> *KoO 1924 tuomio II 157:* Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että P ja hänen vaimonsa L olivat, myydessään kauppakirjalla 23. 10. 1882 tilan R:lle ja tämän vaimolle, ainoastaan elinajakseen elatusmaaksi vuotuista vuokraa vastaan pidättäneet itselleen riidanalaiset maa-alueet, mihin nähden ja kun P:n kuoltua hänen konkurssi-

[96] Ks. KM n:o 3/1863—1864 vp. valtiopäiväasiakirjoineen, *Tegengren,* JFT 1881 s. 8—15, erit. s. 14 ss.

pesällään siis ei ollut mitään oikeutta niihin, kanne maa-alueita koskevassa jutussa hylättiin.

Mainitun säännön voidaan siten katsoa koskevan henkilökohtaisia käyttöoikeuksia yleensä, mm. henkilökohtaisia rasiteoikeuksia.

Toisen erikoisryhmän pakkotäytännön kannalta muodostavat ne *käyttöoikeudet, jotka on perustettu kiinteistön tai laitoksen käytön tms. pysyvän toiminnan edistämiseksi* ja joita sen vuoksi ei voida vapaasti siirtää toiselle. Tämän tapaisia oikeuksia ei voitane myöskään pakkotäytännössä käsitellä itsenäisinä. Niiden erottamattomuutta ao. toiminnan yksikön yhteydestä voidaan perustella viittaamalla mm. VesiL 11 luvun 11 §:n 4 momentista ja UL 4 luvun 29 §:stä ilmenevään periaatteeseen.[97]

Mikäli kysymys sensijaan on käyttöoikeudesta, joka on *luonteensa puolesta periaatteessa luovutuskelpoinen,* se on myös ulosmittauskelpoinen ja kuuluu oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen. Mutta tällaisten oikeuksien osalta herää kysymys, millä tavoin käyttöoikeutta koskevat *luovutusrajoitukset,* esim. ehto, ettei oikeutta saa luovuttaa toiselle maanomistajan suostumuksetta, vaikuttavat asiaan.

Kuten aikaisemmin todettiin sanotunlaista ehtoa voidaan pitää ilmauksena maanomistajan intressistä määrätä, kenen kanssa hän on käyttöoikeutta koskevassa oikeussuhteessa. Maanomistajan tätä koskeva intressi on siitä riippumaton, mihin oikeusperusteeseen käyttöoikeuden haltijan vaihdos tulisi perustumaan. Mikäli maanomistajan po. intressiä halutaan tehokkaasti suojata, on perusteltua lähteä sen pääsäännön pohjalta, ettei mainitunlaisen luovutusrajoituksen alaisen käyttöoikeuden subjektinvaihdosta voida saada maanomistajan suostumuksetta aikaan myöskään pakkotäytännössä.

Mainitun periaatteen pohjalta onkin lähdetty UL 4 luvun 9 §:n 2 momentissa.[98] Siitä käy ilmi, että oikeutta, jota ei voida luovuttaa, ei voida ulosmitata. Sääntöä on vanhastaan sovellettu maanvuokraoikeuksiin, joita ei voida siirtää vuokranantajan suostumuksetta, kuten käy ilmi mm. korkeimman oikeuden ratkaisusta KoO 1929 I 24. Mutta sääntö soveltuu myös muun tyyppisiin käyttöoikeuksiin. Niinpä oikeuskäytännössä on katsottu, että hallintaoikeuksia valtion metsätorppaan, valtiolle isojaossa

[97] UL 4 luvun 29 §:n johdosta ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 5 KM n:o 4/1894 vp. johdosta 4 luvun 29 § ja sen perustelut, *Forsman* s. 20 ja 178, *Wrede,* Civilprocessrätt III s. 158 ss., *Kartio* s. 205 ss., *Majamaa* s. 89 ss.

[98] Säännöksen johdosta ks. *Forsman* s. 141, *Ellilä* s. 333 ss.

erotettuun liikamaahan ja asutustilaan, joita oikeuksia ei voitu valtion ao. viranomaisen suostumuksetta luovuttaa toiselle, ei voitu ulosmitata (KoO 1930 II 40, KoO 1931 II 271, KoO 1933 II 112 ja KoO 1936 II 158). Ratkaisussa KoO 1939 I 13 on niinikään katsottu, että velallisen hallintaoikeutta maa-alueeseen, jota ei voitu maanomistajan suostumuksetta siirtää toiselle, ei voitu ulosmitata.

Edellä käsitellyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1963 II 45 on kuitenkin asetuttu sille kannalle, että jos maanomistaja, jonka suostumusta käyttöoikeuden toiselle luovuttaminen sopimusehdon mukaan edellyttää, suostuu ulosmittaukseen, käyttöoikeus on ulosmitattavissa. Tämä on johdonmukaista. Kuten edellä todettiin mainitunlainen sopimusehto palvelee maanomistajan intressiä määrätä, kuka on hänen alueeseensa kohdistuvan käyttöoikeuden haltija. Jos maanomistaja luopuu tästä hänen hyväkseen voimassa olevasta edusta suostumalla käyttöoikeuden ulosmittaukseen, ei ole perusteltua lähteä siitä, ettei käyttöoikeutta voitaisi ulosmitata. Vastaavalla tavalla maanomistaja voinee tahdonilmaisullaan tehdä luovutusrajoituksen alaisesta käyttöoikeudesta sellaisen, että se on luettavissa käyttöoikeuden haltijan konkurssivarallisuuden piiriin kuuluvaksi. Nämä vaikutukset omaavan tahdonilmaisun antaminen näyttäisi olevan KS 45 §:n 1 momentin mukaan mahdollista sekä ennen konkurssia että sen aikana.

e. Yhteenveto

Edellä esitetty antaa aiheen todeta, että määriteltäessä käyttöoikeuden siirrettävyyttä, periytyvyyttä, testamentattavuutta, ulosmitattavuutta ja kuulumista käyttöoikeuden haltijan konkurssivarallisuuteen, asiaan voi vaikuttaa yhtäältä käyttöoikeuden luonne ja toisaalta käyttöoikeuden luovuttamista rajoittava ehto. Näillä kahdella tekijällä on mainituissa suhteissa erilainen merkitys.

Käyttöoikeuden luonteen määrää käyttöoikeuden perustamistarkoitus. Jos tarkoituksena on käyttöoikeuden saajan persoonallisten tarpeiden tyydyttäminen, oikeus on luonteeltaan henkilökohtainen eikä ole tästä syystä siirrettävissä. Tällöin se ei myöskään periydy eikä ole testamentattavissa tai ulosmitattavissa tahi kuulu oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen. Jos käyttöoikeus taas on perustettu edistämään määrätyn kiinteistön, laitoksen tms. käyttöä, sidonnaisuus po. toiminnan harjoittamiseen rajoittaa sen siirto-, periytymis-, testamenttaus- ja ulosmittaus-

mahdollisuutta (sidonnaisuus kiinteistön tms. käyttöyksikön kohtaloihin) sekä kuulumista erillisenä oikeutena oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen. Muissa tilanteissa, ts. mikäli käyttöoikeus on tarkoitettu tai se soveltuu käytettäväksi vaihdannassa, on käyttöoikeus pääsäännön mukaan siirrettävissä ja se periytyy, on testamentattavissa ja ulosmitattavissa sekä kuuluu itsenäisenä objektina oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen.

Nyt kosketelluissa tapauksissa käyttöoikeuden siirrettävyyteen ja sen käsittelyyn muissa edellä viitatuissa suhteissa vaikuttaa siis olennaisesti käyttöoikeuden perustamisen tarkoitus. Jos käyttöoikeus on luonteeltaan henkilökohtainen tai että se on perustettu edistämään määrätyn kiinteistön, laitoksen tms. käyttöä, sen siirto-, periytymis-, testamenttaus-, ulosmittaus- ja konkurssikelvottomuuden viimesijaisena oikeuspoliittisena perusteena voidaan pitää tarvetta turvata käyttöoikeuden perustamistarkoituksen toteutuminen. Jos tällaisissa tilanteissa käyttöoikeuden perustamissopimukseen otetaan vapaata luovutettavuutta koskeva ehto, sisältyy sopimukseen sisäinen ristiriita, joka on selvitettävissä katsomalla ehto tehottomaksi.

Toiselta pohjalta on sensijaan arvosteltava luonteeltaan luovutuskelpoisen käyttöoikeuden luovuttamista rajoittavan ehdon vaikutuksia. Tällaisen ehdon tarkoituksena on varata kiinteistön omistajalle mahdollisuus määrätä, kuka on hänen kiinteistöönsä kohdistuvan käyttöoikeuden haltija. Mainittu mahdollisuus voi olla kiinteistön omistajalle tärkeä eri syistä. Se voi olla tärkeä esimerkiksi kiinteistön asianmukaisen käytön takaamiseksi tai luottamuksen luomiseksi kiinteistön omistajan ja uuden käyttöoikeuden haltijan välille. Kiinteistön omistajan etujen turvaamiseksi myös sanotunlaisin ehdoin luovutettua käyttöoikeutta on pidetty siirto-, periytymis-, testamenttaus-, ulosmittaus- ja konkurssikelvottomana. Mutta kiinteistön omistaja voi tahdonilmaisullaan luopua po. edusta esimerkiksi sallimalla vastaisuudessa käyttöoikeuden siirrot sen haltijan harkinnan mukaan. Käyttöoikeutta käsitellään tällöin edellä mainituissa suhteissa niinkuin luovutuskelpoista käyttöoikeutta yleensä.

Suomen oikeudessa ei ole käyttöoikeuksien vaihdantakelpoisuutta em. suhteissa määriteltäessä kiinnitetty sillä tavoin huomiota ulkopuolisten henkilötahojen, ennenkaikkea käyttöoikeuden haltijan velkojien ja käyttöoikeuden mahdollisten siirronsaajien etuihin kuin mm. Saksassa BGB:ia laadittaessa. Niinpä meillä käyttöoikeuden vaihdantakelpoisuutta/vaihdantakelvottomuutta ei ole kytketty sellaisiin ulkoisiin kriteereihin, joiden

avulla mainitut ulkopuoliset henkilötahot helposti voisivat todeta vaihdantakelpoisuuden. Tosin tässä yhteydessä on syytä huomauttaa siitä, että MVL 1966 3 §:n 2 momentin mukaan mm. vuokraoikeuden siirrettävyyttä koskevat ehdot ja niiden muutokset tulee merkitä vuokrakirjaan. Mutta lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta tilanne on toinen. Sekä tällaisten oikeuksien perustaminen että muuttaminen voivat pääsääntöisesti tapahtua vapaamuotoisesti, mm. suullisin välipuhein.

Viimeksi mainitussa suhteessa oikeutemme kehittäminen de lege ferenda näyttäälkin perustellulta. Tässä yhteydessä ei ole kuitenkaan aiheellista käsitellä kysymystä yksityiskohtaisesti.

3.6. KÄYTTÖOIKEUDEN SITOVUUDESTA KÄYTÖN KOHTEENA OLEVAN KIINTEISTÖN OMISTAJANVAIHDOKSISSA JA KÄYTTÖOIKEUDEN LUOVUTTAJAN KÄYTTÖOIKEUDEN SÄILYMISTÄ KOSKEVASTA VASTUUSTA

Lukumääräisesti varsin runsas oikeustapausaineisto valaisee käyttöoikeuksien sitovuutta käytön kohteena olevan kiinteistön omistajanvaihdoksissa. Näin on asianlaita myös lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta. Sikäli kuin kysymys on kiinteistöeläkkeen ja metsänhakkuuoikeuden voimassa pysymisestä kiinteistön omistajanvaihdoksissa, aihepiiriin liittyviä tapauksia tarkastellaan lähemmin jäljempänä tässä tutkimuksessa.[99] Tässä yhteydessä kiinnitetään sensijaan huomiota muun tyyppisiä käyttöoikeuksia koskeviin ratkaisuihin.

Aihepiiriin liittyvä lainsäädäntö on tarkastelun kohteena olevien käyttöoikeuksien osalta varsin niukkaa. Säännökset koskevat kiinnityksen myöntämistä käyttöoikeuden vakuudeksi (KiinnA, A sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa 1 §, A toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä) sekä kiinnityksen oikeusvaikutuksia ja käyttöoikeuksien asemaa kiinteistön pakkohuutokaupassa (KiinnA, UL 5 luku). Muilta osin käsiteltävien käyttöoikeuksien sitovuus kiinteistön omistajanvaihdoksissa on jäänyt lailla nimenomaisesti sääntelemättä. Tämän vuoksi ratkaisuja tehtäessä on jouduttu kehittämään tiettyjä yleisiä periaatteita tapausten arvostelun perustaksi. Näitä kehitettäessä kirjallisuudessa esitetyillä kannanotoilla näyttää olleen oma

99 Ks. jäljempänä luvut 4 ja 5.

merkityksensä. Käytettävissä oleva oikeustapausaineisto valaisee po. periaatteita varsin monipuolisesti.

Seuraavassa käsitellään aluksi sitovuuden perusteita eri tyyppisissä omistajanvaihdoksissa. Sen jälkeen tarkastellaan kiinteistön omistajan vastuuta käyttöoikeuden voimassa pysymisestä omistajanvaihdostilanteessa.

a. Sitovuuden perusteista eri omistajanvaihdostilanteissa

Käytettävissä oleva oikeustapausaineisto antaa aiheen kiinnittää huomion aluksi *sitovuusongelmien heräämisen kannalta relevantin omistajanvaihdoksen käsitteeseen.*[100] Mikä on olennaista omistajanvaihdokselle, joka muodostuu sitovuuskysymysten heräämisen kannalta relevantiksi?

Kysymystä voidaan valaista seuraavien kahden oikeustapauksen pohjalta lähtien.

> *KoO 1923 päätös II 1697:* B ja C, joille A oli myynyt tilan pidättäen itselleen tilan hallinnan elinajakseen, olivat oikeutettuja hallinnan pidätyksestä huolimatta saamaan osuutensa tilasta halkomalla erotetuksi.
>
> *KoO 1932 II 260:* H:n aviopuolisot ilmoittivat saaneensa tilan jako-osakkaiden tekemän sopimuksen perusteella oikeuden hallita jaettavaa tilaa kuolemaansa saakka ja vastustivat tällä perusteella tilan halkomista. Koska tilan halkominen ei loukannut H:n aviopuolisoiden väitettyä hallintaoikeutta, vaatimus ei ollut esteenä halkomisen vahvistamiselle.

Kummassakin tapauksessa kysymys on ollut yhteisomistuksessa olleen tilan jakamisesta halkomalla yhteisomistajien kesken. Voidaan sanoa, että tällainen halkominen vaikuttaa tilaa koskeviin omistussuhteisiin: aikaisempi yhteisomistus lakkaa ja sen sijaan kukin yhteisomistajista saa omistusoikeuden hänelle halkomisessa muodostettuun tilaan. Kummassakin edellä selostetussa tapauksessa on edellytetty, ettei halkominen vai-

[100] Seuraavassa esitettävän johdosta todettakoon, että *Hessler* on käsitellyt irtainten esineiden osalta kysymystä, mikä vaikutus on irtaimen esineen määräosan luovutuksella po. esineeseen aikaisemmin perustetun käyttöoikeuden voimassaolon kannalta. Hän pitää omituisena sitä, jos po. määräosan luovutus tai sen ulosmittaus tai kuuluminen konkurssivarallisuuteen ilman muuta aiheuttaisi sen, että koko esinettä koskeva käyttöoikeus raukeaisi (s. 310). Ks. *Hessler* s. 310—311.

kuttanut tilaan kohdistuneen hallintaoikeuden haltijan asemaan. Miten tämä on selitettävissä?

Yhteistä kummassakin tapauksessa on se, että hallintaoikeus sitoi jo ennen halkomista kutakin jako-osakasta eli tilan yhteisomistajaa. Tilan halkominen heidän keskensä *ei* johtanut siihen, että omistajataholla olisi tapahtunut *henkilövaihdoksia, vaikka* yhteisomistajien *omistussuhteissa* tapahtuikin *muutoksia.* Tältä pohjalta tapauksissa on edellytetty, että käyttöoikeus sitoi halkomisen jälkeenkin jako-osakkaita, kohdistuipa po. oikeus kenen jako-osakkaan halkomisessa saamaan tilaan hyvänsä. Tämä kannanotto on sopusoinnussa niiden näkökohtien kanssa, joilla pohjoismaisessa kirjallisuudessa on perusteltu sitä, että kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutus ei lähtökohtaisesti sido kiinteistön luovutuksensaajaa (uutta omistajaa). Tätä on perusteltu mm. korostamalla maanomistuksen vapauden merkitystä. On lähdetty siitä, ettei kiinteistön aikaisemman omistajan tekemien käyttöoikeuden luovutusten ole ilman muuta sallittava rajoittaa kiinteistön luovutuksensaajien käyttövapautta kiinteistöön nähden.[101] Toiselle periaatteelliselle kannalle asettuminen saattaisi ajanmittaan johtaa omistajan mainitunlaisten sidonnaisuuksien kasautumiseen ja maan tarkoituksenmukaisen käytön edellytysten ehkä huomattavaankin heikkenemiseen, mikä olisi haitallista myös yhteiskunnan kannalta. Näillä näkökohdilla ei ole sensijaan samaa merkitystä silloin, kun uusi omistaja vapaaehtoisesti luopuu maa-alueensa käyttövapaudesta käyttöoikeuden haltijan hyväksi suostumalla pysyttämään käyttöoikeuden voimassa omistajanvaihdoksesta huolimatta, eikä niillä ole merkitystä myöskään sellaisissa tapauksissa, joissa käyttöoikeus on ennen kiinteistön omistussuhteissa tapahtuvaa muutosta sitonut omistajatahoon kuuluvia henkilöitä ja joissa omistussuhteiden muutokseen ei liity henkilövaihdoksia. Edellä mainituissa kahdessa oikeustapauksessa oli kysymys viimeksi mainitun laatuisesta tilanteesta.

Myös voimassa olevassa lainsäädännössä on annettu merkitystä sille, että omistussuhteiden muutokseen liittyy henkilövaihdos, otettaessa kantaa kysymykseen, mikä on muutoksen merkitys käyttöoikeuden pysyvyyden kannalta. JL 21 luvussa on annettu säännöksiä vuokramiesten aseman järjestämisestä maanjaossa. JL 162 §:ssä säädetään, että »jos vuokra-alue joutuu jaossa muun kuin sen maanomistajan tiluksiin, joka on vuokranantajana, on toimitusmiesten koetettava saada uusi omistaja ja vuok-

101 Ks. esim. *Hillert* s. 57 ss.

ramies sopimaan vuokra-alueen jäämisestä toimituksen jälkeenkin vuokramiehen hallintaan ja niistä ehdoista, joilla se voi tapahtua». Kuten säännöksestä käy ilmi silmällä on pidetty tilannetta, jossa vuokra-alue jaon vaikutuksesta tulisi kuulumaan sellaisen jako-osakkaan tilaan, joka ei aikaisemmin ole ollut vuokranantajana. Tällaisia tilanteita voi esiintyä ennenkaikkea uusjaoissa, joita silmällä pitäen koko luku onkin lähinnä laadittu. Toisaalta säännöksessä on selvästi edellytetty, että jos vuokra-alue tulee jaossa kuulumaan vuokranantajalle jaettuun tilaan, JL 162 §:ssä edellytetty sovittelu ei tule kysymykseen. Se ei näet tällöin ole lainkaan tarpeellinen, koska vuokraoikeuden on edellytetty pysyvän sellaisenaan voimassa.[102]

Käytettävissä oleva oikeustapausaineisto antaa aiheen täsmentää sitovuusongelmien heräämisen kannalta relevantin omistajanvaihdoksen ominaispiirteitä vielä toiseenkin suuntaan. Nämä oikeustapaukset valaisevat kysymystä, mikä vaikutus käyttöoikeuden voimassaolon kannalta on sillä, että *kiinteistöstä, johon käyttöoikeus kohdistuu, luovutetaan määräosa* ulkopuoliselle, s.o. sellaiselle henkilölle, joka aikaisemmin ei ole ollut kiinteistön yhteisomistaja.[103]

Kysymys on ollut esillä eräissä metsänhakkuuoikeutta ja maanvuokraoikeutta koskevissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa. Tarkastelu voidaan aloittaa seuraavasta oikeustapauksesta.

> *KoO 1921 tuomio II 453:* Tapauksessa katsottiin, että tilan pysyessä yhteisomistuksessa aikaisempien yhteisomistajien tekemä, tilaan kuuluvaa ulkopalstaa koskeva hakkuusopimus sitoi sekä niitä po. tilan osakkaita, joille määräosa tilasta oli siirtynyt perintönä, että niitä osakkaita, joille aikaisempien omistajien osuudet tilaan olivat siirtyneet muutoin kuin perintönä.

Esillä olevassa tapauksessa ratkaiseva merkitys on annettu sille, että tila yhä edelleen oli yhteisomistuksessa. Sen seikan, että yksityisten yhteisomistajien osalta oli tapahtunut henkilövaihdoksia, ei katsottu vaikuttaneen hakkuuoikeuden voimassaoloon. Tätäkin ratkaisua voidaan pitää perusteltuna. Ei juuri voida ajatella, että määräosan luovutuksensaajalle annettaisiin vapaus käyttää yhteisomistuksen kohteena olevaa kiinteistöä ikäänkuin siihen ei kohdistuisi kolmannen miehen käyttöoikeutta lainkaan ja samalla muiden yhteisomistajien osalta lähdettäisiin siitä, että

102 Ks. *Suomaa* s. 157. Vrt. myös *Haataja,* Maanjaot s. 329.

103 Vrt. aliviite 100.

heidän tulee kiinteistöä käyttäessään kunnioittaa po. käyttöoikeutta. Tällainen kanta johtaisi epätyydyttäviin tuloksiin sekä käyttöoikeuden haltijan oikeusturvan että yhteisomistajien keskinäisten suhteiden, mm. heidän yhdenvertaisuutensa kannalta. Samalta periaatteelliselta pohjalta, jolta em. oikeustapauksessa on lähdetty, onkin lähdetty myös eräissä muissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa (ks. KoO 1921 tuomio II 471 ja KoO 1925 tuomio II 439, vrt. myös KoO 1940 II 175).

Tilanne muuttuu toiseksi siinä tapauksessa, että yhteisomistussuhde puretaan sanotunlaisen määräosan luovutuksen jälkeen jakamalla kiinteistö. Tällöin voidaan hyvin ajatella, että etusija annetaan omistajan maankäytön vapaudelle ja käyttöoikeuden selitetään rauenneen määräosan luovutuksensaajalle tulevan kiinteistön osalta, ellei hän ole sitoutunut pysyttämään käyttöoikeutta voimassa. Tältä pohjalta näyttääkin lähdetyn seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa.

> *KoO 1920 päätös II 441:* Myydessään tilan B:lle A oli pidättänyt itselleen oikeuden hakata myydyn tilan metsästä puita. B myi sittemmin määräosan tilasta C:lle ja toisen määräosan A:lle. Kun asianosaiset olivat halkomisessa sopineet, että C sai tilaansa tulevan metsäpalstan siinä kunnossa kuin se silloin oli ilman, että A:n metsänhakkuuoikeutta olisi samalla pysytetty voimassa, A, joka oli halkomisen jälkeen hakannut puita C:n saamalta metsäpalstalta, velvoitettiin suorittamaan korvausta C:lle.

Näiden sitovuusongelmien heräämisen kannalta relevanttia omistajanvaihdosta koskevien täsmennysten jälkeen on aiheellista tarkastella *sitovuuden perusteita eri omistajanvaihdostilanteissa.* Niitä tutkittaessa on tärkeää tehdä ero eri omistajanvaihdostilanteiden välillä sen mukaan, mihin omistajanvaihdos perustuu. Kaikkia eri perusteisia omistajanvaihdostilanteita ei tässä yhteydessä voida kuitenkaan ottaa tarkasteltavaksi. Seuraavassa rajoitutaan käsittelemään vain käytännössä tärkeimpiä, nimittäin omistajanvaihdoksia, jotka perustuvat perintöoikeudelliseen saantoon, kiinteistön luovutusoikeustoimeen ja pakkohuutokauppaan.

Perintöoikeudellisten saantojen osalta on lähdetty siitä, että perillistahoon kuuluva henkilö saa perittävälle kuuluneen oikeuden sellaisena kuin se oli tämän kädessä eikä pääse perimyksen vaikutuksesta perittävää parempaan asemaan. Tämä periaate on perintölainsäädäntömme pohjalta niin selvä, ettei sitä ole tarpeen käsitellä enempää. Todettakoon, että mainittu periaate käy lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta ilmi mm. korkeimman oikeuden ratkaisusta KoO 1930 II 576, jossa KoO

ratkaisunsa perusteluissa mm. totesi, että ehto, jolla myyjä oli tilan kaupassa pidättänyt itselleen oikeuden elinaikansa hallita myytyä omaisuutta oli tilan ostajan kuoltua tämän oikeudenomistajia sitova.

Vaikeammin ratkaistavia ongelmia herääkin silloin, kun kysymys on kiinteistön omistajanvaihdoksesta *luovutusoikeustoimen* nojalla. Näistä on aiheellista käsitellä aluksi vastikkeetonta luovutusta eli *lahjoitusta.*

MVL 1966 12 §:n 1 momentissa lausutaan mm., että kun vuokranantaja vastiketta vastaan luovuttaa vuokra-alueen tai osan siitä toisen omistukseen, sitoo vuokrasopimus luovutuksensaajaa, jos luovutuskirjaan on otettu määräys sopimuksen pysyvyydestä tai jos vuokramies on ennen luovutusta ottanut vuokra-alueen hallintaansa. Kuten säännöksen sanamuoto osoittaa siinä on nimenomaisesti haluttu asettaa vastikkeettomat kiinteistön luovutukset eri asemaan kuin vastikkeelliset vuokraoikeuden sitovuuden kannalta. Tämä kannanotto perustui laintarkastuskunnan maanvuokralakiehdotuksesta antamaan lausuntoon.[104] Siinä lähdettiin siitä, että vastikkeettomia luovutuksia ei ollut perusteltua syytä asettaa po. suhteessa samaan asemaan kuin vastikkeellisia. Tämän mukaisesti edellytettiin, että jos vuokranantaja antoi vuokra-alueen lahjaksi, lahjansaajalla ei tullut olla siihen parempaa oikeutta luin lahjanantajalla. Vuokrasopimuksen edellytettiin sitovan näin ollen lahjansaajaa ilman muuta, ts. ilman, että edellä mainitut MVL 12 §:n 1 momentissa vastikkeellisten luovutusten sitovuudelle asetetut edellytykset täyttyivät.

Hakulinen on maanvuokraoikeutta koskevassa teoksessaan laajasti arvostellut laintarkastuskunnan kantaa ja esittänyt, että vastikkeettomat luovutukset olisi maanvuokraoikeuden sitovuuden kannalta rinnastettava lain sanamuodosta huolimatta vastikkeellisiin. Hän katsoi, että laintarkastuskunnan aikaisempaa oikeutta koskeva selvitys, joka niinikään edellytti vastikkeettomien luovutusten asettamista po. suhteessa eri asemaan, oli virheellinen. Toisaalta Hakulinen samassa yhteydessä totesi, että jos vuokranantajan omaisuus siirtyi toiselle yleisseuraannon nojalla, esimerkiksi perintönä, vuokraoikeus ilman muuta sitoi saajaa.[105]

Laintarkastuskunnan lausunnossa ei juuri ole oikeuspoliittiselta kannalta perusteltu sitä kannanottoa, johon laintarkastuskunta lausunnossaan päätyi. Eräisiin näkökohtiin voidaan tältä pohjalta lähtien kiinnittää huomiota.

---

104 Ks. Ltk 1964:3 s. 38—42.

105 Ks. *Hakulinen,* Vuokra s. 142—145.

Käytännössä kiinteistöjen, erityisesti tilojen lahjoitukset tapahtuvat usein, ehkä useimmiten, perittävältä perilliselle kuten isältä pojalle. Tämän laatuiset lahjat täyttävät tavallisesti samalla PK 6 luvun 1 §:ssä asetetut ennakkoperinnön kriteerit.[106] Jos maanvuokraoikeuden sitovuuden osalta asetuttaisiin sille kannalle, että tällainen oikeus ei ilman muuta sido vuokra-alueen lahjan saajaa, mutta sitoo sitä, joka on saanut vuokra-alueen perintöoikeudellisin saannoin perittävän kuoltua, olisi seurauksena se, että ennakkoperinnön saanut perillinen asetettaisiin maanvuokraoikeuden sitovuuden osalta eri asemaan kuin muu perillinen. Tällaiseen tulokseen johtavaa kannanottoa on tuskin perusteltua omaksua MVL 12 §:n 1 momentin tulkinnassa. Sen vuoksi laintarkastuskunnan kannanotto on nähdäkseni perusteltu.[107]

Mutta viimeksi mainitun perustelun pohjalta voidaan ottaa kantaa muunkin tyyppisten käyttöoikeuksien sitovuuteen. Juuri se seikka, että kiinteistön lahja usein samalla muodostaa ennakkoperinnön, antaa aiheen rinnastaa lahjan perintöoikeudellisiin saantoihin kysymyksen ollessa käyttöoikeuden sitovuudesta kiinteistön lahjoituksessa yleensä.

Vastikkeellisten luovutusten ollessa kysymyksessä sekä lainsäädännössä että oikeuskäytännössä on vanhastaan lähdetty siitä, että käyttöoikeus ei sido käytön kohteena olevan kiinteistön luovutuksensaajaa, ellei tämä ole *hyväksynyt* käyttöoikeutta tai käyttöoikeuden vakuudeksi ole vahvistettu *kiinnitystä*. Uuden omistajan käyttövapaus ostamaansa alueeseen pyrittiin turvaamaan jo vuoden 1734 lain MK 16 luvun 15 §:ssä omaksutussa vuokraoikeutta koskevassa säännössä, jonka mukaan kauppa rikkoi vuokran. Samalta periaatteelliselta pohjalta on lähdetty nykyäänkin MVL 1966 12 §:n 1 momentissa, joskin vuokramiehen

---

106 Ks. PK 1965 6 luvun 1 §, *Aarnio*, Perintöoikeus s. 312 ss.

107 Ennen MVL 1966:ia voimassa olleen oikeuden osalta *Hällfors* edellytti nimenomaisesti, että vuokraoikeus sitoi ilman muuta vuokra-alueen lahjaksi saanutta henkilöä, olipa vuokramies ottanut vuokra-alueen hallintaansa tai ei, ks. *Hällfors* s. 225 ss. Samalla periaatteellisella kannalla näyttää *Haataja* olleen väitöskirjassaan (Vuokra s. 93), mutta ei yhtä selvästi enää teoksessa Suomen maanvuokraoikeus, ks. s. 53 ja 96. *Serlachius* (s. 273) edellyttää, että kiinteistön vapaaehtoinen luovutus yleensä saa aikaan vuokraoikeuden raukeamisen, kun taas *Wrede—Caselius* käsittelee vain vuokra-alueen myynnin vaikutuksia po. suhteessa (ks. s. 364). *Zitting* (Sivullissuojasta s. 115) toteaa MVL 1966 12 §:n pohjalta nimenomaisesti, että vuokramies on suojattu kiinteistön uutta omistajaa vastaan jo sopimuksen perusteella sikäli kuin uusi omistaja on vuokranantajan perillinen tai muu yleisseuraaja taikka lahjansaaja.

asemaa on omistajanvaihdoksissa tuntuvasti vahvistettu säännöksestä ilmenevällä tavalla. Etusijan antamista uudelle omistajalle omistusoikeuden ja käyttöoikeuden välisessä kollisiossa on perusteltu mm. viittaamalla aikaisemmin käsiteltyihin maanomistuksen vapautta koskeviin näkökohtiin. Kuten tuossa yhteydessä todettiin näillä näkökohdilla ei ole samaa merkitystä silloin, kun uusi omistaja vapaaehtoisesti luopuu ostamansa alueen käyttövapaudesta käyttöoikeuden haltijan hyväksi suostumalla pysyttämään käyttöoikeuden edelleen voimassa. Tältä pohjalta voidaan perustella hyväksymisen asettamista käyttöoikeuden sitovuuden perusteeksi kiinteistön omistajanvaihdoksissa.[108]

Näiden näkökohtien pohjalta on oikeuskäytännössä lähdetty ratkaistaessa myös lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien sitovuuteen liittyviä ongelmia kohdekiinteistön vastikkeellisissa luovutuksissa. Pelkälle luovutuksensaajan tietoisuudelle ei ole annettu sitovuuden kannalta merkitystä.[109] Tämä samoinkuin hyväksymisen ja kiinnityksen asettaminen sitovuuden edellytyksiksi käy selkeästi ilmi seuraavasta oikeustapauksesta:

---

[108] Hyväksymisestä ja kiinnityksestä tai sitä vastaavasta rekisteröinnistä sitovuusperusteena maanvuokraoikeuden osalta ks. *Serlachius* s. 273, *Hällfors* s. 211—229, *Haataja,* Suomen maanvuokraoikeus s. 53 ja 96, *Wrede—Caselius* s. 364, *Hakulinen,* Vuokra s. 136—142, *Kartio,* LM 1969 s. 561 ss., *Zitting,* Sivullissuoja s. 114—116, *Majamaa* s. 149. Ks. myös kom. 1957: 1 s. 44 ss., Ltk 1964: 3 s. 38 ss., Ruotsin osalta ja samalla käyttöoikeuksien osalta yleensä ks. *Hessler* s. 318—323, *Undén* II: 2 s. 202—211.

[109] Vrt. myös *Kartio,* LM 1969 s. 561 ss.. Toisaalta Kartio yhteenvetona toteaa, että estettä ei ole sille, etteikö luovutuksensaajan tietoisuutta kolmannen oikeudesta voitaisi katsoa häntä sitovaksi tapauksissa, joissa lainsäännöstä ei ole, ja että eräät oikeuskäytäntömme ratkaisut osoittavat tämän ajatuksen hyväksymistä. (s. 573—574). Vaikka ne oikeuspoliittiset argumentit, joita Kartio po. kannanoton tueksi esittää, ovatkin merkittäviä, olisin de lege lata toisella kannalla tietoisuuden merkityksen suhteen sitovuusperusteena.

Toisaalta korkein oikeus on antanut seuraavan julkaisemattoman ratkaisun, jonka perusteluista tosin ei selvästi käy ilmi, onko sitovuusperusteena annettu merkitystä tietoisuudelle vaiko hiljaiselle hyväksymiselle: *KoO 17. 5. 1977 taltio n:o 592:* Kuolinpesän osakkaiden A:n, B:n, C:n ja D:n myytyä osuutensa tilasta pesän osakkaalle E:lle ja tämän myydessä tilan edelleen X:lle oli tälle ilmoitettu vain A:lla olevasta soranotto-oikeudesta. Sen vuoksi B:n, C:n ja D:n soranotto-oikeuden katsottiin lakanneen, mutta A:n soranotto-oikeuden vahvistettiin olevan edelleen voimassa.

KoO 1929 II 468: Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että A oli B:n kanssa 17. 1. 1925 tekemässään talonkaupassa saanut oikeuden elinikänsä asua talossa olevassa asunnossa, mutta kun tuota oikeutta ei ollut kiinnitetty eikä C:n ja B:n välisessä kaupassa pidätetty A:lle, eikä se seikka, oliko C ennen viimeksi mainittua kauppaa tietänyt A:n sanotusta oikeudesta, vaikuttanut asiaan, niin ja kun A siis tuon kaupan johdosta oli menettänyt asumisoikeutensa, A velvoitettiin C:n kanteesta häädön uhalla muuttamaan ko. asunnosta ja jättämään se ulkovajoineen C:n hallintaan.

Eri kysymys luonnollisesti on, olisiko luovutuksensaajan *tietoisuudelle de lege ferenda* ruvettava antamaan merkitystä sitovuusperusteena.[110] Hyväksymisen ja tietoisuuden eroa oikeuspoliittiselta kannalta voidaan nähdäkseni valaista tutkimalla, mitä kumpikin sitovuusperuste merkitsisi yhtäältä luovutuksensaajan ja toisaalta käyttöoikeuden haltijan kannalta.

Luovutuksensaajan kannalta hyväksymisen ja tietoisuuden eroa sitovuusperusteina voidaan luonnehtia toteamalla, että hyväksymisen ollessa kysymyksessä ratkaiseva merkitys on haluttu antaa *luovutuksensaajan tahdolle mukautua sellaiseen tilanteeseen, että käyttöoikeus rajoittaa hänen käyttövapauttaan* kiinteistöön, kun taas tietoisuuden asettaminen sitovuusperusteeksi merkitsee ratkaisevan merkityksen antamista sille, että luovutuksensaaja käyttöoikeudesta tietoisena voi mukauttaa toimintansa käyttöoikeuden huomioon ottavaksi, ts. *luovutuksensaajan mahdollisuudelle mukautua sellaiseen tilanteeseen, että käyttöoikeus rajoittaa hänen käyttövapauttaan. Käyttöoikeuden haltijan kannalta* katsoen ero taas on siinä, että käyttöoikeuden voimassa pysyminen omistajanvaihdoksessa riippuu ensiksi mainitussa tapauksessa luovutuksensaajan halusta ja jälkimmäisessä tapauksessa luovutuksensaajan mahdollisuudesta ottaa käyttöoikeus huomioon toiminnassaan. Luovutuksensaajan tahdon asettaminen sitovuuden viimesijaiseksi perusteeksi korostaa luonnollisesti luovutuksensaajan vapautta ottaa ostamansa kiinteistö aikaisemmasta poikkeavaan käyttöön ja suunnitella kiinteistön tuleva käyttö oman harkintansa mukaan. Tällaisen suunnittelu- ja toimintavapauden merkitystä ei suinkaan voida kaikissa tilanteissa aliarvioida. Esimerkiksi silloin, kun luovutuksensaajana on julkisista tehtävistä huolehtiva yhteisö, tällainen

110 Viittaan seuraavassa esitettävän johdosta yleisesti *Kartio,* LM 1969 s. 568—574 ja *Zitting,* LM 1970 s. 830—839 sekä *Hessler* s. 322—323, jotka luovat taustaa kysymyksen käsittelylle.

vapaus saattaa olla yleiseltäkin kannalta in casu tärkeä. Mutta toisaalta on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että kiinteistöön kohdistuvat käyttöoikeudet on yleensä perustettu pitempää aikaväliä silmällä pitäen. Käyttöoikeuden haltijalta on saatettu edellyttää sen perustamista koskevassa sopimuksessa investointien suorittamista oikeuden kohteena olevalla alueella. Käyttöoikeuden haltijan oman suunnittelu- ja toimintavapauden kannalta mahdollisuus oikeuden häiriintymättömään käyttämiseen on tällaisissa oloissa ensiarvoisen tärkeä.

Kiinteistön luovutuksensaajan ja käyttöoikeuden haltijan eri suuntaisten intressien yhteen sovittaminen voidaan ajatella järjestettävän lainsäädännössä eri tavoin. Ajateltavissa on lähinnä kaksi ratkaisumallia. Ensimmäinen ratkaisumalli on kaavamaisesti esitettynä se, että sitovuusperusteen valinnassa etusija annetaan luovutuksensaajan suunnittelu- ja käyttövapaudelle ja sitovuusperusteeksi tämän mukaisesti asetetaan hyväksyminen, mutta käyttöoikeuden menetyksestä aiheutuvat vahingot pyritään hyvittämään po. oikeudenhaltijalle korvauksin. Niinkuin jäljempänä esitettävästä korvauksia koskevasta jaksosta verrattuna esillä olevaan jaksoon käy ilmi tämä on se ratkaisumalli, jonka pohjalta oikeudessamme de lege lata on lähdetty sekä maanvuokraoikeuden että muun tyyppisten käyttöoikeuksien osalta. Tätä järjestelmää voidaan kuitenkin perustellusti arvostella eri näkökulmista. Se edellyttää käyttöoikeuden lakkauttamista tilanteessa, jossa käyttöoikeudesta tietoinen luovutuksensaaja kuitenkin olisi voinut sovittaa oman toimintansa käyttöoikeuden huomioon ottavaksi. Lisäksi se edellyttää varallisuuden menetystä korvausvelvolliselle, jollaiseksi oikeudessamme on osoitettu kiinteistön luovuttaja, ilman, että nämä varallisuuden menetykset kuitenkaan varmuudella kompensoisivat käyttöoikeuden haltijan menetyksiä. Nämä haitat voidaan yleisesti ottaen välttää, mikäli lähdetään toisen ajateltavissa olevan ratkaisumallin pohjalta. Tämä ratkaisumalli edellyttää, että sitovuusperusteen valinnassa etusija annetaan käyttöoikeuden haltijan käyttövapauden häiriintymättömyydelle tilanteessa, jossa luovutuksensaaja olisi voinut sovittaa toimintansa käyttöoikeuden huomioon ottavaksi, ja sitovuusperusteeksi asetetaan tämän mukaisesti tietoisuus käyttöoikeuden olemassaolosta. Tämän ratkaisumallin mukaista itse asiassa on se, että toiseksi käyttöoikeuksia yleensä koskevaksi sitovuusperusteeksi onkin oikeudessamme asetettu kiinnitys.

Esitetyillä perusteilla näyttäisi de lege ferenda aiheelliselta lähteä siitä, että käyttöoikeuksien yleiseksi sitovuusperusteeksi asetetaan luovu-

tuksensaajan tietoisuus käyttöoikeudesta. Tietoisuusvaatimuksen sisällön lähempi täsmentäminen on jätettävä tässä yhteydessä sikseen. Seuraavassa siirrytään tarkastelemaan eräitä muita käyttöoikeussopimuksen sitovuutta vastikkeellisissa luovutuksissa koskevia kysymyksiä.

Kuten tunnettua sekä MVL 1902:ssa että MVL 1966:ssa on annettu vuokramiehen aseman turvaamiseksi eräitä erikoissäännöksiä vuokraoikeuden sitovuudesta vuokra-alueen vastikkeellisessa luovutuksessa. MVL 1902 36 §:n 1 momentin ja MVL 1966 12 §:n 1 momentin mukaan vuokraoikeus sitoo vuokra-alueen ostajaa mm. sillä perusteella, että vuokramies on vuokrasopimuksen nojalla saanut vuokra-alueen *hallintaansa* ennen vuokra-alueen luovutusta. Nämä säännöt *eivät koske muun tyyppisiä käyttöoikeuksia kuin maanvuokraoikeuksia.* Tähän liittyen eräissä tapauksissa on jouduttu ottamaan kantaa kysymykseen, onko tapauksessa kysymys maanvuokraoikeudesta vai muun tyyppisestä käyttöoikeudesta. Tällainen rajanveto on jouduttu suorittamaan mm. maanvuokraoikeuden ja sellaisen käyttöoikeuden välillä, jonka pääasiallisena sisältönä on oikeus maa-ainesten ottamiseen toisen alueelta. Valaiseva on tässä suhteessa seuraava oikeustapaus.[111]

---

111 Tässä yhteydessä voidaan kiinnittää huomiota sopimusperusteisiin jauhatus-, sahaus- ja sähkövirran saamista koskeviin oikeuksiin. Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että mainitunlaiset oikeudet eivät ole sen laatuisia, että niiden vakuudeksi KiinnA 1 §:n mukaan voitaisiin vahvistaa kiinnitys, ks. KoO 1936 II 430, KoO 1947 II 218 ja KoO 1951 II 140. Toisaalta oikeuskäytännössä on edellytetty, että sanotunlainen oikeus on siihen tilaan liittyvä etuus, jonka käytön edistämiseksi se aikanaan on perustettu, ja että se seuraa omistajanvaihdoksissa tilaa. Tältä pohjalta on lähdetty myös VesiL 11 luvun 11 §:n 4 momentissa ns. korvaussähkön saantioikeuden osalta. Tähän liittyen oikeuskäytännössä on katsottu, että po. oikeus kuuluu tilasta muodostetuille uusille tiloille sikäli kuin uusia tiloja muodostettaessa voimassa olevat säännökset, esimerkiksi lohkomista koskevat säännökset ylipäänsä edellyttävät, että muodostettava uusi tila tulee osalliseksi emätilalle kuuluviin yhteisiin tai erityisiin etuuksiin, ks. KoO 1930 I 83 ja KoO 1933 II 179 (uusina tiloina sekä halkomalla että AJ:n mukaan lohkomalla muodostettuja tiloja) ja KoO 1935 II 182 (uutena tilana asutustila). Em. periaatteelliselta pohjalta lähdettäessä on niinikään katsottu, että mikäli esimerkiksi rakentamisesta vesialueelle, vesistön säännöstelystä tai vesistön järjestelystä johtuu po. edun menettäminen esim. myllyn häviämisen vuoksi, oikeutettu tila on korvaukseen oikeutettu vesilainsäädännön osoittamalla tavalla (KoO 1944 II 242, jossa korvausvelvollinen oli järvenlaskuyhtiö). Vaikeasti ratkaistavaksi muodostuu sensijaan kysymys po. oikeuden sitovuudesta kohdekiinteistön, esim. myllykiinteistön omistajanvaihdoksessa. Ratkaisussa KoO 1938 II 517 merkitystä sitovuusperusteena on annettu myllykiinteistön ostajien hyväksymiselle. Toisaalta VesiL

KoO 1933 I 23: Tilan omistaja oli vuokrakirjalla louhimistarkoitukseen vuokrannut tilalla olevan marmorikallion 25 vuoden ajaksi sovittua vuotuista vuokraa ja kultakin louhitulta kiintokuutiometriltä suoritettavaa määrämaksua vastaan. Ko. välikirjalla luovutettua oikeutta kivenlouhintaan ei voitu pitää maanvuokraoikeutena. Kun louhintaan oikeutettu ei ollut väittänyt kään saaneensa oikeuttaan kiinnityksin turvatuksi eikä ko. oikeutta myöskään ollut pysytetty voimassa tilan kaupassa, kivenlouhintasopimus julistettiin tilan ostajaa kohtaan tehottomaksi.

Marmorikallion louhintaa 25 vuoden aikana koskevaa vastikkeellista sopimusta ei ole esillä olevassa tapauksessa pidetty maanvuokrasopimuksena oikeuden sisällön vuoksi. Periaatteessa samalta pohjalta kuin tapauksessa on lähdetty myös MVL 1966:ia laadittaessa. Lain esitöihin kuuluvassa laintarkastuskunnan lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm. siihen, että sen jälkeen, kun oikeuskäytäntö alkoi vakiintua sille kannalle, ettei sopimus, joka käsitti oikeuden ottaa toisen maalta maa-aineksia, käsittänyt sellaista oikeutta käyttää toisen kiinteää omaisuutta tai jotakin siihen kuuluvaa kuin KiinnA:ssa tarkoitettiin, lisättiin KiinnA:een 2. 8. 1940 annetulla lailla (416/40) nimenomainen säännös siitä, että sille, jolla on määräaikana oikeus ottaa toisen maalta kiveä tai muita edellä sanotunlaisia luonnontuotteita, voidaan vahvistaa kiinnitys tämän oikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Vaikka laintarkastuskunnan tätä koskeva lausuma näyttääkin olevan virheellinen sikäli, että kiinnitys edellytettiin voitavan myöntää sanotunlaisen pitkäaikaisen oikeuden vakuudeksi myös ennen vuotta 1940 niinkuin mm. edellä mainitusta korkeimman oikeuden ratkaisusta käy ilmi,[111a] on lausuma kuitenkin sikäli oikea, että sanotun-

11 luvun 11 §:n 1 ja 2 momenteista käy ilmi, että tilalla, jonka vesivoima otetaan voimalaitoksessa käytettäväksi, on oikeus korvaussähkön saamiseen, jonka oikeuden myöntää säännöksessä asetettujen edellytysten täyttyessä vesioikeus, ellei asiasta sovita. Säännöksessä siis sopimus ja viranomaisen päätös on edellytetty vaihtoehtoisiksi korvaussähkön saantioikeuden määrittelyperusteiksi. Tämän kaltaisissa tilanteissa oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että sopimukseen perustuva oikeus sitoo kohdekiinteistön luovutuksensaajaa, mikäli tämä olisi ollut velvoitettavissa sietämään ko. oikeuden, ks. esim. KoO 1970 II 6 ja *Wirilander,* Rasite s. 275 ss. ja s. 737 ss.. Tältä periaatteelliselta pohjalta näyttäisi olevan lähdettävä myös vanhempien, 1800-luvulla sopimuksin perustettujen jauhatus-, sahaus- ja sähkönsaantioikeuksien osalta. Ellei sietämisvelvollisuutta sopimuksen tekoaikaan voimassa olleen lainsäädännön pohjalta sen sijaan voida osoittaa, lienee lähdettävä siitä, että hyväksyminen on — kiinnitysmahdollisuuden sulkeutuessa pois — ainoa sitovuusperuste.

111a Vrt. myös *Caselius* s. 285—287.

laista oikeutta ei voitu kiinnittää maanvuokraoikeutena. Joka tapauksessa laintarkastuskunta edellytti selvästi, että oikeus jonka pääsisältönä on oikeus maa-aineksen ottamiseen toisen alueelta, jää maanvuokran käsitteen ja laadittavan MVL:n ulkopuolelle.[112] Tämän edellyttämän pohjalta laki sitten laadittiinkin. Edellä esitetty korkeimman oikeuden ratkaisu on siten relevantti nykyäänkin.

Hyväksyminen on kiinnityksen ohella edellytetty lailla säänteleмättömien käyttöoikeuksien sitovuusperusteeksi eräissä muissakin korkeimman oikeuden ratkaisuissa. Tällaisina voidaan mainita mm. ratkaisut, jotka ovat koskeneet sähkön jakelusta huolehtivalle yhtiölle sopimuksin perustettua oikeutta pitää sähköjohtoja kiinteistön alueella (KoO 1922 tuomio II 82, KoO 1935 II 273 ja KoO 1950 II 415). Sähkö- ja puhelinjohtojen osalta tilanne muuttuu jossainmäärin toiseksi, mikäli kysymys on sellaisesta sopimuksen perustuvasta oikeudesta pitää sähkö- tms. johtoja toisen alueella, johon voidaan soveltaa joko NaapL 16 §:ää tai RakL 133 §:ää. Tällöin voidaan lähteä siitä, että jos kohdekiinteistön luovutuksensaaja olisi sanottujen lainkohtien mukaan velvollinen sallimaan po. johtojen sijoittamisen alueelleen, sopimuksen voidaan katsoa sitovan näiltä osin myös luovutuksensaajaa. Olen yksityiskohtaisesti käsitellyt tähän liittyviä kysymyksiä mm. korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1970 II 6 pohjalta rasitteita koskevassa tutkimuksessani, johon rajoitun tässä yhteydessä viittaamaan.[113]

Hyväksymistahdonilmaisu on edellytetty voitavan *antaa* monella tavoin. Käyttöoikeuden pysyttämisestä voidaan ottaa luovutuskirjaan nimenomainen ehto (ks. esim. KoO 1928 II 2, KoO 1929 II 848, KoO 1929 II 468 ja KoO 1933 I 23), mutta myös vapaamuotoinen jälkiperäinenkin hyväksyminen saattaa tulla kysymykseen (KoO 1928 II 2, vrt. myös KoO 1929 II 848, KoO 1935 II 273, KoO 1939 II 375 ja KoO 1950 II 415). Mm. pitkäaikainen luovutuksensaajan passiivisuus reagoinnissa saattaa merkitä käyttöoikeuden voimassaolon hyväksymistä varsinkin, jos luovutuksensaaja on mukauttanut oman kiinteistön käyttönsä käyttöoikeuden huomioon ottavaksi. Hyväksyminen on saatettu päätellä myös muulla tavoin. Eräässä tapauksessa kauppakirjaan otetun ostajan sitoumuksen vastata tilan rasituksista tulkittiin sisältävän mainitunlaisen hyväksymi-

---

112 Ks. Ltk 1964: 3 s. 4—5.

113 Ks. *Wirilander*, Rasite s. 275—279 ja s. 737—740. Vrt. myös eri mieltä olleen jäsenen *Serlachiuksen* lausuntoon ratkaisussa KoO 1922 tuomio II 82.

sen (KoO 1931 II 165). Eräässä toisessa tapauksessa taas käyttöoikeuden pysyttämiseen päädyttiin kiinteistön kauppakirjan tulkinnan pohjalta siten, että kaupassa katsottiin luovutetun käyttöoikeuden rajoittama oikeus kiinteistöön (KoO 1936 II 200).

Kolmannen tässä yhteydessä käsiteltävistä omistajanvaihdostilanteista muodostaa *kiinteistön pakkohuutokauppa.* Lähtökohtana on, että käyttöoikeus ei estä ulosmittaamasta ja saattamasta pakkohuutokauppaan käytön kohteena olevaa kiinteistöä (ks. esim. KoO 1948 II 293). Mikäli pakkohuutokauppaan päädytään, herää kysymys, pysyykö käyttöoikeus voimassa pakkohuutokaupassa. Lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta ratkaiseva merkitys on sillä, onko käyttöoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitystä vai ei. Mikäli kiinnitys on vahvistettu, otetaan käyttöoikeus velkojain luetteloon kiinnityksen osoittamalle etuoikeussijalle. Sen kohtalo pakkohuutokaupassa riippuu tällöin siitä, toimitetaanko huutokauppa käyttöoikeutta huonommalla vai paremmalla etuoikeussijalla olevasta saatavasta. Ensiksi mainitussa tapauksessa käyttöoikeus tulee sisällyttää alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen ja tällöin myynti tulee toimittaa ehdolla, että käyttöoikeus säilyy. Mikäli kiinnitetty käyttöoikeus sensijaan jää alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle, huutokauppa toimitetaan vaihtoehtoisin tarjouksin sillä tavoin kuin UL 5 luvun 38 §:ssä säädetään. Tällöin käyttöoikeus saattaa huutokaupassa raueta. Yksityiskohtien osalta on rajoituttava viittaamaan UL 5 lukuun.

Kiinnittämättömistä käyttöoikeuksista voidaan velkojainluetteloon ottaa KiinnA 22 §:n 5 momentin ja UL 5 luvun 32 §:n mukaan vain säännöksissä tarkoitetut vuokraoikeudet. Muun tyyppisiä kiinnittämättömiä käyttöoikeuksia velkojainluetteloon ei ole katsottu voitavan ottaa.[114] Tämän mukaisesti oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että muun tyyppinen kiinnittämätön käyttöoikeus kuin vuokraoikeus raukeaa kiinteistön pakkohuutokaupassa. Esimerkkinä voidaan viitata seuraavaan oikeustapaukseen:

> *KoO 1936 II 554:* Oikeuden ottaa jäkälää tilan maalta katsottiin rauenneen tilan pakkohuutokaupassa.

---

[114] UL 5 luvun 32 §:n tulkinnan osalta viittaan artikkeliini LM 1975 s. 216 ss. sekä lisäksi eläkeoikeuden osalta siihen, mitä tällaisen oikeuden käsittelystä kiinteistön pakkohuutokaupassa lausutaan jäljempänä luvussa 4.6.

Edellä lausutun johdosta muutoin ks. *Ollinen* I s. 193 ss., *Wrede,* Civilprocessrätt III s. 185 ss., *Ellilä,* Oikeudenkäynti s. 306 ss., *Zitting,* Sivullissuoja s. 116 ss., *Tepora* s. 152 ss.. Määräalan erottamisoikeuden käsittelystä pakkohuuto-

b. *Korvausvastuusta käyttöoikeuden rauetessa kiinteistön omistajanvaihdoksessa*

Mikäli käyttöoikeus raukeaa kiinteistön vapaaehtoisessa vastikkeellisessa luovutuksessa tai pakkohuutokaupassa, herää kysymys käyttöoikeuden haltijan oikeudesta saada kiinteistön omistajalta *korvausta raukeamisesta.* Maanvuokraoikeuden osalta kysymys on järjestetty nimenomaisin säännöksin MVL 1966 15 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 17 §:ssä verrattuna JL 21 lukuun ja LunL:iin. Nämä säännökset koskevat käyttöoikeuden lakkaamista 1) kiinteistön vapaaehtoisen vastikkeellisen luovutuksen, 2) kiinteistön pakkohuutokaupan, 3) kiinteistöä koskevan kaksoisvuokrauksen, 4) kiinteistöä koskevan moitekanteen, 5) kiinteistöä (tilaa) koskevan jakotoimituksen ja 6) kiinteistöä koskevan pakkolunastuksen vaikutuksesta. Tällä tavoin säänneltäväksi on otettu käytännöllisesti katsoen kaikki ne *tilanteet, joissa raukeamisen voidaan ajatella tapahtuvan.* Perintöoikeudellisten saantojen ja lahjojen osalta raukeaminen ei aikaisemmin esitetyistä syistä tule kysymykseen. Mitä taas muihin kiinteistötoimituksiin kuin jakotoimituksiin tulee, on JL 21 luvun säännöksiä edellytetty noudatettavan pakollisessa tilusvaihdossa (JL 216 §:n 2 momentti), rajankäynnissä (JL 228 §) ja jaon täydentämisessä (JL 236 § verrattuna 231 § ja 235 §). Lohkomisen ja vapaaehtoisen tilusvaihdon osalta maanvuokraoikeuden mahdollinen raukeaminen perustuu näiden perustana olevaan luovutusoikeustoimeen, joten niiden osalta eri säännöksiä ei ole ollut tarpeen antaa. Osaksi samoin on asianlaita tontin ja yleisen alueen muodostuksen osalta, mutta näiden osalta raukeaminen voi liittyä myös lunastusmenettelyyn, joka on erikseen säännelty mm. korvausten osalta. Näin ollen voidaan todeta, että maanvuokraoikeuden osalta raukeaminen samoinkuin siihen liittyvät korvauskysymykset on sangen kattavasti säännelty.

Lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia tutkittaessa on aiheellista kiinnittää huomiota vain *MVL 15 §:n 1 ja 2 momentteihin.* Maanmittaustoimituksia ja pakkolunastusta koskevat säännökset eivät samalla tavoin ilmennä aiheemme käsittelyn kannalta merkittäviä »siviilioikeudellisia» periaatteita. Sensijaan tältä kannalta katsoen huomion arvoisia näkökohtia sisältyi MVL 15 §:n 1 ja 2 momenttien valmistelutöihin.[115]

---

kaupassa vrt. myös *Haikonen,* X lakimiespäivien pöytäkirja s. 185 ss., *Hyvönen* s. 364 ss.

115 Seuraavassa esitettävän johdosta viittaan tässä yhteydessä yleisesti, pait-

Mainitut säännökset saivat laista ilmenevän muotonsa laintarkastuskunnan lausunnon perusteella. Säännöksissä säännellään korvauskysymys vuokra-alueen vapaaehtoista vastikkeellista luovutusta, pakkohuutokauppaa ja kaksoisvuokrausta sekä vuokra-aluetta koskevaa, menestyksellisesti ajettua moitekannetta silmällä pitäen. Kaikissa näissä tapauksissa lähtökohdaksi on otettu periaate, että vuokranantaja on sopijapuoleensa vuokramieheen nähden sopimussuhteesta johtuvassa vastuussa siitä, että vuokra-alue säilyy tämän käytettävänä.[116] Äärimmilleen vietynä tämän periaatteen omaksuminen johtaa siihen, että kaikki vuokra-alueen suksessiiviset omistajat ovat em. tilanteissa vuokramieheen nähden solidaarisesti vastuussa siitä, että vuokra-alue säilyy tämän käytettävänä. Vastuun perusteena on tällöin heidän sopimussuhteensa vuokramieheen. Näin laajaksi ei korvausvelvollisten piiriä ole em. säännöksissä kuitenkaan määritelty. Huomioon on otettu muitakin näkökohtia, ensiksikin tietynlainen aiheuttamisperiaate.

Aiheuttamisperiaatteen pohjalta lähdettäessä korvausvelvolliseksi on perättäisistä sopimuskumppaneista (vuokranantajista) haluttu saattaa lähinnä se, josta vuokraoikeuden raukeamisen voidaan katsoa johtuvan. Vapaaehtoisen luovutuksen osalta on lähdetty siitä, että kun vuokramies joka tapauksessa saa suojaa otettuaan vuokra-alueen hallintaansa ja kun raukeaminen vapaaehtoisen luovutuksen nojalla tästä syystä ajoittuu vain vuokrasopimuksen teon ja vuokra-alueen haltuunoton väliseen suhteellisen lyhyeen ajanjaksoon, ei korvausvelvollisena käytännöllisesti katsoen voi tulla kysymykseen muu kuin alkuperäinen vuokranantaja.[117] Tämän perusteella korvausvelvolliseksi säädettiin näissä tapauksissa alkuperäinen vuokranantaja, jonka samalla edellytettiin olevan kiinteistön luovuttaja. Kiinteistön pakkohuutokaupan osalta asian todettiin olevan toisin. Näissä tapauksissa edellytettiin mahdolliseksi, että vuokranantajana saattaa olla suksessiivisesti useita kiinteistön omistajia. Tätä tilannetta käsitellessään laintarkastuskunta kiinnitti huomiota mm. Ruotsin oikeuteen todeten, että nimenomaan sen, joka kiinteistön pakkohuutokaupan tapahtuessa omistaa kiinteistön, voidaan katsoa olevan korvausvelvollinen, koska hän laiminlyömällä suoritusvelvollisuutensa on välittömästi aiheuttanut pakkohuutokaupan ja vuokraoikeuden lakkaami-

si seuraavassa käsiteltäviin lainvalmistelutöihin, Hakulisen esitykseen, ks. *Hakulinen,* Vuokra s. 148—150.

116 Ks. myös *Hakulinen,* Vuokra s. 148 ss., *Routamo—Hoppu* s. 103.

117 Ks. Ltk 1964: 3 s. 62.

sen.[118] Toisaalta laintarkastuskunta kuitenkin totesi, että mahdollisuudet saada korvausta tältä vuokranantajalta olivat heikot. Osaksi tästä aiheutuvista kohtuussyistä ja osaksi viitaten siihen, ettei sopimusoikeuden kannalta ollut eroa alkuperäisen vuokranantajan ja hänen jälkeensä vuokranantajiksi tulleiden henkilöiden vastuun välillä, laintarkastuskunta Ruotsissa omaksuttuun tapaan lähti siitä, että korvausvastuuseen oli saatettava solidaarisesti alkuperäinen vuokranantaja ja hänen jälkeensä kaikki vuokranantajat aina pakkohuutokauppavelallista myöten.[119] Aiheuttamisperiaate otettiin pakkohuutokaupan osalta huomioon kuitenkin siten, että vuokramiehen edellytettiin tehneen omasta puolestaan kaikkensa vuokraoikeuden voimassa pysymiseksi eli hakeneen kiinnitystä sen vakuudeksi määräajassa ja pysyttäneen kiinnityksen sitten voimassa. Laiminlyönnin edellytettiin johtavan vuokranantajien vastuusta vapautumiseen. Kaksoisvuokrauksen ja kiinteistön moitetilanteen osalta edellytettiin vihdoin, että juuri alkuperäinen vuokranantaja on kaksoisvuokraaja tai se, jonka vastuulle jää, että hänen tekemäänsä vuokrasopimusta ei uhkaa vuokra-aluetta koskevan moitekanteen vaara.[120] Siten näissäkin tapauksissa vastuu pyrittiin kohdistamaan aiheuttajaksi edellytettyyn henkilöön.

Vihdoin MVL 1966 15 §:n 1 ja 2 momentteja laadittaessa lähdettiin siitä, että korvaukseen oikeutettu vuokramies oli vuokrasopimuksen tehdessään vilpittömässä mielessä vuokraoikeuden lakkaamisperusteen osalta. Käytännössä tämän edellytettiin voivan tulla kysymykseen vain kaksoisvuokrauksen ja moitetilanteen osalta.[121] Pakkohuutokaupan osalta po. peruste ei silminnähden voikaan tulla sovellettavaksi eikä sitä ole myöskään MVL 1966 15 §:n 2 momentissa edellytetty. Vapaaehtoisen vastikkeellisen luovutuksen osalta po. perusteen soveltaminen voinee tulla kysymykseen vain niissä varsin harvinaisissa tilanteissa, joissa kiinteistön luovutuksesta on ennen vuokraamista tehty sitova esisopimus ja lopullinen luovutussopimus tehdään vuokrasopimuksen teon jälkeen. Tällöin vuokramiehen on edellytettävä olleen vilpittömässä mielessä esisopimuksen olemassaolon osalta.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että MVL 15 §:n 1 ja 2 momenteissa

118 Ks. Ltk 1964:3 s. 63.

119 Ks. Ltk 1964:3 s. 63—65.

120 Ks. Ltk 1964:3 s. 66.

121 Ks. Ltk 1964:3 s. 59.

on kiinnitetty huomiota seuraaviin kolmeen näkökohtaan korvausvastuuta järjestettäessä:

1) Korvausvastuun *perusteena* on sopimussuhde, ts. vuokrasopimus kiinteistönomistajan ja vuokramiehen välillä. Kiinteistönomistajan on vuokranantajana edellytetty vastaavan siitä, että vuokra-alue säilyy vuokramiehen käytettävänä. Kiinteistön omistaja, joka ei ole ollut sopimussuhteessa vuokramieheen (uusi omistaja, jota vuokraoikeus ei sido), ei ole vastuussa.

2) Korvausvastuu *kohdistuu* ensi sijassa aiheuttajaan, s.o. siihen vuokranantajaan, jonka menettelystä vuokraoikeuden lakkaaminen on johtunut. Asianomaisen syyllisyydellä (tahallisuus tai tuottamus) ei ole vastuun kannalta merkitystä.[122] Pakkohuutokaupan osalta on kuitenkin saatettu voimaan edellä käsitelty erikoisjärjestely.

3) Korvauksen saamisen *edellytyksenä* on vuokramiehen vilpitön mieli sopimusta tehtäessä vuokraoikeuden lakkaamisperusteen suhteen niissä tapauksissa, joissa vilpittömän mielen edellyttäminen yleensä tulee kysymykseen.

Näiden periaatteiden pohjalta on mielenkiintoista tarkastella *korvauskysymystä lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta.*[123] Metsänhakkuuoikeuden osalta asiaa koskeva oikeustapausaineisto on varsin runsas. Sitä käsitellään kuitenkin sopivimmin vasta jäljempänä. Tässä yhteydessä on perusteltua tarkastella muunlaisia tilanteita.

Tarkastelu voidaan aloittaa seuraavasta oikeustapauksesta, joka osoittaa, että korvausvastuu tulee kysymykseen myös lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta.

> *KoO 1973 II 38:* T-puolisot lausuivat H-puolisoita sekä S:ää ja tämän vaimoa L:ää vastaan ajamassaan kanteessa, että T:t olivat 17. 6. 1946 ostaneet H:lta tilan I ja tilasta II määräalan, mistä myöhemmin oli muodostettu eri tila, mm. ehdoin, että T:t, niin kauan kuin he omistivat ostamansa tilan ja määräalan ja hallitsivat niitä, saivat oikeuden pitää myyjien kanssa yhteisellä karjalaitumella lehmää ja lammasta sekä ottaa tilalta II maassa olevaa polttopuuta niin pitkään kuin sitä riitti ja pystystäkin H:n leimaamaa polttopuuta. H:t olivat 24. 8. 1967 myyneet mm. tilan II S:lle. Kauppakirjassa ei tosin ollut ollut mainintaa T:lle kuuluneesta laiduntamis- ja puunotto-oikeudesta, mutta S oli kuitenkin tietänyt siitä ja sallinutkin

[122] Ks. myös *Routamo—Hoppu* s. 103.

[123] Vrt. myös *Charpentier* s. 130 ss.

omistaessaan tilan II T:n käyttää po. etua hyväkseen. S oli L:n suostumuksin myynyt 4. 9. 1970 mm. tilan II M:lle pidättämättä T:lle heille kuulunutta laiduntamis- ja puunotto-oikeutta ja salaamalla sen kokonaan M:ltä. Kun M:n puolesta oli ilmoitettu, ettei T:n sallittu nauttia po. etua muutoin kuin siten, että he saivat kerätä maassa olevaa jätepuuta sinä aikana, jolloin S asui tilalla II, ja enintään vuoden 1971 loppuun ja T:t olivat täten menettäneet heille kuuluneen laiduntamis- ja puunotto-oikeuden, T:t, jotka katsoivat H-puolisoiden ja S:n ja L:n olevan vastuussa heille aiheutuneesta oikeuden menetyksestä, vaativat näiden velvoittamista yhteisvastuullisesti suorittamaan T:lle vahingonkorvausta.

KO hylkäsi kanteen H-puolisoihin ja L:ään kohdistettuna perusteettomana sekä laiduntamisoikeutta koskevalta osalta, koska T:n oli näytetty jo aikaisemmin luopuneen ko. oikeudestaan. Mitä kanteeseen puunotto-oikeutta koskevalta osalta S:ään kohdistettuna tuli KO katsoi selvitetyksi, että S myydessään 4. 9. 1970 vahvistetulla kauppakirjalla mm. tilan II M:lle oli jättänyt mainitsematta tilaa rasittaneen, T:lle kuuluneen, 17. 6. 1946 laadittuun kauppakirjaan perustuneen puunotto-oikeuden, vaikka hän oli tiennyt T:llä olleen tuon oikeuden, minkä vuoksi KO vahingonkorvausvaatimuksen enemmälti hyläten velvoitti S:n suorittamaan T:lle korvauksen heille puunotto-oikeuden menettämisestä aiheutuneesta vahingosta.

HO katsoi selvitetyksi, että H-puolisot olivat 17. 6. 1946 vahvistetussa kauppakirjassa myydessään T-puolisoille tilan I ja määräalan tilasta II antaneet T:lle laiduntamis- ja puunotto-oikeuden tilalla II ja että T-puolisot olivat käyttäneet heille näin myönnettyä puunotto-oikeutta mutta eivät ainakaan viimeisten kymmenen vuoden aikana laiduntamisoikeuttaan. Edelleen HO katsoi selvitetyksi, että H:t myydessään 24. 8. 1967 vahvistetulla kauppakirjalla tilan II S:lle olivat laiminlyöneet pidättää T:lle heille myöntämänsä laiduntamis- ja puunotto-oikeuden ja että T:t olivat kanteessa kerrotuin tavoin menettäneet tuon oikeutensa. Koskei T:lle 17. 6. 1946 myönnettyä laiduntamis- ja puunotto-oikeutta ollut kiinnityksellä vahvistettu eikä tuota oikeutta ollut T:lle pidätetty tilaa II S:lle myytäessä, HO katsoi, ettei H:n ja T:n sopimus sitonut S:ää ja ettei hänellä näin ollen ollut velvollisuutta sallia T:n käyttää sanottua oikeuttaan, mutta että sensijaan H:t kerrotuin tavoin laiminlyödessään pidättää T:lle sanotun oikeuden olivat joutuneet vastuuseen T:n oikeuden menetyksestä. Tämän vuoksi ja kun T:n oli katsottava luopuneen myönnetystä laiduntamisoikeudesta sekä kun puunotto-oikeuden menetyksen arvona oli pidettävä 150 markkaa vuodessa HO pysytti KO:n päätöksen siltä osin kuin kanne laiduntamisoikeuden menettämisen korvaamisesta oli hylätty sekä velvoitti H:t yhteisvastuullisesti vuoden 1972 alusta lukien suorittamaan T:lle 150 markkaa vuodessa kunkin vuoden joulukuun 31 päivänä niin

kauan kuin T:n ostamat tilat olivat heidän omistuksessaan ja hallinnassaan, kuitenkin enintään 8.000 markan määrään saakka.

KoO: Katsoi, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomiota muulla tavoin kuin että H:t velvoitettiin HO:n heille jutussa määräämän vahingonkorvausvelvollisuuden asemasta yhteisvastuullisesti suorittamaan T:lle yhteisesti kertakaikkisena korvauksena 1.500 markkaa 5 %:n korkoineen 1. 1. 1972 lukien.

Tapauksessa on samaan tapaan kuin aikaisemmin selostetussa oikeuskäytännössä lähdetty siitä, että sopimukseen perustuva käyttöoikeus sitoo käytön kohteena olevan tilan ostajaa joko kiinnityksen tai hyväksymisen perusteella. Näiltä osin tapaukseen ei ole aiheellista laajemmin puuttua.

Korvauskysymyksen osalta lähdettiin niinkuin tapauksen otsikointikin osoittaa siitä, että korvausvastuu perustuu maanomistajan ja käyttöoikeuden haltijan väliseen sopimussuhteeseen. Tapauksesta se kävi ilmi siten, että H:t, jotka olivat olleet sopimussuhteessa T-puolisoihin, katsottiin korvausvelvollisiksi, kun taas S:ää, jota käyttöoikeuden ei katsottu sitoneen hänen omistaessaan tilan II ja joka niinmuodoin ei ollut ollut T-puolisoihin nähden sopimussuhteessa, vapautettiin suorittamasta näille KO:n tuomitsemaa korvausta. Perusteluna sille, että H-puolisot velvoitettiin suorittamaan T-puolisoille korvausta, esitettiin HO:n ratkaisun perusteluissa se, että H-puolisot laiminlyödessään pidättää tilan II myynnissä T:lle polttopuun ottamista koskevan oikeuden olivat joutuneet vastuuseen T-puolisoiden oikeuden menetyksestä. Perustelu osoittaa, että korvausvastuu on haluttu kohdistaa menetyksen aiheuttajaan, joksi katsottiin H-puolisot. Tapaus ei ole luonteeltaan sellainen, että kysymys T-puolisoiden vilpittömän mielen merkityksestä olisi voinut herätä korvausvastuun edellytyksenä. Näin ollen voidaan todeta, että ratkaisu korvausvastuun osalta rakentuu kaikissa pääkohdissa samojen näkökohtien varaan, joiden pohjalta MVL 15 §:n 1 momentti on laadittu.

HO velvoitti H-puolisot suorittamaan korvausta vuosikorvauksina niin kauan kuin T-puolisot omistivat ne tilat, jotka ostaessaan he olivat sopineet puunotto-oikeudestaan. Tämä viittaa siihen, että HO on pitänyt po. puunotto-oikeutta ns. henkilökohtaisena rasiteoikeutena, joka oli perustettu T-puolisoille niin pitkäksi ajaksi kuin nämä omistaisivat em. tilat eli siis T-puolisoiden omistajankäyttöä varten.[124] HO:n kannanottoa tar-

[124] Henkilökohtaisesta rasiteoikeudesta ks. *Wirilander,* Rasite s. 600—608 ja siinä käsitelty kirjallisuus.

kasteltaessa on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että eräissä tapauksissa korvaus rasitteesta on edellytetty voitavan määrätä maksettavaksi korvauksensaajalle jatkuvin vuotuiskorvauksin. Tätä edellytettiin ratkaisua tehtäessä voimassa olleen PakkolunL 10 §:ssä ja 17 §:n 3 momentissa ja sitä on edellytetty myös VesiL 11 luvun 10 §:ssä ja YksTieL 35 §:ssä. Yleensä rasitelainsäädännössämme on kuitenkin lähdetty siitä, että korvaukset rasitteista maksetaan kertakaikkisena suorituksena,[125] ja mm. sanotuissa YksTieL:n ja VesiL:n säännöksissäkin kertakaikkinen korvaus on edellytetty pääsäännöksi, josta ei voida poiketa, edellisen säännöksen mukaan, ellei määräämisperusteesta muuta johdu, ja jälkimmäisen säännöksen mukaan, elleivät erityiset syyt vaadi korvauksen maksamista määräajoin. Pyrkimys välttää jatkuvia korvauksia on näissä tapauksissa johtunut halusta olla tekemättä korvausvelvollisuudesta korvauksen suorittajalle rasittavampaa ja rajoittavampaa kuin tarve vaatii. Tähän nähden ja kun esillä olevassa tapauksessa lisäksi oli kysymys aivan toisentyyppisestä korvauksesta, nimittäin vahingonkorvauksesta käyttöoikeuden raukeamisen johdosta eikä haitankorvauksesta, on luonnollista, että KoO ei ole pitänyt mahdollisena sitä, että ko. korvaus määrätään suoritettavaksi vuotuismaksuin. Nämä maksut olisivatkin HO:n kannalle asetuttaessa saattaneet ajanmittaan muodostua varsin rasittaviksi, sillä suoritusvelvollisuus olisi voinut koskea H-puolisoita ja heidän kuoltuaan heidän oikeudenomistajiaan pahimmassa tapauksessa yhteensä 54 vuotta. KoO näyttää asettuneen mainitulle kannalle siitä riippumatta, mikä kanta otetaan po. puunotto-oikeuden henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi luonnehtimiseen nähden.

Vaikeammin ratkaistavia ongelmia herää silloin, jos korvausta vaaditaan sillä perusteella, että käyttöoikeus on rauennut kiinteistön pakkohuutokaupassa. Tässäkin tapauksessa näyttäisi perustellulta lähteä sen pääsäännön pohjalta, että raukeamisen aiheuttaja s.o. käyttöoikeuden haltijaan sopimussuhteessa oleva kiinteistön omistaja, jonka veloista kiinteistö on saatettu pakkohuutokauppaan, on vastuussa raukeamisen aiheuttamista vahingoista. Lähtökohta on tällöin sama kuin maanvuokraoikeuden osalta. Mutta vastuun ulottaminen pakkohuutokauppavelallista aikaisempiin kiinteistön omistajiin ei voine lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta tulla kysymykseen. Se että MVL 15 §:n 2 momentissa

---

125 Vrt. esim. JL 119 § ja 190 §:n 2 momentti, KaavJL 95 § verr. KaavJA 44 §.

omaksuttiin tällainen järjestely maanvuokraoikeuden osalta, johtui suuressa määrin halusta turvata vuokramiehen asema korvauksensaajana. Sosiaaliset näkökohdat, jotka muutoinkin ovat painaneet leimansa maanvuokralainsäädäntöön, näyttävät tässäkin tapauksessa vaikuttaneen lainsäädännöllisiin ratkaisuihin. Näillä näkökohdilla ei sensijaan ole samaa merkitystä lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien osalta. Sen vuoksi niiden osalta näyttäisi perustellulta lähteä MVL 15 §:n 1 momentista ilmenevien yleisten näkökohtien pohjalta. Eräs rajoitus vastuuseen lienee kuitenkin tehtävä. Silloin kun kysymys on kiinteistön vapaaehtoisesta luovutuksesta, luovuttajalla on hyvät mahdollisuudet pyrkiä turvaamaan käyttöoikeuden haltijan asema luovutuksessa asettamalla luovutuksen ehdoksi, että käyttöoikeus pysyy voimassa myös uuteen omistajaan nähden. Näissä tilanteissa luovuttajalla on siis mahdollisuus omin toimenpitein vaikuttaa käyttöoikeuden voimassa pysymiseen. Pakkohuutokaupan osalta asia on toisin. Kiinteistön omistaja, jonka veloista kiinteistö myydään, ei voi vaikuttaa siihen, pysyykö käyttöoikeus huutokaupasta huolimatta voimassa. Sensijaan käyttöoikeuden haltija itse voi tähän vaikuttaa hakemalla kiinnityksen käyttöoikeutensa vakuudeksi, milloin se on mahdollista. Tähän nähden tuntuisi perustellulta, samalla tavoin kuin maanvuokraoikeuden osalta on asianlaita, asettaa korvausvastuun edellytykseksi se, että käyttöoikeuden haltija on tehnyt voitavansa sen voimassa pysyttämiseksi eli hakenut kiinnitystä silloin, kun se on mahdollista.

Tämän tapaisiin näkökohtiin näyttääkin oikeuskäytännössä kiinnitetyn huomiota jo ennen nykyistä MVL:ia. Huomiota ansaitsee seuraava kiinteistöeläkettä koskeva oikeustapaus.

> *KoO 1925 tuomio II 81:* Tapauksessa katsottiin, että henkilöt, jotka ostaessaan tilaosuuden olivat sitoutuneet suorittamaan myyjälle tietyt eläke-edut, olivat tämän takia ja sen vuoksi, ettei tilaa ollut voitu eläke-etujen vakuudeksi kiinnittää, jääneet vastuullisiksi eläke-etujen täyttämisestä senkin jälkeen, kun tila heidän jouduttuaan konkurssiin oli pakkohuutokaupan johdosta joutunut pois heidän omistuksestaan. Kun eläkkeen saaja ei ollut saanut vastaanottaa mitään hänelle eläkevälikirjan mukaan tulevista eläke-eduista, em. henkilöt velvoitettiin suorittamaan eläkkeen saajalle korvausta tämän kärsimästä vahingosta.

Tapauksessa kiinteistön omistajien korvausvastuuta siitä, että eläkeoikeus oli rauennut pakkohuutokaupassa, on perusteltu viittaamalla yhtäältä sitoumukseen, jonka nojalla omistajat olivat velvolliset suoritta-

maan eläkkeen saajalle eläke-etuja, ja toisaalta siihen, ettei tilaan ollut voitu vahvistaa kiinnitystä eläkeoikeuden vakuudeksi. Viimeksi mainittu perustelu osoittaa merkitystä annetun sille, että kysymys oli tilanteesta, jossa eläkeoikeuden haltijalla ei ollut ollut mahdollisuutta hakea kiinnitystä oikeutensa vakuudeksi ja pyrkiä siten turvaamaan asemaansa pakkohuutokaupassa. Ratkaisu on niiden näkökohtien mukainen, joihin edellä on kiinnitetty huomiota. Korvausvastuun perusteen on muodostanut tilan omistajien sopimussuhde eläkeoikeuden haltijaan ja korvausvaade on kohdistunut eläkeoikeuden raukeamisen aiheuttajaan, kiinteistön omistajaan, jonka veloista pakkohuutokauppa toimitettiin.

3.7. KÄYTTÖOIKEUDEN HALTIJAN SUOJASTA YLEISEEN SIVULLISTAHOON

Oikeudessamme on lähdetty siitä, että maanvuokraoikeuden ja siihen sisältönsä puolesta rinnastettavien hallintaoikeuksien haltijat nauttivat ns. yleiseen sivullistahoon nähden suojaa. Asianomaiset oikeudenhaltijat voivat turvautua hallintaa häirittäessä samantapaisiin oikeuskeinoihin kuin omistaja, ts. kielto-, ennallistamis- ja hallinnanpalautuskanteisiin sekä UL 7 luvun 14 §:ssä tarkoitettuun virka-apumenettelyyn ja vaatia aiheutettujen vahinkojen korvaamista. Mainitunlaisten hallintaoikeuksien osalta kysymystä voidaan pitää niin selvänä, ettei sitä ole aiheellista käsitellä enempää.

Toisin on asianlaita sensijaan sellaisten käyttöoikeuksien osalta, joiden sisältönä on oikeus ottaa maa-aineksia tai kasvutuotteita toisen maalta ja jotka eivät käsitä samanlaista oikeutta maa-alueen hallintaan kuin esimerkiksi maanvuokraoikeus. Kysymystä voidaan valaista kahden oikeustapauksen pohjalta lähtien.[126]

> *KoO 1928 II 56:* Koska A ja hänen vaimonsa B myydessään 13. 4. 1922 tilan A:n veljille C:lle ja D:lle olivat itselleen pidättäneet kaikki tilan metsässä kasvavat kauppakirjassa lähemmin mainitun mitan täyttävät tukkipuut sekä C ja D olivat Oy X:ltä korvaukseksi yhtiön talvella 1923—1924 oikeudettomasti tilan metsästä kaatamista tukkipuista vastaanottaneet 415.797 markkaa 20 penniä, niin ja kun

[126] Metsänhakkuuoikeuden osalta vrt. *Chydenius* Kontraktsrätt I s. 77 ss., *Caselius* s. 211 ss., *Godenhielm* s. 210 ja 212. Irroittamisoikeuksien, mm. maa-ainesten ottamisoikeuden osalta yleensä vrt. *Caselius* s. 288 ss.

A-vainaja oli 20. 8. 1916 tekemällään lainvoiman saaneella testamentilla määrännyt puolet em. tukkimetsästä B:lle, C ja D velvoitettiin yhteisvastuullisesti Y:lle B:n uskottuna miehenä suorittamaan puolet em. korvauksesta 415.797 markasta 20 pennistä.

Tässä korkeimman oikeuden ratkaisussa on selvästi lähdetty siitä, että tilan myyjällä A:lla oli kiinteistön kaupan yhteydessä tehdyn, metsänhakkuuoikeuden pidättämistä tarkoittavan ehdon nojalla parempi oikeus ulkopuolisen suorittamaan, oikeudenvastaisen hakkuun johdosta maksettavaan korvaukseen kuin metsäalueen ostajilla ja hakkuuaikaisilla omistajilla C:llä ja D:llä. A:n tehtyä tapauksesta ilmenevän testamentin B:n hyväksi tällä katsottiin olevan oikeus puoleen po. korvauksesta toisen puolen tullessa kuulumaan A:n veljille C:lle ja D:lle nähtävästi näiden perillisaseman vuoksi. Tapaus osoittaa siis sen, että hakkuuoikeuden haltijalla on katsottu olevan tekemänsä hakkuusopimuksen nojalla oikeus vaatia korvausta sellaiselta ulkopuoliselta, joka hakkaamalla hakkuusopimuksen käsittämät puut oikeudettomasti on aiheuttanut hakkuuoikeuden haltijalle vahinkoa. Metsänhakkuuoikeuden haltijalle on siis jo hakkuusopimuksen nojalla katsottu muodostuvan sellainen oikeusasema, että se oikeuttaa käyttämään yleiseen sivullistahoon nähden oikeuskeinoja.

Vastaavanlainen kysymys oli esillä myös vuonna 1938 annetussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1938 II 485, nyt jäkälänotto-oikeutta koskevana. Tapaus oli seuraavanlainen:

KoO 1938 II 485: RO katsoi selvitetyksi, että kahden tilan aikaisempien omistajien M:lle 1. 9. 1930 viiden vuoden ajaksi luovuttama jäkälänotto-oikeus tiloilta oli tilojen 10. ja 17. 2. 1933 toimitetuissa pakkohuutokaupoissa rauennut ja että M siitä huolimatta oli syksyllä 1933 ottanut tiloilta jäkälää. Mutta kun A, jolle tilojen pakkohuutokauppaostajan 22. 4. 1933 kolmen vuoden ajaksi 1. 9. 1933 lukien W:lle luovuttama jäkälänotto-oikeus oli siirretty, ei ollut näyttänyt, että hänelle M:n jäkälänotosta olisi aiheutunut vahinkoa kauppavoiton menetyksenä, RO hylkäsi A:n M:ää vastaan ajaman korvauskanteen.

HO: Ei muutosta.

KoO: Ei muutosta.

Eri mieltä ollut jäsen: Katsoi tosin selvitetyksi, että M on ilmoitettuna aikana, jolloin A:lla kanteessa mainittujen, 22. 4. 1933 tehtyjen sopimusten nojalla on ollut yksinoikeus jäkälänottoon po. tiloilta, ottanut tiloilta jäkälää siitä huolimatta, että M:n jäkälänotto-oikeus oli tilojen pakkohuutokaupoissa rauennut. Mutta koskei A:lle noista sopimuksista johdu välitöntä oikeutta jutussa nosta-

mansa kanteen ajamiseen, katsoi, ettei ollut esitetty syytä muuttaa HO:n tuomion lopputulosta, jonka varaan siis jätti asian.

Eri mieltä olleet kaksi jäsentä: Katsoivat tosin selvitetyksi, että M:n on ilmoitettuna aikana, jolloin A:lla kanteessa mainittujen 22. 4. 1933 tehtyjen sopimusten nojalla on ollut yksinoikeus jäkälänottoon po. tiloilta, otattanut tiloilta jäkälää siitä huolimatta, että M:n jäkälänotto-oikeus oli tilojen pakkohuutokaupoissa rauennut. Mutta koska selvitystä puuttui siitä, että tuo jäkälänotto olisi aikaan saanut A:lle estettä hänen mainittujen sopimusten mukaisen jäkälänottonsa harjoittamisessa, katsoivat, ettei ollut esitetty syytä muuttaa HO:n tuomion lopputulosta, jonka varaan asian siis jättivät.

Selostettu tapaus antaa aiheen kiinnittää huomiota useisiin aiheemme kannalta merkityksellisiin näkökohtiin. RO, HO ja KoO:n enemmistö ovat asettuneet sille kannalle, että sopimus jäkälänotto-oikeudesta perusti ao. oikeuden haltijalle yleiseen sivullistahoon suojatun oikeusaseman ja että ko. oikeuden haltija siten saattoi itsenäisesti esittää ulkopuolista loukkaajaa vastaan vahingonkorvausvaatimuksen. Tällainen vaatimus on nyt esillä olevassa tapauksessa hylätty kuitenkin sillä perusteella, ettei vahinkoa näytetty syntyneen.

Periaatteessa samalta pohjalta kuin KoO:n enemmistö näyttävät lähteneen myös kaksi eri mieltä ollutta jäsentä. Hekin näyttävät edellyttäneen, että jäkälänotto-oikeuden luovuttamista koskeva sopimus periaatteessa perusti ao. oikeuden haltijalle oikeuden vaatia korvausta ulkopuoliselta loukkaajalta. Mutta nämä eri mieltä olleet jäsenet edellyttivät myös näytön esittämistä siitä, että loukkaajan jäkälänotto esti em. oikeudenhaltijaa käyttämästä oikeuttaan. Kun siis enemmistö lähti siitä, että jäkälänottosopimus rajoitti ylipäänsä sivullisten jäkälänottoa ao. tiloilta, niin mainitut eri mieltä olleet jäsenet lähtivät siitä, että jäkälänottosopimus rajoitti sivullisten sellaista jäkälänottoa ao. tiloilta, joka loukkasi po. oikeudenhaltijan jäkälänottoa. Eri mieltä olleet jäsenet ovat lähteneet viimeksi mainitulta pohjalta, vaikka jäkälänottoon oikeutetulla A:lla heidänkin lausuntonsa mukaan oli »yksinoikeus» jäkälänottoon po. tiloilta. Kuten äänestys osoittaa enemmistö ei ole tätä kannanottoa hyväksynyt. Eri mieltä olleiden jäsenten edellyttämä rajoitus oikussuojakeinojen käytössä saattaisikin johtaa käytännössä epätyydyttäviin tuloksiin muiden oikeussuojakeinojen kuin vahingonkorvausvaatimuksen osalta. Jäkälänotto-oikeuden tapaisen oikeuden turvaamiseksi saattaa olla tarpeen turvautua esim. UL 7 luvun 14 §:ssä tarkoitettuun virka-apuun, koska se nopeammin kuin kanteet voi estää oikeudenloukkaukset. Jos tässäkin ta-

pauksessa suojan saamisen edellytykseksi asetettaisiin näytön esittäminen siitä, että sivullisen jäkälänotto rajoittaa suojaa pyytävän jäkälänottoa, saattaisi tarpeellinen oikeussuoja jäädä monessa tapauksessa näyttövaikeuksien vuoksi saamatta. Sen vuoksi enemmistön kannanottoa on pidettävä po. suhteessa hyvin perusteltuna.

Yksi eri mieltä ollut jäsen on katsonut, että jäkälänotto-oikeuden luovuttamista koskeva sopimus ei perustanut oikeuden saajalle sellaista oikeusasemaa, että tällä olisi »välitöntä oikeutta jutussa nostamansa kanteen ajamiseen». Tämän jäsenen kannanottoon on aivan ilmeisesti vaikuttanut *Caseliuksen* vuonna 1934 ilmestynyt tutkimus irroittamisoikeuksista. Tässä tutkimuksessaanhan Caselius luonnehti mm. sekä määräalan luovutuksensaajan oikeuden että metsänhakkuuoikeuden luovutuksensaajan oikeuden irroittamisoikeuksiksi. Tältä pohjalta lähtien hän katsoi, että mainitunlainen oikeus ei ollut omistusoikeutta, vaan sisälsi ainoastaan oikeutuksen omistusoikeuden perustamiseen erottamisen (irroittamisen) kautta.[127] Tähän liittyen hän katsoi, että irroitettavaksi sovitun esineen hallinta kuului irroittamiseen saakka sen omistajalle, joka siis oli luovuttaja, ja ettei luovutuksensaajan irroittamisoikeus nauttinut suojaa kolmanteen mieheen nähden.[128] *Hyvönen* on tutkimuksessaan perusteellisesti käsitellyt määräalan luovutuksensaajan hallintaoikeutta ja Caseliuksen kantaa kritisoiden kiinnittänyt huomiota mm. tältä kannalta katsoen keskeiseen korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1949 I 21, jossa enemmistö äänestettäessä asettui sille kannalle, että määräalan luovutuksensaajalla oli luovutusoikeustoimen nojalla sellainen oikeusasema, että siihen liittyi oikeus oikeussuojakeinojen käyttöön sivullista häiritsijää vastaan.[129] Mainittu vuoden 1949 ratkaisu osoittaa siten, ettei Caseliuksen kannanottoa ole hyväksytty korkeimman oikeuden judikatuurissa määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman osalta. Edellä selostettu vuoden 1938 ratkaisu verrattuna vuoden 1928 ratkaisuun puolestaan osoittaa, ettei sitä ole hyväksytty myöskään sellaisten sopimukseen perustuvien oikeuksien osalta, joiden sisältönä on oikeus kasvutuotteiden ottamiseen toisen alueelta.

Esitetyn nojalla on kaiken kaikkiaan perusteltua lähteä siitä, että käyttöoikeuden haltija on jo sen perustamista koskevan oikeustoimen nojalla

---

127 Ks. *Caselius* s. 61, 209 ss.,

128 Ks. *Caselius* s. 61, 210 ss., 288 ss.

129 Ks. *Hyvönen* s. 99—113 ja em. oikeustapauksen osalta s. 110.

suojattu yleiseen sivullistahoon nähden. Po. oikeudenhaltijan asema muodostuu tässä suhteessa samantapaiseksi kuin omistajan oikeusasema.

3.8. YHTEENVETO

Edellä 1 luvussa käsiteltiin numerus clausus-periaatteesta suomalaisessa kirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja ja tämän periaatteen voimassaolosta esineoikeuden alalla esitettyjen väitteiden verifioitavuutta. Tällöin todettiin, että pahimmaksi kompastuskiveksi näiden väitteiden verifioitavuuden tiellä, sikäli kuin väitteet koskivat koko esineoikeuden alaa, muodostui lainsäädäntömme aukollisuus mm. käyttöoikeuksien osalta. Samassa yhteydessä viitattiin siihen, että käsillä olevassa luvussa tutkitaan, missä määrin oikeuskäytännössä on annettu käyttöoikeuksia koskevia kysymyksiä käsiteltäessä merkitystä numerus clausus-periaatteen vastakohdaksi usein esitetylle sopimusvapauden periaatteelle.

Tutkimus osoittaa, että osapuolten käyttöoikeutta koskevalle sopimukselle on annettu eri suhteissa erittäin keskeinen merkitys. Kuten 2. luvusta käy ilmi sopimus on näytellyt keskeistä osaa käyttöoikeuteen sovellettavaa normistoa määriteltäessä. Esillä olevasta luvusta käy puolestaan ilmi, että sopimus on lähtökohtaisesti määrännyt käyttöoikeuden sisällön. Sopimus on katsottu sitovaksi periaatteessa missä muodossa hyvänsä tehtynä ja sopimus ja sopimuksen tarkoitus on otettu lähtökohdaksi käyttöoikeuden voimassaoloaikaan, lakkaamiseen ja siirrettävyyteen liittyviä kysymyksiä arvosteltaessa. Uuden omistajan suostumus on keskeinen käyttöoikeuden sitovuuden peruste kiinteistön luovutustilanteissa ja sopimuksen on katsottu perustavan käyttöoikeuden luovutuksensaajalle suojatun oikeusaseman yleiseen sivullistahoon nähden. Tätä kaikkea voidaan pitää positiivisena näyttönä siitä, ettei meillä esineoikeuden alalla vallitse yleistä numerus clausus-periaatetta samassa merkityksessä kuin esimerkiksi BGB:ssa.

Näin on saatu päätökseen eräs tutkimuksemme teema. Mutta tutkimus jäisi vajanaiseksi, ellei huomiota kiinnitettäisi erikseen kahteen käytännössä tärkeimpään lailla sääntelemättömän käyttöoikeuden muotoon. Nämä ovat oikeus kiinteistöeläkkeeseen ja metsänhakkuuoikeus, joista molemmista on verraten runsas oikeustapausaineisto. Seuraavassa siirrytäänkin käsittelemään niitä koskevia erityiskysymyksiä mainitun oikeustapausmateriaalin valossa.

4. LUKU

KIINTEISTÖELÄKETTÄ KOSKEVIA ERITYISKYSYMYKSIÄ

4.1. YLEISTÄ

Suomessa samoinkuin muissakin Pohjoismaissa on vanhastaan ollut tapana, että maatilan omistaja, joka vanhuuden, sairauden tms. sellaisen syyn vuoksi ei kykene enää jatkamaan tilan pitoa, luovuttaa tilansa toiselle, tavallisesti jollekin lapsistaan, pidättäen samalla itselleen ja mahdolliselle aviopuolisolleen oikeuden asua loppuelämänsä tilalla ja saada siltä ylläpito ja ehkä muitakin etuuksia kuten luonnontuotteita, vähäisiä rahasummia kuukausittain ja oikeuden hallita ja viljellä jotakin tilaan kuuluvaa pelto-, kasvitarha- tms. aluetta. Oikeutta tällaisiin etuuksiin on vanhastaan nimitetty *kiinteistöeläkkeeksi* tai ruotsinkielisestä sytning sanasta johdetun »suomennoksen» mukaisesti syytingiksi.[1]

Sangen seikkaperäinen maatalouskiinteistöjen eläkerasitusta 1800-luvulla ja 1900-luvun alussa valaiseva tutkimus vuosisadan alkupuolelta on *Koskikallion* vuonna 1927 ilmestynyt väitöskirja, jossa tarkasteltiin eläkerasitusta Pirkkalan ja Ruoveden tuomiokuntiin kuuluvista 13 kunnasta kerätyn tutkimusaineiston pohjalta, joka käsitti kaikkiaan 577 eläketapausta. Tämän tutkimuksen valossa eläkkeen suorittamista koskevat välipuheet olivat maatalouskiinteistöjen luovutuksissa sangen tavallisia.[2] Mutta ne eivät ole menettäneet aktuaalisuuttaan nykyäänkään. Perintöoikeuskomitean vuonna 1975 ilmestyneestä mietinnöstä[3] käy ilmi, että

---

[1] Eläkkeiden levinneisyydestä Pohjoismaissa 1900-luvun alkupuolella ks. *Koskikallio* s. 21—32. Suomen eläkelainsäädännön historiasta ks. *Charpentier* s. 5—84, *Wrede—Caselius* s. 382—385, *Rapola,* LM 1946 s. 217—222.

[2] Ks. *Koskikallio* s. 33 ss.

[3] Ks. kom. 1975: 84 s. 39—44. Ks. myös *Majamaa,* LM 1977 s. 180.

komitean maan eri osien osalta tutkimista 450 maatilan sukupolvenvaihdostapauksesta 406 tapauksessa sukupolvenvaihdokseen, joka tapahtui joko perittävien eläessä tai toisen heistä kuoltua, liittyi jonkin muotoisen eläkeoikeuden perustaminen oikeustoimin. Maatilojen luovutukset yksinomaan eläkettä vastaan näyttävät kuitenkin olleen harvinaisia. Tällaisia oli vain 6 tapausta 450:sta. Myöskään kiinteistöeläkettä koskevat oikeudelliset kysymykset eivät ole menettäneet ajankohtaisuuttaan. Ken vaivautuu esimerkiksi sunnuntaisin kuuntelemaan radio-ohjelmaa »Maamiehen tietolaari» havaitsee, että lakimiesten vastattavaksi esitetään toistuvasti kiinteistöeläkettä koskevia kysymyksiä. Myös korkeimman oikeuden ratkaisuja valaiseva oikeustapausmateriaali on varsin runsas.

Se että kiinteistöeläkettä koskevat oikeudelliset ongelmat ovat jatkuvasti ajankohtaisia johtunee osaksi siitä, että *alan lainsäädäntö* on äärimmäisen niukka, käytännöllisesti katsoen olematon. Sen jälkeen kun 1. 3. 1852 annettu julistus tilanhalaistuksista ja syytningistä eli vanhan asukkaan eläkkeestä maantiloilla Suomessa on 21. 5. 1976 annetulla lailla vielä voimassa olleilta osiltaan kumottu, sisältyy nimenomaisia säännöksiä kiinteistöeläkkeestä vuoden 1864 A:een sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa, KiinnA:een, UL:iin ja verolainsäädäntöön. Nämä säännöstöt koskevat kuitenkin vain vähäistä osaa kiinteistöeläkettä koskevista oikeudellisista kysymyksistä. Oikeuskäytännössä kehittyneillä tavanomaisoikeudellisilla oikeusnormeilla onkin kiinteistöeläkkeiden osalta keskeinen merkitys. Sen vuoksi on perusteltua ottaa alaa koskevan juridisen tutkimuksen pohjamateriaaliksi juuri korkeimman oikeuden ratkaisuja valaiseva oikeustapausaineisto.

Eräitä kiinteistöeläkkeisiin liittyviä kysymyksiä on käsitelty jo edellä tässä tutkimuksessa. Kiinteistöeläkettä koskevien normien soveltamisalaa on tarkasteltu edellä 2. luvussa. Näihin kysymyksiin ei tässä yhteydessä enää palata. Kysymyksiä, jotka liittyvät mm. eläkeoikeuden siirrettävyyteen, periytyvyyteen, testamentattavuuteen, ulosmitattavuuteen ja kuulumiseen oikeudenhaltijan konkurssipesään samoinkuin sitovuuteen kiinteistön omistajanvaihdoksissa, on puolestaan käsitelty 3. luvussa. Näihin kysymyksiin palataan jäljempänä vain sanotun luvun pohjalta syntyvän kuvan täydentämiseksi eläkeoikeuden osalta. Päähuomio kohdistetaan käsillä olevassa 4. luvussa seuraaviin kolmeen kysymysryhmään:

1) eläkeoikeuden oikeusperuste,
2) eläke-etu ja
3) eläkkeen suoritusvelvollisuus ja sen lakkaaminen.

4.2. ELÄKEOIKEUDEN OIKEUSPERUSTE

Oikeuskirjallisuudessa on yleisesti lähdetty siitä, että oikeus kiinteistöeläkkeeseen perustetaan kiinteistön luovutuksen yhteydessä eräänä sen ehtona.[4] Tätä koskevilla lausumilla ei näytä yleensä pyritty määrittelemään muut mahdollisuudet pois sulkevalla tavalla eläkeoikeuden oikeusperustetta. Lausumat on pikemminkin esitetty silmällä pitäen eläkeoikeuden tavallisinta oikeusperustetta. Eräissä esityksissä kysymykseen tulevat oikeusperusteet on kuitenkin haluttu määritellä eksklusiivisesti. Tällaisia ovat *Charpentierin* ja *Rapolan* esitykset. Niiden valaisemiseksi on tarpeen ottaa huomioon se, mitä alunperin *Tegengren* esitti aiheesta.

Tegengrenin kiinteistöeläkettä koskeva tutkielma alkaa seuraavalla lauseella, joka tässä esitetään suomennoksena: »Eläkesopimuksella tarkoitetaan sivusopimusta, jossa se, joka luovuttaa toiselle vero- tai rälssitalon omistusoikeuden tai myös hallintaoikeuden kruununtilaan tai torppaan, pidättää itselleen loppuiäkseen käyttöoikeuden tiettyihin luovutettuun kiinteistöön kuuluviin tiluksiin taikka oikeuden saada vuosittain suorituksia kiinteistöstä.»[5] Kuten havaitaan Tegengren tässä lauseessa luonnehti eläkeoikeuden oikeusperustetta pitäen silmällä yhtäältä sitä, *minkä tyyppinen oikeustoimi* muodostaa eläkeoikeuden oikeusperusteen, ja toisaalta sitä, *mikä on oikeustoimen kohteena.* Ensiksi mainitussa suhteessa lausuma edellyttää, että oikeustoimena tulee kysymykseen luovutusoikeustoimi. Sensijaan Tegengren ei puhu mitään muun tyyppisistä oikeustoimista kuten testamentista, vuokrasopimuksesta tms. eläkeoikeuden oikeusperusteena. Viimeksi mainitussa suhteessa Tegengrenin lausuma edellyttää, että luovutusoikeustoimen kohteena on omistusoikeus vero- tai rälssitaloon tai hallintaoikeus kruununtilaan tai torppaan. Taaskaan Tegengren ei puhu mitään muun tyyppisistä kohteista, esimerkiksi siitä, voidaanko eläkeoikeus perustaa kaupunkitontin omistusoikeutta luovutettaessa. Nämä Tegengrenin kannanotot näyttävät muodostaneen peruskuvion, jonka pohjalta myöhemmin Charpentier ja Rapola ovat ottaneet kantaa eläkeoikeuden oikeusperusteeseen mainitussa kahdessa eri suhteessa.

---

[4] Aiheesta ks. *Tegengren,* JFT 1881 s. 1 ss., *Charpentier* s. 87 ss., *Hernberg,* JM 1904 s. 51 ss., *Serlachius* s. 260 ss. ja 296 ss., *Wrede—Caselius* s. 387 ss., *Rapola,* LM 1946 s. 223—233, *Zitting—Rautiala* s. 138. Ruotsin oikeuden osalta ks. *Lejman* s. 25 ss., *Undén* II:2 s. 265 ss.

[5] Ks. *Tegengren,* JFT 1881 s. 1.

Charpentier totesi,[6] ettei suinkaan kaikki hoito ja ylläpito, jota henkilö nautti elinaikanaan, kuulunut käsitteen kiinteistöeläke alaan, vaan siihen kuului vain sellainen hoito ja ylläpito, jota koskeva oikeus oli saatu kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Esittämillään perusteluilla Charpentier katsoi, että voimassa olevan oikeuden mukaan kiinteistöeläke voitiin perustaa ainoastaan kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Erikseen Charpentier totesi, että sitten kun vuoden 1883 asetus — A asukasoikeudesta kruununtiloilla 8 §:n 2 momentti — oli kieltänyt kruununtilan rasittamisen kiinteistöeläkkeellä, po. kiinteistön luovutuksena saattoi tulla kysymykseen vain omistusoikeuden luovutus. Luovutuksen kohteen osalta Charpentier lähti siitä, että kohteena oli omistusoikeus rälssi- tai verotilaan. Sensijaan eläkeoikeuden perustaminen ei Charpentierin mukaan tullut kysymykseen kaupunkikiinteistön omistusoikeutta luovutettaessa. Perusteluina Charpentier viittasi mm. siihen, että vuosien 1852 ja 1864 asetukset, joissa kiinteistöeläkkeistä oli annettu nimenomaisia säännöksiä, oli annettu maatalouden intressissä ja koskivat vain oikeussuhteita maalla.

Rapola on käsitellyt esillä olevaa kysymystä sangen laajasti.[7] Rapola lähtee siitä, että »eläke varsinaisessa merkityksessä säännönmukaisesti perustetaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä».[8] Tältä pohjalta lähtien Rapola toteaa, että »on myös johdonmukaisesti pidettävä mahdollisena pidättää eläke kiinteistön murto-osan omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä, koska kiinteistön murto-osaa on pidettävä itsenäisenä lainhuudatus- ja kiinnitysyksikkönä».[9] Sensijaan Rapolan mukaan »ei erottamattomaan määräalaan voida perustaa eläkettä, koska määräalaa erottamattomana ollessaan on pidettävä irtaimena».[10] Rapola täsmentää myöhemmin viimeksi mainittua kannanottoaan lausumalla, että »kun oikeus eläkkeeseen on 1852 vuoden julistuksella rinnastettu MK 11 luv. 2 §:n säätämään oikeuteen, voidaan siis määräalan kaupassa sopia eläkkeestä, jolla ei kuitenkaan ole erottamattomaan määräalaan mitään oikeutta, mutta joka saa määräalan tultua erotetuksi MK:n 11 luvun 2 §:n säätämän oikeuden erottamisella muodostettuun kiinteistöön».[11] Rapola jatkaa, että »tätä erottamisoikeuden luovutuksen yhteydessä sovittua elä-

6 Ks. *Charpentier* s. 87—90.
7 Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 223—233.
8 Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 227.
9 Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 227.
10 Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 228.
11 Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 228.

kettä koskevaa poikkeusta lukuunottamatta voidaan puhua kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä pidätetystä eläkkeestä, ja huomattava on tässä poikkeustapauksessakin, että vaikka eläkkeestä sovitaankin erottamisoikeuden luovutuksen yhteydessä, eläkkeen tosiasiassa on katsottava syntyvän vasta kiinteistön omistusoikeuden siirtyessä, siis erottamisen tultua toimitetuksi».[12]

Rapola suorittaa myös eräitä muita rajauksia. Hän toteaa, että »positiivisen oikeuden säännöksillä voidaan kieltää eläkkeen kiinnittäminen määrätynluontoisiin kiinteistöihin».[13] Selostettuaan vanhempia palstatilaa ja tuolloin vielä voimassa olleita vesijättötilaa koskevia säännöksiä Rapola totesi, että »jos tällaisen tilan omistusoikeuden luovutuksessa pidätetään eläke, ei tätä eläkettä, koska sitä ei voida saada kiinnittämällä esinekohtaiseksi oikeudeksi, vaan oikeus pidätettyihin eläke-etuihin jää henkilökohtaiseksi saamisoikeudeksi, voida pitää eläkkeenä sanan varsinaisessa merkityksessä».[14]

Rapola käsittelee myös kysymystä, voidaanko eläke pidättää kaupunkikiinteistön luovutuksessa. Todettuaan, että tämä Maunu Eerikinpojan kaupunginlain mukaan oli mahdollista ja ettei vuoden 1734 laki sisältänyt asiasta säännöksiä eivätkä vuoden 1852 julistus ja vuoden 1864 asetus kieltäneet eläkkeen perustamista kaupunkikiinteistöön, Rapola kiinnittää huomiota edellä mainitun Charpentierin kannanoton ohella mm. *Serlachiuksen* kannanottoon, jonka mukaan eläke voitiin perustaa yhtä hyvin kaupunki- kuin maalaiskiinteistöönkin,[15] ja *Wreden* mielipiteeseen, jonka mukaan eläkkeen käsitteeseen kuului, että pidätetyt eläke-edut tuli voida saada siitä kiinteistöstä, johon eläke on perustettu, ja joka sen vuoksi edellytti, että eläke kaupunkikiinteistöstä ei voinut tulla kysymykseen muussa muodossa kuin asuntona ja rahasuorituksina.[16] Selostettuaan vielä ruotsalaisen *Wikanderin* käsitystä Rapola omana kannanottonaan lausuu: »Jos pidetään kiinni yhtenäisestä eläkkeen käsitteestä, siis tunnustetaan eläkeinstituutin olemassaolo erikoisena tyyppinä, oikeusinstituuttina, jota voidaan katsoa juuri sellaisena erikseen säännöstellyn, ei voitane katsoa minkään edelläesitetyistä mielipiteistä puoltavan käsitystä, että eläke varsinaisessa merkityksessä voitaisiin perustaa kaupunkikiinteistöön. Jo eläk-

12 Ks. *Rapola,* LM 1946 s. 228—229.
13 Ks. *Rapola,* LM 1946 s. 229.
14 Ks. *Rapola,* LM 1946 s. 229.
15 Ks. *Serlachius* s. 261.
16 Ks. *Wrede* (1926) s. 330.

keen elatustarkoituksen mukaankin täytynee eläkkeen käsitteeseen sisällyttää, että se ainakin voi käsittää kaikkia sellaisia eläke-etuja, jotka ovat omansa eläkeläisen elämäntarpeita tyydyttämään ja jotka voidaan kiinteistöstä välittömästi tai välillisesti saada. Sikäli kuin todetaan, että ainoastaan määrätynlaisten eläke-etujen vakuudeksi voidaan vahvistaa kiinnitys kaupunkikiinteistöön, mutta että kaikkien sellaisten eläke-etujen vakuudeksi (esim. elatus ja hoito), joita eläke varsinaisessa merkityksessä voi sisältää, ei ole mahdollista saada kaupunkikiinteistöön kiinnitystä, voitaneen tämän katsoa sisältävän, että eläkettä varsinaisessa merkityksessä ei voida kaupunkikiinteistöön perustaa. Eläkkeelle ominaisena piirteenä voitaneen pitää myös sitä 1864 vuoden asetuksen säätämää rajoitusta, että samaa kiinteistöä ei saa kiinnittää useammasta kuin yhdestä eläkkeestä. Tämä nimenomaan eläkettä tarkoittava ja sen erikoisuudesta aiheutunut säännös koskee yksinomaan »relssi- ja perintömaata». Vaikkapa kaupunkikiinteistöä luovutettaessa olisi tehty sitoumus, jonka mukaan luovuttaja saa elinaikansa asua jossakin kiinteistön osassa sekä saa kiinteistöstä määrätyn, määräaikoina suoritettavan rahamäärän, ja tämän sitoumuksen vakuudeksi olisi vahvistettu kiinnitys, ei olisi estettä muiden samanlaisten kiinnitysten vahvistamiselle samaan kiinteistöön. Kun tällaista sopimusta eivät siis koske eläkettä säännöstelevät oikeusohjeet, ei sitä myöskään voitane pitää eläkkeenä sanan varsinaisessa merkityksessä.»[17]

Rapola käsittelee myös kysymystä, minkä tyyppinen oikeustoimi voi muodostaa eläkeoikeuden oikeusperusteen. Hän toteaa mm.: »Hyväksyttäessä se kanta, että eläke varsinaisessa merkityksessä voidaan perustaa ainoastaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä, jää mainitun käsitteen ulkopuolelle sellainen »eläke», joka muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden kuin omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä on sovittu. Näin ollen ei voida pitää eläkkeenä varsinaisessa merkityksessä esim. kruununtilan asukasoikeuden tai torpan vuokraoikeuden luovutuksen yhteydessä pidätettyä 'eläkettä'.»[18] Käsiteltyään tämän jälkeen aihetta lähemmin Rapola toteaa, että eläkkeelle alunperin oli ominaista sen esineoikeudellinen luonne. Rapola jatkaa: »Luovuttajalla on oikeus saada pidättämänsä eläke luovutetusta kiinteistöstä ja tätä kiinteistön luovutuksessa syntyvää oikeutta on nyttemmin edelläkäyneen kehityksen

17 Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 232—233.

18 Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 229.

jälkeen pidettävä MK:n 11 luvun 2 §:ssä tarkoitettuna oikeutena. Eläkkeelle on siis ominaista, että sen esinekohtainen oikeus perustuu suorastaan lain määräykseen; se syntyy kiinteistön luovutuksessa ipso jure. Kun tämä oikeus syntyy kiinteistön omistusoikeuden siirtyessä, puuttuu sellainen eläkkeelle tunnusomainen piirre torpan vuokraoikeuden siirtyessä pidätetyltä eläkkeeltä, joten sellaista eläkettä ei voida pitää eläkkeenä varsinaisessa merkityksessä. Tämä ei kuitenkaan tiedä sitä, etteikö torpan vuokraoikeuden siirron yhteydessä pidätettyyn eläkkeeseen nähden voitaisi soveltuvin kohdin noudattaa, mitä on katsottava olevan voimassa eläkkeestä varsinaisessa merkityksessä, ja päinvastoin, etteikö torpan siirron yhteydessä pidätettyyn eläkkeeseen sovelletusta tulkinnasta olisi ohjetta tulkittaessa eläkettä varsinaisessa merkityksessä.»[19]

Olen edellä käsitellyt Charpentierin ja varsinkin Rapolan uudempaa esitystä verraten laajasti kiinnittääkseni huomiota siihen, millä tavoin eläkeoikeuden oikeusperustetta koskevia kannanottoja on niissä kehitelty ja perusteltu. Kummankin kirjoittajan eläkeoikeuden oikeusperustetta koskevat kannanotot nojautuvat olennaisesti *kiinteistöeläkkeen käsitteeseen.* Charpentier katsoi eläkeoikeuden käsitteeseen kuuluvan, että se oli saatu kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Vuoden 1883 asetuksen säännösten pohjalta hän rajasi kysymykseen tulevien luovutusten piiristä muut kuin omistusoikeuden luovutukset ja vuosien 1852 ja 1864 maalaiskiinteistöjä silmällä pitäen annetut asetukset antoivat hänelle puolestaan aiheen lähteä siitä, että eläkeoikeutta ei voida perustaa kaupunkikiinteistön omistusoikeuden luovutuksessa. Rapolan esityksessä kiinteistöeläkkeen käsitteeseen nojautuminen päätelmiä tehtäessä on vielä selvempää. Tätä puolta Rapolan esityksessä on aiheellista tarkastella aluksi.

Rapola käyttää useassa kohdassa esitystään käsitettä »eläke varsinaisessa merkityksessä». Tämän käsitteen sisältöön kuuluu hänen mukaansa, että eläkeoikeus perustetaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä. Po. luonnehdinta on määrännyt hänen kannanottonsa kysymyksessä, voidaanko erottamattomaan määräalaan perustaa eläkeoikeutta. Tulos, johon Rapola näiltä osin päätyy, on käytännössä vaikeasti hyväksyttävä edellyttäessään, että määräalaan kohdistuvasta eläkkeestä voidaan tosin sopia, mutta eläkkeensaajalla ei ole sopimuksen nojalla oikeutta nauttia eläkettä (esim. asua määräalalla olevassa asuinrakennuk-

19 Ks. *Rapola,* LM 1946 s. 229—230.

sessa) ennen lohkomista. Tätä kannanottoa voidaan arvostella myös teoreettisesti niiden näkökohtien pohjalta, joita *Hyvönen* on esittänyt määräalan luovutuksensaajan asemasta verrattuna kiinteistön omistajan asemaan.[20]

Kiinteistöeläkkeen käsite on määrännyt Rapolan kannanoton myös kysymyksessä, voidaanko kaupunkikiinteistön omistusoikeutta koskevassa luovutuksessa perustaa eläkeoikeutta. Hän sisällyttää eläkkeen käsitteeseen sen, että eläke kussakin kysymykseen tulevassa tapauksessa *voi* käsittää kaikki sellaiset eläke-edut, jotka tyydyttävät eläkeläisen elämäntarpeita ja ovat kiinteistöstä välittömästi tai välillisesti saatavissa, ja lisäksi sen, että samaa kiinteistöä ei saa kiinnittää useammasta kuin yhdestä eläkkeestä. Kun kumpikaan näistä vaatimuksista ei täyty kaupunkikiinteistöjen osalta, ei kaupunkikiinteistöön voida hänen mukaansa perustaa eläkettä varsinaisessa merkityksessä.

Toisaalta Rapolan esitykseen sisältyy eräitä mielenkiintoisia kohtia. Mitä Rapolan mukaan merkitsee se, että tiettyä subjektiivista oikeutta ei voida pitää eläkeoikeutena »varsinaisessa merkityksessä»? Vastaus sisältyy nähdäkseni edellä lainattuun Rapolan lausumaan: »Kun tällaista sopimusta eivät siis koske eläkettä säännöstelevät oikeusohjeet, ei sitä myöskään voitane pitää eläkkeenä sanan varsinaisessa merkityksessä» Lausuma osoittaa Rapolan lähteneen siitä, että eläkeoikeudesta varsinaisessa merkityksessä voidaan puhua silloin, kun sopimusperusteiseen oikeuteen voidaan soveltaa eläkeoikeutta koskevia oikeusnormeja. Viimeksi mainittua kannanottoa täsmentää Rapolan seuraava lausuma: »Tämä ei kuitenkaan tiedä sitä, etteikö torpan vuokraoikeuden siirron yhteydessä pidätettyyn eläkkeeseen nähden voitaisi soveltuvin kohdin noudattaa, mitä on katsottava olevan voimassa eläkkeestä varsinaisessa merkityksessä — — —.» Rapola toisin sanoen edellyttää mahdolliseksi eläkeoikeutta koskevien normien soveltamisen soveltuvin osin sellaisiinkin tapauksiin, joihin hänen mukaansa ei voida kauttaaltaan soveltaa näitä normeja. Nämä Rapolan lausumat antavat tiettyjä viitteitä siitä, miten käsillä olevaa kysymystä on aiheellista lähestyä. Tämän käsittelyyn siirrytään seuraavassa.

Tarkastelujen lähtökohdaksi voidaan ottaa kysymys, *mitä merkitsee, jos sanomme, että eläkeoikeuden oikeusperusteena ei voi olla tämä tai*

---

[20] Ks. *Hyvönen* s. 99—113.

tuo oikeustoimi, esimerkiksi vuokraoikeuden siirto-oikeustoimi, kaupunkikiinteistön luovutussopimus tms. Ilmeisesti se merkitsee juuri sitä, mitä Rapola edellyttääkin sen merkitsevän: po. oikeustoimeen perustuva subjektiivinen oikeus ei kuulu eläkeoikeutta koskevan oikeusnormiston soveltamisalaan. On kuitenkin aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että »eläkeoikeutta koskeva oikeusnormisto» ei ole mikään kiinteärajainen säädännäisnormisto esimerkiksi MVL 1966:n tapaan. Kuten aikaisemmin todettiin suurin osa eläkeoikeutta koskevista oikeusnormeista on kehittynyt oikeuskäytännössä jatkuvien sovellutusten kautta ja alan lainsäädäntö on äärimmäisen niukka koskien vain eräitä erityiskysymyksiä. Normiston kehittymiseen oikeuskäytännössä on puolestaan vaikuttanut keskeisellä tavalla se, minkä sisältöisistä eduista kulloinkin on kysymys. Eläkeoikeudeksi on nimitetty mm. kiinteistön luovutuksessa perustettua oikeutta saada ylläpito kiinteistöllä, oikeutta saada kiinteistöltä tiettyjä tavara- tai rahasuorituksia, nautintaoikeutta tiettyyn kiinteistöön kuuluvaan pelto- tai laidunmaahan, asumisoikeutta kiinteistöllä jne. Tämän kaltaisista, elatustarkoituksessa perustetuista etuuksista on voitu tehdä sopimuksia tai muita oikeustoimia muissakin yhteyksissä kuin kiinteistöjen luovutuksissa. Sanotunlaisia oikeuksia koskevia riitoja ratkaistaessa on eri kysymysten osalta jouduttu — mm. eri tahoilta analogiatukea hakien — soveltamaan normeja, jotka ovat eräissä tapauksissa saattaneet koskea oikeustoimia tai sopimussuhteita yleensä, joissakin tapauksissa käyttöoikeuksia yleensä ja tietyissä tapauksissa vain tietyn sisältöisiä tai tiettyyn oikeusperusteeseen perustuvia oikeuksia. Kun »eläkeoikeutta koskeva oikeusnormisto» on sanotulla tavalla hyvin heterogeninen eikä tuon normiston alaa ole missään auktoritatiivisesti määritelty, ei ilmeisesti voida lähteä siitä, että näin olisi menetelty myöskään kysymykseen tulevien oikeusperusteiden osalta. Eläkeoikeudeksi nimitettyjen oikeuksien oikeusperusteiden joukko jää näin avoimeksi.

Käytännössä suurin osa niistä oikeuksista, joita on nimitetty kiinteistöeläkkeiksi, on perustunut tilan omistusoikeuden luovutusoikeustoimeen. Mutta käytettävissä oleva oikeustapausaineisto osoittaa, että samoja normeja, jotka ovat koskeneet näitä, on voitu soveltaa myös silloin, kun kysymys on muuhun oikeusperusteeseen perustuvasta, eläkeoikeudeksi nimitetystä oikeudesta. Niinpä korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1930 II 578 on samaan tapaan kuin tuon ajan kiinteistöjen luovutuksia koskevissa tapauksissa katsottu, että maalla olevan asuntotilan vuokraoikeuden sekä tilalla olevien vuokramiehen rakennusten siirto pelkkää eläkevasti-

ketta vastaan oli lahja (vrt. kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen osalta KoO 1921 tuomio I 23, KoO 1925 tuomio II 471 ja KoO 1929 II 483). Tässä tapauksessa eläkevastikkeelle on siis annettu sama merkitys luovutusoikeustoimen lahjaksi luonnehtimisen kannalta kuin kiinteistön luovutuksen osalta (vrt. myös KoO 1923 tuomio II 563 ja KoO 1948 II 446). Eläkeoikeudeksi nimitettyjä oikeuksia on perustettu myös testamentissa (KoO 1922 tuomio I 32 ja KoO 1928 II 39), mutta näiden osalta on huomattava, että tämän laatuisiin oikeuksiin sovelletaan nykyään ensi sijassa käyttöoikeustestamenttia koskevia PK 1965 12 luvun säännöksiä sikäli kuin po. luvun soveltamisen edellytykset täyttyvät käyttöoikeuden laajuuden osalta.[21] Jäljempänä tässä luvussa pidetään kuitenkin silmällä kiinteistön luovutuksessa perustettuja eläkeoikeuksia, ellei muusta erikseen mainita.

Kiinteistöeläkkeen perustamisoikeustoimen *muodosta* ei ole voimassa erityisiä säännöksiä. Sen missä muodossa asianomainen oikeustoimi tulee tehdä, määrää ennenkaikkea yhteys, jossa oikeustoimi tehdään. Tavallisimmin eläkeoikeus perustetaan kiinteistön luovutuksen yhteydessä eläkkeen muodostaessa ainakin osan vastikkeesta. Ao. oikeustoimi on tällöin tehtävä MK 1 luvun 2 §:ssä säädetyssä muodossa.[22] Jos käytetään sitä varsinkin aikaisemmin usein käytettyä tapaa, että kiinteistön kaupassa sovittu eläkeoikeus määritellään yksityiskohtaisesti eri välikirjassa, on sekin tehtävä MK 1 luvun 2 §:ssä säädetyssä muodossa. Tätä valaisee seuraava oikeustapaus:

> *KoO 1954 II 78:* Kiinteistön kauppakirjassa oli kauppahinta sovittu suoritettavaksi osaksi rahassa ja osaksi eri eläkekirjaa vastaan. Eläkevälikirja tehtiin kuitenkin vasta kaupantekotilaisuuden jälkeen, jolloin kaupanvahvistaja ei ollut saapuvilla eläkevälikirjaa vahvistamassa. Kiinteistön kauppa ja sen nojalla myönnetty lainhuuto julistettiin tästä syystä MK 1 luvun 2 §:n nojalla mitättömiksi.

Esillä olevassa tapauksessa on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että mitättömäksi julistaminen koski koko kauppaa eikä vain eläkevälikirjaa. Tämä perustui siihen, että lopullinen vastike oli jätetty kauppakirjassa eläkkeen osalta sikäli avoimeksi, että eläke edellytettiin määriteltävän eri välikirjassa. Kysymys ei siis tässä tapauksessa ollut ns. mustasta kauppahinnasta. Koko kaupan mitättömäksi julistaminen lienee

---

21 Vrt. *Aarnio,* Jälkisäädökset s. 238, *Rautiala,* Perintö ja testamentti s. 309 ss.

22 Vrt. myös *Undén* II:2 s. 266.

perustunut siihen, että muotovaatimusta ei ollut noudatettu kaupan olennaisen ehdon (ns. olennainen ainesosa) osalta.[23]

Varsin lähellä viimeksi mainittua ratkaisua on kaksi muuta korkeimman oikeuden ratkaisua, joista käy ilmi, että kun kiinteistön *kauppakirjassa erikseen laadittavaksi edellytetty eläkevälikirja oli jäänyt laatimatta* ja kiinteistöstä suoritettava vastike siten määräämättä, laillista kauppaa ei katsottu lainkaan tapahtuneen.[24] Tapaukset olivat seuraavanlaiset:

> *KoO 1943 II 86:* Koska tilojen myyntiä koskevassa, 13. 7. 1940 laaditussa asiakirjassa edellytetty eläkekirja oli jäänyt tekemättä ja tilojen vastikkeeseen sisältyvä eläke siten määräämättä eikä lopullista kauppaa po. tiloista siis ollut syntynyt, asiakirja julistettiin kauppakirjana mitättömäksi.
>
> *KoO 1943 II 108:* Koska tilan määräosaa koskevassa, 17. 12. 1938 laaditussa kauppakirjassa erikseen tehtäväksi edellytetty eläkesopimus oli, kun asianosaiset eivät olleet päässeet yksimielisyyteen eläke-eduista, jäänyt tekemättä ja talonosan hintaan sisältyvä eläke siten määräämättä eikä laillista kauppaa talonosasta näin ollen ollut syntynyt, *KoO* harkitsi oikeaksi MK 1 luvun 2 §:n nojalla jättää asian HO:n tuomion lopputuloksen varaan. *KO* ja *HO* olivat julistaneet kiinteistön kaupan ja sen perusteella myönnetyn lainhuudon mitättömiksi.

Nämä tapaukset valaisevat nähdäkseni aikaisemmin toisessa tutkimuksessa käsittelemääni eroa oikeustoimen *olemattomuuden* ja *pätemättömyyden* välillä.[25] Luonnehdin tätä eroa toteamalla, että oikeustoimen olemattomuudessa on kysymys tietyn aktin jäämisestä kokonaan oikeustoimia koskevan normiston soveltamisalan ulkopuolelle, kun taas pätemättömyydessä on kysymys oikeusvaikutuksista, jotka oikeustoimia koskeva normisto liittää sen soveltamisalaan sinänsä kuuluvaan, mutta virheellisesti suoritettuun aktiin. Samantapaiseen erotteluun antavat aiheen edellä mainitut vuoden 1943 tapaukset verrattuina niitä ennen käsiteltyyn vuoden 1954 tapaukseen. Vuoden 1943 tapauksissa eläkevälikirjan laatimatta jättäminen johti siihen, ettei kauppaa katsottu lainkaan syntyneen. Johdonmukaisesti otettuna tämä merkitsee sitä,

---

23 Vrt. myös *Muukkonen* s. 155—157, *Zitting—Rautiala* s. 262 ss., *Hakulinen*, Luovutus s. 146.

24 Vrt. myös KoO 1928 II 87, *Muukkonen* s. 155.

25 Ks. *Wirilander*, Rasite s. 731—736 ja siinä viitattu kirjallisuus.

ettei asianosaisten suorittamia toimenpiteitä voitu pitää kiinteistön kauppana, ts. ettei niihin voitu soveltaa kiinteistön kaupasta voimassa olevia normeja. Tässä tilanteessa olisi perusteltua puhua »olemattomuudesta» edellä käsitellyssä mielessä. Tähän nähden on jossain määrin epäjohdonmukaista, että viimeksi mainitussa tapauksessa pysytettiin alempien oikeuksien kaupan mitättömäksi julistamista koskeva päätös. Ensiksi mainitussa vuoden 1943 tapauksessahan asianlaita oli toisin, mitättömäksi julistaminen koski asiakirjaa eikä oikeustointa, s.o. kauppaa. Vuoden 1954 tapauksessa näyttää sen sijaan lähdetyn siitä, että kysymys oli virheellisesti tehdystä kaupasta (eläkevälikirjaa ei ollut laadittu sillä tavoin kuin MK 1 luvun 2 §:ssä säädetään). Tässä tapauksessa aktin on siis kyllä sinänsä katsottu kuuluvan kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltamisalaan, mutta kauppa on virheellisessä muodossa tehtynä julistettu MK 1 luvun 2 §:n nojalla mitättömäksi. Rajanvedon kannalta voidaan todeta, että vastikkeen määrittelemättä jättäminen tilanteessa, jossa vastiketta on edellytetty suoritettavan, on johtanut siihen, ettei aktia ole pidetty kiinteistön kauppana, kun taas vastikkeen määrittely väärässä muodossa suoritettuna on johtanut siihen, että aktia lähtökohtaisesti on pidetty kiinteistön kauppana, mutta se on julistettu MK 1 luvun 2 §:n nojalla mitättömäksi.

4.3. ELÄKE-ETU

Eläkeoikeuden perustamista koskeva *sopimus määrää* lähtökohtaisesti sen, mitä etuja eläkeoikeuteen on katsottava kuuluvan. Käytännössä tavallisimpia ovat ihmisen perustarpeiden tyydyttämistä palvelevat edut. Tällaisia ovat ruoka, vaatetus ja asunto valoineen ja lämpöineen sekä sairaanhoito, mutta muunkinlaisista eläke-eduista voidaan sopia. Niinpä eläkkeensaajan käytettäväksi voidaan luovuttaa tietty maa-alue esimerkiksi kasvitarhamaaksi ja eläkeoikeuden perustamista koskevassa sopimuksessa eläke voidaan määrätä suoritettavaksi myös esimerkiksi luonnontuotteina, elintarvikkeina ja käteisvaroiksi katsottavina rahavaroina.[26] *Yhteinen piirre* kaikissa näissä eri tapauksissa on kuitenkin se, että eläke-eduiksi sovittujen suoritusten on edellytetty *palvelevan saajan elatusta.*[27]

---

[26] Ks. *Serlachius* s. 260 ss. ja 296 ss., *Wrede—Caselius* s. 385 ss., *Rapola,* LM 1946 s. 222 ss.

[27] Vrt. myös *Rapola,* LM 1946 s. 222, *Undén* II: 2 s. 266.

Eläkeoikeuden perustamista koskevan sopimuksen tulkinnasta jää usein viime sijassa riippumaan, millaisia etuuksia eläkeoikeuden on katsottava käsittävän.

Oikeuskäytännössä on kuitenkin jouduttu luomaan eräitä *presumtiosääntöjä* siitä, mitä eläkeoikeuteen kuuluu silloin, kun osapuolten sopimus ei anna kysymyksen ratkaisua varten riittävästi johtoa. Varsin usein eläkeoikeuden sisältö on pyritty määrittelemään käyttäen sellaisia yleisluontoisia sanontoja kuin »täydellinen elatus», »asunto, elatus ja hoito» ja »hyvä huolenpito ja hoito». Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että tämän kaltaisissa tilanteissa niin eläkeoikeuden haltijalla kuin eläkkeen suorittamiseen velvollisella kiinteistön omistajallakin on oikeudellista intressiä saada eläkeoikeuden sisältö täsmällisemmin määritellyksi vahvistustuomiossa (KoO 1948 II 356). Po. lausumia sisällöllisesti täsmennettäessä lähtökohdan on muodostanut saajan elatustarkoitus. Lausumien sisällön määrittämiseen näyttää vaikuttaneen se, mitä kunakin ajankohtana on yleisesti katsottu kuuluvan ihmisen jokapäiväiseen elatukseen, hänen ylläpitoonsa. Asiaa valaisevina ratkaisuina voidaan esittää seuraavat oikeustapaukset.

KoO 1936 II 169: Eläkevälikirjan määräyksen lääkärin määräämän sairashoidon kustantamisesta eläkkeensaajalle katsottiin tarkoittavan vain kotona annettavaa hoitoa eikä talon varoja ylenmäärin kuluttavaa parantolahoitoa.

KoO 1937 II 107: Henkilö, joka oli sitoutunut antamaan toiselle »täydellisen elatuksen», velvoitettiin kotonaan antamaan hänelle täyteen elatukseen kuuluva ruoka, lämpö, valo ja vaatetus paikkakunnan tavan mukaan sekä haasteen tiedoksiannosta siihen asti, kunnes elatusvelvollisuus suostuttiin luonnossa täyttämään, korvaukseksi po. eläke-eduista määrätty rahasumma vuodessa.

KoO 1946 II 61: Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että V:llä oli eläkevälikirjan nojalla oikeus saada asunto sekä elatus ja hoito A:n omistamalta tilalta, minkä vuoksi ja kun tähän eläke-etuun oli katsottava sisältyvän hänen tarvitsemansa kohtuullinen hoito mielisairaalassa ja A eläkevälikirjan perusteella oli vastuussa tuollaisen hoidon aiheuttamista menoista, A velvoitettiin suorittamaan, kun kunta oli maksanut V:n hoito- ja sairaalamaksut, kunnan sosiaalilautakunnalle, joka ajoi kannetta V:n holhoojan ominaisuudessa A:ta vastaan, sen sairaalahoidon korvauksena vaatimat 9.180 markkaa 5 %:n korkoineen haastepäivästä.

Eri mieltä ollut jäsen katsoi eläkevälikirjan määräyksen tilalta

tulevasta asunnosta, elatuksesta ja hoidosta tarkoittavan vain kotona annettavaa hoitoa eikä sairaalahoitoa.

KoO 1958 II 86: Eläke-etuja koskevan määräyksen hyvästä huolenpidosta ja hoidosta katsottiin käsittävän myös velvollisuuden kustantaa lääkärinhoito ja lääkkeet sekä autokyyti lääkäriin.

Tapauksista käy ilmi useita mielenkiintoisia seikkoja. Ensiksikin tapaukset valaisevat sitä, *mitä eri etuuksia* eläkkeen saajan ylläpitoon (»täydellinen elatus», »elatus ja hoito», »hyvä huolenpito ja hoito») on presumoitu kuuluvan. Tapaukset osoittavat kehityksen johtaneen siihen suuntaan, että tähän nykyään voidaan katsoa kuuluvan ruoka, asunto lämpöineen ja valoineen, vaatetus sekä lääkärin- ja sairaalahoito. Näitä voidaankin pitää henkilön tavanomaisina perustarpeina. On perusteltua lähteä siitä, että joku näistä perustarpeista (esim. sairaalahoito) jää eläkesopimuksessa sovitun »ylläpidon» ulkopuolelle vain siinä tapauksessa, että tästä nimenomaisesti on sovittu tai tämä on pääteltävissä sopimuksen tulkinnan avulla.

Myös *elatuksen tasosta* edellä mainittu vuoden 1937 ratkaisu antaa viitteitä. Siinä lähdettiin siitä, että eläkkeensaajalle tuleva ruoka, lämpö, valo ja vaatetus määräytyivät paikkakunnan tavan mukaan. Tämä osoittaa, että huomiota on elatuksen tasoa määriteltäessä kiinnitetty siihen sosiaaliseen ympäristöön, johon eläkkeensaaja kuuluu. Nykyään, jolloin paikkakuntien väliset eroavuudet ovat suuresti tasoittuneet, paikkakunnan tapa on tuskin enää yhtä hyvä sosiaalisen ympäristön vaatimustason osoittaja kuin aikaisemmin. Sen vuoksi näyttäisi perustellulta ottaa huomioon pikemminkin sen sosiaaliryhmän vaatimustaso, johon eläkkeensaaja kuuluu.

Vuoden 1946 tapaus antaa aiheen kiinnittää huomiota kysymykseen, *mikä vaikutus* eläkkeen suoritusvelvollisuuden kannalta on sillä, että eläkkeensaaja saa eläke-etuja vastaavia *suorituksia sosiaalilainsäädännön nojalla* julkisyhteisöltä. Eläkkeen suoritusvelvollisuuteen kuuluvia kysymyksiä käsitellään varsinaisesti seuraavassa luvussa, mutta tässä yhteydessä on syytä kiinnittää huomiota mainittuun ongelmaan.

Vuoden 1946 tapaus antaa aiheen lähteä siitä, ettei huoltoapuna saatu sairaalahoito vaikuta sellaisen eläkkeen suoritusvelvollisuuteen, jonka sisältönä on sairaalahoidon kustantaminen. Kannanottoa voidaan pitää perusteltuna. Normaalisti eläkeoikeus muodostaa nimittäin vastikkeen kiinteistön omistusoikeuden saamisesta luovutuksessa. Se seikka, että

vastike on sovittu suoritettavaksi eläke-etuina eikä esimerkiksi yksinomaan rahana, ei muuta sen suoritusvelvollisuuden perustetta, joka on kiinteistön luovutusoikeustoimi. Eläkkeen saajan elatuksen tarve näyttelee tosin keskeistä osaa eläkeoikeuden sisältöä yksityistapauksissa täsmennettäessä, mutta saajan elatuksen tarve ei ole eläkkeen suoritusvelvollisuuden perusteena, vaan sen muodostaa luovutussopimus, jonka mukaan vastike kiinteistöstä suoritetaan eläkkeenä. Tämän vuoksi on ollut perusteltua lähteä siitä, ettei se seikka, että eläkkeen saaja saa julkisoikeudellisten normien nojalla avustusta, vaikuta sanottuun yksityisoikeudelliseen velvollisuuteen. Eläkkeen asema vastikkeena kiinteistön luovutuksessa on otettu oikeuskäytännössä huomioon muutoinkin. Tämä käy ilmi mm. niistä jäljempänä käsiteltävistä oikeustapauksista, joissa on katsottu, että aviopuolisoille tuleva eläke ei toisen puolison kuoltua pienene puoleen entisestään, vaan säilyy alkuperäisen suuruisena, ellei eläkeoikeuden perustamissopimuksessa ole asiasta toisin sovittu. Näitä tapauksia käsitellään yksityiskohtaisesti jäljempänä.[28]

Voidaan herättää kysymys, onko sitten eläkkeen suoritusvelvollisuutta mahdollista rajoittaa eläkeoikeuden perustamissopimuksessa siten, että tiettyjä eläke-eriä, esimerkiksi sairaalahoidon kustannuksia ei makseta eläkkeen saajalle niiltä osin kuin ne korvataan sosiaalilainsäädännön nojalla. Periaatteellista estettä tähän ei nähdäkseni ole. On kuitenkin huomattava, että sikäli kuin sanotunlaisia suorituksia sosiaalilainsäädännön mukaan maksetaan tarveharkinnan perusteella, mainitunlainen sopimus saattaa johtaa siihen, että asianomaisella ei katsota olevan avustuksen tarvetta, koska toinen on kuitenkin viimesijassa sitoutunut suorittamaan ne kustannukset, johon avustusta muutoin maksettaisiin.

Edellä mainitut tapaukset antavat aiheen ottaa tarkasteltavaksi vielä erään eläke-etuja koskevan kysymyksen, vaikka se ei nimenomaisesti ollutkaan esillä po. ratkaisuissa. Usein eläke-edut käytännössä määritellään vain luettelemalla sellaisia etuja kuin esimerkiksi »asunto, ylläpito ja sairaalahoito». Tämän kaltaiset edut saattavat olla toisensa korvaavia siinä mielessä, että tietyn edun nauttiminen tekee saajan elatuksen kannalta katsoen tarpeettomaksi toisen edun saamisen. Esimerkiksi nykyaikainen sairaalahoito käsittää varsinaisten hoitotoimenpiteiden ohella ylläpidon sairaalassa siellä olon aikana. Tällöin eläkkeen saajan on mahdotonta samanaikaisesti nauttia asuntoetua ja ylläpitoa eläkkeen maksajan

[28] Ks. jäljempänä luku 4.4.c.

kotona. *Eläke-edut* muodostuvat siten tietyissä tapauksissa *elatuksen kannalta katsoen vaihtoehtoisiksi.* Voidaan kysyä, mikä vaikutus tällä on eläkkeen suoritusvelvollisuuteen. Mikäli eläkeoikeuden perustamista koskevassa sopimuksessa on nimenomaisesti varauduttu tämän kaltaisiin tilanteisiin esimerkiksi sopimalla, että sairaalassa olon aikana eläkettä ei suoriteta muussa muodossa kuin sairaalahoidon kustantamisena, on asia selvä. Sopimusta on tällöin noudatettava. Ellei asiasta sensijaan ole nimenomaisesti sovittu, mikä lienee käytännössä tavallinen tilanne, on harkinnan lähtökohdaksi nähdäkseni aiheellista ottaa se, että eläkeoikeuden sisältö määräytyy epäselvissä tapauksissa saajan elatustarkoituksen pohjalta. Saajan elatuksen kannalta on riittävää, että hän saa sovitun ylläpidon olipa hän kotioloissa tai sairaalassa. Sensijaan saajan elatustarkoitus ei edellytä, että eläkkeensaajalle sairaalahoidon lisäksi suoritettaisiin esimerkiksi korvaus asunto- ja kotihoitoedun saamatta jäämisestä sairaalassaolon vuoksi, jos sairaalassaolo kustannetaan eläkkeenä. Tämän vuoksi katsoisin, että eläke-edun suorittaminen vapauttaa suoritusvelvollisen suorittamasta sen kanssa sanotulla tavalla vaihtoehtoista eläke-etua, ellei toisin ole sovittu.[28a]

Siinä tapauksessa, että eläkkeensaajalle on eläkesopimuksessa annettu tietty maa-alue hallittavaksi, voi yksityistapauksessa herätä kysymys, *kuinka laaja eläkkeensaajan hallintaoikeus* alueeseen nähden on. Tämäkin kysymys tulee ensi sijassa pyrkiä selvittämään eläkesopimuksen tulkinnan avulla. Mutta ellei tästä ole apua, on harkinnassa pakko lähteä muulta pohjalta. Tätä viimeksi mainittua tilannetta voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen avulla.

> *KoO 1948 II 225:* Koska aluetta ei ollut tarkoitettu eläkkeensaajien käytettäväksi vain laidunmaana, oli heillä näin ollen katsottava olleen oikeus heille alueeseen (tilan kaupassa eläke-etuna) pidätetyn hallinnan nojalla käyttää hyväkseen alueella kasvavaa metsää järkiperäistä metsänhoitoa noudattaen.

Käsiteltäessä edellä 3. luvussa sellaisen henkilön oikeutta kiinteistön tuottoon, jolle kiinteistön kaupassa on pidätetty hallintaoikeus kiinteistöön, kiinnitettiin huomiota kehitykseen, joka oikeuskäytännössä on tässä suhteessa tapahtunut. Vielä ratkaisussa KoO 1927 I 51 korkein oikeus lähti siitä, että mainitunlaisen henkilön nautintaoikeus tilaan ei saattanut

---

[28a] Vrt. kuitenkin jäljempänä luvussa 4.4.b. mainittu ratkaisu KoO 25. 2. 1976 taltio n:o 2874/75.

siihen nähden, että asiasta ei ollut mitään sovittu, olla laajempi kuin lain mukaan on sillä, joka vuokralla hallitsee toisen taloa. Tämän mukaisesti katsottiin, että sanotun oikeudenhaltijan metsänkäyttöoikeus rajoittui kotitarvekäyttöön. Tässä suhteessa arvostelun lähtökohdat ovat kuitenkin vähitellen muuttuneet. Uudemmissa ratkaisuissa (KoO 1932 II 174, KoO 1953 II 19 ja KoO 1965 II 72) on lähdetty siitä, että mainitunlaisen oikeudenhaltijan oikeus kiinteistön tuottoon määräytyy niiden näkökohtien pohjalta, jotka yleensä koskevat viilpittömässä mielessä olevan kiinteistön haltijan oikeutta tuottoon. Tämän mukaisesti on katsottu, että sanotunlaisella oikeudenhaltijalla on oikeus hakkauttaa metsää sen vuotuisen tuoton asettamissa rajoissa myös myytäväksi. Tältä samalta periaatteelliselta pohjalta on nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa lähdetty myös eläkeoikeuden haltijan metsänkäyttöoikeuden laajuutta määriteltäessä. Metsänkäyttövalta on tapauksessa määritelty väljästi viittaamalla järkiperäisen metsänhoidon vaatimuksiin.

Eläkeoikeuden haltijan käyttövalta hänelle eläke-etuna luovutettuun alueeseen on samalla tavoin *suojattu* kuin omistajan käyttövalta. Niinpä eläkeoikeuden haltija voi käyttää oikeuskeinoja hallintaa häiritsevää sivullista vastaan. Sivullisena tässä merkityksessä on pidettävä myös tilan omistajaa. Tätä voidaan lopuksi valaista seuraavan oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1921 päätös II 758:* Tilan omistaja velvoitettiin palauttamaan omavaltaisesti riikomansa, kiinnitettyyn eläkesopimukseen perustuva asuinhuoneen ym:n hallinta.

4.4. ELÄKKEEN SUORITUSVELVOLLISUUS

a. Suoritusvelvollisuuden perusteista

Kuten aikaisemmin todettiin kiinteistöeläke voi käsittää erilaisia oikeuksia kuten oikeuden ylläpitoon kiinteistöllä, oikeuden saada kiinteistöltä raha- tai tavarasuorituksia, nautintaoikeuden tiettyihin tiluksiin jne. Siitä riippuen, mille näistä eri sisältöisistä oikeuksista on pantu pääpaino, kiinteistöeläke on systemaattisesti ryhmitelty eri kategorioihin. Oikeuskirjallisuudessa kiinteistöeläkettä on käsitelty useimmiten kiinteistöön, nimenomaan *tilaan kohdistuvana rajoitettuna esineoikeutena,*

tavallisesti käyttöoikeutena tai kiinteistösuoritteena.[29] Tämän mukaisesti on lähdetty siitä, että *suoritusvelvollisuus periaatteessa kytkeytyy tilan omistajanhallintaan* siten, että suoritusvelvollinen on tilan kunkinhetkinen omistajahaltija, siis henkilö omistajahaltijan ominaisuudessa. Tämän presumtion pohjalta on lähdetty myös oikeuskäytännössä mm. niissä tapauksissa, joissa on katsottu, että tilan luovuttaja on vastuussa omana omistusaikanaan erääntyneiden eläke-erien suorittamisesta ja luovutuksensaaja, jota eläkeoikeus sitoo, sen jälkeen erääntyvien erien suorittamisesta. Näitä tapauksia tarkastellaan lähemmin jäljempänä omistajanvaihdokseen liittyviä kysymyksiä käsiteltäessä.

Mutta kiinteistöeläkkeen suoritusvelvollisuuteen liittyviä kysymyksiä voidaan tarkastella myös toisesta näkökulmasta. Kiinteistöeläke muodostaa tavallisesti osan tai ehkä koko vastikkeen kiinteistön kaupassa. Tämä seikka antaa mahdollisuuden tarkastella kiinteistöeläkkeen suoritusvelvollisuuteen liittyviä kysymyksiä myös *niiden periaatteiden pohjalta, jotka koskevat kauppahinnan suoritusvelvollisuutta kiinteistön kaupassa yleensä.*[30] Tältä pohjalta oikeuskäytännössä onkin tietyissä tapauksissa lähdetty ratkaistaessa suoritusvelvollisuutta koskevia kysymyksiä. Näin on menetelty esimerkiksi niissä tapauksissa, joissa kysymys on ollut eläkkeen suoritusvelvollisuuden rikkomisen seurausten määrittelystä.

Kaikissa tilanteissa nämä kaksi eri tarkastelutapaa eivät ole olleet saumattomasti toisiinsa liitettävissä. Erityisesti kysymys, *onko tilan omistaja vastuussa eläkkeen suorittamisesta, mikäli hän omatta syyttään menettää tilan omistajahallinnan,* on ongelma, jonka ratkaisussa päädytään aivan erilaisiin tuloksiin siitä riippuen, mistä näkökulmasta kysymystä tarkastellaan. Oikeuskäytäntö antaa tällä alueella aiheen puhua näkemysten kollisiosta. Kun korkeimman oikeuden asiaa koskevat ratkaisut olennaisella tavalla valaisevat eläkkeen suoritusvelvollisuuden perusteita, niitä on perusteltua tarkastella lähemmin.

Tarkastelu voidaan aloittaa seuraavista neljästä oikeustapauksesta:

> *KoO 1923 tuomio II 563:* Torpan vuokraoikeuden haltijat olivat pidättäneet itselleen ko. vuokraoikeuden siirtäessään oikeuden tietyn suuruiseen vuotuiseen eläkkeeseen. *KoO* katsoi eläkeoikeuden

[29] Ks. *Charpentier* s. 95 ss., 104 ss., 125 ss., *Serlachius* s. 260 ss. ja 296 ss., *Wrede—Caselius* s. 381 ss. ja 433 ss., *Rapola,* LM 1946 s. 236, *Zitting—Rautiala* s. 138.

[30] Vrt. myös *Tegengren,* JFT 1881 s. 20—21, jossa kannanoton tueksi viitataan vuoden 1852 julistukseen syytningistä.

lakanneen, kun vuokraoikeuden siirtoa tarkoittavassa välikirjassa pidätetty eläke oli tarkoitettu suoritettavaksi siltä itsenäisen maatalouden pitämiseen aiotulta vuokraviljelmältä, jona torppa siihen aikaan oli, ja kun torppa vuonna 1913, jolloin vuokraoikeuden siirronsaajat torpan vuokra-ajan umpeen kuluttua häädettiin torpan rakennuksista ja enimmistä viljelyksistä, lakkasi olemasta itsenäisenä, vuokraoikeuden siirronsaajain hallittavana vuokraviljelmänä.

KoO 1934 II 155: Tilan myyntiä koskevassa kauppa- ja eläkekirjassa ostajat olivat sitoutuneet luovuttamaan kolmennelle henkilölle tilasta tonttialueen sekä rakentamaan sille ko. henkilön käytettäväksi asuinrakennuksen. Edelleen ostajat olivat sitoutuneet suorittamaan ko. henkilölle vuotuisina eläke-etuina tilalta 2 hl rukiita, 1 hl nisuja sekä antamaan 2 nelikonalaa perunamaata. Sittemmin ostajat oli mm. eläkkeensaajan ajamasta sukulunastuskanteesta velvoitettu luovuttamaan eläkkeen saajalle ja hänen myötäpuolilleen 3/20 ostetusta tilasta. Ostajat puolestaan olivat jättäneet em. asuinrakennuksen rakentamatta ja eläke-erät eri vuosilta suorittamatta, mistä johtuen eläkkeensaaja vaati ostajilta korvausta asunto- ja eläke-eduista. *KoO* katsoi, että ostajat, joiden oli näytetty vuoden 1931 marraskuuhun saakka hallinneen koko em. tilaa, olivat velvolliset suorittamaan korvausta rukiiden, nisujen sekä perunamaan käyttöoikeuden menetyksestä vuosilta 1928—1931. Sen sijaan ostajat vapautettiin suorittamasta vaadittua asuntoedun korvausta, koska ostajilla tilasta nostettuihin riitoihin nähden ja kun se maa, jolle em. asuinrakennus oli rakennettava, oli sukulunastuksen johdosta joutunut pois ostajilta, oli ollut täysi syy jättää ko. asuinrakennus toistaiseksi rakentamatta eikä eläkkeensaaja ollut näyttänyt ostajien estäneen häntä edelleen asumasta tilan päärakennuksessa.

KoO 1943 II 301: H ja hänen sittemmin kuollut miehensä olivat myydessään 23. 9. 1913 laaditulla kauppakirjalla B:n miehelle A:lle omistamansa osuudet tiloista pidättäneet kauppavälikirjassa itselleen elinkaudekseen vapaan asumisoikeuden polttopuineen yhden tilan rakennuksissa, oikeuden viljellä eräitä tilan alueita, pitää lehmää ja sikaa sen navetassa ja lehmää laitumella sekä oikeuden puoleen ryytimaan tuloista. B oli A:n jälkeen tullut ko. tilanosien omistajaksi. Koska Suomen ja SNTL:n välillä 12. 3. 1940 tehtyyn rauhaan perustuneesta alueluovutuksesta oli johtunut, ettei B ollut voinut hallita po. tiloja maaliskuusta 1940 joulukuuhun 1941, katsottiin, ettei B niin ollen ollut velvollinen suorittamaan H:lle korvausta tuolta ajalta saamatta jääneistä, kauppavälikirjassa mainituista eläke-eduista. Sen sijaan B velvoitettiin suorittamaan H:lle korvausta tämän menettämistä eläke-eduista 1. 1. 1939—1. 3. 1940 ja

1. 12. 1941—1. 1. 1943 välisiltä ajoilta sillä perusteella, ettei B ollut kiistänyt H:n ilmoitusta, jonka mukaan H jo vuonna 1923 oli muuttanut hänen osakseen tulleen huonon kohtelun vuoksi ostajien luota ja sen jälkeen saanut oikeudenkäynteihin turvautumalla korvausta menettämistään eläke-eduista, eikä myöskään väittänyt, että H olisi po. aikana voinut saada eläkettään luontoisetuina.

KoO 1945 II 23: Kun lääniin asetettu tarkastusoikeus oli vahvistanut pika-asutustoimikunnan päätöksen, jonka mukaan tilasta suoritettaviin eläke-etuihin kuuluneet polttopuiden saantioikeus ja riihitysoikeus oli jätetty tilan osan tultua pakkolunastetuksi pika-asutustarkoituksiin rasittamaan tilasta pakkolunastamatta jäänyttä osaa, viimeksi mainitun tilan osan omistaja katsottiin velvolliseksi suorittamaan korvausta edellä mainituista, suorittamatta jääneistä eläke-eduista.

Kaikissa näissä ratkaisuissa on läpikäyvänä ajatuksena tietty »punainen lanka». Sen esiin saamiseksi on aiheellista tarkastella aluksi eräitä käyttöoikeuksia koskevia periaatteita. Niitä voidaan valaista maanvuokralainsäädännön pohjalta lähtien.

Maanvuokralainsäädännössä on vanhastaan lähdetty siitä, että jos vuokra-alue joutuu vuokranantajasta riippumattoman, »ulkopuolisen» tapahtuman vaikutuksesta pois vuokranantajan omistajahallinnasta ja vuokraoikeus tämän vuoksi lakkaa, vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokramiehelle vuokraoikeuden lakkaamisesta aiheutunutta vahinkoa.[31] Toisaalta pakkolunastuslainsäädäntöömme otettiin jo varhain säännöksiä, jotka oikeuttivat vuokraoikeuden haltijan ja myös muun tyyppisten nautinta- ja hallintaoikeuksien haltijat vaatimaan korvausta oikeutensa menettämisestä pakkolunastuksessa suoraan lunastajalta. Tällainen säännös oli vuoden 1898 PakkolunL:ssa 11 § ja vastaavalta pohjalta on lähdetty vuoden 1977 LunL:n 29 §:n 1 momentissa verrattuna 2 §:n 2 ja 3 momentteihin. Se että vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan vuokramiehelle vahingonkorvausta vuokraoikeuden pakkolunastuksessa tapahtuvan lakkaamisen vuoksi, käy ilmi positiivisesti MVL 1966 17 §:n 1 momentista. Tämä säännös edellyttää, että vuokranantaja voidaan sanotunlaisessa tilanteessa velvoittaa suorittamaan vuokramiehelle vain lunastus tämän vuokra-alueelle rakentamista rakennuksista ja ns. parannusten korvausta.

Samalta periaatteelliselta pohjalta on MVL 1966:ssa lähdetty myös

31 Vrt. myös Ltk 1964: 3 s. 76.

muissa sellaisissa tapauksissa, joissa vuokra-alueen omistajahallinnan menetyksen ja tähän liittyen vuokraoikeuden lakkaamisen ei voida katsoa johtuvan vuokranantajasta. Jos vuokra-alue maanjaossa joutuu muulle kuin tälle jaettuun tilaan ja vuokraoikeus tämän johdosta lakkaa JL 163 §:ssä edellytetyllä tavalla, ei vuokramiehellä tässäkään tapauksessa ole MVL 17 §:n 1 momentin mukaan oikeutta saada vuokranantajalta korvausta muusta kuin vuokra-alueelle rakentamistaan rakennuksista lunastuskorvauksen muodossa ja parannuskorvausta.[32] Samantapaiseksi muodostuu tilanne vuokra-aluetta (maapohjaa) koskevissa moitetapauksissa. Jos vuokra-alue moitekanteella voitetaan pois vuokranantajalta ja vuokraoikeus tästä syystä lakkaa, on vuokramiehellä, joka on tehnyt vuokrasopimuksen vilpittömässä mielessä, oikeus saada alkuperäiseltä vuokranantajalta, s.o. vuokrasopimuksen tehneeltä vuokranantajalta korvaus vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen aiheuttamista vahingoista. Sensijaan alkuperäistä vuokranantajaa myöhempi vuokranantaja ei ole MVL 15 §:n 1 momentin mukaan vastuussa vuokramiehen näin kärsimän vahingon korvaamisesta.[33]

Saman ajattelutavan pohjalta näyttää lähdetyn myös edellä selostetuissa kiinteistöeläkettä koskevissa ratkaisuissa. Niissä näyttää lähdetyn siitä, että *jos eläkkeen suorittamiseen velvollinen kiinteistön omistaja omatta syyttään menettää kiinteistön omistajahallinnan ja eläkeoikeus tämän vuoksi lakkaa, kiinteistön omistaja ei ole eläkeoikeuden haltijaan nähden vastuussa eläkeoikeuden lakkaamisesta aiheutuneista vahingoista.*[34] Vuoden 1923 tapauksessa — joka koski eläkkeen suorittamista vuokraviljelmältä — menetysperusteena oli vuokra-ajan umpeen kuluminen. Vuoden 1934 tapauksessa menetysperusteena oli mm. eläkkeen saajan ajama sukulunastuskanne. Vuoden 1943 tapauksessa lakkaamisperusteena oli vuokra-alueen joutuminen rauhanteossa Neuvostoliitolle. Vuoden 1945 tapaus on taas edellä mainittuihin muihin tapauksiin nähden sikäli käänteinen, että siinä tilan omistajan vastuun eläkkeen suorittamisesta on katsottu säilyneen, kun eläke-etuina perustetut polttopuiden saantioikeus

---

[32] Ks. myös Ltk 1964: 3 s. 76 ss., *Hakulinen,* Vuokra s. 66. Samalla periaatteellisella kannalla oli MVL 1902, kun taas MVA 1909 37 ja 39 §:n mukaan vuokranantajalla oli po. tilanteessa vahingonkorvausvelvollisuus. Hakulinen luonnehtii ko. vastuusta garantiavastuuksi, ks. *Hakulinen,* Vuokra s. 66.

[33] Vrt. lain esitöiden osalta Ltk 1964: 3 s. 57—70.

[34] Maanjaosta johtuneen lakkaamisen osalta toisin *Tegengren,* JFT 1881 s. 25, *Charpentier* s. 119. Muutoin ks. *Tegengren,* JFT 1881 s. 25, *Charpentier* s. 126 ss.

ja riihitysoikeus oli pika-asutustarkoituksiin tapahtuneessa pakkolunastuksessa jätetty rasittamaan tilasta pakkolunastamatta jäänyttä osaa. Lähtökohdiltaan tämäkin tapaus on yhdenmukainen muiden edellä käsiteltyjen tapausten kanssa. Kaikki nämä tapaukset yhdessä osoittavat, että *periaatteellisena lähtökohtana* on ollut ajatus, että *eläkkeen suoritusvelvollisuuden perusteena on tilan omistajahallinta.*

Tämän presumtion pohjalta on varhaisemmassa oikeuskäytännössä lähdetty eräissä muissakin tapauksissa. Presumtio käy ilmi mm. tapauksesta, joka osoittaa, että eläkeoikeuden haltija voi pyrkiä turvaamaan asemansa sanotunlaisten lakkaamistilanteiden varalta kiinteistön omistajan kanssa tehtävin *korvausta koskevin sopimuksin.* Tällainen tapaus oli korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1922 tuomio II 226, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1922 tuomio II 226:* Kiinteistön kaupan yhteydessä laaditun eläkesopimuksen mukaan eläkkeensaaja oli saava korvaukseksi laajuudeltaan, sijainniltaan ja laadultaan yhtä hyvää maata, mikäli hänen eläke-etuna nauttimansa maa-alue joutuisi pois kiinteistöstä meneillään olevan isojaon järjestelyn johdosta. Kun näin oli käynyt, kiinteistön omistajat velvoitettiin kukin manttaaliosuutensa mukaisessa suhteessa luovuttamaan eläkkeensaajan vapaaseen hallintaan pinta-alaltaan, sijainniltaan, laadultaan ja kasvuvoimaltaan menetetyn alueen kanssa yhtä hyvä maa-alue toisesta kohdasta ko. kiinteistöä.

Suoritusvelvollisuuden perusteiden määrittelyssä on kuitenkin tapahtunut *1950-luvulla huomattava periaatteellinen kannantarkistus.* Kannantarkistus suoritettiin ratkaisussa KoO 1950 II 444, tapauksessa, joka merkityksensä vuoksi olisi ansainnut tulla ratkaistuksi plenumissa ja julkaistuksi selostuksena. Ennenkuin tapausta tarkastellaan yksityiskohtaisesti on aiheellista kiinnittää huomiota eräisiin periaatteellisiin näkökohtiin.

Kiinteistöeläkkeille on muihin käyttöoikeuksiin verrattuna ominainen se erityispiirre, että kiinteistöeläke normaalisti esiintyy vastikkeena kiinteistön kaupassa. Tämä erityispiirre antaa mahdollisuuden tarkastella tilanteita, joissa eläkkeen suorittamiseen velvollinen kiinteistön omistaja on omatta syyttään menettänyt kiinteistön omistajahallinnan, myös kokonaan muulta kuin edellä kuvatulta pohjalta, nimittäin *vaaranvastuuta erityisesineen kaupassa koskevien periaatteiden pohjalta.* Juuri näin edellä mainitussa vuoden 1950 tapauksessa ja sen jälkeen eräissä muissakin tapauksissa on tehty.

Erityisesineen kaupan osalta on yleensä lähdetty siitä, että riski esineen häviämisestä siirtyy ostajalle pääsääntöisesti jo kaupasta päätettäessä.[35] Sikäli kuin kysymys on kiinteistön kaupasta tältä pohjalta on luonnollista lähteä siitäkin syystä, että kaupan kohdetta ei voida samalla tavoin luovuttaa toisen hallintaan kuin irtaimia esineitä. Jos kiinteistö luovutetaan toiselle eläkettä vastaan, on tämän ajattelutavan pohjalta johdonmukaista katsoa, että vaaranvastuu kiinteistön säilymisestä ostajalla kuuluu kaupanteon jälkeen ostajalle. Näin ajateltaessa on myös luonnollista edellyttää, että jos ostaja kaupanteon jälkeen menettää sopijapuolista riippumattomasta syystä kiinteistön omistajahallinnan, hän itse kantaa tämän riskin ja on menetyksestään huolimatta velvollinen suorittamaan myyjälle sovitun kauppahinnan, s.o. sovitun eläkkeen.

Juuri tällaisen ajattelutavan pohjalta näyttää lähdetyn edellä mainitussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1950 II 444. Tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 1950 II 444:* Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että K, joka oli 25. 4. 1938 tehdyllä kauppakirjalla ostanut vanhemmiltaan näille kuuluneen tilan, oli sitoutunut kauppakirjassa suorittamaan näille eläkkeenä heidän elinaikanaan vuosittain tietyt määrät viljaa ym. ja että K oli 19. 9. 1944 allekirjoitetun aseleposopimuksen perusteella välittömästi tämän jälkeen menettänyt ko., Porkkalan alueella sijaitsevan tilan hallinnan. Vaikka kauppakirjassa edellytettiin, että eläke oli lähtevä myydystä tilasta, ei se seikka, että K oli mainituin tavoin menettänyt tilansa, kuitenkaan voinut vapauttaa häntä eläkkeen suoritusvelvollisuudesta. Tämän vuoksi ja kun vanhemmista elossa oleva ei ollut vuodesta 1945 lähtien saanut nostaa mitään eläkettä, K velvoitettiin korvaamaan tälle vanhemmalle edellä tarkoitettujen, vuosilta 1945—1948 suoritettavien eläke-etujen raha-arvo.
>
> *Eri mieltä ollut jäsen:* Koska K oli menettänyt tilan em. tavalla, ei hänellä enää ole ollut vuoden 1944 jälkeen tilaisuutta täyttää eläkkeen suoritusvelvollisuutta eloon jäänyttä vanhempaa kohtaan kauppakirjassa edellytetyllä tavalla, minkä vuoksi korvaus viimeksi mainitun eläke-eduista tulee suorittaa kertakaikkisena ja arvioida tällöin pääoma-arvoonsa tilasta luopumisen ajankohdan mukaan.

Kuten tapauksen vertailu edellä selostettuun ratkaisuun KoO 1943 II 301, jossa tilanne oli samankaltainen, osoittaa, korkeimman oikeuden

---

35 Ks. *Palmgren,* s. 78 ss., *Godenhielm* s. 145 ss., *Taxell,* s. 422. Vrt. *Hakulinen,* Velvoite s. 75. Vrt. niinikään Ruotsin kauppalain 17 §:ään, jossa vaaranvastuun siirtyminen on kytketty pääsääntöisesti tavaran luovuttamiseen.

kannanmuutos on ollut jyrkkä ja tulos, johon vuoden 1950 ratkaisussa on päädytty, aivan päinvastainen kuin vuoden 1943 ratkaisussa. Vuoden 1950 ratkaisun perusteluissa on suorastaan painotettu sitä, ettei tilan omistajahallinnan menettäminen aseleposopimuksen johdosta vaikuttanut eläkkeen suoritusvelvollisuuteen. Samalta periaatteelliselta pohjalta kuin esillä olevassa vuoden 1950 tapauksessa on lähdetty myöhemmin eräissä muissakin vaaranvastuuta koskevissa ratkaisuissa, joissa ei ollut kysymys kiinteistön omistajahallinnan menettämisestä. Näitä tapauksia tarkastellaan lähemmin vaaranvastuuta koskevassa alaluvussa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että eläkkeen suoritusvelvollisuutta voidaan tarkastella vaihtoehtoisesti joko käyttöoikeuksia yleensä koskevien periaatteiden tai kauppahinnan suoritusvelvollisuutta koskevien periaatteiden pohjalta. Siitä riippuen, kumpi tarkastelukulma valitaan, voidaan yksityistapauksissa päätyä erilaisiin kannanottoihin suoritusvelvollisuutta koskevissa kysymyksissä. Kun kiinteistöeläke usein esiintyy kiinteistön luovutuksessa muun vastikkeen lisäksi, aiheutuu tästä, että tilannetta joudutaan usein tarkastelemaan samanaikaisesti useammasta näkökulmasta. Tämä näkökulmien valinnaisuus, jopa moninaisuus näyttääkin pitkin matkaa vaikuttaneen suoritusvelvollisuutta koskevien yksityiskysymysten ratkaisuun. Sen vuoksi kuva siitä, millä tavoin näitä kysymyksiä on arvosteltu, on muodostettavissa vain kysymysten erittelyn ja analyysin pohjalta. Tällaiseen tarkasteluun siirrytään seuraavassa.

b. Suorituksen aika, paikka ja tapa

Eläkkeen suorittamisen aika, paikka ja tapa määrätään usein eläkesopimuksessa. Mikäli näin on tehty, on sopimusta noudatettava. Mutta toisinaan nämä kysymykset on saatettu jättää sopimuksessa avoimiksi. Oikeuskäytännössä on tätä silmällä pitäen luotu tiettyjä suorituksen aikaa, paikkaa ja tapaa koskevia sääntöjä.

Suoritusaika ei muodostu ongelmaksi niissä tapauksissa, joissa eläke on sovittu suoritettavaksi jatkuvana ylläpitona. Toisin on asianlaita sensijaan, mikäli eläkettä on sovittu suoritettavaksi elintarpeina tai rahasuorituksina. Tällaisissa tapauksissa on aikaisemmin lähdetty siitä, että eläkettä suoritetaan vuosittain kunkin eläkevuoden alussa, ellei muusta ole sovittu (vrt. KoO 1921 tuomio II 253), mutta eräissä uudemmissa ratkaisuissa eläke-erät on määrätty suoritettaviksi etukäteen kuukausittain (KoO 1971 II 15, KoO 5. 2. 1976 taltio n:o 2873/75; vrt. myös KoO 1967 II

61). Eläkevuodeksi on puolestaan katsottu, ellei muusta ole sovittu, eläkesopimuksen teosta, siis normaalisti kiinteistön kaupasta laskettava vuoden mittainen määräaika (KoO 1925 tuomio II 486). Eläkkeen suorittaminen etukäteen vastaa luonnollisesti sitä elatustarkoitusta, johon eläkeoikeuden perustamisella on tähdätty (vrt. KoO 1971 II 15).[36] Saajan kannalta etukäteissuoritukset ovat välttämättömyys.

Eläkkeen *suorituspaikkaa ja -tapaa* koskevia kysymyksiä ratkaistaessa oikeuskäytännössä on tehty ero yhtäältä tavarana tai rahana ja toisaalta ylläpitona suoritettavan eläkkeen välillä. Sikäli kuin kysymys on rahana tai tavarana suoritettavista eläke-eristä, oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että suorituspaikkana on saajan asunto (KoO 1924 tuomio II 487).[37] Tämä sääntö on yhdenmukainen VKL 3 §:n 1 momentin ja aikaisemmin UVA 16 §:ään perustuvan käytännön kanssa.[38] Mikäli eläke on sovittu suoritettavaksi ylläpitona eläkkeen suorittajan omistamalla tilalla, oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että eläkkeen saaja on oikeutettu ja velvollinen ottamaan sen vastaan tällä tavoin. Tätä voidaan valaista seuraavien oikeustapausten avulla:

> *KoO 1926 II 220:* Eläkkeen saajat, joille eläkesopimuksen mukaan oli tuleva elatus yhteiselannossa tilan omistajien kanssa, eivät olleet velvolliset siirtymään tilalta muualle eläkettään nauttimaan eivätkä myöskään tyytymään rahasuoritukseen.
>
> *KoO 1932 II 165:* Koska eläkkeen saaja, joka eläkkeelle joutumisensa jälkeen alussa oli elänyt yhteisessä taloudessa eläkkeen suorittamiseen velvollisen tilan omistajan kanssa, ei ollut näyttänyt, että hän talosta muutettuaan olisi käynyt eläkkeen suorittajalta vaatimassa, mitä hän tarvitsi elatuksekseen ja vaatetuksekseen, eikä viimeksi mainittu ollut velvollinen tilan ulkopuolelle hänelle elatusta toimittamaan, eläkkeen saajan vaatimus eläkkeenä tulevan ruoan ja vaatteiden korvaamisesta hylättiin.[39]
>
> *KoO 5. 2. 1976 taltio n:o 2873/75:* Eläkkeensaajaa, jolle eläkkeen suorittaja oli sitoutunut antamaan tilalla täydellisen elatuksen, johon kuului huone valoineen ja lämpöineen, ruoka sekä sairauden

---

36 Vrt. myös *Tegengren,* JFT 1881 s. 27, *Charpentier* s. 87, 120, *Wrede—Caselius* s. 433.

37 Vrt. myös *Charpentier* s. 120.

38 Aiheesta *Hakulinen,* Velkakirjalaki 3 §:n selitys.

39 Vrt. myös *Tegengren,* JFT 1881 s. 28.

aikana lääkkeet ja sairaanhoito, ei voitu, huomioon ottaen hänen korkean ikänsä ja ne elämänolosuhteet, joihin hän oli tottunut, kohtuudella katsoa velvolliseksi hyväksymään eläkkeen suorittajan tarjousta muuttaa tämän talouteen kaupunkiasuntoon. Samassa jutussa vast'edes erääntyvät eläke-erät määrättiin suoritettaviksi kuukausittain etukäteen.

Joissakin tapauksissa eläke saatetaan sopia suoritettavaksi siinä muodossa, että eläkkeen saaja saa hallittavakseen tietyn huoneiston asuntona tai tietyn maa-alueen esimerkiksi kasvitarhamaana. Eläkkeen saajalla on oikeus periaatteessa välittömästi saada käyttöönsä tämän kaltaiset edut.[40] Hän on myös velvollinen niihin tyytymään, mikäli ne ovat eläkesopimuksen mukaisia. Ellei po. etujen, esimerkiksi asunnon laatua ole lähemmin sopimuksessa määritelty, on oikeuskäytännössä lähdetty siitä, että edun tulee olla sellainen, että eläkkeen saaja voi siihen kohtuudella tyytyä. Myös niillä näkökohdilla, joihin luvussa 4.3. kiinnitettiin huomiota elatuksen tasoa käsiteltäessä, on merkitystä asiaa arvosteltaessa. Lausuttua voidaan valaista seuraavien kahden oikeustapauksen avulla:

KoO 1947 II 219: Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että eläkkeen saajalla oli tilaan kiinnitetyn eläkevälikirjan nojalla tosin ollut oikeus asua tilan päärakennuksen yhdessä huoneessa ja että tilan omistaja oli 1. 8. 1945 lukien kieltäytynyt sallimasta eläkkeen saajan käyttää tuota asunto-oikeuttaan. Mutta koska eläkkeen saajan oli näytetty suostuneen muuttamaan sanotusta huoneesta, jos tilan omistaja rakennuttaisi hänelle vastaavanlaisen toisen asunnon tilalle, ja tilan omistaja oli tämän ehdon jo ennen 1. 8. 1945 täyttänyt, eläkkeen saaja velvoitettiin määräajassa jättämään mainittu, tilan päärakennuksessa oleva huone tilan omistajan vapaaseen hallintaan.

KoO 1949 II 25: Tapauksessa oli kysymys myyjien häätämisestä näiden tilan kaupassa eläke-etuina pidättämistä huoneista tilan päärakennuksessa, kun ostajat olivat kauppakirjassa heille varatun oikeuden nojalla rakennuttaneet myyjille asunnoksi eri rakennuksen. Kun viimeksi mainittu asunto oli kauppakirjassa sovittujen ehtojen mukainen ja sellainen, että myyjät kohtuudella saattoivat siihen tyytyä, eivätkä myyjät olleet esittäneet laillisia perusteita kieltäytymiselleen muuttaa tuohon asuntoon, myyjät velvoitettiin häädön uhalla muuttamaan pois päärakennuksesta ja jättämään se ostajien vapaasti käytettäväksi.

---

40 Vrt. myös *Wrede—Caselius* s. 390.

Sekä suoritusaikaa että suorituspaikkaa voidaan *muuttaa sopimuksin* kesken eläkekauden. Ainakin jos eläke muodostaa olennaisen vastikkeen kiinteistön kaupassa, on sekä sopijapuolten velkojien edun että verotukseen liittyvien näkökohtien kannalta perusteltua edellyttää, että muutos, jonka seurauksena eläkevastikkeen arvo muuttuu olennaisesti aikaisempaan nähden, sovitaan MK 1 luvun 2 §:n säätämässä muodossa. Mikäli sopimusehtojen muutoksesta sensijaan ei ole tällaista seurausta, ei liene estettä sopia muutoksesta suullisestikin. Edellä selostettu korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1947 II 219 näyttäisi viittaavan siihen, että esimerkiksi eläke-etuna nautittu asunto voidaan muuttaa toiseen paikkaan suullisen suostumuksen nojalla. Myös konkludenttiselle, käyttäytymisestä pääteltävälle tahdonilmaisulle näyttää annetun oikeuskäytännössä merkitystä niinkuin seuraavasta ratkaisusta käy ilmi:

> *KoO 25. 2. 1976 taltio n:o 2874/75:* Koska eläkeläinen oli heikentyneen mielentilansa vuoksi ollut sairaalahoidossa eikä ollut siitä syystä voinut käyttää hyväkseen hänelle elintarvikkeissa suoritettavaa eläkettään ja kun suoritusvelvollisen puolestaan, suorittamalla eräiltä osin näiden luontoissuoritusten korvauksena rahasuorituksen, on katsottava hyväksyneen elintarvikkeissa maksettavan eläkkeen korvauksena rahasuorituksen, suoritusvelvollinen velvoitettiin suorittamaan eläkkeen saajalle suorittamatta jääneiden elintarvikkeiden raha-arvon määrä.

c. Muutokset suoritusvelvollisuuden laajuudessa

Suoritusvelvollisuuden laajuus määräytyy lähtökohtaisesti eläkeoikeuden perustamista koskevan sopimuksen pohjalta. Periaatteessa suoritusvelvollisuus säilyy sovitun laajuisena koko eläkkeensaajan elinajan. Käytännössä on kuitenkin jouduttu ottamaan kantaa kolmeen suoritusvelvollisuuden laajuutta koskevaan, ongelmalliseksi osoittautuneeseen kysymykseen. Nämä ovat seuraavat:

1) Jos eläke on tilan kaupassa pidätetty myyjälle ja hänen aviopuolisolleen yhteisesti, niin mikä vaikutus toisen aviopuolison kuolemalla on suoritusvelvollisuuteen? Pieneneekö eläke esimerkiksi puolella?

2) Jos kiinteistön kaupassa on eläkeoikeutta myyjälle perustettaessa sovittu, että eläkeoikeus laajenee kiinteistön siirtyessä ostajalta muun henkilön omistukseen, niin mikä merkitys tällaisella ehdolla on suoritusvelvollisuuden kannalta? Sitooko ehto kiinteistön uutta omistajaa?

3) Jos eläke on sovittu suoritettavaksi osaksi rahana, niin mikä vaikutus rahanarvon alenemisella on suoritusvelvollisuuden laajuuteen? Voidaanko eläkettä korottaa rahanarvon alentumista vastaavasti vai säilyykö se nimellisarvoltaan ennallaan?

Osaa näistä kysymyksistä on käsitelty kirjallisuudessa. Seuraavassa po. kysymyksiä käsitellään ensi sijassa käytettävissä olevan oikeustapausaineiston pohjalta.

1. Kirjallisuudessa on otettu eri tavoin kantaa kysymykseen, *miten eläkkeen saajina olevista puolisoista toisen kuolema vaikuttaa eläkkeen suoritusvelvollisuuteen.* Kaikki kirjoittajat näyttävät lähteneen siitä, että jos asiasta on eläkesopimuksessa nimenomaisesti sovittu, tätä on noudatettava. Mutta erilaisia käsityksiä on esitetty siitä, miltä pohjalta kysymystä on arvosteltava siinä tapauksessa, että asiasta ei ole mitään sovittu.

Tegengren toteaa vuonna 1881 ilmestyneessä tutkielmassaan,[41] että viimeksi mainitussa tapauksessa on tavallista, että toisen eläkkeen saajan kuollessa eläke vähenee puoleen. Tegengren toteaa kuitenkin havainneensa eri seutujen osalta, että jos eläkkeensaajapuolisot, jotka joko ovat myyneet pienehkön kiinteistön tai joilla on ollut suurehkot velat, mitkä on tullut maksaa kiinteistön arvolla, ovat pidättäneet itselleen pienemmän ns. puolieläkkeen, joka käsittää ainoastaan kolme tynnyriä viljoja kahden puolison eläkkeeseen tavallisesti sisältyvän viiden tynnyrin asemasta, mainitunlainen pienempi eläke, joka ei ylitä sitä, mitä yksi henkilö tarpeelliseksi ylläpidokseen tarvitsee, ei vähene toisen puolison kuollessa. Tätä Tegengren pitää perusteltuna.

Charpentier esittää tutkimuksessaan erilaisen kannanoton.[42] Hänen mukaansa eläke-edut, jotka on sovittu suoritettaviksi elin- ym. tarpeina (persedlar), vähenevät toisen puolison kuoltua puoleen. Tämä sääntö koskee Charpentierin mukaan kuitenkin vain sellaisia eläke-eriä, jotka todella ovat jaettavissa. Sellaiset suoritukset kuin karjan rehu tai oikeus saada hevoskyyti kirkkoon ja myllyyn eivät vähene toisen eläkkeen saajista kuollessa. Mitä taas tulee henkilökohtaisen rasiteoikeuden luontoiseen eläkeoikeuteen esimerkiksi asumisoikeuteen tilan rakennuksessa, ei tämäkään Charpentierin mukaan vähene toisen eläkkeen saajista kuollessa.[43]

---

41 Ks. *Tegengren,* JFT 1881 s. 27—28.

42 Ks. *Charpentier* s. 121—122.

43 Ks. *Charpentier* s. 124.

Serlachius on periaatteessa samalla kannalla kuin Charpentier. Hän katsoo esineoikeuden esityksessään, että vetoisuuden, painon tai kappaleluvun mukaan määrätyt eläke-edut (persedlar), jotka on sovittu suoritettaviksi puolisoille yhteisesti, vähenevät toisen puolison kuollessa puoleen, ellei muusta ole sovittu,[44] kun taas eläke-etuihin kuuluvan käyttöoikeuden osalta vähenemistä ei tapahdu.[45]

Wrede esittää nautintaoikeutena pidätettyä eläkettä silmällä pitäen, että molemmille puolisoille pidätetty eläke jatkuu, ellei sopimuksessa ole toisin määrätty, jommankumman kuoltua vähentymättömänä jälkeen elävän hyväksi. Tähän toteamukseen on *Caselius* myöhemmin lisännyt perustelun, jonka mukaan tämä johtuu jo esinekohtaisen oikeuden jakamattomasta luonteesta. Sen sijaan tämä sääntö ei Wreden mukaan ehdottomasti koske eläkettä kiinteistörasituksen muodossa.[46] Laajemmin Wrede käsittelee eläkkeen vähenemiskysymystä tarkastellessaan eläkeoikeutta kiinteistörasituksena.[47] Tässä yhteydessä hän aluksi toteaa, että kysymyksestä on esitetty erilaisia käsityksiä. Wreden mukaan kysymys ei aktualisoidu sellaisten eläke-erien kuin eläkkeen antajan pöydässä tapahtuvan aterioinnin ja vaatetuksen osalta, joita eloonjäänyt voi asian luonnosta johtuen nauttia vain omalta osaltaan. Yhtä selvää on, että luonteeltaan jakamattomat suoritukset kuten karjan rehu ja kirkko- ja myllymatkat tulee suorittaa vähentymättöminä. Erimielisyyttä voi sen vuoksi herätä Wreden mukaan ainoastaan rahana ja luonnontuotteina sekä muina ns. parseleina tehtävien suoritusten osalta, jotka tosin ovat jaettavissa, mutta voivat myös jakamattomina olla jälkeen elävälle hyödyllisiä. Myöskään tällaisten suoritusten osalta ei Wreden mukaan voida esittää pitävää perustelua sille, miksi niiden pitäisi vähentyä puoleen. Wrede perustelee kannanottoaan toteamalla, että puolisothan ovat kiinteistön luovuttaessaan ja eläkeoikeuden itselleen pidättäessään esiintyneet yhdessä ikäänkuin yhtenä henkilönä ja että myös eläkettä tulee, sikäli kuin tiettyjen suoritusten luonteesta ei muuta johdu, pitää kokonaisuutena, joka tulee suorittaa vähentymättömänä niin kauan kuin jompikumpi puolisoista elää. Tämä sääntö pätee Wreden mukaan kuitenkin vain edellyttäen, ettei sopijapuolten tarkoituksen voida painavista syistä olettaa olleen

44 Ks. *Serlachius* s. 296.

45 Ks. *Serlachius* s. 263.

46 Ks. *Wrede—Caselius* s. 388.

47 Ks. *Wrede,* Grunddragen s. 419—420, *Wrede—Caselius* s. 434.

toisen. Lisäksi Wrede toteaa, että paikkakunnan tavalla on asiaa arvosteltaessa merkitystä. Jos sopijapuolten asuinpaikalla tai yhteiskuntaluokassa on tapana, että eläke toisen puolison kuoltua vähenee puoleen, voidaan sopijapuoltenkin katsoa hänen mukaansa tarkoittaneen tällaista vähentymistä.

Esitettyjä eri kannanottoja voidaan *oikeuspoliittisesti* perustella erilaisin näkökohdin. Kiinteistöeläkkeen tarkoituksena on yleisesti ottaen turvata saajan elatus. Tältä kannalta katsoen olisi luonnollista edellyttää, että toisen eläkkeensaajan kuoltua eläkkeen suoritusvelvollisuus käsittäisi vain eloon jääneen eläkkeensaajan elatuksen kannalta tarpeellisten eläke-erien suoritusvelvollisuuden. Sääntöä eläkkeen pienenemisestä puoleen voitaisiin siten perustella viittaamalla saajan elatustarkoitukseen eläkeoikeuden perustamisen rationa. Tältä pohjalta näyttävätkin Tegengren, Charpentier ja Serlachius lähteneen suoritusvelvollisuutta koskevaa pääsääntöä muodostaessaan.

Sääntöä, että eläke-edut eivät vähene toisen eläkkeensaajista kuollessa, voidaan nähdäkseni rationaalisesti perustella hieman toisen suuntaisiin näkökohtiin viittaamalla. Wreden esittämä kannanotto, jonka mukaan pitävää perustetta ei voida esittää eläke-etujen pienenemistä koskevan kannanoton tueksi, voidaan tuskin pitää kovin vakuuttavana, kun otetaan huomioon se, mitä edellä on esitetty saajan elatustarkoituksesta eläkeoikeuden perustamisen rationa. Wreden perustelu, että puolisot kiinteistön luovuttaessaan ja eläkeoikeuden pidättäessään ovat esiintyneet yhdessä ikäänkuin yhtenä henkilönä ja että tämän vuoksi eläkettäkin tulee käsitellä kokonaisuutena, on kyllä havainnollinen sanotun kannanoton kehittely, mutta ei varsinaisesti perustelu po. kannanotolle. Sitä kantaa, jolle Wrede on asettunut, voidaan kuitenkin perustella oikeuspoliittisesti eräisiin näkökohtiin viittaamalla.

Kuten kaikki edellä mainitut kirjoittajat ovat todenneet, osa eläkesopimuksessa sovituista eläke-eduista voi olla luonteeltaan sellaisia, ettei niiden pieneneminen voi tulla toisen eläkkeensaajan kuollessa asian luonteesta johtuen kysymykseen. Mutta sellaistenkin eläke-etujen osalta, joiden kohdalla eläke-edun sisältö ei aseta jakamiselle estettä, voi olla vaikea todeta, minkä suuruinen osa alunperin sovituista eläke-eduista on riittävä eloon jääneen eläkkeensaajan elatuksen säilyttämiseksi entisellä tasolla. Puoliintumissääntö ei suinkaan aina ole tältä kannalta katsoen oikeaan osunut. Kun eläke-etujen pienenemiseen liittyy tämän kaltaisia epävarmuustekijöitä, saattaa eloon jääneen eläkkeensaajan oikeusturvan

kannalta olla perusteltua omaksua pääsäännöksi sääntö, jonka mukaan eläke-edut eivät toisen eläkkeensaajan kuollessa vähene, ellei tästä ole erikseen sovittu. Tällainen sääntö pakottaa sopijapuolet erikseen sopimaan pienenemisestä, mikäli tällaista tulosta halutaan. Tällöin kummallakin eläkkeensaajalla on mahdollisuus valvoa, että toisen kuoltua hänelle suoritettava eläke vastaa hänen todellista elatustarvettaan.

Oikeuskäytäntö on esillä olevassa kysymyksessä asettunut selvästi Wreden viitoittamille linjoille. Useissa ratkaisuissa on lähdetty siitä, että jos eläkettä on sovittu suoritettavaksi aviopuolisoille, eläke-edut eivät toisen puolison kuoltua vähene, ellei asiasta ole eläkesopimuksessa nimenomaisesti sovittu (ks. KoO 1921 tuomio II 253, KoO 1922 tuomio II 44, KoO 1922 tuomio II 52, KoO 1922 tuomio II 60, KoO 1937 II 221 ja KoO 20. 1. 1964 taltio n:o 125). Eräässä varhaisessa korkeimman oikeuden ratkaisussa tämän kannanoton perusteluiksi on viitattu myös siihen, että kannanotto oli sopusoinnussa paikkakunnalla vallitsevan maantavan kanssa (KoO 1920 tuomio II 83). Eräässä toisessa tapauksessa sitä, että sovittu eläke ei toisen myyjän kuoltua vähentynyt puoleen, on taas perusteltu toteamalla, että kun myytyjen tilojen hallinta oli kauppakirjan mukaan siirtyvä ostajalle vasta jommankumman myyjän kuoltua, oli sopijapuolten katsottava tarkoittaneen, että eläkkeen suorituskin alkoi vasta tuolloin (KoO 1961 II 149).

Jos eläkesopimuksessa on sovittu, että eläke vähenee puoleen toisen eläkkeensaajan kuoltua, on tällaisella sopimuksella katsottu olevan vaikutusta eläkkeen suorittajan suoritusvelvollisuuteen jo eläkkeensaajien eläessä eikä ainoastaan toisen kuoltua. Mainitunlaisen sitoumuksen on näet tulkittu tarkoittavan sitä, että kummallekin eläkkeensaajalle on haluttu perustaa toisesta riippumaton oikeus eläkkeen saamiseen. Tällä on merkitystä mm. sopimusrikkomustilanteissa. Se seikka, että eläkkeen suorittaja on laiminlyönyt suorittaa sovittuja eläke-etuja, ei ilman muuta oikeuta puolisoa käyttämään tämän johdosta oikeuskeinoja toisenkin puolison osalta laiminlyöjää vastaan. Tältä pohjalta on lähdetty seuraavassa oikeustapauksessa:

> *KoO 1925 tuomio II 511:* Tapauksessa katsottiin, että eläkevälikirjan määräyksestä, että eläke jommankumman eläkkeensaajan kuoltua oli vähenevä puolella, kävi ilmi, että kummankin eläkeläisen tarpeita varten oli tarkoitettu puolet määrätystä eläkkeestä. Toinen eläkkeensaaja oikeutettiin näin ollen vaatimaan vain oma puoliskonsa koko eläkemäärästä eläkkeensaajien eläessä.

2. Oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa myös kysymykseen, kuinka on suhtauduttava *sopimukseen,* jonka mukaan eläkeoikeutta vastaan myydyn *kiinteistön siirtyessä ostajalta kolmannen miehen omistukseen eläke* kaksinkertaistuu tai *laajenee* jonkun muun perusteen mukaisesti. Tämän kaltaisia ehtoja on toisinaan sisällytetty eläkesopimuksiin. Niiden motiivit ovat voineet olla erilaiset. Tavallisimmin tämän kaltaisia ehtoja lienee otettu lähiomaisten välisiin tilan kauppakirjoihin.[48] Niiden avulla on haluttu turvata se, että perheen ulkopuolinen, jolle tila ehkä siirtyy myöhemmin, ei saa eläkkeen suoritusvelvollisuuden laajuuden osalta hyväkseen samaa alennusetua, joka lähisukulaisuuden vuoksi on haluttu antaa tilan ensimmäiselle ostajalle. Osaksi mainitunlaisten ehtojen avulla näyttää pyritty myös hillitsemään tilan myynti- ja ostohalukkuutta eläkevastikkein tapahtuneen kaupan jälkeen ja pysyttämään tila suvussa.

Oikeuskäytännön suhtautumista mainitunlaisiin ehtoihin voidaan valaista seuraavien kahden oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1935 I 67:* Koska tilaan vahvistettu eläkekiinnitys oli katsottava myönnetyn ainoastaan eläkekirjassa suuruudeltaan määrätyn eläkkeen suorittamisen vakuudeksi eikä tilan ostajan eläkekirjaan tekemä lisäys, että eläke oli suoritettava kaksinkertaisena, jos hän myisi tilan vieraalle henkilölle, niin ollen sitonut henkilöä, joka pakkohuutokaupassa oli ostanut tilan ehdoin, että hänen oli suoritettava eläkekirjan mukainen eläke, eläkkeensaajan vaatimus, että pakkohuutokauppaostaja velvoitettaisiin suorittamaan eläke kaksinkertaisena, hylättiin.
>
> *KoO 1940 I 4:* Kiinteistöön ennen sen pakkohuutokauppaa kiinnitettyyn eläkevälikirjaan sisältyneen välipuheen, että eläke kaksinkertaistuu kiinteistön siirtyessä ensimmäisen ostajan jälkeen, joka oli eläkkeensaajain omaisia, vieraalle, katsottiin sitovan kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa sekä henkilöitä, jotka olivat tältä ostaneet ko. kiinteistön vapaaehtoisin kaupoin.
>
> *Eri mieltä ollut jäsen:* Koska tilaan vahvistettu eläkekiinnitys on katsottava myönnetyn ainoastaan eläkekirjassa suuruudeltaan määrätyn eläkkeen suorittamisen vakuudeksi eikä eläkekirjaan tehty lisäys, että eläke oli suoritettava kaksinkertaisena, jos tila siirtyi muille kuin omaisille, niin ollen sitonut L-puolisoita, jotka olivat ostaneet tilan pakkohuutokaupassa, jossa po. kiinnitys oli jätetty edelleen rasittamaan tilaa, eikä S-puolisoja (tilan vapaaehtoisessa

---

48 Vrt. myös *Koskikallio* s. 62—63.

kaupassa ostaneet henkilöt), jotka eivät hekään olleet sitoutuneet henkilökohtaisesti vastaamaan po. eläkkeen maksamisesta, — — —.

Näissä kahdessa tapauksessa on ollut kysymys erittäin keskeisestä KiinnA:n 1 ja 3 §:ien tulkintaan liittyvästä ongelmasta. Kuten mainituista lainkohdista käy ilmi, KiinnA:ssa on lähdetty siitä, että kiinnitys myönnetään kiinteistöön omistaja-velallisen sitoumuksen vakuudeksi (KiinnA 1 §: »— — — jolla sen omistajalta on saatavaa — — — taikka jolla on oikeus häneltä kantaa — — —», KiinnA 3 §: »— — — täydellä omistusoikeudella sille kuuluu, jonka sitoumukselle kiinnitystä haetaan — — —»). Esillä olevassa tapauksessa on kysymys tilanteesta, jossa kiinteistön myyjä A ja ostaja B ovat sopineet keskenään, että jos B myy kiinteistön tai jos se muutoin siirtyy C:n omistukseen, C:n tulee suorittaa eläke, jonka B on sitoutunut suorittamaan A:lle, kaksinkertaisena. Ongelmana on nyt ollut se, voidaanko mainitunlaisen C:n lisäsuoritusvelvollisuutta koskevan ehdon vakuudeksi vahvistaa kiinnitys, kun C ei itse ole tällaista sitoumusta antanut eikä se koske B:tä, ja voidaanko sellaisen eläkesopimuksen, johon mainitunlainen ehto sisältyy, vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen katsoa tulleen käsittämään myös po. ehdon.

Tähän ongelmaan on mainituissa eri ratkaisuissa otettu eri tavoin kantaa. Vuoden 1935 ratkaisussa korkeimman oikeuden enemmistö ja vuoden 1940 ratkaisussa eri mieltä ollut jäsen vastasivat kysymykseen kieltävästi. Tälle kannalle asettuessaan he näyttävät lähteneen tiukasti KiinnA 3 §:n sanamuodon pohjalta. Vuoden 1940 ratkaisussa korkeimman oikeuden enemmistö on sensijaan asettunut toiselle kannalle katsoen, että kiinnitys voitiin vahvistaa ja saattoi käsittää myös mainitunlaisen ehdon. Tällöin näyttää lähdetyn siitä, että kun eläkesopimuksen vakuudeksi vahvistettiin kiinnitys, mm. po. ehto tehtiin kiinnityksen avulla julkiseksi ja tilan ostaja näin ollen saattoi ottaa ehdon huomioon kiinteistön kauppaa harkitessaan ja sopeuttaa toimintansa kiinteistön omistajana tämän mukaiseksi.

Kaiken kaikkiaan tapaukset antavat aiheen seuraaviin päätelmiin. Jos eläkesopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan eläke kaksinkertaistuu kiinteistön siirtyessä kolmannen omistukseen, on tällainen ehto inter partes tehokas. Se sitoo myös kiinteistön ostajaa, joka on sitoutunut eläkesopimusta noudattamaan (vrt. eri mieltä olleen jäsenen kannanotto vuoden 1940 tapauksessa). Erilaisia kannanottoja on esitetty kysymyksessä, voidaanko sanotunlaisen ehdon vakuudeksi vahvistaa kiinnitys ja voi-

daanko eläkesopimuksen vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen katsoa tulleen käsittämään myös po. ehdon ja sen tämän vaikutuksesta katsoa sitovan mm. kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa ja ostajaa, joihin nähden kiinnitys on edelleen voimassa. Korkeimman oikeuden enemmistö on viimeisimmässä asiaa koskevassa ratkaisussa vastannut näihin kysymyksiin myöntävästi.

3. Oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa myös kysymykseen, voidaanko *rahana suoritettavaa eläkettä kesken eläkekauden korottaa rahanarvon alenemista vastaavasti.* Kysymystä voidaan valaista seuraavien kahden oikeustapauksen avulla:

KoO 1948 II 126: Tilan myyjä, joka oli pidättänyt itselleen elinkautisena eläkkeenä mm. rahaa 2.000 markkaa vuodessa, vaati, että koska eläkkeen suorittaja oli jättänyt 1. 7. 1944 alkaen suorittamatta ko. rahaeläkkeen ja se sitäpaitsi oli elinkustannusten nousun johdosta käynyt riittämättömäksi, eläkkeen suorittaja velvoitettaisiin, korottamalla rahaeläke 12.000 markaksi vuodessa, suorittamaan vuosittain 1. 7. 1944 lukien vm. määrä korkoineen jo erääntyneille vuotuismaksuille haastepäivästä. Samalla kun kanne muussa osassa perusteettomana hylättiin eläkkeen suorittaja velvoitettiin maksamaan eläkkeen saajalle eläkekirjassa määrätty eläkemaksu 2.000 markkaa vuodessa 1. 7. 1944 lukien KO:n päätöksen julistamispäivään asti 5 %:n korkoineen haastepäivästä ja siitä alkaen eläkemaksuna 1.000 markkaa puolivuosittain etukäteen kunkin vuoden tammikuun 1 päivänä ja heinäkuun 1 päivänä.

KoO 1967 II 61: A ilmoitti myyneensä vaimonsa kanssa tilan B:lle ja tämän vaimolle C:lle 1.110.000 vmk:n kauppahintaa ja sitä vastaan, että B ja C antavat A:lle ja tämän vaimolle yhteisesti asunnon tilan rakennuksessa valoineen ja lämpöineen, keittiön käyttöoikeuden, kauppakirjassa luetellut elintarpeet ja oikeuden käyttää tilan saunaa ja hevosta tarpeellisiin matkoihinsa. A:n muutettua hänen osakseen B:n ja C:n taholta tulleen huonon kohtelun vuoksi kesäkuussa 1959 pois tilalta ja kun B ja C olivat ko. ajankohdasta lukien jättäneet antamatta A:lle tulevat eläke-edut, KoO oli A:n kanteesta 22. 3. 1963 antamallaan tuomiolla velvoittanut B:n ja C:n yhteisvastuullisesti eläkesopimuksessa sovittujen etuuksien sijasta 1. 9. 1959 lukien maksamaan A:lle eläkettä kohtuullisiksi katsotut 100 markkaa kuukaudessa 6 %:n korkoineen kunkin kuukauden 4 päivästä lukien. Koska sanottu rahamäärä ei vm. päivän jälkeen tapahtuneiden rahanarvon alenemisen ja elinkustannusten nousun takia arvoltaan enää vastannut niitä etuuksia, jotka A eläkesopimuk-

sen mukaan olisi ollut oikeutettu saamaan, A vaati eläkkeen määrän korotettavaksi 150 markaksi kuukaudessa 1. 2. 1965 lukien.

KO: Koska A:lle tulevan eläkkeen raha-arvo oli jo KoO:n edellä mainitulla tuomiolla määrätty eikä laissa ollut säännöstä, jonka mukaan kanteessa tehty vaatimus olisi voitu tutkia aikaisemman lainvoimaisen päätöksen sitä estämättä, KO jätti kanteen tutkittavaksi ottamatta.

HO: Koska A oli vaatinut hänelle 1. 9. 1959 lähtien rahassa maksettavaksi määrätyn eläkkeen korottamista sanotun päivän jälkeen tapahtuneiden rahanarvon alenemisen ja elinkustannusten nousun takia 1. 2. 1965 lukien ja siis KoO:n edellä mainitun tuomion antamisen jälkeiseltä ajalta eikä KO:n niin ollen olisi pitänyt jättää kannetta tutkimatta, HO otti kanteen viivytyksen välttämiseksi välittömästi tutkittavakseen ja, koska asianosaiset eivät olleet sopineet siitä, että A:lle rahassa suoritettavaa eläkettä voitaisiin kanteessa mainituista syistä korottaa, hylkäsi kanteen.

KoO: Katsoen ettei HO:n otettuaan jutussa ajetun kanteen välittömästi tutkittavakseen olisi pitänyt osoittaa A:ta valittamalla hakemaan muutosta HO:n ratkaisuun, myönsi muutoksenhakuluvan sekä tutki jutun ikäänkuin se olisi saatettu KoO:een nostoteitse ja katsoi selvitetyksi, että B ja C, sitten kun he kanteessa mainitussa kiinteistön kaupassa olivat sitoutuneet antamaan A:lle ja tämän vaimolle eläkettä erinäisinä myydyltä tilalta tulevina luontoissuorituksina ja A sittemmin oli B:n ja C:n taholta saamansa huonon kohtelun takia muuttanut pois tilalta, olivat A:n vaatimuksesta suostuneet siihen, että kauppaehdon mukainen eläke suoritettiin viimeksi mainitulle rahana, minkä jälkeen KoO oli 22. 3. 1963 antamallaan tuomiolla velvoittanut B:n ja C:n yhteisvastuullisesti kauppakirjassa määrättyjen eläke-etujen sijasta maksamaan A:lle eläkettä 1. 9. 1959 lukien kohtuullisiksi katsotut 100 markkaa kuukaudessa. Koska sanotun järjestelyn tarkoituksena ei kuitenkaan voitu katsoa olleen huonontaa A:lle kauppaehdon mukaan tulevaa eläke-etua, vaan ainoastaan korvata luontoissuoritukset rahasuorituksilla ja kun KoO:n sanotulla tuomiollaan vahvistaman kuukausittain rahana suoritettavan määrän ei rahan arvon alenemisen ja elinkustannusten nousun takia voitu katsoa enää vastaavan kaupassa sovitun eläkkeen arvoa, KoO harkitsi oikeaksi, muuttaen HO:n päätöstä sekä vapauttaen A:n velvollisuudesta korvata B:n ja C:n oikeudenkäyntikulut velvoittaa B:n ja C:n yhteisvastuullisesti suorittamaan A:lle em. KoO:n tuomiossa maksettavaksi määrätyn eläkkeen lisäksi 1. 2. —31. 12. 1965 väliseltä ajalta 15 mk kuukaudessa, vuodelta 1966 20 mk kuukaudessa sekä 1. 1. 1967 alkaen edelleen 25 mk kuukaudessa kaikki erät 6 %:n korkoineen kunkin kuukauden 4 päivästä lukien, mitkä määrät oli kuluneelta ajalta suoritettava heti ja vast' edes kuukausittain etukäteen.

Eri mieltä olleet jäsenet: Yhtyen enemmistön mielipiteeseen A:lle annetusta muutoksenhakuosoituksesta muutoksenhakuluvan myöntäen käsittelivät jutun ikäänkuin se olisi saatettu tänne nostoteitse sekä harkitsivat oikeaksi kumoten ja poistaen HO:n päätöksen A:n kanteen tutkimista koskevalta osalta jättää asian KO:n päätöksen varaan.

Selostetut korkeimman oikeuden ratkaisut ovat yhdenmukaiset. Vuoden 1948 ratkaisussa vaatimus rahana suoritettavaksi sovitun eläkkeen korottamisesta elinkustannusten nousua vastaavasti on hylätty perusteettomana, koska vaatimukselle ei ollut näytetty perustetta. Tällaisena perusteena olisi epäilemättä tullut kysymykseen eläkkeen sitomista elinkustannusindeksiin koskeva ehto, jollaista hovioikeus näyttää vuoden 1967 tapauksessa edellyttäneen (indeksiehdosta eläkesopimuksessa ks. KoO 25. 5. 1961 taltio n:o 1889). Vuoden 1967 tapaus erosi huomattavasti vuoden 1948 tapauksesta. Vuoden 1948 tapauksessa eläke oli alunperin sovittu suoritettavaksi rahana, kun se taas vuoden 1967 tapauksessa oli alunperin sovittu suoritettavaksi luontoissuorituksina, mutta muutettu myöhemmin eläkkeen saajan vaatimuksesta ja eläkkeen suorittajien suostumuksin eli siis heidän sopimuksellaan rahaeläkkeeksi. Muuttamista koskevan sopimuksen tulkinnan pohjalta on päätelty, että tarkoituksena ei ollut huonontaa A:lle tilan kauppakirjan mukaan tulevaa eläke-etua. Tämän perusteella rahana suoritettavia eläke-eriä on korotettu rahanarvon alentumista ja elinkustannusten nousua vastaavasti. Korotusperusteena on siten viime sijassa ollut sopijapuolten tätä edellyttänyt sopimus. KO:n ja KoO:n eri mieltä olleiden jäsenten edellyttämää erityislainsäädäntöä ei tämän vuoksi ole pidetty korotuksen edellytyksenä. Samalta periaatteelliselta pohjalta näyttää lähdetyn myös seuraavassa ratkaisussa:

KoO 14. 9. 1979 taltio n:o 1195: Myydessään tilan myyjät olivat pidättäneet itselleen täydellisen, paikkakunnan tavan mukaisen ja myyjien silloista elintasoa vastaavan eläkkeen, minkä lisäksi oli sovittu siitä, että jos myyjät halusivat nauttia eläkettä muualla kuin mainitulla tilalla, ostajan oli laskun mukaan kuukausittain suoritettava kaikki tästä aiheutuvat vuokra- ja muut elatuskulut. Hovioikeus oli sen jälkeen, myyjien muutettua pois tilalta, vahvistanut alkuperäisen eläkkeen sijasta suoritettavaksi kuukausittain rahakorvausta. Kun hovioikeuden tuomiossa tarkoitetun, kuukausittain rahana suoritettavan eläkkeen arvo oli rahan arvon alentumisen ja elinkustannusten nousun takia alentunut, tilan omistaja velvoitettiin suorittamaan eläkkeensaajalle korotettua eläkettä, jota

määrättäessä otettiin huomioon myös asianomaisessa kunnassa vallitseva tapa ja eläkkeensaajilla tilaa myytäessä ollut elintaso.

Kaiken kaikkiaan selostetut tapaukset antavat aiheen lähteä siitä, että rahana suoritettavaksi sovittua eläkettä ei voida korottaa rahanarvon alenemista vastaavalla tavalla, ellei tälle näytetä perustetta. Perusteena tulee kysymykseen osapuolten tätä edellyttävä sopimus, ennenkaikkea sopimus eläkkeen sitomisesta elinkustannusindeksiin. Tällaisen indeksiehdon käyttöä eläkesopimuksissa ei estä voimassa oleva indeksiehdon käytön rajoittamista koskeva laki, sillä siinä on eläkkeet, joihin myös kiinteistöeläkkeiden on katsottava kuuluvan, asetettu rajoituslain soveltamisalan ulkopuolelle (ks. L indeksiehdon käytön rajoittamisesta 22. 12. 1978/1029 2 §:n 1 momentin 1 kohta).

d. Usean henkilön suoritusvelvollisuudesta

Kysymys usean henkilön suoritusvelvollisuudesta on herännyt kahden tyyppisissä tilanteissa. Ensiksikin se on herännyt silloin, kun useat henkilöt ovat sitoutuneet antamaan samanaikaisesti eläkkeen saajalle erilaisia eläke-etuja. Mutta usean henkilön suoritusvelvollisuuden kanssa on jouduttu tekemisiin myös niissä tapauksissa, joissa tila, jolta eläkettä on sovittu suoritettavaksi, on vaihtanut omistajaa ja on jouduttu ottamaan kantaa kysymykseen, ovatko sekä aikaisempi että uusi omistaja vastuussa eläkkeen suorittamisesta, ja jos ovat, niin miten.

Kysymystä *kiinteistön omistajanvaihdoksesta johtuvasta usean henkilön suoritusvelvollisuudesta* käsitellään sopivimmin jäljempänä samassa yhteydessä, jossa yleensä tarkastellaan muitakin omistajanvaihdokseen liittyviä ongelmia. *Tässä yhteydessä* huomiota kiinnitetään sensijaan ensiksi mainittuun ongelmaan, kysymykseen *eläkkeen suorittamiseen rinnakkain sitoutuneiden henkilöiden vastuusta* sekä eläkkeen saajaan nähden että toisiaan kohtaan.

Korkeimman oikeuden suoritusvastuuta koskevat kannanotot ovat nyt puheena olevissa tilanteissa olleet sangen johdonmukaiset. Korkeimman oikeuden judikatuurissa on lähdetty siitä, että jos usean henkilön antama sitoumus suorittaa eläkkeen saajalle eläkettä *tarkoittaa saman eläkkeen suorittamista,* niin silloin nämä henkilöt ovat eläkkeen saajaan nähden *solidaarisesti* vastuussa eläkkeen suorittamisesta ja suoritusvel-

vollisten kesken on voimassa *regressivastuu.*[49] Jos tilanne sensijaan on se, että eri henkilöt ovat sitoutuneet antamaan eläkkeen saajalle *tosin samanaikaisesti mutta kukin vain omasta puolestaan* tiettyjä eläke-etuja, niin silloin näiden henkilöiden kesken *ei* ole katsottu olevan *solidaarista* vastuuta eläke-etujen suorittamisesta *eikä* niinmuodoin myöskään *regressivastuuta* toisiinsa nähden. Ensikäden kriteerinä siitä, tarkoittavatko eri henkilöiden sitoumukset saman eläkkeen suorittamista vai eivät, on pidetty sitä, onko vastuuseen sitouduttu samassa eläkesopimuksessa. On kuitenkin korostettava, että tämä on vain ensi käden kriteeri. Solidaariseen vastuuseen voidaan sitoutua myös erillisissä, jopa eri aikoina tehdyissä eläkesopimuksissa.

Solidaarista vastuuta ja siihen liittyen regressivastuuta voidaan valaista seuraavien korkeimman oikeuden ratkaisujen avulla:

> *KoO 1948 II 96:* A ja B olivat, ostaessaan vanhemmiltaan kumpikin puolen tilasta, sitoutuneet elättämään myyjät heidän elinaikanaan. Koska A:n ja B:n antamat sitoumukset tarkoittivat saman eläkkeen suorittamista ja heidän niin ollen oli katsottava omasta ja toistensa puolesta olevan vastuussa tuosta velvoituksesta, sen vuoksi ja kun B siis oli velvollinen A:lle korvaamaan ensiksi mainitun osalle tulevan puolen A:n myyjälle antamista, kohtuullisina pidettävistä eläke-eduista, B velvoitettiin maksamaan A:lle puolet tämän myyjille suorittamien eläke-etujen arvosta.
>
> *KoO 1966 II 21: KO* katsoi selvitetyksi, että A-puolisot ja B-puolisot olivat yhdessä 10. 4. 1949 tehdyllä kauppakirjalla ostaneet X:ltä ja tämän vaimolta Y:ltä tilan kaupan yhteydessä laaditun eläkevälikirjan mukaan suoritettavaa eläkettä vastaan ja että B-puolisot olivat Y:n 14. 6. 1956 kuoltua laiminlyöneet suorittaa osuutensa X:lle eläkevälikirjan mukaan tulevista eläke-eduista 14. 6. 1956—14. 4. 1963 väliseltä ajalta, jona aikana A-puolisot olivat joutuneet yksin huolehtimaan niiden suorittamisesta. Sen vuoksi ja kun A-puolisoilla oli oikeus saada B-puolisoilta korvaus siitä osasta heidän X:lle suorittamistaan eläke-eduista, joka ylitti heidän oman osuutensa niistä, KO velvoitti B-puolisot yhteisvastuullisesti suorittamaan A-puolisoille yhteisesti ko. korvauksen.
>
> *HO* jätti asian KO:n päätöksen varaan.
>
> *KoO:* Katsoi, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomiota muulla tavoin kuin että koska B-puolisot olivat yhteisvastuullisesti A-puolisoiden kanssa vastuussa kanteessa mainitun eläkesopimuksen täyttämisestä ja niiden eläke-etujen arvona, jotka A-puolisot olivat sanotun sopimuksen nojalla ko. 82 kuukauden aikana antaneet X:lle,

[49] Vrt. VKL 2 §, *Hakulinen,* Velkakirjalaki 2 §:n selitys.

oli kohtuuden mukaan pidettävä 70 mk kuukaudelta eli yhteensä 5.740 mk, B-puolisoiden yhteisvastuullisesti A-puolisoille maksettavaksi tuomittu korvaus alennettiin puoleen sanotusta määrästä eli 2.870 mk:ksi HO:n tuomiossa mainittuine korkoineen.

Eri mieltä ollut jäsen: Katsoi selvitetyksi, että X, asetuttuaan asumaan A-puolisoiden luo, on alempien oikeuksien toteamin tavoin kanteessa mainittuna aikana saanut heiltä eläkevälikirjassa edellytetyn ylläpidon kuin myös, että hän on jossakin määrin osallistunut talon töihin heidän hyväkseen ja siten työllään osittain korvannut ylläpitonsa. Sen vuoksi ja kun B-puolisot ovat po. aikana olleet vapaina eläkkeen aiheuttamasta rasituksesta ja heidän siten on katsottava A-puolisoiden kustannuksella perusteettomasti hyötyneen, minkä hyödyn arvona, huomioon ottaen toisaalta X:n viimeksi mainittujen hyväksi suorittaman työn, on pidettävä 2.000 mk, harkitsi oikeaksi muuttaen HO:n tuomiota alentaa B-puolisoiden yhteisvastuullisesti A-puolisoille yhteisesti maksettavan korvauksen 2.000 mk:ksi alempien oikeuksien määräämine korkoineen.

Eri mieltä ollut jäsen: Katsoi, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomiota, jonka jätti pysyväksi.

Korkeimman oikeuden enemmistön kannanotot ovat olleet molemmissa ratkaisuissa edellä esitetyn mukaiset. Sellaisina niitä ei ole aiheellista käsitellä enää lähemmin. Vastaavalle kannalle korkein oikeus on asettunut eräissä muissakin tapauksissa, mm. ratkaisussa KoO 1928 II 49, johon on tässä vain tyydyttävä viittaamaan. Sensijaan on aiheellista tarkastella lähemmin ensimmäisen eri mieltä olleen jäsenen lausuntoa vuoden 1966 ratkaisussa.

Mainittu jäsen näyttää lähteneen siitä, että kun eläkeoikeuteen kuului mm. asumisoikeus eläke-etuna, niin eläkkeen saajalla oli oikeus valita, keiden eläkkeensuorittajapuolisoiden (A-puolisoiden vai B-puolisoiden) luo hän asettui asumaan. Kun valinta kohdistui A-puolisoihin, niin tästä seurasi, että B-puolisot tosiasiasiallisesti olivat vapaina eläkerasituksesta po. aikana. Tämä ei eri mieltä olleen jäsenen kannanoton mukaan kuitenkaan näytä merkinneen sitä, että B-puolisot samalla olisivat vapautuneet omalta osaltaan eläkkeen suoritusvelvollisuudesta X:ään nähden (valintaa ei voitu tulkita eläkkeestä luopumiseksi B-puolisoiden osalta). Tosiasiallinen vapautuminen johti eri mieltä olleen jäsenen mielestä siihen, että B-puolisot perusteettomasti hyötyivät A-puolisoiden kustannuksella. Tällä perusteella eri mieltä ollut jäsen velvoitti heidät suorittamaan korvausta A-puolisoille.

Kuten ratkaisusta havaitaan enemmistö ei ole tätä perustelutapaa

omaksunut, vaan on perustellut oman kannanottonsa ottamalla lähtökohdaksi A-puolisoiden ja B-puolisoiden solidaarisen vastuun X:ään nähden ja tästä johtuvan B-puolisoiden regressivastuun A-puolisoihin nähden. Voidaan todeta, että solidaarisesta vastuusta aiheutuu normaalistikin velkojalle valinnanvapaus sen suhteen, keneltä hän vaatii suoritusta, ja tämä puolestaan voi aiheuttaa regressivastuun toteutumisen. Regressivastuun viimesijaisena oikeuspoliittisena perusteena on taas juuri perusteettoman hyötymisen ehkäiseminen. Sen vuoksi eri mieltä olleen jäsenen perustelu ei oikeastaan lähtökohdiltaan poikkea enemmistön kannanotosta, mutta se on muotoiltu eri tavoin.

Tilannetta, jossa *usean eläkkeen suorittajan kesken ei ole ollut solidaarista vastuuta eikä niinmuodoin myöskään regressivastuuta,* voidaan valaista seuraavan tapauksen avulla:

> *KoO 1936 II 359:* Kun tilan osuuden ostajat A ym. olivat eläkevälikirjassa 16. 4. 1919 sitoutuneet antamaan ko. osuuden myyjälle X:lle tarpeellisen hoidon ja tuon sitoumuksensa mukaisesti hoitaneetkin häntä, sekä tilan toisen osuuden ostajat B ym., kun X eläessään ei ollut vaatinut heiltä sitä hoitoa, jonka he eläkevälikirjassa 12. 11. 1906 olivat sitoutuneet hänelle antamaan, siten olivat vapautuneet tuon sitoumuksensa täyttämisestä, sen vuoksi ja kun niin ollen A ym. eivät olleet oikeutettuja saamaan B:ltä ym:lta näiden eläkesitoumuksen nojalla korvausta eläkkeen saajan hoidosta eivätkä A ym. olleet näyttäneet muutakaan perustetta, jonka mukaan B ym. olisivat tuosta hoidosta korvausvelvollisia, A:n ym:n korvauskanne B:tä ym:ta vastaan hylättiin.

Tässä tapauksessa lähtökohtana on ollut se, että yhtäältä A ym. ja toisaalta B ym. olivat toisistaan riippumatta sitoutuneet antamaan X:lle tarpeellisen hoidon. Tämän vuoksi A:n ym:n ja B:n ym:n välillä ei katsottu olevan solidaarista suoritusvastuuta X:ään nähden. Kun X oli saanut hoidon A:lta ym:lta, katsottiin B:n ym:n vapautuneen hoidon antamisvelvollisuudesta X:ään nähden eikä regressivastuu A:n ym:n ja B:n ym:n välillä ole tullut kysymykseen.

e. Vaaranvastuusta eläkesuhteessa

Käsiteltäessä edellä eläkkeen suoritusvelvollisuuden perusteita[50] kiinnitettiin huomiota siihen, kuinka korkein oikeus ratkaisussa KoO 1950 II

---

50 Ks. edellä luku 4.4.a.

444 oli aikaisemmin omaksumaansa kantaa muuttaen arvostellut tilannetta, jossa tilan ostaja oli omatta syyttään (aseleposopimuksen johdosta) menettänyt tilan omistajahallinnan ja siten mahdollisuuden suorittaa tilalta eläkettä, vaaranvastuuta erityisesineen kaupassa koskevien periaatteiden pohjalta. Samalla todettiin, että korkein oikeus on samalta periaatteelliselta pohjalta arvostellut eräitä muitakin vaaranvastuuta koskevia tapauksia. Esillä olevassa alajaksossa näihin muihin tapauksiin kiinnitetään huomiota.

Tarkastelu voidaan aloittaa korkeimman oikeuden ratkaisusta KoO 1949 II 156, jossa korkein oikeus näyttää vielä lähteneen samalta periaatteelliselta pohjalta, jolta se oli lähtenyt ennen vuoden 1950 ratkaisua antamissaan vaaranvastuuta koskevissa ratkaisuissa, joita on käsitelty edellä suoritusvelvollisuuden perusteita koskevassa alajaksossa.

> *KoO 1949 II 156:* Kun tilan ostajan ja myyjän, joista myyjä oli kaupan yhteydessä vuotuisena etukäteen suoritettavana eläkkeenä pidättänyt itselleen mm. 12 kg kahvia, tarkoituksena voitiin katsoa olleen, että mikäli jokin myyjän tilan osahintana annettavista ruokatavaroista säännöstelymääräysten johdosta ei ollut sellaisena toimitettavissa hänelle, sen sijasta oli suoritettava vastaava määrä rahaa, eikä ollut näytetty myyjän myöhemmin kaupan tapahduttua sitovasti luopuneen mainitusta edusta kahvin osalta, ostaja velvoitettiin myyjälle suorittamaan asianosaisten kauppaehdoista sopiessa arvioiman, kohtuullisena pidettävän kahvin kilohinnan mukaan laskettu rahakorvaus.

Kuten ratkaisun perusteluista käy ilmi ostajan korvausvelvollisuutta myyjään nähden sovittuihin eläke-etuihin kuuluvan kahvin saamatta jäämisestä säännöstelymääräysten vuoksi on perusteltu sillä, että sopijapuolet olivat edellyttäneet tällaisessa tilanteessa rahakorvauksen suorittamista. Korvausvelvollisuutta ei siis ole perusteltu pelkästään sillä seikalla, että säännöstelymääräyksistä johtuva mahdottomuus kahvin antamiseen ei vapauttanut ostajaa eläkkeen suoritusvelvollisuudesta, niinkuin olisi ollut johdonmukaista tehdä, mikäli korkein oikeus olisi ollut vuoden 1950 ratkaisussa omaksutulla kannalla. Tämä osoittaa, että korkein oikeus on sanotussa vuoden 1949 ratkaisussa lähtenyt siitä, että riskin eläke-etujen sanotunlaisesta syystä johtuvasta saamatta jäämisestä kantaa lähtökohtaisesti eläkeoikeuden haltija, ellei muusta ole sovittu. Tämä kannanotto on yhdenmukainen niiden aikaisempien eläkeoikeutta koskevien ratkaisujen kanssa, joita on käsitelty eläkkeen suoritusvelvollisuuden perusteita koskevassa alajaksossa.

Vuoden 1950 ratkaisun jälkeisissä ratkaisuissa korkein oikeus on sensijaan arvostellut mainitunlaisia kysymyksiä toiselta pohjalta, nimittäin niiden näkökohtien pohjalta, jotka koskevat vaaranvastuuta erityisesineen kaupassa. Tätä voidaan valaista seuraavien kahden oikeustapauksen avulla:

KoO 1969 II 58: Tilan ostajat olivat ottaneet kaupassa vastatakseen mm. eläkeoikeuden haltijalle tulevasta asuntoedusta tilan päärakennuksessa. Päärakennus oli sittemmin tuhoutunut tulipalossa, jolloin eläkeoikeuden haltija oli jäänyt ilman asuntoa. Tilan omistaja velvoitettiin tämän vuoksi suorittamaan eläkeoikeuden haltijalle asuntoedun menettämisestä korvausta tulipalosta lukien siksi, kunnes eläke-ehdon mukaista asuntoetua vastaava etu oli asetettu eläkeoikeuden haltijan käytettäväksi.

KoO 1971 II 15: B oli yhdessä silloisen miehensä A:n kanssa 25. 5. 1949 myynyt eräät tilat lapsilleen mm. myyjille ostajien kanssa yhteisessä taloudessa ylläpidon muodossa annettavaa eläkettä vastaan. A:n ja B:n saatua avioeron A 22. 1. 1969 osti pakkohuutokaupassa po. tilat, joihin oli vahvistettu kiinnitys ko. eläkeoikeuden vakuudeksi, ehdoin, että hän vastasi B:n eläkkeestä.

KoO: Koska B:llä, vaikka se seikka, ettei hän voinut nauttia ko. kauppakirjassa tarkoitettua eläkettä, johtui sellaisesta olosuhteiden muutoksesta, jota ei voitu lukea kummankaan asianosaisen viaksi, oli kuitenkin oikeus saada korvaukseksi siten menettämästään eläke-edusta se määrä, minkä A sai hyötyä eläkkeen luontoissuorituksen lakkaamisesta ja tuona hyötynä oli pidettävä 70 mk kuukaudessa, KoO näillä ja alempien oikeuksien muutoin mainitsemilla perusteilla katsoi, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomion lopputulosta, joka siis jäi pysyväksi kuitenkin siten selvennettynä, että tuomitut kuukausierät oli suoritettava etukäteen kuukausittain.

Kummassakin selostetussa ratkaisussa näyttää lähdetyn siitä, että sen jälkeen kun kiinteistön kauppaa koskeva sopimus on tehty, ostaja on vastuussa kauppahinnan, tässä tapauksessa eläkkeen suorittamisesta eikä se seikka, että eläke-edun nauttiminen sovitussa muodossa on käynyt sopijapuolista riippumattomasta syystä mahdottomaksi, periaatteessa vaikuta kiinteistön ostajan eläkkeen suorittamista koskevaan vastuuseen. Tämä kannanotto on niiden periaatteiden mukainen, joiden pohjalta on arvosteltu vaaranvastuuta erityisesineen kaupassa.[51] Kumpaakaan nyt selostetuista tapauksista ei ole perusteltu, niinkuin edellä käsitellyssä vuoden

---

51 Ks. edellä aliv. 35 viitattu kirjallisuus.

1949 tapauksessa on tehty, sillä, että rahakorvauksesta olisi sovittu tai että osapuolet olisivat sellaisen suorittamista edellyttäneet eläkesopimusta tehdessään. Vuonna 1950 omaksuttu kannantarkistus näyttää siten jääneen pysyväksi. Periaatteelliselta merkitykseltään se on ollut huomattava.

f. Eläkkeen suoritusvirheistä

Tapaukset, joissa on kysymys virheistä eläkkeen suorituksessa, s.o. suorituksen teossa, voidaan jakaa kahteen pääryhmään. Ensimmäisen ryhmän muodostavat ne tilanteet, joissa voidaan puhua *viivästyksestä* eläkkeen suorittamisessa. Näille tilanteille on olennaista, että eläkkeen suoritusvelvollinen, joka normaalisti on kiinteistön ostaja, jättää eläkesopimuksen mukaiset suoritukset joko kokonaan tai osaksi määräaikana tekemättä.[52] Toisen ryhmän tapauksia muodostavat taas ne tilanteet, joissa voidaan puhua *virheestä* itse suorituksessa. Tavallisia tämän kaltaisia tapauksia ovat olleet ne tilanteet, joissa eläkkeen suorittamiseen velvollinen kiinteistön luovutuksensaaja on laiminlyönyt eläkeasunnoksi luovutetun huoneiston kunnossapidon tai kohdellut huonosti hänen taloudessaan eläkettä nauttivaa eläkeoikeuden haltijaa ja täten aiheuttanut sen, että viimeksi mainitun on ollut pakko muuttaa pois yhteisestä taloudesta ja hankkia elantonsa muulla tavoin. Tämän kaltaisia tapauksia on korkeimman oikeuden judikatuurissa ollut verraten runsaasti. Seuraavassa näitä kumpaakin pääryhmää tarkastellaan erikseen.

1. Viivästyksestä eläkkeen suorittamisessa. Eläke esiintyy normaalisti vastikkeena kiinteistön luovutuksessa. Tämän vuoksi on luonnollista olettaa, että määriteltäessä eläkkeen oikea-aikaisen suorituksen laiminlyönnin seurauksia arvostelussa otetaan huomioon ne *periaatteet, joiden pohjalta oikeuskäytännössä on lähdetty kauppahinnan maksun laiminlyönnin seurauksia arvosteltaessa.* Yleisesti ottaen oikeuskäytännössä onkin näin menetelty. Samaan tapaan kuin erityisesineen kaupan osalta on asianlaita eläkkeen suoritusvelvollisuuden laiminlyönti on antanut aiheen kolmen eri tyyppisen oikeuskeinon käyttöön. Nämä ovat luontoissuorituksen vaatiminen, vahingonkorvauksen vaatiminen ja kiinteistön

---

52 Viivästyksen käsitteestä ks. *Palmgren* s. 56 ss., *Portin* s. 17 ss., *Routamo*, Kaupanvastuu s. 24 ss., *Godenhielm* s. 50 ss., ja s. 156 ss., *Aaltonen*, Irtaimen kauppa s. 70 ss. ja s. 166 ss.

luovutusoikeustoimen peräyttäminen tai purkaminen eläkkeen suorituksen laiminlyönnin johdosta. Toisaalta on kuitenkin aiheellista huomauttaa, että laiminlyönnin seurausten määrittelyyn ovat eräissä suhteissa vaikuttaneet tietyt kiinteistöeläkkeille tyypilliset piirteet. Näin on asianlaita nimenomaan kiinteistön luovutusoikeustoimen peräyttämisen ja purkamisen osalta.

Irtaimen kauppaa koskevissa esityksissä on usein menetelty siten, että tarkasteltaessa ostajan maksuviivästykseen liittyvää problematiikkaa lähtökohdaksi on otettu viivästykseen liittyvä *seurausjärjestelmä*.[53] Tämän jälkeen on tutkittu, millä edellytyksillä myyjä voi vaatia luontoissuoritusta tai vahingonkorvausta taikka purkaa kaupan. Tämä menettelytapa on ollut perusteltu mm. siitä syystä, että eri oikeuskeinojen käyttämisen edellytykset ovat erilaiset. Samalla tavoin menetellään myös käsillä olevassa luvussa. Seuraavassa tarkastellaan erikseen luontoissuorituksen vaatimista, vahingonkorvauksen vaatimista ja kiinteistön luovutusoikeustoimen peräyttämistä tai purkamista eläkkeen jäädessä oikea-aikaisesti suorittamatta.

I. Kirjallisuudessa on irtaimen kauppaa silmällä pitäen huomautettu, että myyjän oikeus *luontoissuoritukseen* s.o. kauppahinnan saamiseen ei varsinaisesti ole viivästyksen seuraus, vaan sisältää ainoastaan sen, että myyjä vaatii sopimuksen mukaista suoritusten vaihtoa, olkoonkin, että suoritus tulee myöhästymään.[54] Joka tapauksessa myyjällä on yleisesti edellytetty olevan oikeus vaatia viivästyneen kauppahinnan suoritusta.[55] Edellytyksenä on pidetty vain sitä, että kauppahinta on erääntynyt maksettavaksi.[56] Edelleen on lähdetty siitä, että luontoissuoritusta vaativan myyjän tulee pitää tavara ostajan saatavissa.[57] Jossainmäärin erilaisia käsityksiä on esitetty siitä, mikä on sopijapuolista riippumattoman esteen vaikutus kauppahinnan suoritusvelvollisuuteen. *Vihma* esittää luontoissuoritusvelvollisuutta yleensä silmällä pitäen säännön, jonka mukaan sekä luontoissuorituksen lopullinen mahdottomuus että ns. liika-

---

53 Ks. esim. *Portinin* ja *Godenhielmin* (Sopimusoikeuden oppikirja) teosten dispositiota. Vrt. myös myyjän viivästyksen osalta *Palmgrenin* teoksen (Säljarens mora) jaottelua.

54 *Portin* s. 59.

55 Ks. *Portin* s. 60, *Godenhielm* s. 156, *Aaltonen*, Irtaimen kauppa s. 173.

65a Ks. *Taxell* s. 254—255.

56 Ks. *Portin* s. 61.

57 Ks. *Godenhielm* s. 156, *Portin* s. 61.

vaikeus vapauttavat suoritusvelvollisen luontoissuoritusvelvollisuudesta, kun taas ohimenevä mahdottomuus tai liikavaikeus ainoastaan lykkäävät suoritusvelvollisuuden tuonnemmas, kunnes este on poistunut.[58] *Portin* sensijaan tekee irtaimen kauppaa silmällä pitäen eron eri tilanteiden välillä sen mukaan, onko myyjä täyttänyt oman suoritusvelvollisuutensa vai ei. Käsillä olevan aiheen kannalta on syytä kiinnittää huomiota hänen kannanottoonsa, jonka mukaan, jos myyjä on täyttänyt suoritusvelvollisuutensa, oikeus luontoissuorituksen vaatimiseen ei sulkeudu pois, vaan myyjän oikeus kauppahinnan saamiseen lykkäytyy siihen asti, kunnes este on lakannut.[59] Vihdoin kirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota myyjän reklamointivelvollisuuteen, jonka on katsottu tulevan kysymykseen myös siinä tapauksessa, että myyjä vaatii sopimuksenmukaista suoritusta.[60] Reklamointivaatimusta on perusteltu viittaamalla yhtäältä siihen, että pitkäaikainen passiivisuus reagoinnissa ajanmittaan voi laillistaa vallitsevan tosiasiallisen asiantilan (ns. status quo-sääntö), ja toisaalta siihen, että ostajan oikeusturvan kannalta on tarpeen, että myyjä, jolla on edellytetty olevan valinnanmahdollisuus eri oikeuskeinojen käytössä, suhteellisen nopeasti selvittää syntyneen tilanteen ryhtymättä esimerkiksi spekuloimaan suhdanteiden muutoksilla.[61] Suomen oikeutta silmällä pitäen on lähdetty siitä, että reklamoinnin tulee tapahtua kohtuullisessa ajassa.[62]

Nämä irtaimen kaupan osalta oikeuskirjallisuudessa esitetyt näkökohdat muodostavat sopivan vertailukohteen tutkittaessa vastaavia kysymyksiä kiinteistöeläkkeiden osalta. Kun kiinteistöeläke normaalisti esiintyy vastikkeena kiinteistön luovutuksessa, voidaan olettaa, että mainittuihin näkökohtiin on kiinnitetty huomiota myös eläkkeitä koskevassa oikeuskäytännössä. Näin yleisesti ottaen onkin asianlaita. Mutta eräissä suhteissa kiinteistöeläkkeitä koskevassa käytännössä on poikettu edellä esitetyistä periaatteista, jotka on esitetty pääsääntöisesti rahavastiketta silmällä pitäen. Asiaa voidaan valaista oikeustapausten avulla.

Silloin kun henkilö luovuttaa kiinteistönsä toiselle *eläkevastiketta* vastaan, tilanne on säännöllisesti se, että myyjä on ostajan laiminlyödessä eläkkeen suoritusvelvollisuuden itse täyttänyt oman suoritusvelvollisuu-

58 Ks. *Vihma,* Mahdottomuus s. 305 ss.
59 Ks. *Portin* s. 63.
60 Ks. *Portin* s. 100, *Godenhielm* s. 162.
61 Ks. *Portin* s. 100 ss., *Godenhielm* s. 162 ss.
62 Ks. *Portin* s. 102.

tensa, s.o. luovuttanut kiinteistön omistajahallinnan ostajalle. Jos ostaja laiminlyö sovittujen eläke-erien suorittamisen, on myyjällä katsottu olevan *vaihtoehtoisesti joko oikeus luontoissuorituksen vaatimiseen tai korvauksen vaatimiseen saamatta jääneistä eläke-eduista.*[63] Seuraava oikeustapaus valaisee tätä valinnaisuutta havainnollisesti:

> *KoO 1923 tuomio II 532:* Koska R ei ollut M:ltä saanut hänelle eläkevälikirjan mukaan vuodelta 1918 tulevaa mullia ja seuraavalta vuodelta tulevaa sikaa eikä halkoja vm. vuodelta, M velvoitettiin antamaan M:lle mulli, keskikoinen sika ja neljä syltä halkoja, jotka elukat ja halot R:llä oli oikeus noutaa luonnossa talosta, tahi, ellei näitä hänelle tällöin annettaisi, maksamaan R:lle käypänä hintana haloista 150 mk syleltä eli 600 mk, mullista 400 mk ja siasta 600 mk eli yhteensä 1.600 mk.

Vastaavanlaista valinnaisuutta on edellytetty eräissä muissakin ratkaisuissa (ks. KoO 1921 tuomio II 253, KoO 1931 II 452). Tässä suhteessa tapaus ei ole poikkeuksellinen. Sensijaan ratkaisussa herättää huomiota seurauslauselma, joka edellytti, että eläkeoikeuden haltijan tuli itse noutaa luonnossa tuomitut halot ja eläimet eläkkeen suorittamiseen velvollisen luota. Tässä suhteessa tapauksen pohjalta on aiheellista varoa tekemästä yleistäviä päätelmiä. Kuten aikaisemmin esitetystä käy ilmi, eläkkeen suoritus eläke-etuihin kuuluvien tavaroiden eli ns. eläkeparseleiden osalta tulee tapahtua, ellei muusta ole sovittu, eläkeoikeuden haltijan asunnossa. Tämä edellyttää, että myös silloin, kun eläkeoikeuden haltija vaatii ostajan viivästyksen vuoksi luontoissuoritusta, ostajan tulee ryhtyä toimenpiteisiin asettaakseen ao. eläke-erät eläkeoikeuden haltijan käytettäväksi eikä hän ole oikeutettu odottamaan tämän toimenpiteitä. Tältä pohjalta onkin lähdetty seuraavassa oikeustapauksessa.

> *KoO 1931 II 452: HO:* Koska tilalla olevan asuinrakennuksen pohjoispuoleinen huone K:n myydessä tilan O:lle ja jättäessä sanotun (eläke-etuihin kuuluvan) huoneen itselleen asunnoksi oli vielä valmistumatta eikä O:lle ollut kauppakirjassa määrätty velvollisuutta asettaa huonetta kuntoon, HO katsoi, ettei O, jonka ei ollut näytetty estäneen K:ta hänelle vakuutettua asuntoetua nauttimasta, ollut velvollinen suorittamaan K:lle korvausta puuttuvista asuntoeduista ja vapautti O:n maksamasta K:lle tästä korvausta. Mutta koska se seikka, että O oli K:lle tarjonnut eläkeviljoja vuodelta 1928 ei vapauttanut O:ta niiden suorittamisesta, semminkin kun O ei ollut

---

[63] Luontoissuorituksesta vrt. myös esim. KoO 1925 tuomio II 25.

asettanut niitä K:n käytettäväksi, HO kanteen mukaisesti velvoitti O:n suorittamaan K:lle vuoden 1928 eläkeviljat 5 hl rukiita, 2 hl ohria ja 2 hl kauroja joko luonnossa tai rahassa maksuaikana vallitsevien hintojen mukaan 5 %:n korkoineen 18. 9. 1930 lukien. *KoO:* Ei muutosta.

Kuten KoO:n pysyttämän HO:n ratkaisun perusteluista käy ilmi, pelkästään sitä seikkaa, että tilan omistaja oli tarjonnut eläkeoikeuden haltijalle eläkeviljoja, ei ole pidetty ao. eläke-erän suorituksena, vaan tapauksessa on lähdetty siitä, että eläkeviljat tuli asettaa eläkeoikeuden haltijan käytettäväksi. Samaa käytettäväksi asettamista on itse asiassa edellytetty myös tapauksesta ilmenevän asuntoedun osalta. Näissä suhteissa tapaus on yhdenmukainen aikaisemmin esitetyn suorituspaikkaa koskevan säännön kanssa.

Luontoissuorituksen mahdottomuus voi kiinteistöeläkkeiden osalta johtua eri syistä. Eräs tärkeimpiä syitä on ollut sodasta tai muusta kriisiajasta johtuva elintarvikkeiden säännöstely. Tästä saattaa johtua, ettei eläkkeen suorittamista sovittuina luonnontuotteina voida joko lainkaan tai ainakaan laillisesti suorittaa. Tällaisen syyn vaikutusta viivästyneen eläke-erän suoritusvelvollisuuteen voidaan valaista seuraavan tapauksen avulla:

KoO 1921 tuomio II 254: Koska tilan omistaja, vetäytymällä määräaikana suorittamasta eläkkeeseen oikeutetulle tulevaa eläkettä oli aiheuttanut sen, että eläkkeeseen oikeutettu oli pakotettu hakemaan elatuksensa muualta, eikä tilan omistajaa tuomion antamisen hetkellä voimassa olleen elintarvikejärjestelyn vuoksi enää voitu velvoittaa luonnossa suorittamaan maksamatta jäänyttä eläkettä eikä niin ollen vuoden 1914 syksyllä (sovittu suoritusajankohta) vallinneita elintarpeiden hintoja voitu noudattaa korvausta määrättäessä, tuomioistuin määräsi arvioimiensa yksikköhintojen pohjalta rahakorvauksen suuruuden.

Kuten tapauksesta havaitaan eläkevastikkeen osalta ei ole noudatettu sitä kirjallisuudessa rahavastiketta silmällä pitäen esitettyä sääntöä, että jos myyjä on täyttänyt oman suoritusvelvollisuutensa, hänen oikeutensa vaatia luontoissuoritusta ei sulkeudu pois, vaan ainoastaan lykkäytyy, kunnes este on poistunut. Ilmeistä onkin, ettei mainittu sääntö hyvin sovellu eläkeoikeuden perustana olevaan elatustarkoitukseen. Ellei myyjän velkomia eläke-eriä voida kanteen mukaisesti tuomita luonnossa esimerkiksi juuri elintarvikesäännöstelyn johdosta, ei myyjän elatusta vaa-

rantamatta voitane juuri lähteä siitä, että ostaja velvoitetaan suorittamaan myyjälle tämän velkomat eläke-erät luonnossa, mutta vasta sitten, kun esteet luontoissuoritukselle ovat poistuneet. Tältä kannalta katsoen ehdottomasti parempi vaihtoehto on muuntaa velotut eläke-erät tuomitsemisajankohdan mukaisten yksikköhintojen mukaan rahaksi ja tuomita tältä pohjalta rahakorvaus niinkuin tapauksessa on menetelty.

Myös kiinteistöeläkkeiden osalta on edellytetty, että *eläkeoikeuden haltija reklamoi* kohtuullisessa ajassa eläke-erien suorituksen viivästyttyä. Pitempiaikainen passiivisuus tässä suhteessa voidaan helposti tulkita joko asianomaisesta eläke-erästä tai — yhdessä muiden asianhaarojen kanssa — koko eläkeoikeudestakin luopumiseksi. Tätä voidaan eläke-eristä luopumisen osalta valaista seuraavan oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1939 II 273:* Kun eläkkeensaaja, joka oli asunut erillään eläkkeen suorittajan taloudesta, ei ollut näyttänyt, että eläkkeen suorittaja olisi antanut siihen aihetta, eikä eläkkeen suorittajan myöskään ollut näytetty kieltäytyneen antamasta eläkkeensaajalle tarpeellista vaatetusta tai sairashoitoa tai eläkkeensaajan sellaista edes vaatineen, eläkkeen suorittaja velvoitettiin maksamaan eläkkeensaajalle vain tälle erillään asumisen ajalta rahana suoritettavat eläke-erät, mutta vapautettiin maksamasta korvausta ko. ajalta saamatta jääneistä eläke-eristä, jotka käsittivät huoneen lämpöineen, ruoan ja ylläpidon, vaatetuksen, jalkineet, sairaanhoidon ja lääkkeet.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että sikäli kuin kysymys on luontoissuorituksen vaatimisesta eläkkeen suorituksen viivästyksen takia, oikeuskäytännössä on pitkälle noudatettu samoja periaatteita, joita on noudatettu irtainten erityisesineiden kaupassa silloin, kun kysymys on ollut kauppahinnan suorituksen laiminlyönnistä. Eläkeoikeuden perustana oleva elatustarkoitus on kuitenkin otettu huomioon mm. luontoissuorituksen mahdottomuuden vaikutuksia määriteltäessä ja tämä on johtanut siihen, että arvostelu tältä osin on muodostunut erilaiseksi kuin irtaimen kaupan osalta.

II. Käsiteltäessä myyjän oikeutta korvaukseen irtaimen esineen ostajan kauppahintasuorituksen viivästymisen vuoksi, päähuomio on kiinnitetty yhtäältä myyjän oikeuteen saada laiminlyödylle suoritukselle viivästyskorkoa ja toisaalta myyjän oikeuteen saada korvausta viivästyksen ehkä aiheuttamista kurssitappioista, mikäli kauppahinta on sovittu

suoritettavaksi muun kuin maksupaikan rahalajina.[64] *Eläkevastikkeen suorituksen viivästymiseen liittyvät vahingonkorvausongelmat* ovat kuitenkin toisenlaisia. Erilaisuutta on omiaan aiheuttamaan ennenkaikkea se, että suoritus tapahtuu pääasiassa muunlaisina etuuksina kuin rahana. Oikeuskäytännön pohjalta on saatavissa kuva myös näiden kysymysten käsittelyssä noudatetuista periaatteista.

Kuten edellä käsitellyistä ratkaisuista käy ilmi eläkkeensaajalla on katsottu olevan siinä tapauksessa, että eläke-erä on jätetty sovittuna aikana suorittamatta, valinnanvapaus sen suhteen, vaatiiko hän luontoissuoritusta vai vahingonkorvausta tietyn eläke-edun saamatta jäämisestä. *Eläkkeen suorittajan korvausvastuu* on ns. ankaraa vastuuta.[65] Korvausta on tuomittu eläkkeensaajan vaatimuksesta jo sillä perusteella, että eläkkeen määräaikainen suoritusvelvollisuus ja eläke-erän suorittamatta jättäminen po. aikana on näytetty toteen. Merkitystä ei ole annettu sille, onko suorittamatta jääminen johtunut ostajan tahallisuudesta tai tuottamuksesta. Esitetyn tueksi voidaan viitata esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisuihin KoO 1922 tuomio II 268, KoO 1923 päätös II 796 ja KoO 1928 II 135. *Taxell* on sopimuskorvauksen perusteita käsitellessään todennut mm., että sopimusrikkomus muodostaa tosiasian, joka aktualisoi korvausvaateen. Korvausvaateen perusteena on kuitenkin itse sopimus, johon rikkoja on edelleenkin sidottu. Korvauksen tarkoituksena on taata se, ettei oikeudenhaltija kärsi sopimusrikkomuksen johdosta taloudellista menetystä.[65a] Näyttää siltä, että korkein oikeus on edellä mainituissa ratkaisuissaan lähtenyt tällaisten näkökohtien pohjalta.

Aikaisemmassa oikeuskäytännössä lähdettiin kuitenkin siitä, että mikäli eläke-erän suorittamatta jättäminen sovitulla tavalla johtui *suoritusvelvollisesta riippumattomasta ulkopuolisesta syystä* kuten esimerkiksi siitä, että tila, jolta eläkettä tuli suorittaa, oli rauhanteossa siirtynyt pois valtakunnan alueesta, eläkkeen suorittajalla ei ollut myöskään korvausvastuuta suorittamatta jääneistä eläke-eristä eläkeoikeuden haltijaan nähden. Tämä sääntö, jota käsiteltiin edellä suoritusvelvollisuuden perusteita tarkasteltaessa, oli omiaan rajoittamaan edellä mainittua ankaran vastuun periaatetta. Sanottu rajoitus on kuitenkin menettänyt

64 Ks. *Portin* s. 79—89, *Godenhielm* s. 159—162, *Aaltonen,* Irtaimen kauppa s. 177—178.

65 Vrt. kauppahinnan suorituksen viivästyksen osalta yleensä *Godenhielm* s. 156.

65a Ks. *Taxell* s. 254—255.

merkityksensä sen jälkeen, kun korkein oikeus on ratkaisussa KoO 1950 II 444 asettunut aikaisemmasta poikkeavalle kannalle vaaranvastuun jakautumiskysymyksessä. Tätä ratkaisua samoinkuin vaaranvastuuta muutoinkin on tarkasteltu yksityiskohtaisesti edellä, joten tältä osin voidaan rajoittua vain viittaamaan edellä esitettyyn.[66] Sensijaan on luonnollista lähteä siitä, että mikäli eläke-erän oikea-aikainen suorittamatta jättäminen on johtunut eläkkeensaajan menettelystä, eläkkeen suorittaja ei ole viivästyksen johdosta vahingonkorvausvelvollinen. Mm. tätä onkin edellytetty edellä luvussa 4.4.a. käsitellyssä ratkaisussa KoO 1934 II 155 (vrt. myös jäljempänä luku 4.4.g.2. sekä ratkaisu KoO 1935 II 523 luvussa 2.II.).

Määrättäessä luonnontuotteina tai muina esineinä suoritettavien eläke-erien osalta *korvauksen suuruutta* oikeuskäytännössä näyttää pyritty soveltamaan pääsääntöisesti tuomitsemisajankohdan mukaisia yksikköhintoja.[67] Edellä selostetussa ratkaisussa KoO 1931 II 452 korvaus on kuitenkin kanteen mukaisesti tuomittu maksuajan hintatason mukaisena eikä markkamääräistä korvausta ole tämän vuoksi — kun maksuajankohta on tuomitsemishetkellä ollut hämärän peitossa — määritelty. Tällaista menettelyä voidaan tuskin pitää suositeltavana, sillä mahdollisessa pakkotäytännössä se aiheuttaa hankaluuksia korvauksen raha-arvon määrittelyssä esimerkiksi silloin, kun eläkkeen suoritusvelvollinen haluaa suorittaa rahana tuomittua korvausta ulosottoviranomaiselle vähitellen, mikä on mahdollista. Mainittua ratkaisua onkin tästä syystä aiheellista pitää poikkeuksellisena. Yleensä lieneekin lähdetty siitä, että korvaus määritellään rahana jo ao. päätöksessä tai tuomiossa. Luonnollista myös on, että eläkeoikeuden haltijalla on oikeus KK 9 luvun 8 ja 10 §:ien mukaiseen viivästyskorkoon eläke-erän suorituksen laiminlyönnin johdosta. Tätä on edellytetty mm. edellä ratkaisussa KoO 1931 II 452.

III. *Kiinteistön luovutusoikeustoimen peräyttämistä tai purkua* eläkkeen suoritusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella on tarkasteltu yksityiskohtaisesti edellä 3. luvussa. Kuten sanotusta esityksestä käy ilmi eläkeoikeuden haltijan asema muodostuu erilaiseksi sen mukaan, katsotaanko eläkevastiketta vastaan tapahtunut kiinteistön luovutus lahjaksi vai kaupaksi. Jos luovutus katsotaan lahjaksi, eläkeoikeuden haltija voi laiminlyöntitapauksissa turvautua MK 8 luvun 2 §:stä ilmenevään lahjan

66 Ks. edellä luku 4.4.e.

67 Ks. esim. KoO 1921 tuomio II 254 ja KoO 1922 tuomio II 268.

peräyttämiseen, mikäli säännöksessä asetetut edellytykset muutoin, mm. »vääryyden, haitan ja vahingon» »tuntuvuuden» osalta täyttyvät. Tilanne muodostuu toiseksi, jos luovutus katsotaan kaupaksi. Sen jälkeen, kun korkein oikeus on ratkaisussa KoO 1976 I 3 katsonut, että rahana suoritettavan kauppahinnan maksuvelvollisuuden olennainen laiminlyönti oikeuttaa kaupan purkuun, voitaneen myös eläkkeen suoritusvelvollisuuden laiminlyönnin seurauksia arvostella samalta pohjalta. Yksityiskohtien osalta on tyydyttävä viittaamaan 3. lukuun.

2. *Virheestä eläkkeen suorituksessa.* Silloin kun kiinteistön omistaja luovuttaa kiinteistönsä toiselle eläkeoikeutta vastaan, eläke määrätään tavallisesti suoritettavaksi ylläpitona tai elintarpeina ja joskus myös vähäiseltä osalta rahana. Kaikkien näiden suoritusmuotojen osalta *virhe eläkkeen suorituksessa ilmenee* normaalisti vasta eläkesuhteen kestäessä. Tämä johtuu jo asian luonnosta. Jos eläke on sovittu suoritettavaksi ylläpitona, johon kuuluu asunto ja ylläpito luovutetulla kiinteistöllä olevassa rakennuksessa, ovat eläkkeen suorituksen ulkoiset edellytykset, mm. eläkeasunnon kunto sellaiset, jollaisiksi ne ovat muodostuneet jo eläkeoikeuden haltijan omistaessa kiinteistön. Sen vuoksi eläkeoikeuden haltijalla ei yleensä ole väärää mielikuvaa siitä, millaisten edellytysten vallitessa hän asettautuu eläkkeelle, esimerkiksi millaisen asunnon hän saa hallittavakseen eläke-etuna. Tämän vuoksi on harvinaista, että eläkeoikeuden osalta jouduttaisiin ratkaisemaan sen tyyppisiä riitoja, joita aiheutuu esimerkiksi HVL 13 §:n 1 momentissa asetetun velvollisuuden rikkomisesta, joskaan tämä ei ole täysin poissuljettua. Vastaavalla tavalla on asianlaita elintarpeiden ja rahan suorituksen osalta. Näissäkin tapauksissa virhe eläkkeen suorituksessa ilmenee tavallisesti vasta eläkesuhteen aikana. Sen vuoksi eläkkeen suoritusvelvollisuutta käsiteltäessä ei ole käytännön tarvetta tehdä sellaista eroa ns. alkuperäisen virheen ja sopimussuhteen kestäessä ilmenevän virheen välillä, jollaisen pohjalta mm. huoneenvuokralainsäädännön ao. säännöksiä on kirjallisuudessa tarkasteltu.[68] Käytettävissä oleva oikeustapausaineisto osoittaakin, että kaikki käsiteltäviksi tulleet virheet ovat ilmenneet vasta eläkesuhteen kestettyä jonkin aikaa. Näistä syistä seuraavassa rajoitutaan tarkastelemaan vain tällaisia tilanteita.

[68] Vrt. esim. *Bengtsson,* Hyra s. 98 ss., *Godenhielm,* Huoneenvuokra s. 102 ss. ja 128 ss.

Seurausjärjestelmä on virhetapauksissa muodostunut samaksi kuin viivästystapauksissa. Useimmiten kysymykseen on tullut vahingonkorvaus, mutta joissakin tapauksissa myös luontoissuoritus. Luontoissuoritus ei kuitenkaan aina tule asian luonteen vuoksi kysymykseen. Esimerkiksi tilanteessa, jossa kiinteistön ostaja on huonolla käyttäytymisellään aiheuttanut sen, että eläkeoikeuden haltijan on ollut pakko muuttaa pois yhteisestä taloudesta, voidaan kyllä puhua virheestä eläkkeen suorituksessa, mutta ei sellaisesta virheestä, jonka johdosta luontoissuoritus useinkaan tulisi kysymykseen. Kolmantena seurauksena on ollut kiinteistön luovutusoikeustoimen peräyttäminen tai purku virheellisen suorituksen johdosta.

Jaoteltaessa edellä viivästystä koskevaa jaksoa lähtökohdaksi otettiin seuraukset siten, että erikseen tarkasteltiin luontoissuorituksen, vahingonkorvauksen ja luovutusoikeustoimen peräyttämisen tai purun edellytyksiä. Samalla tavoin menetellään esillä olevassa alajaksossa.

I. *Luontoissuoritusvelvollisuutta* voidaan tarkastella seuraavan oikeustapauksen pohjalta lähtien:

> *KoO 1927 II 230: KO* katsoi päätöksessään 31. 3. 1925 selvitetyksi, että tilan kauppakirjassa 27. 2. 1899 U:n asunnoksi eläke-etuina pidätetyissä kolmessa huoneessa seinät ja muurit olivat kallellaan ja permannot notkolla ja että U ei 10 viimeisenä vuotena ollut talvisin asunut ko. huoneissa; mutta koska kantaja (U:n holhooja) ei ollut näyttänyt, että U:n puolelta olisi vaadittu tilan vuodesta 1906 omistaneita S:n puolisoita korjaamaan noita puutteellisuuksia ennenkuin vasta tähän asiaan annetulla haasteella ja että U siis S:n puolisoiden syyksi luettavan laiminlyönnin vuoksi olisi ollut pakotettu asumaan muualla, niin KO, samalla kun kanne, mikäli se koski korvauksen suorittamista ja huoneiden korjaamisen laiminlyömisen varalle vaadittua uhkaa, aiheettomana hylättiin, velvoitti S:n puolisot asettamaan po. huoneet eläkevälikirjan mukaiseen hyvin asuttavaan kuntoon.
>
> *HO:* Ei muutosta.
>
> *KoO:* Ei muutosta.

Lähtökohdaksi juttua ratkaistaessa on otettu se, että eläkkeen suorittaja on velvollinen pitämään eläke-etuna luovutetun asunnon eläkesopimuksen mukaisessa kunnossa. Eläkkeen suorittaja on katsottu voitavan velvoittaa mainitun velvollisuuden täyttämiseen pelkästään sillä perusteella, että po. eläke-etu ei ole vastannut eläkesopimuksen määräyksiä. Sille seikalle, onko puutteellisuus kenties johtunut tilan aktuaalisista

omistajista vaiko jo aikaisemmista omistajista, ei ole annettu ratkaisua tehtäessä merkitystä. Ratkaisu on yhdenmukainen sen kanssa, mitä edellä esitettiin luontoissuoritukseen velvoittamisesta suorituksen viivästyksen perusteella.

Se seikka, että eläkkeensaaja joutuu eläkkeen suorittajan syystä muuttamaan pois tilalta, ei periaatteessa muuta eläkkeensaajan oikeutta vaatia luontoissuoritusta. Niinpä ratkaisussa KoO 12. 2. 1970 taltio n:o 332 katsottiin, että eläkettä oli suoritettava tilan ulkopuolelle, kun eläkkeensaaja oli joutunut poistumaan tilalta eläkkeen suorittajan syystä. Edellä mainitussa vuoden 1927 tapauksessa on kuitenkin jouduttu ottamaan erikseen käsiteltäväksi kysymys eläkeoikeuden haltijan oikeudesta saada korvausta poismuuttonsa jälkeen saamatta jääneestä eläke-edusta. Kuten jäljempänä esitettävästä käy ilmi korkein oikeus on useissa ratkaisuissa tulkinnut eläkkeensaajan vapaaehtoisen pois muuttamisen eläkeasunnosta ao. eläke-edusta luopumiseksi poissaolon ajaksi ja hylännyt tällä perusteella asuntoedun saamatta jäämistä koskevat korvauskanteet. Esillä olevassa ratkaisussa on niin ollen muodostunut keskeiseksi sen selvittäminen, mistä U:n poissaolo on johtunut.

Jos U:n olisi katsottu olleen poissa vapaaehtoisesti, niin silloin U:lla ei lausutun mukaisesti olisi ollut oikeutta korvaukseen. Jos pois muutto taas olisi johtunut tilan omistajan S:n syyksi luettavasta menettelystä, niin silloin U:lla periaatteessa olisi ollut oikeus korvaukseen. Kysymystä arvostellessaan KO on tehnyt päätelmänsä U:n toiminnan motiiveista U:n käyttäytymisen pohjalta. KO on lähtenyt siitä, että kun U ei pitkään aikaan ollut vaatinut asunnon puutteellisuuksien korjaamista, näyttöä ei ollut siitä, että U:n poissaolo todella olisi johtunut asunnon kunnon puutteellisuudesta ja siis S:n puolisoiden syyksi luettavasta laiminlyönnistä. Pitkäaikaista passiivisuutta reagoinnissa on siten pidetty osoituksena siitä, että U:n poissaolo on ollut vapaaehtoista. Korvaus asuntoedun saamatta jäämisestä ei näin ollen ole tullut kysymykseen.[69]

---

[69] Luontoissuoritukseen velvoittaminen oli esillä myös ratkaisussa KoO 1944 II 104. Tässä tapauksessa tilaan kiinnitetyn eläkeoikeuden haltija oli vaatinut, että tilasta lohkottujen tilojen omistajat velvoitettaisiin, kun eläkeoikeuden haltijan asuntoetuna hallitsema rakennus oli vuonna 1941 purettu, rakentamaan samalle paikalle uusi eläkeasunto. Kun jutussa katsottiin selvitetyksi, että eläkeoikeuden haltija oli po. syystä jäänyt hänelle eläkevälikirjan mukaan tulevaa asuntoetua vaille, lohkotilojen omistajat velvoitettiin suorittamaan kuukausittain eläkkeestä kiinnitettyjen tilojensa arvoilla korvausta eläkeoikeuden haltijalle

II. *Vahingonkorvaus* on tullut seurauksena kysymykseen ennenkaikkea niissä tapauksissa, joissa luontoissuoritukseen velvoittaminen ei ole asian luonnosta johtuen ollut ajateltavissa. Tällaisia tapauksia ovat olleet ne tilanteet, joissa eläkkeen suorittaja on epäasiallisella käytöksellään aiheuttanut eläkkeensaajan pois muuton yhteisestä taloudesta. Näitä tapauksia on aiheellista tarkastella lähemmin.

Useissa ratkaisuissa on lähdetty siitä, että jos eläke on sovittu suoritettavaksi ylläpitona eläkkeen suorittajan taloudessa, eläkkeen suoritusvelvollisuuden asianmukaiseen täyttämiseen kuuluu asiallinen käyttäytyminen eläkkeensaajaa kohtaan. Eläkkeen suorittaja ei missään tapauksessa saa *epäasiallisella kohtelulla tai ylläpidon laiminlyönnillä* pyrkiä »savustamaan» eläkkeensaajaa ulos yhteisestä taloudesta. Ylläpidon laiminlyönnistä on ollut kysymys mm. silloin, kun eläkkeen suorittaja on laiminlyönyt pitää eläkeasunnon sopimuksen mukaisessa kunnossa (KoO 28. 12. 1974 taltio n:o 2297 ja KoO 17. 10. 1975 taltio n:o 1413). Epäasiallisesta käyttäytymisestä johtuvia korvausjuttuja on taas korkeimmassa oikeudessa jouduttu käsittelemään eri aikoina. Tällaisia ovat mm. ratkaisut KoO 1925 tuomio II 375, KoO 1938 II 3, KoO 1950 II 98 ja KoO 1954 II 12 (vrt. myös KoO 19. 3. 1975 taltio n:o 142).[69a] Tapaukset olivat seuraavanlaiset.

> *KoO 1925 tuomio II 375:* Kun eläkkeen suorittamiseen velvollinen tilan omistaja oli kohdellut ja hoitanut eläkkeensaajaa niin huonosti, että tämä oli ollut pakotettu muuttamaan tilalta pois ja hankkimaan elatuksensa ja hoidon muualta, tilan omistaja velvoitettiin korvaamaan eläkkeensaajalle tämän ylläpidosta ja hoidosta muuton jälkeisenä aikana aiheutuneet kustannukset.
>
> *KoO 1938 II 3:* Kun vastaajat, jotka tilan omistajina olivat velvolliset hoitamaan kantajaa hänen kuolemaansa saakka, olivat kohdelleet kantajaa huonosti ja sen lisäksi sillä, että eräs vastaajista oli mielisairauden vuoksi ympäristölleen vaarallinen, tehneet kantajan elämisen heidän luonaan mahdottomaksi, vastaajat velvoitettiin suo-

---

tämän menettämästä asuntoedusta haasteen tiedoksiantopäivästä siihen asti, kunnes he olivat asettaneet eläkesopimuksen määräämiä asuntoetuja vastaavat edut ao. kylässä eläkeoikeuden haltijan käytettäväksi. Tapaus on, kun siinä on vaaditun luontoissuorituksen asemasta tuomittu korvausta em. tavalla, nähtävästi sodan ajan poikkeusolot huomioon ottaen tehty ratkaisu, josta tuskin on aiheellista tehdä pitkälle meneviä päätelmiä. Vrt. *Wrede—Caselius* s. 390.

[69a] Seuraavissa tapauksissa oli kysymys siitä, oliko eläkkeen suorittaja rikkonut tekstissä tarkoitetulla tavalla suoritusvelvollisuutensa: KoO 16. 5. 1958 taltio n:o 1001, KoO 6. 3. 1967 taltio n:o 580 ja KoO 19. 5. 1976 taltio n:o 854.

rittamaan kantajalle niin kauan kuin tämä asui vastaajien taloudesta erillään, korvaukseksi kerrotuin tavoin menetetyistä eläke-eduista tietyn suuruinen kuukausittain maksettava rahamäärä.

KoO 1950 II 98: Kun eläkkeensaajalla hänen osakseen eläkkeen suorittamiseen velvollisten puolelta tulleen kohtelun vuoksi oli ollut aihetta aikanaan muuttaa pois eläkkeen suorittajien luota, eläkkeen suorittajat on katsottu velvollisiksi korvaamaan eläkkeensaajalle tälle suorittamatta jääneet eläke-edut siitä huolimatta, ettei eläkkeensaaja tänä aikana ollut asunut eläkkeen suorittajan luona.

KoO 1954 II 12: Eläkkeensaaja oli jäänyt eläkkeen suorittamiseen velvollisen kiinteistön omistajan luona asuessaan siinä määrin vaille tarpeellista hoitoa ja huolenpitoa, että hänellä oli ollut aihetta muuttaa pois tämän luota. Tapauksessa oli kysymys siitä, oliko se henkilö, jonka luo eläkkeensaaja oli muuttanut, oikeutettu saamaan eläkkeen suorittamiseen velvolliselta korvausta eläkkeensaajalle antamastaan elatuksesta ja hoidosta. Kysymykseen vastattiin myöntävästi osaksi sillä perusteella, että eläkkeen suorittamiseen velvollisen oli katsottava hyötyneen po. hoidon antajan kustannuksella, ja osaksi sillä perusteella, että hoidon antaja oli eläkkeensaajan tekemän testamentin nojalla saanut koko hänen jälkeen jääneen omaisuutensa.

Tapauksista käy ilmi kiintoisia näkökohtia. Normaalisti eläkkeensaajan huono kohtelu ja eläke-erien suorittamatta jättäminen voidaan lukea eläkkeen suorittamiseen velvollisen syyksi tahallisena tai tuottamuksellisena menettelynä. Edellä selostettu vuoden 1938 tapaus osoittaa kuitenkin, ettei tätä voida pitää vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä. Tapauksessa on näet myös mielisairautensa vuoksi ympäristölleen vaarallinen tilan omistaja tuomittu vahingonkorvausvelvolliseksi sekä sillä perusteella, että eläkkeensaaja ei ollut saanut mm. häneltä tarpeellista hoitoa ja huolenpitoa, että sillä perusteella, että hänen mielisairaudesta johtuva vaarallisuutensa oli tehnyt eläkkeensaajan elämisen eläkkeen suorittajain luona mahdottomaksi. Korvausvastuu on siten myös näissä tapauksissa ollut ns. ankaraa vastuuta samaan tapaan kuin viivästystapauksissakin.

Lähdettäessä siitä, että eläkkeen suorittajan korvausvastuu ei edellytä sitä, että eläkkeen suorittamatta jättäminen tulisi voida lukea eläkkeen suorittamiseen velvollisen syyksi tahallisena tai tuottamuksellisena menettelynä, herää kysymys, millä edellytyksillä eläkkeen suorittaja sitten voi vapautua sanotusta korvausvastuustaan. Vapauttavana perusteena

saattaa tulla kysymykseen eläkkeensaajan oma sopimuksenvastainen menettely tai käyttäytyminen, joka osoittaa, että eläkkeensaaja on luopunut eläkeoikeudestaan tai eläke-eristä. Tämä käy ilmi seuraavista ratkaisuista, jotka osaltaan tukevat esittämäämme ankaran vastuun sääntöä:

KoO 30. 3. 1971 taltio n:o 800: Kun eläkeläisen pois muuttaminen eläkkeen suorittajan luota ja sen jälkeiset olosuhteet, joissa edellytykset eläkkeen suorittamiseen kauppakirjassa tarkoitetulla tavalla puuttuivat, ainakin pääasiallisesti olivat seurausta eläkeläisen heikentyneestä mielentilasta tai muutoin johtuivat syistä, joita ei voitu lukea yksinomaan hänen viakseen, oli eläkeläisellä oikeus saada korvausta siten menettämistään eläke-eduista.

KoO 30. 5. 1972 taltio n:o 992: Kun eläkkeensaajat olivat muuttaneet tilalta asianosaisten välisten riitaisuuksien takia, joiden ei ainakaan pääasiassa ollut näytetty johtuneen eläkkeen suorittajasta eikä eläkkeensaajien ollut edes näytetty vaatineen elatuksen suorittamista asuinrakennuksessa, jossa eläke kauppakirjan mukaan oli suoritettava, eläkkeensaajien korvauskanne näin saamatta jääneistä eläke-eduista hylättiin.

KoO 21. 11. 1972 taltio n:o 1775: Testamentin mukaan A:lle oli elinaikaisena eläkkeenä annettava tilalta vuosittain vaadittaessa tietyt määrät ruista, ohraa ja muita maataloustuotteita. *KoO* katsoi, että A:lla, joka oli muuttanut tilalta kaupunkiin, oli ollut siihen korkean ikänsä ja sairaaloisuutensa vuoksi perusteltua aihetta ja että hänellä näin ollen oli oikeus vaatia tilan eri määräosien omistajilta näiden vastattavina olevat osuudet po. eläkkeestä luontoissuorituksen asemasta rahana. Suoritusvelvollisten katsottiin vastaavan eläkkeestä viimesijaisesti omistamiensa määräosien mukaisessa suhteessa ja heidät velvoitettiin yhteisvastuullisesti maksamaan A:lle saamatta jääneitä eläke-eriä vastaava rahakorvaus.

KoO 28. 10. 1975 taltio n:o 1937: Kun ei ollut väitettykään, etteivät kiinteistön kaupassa sovitut eläke-edut olisi olleet eläkeläisen käytettävissä tilalla, jolla ne oli suoritettava, tilalta pois muuttaneen eläkeläisen korvausvaatimus saamatta jääneistä eläke-eduista hylättiin.

KoO 11. 4. 1979 taltio n:o 375: Kun tilan ostajat, joiden tuli suorittaa myyjälle elinkautista eläkettä »tyydyttävällä hoidolla ja asunto huonelämpöineen ja valoineen» sekä 150 mk kuukaudessa »kulunkeja varten», eivät olleet käyttäytymisellään aiheuttaneet eläkkeen saajan tilalta pois muuttamista ja kuukausittain maksettavaksi sovittu kulunkiraha oli kanteessa tarkoitetulta ajalta

suoritettu, eläkkeen saajan vaatimus muualla asumisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta hylättiin.

Edellä käsitelty *velvollisuus suorittaa rahakorvausta jatkuu niin kauan* kuin olosuhteet säilyvät sellaisina, ettei eläkettä voida suorittaa luonnossa. Periaatteessa eläkkeensaaja on kuitenkin velvollinen ottamaan vastaan suorituksen luonnossa, ellei perusteltua aihetta siitä kieltäytymiseen enää ole olemassa. Välien rikkouduttua eläkkeen suorittajan kanssa viimeksi mainitun syystä eläkkeensaajaa ei kuitenkaan usein kohtuudella voida pakottaa palaamaan takaisin yhteistalouteen tämän kanssa, vaikkapa eläkkeen suorittaja tällaista mahdollisuutta tarjoaisikin. Tähän kysymykseen on kiinnitetty nimenomaisesti huomiota seuraavassa ratkaisussa:

> *KoO 22. 4. 1977 taltio n:o 625:* Eläkkeensaajalla, joka oli eläkkeen suorittajain käyttäytymisen vuoksi joutunut muuttamaan pois eläkkeen suorittajain luota ja jonka ei sen jälkeenkään voitu katsoa olleen velvollinen palaamaan takaisin heidän luokseen, oli oikeus saada eläkettä vastaava korvaus rahassa.

Vuoden 1954 tapauksessa oli kysymys *sen henkilön oikeudesta korvaukseen, jonka luona ratkaisussa mainituista* syistä eläkkeen suoritusvelvollisen taloudesta *pois muuttanut eläkkeensaaja on saanut ylläpidon.* Kuten ratkaisun perusteluista käy ilmi, ao. henkilön oikeutta korvauksen saamiseen on perusteltu perusteettomaan hyötymiseen viittaamalla. Pyrkimys tällaisen hyötymisen estämiseen on nähtävästi ollut pohjana myös seuraavassa ratkaisussa, joka oli yhdenmukainen vuoden 1954 ratkaisun kanssa:[69b]

> *KoO 30. 4. 1975 taltio n:o 523:* Tilan ostajan laiminlyötyä velvollisuutensa antaa äidilleen kiinteistön kaupassa sovittua eläkettä tämän kuolemaan asti, mm. vanhuuden ja sairauden vuoksi tarpeen mukaista hoitoa, henkilöillä, joilta äiti oli saanut elatuksen ja tarpeen mukaisen hoidon vanhuuden heikkoutensa vuoksi, katsottiin olevan oikeus saada tilan omistajalta korvaus näiden äidin sairauden ja kuoleman vuoksi suorittamista kuluista.

[69b] Joissakin tapauksissa kolmannen oikeus korvaukseen voidaan perustaa myös edustusta koskeviin säännöksiin. Näin meneteltiin mm. ratkaisussa KoO 14. 5. 1963 taltio n:o 1269, jossa sosiaalilautakunta eläkkeen saajan lakimääräisenä edustajana oikeutettiin perimään korvaus saamatta jääneistä eläke-eduista, kun eläkkeen saaja oli puutteellisen elatuksen ja hoidon takia otettu sosiaalilautakunnan hoitoon kunnalliskotiin.

Eläkkeen suoritusvelvollisuuden laiminlyönti voi ilmetä myös siinä muodossa, että *eläkkeen suorittamiseen velvollinen muuttaa pois yhteisestä taloudesta* ja jättää eläkeläisen yksin selviytymään eteenpäin. Tästä oli kysymys ratkaisussa KoO 1935 II 523, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1935 II 523:* Tilan puoliskon ostajat, jotka eivät olleet voineet näyttää toteen väitettään, että he ko. tilan puoliskon myyjien syystä eivät olleet voineet näille antaa kauppakirjan mukaan tulevaa elatusta ja hoitoa, olivat velvolliset suorittamaan myyjille korvausta näiden sen vuoksi, että ostajat olivat muuttaneet pois ostajien ja myyjien yhteisesti asumalta tilalta ja kieltäytyneet myyjiä tämän jälkeen elättämästä ja hoitamasta, menettämistä elatus- ja hoitoeduista. Korvausmääränä määrättiin kuitenkin maksettavaksi, kun myyjät olivat ostajien tilalta poistumisen jälkeen saaneet hyväkseen ostajien tilan puoliskon tuoton, vain menetettyjen elatus- ja hoitoetujen sekä ko. tuoton välinen erotus.

Tapauksesta käy ilmi eräitä tärkeitä näkökohtia. Silloin kun sovittujen eläke-etujen saamatta jääminen ei johdu osapuolista riippumattomista syistä kuten kriisiajan elintarvikesäännöstelystä tms. syystä, se johtuu joko eläkkeen suorittamiseen velvollisen menettelystä tai siitä, että eläkkeen saaja itse käyttäytymisellään on tehnyt eläkkeen suorittamisen sovitulla tavalla mahdottomaksi. Esillä olevassa ratkaisussa näyttää lähdetyn siitä, että vm. tapauksessa suoritusvelvollinen ei ole vastuussa suorituksen saamatta jäämisestä. Osaksi tältä samalta pohjalta näyttää lähdetyn myös aikaisemmin tarkastellussa ratkaisussa KoO 1934 II 155. Esillä olevassa tapauksessa eläkkeensaajien käyttäytymisen ei kuitenkaan näytetty aiheuttaneen eläkkeen suorittajien poismuuttoa yhteisestä taloudesta. Eläkkeen suorittajien ei ole näin ollen katsottu vapautuneen vastuustaan. Tällä perusteella pois muuttaneet tilanosan omistajat on tuomittu korvausvelvollisiksi. Tapaus yhdessä aikaisemmin käsiteltyjen tapausten kanssa osoittaa, että eläkkeen suorittajan vastuu on ankaraa vastuuta.

III. Kolmas ajateltavissa oleva reagointikeino on eläkevastiketta vastaan tapahtuneen *kiinteistön luovutusoikeustoimen peräyttäminen tai purkaminen* sillä perusteella, että eläkkeen suorittamiseen velvollinen on menetellyt kuvatulla tavalla virheellisesti. Aikaisemmin 3. luvussa käsitellyt ratkaisut KoO 1930 II 649 ja KoO 1937 II 287, joista viimeksi mainitussa oli kysymys eläkkeensaajan henkeä koskevasta uhkailusta ja muusta eläkkeen suorittajan sopimattomasta käyttäytymisestä eläkkeensaajaa

kohtaan, osoittivat, että näihinkin keinoihin on käytännössä turvauduttu. Kun tilanteet muodostuvat olennaisesti samanlaisiksi kuin vastaavat viivästystapaukset, voidaan näiden keinojen osalta tyytyä viittaamaan siihen, mitä aiheesta on edellä viivästyksen osalta lausuttu.

3. *Yhteenvetona* esitetystä voidaan todeta seuraavaa.

Olennaista eroa viivästys- ja virhetapauksien käsittelyssä ei ole oikeuskäytännön pohjalta osoitettavissa. Kun eläke säännöllisesti on vastikkeena kiinteistön luovutuksessa, on viivästys- ja virhetilanteita arvosteltaessa otettu huomioon niitä näkökohtia, joiden pohjalta kauppahinnan suorituksen laiminlyönnin seurauksia on yleensä arvosteltu.

Luontoissuoritukseen velvoittamisen edellytyksenä on yleensä ollut se, että sopimuksen mukaista suoritusta ei ole tehty. Luontoissuorituksen mahdottomuus tuomitsemisajankohtana ei ole johtanut suoritusvelvollisuudesta vapautumiseen, vaan siihen, että suorittamatta jääneestä eläkeerästä on määrätty suoritettavaksi korvaus rahana. Eläkeoikeuden haltijan laiminlyönti reklamoida viivästyksen tai virheen osalta kohtuullisessa ajassa on saatettu tulkita ao. eläke-erästä luopumiseksi. Luontoissuoritus ei ole tullut kaikissa suorituksen virhetilanteissa asian luonnosta johtuen kysymykseen. Tällaiseksi tilanne on muodostunut esimerkiksi siinä tapauksessa, että eläkkeensaaja on eläkkeen suorittajan sopimattoman käyttäytymisen vuoksi ollut pakotettu muuttamaan pois yhteisestä taloudesta tämän kanssa.

Vahingonkorvausvastuu viivästyneen tai virheellisen suorituksen johdosta on ns. ankaraa vastuuta. Suoritusvelvollisen tahallisuudelle tai tuottamukselle ei ratkaisuja tehtäessä näytä annetun merkitystä. Eläkkeen suorittaja vapautuu kuitenkin korvausvelvollisuudesta, mikäli hän kykenee osoittamaan, että suorituksen viivästyminen tai virheellisyys johtuu eläkkeensaajan menettelystä. Korvauksen suuruus on pääsääntöisesti määrätty soveltamalla tuomitsemisajankohdan mukaisia arvoja.

Kiinteistön luovutusoikeustoimen peräyttäminen tai purkaminen tulee siitä riippuen, katsotaanko eläkevastiketta vastaan tapahtunut luovutus lahjaksi vai kaupaksi, kysymykseen eri perusteilla. Lahjoitustapauksessa voidaan säännöksestä ilmenevien edellytysten muutoin täyttyessä soveltaa MK 8 luvun 2 §:n ns. kiittämättömyyssäännöstä. Mikäli kysymys sensijaan on kaupasta, voidaan ratkaisun KoO 1976 I 3 antaman esimerkin mukaisesti lähteä siitä, että eläkkeen suoritusvelvollisuuden olennainen

rikkominen joko viivästyksen tai virheellisen suorituksen muodossa oikeuttaa kaupan purkuun.

g. Suoritusvelvollisuuden lakkaamisesta

Eläkkeen suoritusvelvollisuus voi lakata eri syistä. Pääpiirteittäin jaotellen lakkaaminen voi johtua

a) eläkkeensaajan kuolemasta,
b) tekijöistä, jotka liittyvät eläkkeensaajan ja eläkkeen suorittajan väliseen sopimussuhteeseen (mm. sopimuksen rikkominen),
c) siitä, että eläkeoikeus joutuu kollisioon jonkun muun oikeuden kanssa, ja
d) julkisvallan toimenpiteistä.

Kolmen viimeksi mainitun pääryhmän osalta voidaan suorittaa lakkaamisperusteiden alajaottelua. Tällaiseen pitkälle menevään jaotteluun ei tässä yhteydessä kuitenkaan ryhdytä. Seuraavassa rajoitutaan tarkastelemaan vain neljän käytännössä merkittävän perusteen vaikutusta suoritusvelvollisuuteen. Nämä ovat:

1) eläkeoikeuden haltija kuolema,
2) eläke-edusta luopuminen,
3) eläkkeensaajan sopimuksenvastainen menettely ja
4) vanhentuminen.

Sanotut neljä tekijää ovat osoittautuneet tärkeiksi suoritusvelvollisuuden lakkaamisperusteiksi. Muita tärkeitä perusteita ovat olleet sen kiinteistön omistajanvaihdokset, jolta eläkettä on sovittu suoritettavaksi. Omistajanvaihdoksen vaikutuksia on kuitenkin keskeisimmiltä osilta tarkasteltu jo edellä käsiteltäessä lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien voimassaoloa omistajanvaihdostilanteissa yleensä. Täydentäviä huomautuksia esitetään lisäksi jäljempänä luvussa 4.6. Sen vuoksi tässä yhteydessä voidaan rajoittua tarkastelemaan vain kohdissa 1—4 mainittuja tilanteita.

1. Eläkeoikeuden haltijan kuolema. Kun eläkeoikeus perustetaan oikeudenhaltijan elinajaksi, lakkaa eläkkeen suoritusvelvollisuus pääsääntöisesti *eläkeoikeuden haltijan kuollessa* (ks. esim. KoO 1962 II 12).[69c]

[69c] Kysymyksestä *Charpentier* s. 145 ss., *Wrede—Caselius* s. 388.

Mikäli eläkeoikeus on pidätetty, niinkuin usein on asianlaita, kiinteistön myyjälle ja tämän aviopuolisolle, lakkaa po. oikeus vasta molempien kuoltua. Tässä suhteessa voidaan viitata siihen, mitä edellä esitettiin eläkkeen pienenemisestä toisen eläkkeensaajan kuollessa.[70] Nämä oikeuskäytännössä vakiintuneet säännöt ovat niin selvät, ettei niitä ole tarpeen käsitellä lähemmin.

Luonteeltaan henkilökohtaisena oikeutena *eläkeoikeus ei periydy eikä ole testamentattavissa.* Tätä on edellytetty lukuisissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa. Esimerkkinä voidaan viitata ratkaisuihin KoO 1922 tuomio II 152, KoO 1923 tuomio II 565, KoO 1923 tuomio I 55, KoO 1934 I 48, KoO 1939 II 417 ja KoO 1962 II 12. Toisaalta oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että oikeus eläkkeen saajan eläessä suoritettaviksi eräänty neisiin, rahaa, elintarpeita tai muita esineitä käsittäviin eläke-eriin periytyy normaalilla tavalla. Tätä on edellytetty mm. ratkaisuissa KoO 1940 I 4 ja KoO 1974 II 19.

Eläkkeen suoritusvelvollisuus saattaa kuitenkin tietyissä tapauksissa jatkua eläkeoikeuden haltijan kuoltuakin. Oikeudessamme on lähdetty siitä, että eläkesopimuksessa voidaan määrätä ns. *toissijainen eläkkeensaaja,* joka ensisijaisen eläkkeensaajan kuoltua saa nauttia sovittuja eläke-etuja. Usein tällaisena toissijaisena eläkkeensaajana tulee kysymykseen ensisijaisen eläkkeensaajan jälkeläinen, jonka elatus tällä tavoin halutaan turvata eläkkeensaajan kuoltuakin. Toissijaisen eläkkeensaajan oikeus perustuu tällöin luonnollisesti ao. eläkesopimukseen, jonka pohjalta hänen asemaansa arvostellaan. Lausutun tueksi voidaan viitata ratkaisuihin KoO 1922 tuomio II 152, KoO 1923 tuomio II 565, KoO 1923 tuomio I 55, KoO 1934 I 48 ja KoO 1962 II 12.

2. *Eläke-edusta luopuminen.* Oikeuskäytännössä on edellytetty, että eläkeoikeuden haltija voi luopumalla kokonaan tai osaksi eläkeoikeudestaan tai tietyistä eläke-eduista poistaa eläkkeen suoritusvelvollisuuden näiltä osin.[71] Käytettävissä oleva oikeustapausaineisto valaisee varsin monipuolisella tavalla yhtäältä luopumisen oikeusvaikutusten määräyty-

70 Ks. edellä luku 4.4.c.

71 Luopumisesta ks. myös *Ussing* s. 11, 32, vrt. myös *Rodhe* s. 634 ss., Lärobok s. 247 ss. Oikeuskäytännön osalta voidaan viitata mm. edellä luvussa 4.4.f.2.II. käsiteltyihin ratkaisuihin KoO 28. 10. 1975 taltio n:o 1937 ja KoO 11. 4. 1979 taltio n:o 375.

mistä yksityiskohdissaan ja toisaalta luopumistahdonilmaisun antamisen muotoja. Näitä kahta kysymystä tarkastellaan seuraavassa lähemmin.

Luopumisen oikeusvaikutuksia voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen pohjalta lähtien:

> *KoO 1927 II 40:* Tapauksessa katsottiin, että kruunun torpan hallintaoikeuden siirtosopimuksessa määrätyllä eläkkeellä tarkoitettiin pöytäruokkoa. Vaikka ei ollut näytetty, että eläkkeensaajat olisivat eläkkeen suorittajan syystä eronneet yhteisestä pöydästä, katsottiin eläkkeensaajat siitä huolimatta oikeutetuiksi saamaan siten menettämästään eläke-edusta korvausta se määrä, minkä eläkkeen suorittaja oli tuon eroamisen johdosta hyötynyt.

Tässä varhaisessa oikeustapauksessa, joka oli äänestyksen tulos äänin 2-2-1, korkeimman oikeuden enemmistö on tosin katsonut jääneen näyttämättä, että eläkkeensaajat olisivat eläkkeen suorittajan syystä eronneet yhteisestä pöydästä, ja lähtenyt siten siitä, että eläkkeensaajat olivat vapaaehtoisesti luopuneet pöytäruokoksi nimitetystä ateriointiedusta. Mutta määritellessään lähemmin sanotun luopumisen oikeusvaikutuksia he ovat ottaneet eräänä määrittelyyn vaikuttaneena tekijänä huomioon perusteetonta hyötymistä koskevan näkökohdan. Estääkseen torpan hallintaoikeuden siirronsaajaa hyötymästä siirtäjinä olleiden eläkeläisten kustannuksella enemmistö näyttää perusteluista päätellen edellyttäneen, että luopuminen käsitti vain luopumisen eläke-edun saamisesta luonnossa, mutta ei luopumista asianomaisesta varallisuusarvoisesta edusta kokonaan. Muulta pohjalta tapauksen perusteluja ja lopputulosta on vaikea ymmärtää. Tapaus siis osoittaa, että luopumisen ulottuvuutta yksityiskohdissa määriteltäessä perusteetonta hyötymistä koskevan näkökohdan on annettu vaikuttaa ratkaisuun.

Vuoden 1927 jälkeen korkeimman oikeuden kanta luopumisen oikeusvaikutuksia määriteltäessä kuitenkin muuttui. Useissa ratkaisuissa korkein oikeus asettui sille kannalle, että luopumisen tietystä eläke-edusta presumoitiin tarkoittavan luopumista koko asianomaisesta varallisuusarvoisesta edusta eikä ainoastaan luopumista tuon edun saamisesta sovitussa muodossa. Luopumisen oikeusvaikutukset määriteltiin tältä pohjalta, ellei mahdollinen sopimus nimenomaisesti antanut aihetta muunlaiseen oikeusvaikutusten määrittelyyn. Esimerkkeinä voidaan viitata korkeimman oikeuden ratkaisuihin KoO 1939 II 373, KoO 1950 II 186 ja KoO 1965 II 6. Kun näistä varsinkin vuoden 1950 ratkaisu on valaiseva, sen sisältö on aiheellista kuvata lyhyesti.

KoO 1950 II 186: Koska kiinteistön kauppakirjan määräyksellä K:lle eläke-etuna tulevasta ylläpidosta oli katsottava tarkoitetun varata K:lle vapaa ylläpito kiinteistön ostajien oman talouden yhteydessä hänen olematta oikeutettu saamaan siitä korvausta, mikäli hän ei käyttänyt tuota etua hyväkseen, eikä K ollut näyttänyt, että ostajat olisivat kieltäytyneet antamasta hänelle sellaista ylläpitoa, ei K ollut oikeutettu saamaan po. eläke-edusta korvausta, kun hän ei ollut käyttänyt sitä hyväkseen. Sensijaan K, jolle kiinteistön kaupassa oli pidätetty eläke-etuna myös oikeus pitää lehmää talon navetassa ja saada sille laiduntamiseen kesäaikana ja sisäruokintakaudeksi tarpeellinen elatus rehuineen ja muine tarvikkeineen, oikeutettiin saamaan ostajilta lehmän sisäruokintaa varten vuoden aikana tarvittavaksi arvioidun heinä- ja kauramäärän sekä ostajien lehmälle tässä tarkoituksessa todella antaman heinä- ja kauramäärän erotusta vastaava rahallinen korvaus.

Ratkaisun alkuosa on edellä käsiteltyä presumtiota koskevalta osalta selvä. Ylläpidosta luopumisen on katsottu käsittäneen luopumisen koko sanotusta varallisuusarvoisesta eläke-edusta sinä aikana, jolloin sitä ei käytetty hyväksi, mutta toisaalta ratkaisussa on edellytetty, että sopimusteitse (eläkesopimuksessa) luopumisen oikeusvaikutukset olisi näiltä osin voitu määritellä toisinkin. Tähän viimeksi mainittuun edellyttämään viittaa perustelujen lausuma »hänen olematta oikeutettu saamaan siitä korvausta». Lehmän pitoa koskevalta osalta kysymys on taas ollut eläkkeen suorittajien korvausvelvollisuudesta sillä perusteella, että he olivat jättäneet osan sovituista eläke-eduista suorittamatta. Näiltä osin ratkaisu on aikaisemmin esitettyjen näkökohtien mukainen.

Luopuminen voi käsittää eläkeoikeuden kokonaisuudessaan tai osaksi taikka tietyt eläke-edut. Koko eläkeoikeudesta luopumisesta oli kysymys jäljempänä selostettavassa ratkaisussa KoO 1937 II 485. Edellä viitatuissa ratkaisuissa oli taas kysymys tietyistä eläke-eduista luopumisesta. Mutta eläkeoikeudesta voidaan tietyillä edellytyksillä tehokkaasti luopua myös määräosan osalta. Tällöin on edellytetty, että eläkeoikeus käsittää sellaisia eläke-etuja, jotka ovat jaettavissa määräosan osoittamassa suhteessa. Kysymys, onko eläkkeensaajan ylläpito tällainen eläke-etu, on ollut esillä ratkaisussa KoO 1929 II 171, joka oli seuraavanlainen:

KoO 1929 II 171: X:n myytyä tilan pojalleen A:lle mm. elinkautista eläkettä vastaan, joka käsitti ylläpidon ja oikeuden erilaisten tarpeiden, ns. eläkeparseleiden saamiseen, A myi sen jälkeen, kun tilaan oli vahvistettu kiinnitys eläkeoikeuden vakuudeksi, 1/2

tilasta veljelleen B:lle. X vapautti tämän jälkeen A:n eläkkeen suoritusvelvollisuudesta.

KO: Koska X:n ei voitu katsoa luopuneen muusta kuin puolesta jaettavissa olevia eläkeparseleita, ei hänen katsottu luopuneen hänelle eläkesopimuksen mukaan tulevasta ylläpidosta.

HO: Koska X:lle eläkesopimuksen mukaan tulevaa ylläpitoa ei voitu pitää jakamattomana eläke-etuna, katsottiin X:n luopuneen puolen osalta kaikista hänelle eläkesopimuksen mukaan tulevista eläke-eduista.

KoO: Ei muutosta.

Eri mieltä olleet kaksi jäsentä: Kumosivat HO:n tuomion ja pysyttivät KO:n päätöksen.

Kuten ratkaisusta käy ilmi kaikki oikeusasteet ja korkeimman oikeuden ao. jaoston jäsenet ovat lähteneet siitä, että eläkeoikeuden jakaminen murto-osien osoittamassa suhteessa edellyttää, että po. oikeuden käsittämät eläke-edut ovat jaettavissa. Tästä periaatteesta sinänsä ei ole ollut erimielisyyttä. Erimielisyyttä on sensijaan ollut siitä, oliko ylläpito sellainen eläke-etu, joka voidaan tällä tavoin jakaa. Kuten korkeimman oikeuden ratkaisu osoittaa enemmistö on asettunut tämän kysymyksen suhteen myönteiselle kannalle. Käytännössä tällainen jako lienee kuitenkin äärimmäisen vaikea toteuttaa sellaisenaan laiminlyömättä samalla koko elatusvelvollisuutta. Yhteisessä taloudessa nautittujen aterioiden lukumäärää voidaan tietenkin vähentää, mutta jos iäkäs eläkeläinen tästä tai muusta syystä sairastuu, lienee perin vaikeaa olla antamatta hänelle sairauden vaatimaa hoitoa kokonaan. Samoin on asianlaita asumisedun osalta. KoO:n enemmistön edellyttämä ylläpidon jako lieneekin järkevästi toteutettavissa vain siten, että se kohdistetaan ylläpidon kustannuksiin. Tältä pohjalta lähdettäessä eläkeläistä hoidetaan jaon jälkeen samalla tavoin kuin ennen jakoakin, mutta puolet ylläpidon kustannuksista peritään jaon jälkeen eläkeläiseltä itseltään.

Luopumisen oikeusvaikutukset voidaan luopumistahdonilmaisussa *rajoittaa* myös *tiettyyn ajanjaksoon.* Kun luopumistahdonilmaisu voidaan antaa vapaamuotoisesti, mm. konkludenttisena eläke-edun käyttämättä jättämisenä, on oikeuskäytännössä tällaisissa tapauksissa lähdetty siitä, että po. ajanjakson muodostaa se aika, jolloin eläke-etuja ei tosiasiallisesti käytetä hyväksi. Esimerkkinä voidaan viitata edellä selostettuun korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1950 II 186. Mutta luopumistahdonilmaisun tulkinta saattaa johtaa siihen, että po. ajanjakso määräytyy

muulta pohjalta. Tällaisesta tapauksesta oli kysymys ratkaisussa KoO 1939 II 373, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1939 II 373:* Myytyään yhdessä vaimonsa kanssa omistamansa tilan mm. polttopuina suoritettavia eläke-etuja vastaan mies oli vuokrannut ko. tilan itselleen. Kun mies, joka vuokrakirjan mukaan oli saanut käytettäväkseen suurimman osan talon päärakennusta ja oli ollut oikeutettu talon tarpeisiin käyttämään sen metsää, oli siten vuokra-aikana (vuokramiehen ominaisuudessa) saanut polttopuut omaa tarvettaankin varten, katsottiin, että vuokrakirjaan otetulla ehdolla, ettei vuokraaja ollut oikeutettu myymään eläkkeeseen kuuluvia polttopuita, oli tarkoitettu, ettei vuokramies ollut oikeutettu vuokra-ajalta saamaan ko. eläkepuita. Vuokramiehen vaatimus, että tilan omistaja velvoitettaisiin hänelle suorittamaan vuokra-ajalta saamatta jääneet eläkepuut tai niiden arvo, hylättiin tällä perusteella.

Luopuminen on tahdonilmaisu, jonka *suoritusvelvollisuudesta vapauttava vaikutus koskee* normaalisti sekä aktuaalista eläkkeen suorittajaa että hänen seuraajiaan ao. kiinteistön omistajina. Mikään ei estäne kuitenkin sopimasta, että tietyistä eläke-eduista luovutaan vain määrätyn omistajan mutta ei hänen seuraajiensa hyväksi. Oikeustoimena luopumista koskevat normaalit *oikeustoimen pätevyyttä* koskevat edellytykset (vrt. esim. KoO 30. 4. 1976 taltio n:o 199). Luopuminen voi raueta mm. sillä perusteella, että edellytykset, joita silmällä pitäen luopumistahdonilmaisu on annettu, ovat rauenneet.[72] Tällaisesta tapauksesta näyttää olleen kysymys ratkaisussa KoO 1937 II 485, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1937 II 485:* Koska myyjän ja ostajan välinen asutustilaa koskenut kauppa, jossa tilaan kiinnitetyn eläkkeen saaja oli ostajan hyväksi luopunut hänelle kiinnityksen nojalla tilalta tulevista eläke-eduista, oli asutushallituksen väliintulon johdosta purkautunut eikä asutushallitus näin ollen ollut oikeutettu vetoamaan ostajan hyväksi tehtyyn ko. sitoumukseen, asutushallituksen vaatimus eläkekiinnityksen kuolettamisesta sillä perusteella, että asutustilan omistusoikeus oli asutushallituksen käytettyä vuoden 1922 AsutusL:n mukaista etuosto-oikeutta siirtynyt ostajalta valtiolle, hylättiin.

Selostettu ratkaisu oli antamisajankohtanaan useammassa suhteessa tärkeä. *Haataja* on asutuslainsäädännön yleisesityksessään kiinnittänyt huomiota siihen, kuinka esillä oleva korkeimman oikeuden tuomio ratkaisi

---

72 Vrt. *Ussing* s. 11 verr. s. 457 ss.

siihen asti riidanalaisena pidetyn kysymyksen, siirtyikö omistusoikeus vuoden 1922 AsutusL:n mukaista etuosto-oikeutta käytettäessä ostajalta sellaisenaan etuosto-oikeuden käyttäjälle vai oliko lähdettävä siitä, että tilan kauppa etuosto-oikeuden käyttämisen johdosta purkautui ja omistusoikeus siirtyi etuosto-oikeuden käyttäjälle myyjältä. Kuten ratkaisusta käy ilmi, kysymykseen nähden omaksuttiin viimeksi mainittu kanta.[73]

Mutta käsillä oleva ratkaisu oli ja on edelleenkin merkittävä toisessakin suhteessa. Ratkaisua tehtäessä on edellytetty, että kun tilan kauppa purkautui, myös kaupan yhteydessä annettu, tilaan kohdistuvaa eläkeoikeutta koskeva kolmannen miehen luopumistahdonilmaisu raukesi. Lähtökohtana on tällöin aivan ilmeisesti ollut ajatus, että niiden edellytysten raukeaminen, joita silmällä pitäen luopumistahdonilmaisu on annettu, johtaa po. tahdonilmaisun raukeamiseen.

Luopumistahdonilmaisu voidaan *antaa eri muodoissa*. Asiasta voidaan nimenomaisesti sopia tai luopumista voidaan edellyttää tehtäessä jotakin muuta sopimusta, jossa eläkeoikeuden haltija on sopijapuolena. Viimeksi mainitussa tapauksessa luopumistahdonilmaisu on usein selvitettävissä vain pääsopimuksen tulkinnan avulla. Esimerkkeinä voidaan viitata edellä käsiteltyyn ratkaisuun KoO 1939 II 373 ja ratkaisuun KoO 1940 II 90. Mutta luopumistahdonilmaisu voi olla myös konkludenttinen, s.o. tahdonilmaisun antajan käyttäytymisestä pääteltävissä. Usein luopuminen asumis- ja ruokailueduista ilmenee pois muuttamisena siltä kiinteistöltä, jolla nämä edut on sovittu annettaviksi (ks. esim. KoO 1925 tuomio II 517, KoO 21. 3. 1961 taltio n:o 1095, KoO 27. 11. 1964 taltio n:o 2534). Mutta luopuminen voi ilmetä myös muunlaisena käyttäytymisenä. Tällaisesta tapauksesta oli kysymys ratkaisussa KoO 1965 II 6, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1965 II 6:* Eläkkeensaajan katsottiin ottamalla vastaan kauppakirjassa rahana maksettavan kauppahinnan lisäksi suoritettaviksi sovittujen elintarvikkeiden asemasta ainoastaan tarvitsemansa määrät noita elintarvikkeita luopuneen vaatimasta eläkkeen maksajilta kauppakirjan mukaisia suorituksia sanotuista tuotteista haasteen tiedoksiantopäivää edeltäneeltä ajalta.

Luopumistahdonilmaisun konkludenttisuuden osalta tapaus on selvä eikä kaipaa enempiä kommentteja. Kuten tapauksesta käy ilmi luopu-

---

[73] Ks. *Haataja,* Asutuslainsäädäntö s. 442—443.

misen oikeusvaikutukset on ajallisesti rajoitettu haasteen tiedoksiantopäivään, jolloin eläkeoikeuden haltijan voitiin katsoa vaatineen eläkesopimuksen mukaisia suorituksia täysimääräisinä. Luopumista osasta eläke-etuja ei siis ole katsottu lopulliseksi, vaan luopumisen oikeusvaikutukset on rajoitettu koskemaan niitä eläke-eriä, joita eläkeoikeuden haltija ei ollut aikanaan täysimääräisenä vaatinut.

Myös seuraavissa kahdessa tapauksessa kysymys oli konkludenttisesta luopumisesta:

> *KoO 5. 11. 1961 taltio n:o 3836:* Eläkkeestä luopuminen pääteltiin siitä, että eläkkeensaajat olivat eläkkeen suorittajan kaaduttua sodassa hakeneet hänen jälkeensä eläkkeen sijaan huoltoeläkettä.

> *KoO 7. 5. 1976 taltio n:o 79:* Eläkkeensaajan saatua aikanaan raha- ja luontoissuorituksina suurimman osan eläke-eduistaan hänen katsottiin luopumalla vaatimasta eläkevälikirjassa edellytettyjä puolivuosittain tehtäviä tilityksiä hyväksyneen saamansa suoritukset eläkevälikirjan mukaisiksi täysimääräisiksi suorituksiksi.

Olosuhteiden, joista konkludenttinen luopuminen päätellään, tulee viitata luopumistahdon olemassaoloon. Ellei näin ole asianlaita, ei luopumista voida katsoa tapahtuneen. Tätä valaisee mm. seuraava pois muuttoa tilalta koskeva tapaus:

> *KoO 18. 2. 1976 taltio n:o 2855/75:* Koska A:lla, joka yhdessä sittemmin kuolleen miehensä B:n kanssa oli myynyt 30. 3. 1960 tilan pojalleen C:lle ja tämän vaimolle D:lle, C:n ja D:n avioliiton purkamisen ja siihen liittyvien olosuhteiden johdosta (avioliitto purettu D:n aviorikoksen vuoksi) oli ollut pätevä aihe muuttaa tilalta pois ja sen jälkeen olla palaamatta tilalle sekä koska D, joka oli ottanut eläkkeen suorittamisesta yksin vastatakseen, varaamalla eräitä luonnontuotteita tilalla ja asunnon omistamastaan talosta A:lle, ei ollut vapautunut hänelle kuuluvasta suoritusvelvollisuudestaan eikä eläkesopimuksen voitu näin ollen katsoa rauenneen suorittamatta olevien erien osalta, D velvoitettiin korvaamaan saamatta jääneet eläke-edut A:lle.

3. Eläkkeensaajan sopimuksenvastainen menettely eläke-edun menettämisperusteena. Edellisessä jaksossa käsiteltiin tilanteita, joissa eläkeoikeuden haltijan voidaan katsoa luopuneen eläkeoikeudesta kokonaan tai osaksi taikka tietyistä eläke-eduista. Mutta myös muunlainen kuin luopumistahtoa ilmaiseva eläkeoikeuden haltijan käyttäytyminen voi johtaa eläke-edun menettämiseen. Näin on asianlaita eläkeoikeuden haltijan

sopimusrikkomuksen osalta. Tätä koskeviin keskeisiin kysymyksiin päästään sopivasti käsiksi seuraavan oikeustapauksen avulla.

KoO 1938 II 194: Tilan määräosan ostajalla, joka ko. tilaosuuden kaupassa oli sitoutunut antamaan vajaamieliselle veljelleen täysihoidon tämän elinaikana, tai, jos holhousviranomaiset katsoisivat tarpeelliseksi panna veljen laitoshoitoon, korvaamaan tuon hoidon määräsummalla kunnalle, katsottiin olleen aihetta eläkkeensaajan väkivaltaisen käytöksen vuoksi kieltäytyä ottamasta tätä, sen jälkeen kun eläkkeensaaja oli poistunut suorittajan asumalta tilalta, takaisin ko. tilalle hoidettavaksi. Vaikka viranomaiset eivät olleetkaan pitäneet tarpeellisena panna eläkkeensaajaa laitoshoitoon, on eläkkeen suorittaja, kun em. tilaosuuden kaupassa ei voitu katsoa tarkoitetun, että eläkkeen suorittaja tässä tapauksessa kokonaan vapautuisi elatuskorvauksesta, velvoitettu suorittamaan eläkkeensaajan holhoojalle tietynsuuruinen kuukausittain maksettava elatuskorvaus.

Eri mieltä olleet kaksi jäsentä: Koska ei ollut väitettykään, että eläkkeensaajan hoidon puutteessa olisi tarvinnut poistua em. tilalta ja jutussa oli näytetty, että eläkkeen suorittajalla eläkkeensaajan väkivaltaisen käytöksen johdosta eläkkeen suorittajaa kohtaan oli ollut aihetta kieltäytyä ottamasta häntä takaisin tilalle hoidettavaksi ja että tilaosuuden kaupassa on tarkoitettu, että eläkkeen suorittaja on velvollinen antamaan hoitoa eläkkeensaajalle ainoastaan niin kauan kuin tämä pysyi tilalla, niin sen vuoksi ja kun eläkkeen suorittajaa niin ollen ei voitu katsoa velvolliseksi suorittamaan kanteessa vaadittuja elatus- ja vaatetuskustannuksia, eri mieltä olleet jäsenet halusivat HO:n tuomion ja KO:n päätöksen kumoten hylätä kanteen.

Eri mieltä ollut jäsen: Pysytti HO:n tuomion ja KO:n päätöksen, jossa eläkkeen suorittaja oli velvoitettu maksamaan eläkkeensaajan holhoojalle tietyn suuruinen kuukausittain maksettava elatuskorvaus KO:n päätöksen julistamispäivästä lukien siihen saakka, kunnes eläkkeen suorittaja otti eläkkeensaajan hoitoonsa tai voitiin osoittaa, että eläkkeensaaja oli laitoshoidon tarpeessa, sillä perusteella, että eläkkeen suorittaja ei ollut näyttänyt, että talosta poistuneen eläkkeensaajan hoito talossa tuotti vaikeuksia tai erikoisempia kustannuksia, tai esittänyt muutakaan hyväksyttävää syytä kieltäytymiseensä.

Tapauksesta käy ilmi useita tärkeitä seikkoja. Kaikki oikeusasteet ovat lähteneet siitä, että eläkkeensaaja ei menettelyllään saa estää tai vaikeuttaa elatuksen sopimuksenmukaista antamista. Kaikki oikeusasteet ovat lähteneet myös siitä, että seurauksena tämän käyttäytymisvelvoit-

teen rikkomisesta voi olla eläke-edun menetys. Erilaisia kannanottoja on esitetty yhtäältä siitä, mitkä ovat menettämisseurauksen toteutumisen edellytykset, ja toisaalta siitä, millä tavoin menettämisseurauksen ulottuvuus tulisi rajata. Näitä kahta kysymystä on tarkoituksenmukaista käsitellä erikseen.

Menettämisseurauksen edellytysten osalta tapaus antaa aiheen kiinnittää huomiota ensiksikin siihen, että mikään oikeusaste ei perusteluissaan viitannut tahallisuuden tai tuottamuksen merkitykseen menettämisseurauksen edellytyksenä. Yleensä eläkkeen suoritusta vaikeuttava toiminta on tahallista tai tuottamuksellista, mutta esillä olevassa tapauksessa, jossa eläkesopimuksen mukaista ylläpitoa väkivaltaisella käyttäytymisellään vaikeuttanut eläkkeensaaja oli vajaamielinen, on vähintään problemaattista, voidaanko mainitunlaista käytöstä lukea asianomaisen syyksi sen enempää tahallisena kuin tuottamuksellisenakaan. Tapaus näyttäisikin antavan aiheen lähteä siitä, ettei sopimuksenvastaisen menettelyn tahallisuudelle tai tuottamuksellisuudelle ole annettu ratkaisua tehtäessä merkitystä. Näin tulkittuna ratkaisu on yhdenmukainen niiden edellä käsiteltyjen ratkaisujen kanssa, joissa on kysymys eläkkeen suorittajan suoritusvirheestä.

Sensijaan merkitystä näyttää annetun sille, kuinka olennaisella tavalla eläkkeensaaja oli rikkonut sopimuksesta johtuvaa käyttäytymisvelvoitettaan. KoO:n eri mieltä ollut jäsen samoinkuin HO ja KO pitivät eläkkeensaajan kieltäytymistä huolehtia jatkuvasti eläkkeensaajan ylläpidosta perusteettomana ja viittasivat perusteluina siihen, ettei ollut näytetty, että eläkkeensaajan hoito talossa olisi tuottanut vaikeuksia tai erikoisempia kustannuksia. Tämä osoittaa näiden elinten antaneen merkitystä rikkomuksen olennaisuudelle. Mutta sopimusrikkomuksen olennaisuudelle näyttävät antaneen merkitystä myös KoO:n enemmistö ja kaksi eri mieltä ollutta jäsentä, jotka pitivät eläkkeensaajan väkivaltaista käyttäytymistä eläkkeen suorittajaa kohtaan toteen näytettynä. Näiltä osin ratkaisun perusteita on aiheellista tarkastella lähemmin.

Varallisuusoikeudellisten sopimusten purkamista koskevassa kirjallisuudessa on nimenomaan pitkäaikaisten ja toistuvaissuorituksia edellyttävien sopimusten osalta kiinnitetty huomiota rikkomusten uusiutumisvaaraan eräänä purkamiskysymyksen arvosteluun vaikuttavana tekijänä.[74] Tällaista uusiutumisvaaraa aiheuttaa tavallisesti sekä sopijapuo-

[74] Ks. *Bengtsson* s. 134—137 ja 215—224, *Taxell* s. 217 ss.

len puuttuva halu että puuttuva kyky sopimuksen täyttämiseen.[75] Sellaisten pitkäaikaisten sopimusten kuin maanvuokrasopimusten osalta näille näkökohdille onkin annettu merkitystä purkamisperusteita määriteltäessä. MVL 1966 19 §:n mukaan vuokraoikeuden purkamisperusteena on siirtokelvottomien vuokraoikeuksien osalta vuokramiehen konkurssi, ellei lainkohdan edellyttämää vakuutta vuokraehtojen täyttämisestä aseteta. Tämän perusteen kohdalla kysymys on puuttuvasta kyvystä täyttää vuokranmaksuvelvoite vastaisuudessa.[76] Puuttuvalle halulle näyttää taas annetun merkitystä MVL 21 §:n niissä säännöksissä, jotka edellyttävät irtisanomisen edellytysten toteutuvan säännöksessä mainittujen eri rikkomusten osalta vasta, kun vuokramies on laiminlyönyt oikaisukehoituksen noudattamisen.[77] Sopimusten purkamista puuttuvasta halusta tai kyvystä johtuvan rikkomusten uusiutumisvaaran perusteella on nimenomaan kauppaa koskevien sopimusten osalta perusteltu oikeuspoliittisesti mm. sillä, että sopimuksen purkamalla loukattu osapuoli voi rajoittaa enempien vahinkojen aiheutumisen itselleen vastaisuudessa.[78] Perustelu pätee myös pitkäaikaisten sopimussuhteiden, mm. käyttöoikeussopimusten kohdalla.[79] Näiden osalta on kuitenkin perusteltua kiinnittää huomiota muihinkin näkökohtiin. Kun käyttöoikeussopimuksen purkaminen usein on vakava seuraus käyttöoikeuden haltijan kannalta, on perusteltua kiinnittää huomiota, niinkuin Bengtsson edellyttää, myös rikkomuksen vaikutusten laajuuteen loukatun osapuolen kannalta ja käyttöoikeussopimuksen purkamisen vaikutuksiin rikkojan kannalta.[80] Vaikutuksiltaan huomattavaksi muodostuva purkaminen vähäisen sopimusrikkomuksen johdosta ei ilmeisesti vastaa kohtuuden vaatimuksia.[81] Mm. MVL 21 §:n 1 momentin 3 kohdassa onkin edellytetty, että siinä tar-

---

75 *Bengtsson* s. 134 ss.

76 Tämä kävi selkeästi ilmi MVL 1966 19 §:n edeltäjän, MVL 1902 35 §:n sanamuodosta. Vrt. myös valtiosäätyjen vastaus KM n:o 17/1900 vp. johdosta s. 34, *Haataja,* Suomen maanvuokraoikeus s. 50 verr. s. 52 ja 98. Vrt. de lege lata *Hakulinen,* Vuokra s. 90 ja huoneenvuokran osalta *Godenhielm,* Huoneenvuokralaki s. 200.

77 Vrt. *Bengtsson* s. 137 verr. s. 520 ss.

78 Ks. *Bengtsson* s. 170.

79 Ks. myös *Bengtsson* s. 170.

80 Ks. *Bengtsson* s. 173 ss. ja 182 ss.

81 Tähän näkökohtaan kiinnitti huomiota jo laki- ja talousvaliokunta lausunnossaan KM n:o 17/1900 vp. johdosta ks. s. 67—68.

koitettu sopimusrikkomus on olennainen, jotta irtisanominen säännöksen nojalla tulisi kysymykseen.

Näiden näkökohtien muodostamaa taustaa vasten voidaan tarkastella myös esillä olevaa oikeustapausta. On todennäköistä, että niin korkeimman oikeuden enemmistö kuin kaksi eri mieltä ollutta jäsentäkin ovat lähteneet siitä, että vajaamielisen eläkkeensaajan väkivaltainen käyttäytyminen eläkkeen suorittajaa kohtaan voi uusiutua vastaisuudessa, jos eläkkeensaajan sallitaan palata yhteistalouteen eläkkeen suorittajan kanssa. Tällä perusteella he näyttävät pitäneen aikaisempia väkivallan osoituksia niin olennaisena eläkesopimuksen rikkomisena, että he ovat pitäneet eläkkeen suorittajan kieltäytymistä ottaa eläkkeensaaja enää hoidettavakseen oikeutettuna. Toisaalta voidaan kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että mainitunlainen seuraus on eläkkeensaajan elatuksen saannin kannalta sangen ankara. Tämä herättää kysymyksen, onko tähän näkökohtaan kiinnitetty ratkaisua tehtäessä huomiota.

Kaksi eri mieltä ollutta jäsentä eivät selvästikään ole antaneet mainitun näkökohdan vaikuttaa ratkaisuun. He ovat lausunnostaan ilmenevillä perusteluilla päätyneet siihen, että eläkkeensaajan oikeus elatuksen saantiin oli hänen sopimuksenvastaisen käyttäytymisensä vaikutuksesta kaikissa muodoissa lakannut. Korkeimman oikeuden enemmistö on sensijaan asettunut toiselle kannalle. Tosin enemmistökään ei perusteluissaan nimenomaisesti kiinnitä po. näkökohtaan huomiota, mutta näkökohta näyttää vaikuttaneen ratkaisuun menettämisseurauksen ulottuvuutta määriteltäessä. Tätä puolta ratkaisusta on aiheellista tarkastella lähemmin.

Menettämisseurauksen ulottuvuutta määritellessään KoO:n enemmistö on rajoittanut po. seurauksen vaikutuksia siten, että seuraus on koskenut ainoastaan elatuksen antamista ylläpidon muodossa. Enemmistö ei siis ole lähtenyt, niinkuin kaksi eri mieltä ollutta jäsentä teki, siitä, että menettäminen koski asianomaista varallisuusarvoista etua kokonaisuudessaan. Enemmistö on perustellut kantaansa sillä, että tilaosuuden kaupassa ei voitu katsoa tarkoitetun, että eläkkeen suorittaja kokonaan vapautuisi elatuskorvauksesta siinä tapauksessa, ettei eläkkeensaajaa, jolle eläkkeen suorittaja ei ollut velvollinen antamaan sopimusrikkomuksen johdosta elatusta ylläpidon muodossa, otettaisi eläkesopimuksessa edellytettyyn laitoshoitoon. Tämä osoittaa enemmistön tulkinneen tilaosuuden kauppasopimukseen otettua määräystä eläkkeestä siten, että eläkkeen suorittaja oli sitoutunut joka tapauksessa vastaamaan eläkkeensaa-

jan ylläpidosta, olipa tämä laitoshoidossa tai ei. On todennäköistä, että tähän tulkintaan on vaikuttanut juuri pyrkimys estää sellaisen tilanteen syntyminen, että vajaamielinen eläkkeensaaja jäisi joissakin olosuhteissa kokonaan ilman eläkeoikeuteen perustuvaa elatusta. Huomiota näyttää siten kiinnitetyn myös purkamisseurauksen vaikutuksiin eläkkeensaajan kannalta, mutta ei purkamisen edellytyksiä vaan purkamisseurauksen ulottuvuutta määriteltäessä.

Kaiken kaikkiaan ratkaisu antaa aiheen lähteä siitä, että eläkkeen saajan eläkesopimuksen vastainen menettely, joka luo rikkomusten uusiutumisvaaran tai jota muutoin voidaan pitää olennaisena, muodostaa eläkeoikeuden menettämisperusteen. Tältä pohjalta on lähdetty myös ratkaisussa KoO 20. 5. 1970 taltio n:o 1117, jossa tilalta pois muuttaneet eläkkeensaajat vaativat tilan omistajalta korvausta menettämistään eläkeeduista. Kun pois muuttamisen näytettiin aiheutuneen tilan hoitoa koskevasta riidasta toisen eläkkeensaajista pyrittyä määräilemään tilan hoidosta ja kun määräysvalta hoidon osalta oli tilan ostajalla, jolla kauppakirjan mukaan oli omistus- ja hallintaoikeus tilaan, korvausvaatimus hylättiin. Mutta myös sellainen eläkkeensaajan moitittava käyttäytyminen, joka tosin ei ole suoranaisesti eläkesopimuksen vastainen mutta tekee eläke-edun nauttimisen mahdottomaksi, saattaa muodostaa sen menettämisperusteen. Ratkaisussa KoO 5. 2. 1963 taltio 291 katsottiin, että eläkkeensaajalla, jolle kuului eläke-etuna oikeus täyteen ylläpitoon tilalla, ei ollut oikeutta saada tilan omistajalta korvausta vankilassa olonsa ajalta menettämästään eläke-edusta. Menettämisseurauksen laajuutta määriteltäessä huomiota on kuitenkin perusteltua kiinnittää sen vaikutuksiin eläkkeensaajan kannalta. Menettämisseurausta on tuskin perusteltua mitoittaa ulottuvuudeltaan laajemmaksi kuin sopimuksenvastaisesta menettelystä aiheutuvien haittojen eliminoinnin kannalta on tarpeen. Menettämisseurausten edellytysten määrittelyn osalta mainittua kannanottoa voidaan perustella sillä, että edellytykset tällä tavoin muodostuvat yhdenmukaisiksi niiden edellytysten kanssa, jotka yleensä koskevat varallisuusoikeudellisten sopimusten purkamista sopimusrikkomuksen vuoksi ja joita on eläkkeen suorittamiseen velvollisen kiinteistön omistajan osalta käsitelty edellä.

4. *Vanhentumisesta.* Vaikka eläkeoikeus normaalisti esiintyy vastikkeena kiinteistön luovutuksessa, ei eläkeoikeus sinänsä vanhene. Dogmaattisesti tätä voidaan perustella viittaamalla siihen, etteivät käyttö-

oikeudet, joihin kuuluvaksi eläkeoikeus on varsin yleisesti luettu, yleensäkään vanhene, ja oikeuspoliittisena perusteluna voidaan puolestaan esittää, että vanheneminen olisi selvästi ristiriidassa koko eläkeoikeuden perustamistarkoituksen kanssa. Eläkeoikeuden perustamisella tähdätään näet säännöllisesti saajan elinikäisen elatuksen turvaamiseen.

Toisaalta oikeuskäytännössä on sovellettu yleistä 10 vuoden vanhenemissääntöä suoritettaviksi erääntyneisiin, rahana, elintarpeina tai muina esineinä suoritettaviin eläke-eriin. Oikeuden tällaisten eläke-erien saamiseen on katsottu vanhenevan 10 vuodessa erääntymisestä lukien. Tätä on edellytetty mm. ratkaisussa KoO 1961 II 149, joka oli näiltä osin seuraavanlainen:

> *KoO 1961 II 149:* Tilojen ostaja, joka oli sitoutunut suorittamaan vuosittain myyjille elinkautisena eläkkeenä kauppakirjassa mainitut määrät viljaa ja muita tarvikkeita, velvoitettiin maksamaan suorittamatta jätettyjen eläke-etujen arvo 10 vuodelta.

4.5. ELÄKEOIKEUDEN SIIRRETTÄVYYDESTÄ, PERIYTYVYYDESTÄ, TESTAMENTATTAVUUDESTA, ULOSMITATTAVUUDESTA JA KUULUMISESTA ELÄKEOIKEUDEN HALTIJAN KONKURSSIPESÄÄN

Tutkimuksen luvussa 3.4. on käsitelty käyttöoikeuksien siirrettävyyttä ja muita otsikossa viitattuja kysymyksiä yleiseltä kannalta. Luvussa 3.4.e. on käsitelty mm. kiinteistöeläkettä koskevien ratkaisujen pohjalta käyttöoikeuden haltijan valtaa luovuttaa osa hallitsemastaan alueesta toisen hallittavaksi, siis alivuokraukseen rinnastettavaa toimenpidettä. Käsillä olevassa jaksossa rajoitutaan sen vuoksi esittämään vain täydentäviä näkökohtia otsikossa mainituista kysymyksistä nimenomaan kiinteistöeläkkeen osalta.

Kiinteistöeläke on vanhastaan edellytetty *luonteeltaan henkilökohtaiseksi* oikeudeksi. Sen vuoksi sitä ei ole pidetty siirtokelpoisena oikeutena eikä eläkkeensaajalla myöskään ole katsottu olevan oikeutta asettaa saamiaan eläke-etuja muulla tavoin kolmannen käytettäväksi. Tältä pohjalta on lähdetty mm. ratkaisussa KoO 26. 4. 1971 taltio n:o 1050, jossa tilan omistajan kolmanteen henkilöön kohdistama häätökanne hyväksyttiin mm. sillä perusteella, että myyjän tilan kaupan yhteydessä itselleen eläke-etuna pidättämä asumisoikeus oli luonteeltaan henkilökohtainen eikä ollut näytetty seikkoja, joiden nojalla eläkkeensaajalla tästä huoli-

matta olisi ollut oikeutta ottaa sanottu kolmas henkilö asumaan eläkkeensaajaa varten varattuun hellahuoneeseen. Nimenomaan asumisoikeuden osalta lienee kuitenkin lähdettävä siitä, että jos eläkeoikeuden nauttiminen edellyttää asukkaan ottamista eläkeasuntoon niinkuin voi olla asianlaita esimerkiksi silloin, kun eläkkeensaaja sairautensa vuoksi tarvitsee jatkuvaa hoitoa ja silmälläpitoa tai kysymys on eläkeasunnon hoitamisesta eläkkeensaajan matkan aikana, sanotunlainen toimenpide on oikeutettu. Luonteeltaan henkilökohtaisena oikeutena eläkeoikeutta ei ole myöskään pidetty periytymis- ja testamenttauskelpoisena oikeutena. Tässä suhteessa voidaan viitata edellä luvussa 4.4.g.1. mainittuihin ratkaisuihin. Eläkeoikeuden ulosmittauskelvottomuutta on puolestaan edellytetty sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa 20. 6. 1864 annetun asetuksen 1 §:n viimeisessä virkkeessä.[82] Oikeuskäytännössä on niinikään edellytetty, ettei eläkeoikeus henkilökohtaisena oikeutena kuulu myöskään oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen. Tässä suhteessa voidaan viitata ratkaisuun KoO 1936 II 338.

Toisessa asemassa on sensijaan *oikeus erääntyneisiin, rahana, elintarpeina tai muina esineinä suoritettaviin eläke-eriin.* Sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa 20. 6. 1864 annetun asetuksen 1 §:n viimeisessä virkkeessä on edellytetty, että tällaiset eläke-erät ovat ulosmitattavissa eläkeoikeuden haltijan velasta.[83] Näin edellytettäessä on presumoitu, että oikeus sanotunlaisiin eläke-eriin on niiden eräännyttyä suoritettavaksi siirrettävissä toiselle. Nähtävästi tältä pohjalta lähtien korkein oikeus on aikaisemmin mainituissa ratkaisuissa KoO 1940 I 4 ja KoO 1974 II 19 katsonut, että po. oikeus periytyy. Myös sen testamenttaaminen on katsottava sallituksi.

Edellä luvussa 4.4.g.l. on käsitelty eläkesopimukseen otettavaa, *ns. toissijaista eläkkeen saajaa koskevaa ehtoa.* Näiltä osin voidaan rajoittua viittaamaan edellä esitettyyn.

4.6. KIINTEISTÖN OMISTAJANVAIHDOKSEEN LIITTYVIÄ KYSYMYKSIÄ

Edellä 3. luvussa on käsitelty käyttöoikeuksien voimassa pysymistä kohdekiinteistön omistajanvaihdoksissa ja kiinteistön omistajan vahingon-

---

82 Vrt. *Tegengren,* JFT 1881 s. 14 ss.

83 Vrt. *Tegengren,* JFT 1881 s. 14 ss., *Wrede—Caselius* s. 430.

korvausvastuuta käyttöoikeuden haltijaan nähden siinä tapauksessa, että käyttöoikeus raukeaa kiinteistön vapaaehtoisessa kaupassa tai pakkohuutokaupassa. Se mitä käyttöoikeuden sitovuuden perusteista ja korvausvastuusta tuossa yhteydessä esitettiin, pätee yleensä myös eläkeoikeuteen nähden. Sanotun luvun pohjalta muodostuvaa kuvaa täydennetäänkin esillä olevassa luvussa vain eräiden nimenomaan kiinteistöeläkettä koskevien ongelmien osalta. Nämä koskevat

a) MK 11 luvun 2 §:n soveltamista kiinteistöeläkkeeseen,
b) kiinnityksen vahvistamista eläkeoikeuden vakuudeksi koskevia vuoden 1864 asetuksen aiheuttamia rajoituksia,
c) eläkeoikeuden käsittelyä kiinteistön pakkohuutokaupassa ja
d) kiinteistön luovuttajan ja luovutuksensaajan eläkkeen suoritusvelvollisuutta.

a. MK 11 luvun 2 §:n soveltamisala kiinteistöeläkkeen osalta

Eläkeoikeuden sitovuutta kiinteistön omistajanvaihdoksissa koskevat lähtökohtaisesti samat säännöt kuin käyttöoikeuksien sitovuutta yleensä.[84] Näitä sääntöjä on käsitelty edellä 3. luvussa, mutta ne on aiheellista kerrata tässä yhteydessä lyhyesti. Mikäli omistajanvaihdos perustuu perintöoikeudelliseen saantoon tai kiinteistön lahjoitukseen, sitoo eläkeoikeus ilman muuta saajatahoa. Mikäli kysymys on kiinteistön vastikkeellisesta luovutuksesta, sitoo eläkeoikeus saajaa kiinnityksen tai hyväksymisen perusteella. Pelkän tietoisuuden eläkeoikeuden olemassaolosta ei sensijaan ole katsottu muodostavan sitovuusperustetta (vrt. KoO 1929 II 468).[85] Kiinteistön pakkohuutokaupassa eläkeoikeus voidaan UL 5 luvun 32 §:n mukaan ottaa velkojainluetteloon, mikäli sen vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys. Tällöin sen kohtalo riippuu olennaisesti siitä, millainen sen etuoikeus uloshaettuun saatavaan nähden on. Ellei eläkeoikeuden vakuudeksi ole vahvistettu kiinnitystä, sitä ei sanotun lainkohdan mukaan voida ottaa velkojain luetteloon ja se raukeaa huutokaupassa.[86] Selostettuja sitovuussääntöjä on yksityiskohtien ja perustelujen osalta

[84] Vrt. *Charpentier* s. 101 ss. ja 136 ss.

[85] Ks. myös *Tegengren*, JFT 1881 s. 20, *Charpentier* s. 133 ss., ja s. 134 viitattuja senaatin oikeusosaston ratkaisuja, *Kartio*, LM 1969 s. 564, *Wirilander*, LM 1975 s. 215, *Majamaa*, LM 1977 s. 177.

[86] Ks. *Wirilander*, LM 1975 s. 215—217 ja s. 217 viitattu kirjallisuus.

käsitelty tarkemmin 3. luvussa, johon tässä yhteydessä rajoitutaan viittaamaan.

Aikaisemmin oikeudessamme lähdettiin riidattomasti myös siitä, että ainakin tilan luovutuksessa luovuttajalle pidätetty kiinteistöeläke, joka käsitti oikeuden ylläpitoon, nautintaoikeuden tyyppisiä oikeuksia tai oikeuden tiettyihin toistuvaissuorituksiin kiinteistöltä, on MK 11 luvun 2 §:ssä tarkoitettua maksamatonta kauppahintaa. Myös tästä saattoi aiheutua sitovuus omistajanvaihdoksessa. KiinnA 27 §:n uudistamissäännöksiä 21. 5. 1976 annetulla lailla muutettaessa kumottiin kuitenkin samalla aikaisemmin voimassa ollut vuoden 1852 julistus syytingistä, jossa kiinteistöeläkkeen, joka muodosti vastikkeen kiinteistön luovutuksessa, nimenomaisesti edellytettiin kuuluvan MK 11 luvun 2 §:n soveltamisalaan. Tämä on antanut aiheen kysyä, kuuluuko kiinteistöeläke enää mainitun lainkohdan soveltamisalaan.

Kysymystä on seikkaperäisesti käsitellyt *Majamaa* Lakimiehessä 1977 ilmestyneessä artikkelissa.[87] Hänen esityksensä ydinkohdat ovat nähdäkseni seuraavat. Hän toteaa, että vuoden 1852 julistus oli aikanaan tarpeen, koska eläkkeeseen ei ilman muuta katsottu voitavan soveltaa MK 11 luvun 2 §:ää. Saman toteavat myös Tegengren ja Rapola.[88] Sille, mistä tämä kannanotto johtui, Rapola ja Majamaa esittävät erilaisen selityksen. Rapolan mukaan mainittu seikka johtui siitä, että eläkevastike oli sovittu tavallisesta kauppahinnasta poikkeavalla tavalla suoritettavaksi. Majamaa sensijaan kiinnittää huomiota siihen, että eläkevastiketta vastaan tapahtunutta kiinteistön luovutusta pidettiin aikaisemmin lahjana.

Majamaa lähtee tutkielmassaan siitä, että MK 11 luvun 2 §:n soveltaminen eläkevastikkeeseen perustui vuoden 1852 julistuksen nimenomaiseen säännökseen. Hän kiinnittää huomiota myös vuoden 1852 julistuksen kumoamisen jälkeenkin voimaan jääneeseen KiinnA 22 §:n 3 momenttiin, joka alkaa sanoin: »Jos kiinteä omaisuus on maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskevien säännösten mukaan vastaava nautintaoikeudesta tahi oikeudesta tuloon tai muuhun etuun, joka omaisuuden luovutuksessa on pidätetty — — —», ja toteaa, että lainkohdassa on kysymys eläkeoikeudesta. Mutta toisaalta hän katsoo, että säännös edellyttää sellaisen materiaalisen säännöksen olemassaoloa, jonka perusteella eläkeoikeus nauttii maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta. Tällaista nimen-

87 Ks. *Majamaa*, LM 1977 s. 176—183.

88 Ks. *Tegengren*, JFT 1881 s. 7, *Rapola*, LM 1946 s. 225.

omaista säännöstä ei hänen mukaansa ole enää voimassa vuoden 1852 julistuksen kumoamisen jälkeen. Tällä perusteella hän päätyy siihen, ettei MK 11 luvun 2 §:ää voida suoranaisesti soveltaa eläkevastikkeeseen. Toisaalta hän kuitenkin, käsitellessään MK 11 luvun 2 §:n analoogisen soveltamisen mahdollisuutta, toteaa, että etuoikeuden myöntäminen eläkeoikeudelle maksamatonta kauppahintaa koskevien säännösten perusteella lienee mahdollista.

Majamaa on kiinnittänyt huomiota tärkeisiin näkökohtiin. Omasta puolestani katsoisin, että MK 11 luvun 2 §:ää voidaan vuoden 1852 julistuksen kumoamisesta huolimatta yhä edelleen soveltaa eläkevastikkeeseen samassa laajuudessa kuin aikaisemminkin. Perustelen tätä kannanottoani jossain määrin toisesta näkökulmasta kuin Majamaa omaansa.

Kysymys on olennaisesti MK 11 luvun 2 §:n soveltamisalasta. Alkuperäisessä, s.o. ennen LhL:n säätämisen yhteydessä 28. 2. 1930 annetulla lailla suoritettua muutosta MK 11 luvun 2 §:n 1 virke kuului virallisessa ruotsinkielisessä asussaan: »Ny hafver then, som sålde, icke upburit fulla penningar, ändoch han i kiöpebrefvet tilstådt, at han kiöpeskillingen til fulle bekommit; niute sin säkerhet i thet, som såldt är, fram för andra kiöparens borgenärer, in til thes laga stånd åkommer.» Kuten sitaatista havaitaan lainkohdassa puhuttiin nimenomaan rahan muodossa sovitusta kauppahinnasta. Jo tämän vuoksi on nähdäkseni ollut perusteltua lähteä siitä — niinkuin Rapola edellyttääkin —, ettei eläkevastike sisältönsä vuoksi ilman muuta kuulunut lainkohdan soveltamisalaan. Vuoden 1852 julistus oli siis aikanaan tarpeen MK 11 luvun 2 §:n ulottamiseksi koskemaan myös eläkevastikkeen.[89] Julistusta laadittaessa näyttää pidetyn silmällä tiloilta ylläpidon muodossa suoritettavaa eläkettä, joka saattoi käsittää myös nautintaoikeuden tyyppisiä oikeuksia ja oikeuden saada tiettyjä toistuvaissuorituksia tilalta.[89a] Näin vm. lainkohdan soveltamisala laajeni käsittämään myös sanotunlaisen eläkevastikkeen.

Laajennettu soveltamisala otettiin pohjaksi laadittaessa vuoden 1852 jälkeistä MK 11 luvun 2 §:ää sivuavaa lainsäädäntöä. Niinpä KiinnA 22 §:n 3 momentissa jo vuoden 1895 muutoksesta (A 3. 12. 1895/37) lähtien, jossa lainkohta lisättiin KiinnA 22 §:ään, edellytettiin, että nautintaoikeuden tai oikeuden tuloon tai muuhun etuun käsittävä eläkevas-

89 Ks. myös *Caselius*, LM 1927 s. 202—207, *Caselius*, 1734 lain juhlajulkaisu s. 113.

89a Vrt. *Tegengren*, JFT 1881 s. 4—7.

tike nauttii maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta ja momentti laadittiin tämän mukaiseksi. MK 11 luvun 2 §:n alkuosan sanamuoto muutettiin taas 28. 2. 1930 annetulla lailla näin kuuluvaksi: »Maksamattomasta kauppahinnasta olkoon myyjällä ———.» Sanamuodon muutoksessa oli esitöiden mukaan kysymys muodollisesta muutoksesta [90] eikä sillä siis tähdätty asialliseen muutokseen. Toisaalta uusi sanamuoto oli kuitenkin aikaisempaa sikäli väljempi, ettei siinä enää nimenomaisesti puhuttu rahasta kauppahintavastikkeena.

Voidaanko nyt katsoa, että kun vuoden 1852 julistus on kumottu, edellä tarkoitettu eläkevastike ei enää kuuluisi MK 11 luvun 2 §:n soveltamisalaan. Vastaisin kysymykseen kieltävästi. Entisen laajuista soveltamisalaa on yhä edelleen edellytetty KiinnA 22 §:n 3 momentissa. Tältä pohjalta näyttää lähdetyn myös vuoden 1852 julistuksen kumonneen 21. 5. 1976 annetun lain (425/1976) valmistelussa. Asianomaisen hallituksen esityksen perusteluissa näet lausutaan, että luovutuskirjaan perustuvan kiinnitetyn eläkeoikeuden etuoikeus määräytyy MK 11 luvun 2 §:n ja KiinnA 22 §:n perusteella.[91]

b. Vuoden 1864 asetuksen sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa aiheuttamista rajoituksista kiinnityksen vahvistamisessa eläkeoikeuden vakuudeksi

Po. asetuksen 1 §:n 1 virkkeessä lausutaan: »Kuin joku antaa toisen omaksi relssi- tahi perintömaata eläke-ehdoilla, älköön kiinnitystä suotako eläkkeen saamisen vakuudeksi, jos tila jo on kiinnitetty eläkkeestä.» Säännöksellä pyrittiin, niinkuin jo em. asetuksen nimestä käy ilmi, ehkäisemään sitä, ettei »maanomaisuuksia liiallisesti raskautettaisi eläkkeellä ja muilla rasituksilla».[92] Lainatun säännöksen soveltamisalaa voidaan tutkia mm. seuraaviin kahteen suuntaan. Yhtäältä voidaan pyrkiä selvittämään, onko kiinnityksen myöntäminen sallittua *eri henkilöille* samasta tilasta suoritettavaksi sovittujen eläkkeiden osalta. Toisaalta voidaan ottaa tarkasteltavaksi kysymys, salliiko säännös, jos eläkeoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys kiinteistöön,

---

90 Ks. Lvk 1927: 1 11 §:n 2 momentti ja sen perustelut.

91 Ks. HE n:o 136/1975 II vp. s. 3.

92 Säännöksen ratiosta ks. myös KM n:o 3/1863—1864 vp., *Tegengren*, JFT 1881 s. 8 ss., *Charpentier* s. 102, *Rapola*, LM 1946 s. 227 ss.

saman kiinteistön kiinnittämisen myöhemmin *samalle henkilölle tulevan lisäeläkkeen* vakuudeksi.

Vuoden 1864 asetusta tulkittaessa on lähdetty siitä, että asetus sinänsä ei *estä sopimasta,* että tilasta suoritetaan useampia eläkkeitä eri henkilöille.[93] Sensijaan säännöksen on katsottu estävän sen, että tilaan sen jälkeen, kun siihen on vahvistettu kiinnitys esimerkiksi A:n eläkeoikeuden vakuudeksi, vahvistettaisiin myöhemmin vielä *toinen kiinnitys* B:n eläkeoikeuden vakuudeksi. Sikäli kuin viimeksi lausuttu koskee *koko tilaa* asiassa tuskin voidaan esittää perustellusti muunlaisia kannanottoja. Sensijaan kirjallisuudessa on otettu käsiteltäväksi kysymys, *voidaanko, jos tilan murto-osan* luovuttajalle A:lle on *vahvistettu kiinnitys eläkeoikeuden vakuudeksi* A:n luovuttamaan murto-osaan, esimerkiksi 1/3 tilasta, tämän jälkeen *vahvistaa tilan toiseen murto-osaan,* tässä tapauksessa 2/3 tilasta, *kiinnitystä* tämän murto-osan luovuttajalle B:lle.

Rapola on käsitellyt kysymystä eläkkeen käsitettä koskevassa tutkielmassaan. Hän toteaa mm. eräisiin senaatin oikeusosaston ja korkeimman oikeuden ratkaisuihin viitaten, että paitsi koko kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä on myös johdonmukaisesti pidettävä mahdollisena pidättää eläke kiinteistön murto-osan omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä, koska kiinteistön murto-osaa on pidettävä itsenäisenä lainhuudatus- ja kiinnitysyksikkönä. Hän jatkaa: »1864 vuoden asetus on siis tällaisessa tapauksessa luettava siten, että luovutettaessa tilan murto-osa eläke-ehdoin, ei kiinnitystä eläkkeen vakuudeksi saa vahvistaa, jos murto-osa jo on eläkkeestä kiinnitetty. 1864 vuoden asetuksen estämättä voidaan siis tosiasiassa vahvistaa samaan kiinteistöön useampia eläkkeitä, jos eläkkeet tulevat rasittamaan eri murto-osia tuosta kiinteistöstä.»[94] Kantansa tueksi Rapola viittaa erääseen senaatin oikeusosaston 1902 antamaan ratkaisuun, jonka numeron hän kuitenkin ilmoittaa virheellisesti.

Senaatin oikeusosasto on 6. 12. 1902 antanut seuraavanlaisen päätöksen (JFT Bil 1903 s. 158 a):

> *SOO 6. 12. 1902: HO:* Koska 7. 6. 1868 tehdyn eläkesopimuksen vakuudeksi oli vielä puoleen talosta voimassa 8. 9. 1871 vahvistettu ja 5. 2. 1897 viimeksi uudistettu kiinnitys eikä sanottua talon puolikasta ollut erotettu talosta itsenäiseksi kiinteistöksi, sen vuoksi ja kun taloa siten jo rasitti kiinnitys eläkkeen vakuudeksi, HO pysytti KO:n päätöksen, jossa hakemus kiinnityksen vahvistamisesta talon

[93] Ks. *Charpentier* s. 102 ss.

[94] Ks. *Rapola,* LM 1946 s. 227 ss.

toiseen puoliskoon toisen henkilön eläkeoikeuden vakuudeksi hylättiin. *SOO:* Koska se osuus talosta, johon valittaja haki kiinnitystä, ei ollut eläkkeestä kiinnitetty, sen vuoksi ja kun se seikka, ettei po. talonosuutta ollut erotettu eri tiluksiksi ei muodostanut laillista perustetta po. kiinnityshakemuksen hylkäämiselle, SOO kumosi alempien oikeuksien päätöksen ja palautti asian KO:een.

Ennenkuin tapausta ja Rapolan kannanottoa käsitellään lähemmin on aiheellista todeta, että korkeimman oikeuden kanta on po. kysymyksessä myöhemmin muuttunut. Tämä käy ilmi ratkaisusta KoO 1938 II 603, joka oli seuraavanlainen:

KoO 1938 II 603: KO: Koska 1. 4. 1936 oli vahvistettu kiinnitys 5/18 osaan kahdesta tilasta A:lle vakuudeksi 27. 3. 1905 laaditussa kauppakirjassa mainittujen eläke-etujen suorittamisesta, KO sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa ja maaomaisuutten liiallisesta raskauttamisesta eläkkeellä ja muilla rasituksilla 20. 6. 1864 annetun asetuksen nojalla hylkäsi B:n kiinnityshakemuksen, jossa kiinnitystä anottiin B:n em. tiloista myymiin 13/18 osaan B:lle kaupassa pidätettyjen eläke-etujen vakuudeksi.

HO: Ei muutosta.

KoO: Ei muutosta.

Eri mieltä ollut jäsen: Koska niitä osia em. tiloista, joihin eläkekiinnitystä haetaan, ei ole ennestään eläkkeestä kiinnitetty, eikä se seikka, ettei sanottuja osia ole tiloista erotettu, ole esteenä kiinnityksen myöntämiselle, katsoi, ettei KO:n olisi mainitsemillaan perusteilla pitänyt hylätä hakemusta.

Kuten ratkaisuista havaitaan eri oikeusasteiden kannanotot Rapolan käsittelemään kysymykseen ovat muodostuneet toisilleen täysin vastakkaisiksi. Näitä eri suuntaisia kannanottoja tarkasteltaessa keskeisen lähtökohdan muodostavat nähdäkseni eräät kiinteistön yhteisomistusta koskevat periaatteet, jotka nykyään käyvät ilmi YhtOmL:sta. Näiden periaatteiden huomioon ottamista edellyttävät myös po. ratkaisujen perustelut seuraavasta ilmenevällä tavalla.

Oikeudessamme katsottiin jo ennen YhtOmL:ia, että määräosin omistetun kiinteistön yhteisomistajat saivat käyttää kiinteistöä, jonka hallintaa ei ollut jaettu osakkaiden kesken, vain yhteiseen lukuun ja yhteiseksi hyödyksi.[95] Tätä kannanottoa voitiin perustella viittaamalla eräisiin nimenomaisiin lainsäännöksiin. Yhteisomistusta vuoden 1734 lain mukaan

[95] Ks. *Serlachius*, JFT 1890 s. 326, *Serlachius* s. 125, *Wrede—Caselius* s. 199—200.

koskevassa artikkelissaan *Serlachius* kiinnitti huomiota lakikirjasta vieläkin ilmeneviin RakK 3 luvun 1 ja 2 §:iin ja 10 luvun 4 ja 6 §:iin, joista kävi ilmi periaate, ettei jakamattoman maan osakas saanut muiden osakkaiden kanssa sopimatta ottaa viljeltäväksi tai muuhun erityiseen käyttöön yhteistä maata tai sen osaa.[96] Yhteisomistaja oli oikeutettu käyttämään koko yhteistä kiinteistöä, mutta vain siten, ettei muiden yhteisomistajien oikeutta loukattu. Niinpä Serlachius lähti siitä, että vain sellainen yhteisen esineen käyttö, jonka lain mukaan ei voitu katsoa sisältävän hyötymistä tai joka ei muuttanut esinettä, oli osakkaalle sallittu.[97] Kun YhtOmL:ia laadittiin, lähdettiin näiltä osin aikaisemmin vallinneiden käsitysten pohjalta.[98] Tämän pohjalta säädettiin mm. YhtOmL 3 §, jonka mukaan yhteisomistajalla on oikeus käyttää yhteistä esinettä hyväkseen sellaisella tavalla, että hänen toimenpiteensä eivät loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia.[99]

Nämä näkökohdat on aiheellista ottaa huomioon edellä mainittuja ratkaisuja tarkasteltaessa. Jos tilan määräosan omistaja luovuttaa tapauksesta ilmenevällä tavalla eläkeoikeuden osuudestaan tilaan, voidaan todeta, että eläkeoikeuteen mahdollisesti kuuluva oikeus elintarpeiden ym. tuotteiden saantiin toteutetaan tilalta saatavan tuoton avulla, olkoonkin, että po. tuotteet mainitunlaisessa tapauksessa tulee lukea ao. määräosan omistajan osuuteen kuuluneina siitä luovutetuiksi. Kun oikeus po. tuotteiden saantiin normaalisti mitoitetaan saajan elatustarpeen pohjalta, se voi laajuudeltaan olla aivan yhtä suuri kuin jos ko. oikeuden olisi perustanut koko tilan omistaja. Jos useita tällaisia oikeuksia luovutetaan rinnan tilan eri osuuksista, voi luovutusten käytännöllinen vaikutus tämän vuoksi olla sama kuin jos koko tilaan olisi perustettu useita samanaikaisesti voimassa olevia eläkeoikeuksia. Mitä niihin eläke-etuihin tulee, joiden sisältönä on oikeus hallita tiettyä aluetta, voidaan todeta, että kun osakas ei edellä esitetystä johtuen periaatteessa saa ottaa yhteisestä tilasta mitään aluetta erityiseen hallintaansa toisten osakkaiden suostumuksetta, ei sanotunlaisen eläke-edun sisältävää eläkesopimusta voitaisi yhteisomistajien keskinäisiä suhteita koskevia, nyttemmin YhtOmL 3 §:stä ilmeneviä periaatteita loukkaamatta edes toteuttaa muussa kuin siinä

96 Ks. *Serlachius*, JFT 1890 s. 296.

97 Ks. *Serlachius*, JFT 1890 s. 326.

98 Ks. Lvk 1951:1 s. 4 ja 15, Lvk 1954:3 s. 3.

99 Aiheesta ks. *Kyläkallio* s. 115 ss.

tapauksessa, että yhteisomistajat ovat sopimuksin jakaneet tilan hallinnan keskenään.

Näistä syistä HO:n ratkaisu vuoden 1902 tapauksessa ja KoO:n enemmistön ratkaisu vuoden 1938 tapauksessa ovat nähdäkseni perusteltuja. Ajattelutapa, jonka mukaan tilaan voitaisiin vahvistaa useita rinnakkaisia, tilan eri määräosiin kohdistuvia eläkekiinnityksiä, koska kysymys on erillisistä lainhuudatus- ja kiinnitysyksiköistä, ei mielestäni riittävästi ota huomioon sanotunlaisen kannanoton vaikutuksia yhteisen esineen käyttöön eikä myöskään vuoden 1864 asetuksen ratiota, jona oli tilojen tuottokyvyn turvaaminen liiallista eläkkeillä raskauttamista vastaan.

Toinen edellä mainituista kysymyksistä koski *kiinnityksen* vahvistamista samalle saajalle tulevan *lisäeläkkeen vakuudeksi,* ts. samalle saajalle tulevien eri eläkesopimusten mukaisten eläkkeiden vakuudeksi suksessiivisesti.[100] Tässä suhteessa oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että sanotunlainen suksessiivinen vahvistaminen on mahdollista. Oikeuskäytännössä on katsottu myös, että jos samassa eläkesopimuksessa on määrätty sekä ensisijainen eläkkeensaaja että toissijainen eläkkeensaaja, eläkesopimuksen vakuudeksi vahvistettu kiinnitys käsittää kummankin edunsaajan. Tätä voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen avulla, joka kiinnityksen uudistamispakkoa edellyttävältä osalta on luonnollisesti 21. 5. 1976 annetun lainmuutoksen jälkeen vanhentunut:

> *KoO 1947 II 244:* Kun kiinnitys, joka alunperin oli vahvistettu V:n vanhemmille vakuudeksi eläkevälikirjan pysyvyydestä ja sittemmin uudistettu toisen vanhemmista hakemuksesta, oli sekä vahvistettu että uudistettu eläkevälikirjan kaikkien määräysten ja siis myös siinä V:lle pidätettyjen etuisuuksien pysyväisyyden vakuudeksi, katsottiin, että huoltolautakunnalla V:n vanhempien kuoltua V:n holhoojana oli oikeus saada po. kiinnitys V:n hyväksi uudistetuksi.

Laadittaessa vuoden 1864 asetuksen 1 §:ää säännöksellä pyrittiin estämään ennenkaikkea tilan suksessiivinen rasittaminen eri eläkekiinnityksillä siten, että kiinnitys ensin vahvistetaan A:n hyväksi, sitten B:n hyväksi, sitten C:n hyväksi jne., siis eri henkilöiden eläkeoikeuksien vakuudeksi. Tällaisia suksessiivisesti perustettuja eläkeoikeuksiahan voi käytännössä syntyä, jos kiinteistö vaihtaa tiheästi omistajaa ja kaikki luovuttajat sopivat osan kauppahinnasta suoritettavaksi eläkkeenä. Sanotunlaiseen

---

100 Ks. *Rapola,* LM 1946 s. 227.

tapaukseen ei ole sensijaan rinnastettavissa se tapaus, että saman eläkkeensaajan hyväksi perustetaan lisäeläkeoikeus. Kun kokonaiseläkkeen suuruus lopulta kuitenkin määräytyy saajan elatustarpeen pohjalta, ei vuoden 1864 asetuksen 1 §:n tavoitteiden kannalta ole merkitystä sillä, sovitaanko kaikki eläke-edut heti vaiko siten, että osasta sovitaan vasta myöhemmin. Tässä suhteessa toisessa asemassa on eläkesopimus, jossa on nimetty useita eläkkeen saajia. Tällainen sopimus voi olla tilan tuottokyvyn säilymisen kannalta aivan yhtä vaarallinen kuin eri henkilöiden kanssa tehdyt suksessiiviset sopimukset, mikäli eläkettä tulisi suorittaa eläkkeen saajille samanaikaisesti eikä siis esimerkiksi niin, että eläkettä ensin suoritetaan ensisijaiselle ja hänen jälkeen toissijaiselle saajalle. Korkein oikeus on kuitenkin edellä mainitussa ratkaisussaan katsonut, että kiinnitys voitiin vahvistaa ja käsitti samanaikaisesti sekä ensisijaisina eläkkeen saajina olevat aviopuolisot että toissijaisena saajana heidän lapsensa.

c. Kiinnitetyn eläkeoikeuden käsittelystä kiinteistön pakkohuutokaupassa [101]

Kuten aikaisemmin todettiin, säännökset velkojainluetteloon otettavista kiinnittämättömistä käyttöoikeuksista on laadittu tyhjentäviksi ja sellaisiksi, ettei kiinnittämätön eläkeoikeus mahdu niiden soveltamisalaan. Näin ollen sanotunlainen eläkeoikeus raukeaa kiinteistön pakkohuutokaupassa. Kiinnitetyn eläkeoikeuden osalta asia on toisin. Tällainen oikeus otetaan velkojainluetteloon kiinnityksen osoittamalle etuoikeussijalle. Sanotunlaisen oikeuden käsittelyä kiinteistön pakkohuutokaupassa valaisee keskeisellä tavalla ratkaisu KoO 1934 II 388, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1934 II 388:* Pakkohuutokaupan toimittaja oli arvioinut rahassa tilaan kiinnitettyyn eläkevälikirjaan perustuvat eläke-etuudet kokonaisuudessaan ja merkinnyt arviosumman tämän jälkeen kiinnityspäätöksen osoittaman etuoikeuden mukaisesti velkojainluetteloon sekä myynyt tämän jälkeen tilan kiinnitettyä eläkeoikeutta paremmalla etuoikeussijalla olevasta saatavasta.
>
> *Maaherra, HO ja KoO:* »koska kruununvouti oli pakkohuutokauppaa toimittaessaan menetellyt virheellisesti sikäli, että hän oli

[101] Alheesta ks. *Forsman* s. 228—229, 232, 234, 242—243, *Wrede,* Civilprocessrätt III s. 190, *Serlachius* s. 297, *Ollinen* I s. 193 ss., *Zitting,* Sivullissuoja s. 116 ss., *Tepora* s. 152 ss.

arvioinut rahaksi P:n koko eläkkeen, vaikka hänen olisi pitänyt laskea sen raha-arvo vain siltä ajalta, jolta eläke oli erääntynyt maksettavaksi ja oli P:lle suorittamatta, sekä sikäli, ettei hän ollut ensiksi tarjonnut kiinteistöjä ostettavaksi ehdoin, että P:n eläkeoikeus, mikäli se koski maksettavaksi erääntymätöntä eläkettä, pysytettiin voimassa ja, jos tällöin olisi havaittu, ettei joku, jolla oli parempi oikeus pakkohuutokauppahintaan kuin P:llä eläkeoikeutensa nojalla, olisi voinut tarjotusta hinnasta saada täyttä hyvitystä taikka siitä huolimatta suostunut jättämään tapahtunutta huutoa voimaansa, pannut tiloja uudestaan huutoon tekemättä ehtoa P:n eläkeoikeuden säilymisestä, niin maaherra UL 5 luvun 30 §:n 2 momentin ja 38 §:n nojalla kumosi ko. pakkohuutokaupan ja määräsi uuden huutokaupan toimitettavaksi.»

Lähtökohtana on luonnollisesti se, että jos kiinnitetty eläkeoikeus on uloshaettua saatavaa paremmalla etuoikeussijalla, se säilyy pakkohuutokaupassa edelleen voimassa. Mikäli uloshaettu saatava sensijaan on kiinnitettyä eläkeoikeutta paremmalla etuoikeussijalla, herää kysymys, kuinka eläkeoikeutta on käsiteltävä huutokaupassa. Tätä kysymystä koskee esillä oleva ratkaisu. Sen valaisemiseksi on aiheellista tarkastella aihetta koskevia lainkohtia.[102]

Lähtökohtana voidaan pitää sitä UL 5 luvun 38 §:stä ilmenevää sääntöä, että jos kiinteistö myydään mm. siihen kiinnitettyä eläkeoikeutta paremmalla etuoikeussijalla olevasta saatavasta, kiinteistö tulee tarjota ostettavaksi lainkohdan edellyttämillä vaihtoehtoisilla tavoilla. Sen tilanteen varalta, että kiinteistö tämän mukaisesti pannaan uudestaan huutoon tekemättä ehtoa kiinnitetyn eläkeoikeuden pysyvyydestä, KiinnA 22 §:n 3 momenttiin ja UL 5 luvun 30 §:n 2 momenttiin otettiin eräitä täydentäviä säännöksiä. Näissä edellytettiin, että jos eläkeoikeuden sisältönä oli oikeus tiettyyn raha- tai tavaramäärään, se tuli, siltä varalta, että eläkeoikeus raukeaisi pakkohuutokaupassa, kapitalisoida UL 5 luvun 30 §:n 2 momentissa annettua ohjetta seuraten ja näin saatu pääoma-arvo merkitä velkojainluetteloon kiinnityksen osoittamalle etuoikeussijalle.[103] Ylijäämällä, joka uloshaetun ja paremmalla etuoikeussijalla olevan saatavan tyydyttämisen jälkeen jäi jäljelle, edellytettiin katettavan eläkeoikeuden kapitalisoitua pääoma-arvoa. Tältä samalta pohjalta oli läh-

---

102 Seuraavassa mainittavien UL:n säännösten johdosta ks. KM n:o 4/1894 vp. ao. lainkohtien osalta, *Forsman* s. 227 ss., 234, 242 ss., 392 ss.

103 Ks. myös *Serlachius* s. 297.

detty jo UL:ia edeltäneessä oikeudessa niinkuin mm. Tegengrenin valaisevasta artikkelista käy ilmi.[104]

UL:n valtiopäiväkäsittelyssä lakivaliokunta kiinnitti kuitenkin huomiota siihen, että ehdotetut säännökset jättivät avoimeksi kysymyksen, kuinka oli meneteltävä sellaisen kiinnitetyn eläkeoikeuden kanssa, jonka sisältönä oli muunlaisia etuja kuin oikeus raha- tai tavaratuloon, esimerkiksi oikeus ylläpitoon. Täyttääkseen lakiin näin jäämässä olevan aukon, lakivaliokunta ehdotti, että UL 5 luvun 32 §:ään otettaisiin siihen sittemmin sisällytetty 2 virke, jossa edellytettiin, että sanotunlaista kiinnitettyä eläkeoikeutta oli käsiteltävä samalla tavoin kuin lainkohdan 1 virkkeessä tarkoitettuja kiinnitettyjä käyttöoikeuksia. Tällaisten oikeuksien osalta ei kapitalisointia edellytetty suoritettavan, vaan oikeus edellytettiin merkittävän sellaisenaan velkojainluetteloon sille arvoa kirjoittamatta.[105]

Esillä olevassa ratkaisussa näyttää olleen kysymys juuri tästä. Jos eläkeoikeus käsittää muunkinlaisia etuuksia kuin oikeuden raha- tai tavarasuorituksiin, niin silloin itse eläkeoikeutta ei voida kapitalisoida, vaan sen suhteen tulee menetellä UL 5 luvun 32 §:stä ilmenevällä tavalla. Maksettavaksi erääntyneet eläke-erät voidaan ratkaisun antaman ohjeen mukaan sensijaan muuntaa rahaksi. Tämä merkinnee sitä, että niille voidaan eläkeoikeuden raukeamistapauksessa suorittaa eläkeoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen edellyttämällä etuoikeudella katetta paremmalla etuoikeussijalla olevien saatavien tyydyttämisen jälkeen ehkä yli jääneillä varoilla.

Mitä edellä on lausuttu kiinnitetystä eläkeoikeudesta, koskee luonnollisesti sellaista eläkeoikeutta, jonka hyväksi on voimassa maksamattoman kauppahinnan etuoikeus. Tällainen eläkeoikeus on em. lainkohdissa rinnastettu kiinnitettyyn eläkeoikeuteen.

d. Kiinteistön luovuttajan ja luovutuksensaajan eläkkeen suoritusta koskevasta vastuusta

Otsikkokysymystä käsiteltäessä kirjallisuudessa on tehty lähtökohtaisesti ero kahden eri tilanteen välillä sen mukaan, mikä on eläkeoikeuden sisältönä. Eläkeoikeuden sisältönä olevan, kiinteistöä koskevan hallinta-

104 Ks. *Tegengren*, JFT 1881 s. 15 ss.

105 Lausutun johdosta ks. lakivaliokunnan lausunto n:o 5 KM n:o 4/1894 vp. johdosta 32 §:n perustelut, *Forsman* s. 234.

ja käyttöoikeuden osalta on yleisesti lähdetty siitä, että kiinteistön omistaja, jota eläkeoikeus sitoo, on velvollinen sallimaan sen edellyttämän kiinteistön käytön. Jos kiinteistö vaihtaa omistajaa ja eläkeoikeus sitoo uutta omistajaa, koskee sallimisvelvollisuus tätä. Näiltä osin ei erimielisyyttä ole esiintynyt. Asia onkin niin selvä, ettei sitä ole tarpeen käsitellä enempää.[106]

Läheskään yhtä selvä ei sensijaan ole kysymys, miltä pohjalta olisi arvosteltava kiinteistön luovuttajan ja luovutuksensaajan vastuuta sellaisten eläke-erien suorittamisesta, joissa on kysymys oikeudesta saada ylläpito tai tiettyjä toistuvaissuorituksia kiinteistöltä. Aihetta koskevan kirjallisuuden tutkiminen osoittaa, että kysymyksen käsittelyyn on olennaisella tavalla vaikuttanut asianomaisen kirjoittajan dogmaattinen käsitys eläkkeen juridisesta luonteesta. Päävaihtoehtoja on ollut kaksi. Käsittelyyn on vaikuttanut ensiksikin käsitys eläkkeestä kiinteistön maksamattomana kauppahintana. Tältä pohjalta on po. problematiikkaa lähestynyt Tegengren. Useimmissa esityksissä aihetta on kuitenkin käsitelty toiselta pohjalta, lähtien siitä, että eläkeoikeudessa on kysymys kiinteistöä koskevasta rajoitetusta esineoikeudesta, joko käyttöoikeudesta tai kiinteistösuoritteesta. Tältä pohjalta ovat esityksissään lähteneet Charpentier, Serlachius ja Wrede (Wrede — Caselius). Esitetyt erisuuntaiset käsitykset muodostavat sopivan lähtökohdan po. aiheen käsittelylle.

Tegengrenin kannanottojen lähtökohdan muodostaa *käsitys kiinteistöeläkkeestä kiinteistön maksamattomana kauppahintana.* Tältä nimenomaisesti mainitsemaltaan pohjalta[107] lähtien hän toteaa, ettei syytinkiä, joka on sovittu suoritettavaksi ns. eläkeparseleina (elintarpeet ym.), tule pitää minään kiinteistöä koskevana rasituksena, onuksena, josta eläkkeen suorittaja vapautuisi kiinteistön siirtyessä uudelle omistajalle. Osoittaakseen, kuinka epätyydyttäviin tuloksiin kiinteistöeläkkeen käsittäminen mainitunlaiseksi rasitukseksi voi käytännössä johtaa, Tegengren kiinnittää huomiota tilanteeseen, jossa kiinnittämätön eläkeoikeus ei sido kiinteistön luovutuksensaajaa, koska tämä ei ole ottanut eläkkeen suorituksesta vastatakseen. Jos tällaisessa tapauksessa lähdettäisiin johdonmukaisesti siitä, että eläkeoikeus on kiinteistöä koskeva rasitus, ei eläkeoikeuden haltijalla olisi oikeutta saada elatusta myöskään kiinteistön luovuttajalta, jolle hän on aikoinaan myynyt kiinteistönsä eläkeoikeutta vas-

106 Ks. *Charpentier* s. 132 ss., *Serlachius* s. 263, *Wrede—Caselius* s. 388.

107 Ks. *Tegengren,* JFT 1881 s. 21.

taan. Tätä tulosta Tegengren ei pidä hyväksyttävänä. Lähtiessään siltä pohjalta, että eläke on kiinteistön maksamatonta kauppahintaa Tegengren katsoo, että kiinteistön ensimmäinen ostaja, s.o. se henkilö, jonka kanssa eläkeoikeuden haltija on tehnyt kiinteistöeläkettä koskevan sopimuksen, on kiinteistön luovutettuaankin jatkuvasti henkilökohtaisesti vastuussa eläkkeen suorittamisesta siinäkin tapauksessa, että eläkeoikeuden vakuudeksi olisi vahvistettu kiinnitys. Perusteluna Tegengren viittaa siihen, että eläke rinnastuu maksamattomaan kauppahintaan ja on siten samassa asemassa kuin yleensä myyjän saatava ostajalta. Po. vastuusta kiinteistön ensimmäinen ostaja ei Tegengrenin mukaan vapaudu muutoin kuin siten, että eläkeoikeuden haltija hyväksyy luovuttajan ja luovutuksensaajan välisen sopimuksen suoritusvastuun siirtämisestä yksin luovutuksensaajalle. Sensijaan kiinteistön luovutuksensaaja ei joudu eläkkeestä henkilökohtaisesti vastuuseen, ellei hän ole tällaiseen vastuuseen sitoutunut. Jos eläkeoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys ja po. oikeus tämän johdosta sitoo luovutuksensaajaa, tämä vastaa eläkkeen suorituksesta vain kiinteistön arvolla.[108]

Yleensä po. kysymystä on suomalaisessa kirjallisuudessa kuitenkin tarkasteltu siltä pohjalta lähtien, että kiinteistöeläkkeessä on kysymys *esineoikeudesta, jonka edellyttämät suoritukset suoritetaan tietyltä kiinteistöltä.* Tällöin on lähdetty siitä, että kiinteistön kunkinhetkinen omistaja on lähtökohtaisesti vastuussa vain hänen omistusaikanaan erääntyneistä eläke-eristä.[109] *Charpentier* toteaa, että kiinteistön luovutuksensaaja ei ole periaatteessa velvollinen suorittamaan niitä eriä, jotka hänen edeltäjänsä on laiminlyönyt suorittaa.[110] Näin lausuessaan Charpentier näyttää pitäneen silmällä eläkeoikeutta, jonka vakuudeksi ei ole vahvistettu kiinnitystä. Jos kiinteistön luovutuksensaaja on sitoutunut pysyttämään eläkeoikeuden voimassa, niin luovutuksensaaja tulee Charpentierin mukaan velvolliseksi suorittamaan eläkeoikeuden haltijalle asetettuna määräaikana ne eläke-erät, jotka eläkesopimuksen mukaan tulevat hänen suoritettavikseen. Ottaessaan eläkkeestä vastattavakseen luovutuksensaaja ei Charpentierin mukaan samalla vapauta luovuttajaa siitä suoritusvelvollisuudesta, jossa tämä on ollut eläkeoikeuden haltijaan nähden.[111]

---

108 Ks. *Tegengren,* JFT 1881 s. 20—21.

109 Ks. *Charpentier* s. 126, *Serlachius* s. 292—293 verr. s. 296—297, *Wrede—Caselius* s. 430.

110 Ks. *Charpentier* s. 126.

111 Ks. *Charpentier* s. 132 ss.

Toisaalta Charpentier edellyttää, että jos eläkeoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys tai sen hyväksi on voimassa maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, kiinteistön luovutuksensaaja vastaa kiinteistön arvolla luovuttajan laiminlyömien eläke-erien suorituksesta.[112] Samansuuntaisia ajatuksia ovat esittäneet myös *Serlachius*[113] ja *Wrede*.[114] Lisäksi kaikki po. kirjoittajat ovat lähteneet siitä, että kiinteistön omistaja, jota eläkeoikeus sitoo, on velvollinen pysyttämään eläkeoikeuden voimassa kiinteistön luovuttaessaan. Laiminlyönnistä seuraa heidän mukaansa vahingonkorvausvastuu laiminlyöjälle.[115] Siten voimassapysyttämisvelvollisuus ja siihen liittyvä vahingonkorvausvastuu kompensoi sitä eläkeoikeuden raukeamista koskevaa epäkohtaa, johon Tegengren kiinnitti edellä mainitussa esityksessään huomiota. Samanlaisia näkökohtia kuin Charpentier, Serlachius ja Wrede on aihepiiristä esittänyt Ruotsin oikeuden pohjalta *Undén*.[116]

Selostettujen kahden käsitystavan *käytännön vaikutuksia* on kiintoisaa tarkastella *eri intressenttien näkökulmasta*. Se kanta, jolle Tegengren kysymyksessä asettui, turvaa eläkeoikeuden haltijalle elatuksen saannin periaatteessa siinä muodossa, jossa se on alunperin sovittu suoritettavaksi. Viimesijaisessa vastuussa on näet aina se kiinteistön omistanut henkilö, jonka kanssa eläkeoikeutta koskeva sopimus on alunperin tehty. Asianomaisen puoleen voi eläkeoikeuden haltija kääntyä vaateineen myös niissä tapauksissa, joissa kiinteistön myöhempi omistaja laiminlyö oman suoritusvelvollisuutensa. Eläkesopimuksen tehnyt kiinteistön omistaja ei vapaudu vastuustaan ilman eläkeoikeuden haltijan suostumusta.

Charpentierin, Serlachiuksen ja Wreden edustama kanta johtaa toisenlaisiin käytännön tuloksiin. Kukin kiinteistön omistaja vastaa vain omana omistusaikanaan erääntyneistä eläke-eristä eikä vastuu periaatteessa ulotu muiden omistajien laiminlyömiin eläke-eriin. Poikkeuksen muodostaa se tilanne, että eläkeoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinkiinnitys tai sen hyväksi on voimassa maksamattoman kauppahinnan panttioikeus. Tällöin kiinteistön uusi omistaja voi joutua kiinteistönsä arvolla vastuuseen edellisen omistajan aikana erääntyneiden eläke-erien

---

112 Ks. *Charpentier* s. 133.

113 Ks. *Serlachius* s. 292 ss.

114 Ks. *Wrede—Caselius* s. 430 ss.

115 Ks. *Charpentier* s. 127—130, *Serlachius* s. 264 verr. s. 297, *Wrede—Caselius* s. 390—391.

116 Ks. *Undén* II:2 s. 268 ss.

suorituksesta. Eläkeoikeuden haltija ei tämän kannan pohjalta lähdettäessä voi edellyttää saavansa eläkettä aina siinä muodossa, jossa se on sovittu suoritettavaksi. Jos luovuttaja laiminlyö pysyttää kiinnittämättömän eläkeoikeuden voimassa kiinteistön luovutuksessa, eläkeoikeuden haltijan on tyydyttävä laiminlyönnin johdosta suoritettavaan rahakorvaukseen.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että Tegengrenin edustama kanta ottaa enemmän huomioon eläkeoikeuden haltijan näkökohtia kuin Charpentierin, Serlachiuksen ja Wreden kannanotot. Viimeksi mainittujen kirjoittajien kannalta lähdettäessä päädytään taas tasaisempaan vastuunjakoon eläkkeen suorittajien kesken kuin Tegengrenin kannalla oltaessa.

Kirjallisuudessa näin esitetyt käsitykset muodostavat sopivan viitekehikon *oikeuskäytännön* tarkastelulle. Oikeuskäytännössä vastuukysymyksiä selviteltäessä näyttää lähdetyn alunperin samalta periaatteelliselta pohjalta, jolta Charpentier, Serlachius ja Wrede edellä esitetyn mukaan ovat lähteneet. On toisin sanoen edellytetty, että kiinteistöeläkkeessä on kysymys käyttöoikeudeksi tai kiinteistösuoritteeksi luonnehdittavasta rajoitetusta esineoikeudesta ja että kiinteistön kunkin hetkinen omistaja, jota eläkeoikeus sitoo, on periaatteessa vastuussa vain omana omistusaikanaan erääntyneistä eläke-eristä. Tämä käy ilmi korkeimman oikeuden ratkaisuista eri tavoin. Edellä luvussa 3.6.b. todettiin, että kiinteistön luovuttaja on oikeuskäytännössä omaksutun kannan mukaan eläkeoikeuden haltijaan nähden vastuussa siitä, että eläkeoikeus pysytetään luovutuksessa voimassa. Lausutun tueksi voidaan lisäksi viitata eräisiin muihinkin kuin sanotussa luvussa käsiteltyihin ratkaisuihin. *Alkuperäistä lähtökohtaa* voidaan aluksi valaista seuraavan vanhan oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1925 tuomio I 17:* Tilan omistaja katsottiin velvolliseksi suorittamaan tilaan ennen hänen omistajaksi tuloaan kiinnitetyn eläkesopimuksen mukaiset eläke-erät, kun ne olivat erääntyneet maksettaviksi hänen ollessaan tilan omistajana.
>
> Samalta pohjalta lähti myös HO ratkaisussa KoO 1931 II 509 katsoessaan, ettei tilan ostaja ollut enää tilan edelleen myytyään vastuussa oman myyjänsä tilan kaupassa pidättämän ja kiinnityksin turvatun eläke-edun saamisesta, joka käsitti oikeuden kahden ajohevosen käyttöön tarvittaessa.

Näistä kahdesta ratkaisusta käy ilmi edellä mainittu periaatteellinen lähtökohta, nimittäin se, että kiinteistön omistajan presumoidaan olevan vastuussa hänen omistusaikanaan erääntyneiden eläke-erien suorittamisesta. Samalta periaatteelliselta pohjalta lähtivät myös KoO:n eri mieltä olleet jäsenet vuoden 1931 ratkaisussa, kun taas KoO:n enemmistö pysytti RO:n päätöksen, jolla tilan ostaja velvoitettiin myynnistä huolimatta täyttämään sitoumuksensa asettaa ajohevoset eläkkeensaajan käytettäväksi. Tämä ratkaisu merkitsi jo muutosta siihen periaatteelliseen kannanottoon nähden, joka oli omaksuttu vuoden 1925 ratkaisussa. Niinikään seuraava vuoden 1937 ratkaisu osoittaa arvostelun lähtökohtien muuttuneen *eläkkeen suorittamisesta henkilökohtaiseen vastuuseen* sitoutuneen kiinteistön omistajan osalta. Vuoden 1937 ratkaisu oli seuraavanlainen:

> *KoO 1937 II 222:* Eläkkeestä kiinnitetyn tilaosuuden ostaja D, jonka ei ollut edes väitetty ottaneen henkilökohtaisesti vastatakseen ko. tilaosuudelta A:lle suoritettavan eläkkeen maksamisesta, velvoitettiin suorittamaan ennen ja jälkeen tilaosuuden kaupan maksettavaksi erääntyneet eläke-erät vain ostamansa, eläkkeestä kiinnitetyn tilaosuuden arvolla. Sen sijaan tilaosuuden myyjä C, joka ostaessaan ko. tilaosuuden B:ltä, oli kaupassa sitoutunut vastaamaan tilaosuudelta A:lle suoritettavasta eläkkeestä aikaisemman omistajan B:n tekemän eläkesopimuksen mukaisesti, velvoitettiin henkilökohtaisesti suorittamaan A:lle em. maksettavaksi erääntyneet eläke-erät.

Kuten HO:n ratkaisusta tapauksessa KoO 1931 II 509 käy ilmi po. ratkaisussa on lähdetty siitä, että luovuttaessaan kiinteistön toiselle luovuttaja samalla vapautuu henkilökohtaisesti vastaamasta sellaisten eläke-erien suorittamisesta, jotka erääntyvät suoritettaviksi luovutuksen jälkeen. Tätä sääntöä noudatettaessa myös esillä olevassa tapauksessa olisi tullut lähteä siitä, että C ei vastaa eläkkeensaajaan A:han nähden sellaisten eläke-erien suorittamisesta, jotka ovat erääntyneet sen jälkeen, kun C luovutti kiinteistön D:lle. Tapauksessa on kuitenkin asetuttu sille kannalle, että C:n vastuu käsitti nämäkin eläke-erät. Ratkaisua on perusteltu viittaamalla C:n po. sitoumukseen. Ratkaisussa on edellytetty, että antaessaan ko. sitoumuksen C samalla sitoutui vastaamaan henkilökohtaisesti A:han nähden eläkkeen suorittamisesta, eikä vapautunut suoritusvelvollisuudesta luovutuksesta huolimatta. Samalta pohjalta on lähdetty myös seuraavassa myöhäisemmässä ratkaisussa:[117]

---

117 Vrt. *Taxell* s. 254—255.

KoO 4. 11. 1964 taltio n:o 2317: A:n, joka ostaessaan tilan oli ottanut eläkkeen suorittamisesta henkilökohtaisesti vastatakseen eikä ollut tilan myydessään pidättänyt puheena olevaa kiinnittämätöntä eläkeoikeutta edelleen voimassa, katsottiin olevan sitoumuksensa mukaisesti edelleenkin vastuussa eläkkeen suorittamisesta.

Lähdettäessä siitä, että kiinteistön omistaja, joka on sitoutunut vastaamaan henkilökohtaisesti eläkeoikeuden haltijaan nähden eläkkeen suorittamisesta, ei vapaudu suoritusvelvollisuudestaan kiinteistön luovutuksen vaikutuksesta myöskään luovutuksen jälkeen erääntyvien eläkeerien osalta, on johdonmukaista katsoa, että mainitunlainen *vastuusta vapautuminen* edellyttää eläkeoikeuden haltijan tätä tarkoittavaa tahdonilmaisua. Kiinteistön *luovutuksensaajan sitoumus vastata* kiinteistöön kiinnitetystä eläkkeestä ei vapauttane luovuttajaa henkilökohtaisesta vastuustaan, ellei eläkeoikeuden haltija tähän suostu (vrt. KiinnA 25 §).

Oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa myös kysymykseen, mitä vaikutuksia on tahdonilmaisulla, jossa tilan *luovuttaja vapauttaa luovutuksensaajan vastaamasta* tilalta suoritettavasta eläkkeestä. Tätä voidaan valaista seuraavien kahden oikeustapauksen avulla.

KoO 1920 tuomio II 223: Tilan ostajat, jotka olivat jakamattomana asuneet (hallinneet) po. tilaa ja ottaneet suorittaakseen tilasta maksettavan eläkkeen sekä myydessään tilan edelleen vapauttaneet ostajat suorittamasta eläkkeensaajalle tilasta menevää eläkettä, velvoitettiin yhteisvastuullisesti suorittamaan eläkkeensaajalle tämän vaatima, sekä heidän että heidän seuraajansa omistusajalta maksamatta jääneen eläkkeen raha-arvo.

Jos kiinteistön kaupassa edellytetään, että ostaja ei vastaa kiinteistöstä suoritettavasta eläkkeestä, merkitsee tämä samalla sitä, että ostaja ei ole hyväksynyt kiinnittämätöntä eläkeoikeutta itseään sitovaksi eikä se niinmuodoin häntä sido. Ostaja on tämän vuoksi vapaa eläkkeen suoritusvastuusta. Aikaisemmin, jolloin katsottiin, että kiinteistön kukin omistaja vastasi periaatteessa omana omistusaikanaan erääntyneistä eläke-eristä, oli seurauksena siitä, ettei myyjä pysytä kiinnittämätöntä eläkeoikeutta voimassa kiinteistön luovutuksessa, vain myyjän vahingonkorvausvastuu eläkeoikeuden haltijaan nähden. Tämän vastuun myyjä vältti, jos hän sitoutui ostajaan nähden vastuuseen eläkkeen suorittamisesta edelleenkin niinkuin esillä olevassa tapauksessa on asianlaita. Tällaisella sitoumuksella oli eläkeoikeuden haltijan kannalta se merkitys,

että eläkeoikeuden haltija oli periaatteessa oikeutettu vaatimaan eläkkeen suorittamista eläkesopimuksessa sovitulla tavalla sikäli kuin eläkeoikeuden (esimerkiksi asuntoedun) raukeamisesta kiinteistön luovutuksessa ei aiheutunut tämän suoritusmuodon mahdottomaksi käyminen. Eläkeoikeuden haltijan ei siis ollut sanotunlaisessa tilanteessa pakko tyytyä rahakorvaukseen niinkuin vahingonkorvauksen osalta oli asianlaita. Nykyään, jolloin eläkkeen suorittamiseen henkilökohtaisesti sitoutuneen presumoidaan olevan kiinteistön luovutuksesta huolimatta edelleenkin suoritusvelvollinen, luovuttajan po. sitoumuksella ei enää ole vastaavaa merkitystä.

Luovutuksensaajan kannalta tilanne muuttuu hieman siinä tapauksessa, että eläkeoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys. Tässä tapauksessa luovutuksensaaja vastaa sitoumuksesta huolimatta edelleenkin eläkkeen suorittamisesta kiinteistön arvolla, sillä kiinnityksen oikeusvaikutusten kannalta sitoumuksella ei ole merkitystä. Sensijaan luovutuksensaaja ei tule henkilökohtaiseen vastuuseen eläkkeen suorittamisesta (vrt. myös KoO 1930 II 151, KoO 1937 II 222 ja KoO 1950 II 314):

> *KoO 1949 II 46:* Tilan myyjä ja ostaja, joista myyjä mutta ei ostaja oli tilan kaupan yhteydessä ottanut vastatakseen tilaan ennen myyntiä kiinnitetystä eläkkeestä, olivat yhteisvastuullisesti velvolliset suorittamaan tilan kaupan jälkeen erääntyneet eläke-erät, ostajat tilan arvolla KiinnA 22 §:n mukaan kolmen ennen jutun vireillepanopäivää kuluneen vuoden aikana erääntyneet erät ja myyjä henkilökohtaisesti nämä ja aikaisemminkin erääntyneet erät.

Eläkeoikeuden haltijaa kiinteistön luovuttajan ja luovutuksensaajan välinen sopimus eläkkeen suoritusta koskevan vastuun jakautumisesta ei periaatteessa sido. Eläkeoikeuden haltijan on tosin edellytetty voivan perustaa vaateensa eläkkeen suoritusvelvollisiin nähden siihen, mitä sanotunlaisessa sopimuksessa on vastuun jakautumisesta määrätty. Tällä toimellaanhan hän itse asiassa *hyväksyy* sovitun vastuun jaon. Mitään velvollisuutta tällaisen kolmannen hyväksi tehdyn sopimuksen noudattamiseen hänellä ei kuitenkaan ilman muuta ole. Tätä voidaan lopuksi valaista seuraavan oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1935 II 71:* Tilasta muodostettujen A- ja B-tilojen omistajat olivat keskenään sopineet, että A-tilan omistaja vastaisi emätilaan kiinnitetyn eläkkeen suorittamisesta. Tämän jälkeen olivat B-tilan omistajat, jotka eivät sopimuksen mukaan vastanneet po. eläk-

keestä, myyneet tilansa edelleen L:lle. Koska sopimusta ilman eläkkeen saajan nimenomaista hyväksymistä ei voitu pitää häntä sitovana, sen vuoksi ja kun emätila oli kiinnitetty ko. eläkkeen suorittamisen vakuudeksi, L, joka ei ollut ottanut henkilökohtaisesti vastatakseen eläkkeen suorittamisesta, velvoitettiin suorittamaan eläkkeen saajalle maksamatta jääneet eläke-erät joko luonnossa tai rahassa omistamansa, eläkkeestä kiinnitetyn tilan arvolla. Ratkaisun perusteluissa nojauduttiin KiinnA 19 §:ään.

Sensijaan sanotunlainen sopimus vastuun jaosta sitoo luonnollisesti sopimuksen tekijöitä. Niinpä ratkaisusta KoO 6. 11. 1979 taltio n:o 1911 käy ilmi, että kun tilan ostaja ja myyjä olivat tilan kaupan jälkeen sopineet tilalta aikaisemmalle omistajalle suoritettavan eläkkeen suoritusvelvollisuuden jakamisesta siten, että myyjien tuli suorittaa muut eläkeedut paitsi asunto, lämpö ja valo, joista ostaja vastasi, ja kun ostajat, jotka tilan ostaessaan olivat sitoutuneet vastaamaan aikaisemmalle omistajalle suoritettavista, tilaan kiinnitetyistä eläke-eduista, olivat joutuneet maksamaan eläkkeen saajalle tulevia rahaeläkkeitä indeksikorotuksineen eri vuosilta, myyjä velvoitettiin korvaamaan ostajalle hänen näin maksamansa rahaeläkkeiden määrät indeksikorotuksineen. Tapauksesta käy myös ilmi, että mainittua eri sopimusta tilan ostajan ja myyjän keskinäisestä vastuun jaosta ei ollut tehty MK 1 luvun 2 §:ssä säädetyssä muodossa ja ettei tälle ratkaisun perusteluissa nimenomaan mainitulle seikalle annettu juttua ratkaistaessa merkitystä.

5. LUKU. METSÄNHAKKUUOIKEUTTA KOSKEVIA ERITYISKYSYMYKSIÄ

5.1. YLEISTÄ

Puutavaran hankinta voidaan järjestää tapahtuvaksi eri tyyppisillä sopimuksilla. Eräs mahdollisuus on se, että metsänomistaja itse leimauttaa ja kaadattaa metsästään sopivaksi katsomansa määrän puutavaraa ja myy sen sitten halukkaalle ostajalle. Tällaista myyntiä on metsätalouden liiketaloustieteen piirissä ja myös käytännössä nimitetty hankintamyynniksi tai -kaupaksi, vaikka juridisesti kysymys oikeastaan on erityisesineen kaupasta.[1] Toinen mahdollisuus taas on se, että myyjä sopimuksessa luovuttaa ostajalle hakkuuoikeuden metsäalueellaan oleviin puihin. Metsätalouden liiketaloustieteen piirissä ja käytännössä on tällöin puhuttu pystyyn myynnistä tai pystykaupasta, mutta juridisessa kirjallisuudessa tällaista sopimusta on vanhastaan nimitetty metsänhakkuusopimukseksi ja luovutuksensaajan oikeutta *metsänhakkuuoikeudeksi*. Esillä olevassa luvussa tarkastellaan juuri metsänhakkuuoikeuteen liittyviä kysymyksiä.

Metsänhakkuuoikeutta koskeva *lainsäädäntö* on äärimmäisen niukka. Suoranaisesti tätä koskevia lakeja ovat A toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä 10. 7. 1901/23 siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen verrattuna KiinnA:een ja L metsänhakkuusopimuksen voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941/202. Kuten jo mainittujen lakien nimet osoittavat, ne koskevat vain rajoitettuja osakysymyksiä. Metsänhakkuusopimukseen perustuvaan oikeussuhteeseen vaikuttaa lisäksi merkittävällä tavalla metsän hävittämisen ehkäi-

---

[1] Hankinnan, puolittaislajikaupan ja erityisesineen kaupan välisen rajanvedon kriteerinä on pidetty mm. myyjän vapautta valita toimitettava tavara, ks. esim. *Godenhielm* s. 19. Tältä kannalta katsoen tekstissä mainittu myynti on erityisesineen kauppaa. Vrt. myös luvussa 5.5.e. selostettu ratkaisu KoO 28. 5. 1956 taltio n:o 1456.

semiseksi annettu yksityismetsälainsäädäntö (YksMetsäL 15. 9. 1967/412 ja YksMetsäA 8. 12. 1967/537) samoinkuin eräissä tapauksissa maatilalainsäädäntö (MaatilaL 18. 2. 1977/988 ja MaatilaA 13. 5. 1977/385) ja tiloihin kuuluvan yhteismetsän hallintoa ja käyttöä koskeva yhteismetsälainsäädäntö (YhteismetsäL 14. 7. 1969/485 ja YhteismetsäA 14. 7. 1969/488) sekä suojametsälaki (L suojametsistä 11. 8. 1922/196). Tietyiltä osin myös puutavaran mittausta koskeva lainsäädäntö (PuutavaranmittausL 7. 3. 1969/161 ja PuutavaranmittausA 7. 3. 1969/162) voi ulottaa vaikutuksensa po. oikeussuhteeseen. Siviilioikeudellista kokonaislainsäädäntöä ei metsänhakkuuoikeudesta kuitenkaan ole olemassa.

Metsänhakkuuoikeutta koskeva *oikeusnormisto onkin kehittynyt valtaosaltaan oikeuskäytännössä.* Jos otetaan huomioon koko itsenäisyytemme ajan oikeuskäytäntö, voidaan todeta, että alaa koskevaa tavanomaisoikeudellista normistoa valaiseva oikeustapausaineisto (korkeimman oikeuden ratkaisut) on verraten runsas. Pääosa tästä aineistosta ajoittuu kuitenkin 1920—1950-luvuille. 1950-luvulta lähtien oikeustapausten lukumäärä on jyrkästi laskenut, mikä johtuu siitä, että metsänhakkuuoikeutta koskevat riidat ovat käyneet tuomioistuimissamme sangen harvinaisiksi. Merkittävä osuus tässä kehityksessä lienee ollut jäljempänä mainittujen tyyppisopimuslomakkeiden käytön yleistymisellä metsänhakkuusopimuksia tehtäessä ja lisäksi metsäteollisuutta ja metsätalousyrittäjiä edustavien järjestöjen tekemillä hintasuositussopimuksilla. Tapahtunutta kehitystä voidaan 1970-luvun osalta valaista seuraavan asetelman avulla, joka osoittaa maan kaikissa alioikeuksissa loppuun käsiteltyjen ja hovioikeuksissa ratkaistujen metsänhakkuuoikeutta koskevien riitojen kokonaismäärät eri vuosina. Lisäksi on mainittu samoina vuosina maan kaikissa alioikeuksissa loppuun käsiteltyjen riita-asioiden kokonaismäärät.[1a]

Korkeimman oikeuden nostojuttujen taltion läpikäyminen puolestaan antoi koko 1970-luvun osalta tulokseksi kolme sellaista ratkaisua, joiden voidaan sanoa valaisevan metsänhakkuuoikeutta koskevia periaatteita, ts. joissa ei ollut kysymys jutun palauttamisesta alioikeuteen tai pelkästään suorittamatta jätetyn kauppahinnan velkomisesta.

Kun tilanne on tämä, ts. kun hakkuusopimukset lähes säännöllisesti tehdään tyyppisopimuslomakkeita käyttäen ja hintasuositussopimuksia

[1a] Tiedot saatu Tuomioistuimien toimintaa koskevasta tilastojulkaisusta. Suomen virallinen tilasto XXIII C: 89—95. Helsinki 1973—1979. Todettakoon, että vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeeseen ja yleisiin sopimusehtoihin ei sisälly lauseketta välimiesmenettelystä.

Vuosi	Alioikeuksissa loppuun käsitellyt metsänhakkuu-oikeutta koskevat riidat	Hovioikeuksissa ratkaistut metsän-hakkuuoikeutta koskevat riidat	Alioikeuksissa loppuun käsitellyt riidat kaikkiaan
1970	23	2	28.489
1971	25	4	31.747
1972	39	3	32.080
1973	19	4	32.675
1974	16	1	32.204
1975	19	3	33.111
1976	6	5	31.514
1977	6	4	32.360

noudattaen eikä alalla juuri esiinny oikeusriitoja, voidaan ehkä kysyä, onko metsänhakkuuoikeutta koskevien oikeudellisten periaatteiden selvittely oikeastaan lainkaan tarpeen. Lisäksi voidaan kysyä, eikö selvittelyä, jos siihen ryhdytään, edellä esitetyn vuoksi jouduta perustamaan pääosin kovin vanhaan oikeustapausaineistoon.

Selvittelyä voidaan nähdäkseni perustella seuraavilla näkökohdilla. Metsänhakkuuoikeutta koskevat oikeudelliset periaatteet kuuluvat *Holopaisen* käyttämää terminologiaa lainatakseni raakapuun markkinoinnin institutionaalisiin puitteisiin.[1b] Vaikka noita puitteita ei joudutakaan tutkimaan tuomioistuimissa kovin taajaan, ne ovat olemassa ja sääntelevät osapuolten käyttäytymistä sopimusta tehtäessä ja toteutettaessa. Jo tämän vuoksi niiden tuntemisella on merkitystä. Mitä taas käytettävissä olevan oikeustapausaineiston ikään tulee, se ei sellaisenaan voine muodostaa painavaa argumenttia selvittelyä vastaan. Problemaattiseksi iäkäs oikeustapausaineisto muodostuu vasta, jos se on vanhentunutta, ts. jos se nojautuu sellaisiin oikeudellisiin periaatteisiin, joita alalla ei enää noudateta. Tästä puolestaan voidaan saada tietoa vain kysymysten ja tarjolla olevan oikeustapausaineiston erittelyn ja selvittelyn tietä. On aiheellista kiinnittää huomiota myös siihen, että oikeudellisissa periaatteissa tapahtuva kehitys on hidasta. Mm. kaupankäynnin alalla on tärkeää, että osapuolille asetetut käyttäytymisvaatimukset ovat jo ennalta tiedossa ja ettei niissä tapahdu yllättäviä muutoksia. Sen vuoksi samoja tavanomaisoikeudellisia

[1b] Ks. *Holopainen* s. 131 ss.

periaatteita, joita on noudatettu aikaisemmin, pyritään soveltamaan myös muuttuneissa oloissa. Toisaalta olosuhteiden muuttumisella, mm. tekniikan kehityksellä saattaa olla välitöntä vaikutusta kysymysten käsittelyyn. Esimerkiksi puun korjuun tekniikassa nimenomaan 1960- ja 1970-luvuilla koneistumisen myötä tapahtunut kehitys on vähentänyt eräiden aikaisemmin esiintyneiden oikeudellisten ongelmien merkitystä ja tuonut etualalle eräitä uusia ongelmia. Mutta ei ole lainkaan itsestään selvää, millä tavoin tuo kehitys on vaikuttanut niihin oikeudellisiin periaatteisiin, joiden pohjalta kysymyksiä on arvosteltu. Arvioiden esittäminen tästäkin edellyttää käytettävissä olevan oikeustapausaineiston erittelyä ja selvittelyä. Näistä syistä edellä viitatun oikeustapausaineiston ottamista tutkimuksen pohjaksi koko itsenäisyytemme ajalta on pidetty perusteltuna.

Oikeuskäytännössä kehittyneiden normien ohella suuri merkitys on alalla käytetyillä *tyyppisopimuksilla.* Yleisesti käytetään Suomen Metsäteollisuuden Keskusliiton ja Maataloustuottajain Keskusliiton metsävaltuuskunnan hyväksymää sopimuslomaketta, johon liittyvät yleiset sopimusehdot mainitut etujärjestöt ovat hyväksyneet. Tällä hetkellä noudatetut yleiset sopimusehdot on hyväksytty 16. 1. 1976. Mainittua tyyppisopimusta ja yleisiä sopimusehtoja nimitetään seuraavassa vuoden 1976 tyyppisopimukseksi ja yleisiksi sopimusehdoiksi.

Niissä *lähtökohdissa, joiden pohjalta* metsänhakkuuoikeutta koskevia *kysymyksiä* on viimeisten sadan vuoden aikana *arvosteltu, on tapahtunut merkittävää kehitystä.* Tämä kehitys on johtunut osaksi puutavaran hankintatavoissa ja osaksi maatilatalouden suojelua koskevassa lainsäädännössä tapahtuneesta kehityksestä, joita kumpaakin on yksityiskohtaisesti käsitelty edellä luvussa 2.4.e. käsiteltäessä maanvuokraoikeutta ja metsänhakkuuoikeutta koskevien normistojen soveltamisaloja toisiinsa nähden. Pääpiirteissään kehitystä voidaan luonnehtia seuraavasti.

Alunalkaen puutavaran hankinnassa käytettiin varsin laajassa mitassa pitkäaikaisia metsäaluetta koskevia vuokrasopimuksia. Niissä vuokraoikeuden haltija oikeutettiin hakkauttamaan alueella kasvavaa puustoa, mikä oli sopimuksen päätarkoituksena. Oli luonnollista, että sopijapuolten välejä tällöin pyrittiin arvostelemaan ennenkaikkea maanvuokraa koskevien normien pohjalta. 1800-luvun loppupuolen kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä tapahtunut katsomusten kehitys yhdessä 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa voimaan saatetun, metsäalueiden siirtymistä puutavarayhtiöille koskevan rajoituslainsäädännön ja lyhytaikaisten metsänhakkuusopimusten kiinnittämismahdollisuudet takaavan lainsäädän-

nön kanssa johti vähitellen siihen, että puutavaran hankinnoissa yhä enemmän ruvettiin käyttämään kertaostoja. Kun tämä tuli vallitsevaksi hankintatavaksi, oli luonnollista pyrkiä arvostelemaan metsänhakkuusopimuksen sopijapuolten välejä niiden periaatteiden pohjalta, jotka koskivat irtaimen kauppaa. Näin myös oikeuskäytännössä meneteltiin. Jos *tällä hetkellä noudatettua käytäntöä silmällä pitäen* halutaan lyhyesti luonnehtia, *miltä pohjalta metsänhakkuusopimuksen aiheuttamia oikeudellisia kysymyksiä arvostellaan eri henkilösuhteissa,* voidaan todeta, että sopijapuolten välisen oikeussuhteen arvostelussa irtaimen kauppaa koskevat periaatteet ovat saaneet hallitsevan aseman, kun taas sopijapuolen suhdetta kolmanteen mieheen, ennenkaikkea hakkuuoikeuden haltijan suhdetta metsänomistajan seuraajiin ja velkojiin on paljolta pyritty arvostelemaan samojen periaatteiden pohjalta, jotka koskevat käyttöoikeuksia yleensä. Tämä jaottelu on luonnollisesti karkea, mutta kuitenkin suuntaa antava.

Se seikka, että sopijapuolten suhdetta kolmansiin miehiin on pyritty arvostelemaan samojen periaatteiden pohjalta kuin käyttöoikeuksia yleensä, tekee perusteluksi sen menettelyn, että metsänhakkuuoikeutta koskevia kysymyksiä tarkastellaan käyttöoikeuksia koskevassa esityksessä. Tarkastelua olisi kuitenkin perusteetonta rajata sillä tavoin, että se koskisi vain vm. periaatteiden soveltamista. Jos metsänhakkuuoikeutta teoksessa ylipäänsä käsitellään, sitä on perusteltua käsitellä käytännössä merkittäviksi osoittautuneissa suhteissa. Näin myös seuraavassa esityksessä menetellään.

Kun alan oikeusnormisto on valtaosalta kehittynyt oikeuskäytännössä, joka kaiken lisäksi on varsin runsas, on selvää, että keskeisimmän *pohjamateriaalin* muodostavat korkeimman oikeuden metsänhakkuuoikeutta koskevat ratkaisut. Sen lisäksi huomiota on eri kysymyksiä käsiteltäessä syytä kiinnittää alalla noudatettuihin vuoden 1976 yleisiin sopimusehtoihin. Luonnollisesti myös oikeuskirjallisuudessa esitetyillä näkökohdalla on sijansa käsittelyssä. Käsittelyyn käydään seuraavanlaisen *kysymysten erittelyn* pohjalta:

1) hakkuuoikeuden haltijan aseman yleiskuvaus,
2) metsänomistajan aseman yleiskuvaus,
3) hakkuusuhde ja sen kehitysvaiheet,
4) hakkuusopimus,
5) leimaus,

6) puiden kaato,
7) sopijapuolten suoritusvirheistä,
8) vaaranvastuusta hakkuusuhteessa,
9) hakkuuoikeuden asemasta tilan omistajanvaihdoksissa, hakkuuoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen erityisedellytyksistä ja tilan omistajan hakkuuoikeuden säilymistä omistajanvaihdoksessa koskevasta vastuusta,
10) hakkuuoikeuden siirrettävyydestä, periytyvyydestä, testamentattavuudesta, ulosmitattavuudesta ja kuulumisesta oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen ja
11) hakkuuoikeuden kaksoisluovutuksesta ja hakkuuoikeuden luovutuksensaajan suojasta luovuttajan edeltäjää vastaan.

Kuten luettelo osoittaa eriteltyjen kysymysten lukumäärä on varsin runsas. Useat edellä mainituista kysymyksistä ovat kuitenkin sellaisia, että niiden käsittely on rajoitettavissa varsin lyhyeksi. Tämä johtuu ennenkaikkea siitä, että monien kysymysten osalta voidaan viitata 3. luvussa olevaan esitykseen ja käsillä olevassa luvussa rajoittua esittämään vain täydentäviä näkökohtia. Edellä mainitun erittelyn ottaminen käsittelyn pohjaksi auttanee kuitenkin yleiskuvan luomista aihepiiristä.

5.2. HAKKUUOIKEUDEN HALTIJAN ASEMAN YLEISKUVAUS [2]

Hakkuuoikeuden *oikeusperusteena* on tavallisesti sopimus, jossa osapuolina ovat metsän omistaja ja hakkuuoikeuden saaja. Periaatteellista estettä ei ole kuitenkaan sille, etteikö muunkinlainen akti tulisi kysymykseen hakkuuoikeuden oikeusperusteena. Hakkuuoikeus voi perustua muunkin tyyppiseen oikeustoimeen kuin sopimukseen, esimerkiksi testamenttiin. Kriisiaikana hakkuuoikeuden oikeusperusteena saattaa tulla kysymykseen myös julkisen viranomaisen päätös. Esimerkkinä voidaan viitata puun saannin turvaamisesta 14. 4. 1945 annettuun lakiin (325/1945), jonka 23 §:n mukaan kansanhuoltoministeriö saattoi tehdä päätöksen pakollisesta hakkuusta käyttöpuun saannin turvaamiseksi.[3] Tällaiset

[2] Tekstissä esitetyn yleiskuvauksen perusteluina viitataan jäljempänä esitettävään.

[3] Vrt. myös KoO 1951 II 75.

oikeusperusteet ovat kuitenkin poikkeusajan ilmiöitä. Normaaliaikoina tavallisin oikeusperuste on sopimus. Seuraavassa pidetäänkin silmällä yksinomaan sopimukseen perustuvia hakkuuoikeuksia.

Hakkuusopimuksessa henkilölle luovutetaan *oikeus hakata* tiettynä aikana tietyltä alueelta tietty määrä tietyn lajisia puita. Tämä oikeus muodostaa hakkuuoikeuden saajan oikeusaseman ydinalueen. Mutta hakkuusopimuksissa luovutuksensaajalle annetaan tavallisesti *muitakin oikeuksia.* Vuoden 1976 yleisissä sopimusehdoissa on määräyksiä hakkuuoikeuden saajan oikeudesta varastoida sopimuksen käsittämiä puita metsänomistajan alueella ja oikeudesta käsitellä ja kuoria puita varastopaikalla (kohta 5), oikeudesta käyttää sopimuksen mukaisen puutavaran kuljetukseen myyjän teitä ja vesiä sekä sellaisia yhteisiä teitä, joissa myyjä on osakkaana, (kohta 8) ja oikeudesta ottaa hakkuualueelta hakkuutähteitä ja muuta vähäarvoista puuta teiden tekoon ja aluspuiksi (kohta 10), mikä viimeksi mainittu määräys edellyttää samalla, että hakkuuoikeuden haltijalla on oikeus käyttää hakkuualueella tarpeellisia metsätyökoneita. Sanotunlaiset sivuoikeudet on po. sopimusehdoissa yleensä edellytetty luovutettavan ilman eri korvausta.

Kuten jo edellä esitetystä käy ilmi *hakkuuoikeuden laajuus määritellään* hakkuusopimuksissa normaalisti neljän tekijän avulla. Nämä ovat:

1) hakkuualue,
2) hakkuuaika,
3) puutavaran laji ja
4) puutavaran määrä

Hakkuualue määritellään tavallisesti ilmoittamalla asianomaisen tilan nimi, rekisterinumero ja sijaintipaikka sekä määrittelemällä tilalla olevan hakkuualueen pinta-ala ja rajat. Usein hakkuualue osoitetaan hakkuusopimukseen liittyvässä kartassa.

Hakkuuajalla tarkoitettaneen nykyään yleisimmin aikaa, jonka kuluessa puiden kaato, karsinta ja katkonta (apteeraus) on suoritettava.[3a] Tältä pohjalta lienee lähdetty, niinkuin jäljempänä esitettävästä käy ilmi, vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeessa. Aikaisemmin näyttää sensijaan lähdetyn siitä, että hakkuuaika on aika, jonka kuluessa puiden kaato on suoritettava.

Vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeessa hakkuu- ja ajoaika on ero-

3a Ks. *Holopainen* s. 146 ss. ja apteerauksesta s. 121 ss.

tettu toisistaan ja ne on määritelty ilmoittamalla hakkuu- ja ajoajan päättymisajankohta. Hakkuusopimuksen edellyttämiin toimenpiteisiin voidaan tällöin ryhtyä välittömästi hakkuusopimuksen teon jälkeen. Mikään ei tietenkään estä ottamasta hakkuusopimukseen tarkempia määräyksiä eri toimenpiteiden suoritusajoista, esimerkiksi puiden kaadon ja kuljetuksen alkamisajankohdista. Tällaisilla määräyksillä saattaa olla merkitystä esimerkiksi hyönteistuhojen torjumisen kannalta. Etujärjestöjen hyväksymässä sopimuslomakkeessa muut kuin edellä mainitut päättymisajankohdat on kuitenkin jätetty avoimiksi ja yleisiin sopimusehtoihin on otettu suosituksenluontoinen ohje puiden korjuun ja kuljetuksen ajoittamisesta mahdollisuuksien mukaan niin, että hyönteistuhojen syntyminen kasvavalle puustolle voitaisiin välttää.

Puutavaran laji ilmaistaan käytännössä osaksi käyttämällä tunnettuja kasvitieteellisiä käsitteitä (mänty, kuusi ja koivu) ja osaksi ilmoittamalla otettavien puiden käyttötarkoitus (tukit, kuitupuu jne.).

Puutavaran määrä ilmoitetaan yleensä joko runkokappalemääränä tai tilavuutena (kuorellinen kiintokuutiometri). Jos kaupan kohteena on tietty leimikko, s.o. metsänomistajan itsensä tietyltä alueelta leimauttamat puut, puumäärä ilmoitettaneen tavallisesti runkokappalemääränä.[3b] Mutta puumäärä voidaan ilmaista myös tilavuusmittana. Silloin kun hakkuu suoritetaan ns. avohakkuuna, puumäärä saatetaan ilmaista myös siten, että myynti käsittää kaikki tietyllä alueella olevat puut.

Hakkuuoikeuden haltijan tärkein *velvollisuus* on kauppahinnan suorittaminen. Kauppahinta määritellään otettavan puutavaran lajin ja määrän perusteella ja sopimuksiin sisältyy käytännössä tätä silmällä pitäen aina määräyksiä mm. po. määrän toteamisen tavasta. Lisäksi niihin, mm. vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeeseen sisältyy määräyksiä käytetyistä yksikköhinnoista, sopimusmäärien suurimmista ylityksistä ja alituksista prosentteina ja latvojen jäämisestä myyjälle. Kauppahinnan suorittamista koskeviin määräyksiin liittyvät läheisesti myös määräykset omistusoikeuden siirtymisestä puihin, mikäli sen on edellytetty olevan muun kuin kaatoajankohdan, kauppahinnan suoritusajankohdasta ja osan hakkuuhinnasta tallettamisesta YksMetsäL 2 §:n 2 momentin edellyttämänä vakuutena uuden kasvun aikaansaamisesta ja turvaamisesta. Mutta lisäksi hakkuusopimuksiin saatetaan ottaa *muunkinlaisia* hakkuuoikeuden haltijan *velvollisuuksia* koskevia määräyksiä. Tällaisia ovat esimerkiksi vuo-

[3b] Ks. *Holopainen* s. 149 ss.

den 1976 yleisten sopimusehtojen määräykset vahinkojen välttämisestä (kohta 9).

Tässä yhteydessä ei lähemmin käsitellä *vastuita*, jotka liittyvät hakkuuoikeuden haltijan sopimusrikkomukseen tai aiheutuvat vaaranvastuun jakautumista koskevista periaatteista. Näihin kysymyksiin palataan jäljempänä.

5.3. METSÄNOMISTAJAN ASEMAN YLEISKUVAUS [4]

Metsänomistajan keskeisin oikeus on oikeus *kauppahintaan*. Kun luovutuksen kohteena on oikeus hakata sopimuksessa yksilöidyt puut tiettynä aikana, on metsänomistajalla oikeus kauppahinnan saamiseen periaatteessa siitä riippumatta, ottaako hakkuuoikeuden haltija po. aikana metsästä koko sovittua puumäärää. Tätä on edellytetty sekä oikeuskäytännössä, jota käsitellään tarkemmin jäljempänä, että vuoden 1976 yleisissä sopimusehdoissa (kohta 12). Näissä sopimusehdoissa metsänomistajan oikeutta kauppahinnan saamiseen on kuitenkin täsmennetty useissa suhteissa (kohta 12).

Metsänomistajalle voidaan antaa hakkuusopimuksissa muitakin oikeuksia. Kauppahinnan saamisen turvaamiseksi vuoden 1976 yleisiin sopimusehtoihin on otettu määräys myyjän *oikeudesta ottaa* erääntyneiden suorittamatta jääneiden maksuerien vakuudeksi *panttioikeudella haltuunsa* sanottuja eriä vastaava määrä sopimuksen käsittämää, ostajan omistamaa puutavaraa, ellei myyjä saa muuta hyväksyttävää vakuutta (kohta 17). Sopimusmääräys on juridisesti harvinaislaatuinen. Siinä on aivan ilmeisesti pyritty yhdistämään pidätysoikeuden ja panttioikeuden edulliset puolet oikeudenhaltijan kannalta katsottuna. Sopimus näet oikeuttaa metsänomistajan erottamaan ja ottamaan haltuunsa omatoimisesti erääntynyttä saatavaa vastaavan puutavaramäärän ostajan omistukseen siirtyneistä puista sekä lisäksi, kun po. oikeus on nimenomaisesti luonnehdittu panttioikeudeksi eikä pidätysoikeudeksi, realisoimaan näin haltuun otetut puut sillä tavoin kuin irtaimen pantin rahaksi muuttamisesta on säädetty, ellei saatavaa suoriteta. Ei ole perusteltua edellyttää, etteikö sanotunlainen sopimus olisi pätevä. Kun oikeudessamme ei ole

[4] Tekstissä esitetyn yleiskuvauksen perusteluina viitataan jäljempänä esitettävään.

esineoikeuden alalla voimassa ns. tyyppipakkoperiaatetta, ei ainakaan tähän viitaten voida perustellusti esittää toisen suuntaista kannanottoa.

Metsänomistajan keskeisin velvollisuus on *velvollisuus sallia sopimuksen mukainen hakkuu* joko sovittuna, tai ellei hakkuusopimukseen ole otettu määräystä hakkuuajasta, lain edellyttämänä hakkuuaikana.[5] Mutta metsänomistajalla osaksi on ja osaksi sopimuksen mukaan voi olla *muitakin velvollisuuksia ja vastuita.* Lähtökohtaisesti metsänomistaja vastaa siitä, että hakkuualueelta saadaan sovittu määrä sovitun lajista puutavaraa. Tätä vastuuta käsitellään lähemmin jäljempänä. Lisäksi metsänomistajalle voidaan asettaa sopimuksessa velvollisuus suorittaa erilaisia hakkuun suoritusta helpottavia toimenpiteitä. Tällainen velvollisuus on esimerkiksi vuoden 1976 yleisten sopimusehtojen edellyttämä varastopaikan osoittamisvelvollisuus (kohta 5).

Edellä esitettyä yleiskuvaa metsänomistajan oikeusasemasta pyritään jäljempänä eri suhteissa yksityiskohtaistamaan. Tätä ennen on kuitenkin aiheellista kiinnittää huomiota hakkuusuhteeseen ja siinä erotettavissa oleviin, juridisesti relevantteihin kehitysvaiheisiin pääpiirteissään.

5.4. HAKKUUSUHDE JA SEN KEHITYSVAIHEET

Hakkuusopimus perustaa hakkuuoikeuden saajan ja metsänomistajan välille oikeussuhteen, jota voidaan nimittää *hakkuusuhteeksi.* Tämä suhde jatkuu osapuolten välillä siihen saakka, kunnes kaikki sopimuksesta johtuvat velvollisuudet on puolin ja toisin täytetty. Hakkuusuhteen yleinen kehitys on se, että hakkuuoikeuden haltijasta tulee puiden omistaja ja metsänomistaja saa sovitun kauppahinnan. Tämä kehitys edellyttää osapuolilta erilaisia hakkuun suoritusta edistäviä toimenpiteitä. Näihin toimenpiteisiin liittyy puolestaan oikeuskäytännössä kehittyneen tavanomaisoikeudellisen normiston mukaan erilaisia oikeusvaikutuksia. Osaksi nämä oikeusvaikutukset ilmenevät sopijapuolten välisessä suhteessa, osaksi taas osapuolten suhteissa kolmansiin miehiin.

Keskeiset kehitysvaiheet kosketellusta näkökulmasta katsoen ovat:

1) hakkuusopimuksen solmiminen,
2) puiden leimaus ja
3) puiden kaato.

[5] Ks. L metsänhakkuusopimuksen voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941/202.

Hakkuusopimuksen solmimisen ja puiden leimauksen keskinäinen järjestys ei suinkaan aina ole se, että sopimuksen teko edeltäisi leimausta. Silloin kun metsänomistaja myy leimikon, s.o. tietyltä alueelta leimauttamansa puut, leimaus edeltää hakkuusopimuksen tekoa. Mainitut vaiheet voidaan kuitenkin erottaa toisistaan sillä perusteella, että niillä on hakkuusuhteessa erilainen juridinen merkitys. Luettelon pohjalta ei myöskään pidä päätellä, että jokaiseen hakkuusuhteeseen välttämättä kuuluisi jokainen luetelluista vaiheista. Silloin kun hakkuu toteutetaan avohakkuuna ja sopimus käsittää kaikki hakkuualueella olevat puut, leimaus usein jää kokonaan pois. Näistä varauksista huolimatta mainittujen kolmen kehitysvaiheen juridista merkitystä on perusteltua käsitellä lähemmin. Tässä luvussa tyydytään kuitenkin vain lyhyesti toteamaan, mistä po. vaiheissa on kysymys.

Hakkuusopimus muodostaa hakkuuoikeuden oikeusperusteen. Sopimuksessa määrätään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet toisiinsa nähden. Niinpä sopimuksessa asetetaan hakkuuoikeuden laajuudelle puitteet määrittelemällä otettavien puiden laji, määrä ja sijaintipaikka sekä hakkuuaika.

Leimauksessa hakkuun kohde määritellään yksilöimällä sopimuksen kohteena olevat puut. Mainittu yksilöinti voi tapahtua, kuten sanottu, joko ennen tai jälkeen sopimuksen teon. Teknisesti leimaus voidaan suorittaa eri tavoin, esim. maalilla, leimauskirveellä tms. tavalla. Vuoden 1976 yleisissä sopimusehdoissa leimaus määritellään lausumalla, että leimauksella tarkoitetaan jokaista sovitulla tavalla tapahtuvaa sopimukseen kuuluvien puiden merkitsemistä tai osoittamista.[6]

Puiden korjuussa, mm. kaadossa erilaiset metsätyökoneet ovat yleistyneet 1960- ja 1970-luvuilla, mikä osaltaan on johtanut ns. avohakkuiden lisääntymiseen. Tässä yhteydessä kaatoa ei ole kuitenkaan teknisenä suorituksena tarpeen lähemmin selvitellä. Kaadon juridista merkitystä käsitellään jäljempänä.

Mainittujen kolmen vaiheen lisäksi erilaisia oikeusvaikutuksia saattaa sopimuksesta riippuen liittyä muihinkin vaiheisiin. Tällaisia ovat esimerkiksi ajoajan päättymisajankohta ja kauppahinnan maksuajankohta. Jatkossa näihin kehitysvaiheisiin kiinnitetään asianomaisissa yhteyksissä huomiota.

---

[6] Ks. po. sopimusehtojen kohta 1.

5.5. HAKKUUSOPIMUS

a. Periaatteellinen merkitys

Hakkuusopimus muodostaa *arvostelun perusteen* määriteltäessä hakkuuoikeuden haltijan ja metsänomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia. Se otetaan lähtökohdaksi myös silloin, jos jompikumpi sopijapuolista väittää toisen osapuolen rikkoneen sopimusta ja esittää tämän perusteella vaatimuksia sopimuskumppaniinsa nähden. Ellei hakkuu perustu pätevään hakkuusopimukseen, ei metsänomistajan ja hakkuun suorittajan välisten suhteiden arvostelua voida perustaa sopimukseen, vaan arvostelussa on lähdettävä muulta pohjalta. Tätä voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1937 II 402: KO* katsoi selvittämättä jääneen, että tilan yhteisesti omistaneet A ja B olisivat kanteen perustana olevassa välikirjassa mainituin tavoin luovuttaneet Oy X:lle hakkuuoikeuden yhtiön heidän metsästään hakkauttamiin puihin ja että he sen nojalla olisivat velvolliset suorittamaan yhtiölle takaisin kanteessa vaaditun rahamäärän, ja sen vuoksi hylkäsi Oy X:n kanteen, jossa Oy X vaati A:n ja B:n velvoittamista suorittamaan yhtiölle takaisin tämän em. välikirjan nojalla hakattavien puiden etumaksuna liikaa suorittaman määrän.
>
> *HO:* Ei muutosta.
>
> *KoO* katsoi tosin selvitetyksi, että A oli allekirjoittamalla kanteen perusteeksi esitetyn 3. 1. 1929 tehdyn metsänhakkuuvälikirjan hyväksynyt siihen sisältyvän metsänhakkuusopimuksen, mutta sen sijaan jääneen näyttämättä, että B, joka yhdessä A:n kanssa omisti po. tilan, olisi hyväksynyt sanotun sopimuksen, minkä vuoksi ja kun Oy X niin ollen ei ollut oikeutettu A:lta ja B:ltä saamaan sanotun välikirjan mukaan heille ehkä liikaa suorittamaansa määrää, KoO jätti HO:n tuomion lopputuloksen pysyväksi.

Kuten KoO:n ratkaisun perusteluista käy ilmi KoO on pitänyt hakkuusopimusta pätemättömänä sillä perusteella, ettei tilan yhteisomistajista yksi ollut muiden suostumuksetta kompetentti luovuttamaan tilaan kohdistuvaa hakkuuoikeutta kolmannelle. Samalta pohjalta on lähdetty myös jäljempänä selostettavissa muissa ratkaisuissa. Sopimuksen pätemättömyydestä on puolestaan seurannut, ettei hakkuun suorittajan ole katsottu voineen perustaa liikaa maksetuksi väitetyn korvauksen palauttamista koskevaa vaatimustaan hakkuusopimuksen määräyksiin.

b. *Hakkuuoikeuden luovutuskompetenssi*

Luovutuskompetenssi on lähtökohtaisesti *tilan omistajalla.* Omistajaan voidaan rinnastaa *määräalan luovutuksensaaja* heti luovutusoikeustoimen jälkeen, koska hän normaalisti tulee määräalan omistajahaltijaksi jo tuossa vaiheessa.[7]

Tilan yhteisomistajalla ei ole ilman muiden yhteisomistajien suostumusta oikeutta luovuttaa tilaa koskevaa hakkuuoikeutta kolmannelle, ellei yhteisesti omistetun tilan omistajahallintaa ole osakkaiden kesken sopimuksella jaettu.[8] Tämä pääsääntö perustuu nykyään YhtOmL 4 §:ään, mutta jo ennen YhtOmL:n voimaantuloa lähdettiin oikeuskäytännössä samalta pohjalta. Tämän osoittamiseksi voidaan viitata ratkaisuihin KoO 1922 tuomio II 58, KoO 1922 tuomio II 238, KoO 1924 tuomio II 170, KoO 1927 II 445, KoO 1929 II 505, KoO 1932 II 404 ja KoO 1944 II 15.

Jakamattoman kuolinpesän osalta on luovutuskompetenssia silmällä pitäen erotettava eri tilanteita. Jos pesän yhteishallinnosta on sovittu, määräytyy kompetenssi PK 1965 24 luvun 1 §:n mukaan lähtökohtaisesti sopimuksen pohjalta. Sikäli kuin asiasta ei ole sopimuksessa määrätty tai jos kysymys on sellaisesta jakamattomasta kuolinpesästä, jonka yhteishallinnosta ei ole lainkaan sovittu, määräytyy metsänmyyntikompetenssi PK 1965 18 luvun 2 §:n pohjalta. Tämän mukaan yhdellä osakkaista ei ole metsänmyyntikompetenssia ilman muiden suostumusta. Samalta periaatteelliselta pohjalta lähdettiin jo ennen vuoden 1965 PK:n voimaantuloa voimassa olleessa oikeudessa arvosteltaessa perillisen metsänmyyntikompetenssia kanssaperilliseen nähden (KoO 1922 päätös II 162), tällöin kuitenkin sillä varauksella, että jos pesä oli luovutettu jonkun perillisen hoitoon ja hallintaan, tällä katsottiin tämän perusteella olevan metsänmyyntikompetenssi (KoO 1932 II 362). Sellaisten jakamattomien kuolinpesien osalta, jotka olivat AOL:n alaisen lesken hoidossa ja hallinnassa, lähdettiin taas ennen PK 1965:n voimaantuloa, nähtävästi AOL 2 luvun 1 §:stä mieheen nähden ja 6 §:stä vaimoon nähden johtoa hakien, siitä, että leskellä oli oikeus muiden pesänosakkaiden myötävaikutuksetta yksinkin tehdä pesään kuuluvaan tilaan kohdistuva metsänhakkuusopimus (KoO 1923 tuomio I 48, KoO 1952 II 53 ja KoO 1955

---

7 Ks. *Hyvönen* s. 99—113.

8 Vrt. *Caselius* s. 236 ss., *Kyläkallio* s. 162 ss.

II 94).[9] Kuten *Rautiala*[10] toteaa, tilanne on näiltä osin muuttunut PK 1965:n voimaantulon myötä. PK 1965:n voimaanpanolain 12 §:n 2 kohta näet edellyttää mainitunlaisten kuolinpesien osalta, että pesän osakkaat hallitsevat yhteistä omaisuutta ja vainajan yksityistä omaisuutta sekä eloon jääneen puolison yksityistä omaisuutta, mikäli se avioliiton kestäessä ei ollut tämän vallittavana. Mitä vihdoin tulee käyttöoikeustestamentin saajan metsänmyyntioikeuteen, voidaan todeta, että asianomaisella on PK 12 luvun 3 §:n nojalla metsänmyyntikompetenssi hallintansa perusteella, ellei testamentin määräyksistä muuta johdu.[11] Tältä samalta pohjalta oli hallintatestamenttien osalta lähdetty jo PK 1965:ta edeltäneessä oikeuskäytännössä (KoO 1925 päätös I 11, KoO 1925 tuomio II 172, KoO 1930 II 127, KoO 1937 II 352, KoO 1941 II 164).

Tilaan kohdistuvien *käyttöoikeuksien haltijoiden,* mm. eläkeoikeuden haltijan metsänmyyntikompetenssin osalta voidaan viitata siihen, mitä on esitetty edellä 3. luvussa käyttöoikeuden haltijan oikeudesta kiinteistön tuottoon. Maanvuokraoikeuden osalta MVL 1966 66 §:ssä on annettu nimenomainen säännös tilan vuokramiehen metsänkäyttöoikeudesta. Säännöksen mukaan vuokramiehellä on oikeus ottaa vuokra-alueen metsästä puuta, mikäli siitä on vuokrasopimuksessa määrätty. Vuokramiehellä ei näin ollen ole ilman vuokrasopimukseen otettua määräystä metsänmyyntikompetenssia.

Luovutuskompetenssin puuttuminen aiheuttaa hakkuusopimuksen *pätemättömyyden.* Pätemättömyyden on kuitenkin edellytetty voivan *korjautua* sillä perusteella, että ne intressentit, joiden myötävaikutus hakkuuoikeuden luovuttamiseen olisi ollut tarpeen, jälkikäteen hyväksyvät luovutuksen.[12] Yhteisomistajien osalta tätä on edellytetty ennen YhtOmL:n voimaantuloa annetuissa ratkaisuissa KoO 1922 tuomio II 58, KoO 1922 tuomio II 238, KoO 1924 tuomio II 170, KoO 1927 II 445, KoO 1937 II 402 ja KoO 1944 II 15. YhtOmL 4 §:n sanamuoto antaa aiheen lähteä siitä, että laki on samalla periaatteellisella kannalla nytkin.[13] Jakamattoman kuolinpesän osalta jälkiperäisen hyväksymisen korjaavaa vaikutusta on puolestaan edellytetty ratkaisussa KoO 1922 päätös II 162 eikä PK 1965 ole aiheuttanut tässä suhteessa muutosta aikaisemmin voi-

---

9 Vrt. *Caselius* s. 218 ss., *Rautiala,* Avioliitto (3. painos 1965) s. 247 ss.

10 Ks. *Rautiala,* Avioliitto (3. painos 1965) s. 249 ss.

11 Ks. tarkemmin *Aarnio,* Jälkisäädökset s. 270 ss.

12 Vrt. *Caselius* s. 236 ss.

13 Vrt. myös *Kyläkallio* s. 178.

massa olleeseen oikeuteen. Kun metsänhakkuusopimus on edellytetty voitavan tehdä vapaamuotoisestikin niinkuin jäljempänä esitettävästä käy ilmi, voidaan lähteä siitä, että myös hyväksyminen voi olla vapaamuotoinen. Oikeuskäytännössä onkin katsottu, että kysymykseen voi tulla mm. konkludenttinen, käyttäytymisestä pääteltävissä oleva hyväksyminen. Ratkaisussa KoO 1924 tuomio II 170 tällaisena konkludenttisena hyväksymisenä pidettiin sitä, että tilan yhteisomistaja, joka väitti hakkuusopimusta pätemättömäksi suostumuksensa puutteen vuoksi, oli ollut leimauksessa läsnä ja tällöin osoittanut leimaajille hakkuualueen rajat. Ratkaisussa KoO 1944 II 15 osoituksena yhteisomistajan konkludenttisesta hyväksymisestä taas pidettiin osaksi passiivisuutta muistutuksen teossa siinä vaiheessa, jolloin hakkuut oli ao. yhteisomistajan tiedossa olleen hakkuusopimuksen nojalla aloitettu tilalla, ja osaksi sitä, että mainittu yhteisomistaja oli hakkuun aikana ja välittömästi sen jälkeen nostanut sovittua kauppahintaa.

Luovutuskompetenssin puutteeseen voi vedota vain loukattu osapuoli siis esimerkiksi yhteisomistajista se, jonka suostumus hakkuuoikeuden luovuttamiseen olisi ollut tarpeen ja joka puuttui.[14] Sensijaan luovuttaja ei voi tähän vedota, koska hän sopimuksen tekemällä on hyväksynyt sopimuksen edellyttämän oikeuden perustamisen. Tätä on edellytetty mm. ratkaisussa KoO 1950 II 389, jossa katsottiin, että tilan omistaja ei ollut oikeutettu vain sillä perusteella, ettei hän ollut yksin oikeutettu myymään hakkuusopimuksessa tarkoitettuja puita ja saamaan niistä tulevaa kauppahintaa, vaatimaan hakkuusopimuksen mitättömäksi julistamista.

c. *Hakkuusopimuksen muoto*

Periaatteessa hakkuusopimus on tehtävissä sopijapuolten haluamassa muodossa, siis esimerkiksi suullisesti. Tätä on edellytetty mm. ratkaisussa KoO 1950 II 389, jossa katsottiin, ettei se seikka, että tilan omistajan kappale hakkuusopimuksesta oli jäänyt erehdyksessä hakkuuoikeuden saajan puolelta allekirjoittamatta, tehnyt sopimusta pätemättömäksi. Eri asia on, että jos hakkuuoikeus sisältyy osana kiinteistön luovutuksen ehtoihin, sopimus hakkuuoikeudesta on tehtävä MK 1 luvun 2 §:ssä säädetyssä muodossa. Tässä suhteessa voidaan viitata ratkaisuun KoO 1948 II 203. Pää-

14 Vrt. *Zitting*, Omistajanvaihdos s. 178 ss.

sääntönä on siis vapaamuotoisuus. Hakkuusopimus voidaan myös purkaa vapaamuotoisin sopimuksin. Joissakin tapauksissa sopijapuolten tätä koskevat tahdonilmaisut on päätelty heidän käyttäytymisestään. Niinpä ratkaisusta KoO 7. 9. 1979 taltio n:o 897 käy ilmi, että sopijapuolten katsottiin purkaneen tekemänsä (suullisen) hakkuusopimuksen siten, että metsänomistaja oli kieltänyt hakkuuoikeuden haltijaa jatkamasta hakkuuta ja tämä oli noudattanut kieltoa.

d. Hakkuuoikeuden ulottuvuus

Kuten aikaisemmin todettiin hakkuuoikeuden ulottuvuus määritellään normaalisti ilmoittamalla hakkuualue, hakkuuaika, otettavien puiden laji ja niiden määrä. *Ulottuvuuden määrittelyllä* on *merkitystä* lähinnä kahteen eri suuntaan.

Ensiksikin määrittely asettaa puitteet hakkuuoikeuden käyttämiselle. Noiden puitteiden ylittäminen on ilman eri sopimusta kiellettyä. Otettavat puut yksilöidään lähemmin leimauksessa, mutta hakkuusopimuksen määräykset saatetaan leimauksen suorittamisesta huolimatta joutua ottamaan lähtökohdaksi harkittaessa, onko hakkuuoikeuden haltija mennyt oikeuttaan ulommaksi. Näin on asianlaita nimenomaan hakkuualuetta ja hakkuuaikaa koskevien määräysten osalta ja samoin on asianlaita niissäkin tapauksissa, joissa vain toinen sopijapuolista on suorittanut leimauksen ja vastapuoli myöhemmin väittää, että leimaus ja sen nojalla suoritettu hakkuu on koskenut muita kuin sopimuksen edellyttämiä puita. Viimeksi mainittua kysymystä käsitellään lähemmin jäljempänä leimauksen oikeusvaikutuksia tarkasteltaessa.

Mutta eräillä hakkuuoikeuden ulottuvuutta osoittavilla tekijöillä on merkitystä toisessakin suhteessa. Puutavaran lajia ja määrää koskevat määräykset muodostavat näet normaalisti kauppahinnan määrittelyn perusteen. Tähän liittyviä kysymyksiä tarkastellaan lähemmin seuraavassa alajaksossa.

Ulottuvuuden ilmaisevien tekijöiden juridista merkitystä tarkastellaan seuraavassa ensisijassa oikeuskäytännön pohjalta. Varsinkin sovitun hakkuuajan merkitystä valaiseva aineisto on varsin runsas.

1. Hakkuualueen määrittelyyn liittyviä kysymyksiä voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen pohjalta lähtien:

KoO 1920 tuomio II 231: Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että alue, jolta puut oli hakattu, ei sisältynyt alueeseen, jolta metsäalueen omistaja oli tarkoittanut oikeuttaa H:n kaatamaan puita. Tämän vuoksi ja kun muuta ei käynyt selvästi ilmi metsäalueen omistajan ja H:n välillä tehdyn kirjallisen hakkuusopimuksen sanamuodosta, H velvoitettiin maksamaan korvausta kaatamistaan puista metsänomistajalle.

Esillä olevassa tapauksessa hakkuualueen määrittely on ensisijassa riippunut hakkuusopimuksen tulkinnasta. Tilanne on tapauksessa ollut sellainen, että hakkuualue ei ole ollut tehdyn kirjallisen hakkuusopimuksen sanamuodon pohjalta riidattomasti määriteltävissä, vaan sanamuoto on näiltä osin ollut epäselvä. Toisaalta tilanne on ollut sellainen, että kysymys, kuuluiko alue, jolta puut oli kaadettu, hakkuualueeseen vai ei, oli sopijapuolten riidan eräänä kohteena, joten sopijapuolten yhteisen tarkoituksen selvittämistä ei näiltä osin ole voitu ottaa tulkintakysymyksen ratkaisun lähtökohdaksi. Tässä tilanteessa ratkaiseva merkitys on annettu luovuttajan tarkoitukselle. Luovutuksensaajan intentioon ei ole perustelujen mukaan kiinnitetty huomiota. On lähdetty siitä, että luovuttajan tarkoitus ratkaisee sen, mitä on katsottava luovutetun. Riskin kirjallisen sopimuksen epäselvästä muotoilusta on näin joutunut kantamaan hakkuuoikeuden haltija. Ratkaisun osalta on kuitenkin huomattava, että se on varsin vanha, annettu jo ennen OikTL:n voimaantuloa. Se tuskin vastaa sitä objektiivista tulkintaperiaatetta, jonka pohjalta varallisuusoikeudellisten sopimusten tulkinnassa on nykyään yleisesti lähdetty.[15] Sen vuoksi ratkaisun prejudikaattiarvo näiltä osin on kyseenalainen.

Sen sijaan ratkaisulla on luonnollisesti relevanssia toisessa suhteessa. Se osoittaa, että seurauksena hakkuusta muulla kuin sovitulla alueella on vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen hakkuuoikeuden haltijalle (vrt. myös KoO 11. 12. 1974 taltio n:o 2108).

2. *Sovitun hakkuuajan* merkitystä valaiseva oikeustapausaineisto on varsin runsas. Tarkastelu voidaan aloittaa ratkaisusta, joka valaisee kysymystä, *mitä hakkuuajalla tarkoitetaan.* Tapaus oli seuraavanlainen:

KoO 1954 II 10: Metsänomistajat olivat luovuttaneet yhtiölle oikeuden kuutiometrimäärän ja yhdelle kuutiometrille hakkuusopimuksessa määrätyn yksikköhinnan mukaan laskettavasta hinnasta

[15] Lausutun johdosta ks. *Aho* s. 163—175.

määräpäivään mennessä hakkauttaa heidän metsästään paperipuita. Yhtiöllä oli sopimuksen mukaan oikeus vielä hakkuuajan päättymistä seuranneena talvena ajattaa metsään jäänyt valmis puutavara.

KoO katsoi, että hakkuusopimus — ja siten myös sen hintamääräys —, kun sopimuksessa ei ollut toisin määrätty eikä muuta voitu myöskään sen perusteella, mitä jutussa oli ilmennyt, päätellä, käsitti kaiken sen puutavaran, joka valmiin tavaran poisajoa varten sovitun määräajan kuluessa oli valmistettu ennen hakkuuajan päättymistä kaadetuista puista.

Eri mieltä olleet kaksi jäsentä katsoivat, että po. hakkuusopimuksen määräyksistä, varsinkin siitä, että hakkuuajan päätyttyä metsässä oleva valmistavara saatiin ajattaa vielä seuraavana talvena, voitiin päätellä hakkuuajalla tarkoitetun aikaa, jonka kuluessa ostajan oli toimitettava niin hyvin sopimuksessa mainittujen kuusipuiden kaataminen kuin myös niiden valmistaminen kuutiometrimitan mukaan luettavaksi paperipuutavaraksi ja että hakkuusopimuksen hintamääräys koski vain tällaista puutavaraa.

Sekä korkeimman oikeuden enemmistö että eri mieltä olleet jäsenet ovat katsoneet, että sen, mitä hakkuuajalla yksityisessä sopimuksessa tarkoitetaan, sopijapuolet voivat määritellä sopimuksessaan. Eri mieltä olleet jäsenet päättelivät sopimuksen määräysten perusteella, että hakkuuajalla esillä olevassa sopimuksessa tarkoitettiin sekä puiden kaatoa että niiden valmistamista paperipuutavaraksi varten varattua aikaa. Korkeimman oikeuden enemmistö lähti sensijaan siitä, että kun sopimuksessa ei ollut toisin määrätty eikä jutun asianhaaroista voitu muuta päätellä, hakkuuaika tarkoitti puiden kaatoa varten varattua aikaa. Tällä tavoin ymmärretyn hakkuuajan pohjalta näyttävät lähteneen metsänhakkuuoikeutta koskevissa esityksissään mm. *Caselius* Suomen oikeuden osalta [16] ja *Lejman* Ruotsi oikeuden osalta.[17, 18] Vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeessa ja siihen liittyvissä yleisissä sopimusehdoissa erotetaan kolme eri käsitettä, nimittäin käsitteet »hakkuuaika», »ajoaika», ja »korjuuaika». Se että hakkuuaika ja ajoaika on käsitteellisesti erotettu toisistaan, viittaa siihen, että hakkuuajalla on tarkoitettu puiden kaatoa, karsintaa ja katkontaa varten varattua aikaa. Korjuuajasta lausutaan puolestaan yleisissä sopimusehdoissa mm.: »Metsässä oleva ajovalmis tavara saadaan

---

16 Ks. *Caselius* s. 226.

17 Ks. *Lejman* s. 109.

18 *Godenhielm* käsittelee tutkimuksessaan sovittua hakkuu- ja poisvientiaikaa kokonaisuutena, joten kysymys ei aktualisoidu hänen esityksessään, ks. s. 217—218.

ajaa vielä ao. hakkuusopimuksessa mainitun varsinaisen korjuuajan päättymistä seuraavan kalenterivuoden toukokuun loppuun mennessä, jolloin myös mittaus viimeistään on suoritettava.» Tyyppisopimuslomakkeessa ei puhuta kuitenkaan mitään »korjuuajasta», mutta sen sijaan siinä on lausuma: »Hakkuu- ja ajoaika päättyy / 19 ». Tämä viittaa siihen, että »korjuuajalla» on yleisissä sopimusehdoissa tarkoitettu puiden hakkuuta, ajoa (vedätystä) ja kaukokuljetusta silmälläpitäen tapahtuvaa varastointia varten varattua aikaa. Tämän merkityssisällön antaminen käsitteelle »korjuuaika» vastaa myös yleiskielessä sanalle »korjuu» annettua merkitystä.[19]

Sovitun hakkuuajan juridista merkitystä eri suhteissa voidaan valaista varsin monipuolisesti käytettävissä olevan oikeustapausaineiston avulla. Sovitun hakkuuajan umpeenkulumisen primäärinen merkitys on siinä, että hakkuuoikeuden haltija *menettää vapautensa hakata* hakkuualueelta sopimuksen piiriinkin kuuluneita puita. Kieltonormin rikkomisesta voi seurata sekä rikosoikeudellinen että vahingonkorvausvastuu niinkuin seuraavista oikeustapauksista käy ilmi.

> *KoO 1921 päätös II 939:* Hakkuuoikeuden haltija, joka oli ostanut 10 vuodeksi hakkuuoikeuden tilaan kuuluvaan metsäpalstaan, tuomittiin metsänhaaskauksesta, kun hän oli hakkauttanut puita po. palstalta sovitun hakkuuajan umpeen kuluttua.
>
> *KoO 1925 tuomio II 358:* Hakkuuoikeuden haltija, joka oli kaadattanut hakkuualueelta puiden ottamista varten sovitun ajan umpeen kuluttua puita, velvoitettiin suorittamaan metsänomistajalle vahingonkorvausta.

Toisaalta hakkuuoikeuden haltijalla ei ole lähtökohtaisesti oikeutta saada metsänomistajalta korvausta sen vuoksi, ettei hän ole ehtinyt kaikkia sovittuja puita hakkuualueelta kaataa sovittuna hakkuuaikana.[20] Esimerkkinä voidaan esittää seuraava tapaus:

> *KoO 1929 II 847:* Kun hakkuuoikeuden haltija ei ollut näyttänyt, että puiden oton laiminlyönti sovittuna hakkuuaikana olisi luettava metsänomistajan syyksi, hakkuuoikeuden haltijan metsänomistajaa vastaan ajama korvauskanne puiden saamatta jäämisen johdosta hylättiin.

---

19 Ks. Nykysuomen sanakirja hakusana »korjuu».

20 Vrt. *Chydenius,* Kontraktsrätt I s. 79, *Caselius* s. 223 ss., *Godenhielm* s. 218 ss.

Toisaalta sovitun hakkuuajan merkitystä voidaan tarkastella *kauppahinnan suoritusvelvollisuuden* kannalta. Tätä aihetta on käsitelty kirjallisuudessa varsin seikkaperäisesti ja myös kysymystä valaiseva oikeustapausaineisto on runsas. Tässä yhteydessä kauppahinnan suoritusvelvollisuuteen liittyviä kysymyksiä ei kuitenkaan lähemmin käsitellä. Niiden käsittely tapahtuu sopivimmin seuraavassa, tälle aiheelle omistetussa alajaksossa.

Sovitun hakkuuajan umpeen kuluttua saattaa tulla kysymykseen *hakkuuajan pidentäminen.* Hakkuuajan pidentämisessä ei itse asiassa ole *kysymys* muusta kuin siitä, että *hakkuuoikeuden haltija oikeutetaan saamaan luontoissuoritus vielä sovitun hakkuuajan jälkeenkin.* Voidaan kysyä, millä edellytyksillä tämä on mahdollista.

Kysymys oikeudesta vaatia luontoissuoritusta sovitun hakkuuajan jälkeenkin voi aktualisoitua kolmessa eri tilanteessa, nimittäin 1) kun asiasta on osapuolten välillä sovittu, 2) kun hakkuu sovittuna hakkuuaikana on estynyt metsänomistajan sopimusrikkomuksen johdosta ja 3) kun sopijapuolista riippumaton tekijä, ennenkaikkea ylivoimaiseksi esteeksi katsottava tapahtuma on estänyt hakkuun sovittuna hakkuuaikana. Näitä eri tilanteita tarkastellaan seuraavassa kutakin erikseen.

Sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä on edellytetty, että sovittua hakkuuaikaa voidaan *pidentää sopimuksella.*[21] Tavallisesti asiasta otetaan ehto jo hakkuusopimukseen, jolloin myös lähemmin määritellään, missä tapauksissa pidentäminen tulee kysymykseen ja miten pitkä jatkettu hakkuuaika on. Vuoden 1976 yleisissä sopimusehdoissa ei kuitenkaan puhuta hakkuuajan pidentämisestä, vaan korjuuajan jatkumisesta. Korjuuajan on edellytetty ilman eri korvausta jatkuvan, jos puiden korjuu estyy keliolosuhteiden, lakon, sopimuksen teon jälkeen syttyneen sodan tai muun ylivoimaisen esteen vuoksi. Jatkoajan päättymisajankohdaksi on määritelty esteen päättymistä seuraavan kalenterivuoden päättyminen, kuitenkin enintään neljä vuotta hakkuusopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien. Samantapaisia lausekkeita hakkuusopimuksiin ja sopimuslausekkeisiin on otettu jo aikaisemminkin.

Oikeuskäytännössä on edellytetty, että oikeus hakata pidennetyn hakkuuajan puitteissa voi perustua sekä hakkuusopimuksen ehtoon että metsänomistajan jälkeenpäin antamaan suostumukseen niinkuin luonnollista onkin. Esimerkkinä voidaan esittää seuraava ratkaisu:

---

[21] Ks. *Caselius* s. 225, *Godenhielm* s. 212, vrt. myös *Lejman* s. 111.

KoO 1924 tuomio II 442: Kun hakkuuoikeuden haltija ei ollut näyttänyt hakkuusopimuksessa edellytetyn hakkuuajan pidentymisen aiheuttavan syyn olemassaoloa eikä myöskään, että metsänomistaja olisi myöntänyt puiden hakkuuseen ja pois kuljettamiseen pidennettyä aikaa, ei hakkuuoikeuden haltijalla katsottu olevan oikeutta hakkuuseen ja puiden poiskuljettamiseen enää hakkuuajan päätyttyä.

Olennaisesti samansisältöinen ratkaisu on myös KoO 1923 tuomio II 179.

Edellä on kiinnitetty huomiota siihen, millainen klausuuli pidentämiseen oikeuttavista syistä sisältyy vuoden 1976 yleisiin sopimusehtoihin. Varhaisemmissa sopimuksissa syyt toisinaan ilmaistiin väljemmin, käyttämällä esimerkiksi ilmaisua »lakon tai muun syyn takia käy mahdottomaksi, ylenmäärin vaikeaksi tai kalliiksi». Tämän kaltaisten lausekkeiden tarkoituksena on antaa hakkuuoikeuden haltijalle tilaisuus saada luontoissuoritus lausekkeissa tarkoitetuista esteistä huolimatta esteen poistuttua. Tällä saattaa olla taloudellista merkitystä hakkuuoikeuden haltijalle siinä muodossa, että asianomainen säästyy ehkä huomattaviltakin saman tavaran muualta hankkimisen aiheuttamilta kustannuksilta.[22] Tähän on aiheellista ja näyttääkin kiinnitetyn huomiota mainitunlaisten lausekkeiden tulkinnassa siten, että esteeksi on hyväksytty lievempikin kuin vain ns. ylivoimaisesta esteestä johtuva vaikeutuminen. Tätä voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen avulla:

KoO 1926 II 38: Hakkuusopimuksen mukaan hakkuuaika oli pitenevä, jos hakkuu ja puiden vedättäminen kävisi hakkuuoikeuden haltijalle ennalta arvaamattomasta syystä ylenmäärin vaikeaksi tai kalliiksi. Koko maassa ja erittäinkin ao. paikkakunnalla vallinnut elintarvikepula katsottiin tällaiseksi syyksi.

Ratkaisussa KoO 1925 tuomio II 351 taas katsottiin, että vastaavan sisältöisen lausekkeen tarkoittamana syynä tuli kysymykseen vuoden 1918 kapina.

Toisaalta sanotunlaisen lausekkeen tarkoituksena ei normaalisti voida olettaa olevan sitä, että hakkuuoikeuden haltijalle näin valmistettaisiin tilaisuus valita, haluaako hän hakata jatkoajalla ja maksaa näiltä osin sovittua kauppahintaa vai ei. Oikeuttaessaan hakkuuoikeuden haltijan

---

22 Tähän näkökohtaan kiinnittää luontoissuorituksen funktioita käsitellessään huomiota erityisesti *Ljungman* luontoissuoritusta irtaimen kaupassa koskevassa tutkimuksessaan, ks. *Ljungman* s. 28 ja 34—35.

hakkaamaan jatkoajalla metsänomistajan ei normaalisti voida edellyttää lähteneen siitä, että hän näin valmistaisi hakkuuoikeuden haltijalle tilaisuuden spekuloida suhdanteilla.[23] Tältä pohjalta näyttää lähdetyn mm. seuraavassa ratkaisussa:

> *KoO 1952 II 41:* V oli 23. 9. 1946 tehdyllä metsänhakkuusopimuksella luovuttanut E:lle oikeuden 23. 9. 1948 mennessä hakkauttaa V:n tilan alueelta E:n toimitettavan leimauksen perusteella puutavaraa mm. ehdoin, että ylivoimaisen esteen sattuessa hakkuuaika jatkui esteen päättymistä seuranneen talven loppuun. E:n toimitettua sopimuksessa tarkoitetun leimauksen ja ryhdyttyä hakkauttamaan ja metsästä ajattamaan siten merkittyä puutavaraa, maanlunastuslautakunta oli 31. 8. 1947 kieltänyt E:tä enää hakkauttamasta metsää. Tarkastusoikeuden kumottua 31. 3. 1948 pakkolunastustoimituksen, jota silmällä pitäen metsää oli kielletty hakkauttamasta mutta maanlunastuslautakunnan puheenjohtajan edelleenkin kiellettyä hakkuun maanlunastuslautakunta oli 22. 12. 1948 ilmoittanut tilan vapautuneen hakkuukiellosta erästä pienehköä, hakkuualueeseen kuulumatonta aluetta lukuun ottamatta. E:n aloittaman hakkuun ja ajon päätyttyä kevättalvella 1948 E oli ottanut tilalta osan puutavaraa, mutta jättänyt metsään osan leimattua ja pieneltä osalta kaadettua valmista puutavaraa sekä 23. 4. 1948 asianosaisten välillä toimitetussa tilityksessä maksanut V:lle metsästä ottamansa puutavaran hinnan. Koska mainittua tilitystä ei asianhaaroihin katsoen voitu pitää E:n väittämänä tilityksenä, jolla V olisi luopunut vaatimasta E:tä ottamaan myös sanotun, metsään jääneen puutavaran, sen vuoksi ja kun E olisi voinut ylivoimaiseksi esteeksi katsottavan hakkuukiellon peruuttamisen jälkeen hakkuusopimuksen mukaan vuosien 1948—1949 talven loppuun jatkuneen hakkuuajan aikana hakkauttaa ja ajattaa mainitun, metsään jääneen ja lahoamisvaaralle alttiin puutavaran, E velvoitettiin suorittamaan V:lle tuon puutavaran sopimuksen mukainen hinta 5 %:n korkoineen hakkuuajan päättymispäiväksi katsottavasta 15. 4. 1949 lukien.

Hakkuuajan pidentäminen sopimuksin ei siis ratkaisun valossa merkitse muuta kuin sitä, että hakkuuoikeuden haltijalle annetaan sopimusteitse tilaisuus luontoissuorituksen saamiseen senkin jälkeen, kun alunperin sovittu suoritusaika on kulunut umpeen.

Oikeus luontoissuorituksen vaatimiseen *metsänomistajan sopimusrikkomuksen* perusteella ja hakkuuajan pidentäminen tältä pohjalta on ak-

[23] Myös spekulointimahdollisuuteen Ljungman kiinnittää huomiota, (ks. *Ljungman* s. 28 ja 39) luontoissuorituksen funktioita käsitellessään.

tualisoitunut useissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa. Niiden käsittely tapahtuu sopivimmin jäljempänä samassa yhteydessä, jossa yleensä käsitellään sopijapuolten sopimusrikkomusten vaikutuksia. Kirjallisuudessa on yleisimmin käsitelty kysymystä *sopijapuolista riippumattoman esteen* kuten *ylivoimaisen esteen* vaikutuksesta kauppahinnan maksuvelvollisuuteen. Tällöin on edellytetty, että hakkuu sovittuna aikana on estynyt sanotunlaisen syyn takia ja ostaja tämän vuoksi kieltäytyy maksamasta hintaa saamatta jääneiden puiden osalta.[24] Harvemmin on käsitelty kysymystä, mikä vaikutus sanotunlaisella osapuolista riippumattomalla syyllä on luontoissuorituksen saamiseen eli siis hakkuuoikeuden haltijan mahdollisuuteen saada hakkuuta varten jatkoaikaa esteen päätyttyä. Tätä viimeksi mainittua ongelmaa on kuitenkin käsitellyt mm. *Caselius*. Kun hänen esityksensä sisältää eräitä merkittäviä näkökohtia, sitä on aiheellista tarkastella lähemmin.[25]

Caselius toteaa ylivoimaista estettä silmällä pitäen, että on epävarmaa, saako hakkuuoikeuden haltija sen johdosta hakkuuajan pidennystä. »Mitä enemmän hakkuusopimus lähentelee vuokrasopimusta, ts. mitä pitempi on hakkuukausi ja mitä rajoitetumpi on metsänkäyttö, sitä vähemmän on syytä edes ylivoimaisenkaan esteen takia pidentää sopimusta. Mutta jos hakkuukausi on lyhyt ja puut leimattu, on käytännössä toisinaan myönnetty lisäaikaa, jonka ei tarvitse olla yhtä pitkä kuin ylivoimaisen esteen kestämä aika. Jonkin viikon este (lakko, lumettomuus tms) voi oikeuttaa hakkuuajan pidentämiseen kenties vuodella. Tämä on harkittava in casu. ——— Kerrottu mielipide, joka aikaisemmin lienee ollut vallitseva, ei enää ole yleinen, vaan on alettu esittää käsitystä, ettei ostaja voi saada ilman nimenomaista sopimusta pidennystä hakkuuajassa. Ratkaisu riippuu siitä, kuinka suuri paino pannaan sille seikalle, että omistusoikeus on toteutettava sovitussa ajassa. Riidan käytännöllinen merkitys on kuitenkin vähäinen sen jälkeen, kun kaikki puutavarayhtiöt ovat ottaneet sopimuslomakkeihinsa määräyksen, että ylivoimainen este pidentää hakkuuaikaa.»[26]

Caselius ei sanottavasti argumentoi kannanottoaan, jonka mukaan lakko, lumettomuus tms. syy voi oikeuttaa hakkuuajan pidentämiseen. Hänen esityksensä on yleisestikin ottaen sangen pääpiirteittäinen. Sii-

---

24 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 79, *Caselius* s. 224, *Godenhielm* s. 218.
25 Ks. *Caselius* s. 224—225.
26 Ks. *Caselius* s. 224—225.

hen sisältyy kuitenkin eräs tärkeä viittaus siihen, miltä pohjalta kysymystä on mahdollista lähestyä. Tuo viittaus sisältyy lausumiin, jotka koskevat erilaisia kannanottoja esillä olevaan kysymykseen yhtäältä pitkäaikaisten, vuokrasopimusta lähentyvien hakkuusopimusten ja toisaalta lyhytaikaisten hakkuusopimusten osalta.

Teoriassa hakkuuoikeuden haltijan asemaa myös suhteessa metsänomistajaan on mahdollista tarkastella joko niiden periaatteiden pohjalta, jotka koskevat käyttöoikeuden haltijan asemaa maanomistajaan yleensä, tai sitten kokonaan toisesta näkökulmasta, nimittäin irtaimen kauppaa koskevien periaatteiden pohjalta. Sillä, kumpi tarkastelukulma valitaan, on merkitystä esillä olevan kysymyksen ratkaisun kannalta.

Käyttöoikeuksien osalta ei yleensä ole lähdetty siitä, että käyttöoikeuden hyväksikäytön estyminen sopijapuolista riippumattoman syyn, mm. ylivoimaisen esteen takia oikeuttaisi käyttöoikeuden haltijan vaatimaan käyttöoikeuden sovitun voimassaoloajan pidentämistä esteen lakattua. Niinpä sen enempää maanvuokralainsäädäntöön kuin huoneenvuokralainsäädäntöönkään ei sisälly säännöksiä siitä, että vuokraoikeuden hyväksikäyttömahdollisuuksien estyminen sopijapuolista riippumattoman syyn vuoksi, esimerkiksi julkisen viranomaisen toimenpiteiden johdosta, oikeuttaisi vuokramiehen vaatimaan vuokra-ajan jatkamista, vaikka este olisi laadultaan ohimenevä. Kysymystä voidaan valaista esimerkin avulla. Olettakaamme esimerkiksi, että OY B vuokraa OY A:lta kaupunkitontin 30 vuodeksi teollisuusrakennuksen rakentamista varten (MVL 5 luku). Ennenkuin OY B ehtii ruveta rakentamaan tontille vuokrasopimuksen edellyttämällä tavalla, kaupunginvaltuusto tekee päätöksen asemakaavan muuttamisesta ao. kaupunginosassa ja tontilla tulee tämän vaikutuksesta voimaan määräaikainen — 2 vuoden — rakennuskielto, jonka voimassaoloa sisäasiainministeriö sitten jatkaa RakL 42 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla joka toinen vuosi useamman kerran peräkkäin. Tällaisessa tilanteessa OY B voi tietenkin hakea rakentamiseen poikkeuslupaa, mutta ellei hakemukseen suostuta, Oy B ei voi laillisesti rakentaa eikä siis käyttää tonttia vuokrasopimuksen edellyttämään tarkoitukseen. Esteestä huolimatta OY B:llä saattaa kuitenkin olla intressiä rakentaa ao. tontille, koska sen vuokra on kohtuullinen, sijainti edullinen kuljetusten kannalta jne. Tämän vuoksi on täysin ajateltavissa, että OY B:llä olisi intressiä saada esteen lakattua vuokra-aikaa vastaavasti jatkettua. MVL 1966 ei kuitenkaan edellytä tätä mahdolliseksi muulla tavoin kuin siten, että jatkamisesta sovitaan. Lain 16 §:n 1 mo-

mentista, joka koskee mm. kuvatunlaista tilannetta, käy ilmi, ettei vuokramiehellä ole sanotunlaisessa tilanteessa muita oikeuskeinoja käytettävissään kuin joko vaatia vuokranmaksun alentamista vuokra-alueen alentunutta käyttömahdollisuutta vastaavalla tavalla tai irtisanoa vuokrasopimus. Samantapainen on tilanne huoneenvuokran osalta niinkuin käy ilmi mm. HVL 14 §:n 1 momentista, jossa seuraukseksi lainkohdassa tarkoitetuista esteistä on säädetty vuokrasopimuksen raukeaminen.[27] Niissä tapauksissa, joissa vuokra-aikojen jatkamista on pidetty tarpeellisena sodan, kriisiajan tai muun vastaavanlaisen, sopijapuolista riippumattoman syyn vuoksi, se on aina tapahtunut tätä varten voimaan saatetulla erikoislainsäädännöllä. Erikoislainsäädännön lähtökohdat eivät tällöin ole olleet niinkään siviilioikeudelliset kuin julkisoikeudelliset, nimittäin tarve taata väestön huolto poikkeuksellisissa oloissa. Jos siis hakkuuajan jatkamiskysymystä sopijapuolista riippumattoman syyn takia pyritään arvostelemaan niiden periaatteiden pohjalta, jotka koskevat käyttöoikeuksia yleensä, on johdonmukaista katsoa, ettei ylivoimainen este tai muu sopijapuolista riippumaton syy, vaikkapa se olisi luonteeltaan ohimeneväkin, oikeuta hakkuuoikeuden haltijaa vaatimaan hakkuuajan jatkamista.

Kuva ongelmasta muuttuu toiseksi, mikäli sitä tarkastellaan niiden näkökohtien valossa, joita on esitetty irtaimen kaupan osalta. Irtaimen kaupassa ostajalla on myyjän viivästyksestä huolimatta katsottu olevan oikeus luontoissuorituksen vaatimiseen. Tätä ei ole pidetty varsinaisesti viivästykseen perustuvana oikeuskeinona, vaan sopimukseen perustuvana vaateena.[28] Jos kuitenkin suoritus sovitulla tavalla (luontoissuoritus) käy sopijapuolista riippumattomista syistä mahdottomaksi, tilanne muuttuu. Tosiasiallisen ja oikeudellisen mahdottomuuden[29] ja eräiden kannanottojen mukaan myös ns. liikavaikeuden[30] on katsottu vapauttavan

---

27 Säännöksestä ks. *Godenhielm,* Huoneenvuokralaki s. 109 ss.

28 Ks. *Palmgren* s. 82, *Godenhielm* s. 57 ss., *Portin* s. 59. Vrt. myös *Ljungman* s. 26 ss.

29 Ks. *Palmgren* s. 148 ss., *Godenhielm,* Bundenhet s. 38 ss., *Vihma* s. 82 ss. ja 305 ss., *Taxell* s. 115, *Godenhielm* s. 57 ss., *Aaltonen,* Irtaimen kauppa s. 91 ss. Vrt. ostajan luontoissuorituksen osalta myös *Portin* s. 62 ss.

30 *Palmgren* sisällyttää mahdottomuuden käsitteeseen sen, että sopimuksen täyttäminen vaatisi kohtuuttomia uhrauksia ja kustannuksia (s. 148). Toisaalta hän erikseen käsittelee kysymystä, mikä on suorituskustannusten, erityisesti suoritettavan tavaran hinnannousun vaikutus luontoissuoritusvelvollisuuteen, ja päätyy näiltä osin siihen, että ei edes huomattavakaan hinnannousu vapauta luon-

myyjän luontoissuoritusvelvollisuudesta pysyvästi, jos este on pysyvä, ja esteen ajaksi, jos este on ohimenevä.[31] Lähtien siitä, että jokainen sopimus tehdään edellyttäen, että se pannaan täytäntöön kohtuullisessa ajassa, Palmgren katsoo myös, että suoritusvelvollinen vapautuu luontoissuoritusvelvollisuudestaan, ellei luontoissuoritus ole esteen ilmaantumisajankohdan olosuhteiden pohjalta arvostellen kohtuullisessa ajassa mahdollinen.[32] Lisäksi hän yleisesti edellyttää, että ostajan tulee vaatia viivästynyttä luontoissuoritusta kohtuullisessa ajassa.[33] Uudemmassa kirjallisuudessa näyttää oikeuskäytäntöön liittyen lähdetyn myös siitä, että ostajan tulee reklamoida kohtuullisessa ajassa.[34]

Jos näiden näkökohtien valossa arvostellaan kysymystä hakkuuajan pidentämisestä ylivoimaisen esteen perusteella, on johdonmukaista kat-

---

toissuoritusvelvollisuudesta, paitsi mikäli tästä on otettu sopimukseen nimenomainen ehto tai myyjä voi näyttää edellyttäneensä sopimusta tehdessään hintatason pysyvän vakaana, ks. s. 160—167. Liikavaikeuden käsitteellä operoi *Vihma*, joka päätyy toteamaan, että liikavaikeuden vaikutus luontoissuoritusvelvollisuuteen »on kaikissa tutkituissa tapauksissa», siis mm. irtaimen kaupassa sama kuin mahdottomuuden vaikutus, ks. s. 306. Liikavaikeuden käsitteestä Vihman esityksessä, ks. *Vihma* s. 52—58 ja 302, ks. myös *Aaltonen*, Irtaimen kauppa s. 98—99. *Godenhielm* sensijaan erottaa suoritusvaikeuden mahdottomuudesta luonnehtien viimeksi mainittua Rodheen liittyen mm., että suoritusvaikeudessa on itse asiassa kysymys siitä, että myyjä voi, mutta ei halua suorittaa. Lähtien siitä, että suoritusvaikeustilanteiden problematiikka on erilainen kuin mahdottomuuden problematiikka Godenhielm seikkaperäisesti tarkastelee kysymyksen käsittelyä pohjoismaisessa, saksalaisessa, anglosaksisessa ja ranskalaisessa kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä kiinnittäen huomiota mm. siihen, että Pohjoismaissa suoritusvaikeuden vaikutuksia on pyritty tarkastelemaan ns. objektiivisen edellytysopin pohjalta. Godenhielm itse hahmottaa kysymyksen käsittelyä varten uuden näkökulman, riskinjaon näkökulman, jota hän tutkimuksessaan laajasti kehittelee. Yksityiskohtien osalta on rajoituttava viittaamaan Godenhielmin esitykseen, ks. *Godenhielm*, Bundenhet s. 98 ss. Samansuuntaisia kannanottoja mahdottomuuden ja liikavaikeuden käsittelystä on esittänyt *Taxell* (s. 115 ss., 117 ss. ja 126 ss.), joka myös tarkastelee liikavaikeutta riskinjaon näkökulmasta.

31 Ks. *Palmgren* s. 153 ss., *Godenhielm*, Bundenhet s. 53 ss. verr. s. 102 ss., jossa kannanottoa perustellaan riskinjaon näkökulmasta, *Vihma* s. 82 ss., 97 ss., 305 ss., *Taxell* s. 118. Ostajan luontoissuorituksen osalta ks. *Portin* s. 63.

32 Ks. *Palmgren* s. 154 ss.

33 Ks. *Palmgren* s. 104 ss.

34 Ks. *Portin*, JFT 1957 s. 197 ss., 303 ss., *Godenhielm* s. 64 ss. Kirjallisuudessa on käsitelty myös esteen ennalta-arvattavuutta, tällöin kuitenkin vahingonkorvausvelvollisuuteen liittyen, ks. *Palmgren* s. 188 ss., *Godenhielm* s. 235 ss., *Taxell* s. 120 ss.

soa, että jos este on ohimenevä, hakkuuaikaa voidaan esteen lakattua hakkuuoikeuden haltijan vaatimuksesta pidentää, vaikka asiasta ei olisi sovittukaan. Tällöin on kuitenkin perusteltua edellyttää, että hakkuuoikeuden haltija ilmoittaa aikeestaan pysyä sopimuksessa kohtuullisessa ajassa esteen päättymisestä lukien.

Mikä on sitten oikeuskäytännön kanta kysymykseen? Kysymystä voidaan valaista kahden oikeustapauksen avulla, joista vanhempi koskee suoranaisesti hakkuuajan pidentämistä ylivoimaisen esteen vaikutuksesta ja uudempi tilannetta, joka on analooginen hakkuuajan pidentämistilanteen kanssa. Vanhemman oikeustapauksen käsittelyn pohjustamiseksi on aluksi aiheellista palauttaa mieleen *Chydeniuksen* kannanotto hakkuuajan pidentämismahdollisuuksista sopijapuolista riippumattoman estymisen takia.[35]

Chydeniuksen esitys metsänhakkuuoikeudesta on sui generis eikä sitä hevin käy luokitteleminen joihinkin mielipidekategorioihin. Esitys on myös omista lähtökohdistaan käsin johdonmukainen. Chydenius aloittaa esityksensä kysymällä, voidaanko hakkuuoikeuden luovutusta pitää kauppana.[36] Hän ei välittömästi vastaa kysymykseen, vaan ryhtyy käsittelemään erilaisia vastauksen kannalta merkityksellisiä käytännön kysymyksiä. Lopulta hän päätyy kuitenkin toteamaan, ettei ole asianmukaista luonnehtia hakkuuoikeuden saajan oikeutta vuokraoikeudeksi, mutta ei myöskään tulevan esineen kaupaksi, sillä oikeustoimen kohteena olevat puut eivät ole mitään tulevia esineitä. Hakkuuoikeus voi itse asiassa olla, lausuu Chydenius, monien muiden subjektiivisten oikeuksien tapaan ilman nimilappua, kunhan sille vain oikeuskäytännössä tunnustetaan asianmukainen sisältö.[37]

Mikä tuo sisältö sitten Chydeniuksen mukaan on? Chydenius toteaa, että hakkuusopimuksella selvästi tähdätään puiden omistusoikeuden siirtämiseen hakkuuoikeuden haltijalle, mutta sopimus ei oikeutemme mukaan vielä sinänsä siirrä omistusoikeutta puihin, vaan tämä vaihe kytkeytyy puiden irroittamiseen ainesosasuhteesta maanpohjaan. Se, mitä hakkuuoikeuden haltija sopimuksessa luovuttaa saajalle, on tilaisuus hakata sovittuna aikana. Enempää hän ei Chydeniuksen mukaan itse asiassa voi luovuttaakaan.[38] Selvästikin tältä pohjalta lähtien Chydenius

35 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 73—80.
36 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 73.
37 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 78.
38 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 79.

luonnehtii hakkuuoikeuden esineoikeudeksi, joka kiinnityksin voidaan suojata kolmatta miestä vastaan.[39]

Tämä käsitys hakkuuoikeuden luonteesta näyttää vaikuttaneen myös Chydeniuksen kannanottoon kysymyksessä, voidaanko sovittua hakkuuaikaa pidentää hakkuuoikeuden haltijan vaatimuksesta sillä perusteella, että hakkuu sovittuna aikana on estynyt sopijapuolista riippumattoman syyn, esimerkiksi työvoimapulan vuoksi. Chydeniuksen esitys edellyttää vastauksen olevan kielteisen, vaikkei hän tätä nimenomaisesti toteakaan. Hän näet toteaa, että hakkuuoikeuden haltija on velvollinen maksamaan kauppahinnan, vaikka hän omatta syyttään, esimerkiksi työvoiman saannin osoittautuessa mahdottomaksi, ei olisi voinut käyttääkään hakkuuoikeutta hyväkseen. Perusteluna Chydenius viittaa riskinjakoa koskevaan kannanottoonsa, jonka mukaan vaaranvastuu tavarasta, tässä tapauksessa puista, on sillä, jolla on yksinomainen määräysvalta niihin nähden ja jolla yksin on niistä hyötyä. Tämä henkilö taas on hakkuusopimuksen perusteella hakkuuoikeuden haltija, vaikka hänestä ei vielä olisikaan tullut puiden omistajaa.[40]

Oikeuskäytännössä näyttää varhaisemmin lähdetyn periaatteessa samojen näkökohtien pohjalta. Tätä voidaan valaista ratkaisun KoO 1921 päätös II 1275 avulla.

> *KoO 1921 päätös II 1275: KO* katsoi selvitetyksi, että sitten kun T oli 3. 10. 1913 tehdyllä välikirjalla luovuttanut V:lle tai hänen määräämälleen oikeuden 3. 10. 1917 mennessä ottaa T:n omistaman tilan metsäpalstalta kaikki välikirjassa ilmoitetun mitan täyttävät kuusi- ja petäjäpuut ja V oli F:lle siirtänyt tämän oikeutensa, niin F oli kevättalvella 1918 ja siis välikirjassa määrätyn ajan päätyttyä metsäpalstalta kaadattanut 1.593,2 kuutiojalkaa tukkipuita arvoltaan markan mukaan kuutiojalalta 1.593 mk 20 p. Sen vuoksi ja kun F ei ollut toteennäyttänyt väitetään, että F siihen aikaan maassa sijainneiden venäläisten sotavoimien päällystön antaman kiellon vuoksi ja siis ylivoimaiseksi katsottavan esteen takia ei ollut voinut välikirjassa sovitun ajan kuluessa hakkauttaa ja poisviedä po. tukkipuita, KO velvoitti F:n suorittamaan T:lle korvauksena kerrotuin tavoin aiheutuneesta vahingosta 1.414 mk 77 p 5 %:n vuotuisine korkoineen oikeudenkäynnin alusta 5. 3. 1919 lukien.
>
> *HO:* Koska se seikka, että F em. välikirjassa sovitun ajan kuluessa mahdollisesti oli ollut estetty kaadattamasta ja poiskuljettamasta ko. puita, ei ollut voinut oikeuttaa F:ää enää tuon ajan jälkeen T:n

39 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 77.

40 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 79.

luvatta kaadattamaan puita hänen metsästään, HO jätti asian KO:n päätöksen lopputuloksen varaan.

KoO: Ei muutosta.

Esillä olevassa tapauksessa KO näyttää lähteneen siitä, että sen ylivoimaiseksi esteeksi katsoma venäläisten sotavoimien päällystön antama kielto olisi voinut tehdä F:n sovitun hakkuuajan jälkeen suorittaman hakkuun oikeutetuksi, mikäli kielto olisi näytetty toteen. HO sen sijaan muutti perusteluja tavalla, joka osoittaa, että vaikka sanottu kielto olisi näytetty toteenkin, se ei olisi oikeuttanut F:ää kaadattamaan ja pois kuljettamaan ko. puita sovitun hakkuuajan jälkeen. KoO omaksui saman kannan. HO:n perustelut ovat yhdenmukaiset sekä Chydeniuksen kannanoton kanssa että sen kanssa, mitä aikaisemmin esitettiin mahdollisuudesta jatkaa käyttöoikeuksien voimassaoloaikaa sillä perusteella, että käyttö on estynyt sopijapuolista riippumattomasta syystä, mm. ylivoimaiseksi esteeksi katsottavan viranomaisen määräyksen vuoksi.

Myöhemmiltä vuosilta ei ole löydettävissä yhtä suoranaisesti hakkuuajan jatkamista ylivoimaisen esteen vuoksi koskevia oikeustapauksia. Aihepiiriä on tosin sivuttu hinnanpalautusta koskevissa ratkaisuissa, mutta näistä ei juuri voi tehdä suoranaisia päätelmiä hakkuuajan jatkamiskysymyksen osalta. Hinnanpalautusta koskevia tapauksia tarkastellaan jäljempänä.

Sensijaan oikeuskäytännössä on annettu kiinteistöltä myydyn ja siitä irroitettavaksi edellytetyn rakennuksen kaupan osalta eräs myöhäisempi ratkaisu, jossa lähtökohtatilanne on analoginen metsänhakkuun kanssa ja josta sen vuoksi on nähdäkseni hyötyä myös metsänhakkuuta koskevia kysymyksiä selviteltäessä. Tapaus oli seuraavanlainen:

KoO 1944 II 181: Kun henkilö, joka oli ostanut I:ltä tämän A:n suostumuksella myymän, I:n ja A:n yhteisesti omistamalla tilalla sijaitsevan rakennuksen mm. ehdoin, että rakennuksen loppukauppahinta oli maksettava kesäkuussa 1940 ja että rakennus oli tällöin siirrettävä ko. tilan maalta, ja jolla ei ollut Moskovan vuoden 1940 rauhasta aiheutuneiden alueluovutusten johdosta mahdollisuutta saada rakennusta siirretyksi, oli alueen tultua palautetuksi Suomelle ilmoittanut kohtuullisessa ajassa I:lle tahtovansa pysyä kaupassa, eikä se I:n ja A:n esittämä peruste, että mainittu rakennus nyt oli heidän omistamansa tilan käyttöön tarpeellinen, tehnyt I:n ja ko. ostajan välistä kauppaa mitättömäksi, I ja A velvoitettiin saadessaan maksamatta olevan kauppahinnan jäännöksen luovuttamaan ko. rakennus ostajan hallintaan niin, että hän voi sen I:n ja A:n estämättä siirtää pois heidän maaltaan.

Kuten tapauksesta käy ilmi ylivoimaiseksi katsottu este [41] — alueen menettäminen rauhanteossa vieraalle valtakunnalle — on aiheuttanut, ettei rakennuksen ostaja ole voinut käyttää oikeuttaan siirtää rakennus pois sijaintialueeltaan sopimuksessa edellytettynä määräaikana. Esteen ilmaantumisen aikaan on tuskin voitu tietää tai edes aavistaa, tulisiko esteestä luonteeltaan pysyvä vai tilapäinen. Kun este rakennuksen saamiselle sitten myöhemmin poistui alueen tultua palautetuksi Suomen valtakuntaan ja kun rakennuksen ostaja kohtuullisessa ajassa esteen poistumisesta lukien ilmoitti halustaan pysyä luontoissuorituksessa, hänet oikeutettiin kauppahinnan jäännöksen maksaessaan ottamaan rakennus hallintaansa ja siirtämään se pois sijaintialueeltaan. Ratkaisussa on siten selvästikin sovellettu edellä käsiteltyjä irtaimen kauppaa koskevia periaatteita. Palmgrenin kannanottoon, jonka mukaan suoritusvelvollinen vapautuu luontoissuoritusvelvollisuudestaan, ellei luontoissuoritus ole esteen ilmaantumisajankohdan olosuhteiden pohjalta asiaa arvostellen mahdollinen kohtuullisessa ajassa, ei kuitenkaan näytä ratkaisua tehtäessä kiinnitetyn huomiota.

Voidaanko tapauksesta sitten saada johtoa metsänhakkuuta koskevia tapauksia arvosteltaessa? Vastaukseni on myöntävä. Perustelisin sitä seuraavasti ottamalla perustelujeni lähtökohdaksi Chydeniuksen edellä esitetyt kannanotot.

Chydeniuksen esitys perustuu käsitykseen, jonka mukaan metsänhakkuusopimuksessa on kyllä kysymys tietynlaisesta kaupasta, mutta kaupassa metsänomistaja luovuttaa ostajalle, ei puita, vaan tilaisuuden — tai ehkä paremminkin sanoen oikeuden — hakata ja siten saada puita. Mutta jos lähdetään siitä, että kaupan kohteena on oikeus hakata puita toisen alueella, niin silloin ollaan itse asiassa asetuttu sille kannalle, että kaupassa luovutetaan tietynlainen kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus — millä ei kuitenkaan ymmärretä hallintaan liittyvää tai muuta nautintaoikeutta — toiselle. Chydenius luonnehtiikin hakkuuoikeuden esineoikeudeksi, joskaan ei käyttöoikeudeksi.

Koko hakkuusuhteen syntyprosessia voidaan kuitenkin tarkastella toisestakin näkökulmasta. Mm. kiinteistön ja määräalan omistajanvaihdos on pyritty näkemään vaiheittaisena tapahtumasarjana, jonka eri vai-

[41] Ylivoimaisesta esteestä ks. *Godenhielm,* Bundenhet s. 44 ss., *Vihma* s. 66 ss., *Godenhielm* s. 77 ss., *Taxell* s. 122 ss., *Aaltonen,* Irtaimen kauppa s. 90 ss. Vrt. myös *Palmgren* s. 148 ss.

heisiin liittyy erilaisia ja eri henkilösuhteissa ilmeneviä oikeusvaikutuksia. Tästä samasta näkökulmasta voidaan nähdäkseni tarkastella myös hakattavaksi sovittujen puiden siirtymistä hakkuuoikeuden haltijan omistukseen ja siirrettäväksi myydyn rakennuksen siirtymistä saajan omistukseen. Tämän suuntaisia ajatuksia kirjallisuudessa on esitettykin. Jo *Caseliuksen* tutkimukseen irroittamisoikeuksista sisältyi tähän viittaavia ajatusaiheita ja saman suuntaisia käsityksiä ovat rakennusten osalta esittäneet *Kartio* ja *Majamaa*. Tässä yhteydessä on rajoituttava viittaamaan asianomaisten tutkimuksiin.[42]

Hahmotellusta näkökulmasta katsoen puiden kaadolla ja rakennuksen irroittamisella on sama funktio omistajanvaihdosprosessissa.[43] Kummassakin tapauksessa vaihdoksen kohde mm. lakkaa sanottujen toimenpiteiden vaikutuksesta kuulumasta luovuttajan eksekutiokelpoiseen varallisuuteen, mitä usein on pidetty silmällä todettaessa, että irroittamisen vaikutuksesta puut tai rakennus siirtyvät saajan omistukseen. Kummassakin tapauksessa myös luovutussopimuksella on sama funktio. Jäljempänä käsiteltävien muiden välittömien oikeusvaikutusten lisäksi sopimus oikeuttaa luovutuksensaajan ryhtymään toimenpiteisiin luovutuksen kohteen irroittamiseksi liitännäissuhteesta maapohjaan. Tästä syystä ne edellä käsitellyt irtaimen kauppaa koskevat periaatteet, jotka käyvät ilmi ratkaisusta KoO 1944 II 181, soveltuvat nähdäkseni sellaisinaan myös metsänhakkuusopimukseen. Päätyisin siis siihen, että jos sopijapuolista riippumaton syy, kuten ylivoimainen este, estää hakkuun sovittuna hakkuuaikana, hakkuuaikaa voidaan esteen lakattua hakkuuoikeuden haltijan vaatimuksesta pidentää, vaikkei asiasta ole sovittukaan. Edellytyksenä kuitenkin on, että hakkuuoikeuden haltija reklamoi kohtuullisessa ajassa halustaan saada sopimuksen mukainen suoritus.

Hakkuuajan lisäksi hakkuusopimuksissa useimmiten määritellään myös *aika, jonka kuluessa kaadetut puut on ajettava pois* hakkuualueelta. Vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeessa on edellytetty määriteltävän hakkuu- ja ajoajan päättymispäivä. Kysymys tällaisen sopimusmääräyksen *juridisesta merkityksestä* on niinikään ollut esillä sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä.

---

42 Vrt. *Caselius* s. 221—223, *Kartio* V luku, *Majamaa* 12 §.

43 Tästä näkökulmasta katsoen metsänhakkuuoikeuden ja sopimusperusteisten irroittamisoikeuksien käsittely systemaattisesti samassa yhteydessä, »irroittamisoikeuksina», niinkuin *Caselius* menettelee on luontevaa, ks. *Caselius*.

Oikeuskäytännössä lähdettiin aikaisemmin siitä, että ellei kaadettuja puita viety pois hakkuualueelta poisvientiä varten sovitussa ajassa, hakkuuseen oikeutettu menetti määräajan umpeen kuluessa oikeuden ottaa po. puut ja ne jäivät metsänomistajalle. Tämä kannanotto näyttää perustuneen käsitykseen, että kun hakkuuoikeuden haltijalle annettiin sopimuksessa oikeus käyttää maanomistajalle kuuluvaa metsäaluetta tiettynä aikana puiden ottamista, so. kaatamista ja poisvientiä varten, määräajan umpeen kulumisesta oli seurauksena sopimuksen edellyttämän käytön estyminen sovitun ajan jälkeen niinkuin käyttöoikeuksien osalta on yleensä asianlaita. Mainittua varhaisempaa kantaa valaisee seuraava ratkaisu:

KoO 1919 päätös II 605: Kauppakirjan mukaan oli puiden hakkuu ja poisvienti metsästä toimitettava määräajassa kaupanteon jälkeen. Hakkuuoikeuden haltijalla ei ko. määräajan umpeen kuluttua katsottu olleen oikeutta ottaa hakkauttamiaan, hakkuualueelle jääneitä puita. Hakkuualueen omistaja ei ollut sen vuoksi mennyt hänelle tilan omistajana kuuluvaa laillista oikeutta ulommas käyttäessään hyväkseen hakkuualueelle jääneet puut.

Toisaalta oikeuskäytännössä ruvettiin edellyttämään, että kaadettujen puiden poisvientiä varten sovittua aikaa — toisin kuin ratkaisun KoO 1921 päätös II 1275 mukaan sovittua hakkuuaikaa — voidaan hakkuuoikeuden haltijan vaatimuksesta pidentää, mikäli poisvienti sovittuna aikana on mahdoton ohimenevän ylivoimaisen esteen takia. Tämän suuntainen kannanotto enteili jo muutosta niissä perusteissa, joiden pohjalta sopijapuolten välejä arvosteltiin. Lausuttua voidaan valaista seuraavan ratkaisun avulla:

KoO 1925 tuomio II 249: KO: Koska hakkuuoikeuden haltija ei ollut näyttänyt, että sen oli ollut mahdoton sovittuna määräaikana toimituttaa hakkuuaikana kaadattamiensa tukkipuiden metsästä vedättämistä, hakkuuoikeuden haltija, joka oli vedättänyt po. puut metsästä ko. määräajan jälkeen, velvoitettiin maksamaan metsän omistajalle niiden arvoa vastaava vahingonkorvaus.

HO: Ei muutosta.

KoO: Ei muutosta.

Eri mieltä olleet kaksi jäsentä: Koska hakkuuoikeuden haltija oli hakkauttanut po. puut metsänhakkuuvälikirjassa määrätyssä ajassa, sen tähden ja kun ei ollut näytetty sovituksi, että aikanaan kaadetuista puista olisi suoritettava lisämaksua siinä tapauksessa, ettei niitä määräajan sisällä vietäisi pois metsästä, eikä hakkuuoikeuden haltijaa muussa tapauksessa ollut katsottava siihen velvolliseksi, hylkäsivät kanteen.

Vähitellen kannanotot poisvientiajan juridisen merkityksen suhteen kuitenkin muuttuivat. Oikeuskirjallisuudessa jo *Chydenius* lähti siitä, että kun hakkuusopimuksessa tarkoitetut puut siirtyivät niitä kaadettaessa hakkuuoikeuden haltijan omistukseen, poisvientiä varten sovitun ajan umpeen kulumisesta ei voinut olla seurauksena, että omistusoikeus olisi palautunut takaisin metsänomistajalle. Seurauksena poisvientiä varten sovitun ajan noudattamatta jättämisestä oli Chydeniuksen mukaan vain se, että puita sen jälkeen säilytettiin luvatta metsänomistajan maalla ja tälle syntyi puiden poistamista koskeva vaade hakkuuoikeuden haltijaan nähden.[44] Samansuuntaisen kannanoton esitti myöhemmin myös *Caselius*.[45] Toisaalta Caselius edellytti, että ostaja saattoi menettää oikeutensa kaadettuihin puihin poisvientiä varten sovitun ajan umpeen kuluessa sopimukseen otetun, tätä tarkoittavan ehdon tai sen vaikutuksesta, että sopijapuolet olivat tätä sopimusta tehdessään edellyttäneet.[46] Selvää onkin, että esimerkiksi omistuksenpidätysehdolla saattaa olla tällainen vaikutus.

Oikeuskäytännössä on lähdetty jo 1920-luvulta saakka samantapaisten näkökohtien pohjalta. Seuraavat oikeustapaukset ovat tässä suhteessa varsin valaisevia.

> *KoO 1921 päätös II 1093:* Hakkuuoikeuden haltijan ei katsottu menettäneen oikeuttaan käyttää hyväkseen hakkuusopimuksessa tarkoitettuja, hakkuualueelle jääneitä puita vain sen vuoksi, että kaadetut puut oli laiminlyöty kuljettaa pois hakkuualueelta hakkuusopimuksessa puiden kaadattamista ja poisviemistä varten määrätyn ajan kuluessa.
>
> *KoO 1929 II 47:* Hakkuuoikeuden haltijan ei katsottu menettäneen oikeuttaan toisen metsästä hakattuihin halkoihin niiden poisvientiä varten määrätyksi väitetyn ajan väitetyn umpeenkulumisen vuoksi, koskei ollut näytetty sovitun, että po. ajan umpeen kuluessa metsässä vielä poisviemättä olleet halot joutuivat metsänomistajalle.[47]

Eri mieltä olleiden jäsenten kannanotto edellä selostetussa ratkaisussa KoO 1925 tuomio II 249 antaa aiheen lähteä siitä, että sopijapuolet voivat sopia muunkinlaisesta hakkuuoikeuden haltijalle haitallisesta seurauk-

---

44 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 79—80.

45 Ks. *Caselius* s. 226—227.

46 Ks. *Caselius* s. 227.

47 Vrt. myös KoO 1942 II 99.

sesta kuin puiden saamatta jäämisestä sovitun poisvientiajan noudattamatta jättämisen vuoksi.

De lege lata on perusteltua lähteä siitä, että sovitun poisvientiajan noudattamisen laiminlyömisestä ei ole hakkuuoikeuden haltijan kannalta katsoen muuta seurausta kuin se, että puiden säilyttäminen hakkuualueella tapahtuu po. määräajan umpeen kuluttua ilman siihen oikeuttavaa perustetta, ellei muusta seurauksesta ole sovittu. Mikäli tästä aiheutuu vahinkoa metsänomistajalle, on tällä oikeus saada korvausta hakkuuoikeuden haltijalta. Metsänomistajalla on oikeus käyttää myös tarjolla olevia oikeuskeinoja puiden poistamiseksi alueeltaan ja oikeus vaatia näin aiheutuneista kustannuksista korvausta hakkuuoikeuden haltijalta. Jos poisvienti sovittuna aikana estyy sopijapuolista riippumattoman syyn, kuten ohimenevän ylivoimaisen esteen vuoksi, on hakkuuoikeuden haltijalla oikeus samaan tapaan kuin hakkuuajan suhteen on asianlaita vaatia poistamisajan pidentämistä, vaikkei tästä olisi sovittukaan. Tämän kannanoton perusteluina voidaan viitata samoihin näkökohtiin, joita edellä esitettiin hakkuuajan pidentämisen osalta. Oikeuskäytännön osalta voidaan lisäksi viitata edellä mainittuun ratkaisuun KoO 1925 tuomio II 249.

Edellä on käsitelty yksinomaan sovittua hakkuuaikaa. Mikäli hakkuusopimuksessa ei ole hakkuuaikaa määritelty, tulee noudatettavaksi metsänhakkuusopimusten voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941 annetun lain 1 §:n 1 momentin *säännös kolmen vuoden hakkuuajasta* sopimuksenteosta lukien. Jos sovitun hakkuuajan alkamisajankohta on määritelty relatiivisesti määräämällä hakkuuaika alkamaan jostakin myöhemmästä tapahtumasta lukien eikä po. tapahtuma satu kolmessa vuodessa sopimuksentekopäivästä, on sopimus säännöksen mukaan rauennut. Käytännössä tärkeä on sanotun 1 §:n 2 momentissa säädetty 1 momentin soveltamisalan rajaus, jonka mukaan se, mitä 1 momentissa on säädetty, ei koske maata luovutettaessa luovuttajalle tai jollekulle muulle pidätettyä hakkuuoikeutta. Tällä tavoin kiinteistön kaupassa pidätetty ja vastikkeen määrittelyssä normaalisti huomioon otettu hakkuuoikeus on haluttu jättää mainitun 1 momentin soveltamisalan ulkopuolelle. Motiivina tälle rajaukselle on aivan ilmeisesti ollut halu välttää sitä, että hakkuuta koskevan sopimuksen raukeamisesta sanotunlaisen määräajan umpeen kulumisen vuoksi aiheutuisi hakkuusuhdetta laajemmalle ulottuvia vaikutuksia, esimerkiksi kiinteistön kaupan raukeamista koskevia ongelmia.

Periaatteelliselta kannalta tärkeä on myös sanotun lain 2 §. Siinä lausutaan, että kun sopimus on 1 §:n mukaisesti rauennut, on hakkuuoikeuden luovuttaja velvollinen ostajalle *palauttamaan sellaiset sopimuksen johdosta saamansa suoritukset, joista ostaja ei ole saanut vastiketta,* ja maksamaan niille vuotuista korkoa viisi sadalta saantipäivästä palautuspäivään. Kuten säännöksestä käy ilmi ja kuten mm. *Hakulinen* edellyttää,[48] säännös lähtee edunpalautusajattelun pohjalta. Se koskee ennenkaikkea hakkuuhinnan palautusta siltä osin kuin hakkuuoikeuden haltija ei ole saanut lain 1 §:ssä tarkoitetun hakkuuajan umpeen kulumisen johdosta sovittuja puita. Kun edunpalautusperiaate on yleinen ja ilmenee monista muistakin lainsäädäntöömme sisältyvistä säännöksistä, voisi olettaa, että säännöstä voitaisiin analoogisesti soveltaa myös tilanteeseen, jossa sopimuksessa määritelty hakkuuaika on kulunut umpeen hakkuuoikeuden haltijan ehtimättä hakata kaikkia sopimuksen piiriin kuuluvia puita. Näin ei kuitenkaan ole asianlaita. Kuten jäljempänä kauppahinnan suoritusvelvollisuuden perusteita koskevasta esityksestä käy ilmi, säännökseen ei ole sen enempää kirjallisuudessa kuin oikeuskäytännössäkään kiinnitetty huomiota määriteltäessä sovitun hakkuuajan umpeen kulumisen vaikutuksia kauppahinnan suoritusvelvollisuuden kannalta. Tämä on sitäkin merkillisempää, kun säännöksestä toisaalta näyttää oikeuskäytännössä haetun johtoa määriteltäessä metsän rauhoituksesta johtuvan hakkuun estymisen vaikutuksia kauppahinnan palautusvelvollisuuden kannalta niinkuin jäljempänä rauhoitusmääräyksen vaikutuksia koskevassa luvussa käsiteltävästä ratkaisusta KoO 1955 II 4 käy ilmi.

3. Kolmantena hakkuuoikeuden ulottuvuutta määrittävänä tekijänä voidaan kiinnittää huomiota *puutavaran lajia* koskeviin sopimusmääräyksiin. Näiltä osin oikeuskäytännössä ei näytä juuri syntyneen erimielisyyttä. Esimerkiksi vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeessa lajit on edellytetty määriteltävän käyttötarkoituksen pohjalta. Tulkinnanvaraisissa tapauksissa keskeinen merkitys onkin perusteltua antaa käyttötarkoitukselle. Käyttötarkoituksesta saattaa johtua, että eri puulajit voivat korvata toisiaan. Niinpä esimerkiksi vuoden 1976 yleisissä sopimusehdoissa on edellytetty, että tutkittaessa, mahtuuko hakkuusopimuksessa sovitun puutavaralajin ylitys tai alitus sovitun prosenttimäärän puitteisiin, kuusi ja mänty voivat saha- ja kuitupuun osalta korvata toisiaan (kohta 2). Käyttötarkoi-

48 Ks. *Hakulinen,* Velvoite I s. 382.

tuksen edellyttämällä korvattavuudella on merkitystä myös tilanteissa, joissa havaitaan, ettei hakkuualueelta kyetä leimaamaan sopimuksessa edellytettyä määrää sovitun lajisia puita. Hakkuuoikeuden haltija saattaa tällöin olla velvollinen tyytymään siihen, että vaje täytetään käyttötarkoituksensa puolesta samanarvoisilla, mutta erilajisilla puilla.[49]

4. Neljäs hakkuuoikeuden ulottuvuutta määrittävä tekijä on *puutavaran määrä*. Hakkuusopimuksiin otetaan yleensä määrää koskevia lausumia kahdessa eri tarkoituksessa. Ensiksikin näillä lausumilla pyritään osoittamaan hakkuuoikeuden määrällinen ulottuvuus, s.o. hakkuuoikeuden kokonaisvolyymi. Kauppahinnan määrittelyn perusteeksi nämä luvut eivät kuitenkaan tavallisesti riitä, vaan sen selvittämiseksi kokonaismäärät on eriteltävä. Nämä kaksi eri tavoitetta on otettava huomioon tulkittaessa yksityisten hakkuusopimusten määrää koskevia lausumia. Vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeessa hakkuuoikeuden määrällinen ulottuvuus on edellytetty ilmaistavan eri puutavaralajien osalta runkokappalemäärinä tai tilavuutena.

Vanhempiin hakkuusopimuksiin oli toisinaan tapana ottaa eri lajisia puita koskevan hakkuuoikeuden ulottuvuuden määrittävien ehtojen lisäksi lausumia saatavaksi arvioidun puutavaran kokonaismäärästä. Tämän kaltaiset lausumat saattoivat aiheuttaa tulkintavaikeuksia sen suhteen, miltä pohjalta hakkuuoikeuden määrällinen ulottuvuus on määritelty. Sanotunlaisia tulkintavaikeuksia kuvaa seuraava tapaus:

> *KoO 1925 tuomio II 354:* Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että yhtiö oli tekemällään hakkuusopimuksella ostanut hakkuuoikeuden kaikkiin sopimuksessa mainituilla palstoilla oleviin, määrämitan täyttäviin puihin ja että sopimukseen otetulla lausumalla »noin 700 kuutiosyltä» oli vain tarkoitettu ilmaista se puumäärä, joka ko. metsistä oli arvioitu tulevan. Tämän vuoksi ja kun yhtiön oli metsiin täytynyt jättää, metsänomistajan kiellettyä enemmän hakkuun, 10.000 leimattua runkoa, yhtiö julistettiin oikeutetuksi ottamaan ko. 10.000 puuta kahden vuoden kuluessa.

Tapauksen pohjalta on luonnollisesti mahdoton antaa yleispäteviä ohjeita tulkintaa varten. Hakkuuoikeuden ulottuvuutta epäselvissä tapauksissa määriteltäessä lienee perustelua kiinnittää huomiota vertailukohteena myös hintoja koskeviin määräyksiin.

---

[49] Vrt. *Ljungman* s. 46.

Vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeessa ja siihen liittyvissä yleisissä sopimusehdoissa on yksityiskohtaisia määräyksiä mitoista ja laaduista sekä mittausmenetelmistä (yleisten sopimusehtojen kohdat 3 ja 6). Sikäli kuin yksityinen sopimus jättää kysymyksiä avoimeksi, saa alalla noudatettu kauppatapa merkitystä.[50] Tätä voidaan lopuksi havainnollistaa seuraavan oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1929 II 508:* Kun puutavarakaupassa kauppatavan mukaan tuumasta puhuttaessa tarkoitettiin yksinomaan englannintuumaa, ellei nimenomaan ollut toisin sovittu, ja kun metsänomistaja ei ollut voinut näyttää hakkuuoikeuden myöntämistä koskevassa kaupassa tarkoitetun muuta mittaa kuin englannin tuumaa, metsänomistaja velvoitettiin suorittamaan hakkuuoikeuden haltijalle, joka puita englannintuumalla mitattaessa oli saanut niitä vähemmän kuin mistä oli suorittanut hakkuusopimuksessa tarkoitetun yksikköhinnan mukaan laskettavan hinnan, liikaa saamansa määrä.

e. Kauppahinta

Kauppahinnan määrittely suoritetaan käytännössä yleensä eri lajiselle puutavaralle sovittujen yksikköhintojen pohjalta. Vuoden 1977 tyyppisopimuslomakkeessa on lähdetty siitä, että yksikköhintojen *määrittely* voidaan *perustaa* eri puutavaralajien osalta joko runkokappalemäärään tai tilavuuteen. Runkohintaisessa kaupassa yksikköhintojen lähempi määrittely on edellytetty perustettavan tukkien läpimittaluokan ja kuutiohintaisessa kaupassa tukin tai rungon kuutiometreinä ilmaistun keskikoon pohjalta suoritettavaan erittelyyn. Määrittely on edellytetty suoritettavan erikseen eri puulajien osalta. Näihin sopimusehtoihin liittyvät läheisesti kuutiohintaista kauppaa koskevat määräykset pienimmästä latvaläpimitasta sekä vuoden 1976 yleisten sopimusehtojen määräykset mitoista ja laadusta (kohta 3), mittauksesta (kohta 6) sekä tukkien keskipituuksista ja niiden ylityksen tai alituksen vaikutuksista tukin kuutiosisällön määritykseen (kohta 7).

Tulkintavaikeuksia saattaa yksityistapauksissa aiheuttaa se, että hakkuusopimukseen in casu sisältyy kumpaankin määritystapaan viittaavia lausumia. Näitä voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen pohjalta:

---

50 Vrt. mitä *Taxell* s. 56 lausuu kutyymin merkityksestä tulkinnan kannalta. Vrt. myös mitä *Aho* lausuu alalla noudatetun käytännön merkityksestä tulkinnassa s. 225.

KoO 1950 II 403: T ja O olivat tehneet hakkuusopimuksen, jonka mukaan T luovutti O:lle oikeuden hakata omistamansa tilan palstalta hänen toimestaan leimatut puut »luettelon mukaan 482 runkoa mäntypuita, keskikuutio 11,7 englantilaista kuutiojalkaa» mm. ehdoin, että puiden hinta oli 360 mk rungolta. Koska asianosaiset puheena olevassa, myyjän toimesta leimattujen, pystyyn myytyjen mäntypuiden kauppaa koskevassa sopimuskirjassa, sovittuaan siinä puiden hinnaksi 360 mk rungolta, eivät olleet nimenomaan sopineet myös siitä, että puiden koon poiketessa keskikuutioltaan niiden sopimuskirjassa mainitusta suuruudesta hinta olisi sen mukaan soviteltava, eikä O niin ollen sillä väittämällään perusteella, että puut kuutiomäärältään olivat olleet vajaamittaisia, ollut oikeutettu saamaan puista vaatimaansa hinnanalennusta, O, jonka oli puiden luovutustilaisuudessa todettu ottaneen ko. puita 476 runkoa, hinnaltaan yhteensä 171.360 mk ja joka oli niistä maksanut T:lle vain 134.452 mk 50 p, velvoitettiin suorittamaan T:lle ko. puiden hinnasta maksamatta olevat 36.907 mk 50 p 5 %:n korkoineen.

Eri mieltä ollut jäsen: Katsoi jutussa ilmenneiden seikkojen nojalla tosin voitavan päätellä O:n pitäneen ko. hakkuusopimuksen edellytyksenä, että sen kohteena olevien puiden keskikuutiomäärä oli 11,7 kuutiojalkaa ja T:n, suostumalla ottamaan asiasta mainitun sopimuskirjaan, puolestaan taanneen puiden täyttävän tuon ehdon, kuin myös selvitetyksi, että puiden kaatamisen jälkeen tapahtuneessa mittauksessa, joka oli toimitettu latvamittaa käyttäen, niiden keskikuutiomääräksi oli havaittu vain 9,10 kuutiojalkaa, mutta koska myös oli näytetty T:n ennen kaupantekoa toimituttaneen noiden silloin pystyssä olleiden puiden mittauksen ja tällöin niiden keskikuutiomääräksi todetun T:n O:lle ilmoittama ja sitten sopimuskirjaan otettu kuutiojalkamäärä, niin ja kun siis ei voida katsoa T:n vastoin parempaa tietoa tai edes tuottamuksesta erehdyttäneen O:ta ko. puiden koon suhteen, eikä O:lla näin ollen ja HO:n tuomiossa mainituista syistä ollut oikeutta saada vastaanottamistaan puista hinnanalennusta, katsoi, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomion lopputulosta.

Godenhielm on käsitellyt esillä olevaa tapausta sopimusoikeuden oppikirjassaan.[51] Hän lähtee siitä, että tapauksessa on ollut kysymys ostajan oikeudesta hinnanalennukseen tavaran virheen perusteella. Erityisen selvästi tältä pohjalta onkin lähdetty eri mieltä olleen jäsenen lausunnossa. Se heijastaa samankaltaista käsitystä hinnanalennuksen edellytyksistä po. perusteella, jonka *Chydenius* aikanaan esitti erityisesineen kaupan osalta (huomaa, että kysymys oli leimattujen puiden myynnistä). Chyde-

[51] Ks. *Godenhielm* s. 117 ss. ja s. 214.

niushan lähti siitä, että hinnanalennuksessa itse asiassa on kysymys eräästä vahingonkorvauksen muodosta, ja asetti hinnan alennuksen saamiselle sen vuoksi periaatteessa samat edellytykset kuin vahingonkorvauksen saamiselle yleensä nimittäin myyjän syyllisyyden.[52]

Enemmistön kannanoton osalta Godenhielm toteaa, että enemmistön suhtautuminen hinnanalennukseen sillä perusteella, että tavarassa on ollut virhe, tuntuu kielteiseltä, koska ostajan oikeus on asetettu riippuvaksi nimenomaisesta kauppaehdosta.[53] Näkisin kuitenkin omasta puolestani enemmistön ratkaisun toisessa valossa kuin Godenhielm, nimittäin sopimuksen tulkintaa koskevana kysymyksenä. Jutussa oli keskeistä se, miltä pohjalta kauppahinta määritellään, eikä tämä ollut lainatun sopimuslausekkeen valossa selvä. Kuten edellä todettiin, kauppahinta voidaan periaatteessa määritellä joko runkokappalemäärän pohjalta tai tilavuuden (kuutiomäärän) pohjalta. Esillä olevassa ratkaisussa enemmistö on lähtenyt siitä, että kysymys oli runkohintaisesta kaupasta, so. kauppahinnan määrittelyn pohjaksi otettiin runkokappalemäärä ja rungolta sovittu yksikköhinta. Tämän jälkeen on ollut kysymys siitä, mikä merkitys lainatulla lausumalla runkojen keskikuutiomäärästä on ollut hinnoittelun kannalta. Teoreettisia vaihtoehtoja on ollut kaksi:

1. Runkojen keskikuutiomäärää koskevalle lausumalle ei ole haluttu antaa merkitystä hinnoittelun kannalta, vaan keskikuutiomäärän ilmoittaminen on palvellut vain arviointiperusteena pyrittäessä arvioimaan saatavan puutavaran kokonaiskuutiomäärää.

2. Po. lausumalle on haluttu antaa merkitystä hinnoittelun kannalta siten, että runkojen kuutiotilavuuden poikkeavuus ilmoitetusta keskikuutiotilavuudesta enentää tai vähentää hintaa.

Esillä olevassa tapauksessa enemmistö on lähtenyt siitä, että po. lausumalle voidaan antaa merkitystä hinnoittelun kannalta vain, jos näytetään nimenomaisesti sovitun, että lausumalla on tältä kannalta katsoen merkitystä ja mikä tuo merkitys on. Kun tästä ei ollut näytetty sovitun tehdyssä kirjallisessa sopimuksessa, enemmistö määritteli kauppahinnan ottaen lähtökohdaksi sopimuksen määräykset hinnoittelusta runkokappalemäärän pohjalta. Hakkuusopimuksen tulkintaa ajatellen ratkaisu näyttäisi viittaavan siihen, että tulkinnassa on lähdetty varsin tiukasti kirjallisen sopimuksen sanamuodon pohjalta. Sanotunlaista kirjallisen sopimuk-

52 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 104—105.

53 Ks. *Godenhielm* s. 118.

sen sanamuotoon varsin tiukasti pitäytyvää tulkinta-asennetta voidaan metsänhakkuusopimusten osalta ehkä perustella viittaamalla yhtäältä tarpeeseen luoda puheena olevalle vaihdannan osa-alueelle, joka paljolta on liiketoimintaa, selkeitä käyttäytymissääntöjä ja toisaalta siihen, että hakkuuoikeuden haltijat normaalisti ovat alaan perehtynyttä ammattitaitoista väkeä, jonka voidaan edellyttää kykenevän määrittelemään vaatimuksensa sopimuksenteossa sen mukaisesti. Tässäkin tapauksessa ostaja O oli puutavarayhtiöiden hankintaorganisaatio.[54] Toisaalta tällainen tulkinta-asenne ei kuitenkaan ole aivan sopusoinnussa metsänhakkuusopimuksia koskevan muotovapauden periaatteen kanssa. Eri mieltä olevat jäsenet ovatkin päätelleet mainitsemansa takuun olemassaolon sopijapuolen (T) käyttäytymisestä (»Suostumalla ottamaan . . .»).

Sellaisissa tapauksissa, joissa hakkuu suoritetaan ns. avohakkuuna ja hakkuusopimus käsittää kaikki alueella olevat puut, kauppahinnan maksuperusteiden täsmällinen määrittely muodostuu erityisen tärkeäksi. Määrittely perustunee nykyään yleisesti tilavuuteen, s.o. kuorelliseen kiintokuutiometriin.[54a] Joissakin tapauksissa on kuitenkin saattanut muodostua tulkinnanvaraiseksi, onko hakkuusopimusta tehtäessä annetut tiedot saatavasta puutavaramäärästä käsitettävä hinnanmääritysperusteeksi vaiko vain arvioksi saatavasta puutavaramäärästä. Tätä voidaan valaista seuraavassa selostettavan oikeustapauksen avulla. Tapaus valaisee samalla sitä, millaisia vaatimuksia hakkuuoikeuden haltijan ammattitaidolle ja tiedoille alalla noudatetusta käytännöstä on asetettu asianomaisen sopijapuolen sopimusvastuuta arvosteltaessa. Tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 28. 5. 1956 taltio n:o 1456: HO* katsoi selvitetyksi, että Itä-Hämeen maanviljelysseuran asutustoimikunta oli valtion puolesta 17. 11. 1951 toimitetussa puutavarahuutokaupassa tehtyjen tarjousten perusteella samana päivänä laadituilla metsänhakkuusopimuksilla myynyt yhtiölle kahdelta viljelystilalta koko puuston, toiselta 1 ha:n ja toiselta 1,5 ha:n suuruiselta alueelta sopimuksessa erikseen lueteltuja puita lukuun ottamatta ja ehdoin, että myydyt puut oli otettava 8 cm:n läpimittaan saakka, sekä että ko. sopimuksia edeltäneessä huutokauppatilaisuudessa suullisesti selostetuista ehdoista oli ilmennyt alueiden puuston myynnin tarkoittavan alueiden raivausta. Sen vuoksi ja koska alueen raivauksella yleensä ymmärret-

54 Vrt. myös KoO 1940 II 228 ja KoO 1950 II 355, joista näyttäisi käyvän ilmi samanlainen tulkinta-asenne, sekä Godenhielmin selostama ratkaisu KoO 1939 taltio n:o 490, ks. *Godenhielm* s. 214.

54a Ks. *Holopainen* s. 150.

tiin, että alueelta oli hakattava kaikki puut sopimuksessa mainittuun läpimittaan saakka, eikä siten sanottuja metsänhakkuusopimuksia siitä huolimatta, että niihin liitetyillä hankintaehdoilla ostajan oli ollut erikseen sovittava tilojen asukkaiden kanssa puutavaran hakkuusta, voitu pitää hankintasopimuksina, niin ja kun yhtiö, jolle oli enemmän kuin kaksi viikkoa ennen huutokauppatilaisuutta lähetetty luettelo Itä-Hämeen maanviljelysseuran asutustoimikunnan alueella olevista raivausalueiden myyntipuista, jotta yhtiöllä olisi ollut tilaisuus tutustua puutavaran määrään ja sijaintipaikkaan, ja joka hyväksymiensä aikaisempien tapausten johdosta oli ollut tietoinen siitä, että ennakkoarvioiden ja hakkuusta kertyneiden puiden määrissä oli ollut huomattaviakin eroavuuksia, olisi puutavarakauppiaana ja tämän alan asiantuntijana pitänyt ennakkoarvioinnista riippumatta oikeustoimen päättämistä varten tarkistaa myytäviksi ilmoitettujen raivausalueiden puustojen määrät ja yhtiön oli katsottava laiminlyömällä tuollaisen tarkistuksen ottaneen kantaakseen siitä johtuvan mahdollisen vastuun, HO kumoten RO:n päätöksen velvoitti yhtiön maksamaan Itä-Hämeen maanviljelysseuran asutustoimikunnan johtajalle myös niistä puista, jotka yhtiö oli jättänyt ottamatta ja joita ei ollut asutustoimikunnan toimesta myyty kolmannelle, suoritettavan, pinokuutiometrimäärän mukaan laskettavan kauppahinnan osan.

KoO tutkiessaan jutun: Ei muutosta.

Esillä olevassa tapauksessa yhtiö oli aivan ilmeisesti arvioinut saavansa hakkuualueilta vähemmän puuta kuin mitä niiltä hakattiin eikä sen vuoksi ollut ottanut kaikkia puita vastaan. Kun kauppa kuitenkin käsitti ao. alueiden koko puuston 8 cm:n läpimittaan asti ja kun hinta näistä puista oli sovittu suoritettavaksi pinokuutiometrimäärän mukaan, katsottiin yhtiö periaatteessa velvolliseksi suorittamaan koko näin määräytyvä kauppahinta. Yhtiön arviointivirheelle ei tapauksessa annettu merkitystä mm. yhtiön ammattitaitoon ja alaa koskeviin tietoihin viitaten eikä yhtiön ennakolta saamaa luetteloa alueilla olevista puumääristä myöskään pidetty kauppahinnan määrittelyn perusteena.

Kauppahinnan suoritusvelvollisuuden lähtökohtia käsitellessään *Chydenius* lähti siitä, että sovittu kauppahinta tuli maksaa siitä riippumatta, käyttikö hakkuuoikeuden haltija oikeuttaan täysimääräisesti hyväkseen sovittuna hakkuuaikana vai ei.[55] Tämä kannanotto perustui siihen Chydeniuksen käsitykseen, että luovutuksessa hakkuuoikeuden saaja sai esineoikeudeksi luonnehdittavan oikeuden hakata, ts. tilaisuuden hakkuuseen,

55 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 79.

ja luovutuksensaajasta itsestään riippui käyttikö hän sitä hyväkseen. Käyttämättä jättäminen ei vaikuttanut kauppahinnan suoritusvelvollisuuteen.[56] Samalta periaatteelliselta pohjalta ovat lähteneet myöhemmin *Caselius*[57] ja *Godenhielm*.[58] Metsänhakkuusopimusten voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941 annetun lain 2 §:stä ei ratkaisuja tehtäessä näytä haetun analogiatukea. Tämä käy ilmi esimerkiksi ratkaisusta KoO 1955 II 105, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1955 II 105:* A oli oikeuttanut B:n hakkauttamaan tilansa metsästä määräpäivään mennessä leimatut puut osaksi pinokuutiometriltä ja osaksi rungolta laskettavasta hinnasta. Vaikka B ei ollut sovittuna hakkuuaikana hakkauttanut kaikkia puita, B oli kuitenkin velvollinen suorittamaan koko hakattavaksi luovutetun puumäärän hinnan.

Ratkaisun periaatteelliset lähtökohdat käyvät puolestaan havainnollisella tavalla ilmi tapauksesta KoO 1932 II 284, joka oli seuraavanlainen:

> *KoO 1932 II 284:* Valtio oli, myytyään ensin S:lle oikeuden tiettyjen puiden hakkuuseen omistamaltaan alueelta ja pidennettyään S:n pyynnöstä useaan otteeseen tämän hakkuuaikaa, viimeksi pidennetyn hakkuuajan umpeen kuluttua myynyt hakkuuoikeuden osaksi samoihin puihin M:lle. Valtiota vastaan esitettiin tämän jälkeen S:n hakkuuoikeudesta etukäteen suorittaman kauppahinnan palautusvaatimus sekä vahingonkorvausvaatimus sillä perusteella, että valtio ko. uudella myynnillä oli rikkonut S:n kanssa tekemänsä metsäkaupan.
>
> *RO:* Koska S ei ollut yksinomaan ko. kauppakirjalla saanut omistusoikeutta siinä mainittuihin puihin, vaan ainoastaan toistaiseksi oikeuden hakkauttaa puut, eikä S sovitun hakkuuajan umpeen kuluessa, minkä jälkeen sopimus aikaan nähden rajoitettuna oli lakannut olemasta voimassa, ollut käyttänyt sitä hyväkseen ja puut siis luovuttamattomina ja edelleen valtion maassa kasvavina olivat

---

56 Ks. *Chydenius,* Kontraktsrätt I s. 77—80.

57 Ks. *Caselius* s. 223 ss.

58 Ks. *Godenhielm* s. 216 ss.

59 Oikeuskäytäntöön ei näytä tässä suhteessa vaikuttaneen metsänhakkuusopimusten voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941 annetun lain (202/1941) 2 §, jonka mukaan, kun sopimus on lain 1 §:n mukaisesti (laissa määrätyn hakkuuajan umpeen kuluttua) rauennut, hakkuuoikeuden haltija on velvollinen palauttamaan ostajalle sellaiset sopimuksen johdosta saamansa suoritukset, joista ostaja ei ole saanut vastiketta, ja maksamaan niille vuotuista korkoa viisi sadalta saantipäivästä palautuspäivään. Tätä säännöstä käsitellään lähemmin jäljempänä.

olleet valtion omaisuutta, sen tähden ja kun S:n suorittama hinta, jota oli pidettävä vastikkeena S:lle annetusta hakkuuoikeudesta, huolimatta L:n, jolle S oli siirtänyt oikeutensa kauppahintaan ja korvauksiin, väittämistä mutta toteen näyttämättömistä ylivoimaisista esteistä, jotka olisivat estäneet S:ää käyttämästä sopimusta hyväkseen, niin ollen ja kauppakirjassa viitattujen määräysten mukaan jäi valtion hyväksi, RO hylkäsi kanteen.

HO: Ei muutosta.

KoO: Ei muutosta.

Esillä olevassa ratkaisussa on aivan erityisen selvästi lähdetty samalta pohjalta, jolta Chydenius em. esityksessään lähti. Käytännössä kannanotto voi johtaa siihen, että metsänomistaja saattaa laillisesti myydä useampaan kertaan samojen puiden hakkuuoikeuden ilman, että metsänomistajan voidaan katsoa hyötyneen oikeudettomasti kauppahinnan aikaisemman sopimuksen nojalla maksaneen hakkuuoikeuden haltijan kustannuksella. Hintahan maksetaan po. kannanoton mukaan tilaisuudesta hakata puita eikä puista. Muina ratkaisuina, joissa on lähdetty kauppahinnan suoritusvelvollisuuden perusteiden osalta kosketellulta pohjalta, voidaan mainita KoO 1926 II 161, KoO 1927 II 121, KoO 1929 II 28, KoO 1929 II 788 ja KoO 1940 II 9 ja KoO 9. 11. 1956 taltio n:o 3002. Kantaa voidaan siten pitää korkeimman oikeuden käytännössä vakiintuneena.

Käytännössä on kuitenkin toisaalta jouduttu ottamaan kantaa myös kysymykseen, *millä edellytyksillä hakkuuoikeuden haltija voi vapautua kauppahinnan osan suoritusvelvollisuudesta,* ellei hän saa koko sopimuksessa tarkoitettua puumäärää. Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että suoritusvelvollisuudesta vapautuminen saattaa tulla kysymykseen kolmella eri perusteella, nimittäin 1) sopimuksen, 2) metsänomistajan sopimusrikkomuksen ja 3) sopijapuolista riippumattoman esteen, ennenkaikkea ylivoimaisen esteen johdosta. Näitä eri tilanteita on aiheellista tarkastella lähemmin.

Hakkuusopimuksen ehdot on otettu mm. seuraavissa kahdessa tapauksessa ratkaisun lähtökohdaksi otettaessa kantaa kysymykseen, oliko hakkuuoikeuden haltija vapautunut osittain velvollisuudesta suorittaa sovittu kauppahinta:

KoO 1950 II 355: Koska metsänomistajan hakkuusopimuksessa olevan määräyksen mukaan tuli, jos hän syystä tai toisesta oli saanut myymästään puutavarasta enemmän hintaa kuin mitä mittauksen perusteella oli hänelle tuleva, suorittaa takaisin hakkuuoikeuden haltijalle liikaa nostamansa määrä 6 %:n korkoineen viimei-

sen maksuerän kuittauspäivästä lukien eikä ollut näytetty asianhaaroja, jotka olisivat antaneet aiheen otaksua, että mainittu määräys vastoin sen sanamuotoa olisi tarkoittanut, kuten metsänomistaja oli väittänyt, vain vähäisiä enintään 10 %:iin kauppahinnasta nousevia hinnaneroja, metsänomistaja velvoitettiin suorittamaan hakkuuoikeuden haltijalle liikaa saamansa määrä 6 %:n korkoineen viimeisen maksuerän suorittamispäivästä lukien.

Niinkuin jäljempänä esitettävästä käy ilmi, sen seikan, ettei hakkuuoikeuden haltija saa metsästä koko sovittua puutavaramäärää, on sellaisenaan, ilman hakkuusopimukseen otettua ehtoakin, katsottu vapauttavan ostajan myyjän mainitunlaisen viivästyksen johdosta puuttuvalta määrältä kauppahinnan suoritusvelvollisuudesta. Esillä olevassa tapauksessa asiasta oli otettu hakkuusopimukseen nimenomainen määräys. Po. määräys on tällöin otettu arvostelun lähtökohdaksi. Ratkaisu siis osoittaa, että oikeuskäytännössä kehittyneet kysymystä koskevat normit tulevat sovellettaviksi vasta toissijaisesti, siinä tapauksessa, ettei sopimuksesta muuta johdu.[60]

Samalta periaatteelliselta pohjalta on lähdetty myös seuraavassa tapauksessa, jossa hakkuusopimuksen määräykset nyt johtivat siihen ettei vapautuminen osasta kauppahinnan suoritusvelvollisuutta tullut kysymykseen:

KoO 1949 II 317: Koska hakkuusopimuksissa olevien määräysten mukaan liikaa maksetut määrät oli palautettava ostajalle (hakkuuoikeuden haltija), vain, jos myyjät (metsänomistajat) olivat olleet syypäät siihen, että ostaja ei ollut sopimusten mukaisesti saanut myytyjä puita haltuunsa, eikä jutussa todettu puiden ottamatta jättäminen ollut johtunut myyjien laiminlyönnistä, katsottiin myyjillä siitä huolimatta, että he olivat sanotun puiden ottamatta jättämisen vuoksi purkaneet ostajan kanssa tekemänsä hakkuusopimukset, niin ollen olleen oikeus pitää ostajan hakkuusopimusten perusteella suorittamat ennakkorahat.

Esillä oleva tilanne rinnastuu olennaisesti ostajan *mora accipiendiin* irtaimen kaupassa. Kirjallisuudessa on irtaimen kaupan osalta esitetty erilaisia kannanottoja siitä, oikeuttaako ostajan puuttuva myötävaikutus purkamaan kaupan vai ei. *Portin* toteaa, että suomalaisessa kirjallisuudessa on samaan tapaan kuin saksalaisessa ja skandinaavisessa kirjallisuudessa lähdetty siitä, että ostajan puuttuva myötävaikutus ei yleensä

[60] Ks. myös KoO 1948 II 319.

oikeuta purkamaan kauppaa.[61] Käsittelemänsä oikeuskäytännön pohjalta hän toteaa, ettei oikeuskäytäntö sen enempää tue kuin osoita virheelliseksikään kirjallisuudessa vallitsevaa käsitystä, että purku ei tulisi kysymykseen.[62] Seikkaperäisesti kantaansa kehitellen [63] Portin omasta puolestaan päätyy katsomaan, ettei ole olemassa perusteltua syytä käsitellä ostajan puuttuvaa myötävaikutusta eri tavoin kuin ostajan maksuvelvollisuuden laiminlyöntiä purkuperusteena.[64] Toiselle kannalle asettuu *Godenhielm*. Hän lausuu: »Omasta puolestani haluan kuitenkin lukeutua sen nykyisen käsityksen kannattajiin, ettei purku tule kysymykseen. Jos myyjä purkaisi kaupan, se ei merkitsisi vain sitä, että tavara myytäisiin hänen lukuunsa ja hän saisi mahdollisen voiton itselleen, vaan myös sitä — ja tämä on normaali tilanne —, että myyjä pakotettaisiin maksamaan ostajalle takaisin tämän jo suorittama kauppahinta. Tästä taas puolestaan aiheutuisi, että ostaja mahdollisesti olisi velvollinen korvaamaan myyjän positiivisen sopimusedun ja koko osapuolten välinen selvittely tulisi entistä monimutkaisemmaksi. Näyttää ilmeiseltä, että oikeustieteessä puollettu käsitys, joka on yhtäpitävä muissa Pohjoismaissa vallitsevan käsityksen kanssa, on perusteltavissa reaalisin ja käytännöllisin syin.»[65]

Esillä oleva tapaus näyttää olevan siinä suhteessa harvinainen, että siinä myyjän eli metsänomistajan on expressis verbis edellytetty voineen purkaa hakkuusopimuksen sillä perusteella, että ostaja eli hakkuuoikeuden haltija oli jättänyt osan hakkuusopimuksessa myydyistä puista ottamatta. Kysymys on ollut purkamisesta juuri ostajan eli hakkuuoikeuden haltijan puuttuvan myötävaikutuksen perusteella. Tästä on puolestaan aiheutunut, niinkuin *Godenhielm* edellyttääkin, että kysymys kauppahinnan palautuksesta myyjälle eli metsänomistajalle on noussut etualalle. Tapauksessa näyttää periaatteessa lähdetyn siitä, että purusta aiheutuu kauppahinnan palautusvelvollisuus. Mutta tässä konkreettisessa tilanteessa määräykset, joita hakkuusopimukseen oli otettu kauppahinnan palautuksen perusteista, ovat johtaneet siihen, ettei ennakkoon saadun kauppahinnan palautusvelvollisuutta katsottu olleen. Sopimukselle on siten tässäkin tapauksessa annettu prioriteetti.

---

61 Ks. *Portin* s. 269.
62 Ks. *Portin* s. 271.
63 Ks. *Portin* s. 273—280.
64 Ks. *Portin* s. 281.
65 Ks. *Godenhielm* s. 170.

Toinen tärkeä kauppahinnan suoritusvelvollisuudesta vapauttava peruste on *metsänomistajan sopimusrikkomus.* Tämä käsittää erilaisia tilanteita. Sopimusrikkomusten ryhmässä on ensiksikin soveliasta käsitellä ne tapaukset, joissa hakkuuoikeuden haltija ei ole saanut hakkuualueelta koko sovittua määrää puutavaraa, samoinkuin ne tapaukset, joissa saatu puutavara on ollut laadultaan heikompaa kuin sopimuksessa edellytettiin. Mutta lisäksi tähän yhteyteen kuuluvat ne tilanteet, joissa metsänomistaja positiivisin toimin on ryhtynyt estelemään hakkuuta. Sopivimmin näitä kysymyksiä käsitellään kuitenkin jäljempänä, samassa yhteydessä, jossa yleensä tarkastellaan sopijapuolten sopimusrikkomuksia. Näin ollen näiden tapausten osalta viitataan jäljempänä esitettävään.

Kolmannen ryhmän tapauksia kauppahinnan suoritusvelvollisuudesta vapautumista tutkittaessa muodostavat ne tilanteet, joissa *ylivoimainen este tai muu sopijapuolesta riippumaton syy* estää sovitun puutavaramäärän hakkuun. Nämä tapaukset liittyvät kuitenkin niin läheisesti vaaranvastuuta hakkuusuhteessa koskeviin kysymyksiin, että niitä tarkastellaan sopivimmin jäljempänä vaaranvastuuta koskevassa jaksossa.

Kauppahinnan suoritusvelvollisuus on tavallista rahavelkaa. Mikäli kauppahinta on sovittu suoritettavaksi kotimaan rahassa, ei yleensä voida lähteä siitä, että jokin suoritusvelvollisesta riippumaton syy voisi muodostaa juridisesti relevantin *esteen* suoritukselle. Jos esimerkiksi kysymys, kuka on oikeutettu kauppahinnan saamiseen, on juridisesti epäselvä tai riidanalainen, voi suoritusvelvollinen vapauttavin vaikutuksin suorittaa kauppahinnan MaksutalletusL:n osoittamalla tavalla. Lausuttua voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1940 II 175:* Hakkuusopimuksessa mainitun puumäärän hakkuu oli osittain voinut tapahtua sopimuksen mukaisesti, mutta osittain estynyt hakkuun kohteena olevaa tilaa koskevien riitaisuuksien ja niiden johdosta annettujen KoO:n tuomioiden vaikutuksesta. Kun hakkuusopimuksessa ei ollut puiden hinnan maksuaikaan nähden minkäänlaisia lykkääviä, mahdollisesti sattuvasta esteestä riippuvia ehtoja, katsottiin, että hakkuuoikeuden haltijan olisi tullut suorittaa hakkauttamastaan puumäärästä hakkuusopimuksessa edellytetyn yksikköhinnan mukainen hinta hakkuusopimuksessa mainittuina maksuaikoina.

Kauppahinnan suorituksen laiminlyöntitapauksissa metsänomistajalla on käytettävissään normaalit velkojalle kuuluvat oikeussuojakeinot. Tätä keinovalikoimaa on vuoden 1976 yleisissä sopimusehdoissa pyritty

lisäämään seuraavalla lausekkeella (kohta 17): »*Panttioikeus:* Erääntyneiden, suorittamatta jääneiden maksuerien vakuudeksi myyjä saa ottaa panttioikeudella haltuunsa sanottuja eriä vastaavan määrän tämän sopimuksen käsittämää, ostajan omistamaa puutavaraa, ellei myyjä saa muuta hyväksyttävää vakuutta.» Sopimusehto on harvinaislaatuinen, mutta juridisesti sitä vastaan ei voine olla perusteltua huomauttamista. Käyttämällä haltuunotto-oikeutta metsänomistaja saavuttaa haltuunoton ja allekirjoittamansa hakkuusopimuksen, johon em. lauseke sisältyy osana, vaikutuksesta täysin kehittyneen irtaimen esineen panttioikeuden haltijan oikeusaseman.[66] Sen nojalla hänellä on oikeus realisoida pantiksi otetut puut sillä tavoin kuin irtaimen pantin realisoimisesta on säädetty. Metsänomistajan keinovalikoimiin kuuluu myös *hakkuusopimuksen purkaminen* kauppahinnan maksuvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella tietyillä edellytyksillä. Tähän liittyviä kysymyksiä käsitellään jäljempänä osapuolten sopimusrikkomuksen vaikutuksia tarkasteltaessa.

f. Hakkuuoikeuden haltijan suojasta yleiseen sivullistahoon hakkuusopimuksen teon jälkeen

Edellä luvussa 3.7. käsiteltiin käyttöoikeuden haltijan suojaa ns. yleiseen sivullistahoon. Tässä yhteydessä käsiteltiin mm. ratkaisua KoO 1928 II 56, jonka pohjalta voidaan päätellä, että hakkuuoikeuden haltija on heti hakkuusopimuksen solmimisen jälkeen oikeutettu käyttämään oikeuskeinoja sellaista ulkopuolista henkilöä vastaan, joka pyrkii toiminnallaan häiritsemään tai estämään hakkuuoikeuden haltijaa käyttämästä oikeuttaan. Kun kysymystä on laajemmin tarkasteltu sanotussa yhteydessä, tyydytään tässä vain viittaamaan po. lukuun.

5.6. LEIMAUS

Leimauksessa yksilöidään ne puut, jotka hakkuuoikeuden haltijan on määrä hakkuusopimuksen perusteella saada. Käsiteltäessä yksilöinnin merkitystä hankinnassa päähuomio on kiinnitetty vaaranvastuuta koske-

---

66 Panttioikeuden haltijan oikeusaseman edellytyksistä irtaimen panttauksessa ks. *Taxell*, Panträtt s. 10 ss., *Havansi*, LM 1969 s. 379 ss., *Zitting*, Sivullissuoja s. 104 ss.

viin kysymyksiin. Niinpä suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on keskusteltu siitä, siirtyykö vaaranvastuu hankinnassa pääsäännön mukaan jo tavaran yksilöintivaiheessa ostajalle vai onko pääsääntönä pidettävä vaaranvastuun siirtymistä vasta tavaran luovutuksessa.[67] Kuten jäljempänä luvussa 5.9. esitettävästä käy ilmi leimauksella ei ole katsottu olevan vaaranvastuun siirtymisen kannalta merkitystä hakkuusuhteessa. Sensijaan leimauksella on muussa suhteessa varsin tärkeä merkitys hakkuusuhteen kehityksen kannalta.

Caselius on luonnehtinut leimauksen juridista merkitystä lähtemällä siitä, että kysymys on puiden yksilöinnistä, ja toteamalla, että sopimusta on puiden yksilöimiseen asti pidettävä hankintasopimuksen luontoisena.[68] Tällaisesta yleisluonnehdinnasta on kuitenkin syytä varoa tekemästä pitkälle meneviä päätelmiä. Yksityiskohtaisempi kuva leimauksen merkityksestä saadaankin oikeustapausaineiston pohjalta.

Leimauksen juridista merkitystä selviteltäessä on aiheellista todeta, että *leimaus voidaan suorittaa* siten, että kumpikin sopijapuolista on leimaustilaisuudessa läsnä tai edustettuna, tai siten, että leimaus suoritetaan vain toisen sopijapuolen toimesta, taikka vihdoin siten, että sopijapuolet jättävät leimauksen suorittamisen valitsemansa kolmannen henkilön, usein piirimetsälautakunnan tai metsänhoitoyhdistyksen alaisen metsäammattimiehen tehtäväksi. Siitä, miten leimaus on suoritettu, riippuu, mitä oikeusvaikutuksia sillä on.

Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että *jos kumpikin sopijapuolista on leimauksessa läsnä tai edustettuna,* kummankin sopijapuolen tulee leimaustilaisuudessa valvoa, että leimaus suoritetaan hakkuusopimuksen mukaisella tavalla. Mikäli leimauksessa poiketaan hakkuusopimuksesta, on sopijapuolen tai hänen edustajansa edellytetty välittömästi esittävän muistutuksen leimausta vastaan. Laiminlyönti on oikeuskäytännössä tulkittu leimauksen hyväksymiseksi ja tästä on puolestaan ollut seurauksena, että asianomainen menettää mahdollisuutensa vedota myöhemmin siihen, että leimauksen perusteella suoritettu hakkuu on hakkuusopimuksen vastainen. Niinpä esimerkiksi ratkaisussa KoO 1921 tuomio II 316

---

67 Ks. yhtäältä *Vihma* s. 103 ss. ja *Aaltonen,* Virhe I s. 224 ss. ja toisaalta *Palmgren* s. 78 ss., *Nybergh,* JFT 1960 s. 107—125, *Portin* s. 197—202 ja *Godenhielm* s. 143—148. Ks. myös *Aaltonen,* Irtaimen kauppa s. 64—66. Skandinaavisesta kirjallisuudesta ks. *Hellner* s. 72 ss., *Andersen* s. 100 ss., *Ussing,* Køb s. 53 ss.

68 Ks. *Caselius* s. 223.

metsänomistajan korvauskanne, jota perusteltiin sillä, että hakkuuoikeuden haltija oli kaadattanut ja ajattanut hakkuualueelta hakkuusopimuksessa edellytettyä määrämittaa pienempiä puita, hylättiin tällä perusteella. Samalla perusteella hylättiin ratkaisussa KoO 1921 tuomio II 374 metsänomistajan kauppahinnan velkomista koskeva kanne, jota perusteltiin sillä, ettei hakkuuoikeuden haltija, joka oli suorittanut hinnan leimauksen perusteella ottamistaan puista, ollut ottanut hakkuualueelta kaikkia hakkuusopimuksessa edellytettyjä puita. Ratkaisussa KoO 1940 II 205 taas katsottiin, että koska metsänomistajat, jotka metsämaalta olivat myyneet yhtiölle kaikki leimauksen mukaan ostettaviksi kelpaavat mänty- ja kuusipuut, olivat olleet saapuvilla puiden leimauksessa ja antaneet siihen suostumuksensa, metsänomistajilla ei ollut oikeutta saada yhtiöltä korvausta leimauksesta heille ehkä aiheutuneesta vahingosta niiltä osin kuin metsänhoitolautakunta oli kieltänyt leimattujen puiden hakkuun. Ratkaisusta KoO 1949 II 144 käy vihdoin ilmi, että koska E ja V, jotka tilan osaomistajina olivat olleet mukana leimauttamassa tilan metsää ja myyjien puolesta valvomassa hakkuuta, olivat sopimuksen mukaista hakkuuta toimitettaessa ilmoittaneet hakkuuta suorittaneille L:n työmiehille, että nämä saivat kaataa huonoja leimaamattomiakin puita, ja mainituilla työmiehillä niin ollen oli ollut sen aseman vuoksi, joka E:llä ja V:llä oli ollut, aihetta otaksua, että näillä oli valtuus tilan muidenkin omistajien puolesta antaa sanotunlainen suostumus, L:n, jonka sinänsä katsottiin olevan vastuussa työmiesten teoista, ei voitu katsoa menetelleen asiassa hakkuusopimuksen määräysten vastaisesti. Tämän viimeksi mainitun tapauksen osalta on aiheellista palauttaa mieleen aikaisemmin kosketeltu vuoden 1976 yleisiin sopimusehtoihin sisältyvä leimauksen määritelmä, jonka mukaan leimauksella tarkoitetaan jokaista sovitulla tavalla tapahtuvaa sopimukseen kuuluvien puiden merkitsemistä tai osoittamista. Kuten mainitusta vuoden 1949 tapauksesta käy ilmi, oikeuskäytännössä on jo aikaisemmin lähdetty sanotunlaisen väljän leimauksen määritelmän pohjalta.

Toisaalta oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että jos *leimaus suoritetaan vain toisen sopijapuolen toimesta,* leimauksesta poissa oleva osapuoli ei menetä mahdollisuuttaan esittää myöhemmin vaatimuksia sopijakumppaniaan vastaan sillä perusteella, että leimaus ja sen perusteella suoritettu hakkuu on hakkuusopimuksen vastainen. Tämä käy havainnollisella tavalla ilmi mm. seuraavasta oikeustapauksesta:

KoO 1944 II 15: Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että hakkuuoikeuden saaja oli vastoin hakkuusopimuksessa olevaa ehtoa toimittanut leimauksen ilman, että tästä olisi sitä ennen ilmoitettu metsän myyjille tai että heillä muutoinkaan olisi ollut siitä tietoa ja että leimauksessa oli niinikään vastoin sopimusta leimattu myös arvopuita sekä sitten hakkuussa kaadettu nämä ynnä lisäksi leimaamattomiakin arvopuita yhteensä ainakin 200 m^3, mutta näyttämättä jääneen, että sanotulta metsälohkolta ei sopimuksen mukaan olisi saanut ottaa enemmän puita kuin sopimuksessa tuolta alueelta tulevaksi arvioidut 700 m^3. Sen vuoksi ja kun mainitun 200 m^3:n arvopuumäärän kaatamisesta oli katsottava aiheutuneen metsän myyjille 75 mk:n vahinko kutakin kuutiometriä kohti, hakkuuoikeuden saaja velvoitettiin suorittamaan vahingonkorvausta hakatuista arvopuista 15 000 mk 5 %:n korkoineen haastepäivästä metsänomistajalle.[69]

Tapauksessa leimaus oli suoritettu vain hakkuuoikeuden haltijan toimesta vastoin hakkuusopimuksessa olevaa ehtoa. Ei ole kuitenkaan perusteltua syytä lähteä siitä, etteikö leimauksesta poissa olleen sopijapuolen puhevalta säilyisi myös siinä tapauksessa, että leimaus sopimuksen mukaisesti suoritetaan vain toisen sopijapuolen toimesta. Puhevallan periaatteellisen säilymisen pohjalta näyttää päinvastoin lähdetyn ratkaisuissa KoO 1925 tuomio II 481 ja KoO 29. 8. 1956 taltio n:o 2082.

Toisen sopijapuolen toimesta virheellisesti suoritetun leimauksen on edellytetty voivan tulla poissaolevaa sopijapuolta sitovaksi sillä perusteella, että tämä myöhemmin *hyväksyy* leimauksen. Hyväksymisen on edellytetty voivan olla myös konkludenttisen, s.o. käyttäytymisestä pääteltävän. Lausuttua voidaan havainnollistaa seuraavan tapauksen avulla.

KoO 1925 tuomio II 481: Hakkuuoikeuden haltija suoritti metsänomistajalle hinnan vain ottamistaan puista. Metsänomistaja vaati hakkuuoikeuden haltijalta vastiketta myös niistä puista, jotka tämä hakkuusopimuksen mukaan olisi ollut oikeutettu ottamaan, mutta jotka hakkuuoikeuden haltija oli jättänyt ottamatta. Vaatimus hylättiin mm. sillä perusteella, ettei ollut väitettykään, että metsän leimauksessa, jonka metsänomistaja oli hyväksynyt, hakkuuoikeuden haltijalle olisi leimattu enemmän puita kuin mitä tämä oli hakkauttanut.

Samalta periaatteelliselta pohjalta on lähdetty myös seuraavassa, edellä mainittuja uudemmassa tapauksessa:

---

[69] Vrt. myös KoO 1939 II 467 ja 468.

KoO 29. 8. 1956 taltio n:o 2082: Koska asianosaisten välisen metsäkauppasopimuksen mukaan kauppaan sisältyivät vain R Oy:n leimalla varustetut puut ja jutussa oli selvitetty, että yhtiön sopimuksen tekemisen jälkeen toimittaman leimauksen mukaan, johon metsänomistajat olivat 17. 10. 1950 allekirjoittamassaan todistuksessa ilmoittaneet tyytyvänsä, on voitu saada puutavaraa yhteensä 344.096 mk:n arvosta, sen vuoksi ja kun yhtiö ei ole ollut velvollinen hakkauttamaan po. alueelta muita kuin sanotun leimauksen edellyttämät puut ja metsänomistajat, jotka ovat ennakkorahoituksena yhtiöltä nostaneet 475.000 mk, niin ollen olivat velvolliset palauttamaan yhtiölle mainittujen määrien välisen erotuksen, metsänomistajat velvoitettiin suorittamaan yhtiölle ko. määrä.

Kolmas vaihtoehto leimauksen suorittamisessa on vihdoin se, että *sopijapuolet uskovat leimauksen* suorittamisen valitsemansa *ulkopuolisen henkilön,* normaalisti metsäammattimiehen tehtäväksi. Sen, että osapuolet jättävät leimauksen tällaisen teknillisen apulaisen suoritettavaksi voidaan tuskin katsoa merkitsevän sitä, että he samalla haluaisivat lopullisesti sitoutua noudattamaan tämän suorittamaa leimausta siinäkin tapauksessa, että se poikkeaa hakkuusopimuksesta. Tietenkin sopijapuolten tarkoitus on tässä suhteessa ratkaisevassa asemassa. Jos tarkoituksena voidaan näyttää olleen, että sopijapuolet jättävät ratkaisuvallan leimaajalle ja luopuvat väitemahdollisuuksistaan, on tätä noudatettava. Mutta normaalisti tällaista tarkoitusta voidaan tuskin presumoida. Sen vuoksi näyttääkin perustellulta lähteä siitä, että pääsääntöisesti sopijapuolella säilyy väitteentekomahdollisuus ulkopuolisen leimaajan suorittaman sopimuksenvastaisen leimauksen johdosta.[69a]

Leimauksessa tapahtuva puiden yksilöinti on sekä metsänomistajan että hakkuuoikeuden haltijan *oikeusturvan* kannalta tärkeä kehitysvaihe. Oikein suoritettu leimaus määrää täsmällisesti hakkuuoikeuden haltijan hakkuuvallan laajuuden, millä on merkitystä kummankin sopijapuolen kannalta. Jos hakkuuoikeuden haltija ryhtyy hakkuuseen ilman suoritettavaksi sovittua leimausta tai metsänomistajan teknillisesti epäselvällä tavalla suorittaman leimauksen perusteella, hän saattaa joutua korvaus-

[69a] Vrt. kuitenkin KoO 16. 3. 1979 taltio n:o 3333/78, jossa HO katsoi, että metsänhoitoyhdistyksen palveluksessa olleella metsäteknikolla, joka oli metsänomistajan pyynnöstä toimittanut leimauksen, oli jutussa esitetyn selvityksen mukaan katsottava olleen valtuus toimia metsänomistajan puolesta ja tätä sitovasti kaikissa metsänhakkuusopimuksen täyttämiseen liittyneissä tehtävissä. KoO: Ei muutoksenhakulupaa.

vastuuseen, mikäli myöhemmin osoittautuu, että hakkuu oli hakkuusopimuksen vastainen. Tätä on edellytetty mm. seuraavassa ratkaisussa:

> *KoO 1929 II 741:* Hakkuuoikeuden haltija velvoitettiin suorittamaan metsänomistajalle korvausta hakkuusopimuksen vastaisen hakkuun johdosta mm. sillä perusteella, että hakkuuoikeuden haltija oli muistutusta tekemättä ryhtynyt hakkauttamaan puita metsänomistajan suorittaman puiden merkitsemisen nojalla vaatimatta puiden kirveellä leimaamista ja ettei puissa olevien merkkien ollut näytetty olleen niin epäselvien, etteikö niitä noudattamalla olisi voitu toimittaa sopimuksenmukaista hakkuuta.

Mutta myös metsänomistaja saattaa joutua hakkuuoikeuden haltijaan nähden kosvausvastuuseen vahingoista, joita tälle on aiheutunut virheelliseen leimaukseen perustuneesta hakkuusta, jos leimausvirhe johtuu metsänomistajan menettelystä. Tätä valaisee seuraava tapaus:

> *KoO 11. 12. 1974 taltio n:o 2108:* Metsänhakkuusopimuksen mukaan tuli yhtiölle luovutettujen puiden leimauksen tapahtua yhtiön toimesta. Leimauksen suorittamiseen osallistuivat metsänomistaja, paikallisen metsänhoitoyhdistyksen metsäneuvoja ja yhtiön palveluksessa olleet metsäteknikko ja metsätyönjohtaja. Metsänomistajan antamien tilan ja naapuritilan välistä rajaa koskevien virheellisten tietojen johdosta leimaus oli erehdyksessä ulotettu naapuritilan puolelle, jolloin vm. tilan puolella leimauksen mukaisesti toimitettu hakkuu muodostui YksMetsäL:n vastaiseksi metsän hävittämiseksi. Yhtiön jouduttua hakkuun suorittajana naapuritilan ao. palstaa koskevan rauhoitussopimuksen mukaan vastuuseen piirimetsälautakunnalle metsän uuden kasvun aikaansaamiseksi ja turvaamiseksi tarpeellisista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista ja suoritettua piirimetsälautakunnalle katselmuskustannukset sekä korvauksen pakollisista metsänviljelytöistä metsänomistajan katsottiin, koska hän oli yhdessä yhtiön edustajien kanssa toimittanut hänen sitoumuksensa täyttämiseksi tapahtuneen, metsän hävittämiseen johtaneen leimauksen ko. alueella, jota viitatun erehdyksen johdosta oli pidetty metsänomistajalle kuuluvana, olosuhteet huomioon ottaen olevan kolmannelta osalta yhtiölle korvausvelvollinen ja vastuussa hänen menettelystään aiheutuneista leimauskustannuksista, mutta ei yhtiön toimihenkilöiden katselmuskuluista.

Silloin kun leimaus hakkuusopimuksen mukaan tapahtuu vain toisen sopijapuolen toimesta, on tämä lähtökohtaisesti vastuussa siitä, että leimaus suoritetaan kaikilta osin oikein. Asianomaisen sopijapuolen velvollisuuksiin kuuluu tällöin lähtökohtaisesti myös sen selvittäminen, millä alueella leimaus saadaan suorittaa. Esillä olevassa tapauksessa metsän-

omistajan virheellinen tilan rajojen osoittaminen on kuitenkin johtanut hänet korvausvastuuseen hakkuuoikeuden haltijaan nähden. Mutta se seikka, ettei korvausvastuuta ole kokonaisuudessaan sälytetty metsänomistajalle, viittaa siihen, että merkitystä on haluttu antaa myös sille, kenen toimesta ja vastuulla leimaus sopimuksen mukaan tapahtui.

Kun otetaan huomioon leimauksen keskeinen merkitys sopijapuolten oikeusturvan kannalta, voidaan olettaa, että sopijapuoli voi käyttää erilaisia *oikeuskeinoja, mikäli toinen osapuoli kieltäytyy myötävaikuttamasta leimaukseen, johon* hän sopimuksen mukaan olisi *velvollinen.* Tältä pohjalta oikeuskäytännössä onkin lähdetty. Oikeuskäytännössä on edellytetty, että sanotunlaisessa tilanteessa saattaa tulla kysymykseen sekä leimaukseen velvoittaminen että kauppahinnan alennus. Olennainen sopimusrikkomus oikeuttanee lisäksi hakkuusopimuksen purkuun. *Leimaukseen velvoittamista* [70] voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1934 II 405:* Myyjät olivat tilan kaupassa pidättäneet itselleen tilan metsässä kasvavat, määrämitan täyttävät petäjä- ja kuusipuut. Oikeus ko. puiden hakkuuseen oli tämän jälkeen osittain siirtynyt toisen myyjän testamentinsaajan perillisille. Näiden vaatimuksesta tilan ostajat, jotka eivät olleet tehneet uskottavaksi, ettei tilan metsässä enää olisi edellä tarkoitettuja puita, velvoitettiin po. tilan omistajina oikeuden määräämässä ajassa heidän sekä em. perillisten yhteisellä kustannuksella leimauttamaan sellaiset kasvutukkipuut, joiden harkittiin sanotun kaupan aikana täyttäneen em. määrämitan, toimituttamaan puiden jaon siten, että em. perilliset saivat niistä puolet sekä sen jälkeen sallimaan, että sanotut perilliset tai ne, joille he olivat oikeutensa luovuttaneet, hakkauttivat ja poiskuljettivat heille kuuluvat puut. Lisäksi oikeus määräsi, että em. perillisille kuuluvat puut oli kuljetettava metsästä, elleivät asianosaiset nostaneet riitaa toimitettavan leimauksen ja jaon moittimisesta 3 kuukaudessa toimituksen tapahduttua, vuoden kuluessa toimituksen jälkeen ja muussa tapauksessa yhtä pitkässä ajassa siitä, kun tuo riita oli lainvoimaisesti ratkaistu.

Esillä olevassa tapauksessa tilanne on samantapainen kuin kysymyksen ollessa myyjän viivästyksestä irtaimen kaupassa. Sen vuoksi on luonnollista, että hakkuuoikeuden haltijalla on katsottu olleen samaan tapaan kuin ostajalla irtaimen kaupassa oikeus luontoissuorituksen vaatimiseen.

---

[70] Vrt. mitä edellä luvussa 5.5. lausuttiin luontoissuoritukseen velvoittamisesta aliviitan 28 kohdalla.

Kuten aikaisemmin esitetystä käy ilmi, tällaisen vaatimuksen hyväksyminen on yleisimmin merkinnyt vain sitä, että hakkuuaikaa on hakkuuoikeuden haltijan vaatimuksesta pidennetty. Näissä tapauksissa hakkuu on voitu suorittaa jatkoajalla hakkuusopimuksessa edellytetyllä tavalla. Esillä olevassa tapauksessa hakkuun suorittamisen ehtoja ei ollut kuitenkaan sopimuksessa lähemmin määritelty eikä hakkuuoikeuden laajuutta ollut osoitettu myöskään leimauksessa. Tästä johtuen tuomioistuin on, asetuttuaan sille kannalle, että luontoissuoritukseen velvoittaminen tulee sanotunlaisessa tilanteessa ylipäänsä kysymykseen, joutunut kantajan vaatimuksesta määrittelemään hakkuun suorittamisen ehdot varsin yksityiskohtaisesti.

Hinnanalennusta myötävaikutuksen puutteen johdosta valaisee puolestaan seuraava tapaus:

> *KoO 1938 II 427:* Hakkuusopimuksessa tarkoitetuista puista metsänomistajalle etukäteen suoritetusta kauppahinnasta osa määrättiin palautettavaksi hakkuuoikeuden haltijalle sillä perusteella, että hakkuuoikeuden haltija, jolle hakkuusopimuksessa oli myyty kaikki metsänomistajan leimauttamat puut, kuitenkin vähintään 20 m³ puita hehtaarilta, ei ollut, hakattuaan kaikki leimatut puut, metsänomistajan em. hehtaarimäärää koskevan sopimusehdon vastaisesti liian harvaan toimittaman leimauksen perusteella ja siitä syystä, että metsänomistaja oli kehotuksesta huolimatta kieltäytynyt toimittamasta lisäleimausta, saanut koko sitä puumäärää, josta kauppahinta oli etukäteen suoritettu.

Myös *muunlaiset* kuin edellä käsitellyt *sanktiot* saattavat osapuolten sopimuksen nojalla tulla kysymykseen. Esimerkkinä viitattakoon vuoden 1976 yleisiin sopimusehtoihin, joiden 1 kohdassa lausutaan mm.: »Sopimuksen teon jälkeen suoritettavasta leimauksesta on leimauttajan ilmoitettava toiselle osapuolelle vähintään viikkoa ennen sen aloittamista ja toimitettava hänelle leimausluettelo tai -selostus. Leimausta koskevat huomautukset on todistettavasti esitettävä leimauttajalle viikon kuluessa leimausluettelon tai -selostuksen vastaan ottamisesta. Jos sopimus edellyttää myyjän toimituttamaa leimausta sopimuksen teon jälkeen eikä sitä ole tehty kolmen kuukauden kuluessa, on ostajalla oikeus toimituttaa leimaus ensisijaisesti tämän sopimuksen edellyttämää leimaajaa käyttäen, milloin se viivytyksettä on mahdollista ottaen huomioon, mitä edellisessä kappaleessa on sanottu. Tässä tapauksessa korjuuaika jatkuu yhdellä vuodella.» Leimauksen tulee olla yhtäpitävä sopimuksen kanssa. Tästä huolimatta ei ole mahdotonta, että leimaus käytännössä poikkeaa sopi-

muksesta. Mm. tätä silmällä pitäen vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeeseen ja yleisten sopimusehtojen 2 kohtaan on otettu määräyksiä sovittujen puumäärien sallitusta prosentuaalisesta ylityksestä ja alituksesta. Mm. sitä silmällä pitäen, että leimaus ja sen nojalla suoritettu hakkuu ylittävät nämä virherajatkin, yleisten sopimusehtojen 11 kohtaan on otettu määräyksiä korvauksesta. Metsänomistajan puuttuvan myötävaikutuksen tapauksessa tulee puolestaan sovellettavaksi edellä 1 kohdassa mainittu leimaus hakkuuoikeuden haltijan toimesta.

5.7. PUIDEN KAATO

Sekä oikeuskäytäntö että kirjallisuudessa esitetyt kannanotot antavat aiheen tarkastella puiden kaadon juridista merkitystä kahdesta eri näkökulmasta. Yhtäältä sitä voidaan tarkastella omistusoikeuden siirtymisen ja toisaalta vaaranvastuun kannalta.

Uudemmassa kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että esineen *omistusoikeuden siirtyminen* muodostaa vaiheittaisen tapahtumasarjan, jota voidaan tarkastella sekä ns. staattisen että ns. dynaamisen suojan kannalta.[71] Kuten edellä todettiin hakkuuoikeuden haltija saa staattista suojaa ns. yleiseen sivullistahoon nähden jo hakkuusopimuksen tehtyään. Dynaamisen suojan osalta ratkaiseva merkitys omistusoikeuden siirtymisestä puhuttaessa on usein haluttu antaa sille, saako luovutuksensaaja suojaa luovuttajan velkojatahoa vastaan.[72] Tämä onkin eräs mahdollinen näkökulma, josta kysymystä voidaan tarkastella.

Kirjallisuudessa on edellytetty, että puut siirtyvät hakkuuoikeuden haltijan omistukseen kaatohetkellä, ellei myöhemmästä ajankohdasta ole sovittu.[73] Kun kaato on havaittavissa oleva toimenpide, on oikeusvarmuuden kannalta perusteltua kytkeä dynaaminen suoja em. suhteessa juuri kaatohetkeen. Tästä oikeuskäytännössä onkin lähdetty. Mutta lisäksi puiden irroittamisella liitännäissuhteesta maapohjaan on merkitystä metsänomistajan määräysvallan menetyksen kannalta jo sopijapuolten suhteessa niinkuin seuraavasta ratkaisusta käy ilmi.

---

71 Vrt. myös *Godenhielm* s. 210.

72 Kysymyksestä ks. *Zitting*, LM 1955 s. 640—671, *Hyvönen* s. 167, vrt. *Olsson*, Borgenärsskydd s. 32 ss. Vrt. *von Eyben*, Formue s. 177 ss.

73 Ks. *Caselius* s. 221 ss., *Godenhielm* s. 219 ss. Vrt. *Lejman* s. 119—123.

KoO 1937 II 520: Tapauksessa katsottiin, että hakkuuoikeuden haltijalle hakattavaksi myydyt puut, muuta kun ei ollut sovittu, olivat siirtyneet hänen omikseen silloin, kun ne metsästä kaadettiin. Metsän omistajien hakkuuoikeuden haltijan oikeudenomistajia vastaan sillä perusteella ajama korvauskanne, etteivät nämä olleet oikeutettuja myymään mainittuja puita, joita ei ollut mitattu ja joista ei ollut suoritettu kauppahintaa, hylättiin lakiin perustumattomana.

Metsänomistajan konkurssivelkojia vastaan hakkuuoikeuden haltijan on edellytetty saavan suojaa pääsääntöisesti siinä vaiheessa, jolloin hakkuusopimuksessa tarkoitetut puut on irroitettu kaatamalla. Puiden leimauksella ei ole katsottu olevan tältä kannalta katsoen merkitystä (ks. KoO 1927 II 47). Tätä on edellytetty seuraavassa ratkaisussa:

KoO 1931 I 47: Tilan omistajan jouduttua konkurssiin metsänhakkuuoikeuden haltijalla ei ollut oikeutta konkurssipesän velkojien suostumuksetta hakkauttaa tilalta puita, jotka oli leimattu ennen konkurssin alkua.

Samalta periaatteelliselta pohjalta on lähdetty myös tarkasteltaessa hakkuuoikeuden haltijan suojaa *metsänomistajan ulosmittausvelkojia* vastaan. Jos hakkuusopimuksessa tarkoitetut puut kaadetaan ennen tilan ulosmittausta, ei ulosmittausvelkojalla ole katsottu periaatteessa olevan puihin oikeutta. Tätä on edellytetty seuraavassa ratkaisussa:

KoO 1939 II 481: Tilan omistajien konkurssipesä oli 30. 12. 1935 tehdyllä hakkuusopimuksella myynyt tilalta metsää hakattavaksi ennen 1. 4. 1936. Myymänsä metsän hintana konkurssipesä oli saanut 65.784 mk. Koska tila oli sen myyjälle olevasta maksamattomasta kauppahintasaamisesta vasta 30. 6. 1936 julistettu ulosmitatuksi eikä ollut näytetty, että myydyt puut olisi sen jälkeen tilalta hakattu, myyjän vaatimus, että konkurssipesä velvoitettaisiin suorittamaan hänelle myydyistä puista saadusta hinnasta hänelle maksamatta oleva kauppahinnan jäännös, hylättiin.

Tilanne muuttuu toiseksi, mikäli puiden kaato suoritetaan vasta ulosmittauksen jälkeen. Ulosmittauksen vaikutuksesta tila tulee myymis- ja hukkaamiskieltoon, mikä ulottaa vaikutuksensa myös hakkuuoikeuden saajan puidenkaato-oikeuteen. Ulosmittauksesta on kuitenkin edellytetty tehtävän UL 4 luvun 28 §:ssä säädetty ilmoitus kihlakunnan- tai kiinteistötuomarille merkinnän tekemistä varten kiinnitysrekisteriin. Merkinnän oikeusvaikutuksista säädetään UL 7 luvun 8 §:n 3 momentissa, että ennenkuin kiinteää omaisuutta koskeva kielto on rekisteriin mer-

kitty, se ei ole voimassa henkilöä vastaan, joka vilpittömässä mielessä on saanut omaisuuden omakseen tahi kiinnityksen siihen. Vm. säännöstä on sovellettu myös metsänhakkuuoikeuksiin sillä tavoin, että jos hakkuuoikeuden haltija on ulosmittauksen suhteen vilpittömässä mielessä kaadattanut ennen merkinnän tekemistä asianomaiseen rekisteriin hakkuusopimuksessa tarkoitettuja puita, hänen oikeutensa puihin on katsottu ulosmittausvelkojiin nähden suojatuksi. Tätä on edellytetty seuraavassa ratkaisussa, joka on mielenkiintoinen myös sen kysymyksen kannalta, kenellä on oikeus vedota ulosmittauksen johdosta voimaan tulleeseen myymis- ja hukkaamiskieltoon.

KoO 1936 II 162: Kiinnitysvelkoja, jonka saatavasta tiloja ei ollut ulosmitattu, ei voinut toisen henkilön saamisen maksamiseksi suoritettuun tilojen ulosmittaukseen perustaa oikeuttaan vaatia hakkuuoikeuden haltijalta korvausta vahingosta, jonka kiinnitysvelkoja väitti itselleen aiheutuneen siitä, että hakkuuoikeuden haltija oli hakkauttanut ja poiskuljettanut tilojen metsistä puita näiden ollessa ulosmitattuina em. saatavasta.

Hakkuuoikeuden haltija, joka oli hakkauttanut ja poiskuljettanut tilojen metsistä puita tilojen ollessa ulosmitattuina, ei ollut velvollinen korvaamaan ulosmittausvelkojalle vahinkoa, jonka tämä oli väittänyt ko. toimenpiteistä itselleen aiheutuneen, kun puheena olevasta, sittemmin pakkohuutokaupassa peruuntuneesta ulosmittauksesta, josta hakkuuoikeuden haltijan ei ollut näytetty tienneen, ei ollut tehty laissa säädettyä ilmoitusta ao. tuomarille.

Kuten selostetuista ratkaisuista käy ilmi hakkuuoikeuden saajan on katsottu pääsääntöisesti puiden kaadon vaikutuksesta saavuttavan metsänomistajan velkojiin nähden suojatun oikeusaseman. *Poikkeuksia tähän pääsääntöön* voi kuitenkin aiheutua sekä konkurssissa että ulosmittauksessa *takaisinsaantia* koskevien säännösten soveltamisesta. KS 46 §:ssä mainituista takaisinsaannin perusteista ennenkaikkea b-kohdan perusteet saattavat tulla sovellettaviksi myös hakkuuoikeuden luovutukseen. Tähän liittyviä kysymyksiä ei kuitenkaan käsitellä tässä yhteydessä yksityiskohtaisemmin.

Toisaalta on mahdollista, että hakkuusopimuksessa *omistusoikeus* sopimuksessa tarkoitettuihin puihin *pidätetään* metsänomistajalle johonkin puiden *kaatoa seuraavaan ajankohtaan saakka.* Vuoden 1976 tyyppisopimuslomakkeessa ja siihen liittyvissä yleisissä sopimusehdoissa (kohta 14) on edellytetty, että tällaisena ajankohtana saattaa tulla kysymykseen kauppahinnan maksuajankohta tai mittausajankohta. Oikeuskäytännössä

tällaisille ehdoille on annettu merkitystä otettaessa kantaa omistusoikeuden siirtymistä koskeviin kysymyksiin. Tätä on edellytetty mm. seuraavassa ratkaisussa, jossa tosin nyt oli kysymys metsänomistajan suojasta hakkuuoikeuden haltijan velkojatahoon.

> *KoO 1932 I 4:* Metsänomistaja R oli myöntänyt suullisessa hakkuusopimuksessa G:lle oikeuden hakata puita tilansa metsästä ehdoin, että G tuli hakkauttamiensa puiden omistajaksi vasta, kun puut oli rannalla, jonne ne oli määrä vedättää, mitattu ja puiden hinta suoritettu. Ennenkuin puiden mittausta ja luovutusta oli tapahtunut, G oli kuollut ja hänen kuolinpesänsä joutunut konkurssiin. Konkurssipesä oli tämän jälkeen, hankkimatta siihen R:n suostumusta, ottanut haltuunsa ko. puut ja käyttänyt ne hyväkseen. Pesän toimenpide katsottiin oikeudettomaksi. Toisaalta kuitenkin katsottiin, että R valvomalla puiden hinnan konkurssissa oli, kun valvottu saatava oli konkurssituomiossa vahvistettu maksettavaksi, luopunut omistusoikeudestaan ko. puihin, joiden siis voitiin katsoa tulleen konkurssipesään KS 49 §:n 2 momentissa edellytetyissä oloissa. Sensijaan R:n ei katsottu sen johdosta, että hän oli valvonut kauppahinnan konkurssissa, vapauttaneen konkurssipesää KS 49 §:n 2 momentin mukaisesta maksuvelvollisuudesta. R:lle tämän perusteella maksetuksi tuomitusta puiden kokonaishinnasta saatiin kuitenkin vähentää ne erät, jotka R oli konkurssipesästä saava valvomalleen saatavalle tulevana jako-osana.[74]

Pääsääntöisesti siis hakkuuoikeuden saajan suoja metsänomistajan velkojatahoon nähden on kytketty puiden kaatovaiheeseen. Tätä oikeuskäytännössä omaksuttua kantaa voidaan pitää oikeuspoliittisesti perusteltuna. Puiden kaato on suojan saamisen edellytyksenä yksiselitteinen ja selvä. Sellaisena se suojaa velkojien intressejä paremmin kuin esimerkiksi päiväyksen varhentamisvaaralle altis kirjallinen hakkuusopimus suojan saamisen edellytykseksi asetettuna tarjoaisi. Havaittavuutensa vuoksi puiden kaato tarjoaa velkojataholle myös ainakin periaatteessa muita vaihtoehtoja paremmat mahdollisuudet turvautua tarpeellisiin oikeussuojakeinoihin, esimerkiksi UL 7 luvussa edellytettyihin keinoihin velkojien intressejä vaarantavan hakkuun jatkamisen estämiseksi.[75]

Hakkuuoikeuden saajan suojaa *tilan omistajan seuraajatahoon* nähden

---

74 Vrt. myös KoO 1937 II 90.

75 Olen samalla toisella kannalla kuin Lejman, joka toteaa mm., että julkisuusnäkökohdan kannalta se seikka merkitsee monessa tapauksessa vähän, että luovutuksensaaja itse tai väkensä kanssa erottaa luovutuksen kohteena olevan objektin, ks. *Lejman* s. 121.

käsitellään lähemmin jäljempänä luvussa 5.10. Tässä yhteydessä on aiheellista vain todeta että puiden kaadolla on tässäkin suhteessa merkitystä.

Puiden kaadolla on niin ikään merkitystä *vaaranvastuun kannalta.* Tähän kysymykseen ei tässä yhteydessä kuitenkaan tarkemmin paneuduta. Kysymykselle on omistettu jäljempänä eri luku, luku 5.9.

5.8. SOPIJAPUOLTEN SUORITUSVIRHEISTÄ

a. Yleistä

Tarkasteltaessa sopijapuolten suoritusvirheiden merkitystä hakkuusuhteessa, systemaattisesti selkeimpään esitykseen näyttää päästävän siten, että tarkastelun lähtökohdaksi otetaan virhetyyppien jaottelu eikä esimerkiksi sopijapuolten käytettävissä olevien oikeuskeinojen jaottelua. Virhetyyppien pohjalta lähdettäessä päädytään näet lukumääräisesti vähäisempiin ja sisällöltään selkeämpiin erotteluperusteisiin kuin viitatulta vaihtoehtoiselta pohjalta lähdettäessä. Jos oikeuskeinot otettaisiin lähtökohdaksi, olisi esityksen selkeyden vuoksi suoritettava alustava jaottelu metsänomistajan ja hakkuuoikeuden haltijan käytettävissä oleviin oikeuskeinoihin. Kummankin tahon oikeuskeinot ovat eri tyyppisten virheiden osalta erilaiset. Metsänomistaja voi tilanteesta riippuen velkoa kauppahintaa, käyttää tiettyjä keinoja kauppahinnan saamisen varmistamiseksi, vaatia tietyillä edellytyksillä sopimuksen purkamista hakkuuoikeuden haltijan sopimusrikkomuksen vuoksi, vaatia hakkuuoikeuden haltijan velvoittamista ryhtymään hakkuusopimuksen edellyttämiin toimenpiteisiin määrätyissä tapauksissa ja vaatia vihdoin vahingonkorvausta hakkuuoikeuden haltijan sopimusrikkomuksen johdosta. Lähes yhtä laaja on hakkuuoikeuden haltijan käytettävissä oleva oikeuskeinojen valikoima eri tilanteissa. Se käsittää sellaiset oikeuskeinot kuin oikeuden vaatia kauppahinnan alentamista, luontoissuoritusta, hakkuusopimuksen purkamista ja vahingonkorvausta. Erotteluperusteiden määrä olisi näin ollen varsin suuri. Toistoja tuskin voitaisiin välttää eri oikeuskeinojen käytön edellytyksiä tutkittaessa.

Yksinkertaisempaan ja selkeämpään esitykseen näyttääkin johtavan virhetyyppien erittelyyn pohjautuva jaottelu. Tältä pohjalta lähdettäessä pääjaotteluksi on tarkoituksenmukaista ottaa jaottelu yhtäältä metsänomistajan ja toisaalta hakkuuoikeuden haltijan suoritusvirheisiin.

Erilliskäsittelyn alaiseksi näiden kahden pääryhmän ulkopuolelle on tarkoituksenmukaista jättää ne tilanteet, joissa on kysymys viranomaisen antaman rauhoitusmääräyksen vaikutuksesta hakkuusuhteeseen. Tätä ratkaisua perustellaan lähemmin jäljempänä.

Metsänomistajan voidaan yleisesti ottaen sanoa vastaavan kahdesta asiasta. Ensiksikin hän vastaa siitä, että sopimuksenmukainen hakkuu voidaan esteettä suorittaa. Tämä vastuu käsittää yhtäältä vastuun siitä, että kolmannen miehen oikeus tai viranomaisen toimenpide ei muodostu hakkuun esteeksi, ja toisaalta siitä, että metsänomistaja ei ryhdy sellaisiin toimenpiteisiin, jotka ehkäisevät hakkuuta, tai laiminlyö hakkuun edistämiseksi sovittuja toimenpiteitään.[76] Varsinaisesti vain viimeksi mainittujen tilanteiden osalta on tarkoituksenmukaista puhua metsänomistajan suoritusvirheistä. Ensiksi mainittu tapausryhmä rajataankin jäljempänä käsiteltäviä rauhoitustilanteita lukuunottamatta käsillä olevan luvun ulkopuolelle.

Toinen metsänomistajan käytännössä merkityksellisistä vastuualueista käsittää vastuun siitä, että hakkuualueelta saadaan sovittu määrä sovitun lajista puutavaraa.[77] Sikäli kuin tämän estyminen johtuu viranomaisen antamasta rauhoitusmääräyksestä, sitä on tarkoituksenmukaista käsitellä rauhoitusmääräyksen vaikutuksia koskevassa erillisjaksossa. Muilta osin kysymystä on sensijaan tarkoituksenmukaista käsitellä metsänomistajan suoritusvirheitä tarkasteltaessa.

Hakkuuoikeuden haltija vastaa puolestaan ensiksikin kauppahinnan suoritusvelvollisuuden asianmukaisesta täyttämisestä.[78] Mutta lisäksi hakkuuoikeuden haltija vastaa niiden muiden toimenpiteiden suorittamisesta, jotka hänen hakkuusopimuksen mukaan edellytetään suorittavan. Kumpaakin kysymysryhmää käsitellään jäljempänä hakkuuoikeuden haltijan suoritusvirheitä tarkasteltaessa.

Rauhoitusmääräysten vaikutusta hakkuusuhteeseen on tarkoituksenmukaisempaa käsitellä esillä olevassa yhteydessä kuin esimerkiksi vaaranvastuuta koskevassa luvussa. Piirimetsälautakunnan rauhoitusmääräys ei näet yleensä ole riippumaton metsänomistajan tai hakkuuoikeuden haltijan toimenpiteistä. Kuten YksMetsäL 4 §:n 1 momentista käy ilmi rauhoitusmääräyksen antamisen edellytyksenä on, että metsää on

---

[76] Ks. myös *Godenhielm* s. 212 ss.

[77] Ks. myös *Godenhielm* s. 213 ss.

[78] Ks. myös *Godenhielm* s. 215 ss.

hävitetty. Lukuunottamatta niitä erittäin harvinaisia tilanteita, joissa kokonaan ulkopuolinen kolmas henkilö ryhtyy ilkeämielisyydestä tai muista motiiveista hävittämään tilan omistajan metsää, metsän hävittämisen voidaan sanoa johtuvan joko metsänomistajan tai hakkuuoikeuden haltijan toimenpiteistä. Hakkuun estyminen rauhoituksen vuoksi johtuu siten normaalisti viimesijassa joko metsänomistajan tai hakkuuoikeuden haltijan menettelystä. Tämän vuoksi on systemaattisesti perusteltua käsitellä rauhoitusmääräysten vaikutusta hakkuusuhteeseen tässä luvussa.[78a]

Eri asia on, että ne juridiset ongelmat, joita rauhoitus aiheuttaa hakkuusuhteessa, ovat eri tyyppisiä sen mukaan, onko rauhoitusmääräys annettu ennen hakkuusopimuksen tekoa vai sen jälkeen. Jos rauhoitus on saatettu voimaan ennen hakkuusopimuksen tekoa ja metsänomistaja tästä huolimatta tekee rauhoituksen kanssa ristiriidassa olevan hakkuusopimuksen, voidaan syntynyttä tilannetta tarkastella metsänomistajan kaupanvastuuta laajassa mielessä koskevana tilanteena niinkuin *Routamo* on menetellyt.[79] Jos taas rauhoitusmääräys annetaan hakkuusopimuksen tekemisen jälkeen, johtuu tällaisen määräyksen antaminen tavallisesti joko siitä, että metsänomistaja on myynyt metsää sillä tavoin, ettei hakkuusopimus ole YksMetsäL:ia rikkomatta toteutettavissa, tai siitä, että hakkuuoikeuden haltija on hakkuita suorittaessaan rikkonut YksMetsäL:n säännökset huomioon ottaen tehtyä hakkuusopimusta. Ensiksi mainitussa tapauksessa aktualisoituu metsänomistajan vastuu siitä, että hakkuualueelta saadaan sovittu määrä sovitun lajista puutavaraa, ja viimeksi mainitussa tilanteessa hakkuuoikeuden haltijan vastuu hakkuusopimuksen noudattamisesta. Kummassakin tapauksessa voidaan puhua sopijapuolen suoritusvirheestä. Se että rauhoitusmääräyksellä voi olla hakkuusuhteessa näin erilaisia vaikutuksia puoltaa niiden tarkastelua omana kokonaisuutena.

Seuraavassa tarkastellaan aluksi metsänomistajan suoritusvirheitä. Sen jälkeen siirrytään tarkastelemaan vastaavia kysymyksiä hakkuuoikeuden haltijan osalta. Lopuksi otetaan käsiteltäväksi kysymys rauhoitusmääräysten vaikutuksesta hakkuusuhteeseen.

78a Vaaranvastuusta voitaneen sensijaan puhua siinä tapauksessa, että rauhoitusmääräys johtuu hakkuusopimuksen teon jälkeen voimaan tulleesta uudesta lainsäädännöstä, vrt. *Karlgren* s. 52. Vrt. myös A toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä 10. 7. 1901 (23/1901) 3 §.

79 Ks. *Routamo*, Kaupanvastuu s. 87 ss.

b. *Metsänomistajan suoritusvirheistä*

1. Metsänomistajan vastuu siitä, että sopimuksenmukainen hakkuu voidaan esteettä suorittaa. Kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että metsänomistajan otsikossa mainittu vastuu käsittää sekä vastuun hakkuun sallimisesta sopimuksen ja osapuolia sitovan leimauksen edellyttämällä tavalla että vastuun sopimuksen mukaan metsänomistajan velvollisuuksiin kuuluvien, hakkuuta edistävien toimenpiteiden suorittamisesta.[80] Korkeimman oikeuden judikatuurissa on useimmiten jouduttu ottamaan kantaa metsänomistajan erilaisten hakkuuta estävien toimenpiteiden vaikutuksiin. Näissä kysymyksissä annetut ratkaisut valaisevat hakkuuoikeuden haltijan käytettävissä olevia *oikeuskeinoja* po. sopimusrikkomustilanteissa.

Oikeuskäytännössä on lähdetty vanhastaan siitä, että jos metsänomistaja toimenpiteillään estää hakkuun suorittamisen sovitussa ajassa, hakkuuoikeuden haltija voi vaatia metsänomistajalta *korvausta aiheutuneista vahingoista.* Hakkuuta estävät toimenpiteet ja sopimuksessa metsänomistajalle asetetun velvollisuuden täyttämättä jättäminen ovat normaalisti vähintäänkin tuottamuksellisia, mutta jäljempänä mainittu ratkaisu KoO 1927 II 466, jossa luontoissuorituksen ja korvauksen vaatiminen edellytettiin valinnaisiksi oikeuskeinoiksi, antaa aiheen lähteä siitä, ettei tämä ole korvausvelvollisuuden edellytyksenä.[81] Esimerkkeinä voidaan mainita, että metsänomistaja on velvoitettu suorittamaan hakkuuoikeuden haltijalle korvausta vahingosta, jonka hän oli aiheuttanut tälle siten, että hakkuu sovittuna hakkuuaikana oli metsänomistajan hankkiman aiheettoman hakkuukiellon (KoO 1921 tuomio II 88, KoO 1923 tuomio II 607) samoinkuin metsänomistajan oman aiheettoman kiellon (KoO 1929 II 447) vuoksi estynyt. Korvausmäärä on puolestaan määritelty niinkuin sopimusrikkomusten johdosta yleensä ns. positiivisen sopimusintressin mukaisesti.[82] Metsänomistaja on siten velvoitettu suorittamaan korvausta, paitsi

---

[80] Vrt. *Godenhielm* s. 212 ja 214 ss.

[81] Vrt. *Taxell* s. 254, *Routamo—Hoppu* s. 98.

[82] *Ljungman,* joka edellyttää, että ostajalla on irtaimen kaupassa oikeus vaatia vaihtoehtoisesti joko luontoissuoritusta tai vahingonkorvausta, katsoo, että vahingonkorvaus pitäisi määrätä sen arvon pohjalta, joka tavaralla oli silloin, kun luontoissuoritusta viimeistään olisi voitu (sopimuksen mukaan) vaatia. Hän perustelee tätä sääntöä sillä, että ostajalla on mahdollisuus spekuloida myyjän kustannuksella, ellei vahingonkorvaus aiheuttaisi myyjään nähden pääasiassa samoja

saamatta jääneistä puista (KoO 1921 tuomio II 88 ja KoO 1929 II 447), myös niistä lisäkustannuksista, joita metsänomistajan toimenpiteet ovat hakkuuoikeuden haltijalle aiheuttaneet, mm. kiellosta johtuneista hakkuun lykkääntymisestä aiheutuneista lisäkustannuksista (kohonneet palkkakustannukset metsätyömiehille jne.) (KoO 1923 tuomio II 607) ja korvaavan puutavaran muualta hankkimisen aiheuttamista kustannuksista (KoO 1928 I 54).

Jossainmäärin ongelmalliseksi osoittautui aikoinaan kysymys hakkuuoikeuden haltijan oikeudesta vaatia *luontoissuoritusta hakkuuajan pidennyksen muodossa*, mikäli syynä hakkuun estymiseen sovittuna hakkuuaikana oli metsänomistajan toimenpide, esimerkiksi hänen aiheettomasti hankkimansa hakkuukielto. Käsiteltäessä edellä luvussa 5.5.d.2. hakkuuoikeuden haltijan oikeutta vaatia vastaavanlaista luontoissuoritusta siinä tapauksessa, että hakkuu sovittuna hakkuuaikana estyy sopijapuolista riippumattoman syyn kuten ylivoimaisen esteen takia, todettiin, että vastaus voi olla erilainen sen mukaan, tarkastellaanko tilannetta käyttöoikeuksia vaiko irtaimen kauppaa koskevien periaatteiden pohjalta. Edelleen todettiin, että ratkaisussa KoO 1921 päätös II 1275 näyttää lähdetyn ensiksi mainitun vaihtoehdon pohjalta, kun taas sen jälkeen korkein oikeus on vastaavanlaisessa tilanteessa (KoO 1944 II 181) pyrkinyt soveltamaan irtaimen kauppaa koskevia periaatteita. Vastaavalla tavalla on asianlaita nyt esillä olevan kysymyksen osalta. Käyttöoikeuksien voimassaoloaikaa ei ole sen enempää lainsäädännössä kuin oikeuskäytännössäkään edellytetty voitavan pidentää sillä perusteella, että maanomistaja on toimenpiteillään estänyt po. oikeuden hyväksi käytön sovittuna aikana. Jos arvosteluun käydään näiden periaatteiden pohjalta, muodostuu kannanotto hakkuuajan pidentämismahdollisuuksiin nähden kielteiseksi myös esillä olevassa tapauksessa. Irtaimen kauppaa koskevien periaatteiden pohjalta lähdettäessä tähän mahdollisuuteen voidaan sensijaan suhtautua myönteisesti.

Oikeuskäytännössä lähdettiin vielä 1920-luvun alussa siitä, ettei hakkuuajan pidentäminen hakkuuoikeuden haltijan vaatimuksesta tullut kysymykseen, vaikkapa hakkuu sovittuna hakkuuaikana olisi estynyt

---

taloudellisia vaikutuksia kuin luontoissuoritus. Ks. *Ljungman* s. 35—36. Suomalaisessa oikeuskäytännössä sen enempää kuin kirjallisuudessakaan tähän näkökohtaan ei näytä kiinnitetyn huomiota määrättäessä korvausta tekstissä edellytetyissä tapauksissa.

metsänomistajan hakkuuta estävien toimenpiteiden johdosta. Erityisen selvästi tämä käy ilmi seuraavasta ratkaisusta:[83]

> *KoO 1922 tuomio I 47:* Kuvernöörin kiellettyä metsänomistajan pyynnöstä UL 7 luvun 3 §:n 1 momentin nojalla hakkuuoikeuden haltijaa hakkaamasta metsästä tietyn määrämitan ylittäviä puita ja hakkuuoikeuden haltijan vaadittua tämän johdosta metsänomistajaa vastaan vireille panemassaan oikeudenkäynnissä mm. sanotunlaisia puita koskevan hakkuun sallimista ja hakkuuajan pidentämistä, sovittu hakkuuaika oli oikeudenkäynnin kestäessä kulunut umpeen.
>
> *KoO:* »— — — mutta koska mainittu määräaika oli oikeudenkäynnin kestäessä kulunut umpeen eikä se seikka, että Harjula (hakkuuoikeuden haltija, huom. tässä) oli puheena olleella hakkuukiellolla estetty aikanansa hakkauttamasta puita, perustanut oikeutta hakkuuajan pidentämiseen — — —», KoO hylkäsi kanteen näiltä osin. Sensijaan KoO perusteluissaan lausui, että hakkuuoikeuden haltijan konkurssipesällä oli oikeus hakea metsänomistajalta korvausta siitä vahingosta, joka hakkuuoikeuden haltijalle oli koitunut siitä, ettei hän sanotun kiellon johdosta saanut käyttää hyväkseen hakkuuoikeuttaan.

Jo 1920-luvun puolivälissä korkeimman oikeuden kanta kuitenkin muuttui esillä olevassa kysymyksessä. Hakkuuajan pidentämisvaatimusta ruvettiin nyt arvostelemaan luontoissuoritusta irtaimen kaupassa koskevien periaatteiden pohjalta ja tämän mukaisesti hakkuuajan pidentämisvaatimuksiin ruvettiin suhtautumaan myönteisesti. Selvästi tämä käy ilmi seuraavasta ratkaisusta:

> *KoO 1924 tuomio I 8:* Tuomioistuin pidensi hakkuuoikeuden haltijan vaatimuksesta sovittua hakkuuaikaa, kun metsänomistaja oli hankkimallaan hakkuukiellolla aiheettomasti estänyt hakkuuoikeuden haltijaa hakkauttamasta tälle tulevia puita sovittuna hakkuuaikana.

Tämän jälkeen on ratkaisussa KoO 1927 II 466 edellytetty, että hakkuuoikeuden haltija voi sanotunlaisessa tilanteessa esittää vaihtoehtoisesti joko korvausvaatimuksen tai hakkuuajan pidentämistä koskevan vaatimuksen.

Kolmas hakkuuoikeuden haltijan käytettävissä oleva oikeuskeino siinä tapauksessa, että metsänomistaja toimenpiteillään aiheettomasti estää

---

[83] Vrt. *Havansi* s. 565 ja 688 ss.

hakkuun, on *hakkuusopimuksen purkaminen.* Yleensä purkamisen edellytykseksi sopimusrikkomustapauksissa on asetettu varallisuusoikeudellisten sopimusten osalta, että rikkomus on olennainen. Siinä tapauksessa, että hakkuu tästä syystä sovittuna hakkuuaikana totaalisesti estyy tai muodostuu kustannuksiltaan olennaisesti epäedullisemmaksi kuin sopimuksen mukainen hakkuu olisi muodostunut, voitaneen purkamisen edellytysten katsoa olevan olemassa. Seuraavassa oikeustapauksessa purkaminen on edellytetty periaatteessa mahdolliseksi. Sen edellytysten ei vain nyt katsottu täyttyneen ja purkukanne hylättiin.

> *KoO 1932 II 508:* Kun hakkuusopimuksessa oli edellytetty puiden otto jatkettuna aikana sallituksi, mikäli otto varsinaisena hakkuuaikana viranomaisista riippuvasta syystä estyisi, sen tähden ja kun niin ollen se seikka, että puut olivat jääneet viranomaisten evättyä luvan niiden ottamiseen metsänomistajan syyttä varsinaisena hakkuuaikana ottamatta, ei sinänsä oikeuttanut hakkuuoikeuden haltijaa yksipuolisesti purkamaan hakkuusopimusta, eikä metsänomistajien ollut näytetty esteen lakattua toiminnallaan tai laiminlyönnillään estäneen hakkuuoikeuden haltijaa käyttämästä oikeuttaan, vaan he päinvastoin olivat heti esteen lakattua hankkineet lain edellyttämän luvan puiden luovutukseen, hakkuuoikeuden haltijan vaatimus hakkuusopimuksen purkamisesta hylättiin.

Edellä käsitellyt oikeuskeinot hakkuuoikeuden haltijalla on katsottu olevan käytettävissään siitä riippumatta, onko niistä sovittu. *Sopimusteitse* voidaan hakkuuoikeuden haltijan käytettävissä olevien *oikeuskeinojen valikoimaa laajentaa.* Niinpä hakkuusopimuksiin voidaan ottaa sopimussakkoklausuuleja.

2. Metsänomistajan vastuu siitä, että hakkuualueelta saadaan sovittu määrä sovitun lajista puutavaraa. Sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että metsänomistaja vastaa hakkuuoikeuden haltijaan nähden siitä, että hakkuualueelta saadaan sovittu määrä sovitun lajista puutavaraa.[84] Kysymys, *mitä oikeuskeinoja* hakkuuoikeuden haltijalla on käytettävissä, ellei hän saa joko sovittua määrää tai sovitun lajista puutavaraa, on kuitenkin eräiltä osin problemaattinen.

Kuten aikaisemmin todettiin ostajalla on irtaimen kaupassa katsottu olevan oikeus vaatia sopimuksenmukaista suoritusta eli luontoissuori-

---

84 Ks. esim. *Godenhielm* s. 213 ss.

tusta myyjän viivästyksestä huolimatta. Samalta periaatteelliselta pohjalta on perusteltua lähteä muunkin tyyppisten sopimusrikkomusten osalta, sillä *lähtökohtaisesti* sopijapuolen sopimusrikkomukselle on tuskin perusteltua antaa sellaista merkitystä, että loukattu osapuoli sen johdosta menettäisi sopimuksen mukaisia oikeuksiaan. Mutta eri asia on, että sopimussuhteessa vaikuttavat muut tekijät voivat johtaa siihen, että mahdollisuus luontoissuorituksen saamiseen rajoittuu äärimmäisen kapeaksi tai kokonaan poistuu. Näin on asianlaita mm. niissä tilanteissa, joista nyt on kysymys.

Silloin kun hakkuuoikeuden haltija ei saa hakkuualueelta sovittua määrää sovitun lajista puutavaraa, voidaan nähdäkseni kyllä lähteä siitä, ettei hakkuuoikeuden haltija ole tämän johdosta menettänyt periaatteellista oikeuttaan vaatia sopimuksenmukaista suoritusta eli *luontoissuoritusta.* Kun tätä koskeva vaade perustuu sopimukseen eikä metsänomistajan sopimusrikkomukseen vaikka se aktualisoituukin nyt esillä olevassa suoritusvirhetilanteessa, ei tätä tarkoittavan vaatimuksen hyväksyminen edellytä periaatteessa näyttöä muusta kuin siitä, ettei sopimuksenmukaista suoritusta ole saatu.[85] Mutta eri asia on, että eräät hakkuuoikeuden ulottuvuutta määrittävät tekijät rajoittavat voimakkaasti hakkuuoikeuden haltijan mahdollisuuksia saada luontoissuoritus. Tällaisia tekijöitä ovat ennenkaikkea hakkuualuetta, puutavaramäärää ja puutavaralajia koskevat sopimusmääräykset. Jos on osoitettavissa, että hakkuualueelta ei voida YksMetsäL:ia rikkomatta hakata enempää sovitun lajista puutavaraa kuin mitä hakkuuoikeuden haltija jo on saanut, ei luontoissuoritus eli hakkuuoikeuden haltijan oikeuttaminen lisähakkuun suorittamiseen voine tulla kysymykseen, vaikka hakkuuoikeuden haltijan periaatteellinen oikeus luontoissuoritukseen tunnustetaankin. Tuomioistuimella ei myöskään ole ilman hakkuusopimuksesta saatavaa tukea oikeutta ryhtyä muuttamaan hakkuusuhteen sopimuksenmukaista sisältöä hakkuuoikeuden haltijan vaatimuksesta siten, että hakkuuoikeuden haltija oikeutettaisiin suorittamaan tarpeelliset lisähakkuut joltakin muulta metsänomistajan alueelta kuin sovitulta hakkuualueelta tai oikeutettaisiin hakkaamaan jonkin muun lajista puutavaraa kuin mistä on sovittu tai mikä sopimuksessa edellytetyn puutavaran käyttötarkoituksen huomioon ottaen voi tulla kysymykseen korvaavana puutavarana. Tällä tavoin luontoissuoritusvaatimuksen hyväksyminen edellyttää siis

85 Vrt. myyjän kauppahinnan saantioikeuden osalta *Portin* s. 61.

vähintään sitä, ettei ole esitetty näyttöä siitä, ettei sovitulta hakkuualueelta voida saada sovittua määrää sovitun lajista puutavaraa.

Tältä pohjalta on lähdetty myös oikeuskäytännössä. Edellä leimausta koskevassa luvussa 5.6. tarkasteltiin mm. korkeimman oikeuden ratkaisua KoO 1934 II 405. Tässä ratkaisussahan hakkuuoikeuden haltija oikeutettiin vaatimuksestaan leimaamaan ja hakkauttamaan sopimuksessa määritellyltä hakkuualueelta eli myydyn tilan metsästä sopimuksessa määritellyt saamatta jääneet puut sillä nimenomaisesti mainitulla perusteella, ettei metsänomistaja ollut tehnyt uskottavaksi, ettei tilan metsässä eli siis hakkuualueella enää ollut sopimuksessa tarkoitettuja puita. Tämä ratkaisu näyttää perustuneen juuri edellä kuvattuun ajattelutapaan.

Useimmiten hakkuuoikeuden haltija näyttää käytännössä vaatineen *kauppahinnan alentamista* ja etukäteen liikaa maksetun kauppahinnan palautusta sillä perusteella, ettei sovitulta hakkuualueelta ole ollut saatavissa sovittua määrää sovitun lajista puutavaraa. Tällaisen vaatimuksen hyväksymiseksi on riittänyt pelkästään se, ettei metsänomistaja ole esittänyt näyttöä siitä, että hakkuualueella vielä olisi sovitun lajisia puutavaroita enemmän kuin mitä hakkuuoikeuden haltija oli ottanut.[86] Tämä käy erittäin selvästi ilmi seuraavan ratkaisun perusteluista:

> *KoO 1932 II 382:* Koska oli jäänyt näyttämättä, että sovitulla hakkuualueella olisi ollut hakkuusopimuksen mukaan otettavia puita enemmän kuin mitä hakkuuoikeuden haltija oli sieltä ottanut, metsänomistaja velvoitettiin palauttamaan hakkuuoikeuden haltijalle puiden hintana liikaa etukäteen kantamansa määrä 5 %:n korkoineen haastepäivästä.

Saman suuntaisia ratkaisuja ovat olleet myös KoO 1922 tuomio II 16 ja KoO 1929 II 843.[87] Toisaalta oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että jos metsänomistaja voi näyttää, että hakkuualueelta olisi ollut otettavissa sovitun lajisia puita koko sovittu määrä eikä hakkuuoikeuden haltija ole koko sanottua määrää ottanut, hakkuuoikeuden haltija on kuitenkin velvollinen maksamaan kauppahinnan koko sovitusta määrästä. Tässä suhteessa voidaan viitata siihen, mitä kauppahinnan suoritusvelvollisuudesta on edellä luvussa 5.5. esitetty.

Kolmantena hakkuuoikeuden haltijan käytettävissä olevana oikeuskeinona tullee kysymykseen *sopimuksen purku ja siihen liittyen vahingon-*

---

86 Vrt. myös *Godenhielm* s. 214 verr. s. 109 ss.

87 Vrt. myös KoO 1932 II 112.

korvauksen vaatiminen sopimuksen täyttämättä jäämisen aiheuttamista vahingoista. Sopimuksen purkamisen edellytykseksi lienee kuitenkin tässäkin asetettava, että sovitun lajisten puutavaroiden vaje on olennainen eikä sitä käy korvaaminen käyttötarkoituksen kannalta samanarvoisella muulla puutavaralla siinä tapauksessa, että metsänomistaja tällaista tarjoaa hakkuuoikeuden haltijalle.[88]

Myös esillä olevien suoritusvirhetilanteiden varalta hakkuusopimukseen voidaan ottaa *määräyksiä sopimusperusteisista sanktioista,* esimerkiksi sopimussakon suoritusvelvollisuudesta. Vuoden 1976 yleisten sopimusehtojen 16 kohta, joka koskee hinnan palautusta ja vahingonkorvausta sillä perusteella, ettei hakkuuoikeuden haltija ole itsestään riippumattomasta syystä saanut nauttia sopimuksenmukaisia oikeuksia, näyttää laaditun muun ohella nyt käsitellyt tilanteet huomioon ottavaksi.

c. Hakkuuoikeuden haltijan suoritusvirheistä

1. Hakkuuoikeuden haltijan vastuu kauppahinnan asianmukaisesta suorittamisesta. Mikäli hakkuuoikeuden haltija laiminlyö kauppahinnan määräaikaisen suorittamisen kokonaan tai osittain, on metsänomistajalla luonnollisesti käytettävissään normaalit *velkojan oikeussuojakeinot. Hakkuusopimuksessa* metsänomistajan *oikeussuojakeinojen valikoimaa* voidaan niinikään *laajentaa* esimerkiksi omistuksenpidätysehdoin tai perustamalla metsänomistajalle pidätysoikeus hakkuuoikeuden haltijan omistukseen siirtyneisiin mutta hakkuualueella edelleen oleviin puihin. Kuten aikaisemmin tässä luvussa todettiin vuoden 1976 yleisissä sopimusehdoissa on lauseke (kohta 17) metsänomistajan panttioikeudesta hakkuuoikeuden haltijan omistamaan puutavaraan. Vm. ehdon osalta viitataan aikaisemmin lausuttuun.

Oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa myös kysymykseen onko metsänomistajalla oikeus *purkaa hakkuusopimus* kauppahinnan asianmukaisen suorituksen laiminlyönnin perusteella. Kysymystä voidaan valaista seuraavien kahden oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1923 tuomio II 495:* Se seikka, että hakkuuoikeuden haltija ei ollut suorittanut hakkuusopimuksessa mainittuna määräpäivänä puista tällöin suoritettavaa kauppahinnan osaa, ei ollut riittävä syy hakkuusopimuksen purkamiseen varsinkin, kun suoritusta oli tar-

88 Vrt. *Ljungman* s. 46.

jottu metsänomistajalle kohta erääntymispäivän jälkeen tämän kuitenkaan ko. suoritusta vastaanottamatta. Metsänomistajan kanne sopimuksen puretuksi julistamisesta hylättiin.

KoO 1949 II 108: Jutussa katsottiin selvitetyksi, että päättäessään maaliskuussa 1945 metsäkaupan, jossa hakkuuoikeuden saaja oli ostanut metsänomistajalta tämän tilalta 350 tarkoitusta varten leimattua kasvavaa runkoa rakennuspuita 170 mk:n hinnasta rungolta, asianosaiset olivat tarkoittaneet kauppahinnan maksettavaksi käteisesti. Tämän vuoksi ja koskei metsänomistajan, hänen suostuessaan kauppaan siitä huolimatta, ettei hakkuuoikeuden saaja ollut ottanut kaupantekotilaisuuteen rahoja mukaansa, voitu katsoa myöntäneen hakkuuoikeuden saajalle maksunlykkäystä enemmälti kuin että hänen olisi tullut suorittaa kauppahinta viimeistään saman kevään kuluessa, ja kun metsänomistajalla niin ollen oli ollut oikeus kauppahinnan maksamisen laiminlyönnin johdosta purkaa kauppa niiden puiden osalta, joita ei ollut hakkuuoikeuden saajalle luovutettu, hakkuuoikeuden saajan kanteessa esittämä vaatimus, että kauppa julistettaisiin edelleen pysyväksi, vaikka metsänomistaja oli syksyllä 1945, katsoen kaupan rauenneeksi, kieltänyt hakkaamattomien puiden ottamisen, hylättiin.

Kuten viimeksi mainitusta tapauksesta käy ilmi, metsänomistajalla on katsottu periaatteessa olevan oikeus myös hakkuusopimuksen purkamiseen kauppahinnan suorituksen laiminlyönnin perusteella. Tapaukset yhdessä viittaavat kuitenkin siihen, että edellytyksenä purkamiselle on, että kauppahinnan maksun laiminlyönti on olennainen. Vuoden 1923 tapauksessa viivästys koski vain osaa kauppahinnasta ja muodostui lyhytaikaiseksi. Sensijaan vuoden 1949 tapauksessa viivästys koski kauppahintaa kokonaisuudessaan ja muodostui useiden kuukausien mittaiseksi. Laiminlyönnin olennaisuudessa on siten selvä ero.

Vuoden 1949 tapauksessa on aiheellista kiinnittää huomiota myös siihen, että purku ulotettiin koskemaan vain niitä puita, joita ei ollut luovutettu hakkuuoikeuden saajalle. Tämä on täysin irtaimen kaupassa noudatettujen periaatteiden mukaista. Tämän osoittamiseksi riittää viittaus kysymystä koskevaan, oikeustapauksin dokumentoituun kirjallisuuteen.[89]

Hakkuuoikeuden haltijalla on kauppahinnan viivästystapauksissa oikeus vaatia myös *korvausta viivästyskoron muodossa.* Viivästyskorkoa koskee KK 9 luvun 8 §, johon tässä viitattakoon.[90]

---

89 Ks. *Portin* s. 74 ss., *Godenhielm* s. 157 ss.

90 Vrt. myös *Portin* s. 79 ss., *Godenhielm* s. 159 ss.

2. *Hakkuuoikeuden haltijan vastuu muiden sovittujen toimenpiteiden suorittamisesta.* Käsiteltäessä edellä luvussa 5.5. kauppahinnan suoritusvelvollisuutta tarkasteltiin korkeimman oikeuden ratkaisua KoO 1949 II 317, jossa oli kysymys mm. siitä, voiko metsänomistaja *purkaa* hakkuusopimuksen hakkuuoikeuden haltijan *puuttuvan myötävaikutuksen (mora accipiendi)* perusteella. Tapauksen katsottiin osoittavan, että purkaminen tällä perusteella on periaatteessa mahdollinen. Purkamisen edellytyksiä voidaan täsmentää sekä po. virhettä että hakkuuoikeuden haltijan *muutakin sovittujen toimenpiteiden laiminlyöntiä* silmällä pitäen seuraavan tapauksen avulla:

> *KoO 1939 II 432:* R ym. olivat metsänhakkuuvälikirjalla myyneet E:lle omistamansa tilan metsästä 20 jalan korkeudelta vähintään 7 tuuman läpimitan täyttävät, sekapuiksi kelpaavat mänty- ja kuusipuut ehdolla, että kauppa purkautui, ellei E puiden leimauksessa noudattanut välikirjan sanottua määräystä. E ei ollut leimauttanut kaikkia määrämitan täyttäneitä puita. Koska ei ollut näytetty, että E ainakaan sanottavassa määrässä olisi jättänyt leimauttamatta määrämittaisia puita, jotka rikkomatta yksityismetsälain säännöksiä metsän luonnollisesta uudistumisesta olisi voitu leimattujen puiden lisäksi hakkauttaa, eikä E:n niin ollen voitu katsoa oleellisesti rikkoneen asianosaisten välillä tehtyä metsänhakkuusopimusta, R ym:n kanne hakkuusopimuksen purkamisesta hylättiin.

Esillä olevassa tapauksessa purkamisseurauksesta oli sovittu, millä kuitenkaan ei näytä olleen ratkaisevaa merkitystä. Purkamisen edellytykseksi on näet expressis verbis asetettu, että laiminlyönti on olennainen, johon seikkaan hakkuusopimuksen sanamuoto ei edellyttänyt kiinnitettävän huomiota. Kun olennaisuusedellytyksen ei katsottu perusteluista ilmenevästä syystä täyttyneen, metsänomistajan purkuvaatimus hylättiin. Olennaisuusvaatimuksen osalta ratkaisu on yhdenmukainen niiden periaatteiden kanssa, joiden pohjalta on lähdetty edellä käsitellyissä, hakkuusopimuksen purkamista kauppahinnan maksun viivästyksen vuoksi koskevissa tapauksissa.

Sovittujen toimenpiteiden laiminlyönnistä voinee ilman nimenomaista hakkuusopimukseen otettua ehtoakin aiheutua hakkuuoikeuden haltijalle muitakin seurauksia. Niinpä hakkuuoikeuden haltijalle voinee syntyä *vastuu* esimerkiksi niiden mahdollisten kustannusten *korvaamisesta,* joita hakkuuoikeuden haltijan laiminlyönnistä panna hakkuualue hakkuun jälkeen sopimuksen mukaiseen kuntoon voi aiheutua metsänomistajalle,

joka joutuu suorittamaan po. työn. Lisäksi metsänomistajan käytettävissä olevia *oikeuskeinoja* voidaan *lisätä sopimusteitse* esimerkiksi sopimussakkovälipuhein.

d. Rauhoitusmääräyksen vaikutuksista hakkuusuhteessa

1. Ennen hakkuusopimuksen solmimista annettu rauhoitusmääräys. Edellä johdanto-osassa on perusteltu sitä, miksi on tarkoituksenmukaista käsitellä erikseen ennen hakkuusopimuksen solmimista annetun rahoitusmääräyksen ja sen jälkeen annetun rauhoitusmääräyksen vaikutuksia hakkuusuhteessa. Tähän kysymykseen ei näin ollen tässä yhteydessä enää palata.

Oikeuskäytännön valossa sen määrittely, millaisia vaikutuksia ennen hakkuusopimuksen tekoa voimaan tulleella rauhoitusmääräyksellä on hakkuusuhteeseen, on osoittautunut in casu varsin vaikeaksi ongelmaksi. Se että hakkuuoikeuden haltija ei ole tällaisen rauhoitusmääräyksen vuoksi saanut haltuunsa hakkuusopimuksessa tarkoitettua puutavaramäärää, on tehnyt kaksi kysymystä aktuelliksi. Ensimmäinen on kysymys hakkuuoikeuden haltijan kauppahinnan suoritusvelvollisuudesta, ts. siitä, onko hakkuuoikeuden haltijan suoritettava esteestä huolimatta koko sovittu kauppahinta vai ei, ja toinen on kysymys metsänomistajan velvollisuudesta korvata vahinko, joka hakkuuoikeuden haltijalle aiheutuu siitä, ettei hän saakaan hakkuusopimuksen käsittämää puutavaramäärää joko kokonaan tai osaksi. Siitä riippuen, luetaanko kaupanvastuuta koskevien ongelmien piiriin sekä kauppahinnan suoritusvelvollisuutta/palauttamista että vahingonkorvausta koskevat kysymykset niinkuin *Zitting—Rautiala* [91] tekee vaiko vain vahingonkorvausta koskeva kysymys niinkuin *Routamo* [92] katsoo, voidaan edellä mainitut kysymykset lukea joko kokonaan tai osaksi kaupanvastuun piiriin kuuluviksi. Tämä alustava luonnehdinta osoittaa pääpiirteissään, miltä pohjalta po. ongelmia voidaan lähestyä. Se ei kuitenkaan osoita, miten noita ongelmia käytännössä on yksityiskohtaisesti käsitelty. Tästä voidaan saada kuva vain oikeuskäytäntöön perehtymällä. Oikeuskäytäntö puolestaan antaa aiheen todeta, että kauppahinnan suoritusvelvollisuutta koskevia kysymyksiä on

---

[91] Ks. *Zitting—Rautiala* s. 284.

[92] Ks. *Routamo,* Kaupanvastuu s. 75.

tällöin arvosteltu eri pohjalta lähtien kuin vahingonkorvausta koskevia kysymyksiä.

Ennen hakkuusopimuksen solmimista annetun rauhoitusmääräyksen vaikutuksia kauppahinnan suoritusvelvollisuuteen voidaan valaista eräiden oikeustapausten avulla. Tarkastelu voidaan aloittaa seuraavasta tapauksesta.

> *KoO 1927 II 380:* Metsänomistajien vaatimus hakkuuoikeuden haltijan velvoittamisesta suorittamaan myös niiden hakkauttamiensa puiden kauppahinta, joiden arvo oli menetetty rauhoitusmääräysten rikkomisen johdosta valtiolle, hylättiin sillä perusteella, että metsänomistajat, vaikka he eivät olisikaan hakkuusopimusta tehtäessä tienneet metsän rauhoittamisesta (aikaisemman omistajan aikana), kuitenkin olivat vastuussa siitä, että hakkuuoikeuden haltija sai täysin määrin käyttää hyväkseen hänelle sopimuksessa myönnettyä hakkuuoikeutta.

Kuten tapauksesta käy ilmi metsänomistajan on katsottu olevan hakkuuoikeuden haltijaan nähden vastuussa siitä, että tämä saa hakkuualueelta sovitun määrän sovitun lajista puutavaraa. Kuten edellä ratkaisua KoO 1932 II 382 käsiteltäessä todettiin, hakkuuoikeuden haltijalla on katsottu olevan oikeus vaatia kauppahinnan alentamista pelkästään sillä perusteella, ettei sovitulta hakkuualueelta ole ollut saatavissa sovittua määrää sovitun lajista puutavaraa. Esillä olevassa ratkaisussa on lähdetty samalta periaatteelliselta pohjalta. Ratkaisun perusteluissa on suorastaan korostettu hinnanpalautuksen riippumattomuutta metsänomistajan syyllisyydestä tämän vilpitöntä mieltä koskevassa lausumassa. Ratkaisussa puiden saamatta jäämiseen on rinnastettu niiden arvon menettäminen rauhoitusmääräyksen rikkomisen johdosta valtiolle.

Toisaalta oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että jos hakkuusopimukseen on otettu erityinen ehto kauppahinnan palauttamisesta sillä perusteella, ettei hakkuuoikeuden haltija mm. sanotunlaisen rauhoitusmääräyksen vuoksi ole saanut puutavaraa tai on menettänyt sen arvon valtiolle, tämä ehto otetaan pohjaksi seurauksia määriteltäessä. Kysymyksen arvostelu voi tällöin ehdon sisällöstä riippuen muodostua eri tilanteissa erilaiseksi. Tätä voidaan valaista seuraavien kahden ratkaisun avulla.

> *KoO 1928 I 66:* Metsänomistajat, jotka tietoisina metsää koskevasta rauhoitusmääräyksestä olivat tämän määräyksen vastaisesti ilman viranomaisen lupaa myyneet metsää hakattavaksi eräälle yhtiölle mm. ehdoin, että ellei yhtiö heidän syystään tulisi saamaan

hakkuusopimuksessa tarkoitettuja etuja, metsänomistajat maksaisivat takaisin saamansa kauppahinnan 10 %:n korkoineen, velvoitettiin, kun yhtiön ei näytetty vielä hakkuuta toimittaessaan tienneen ko. rauhoitusmääräyksestä ja kun yhtiön hakkauttamien puiden arvo oli rauhoitusmääräyksen rikkomisen johdosta julistettu menetetyksi, yhtiölle takaisin maksamaan siltä kantamansa kauppahinta 10 %:n korkoineen.

Kuten sopimusehdosta käy ilmi kauppahinnan palautusvelvollisuus korkoineen on siinä asetettu riippuvaksi siitä, että hakkuusopimuksessa tarkoitettujen etujen saaminen estyisi metsänomistajien syystä. Sen toteamista, että po. etujen saamatta jääminen johtui metsänomistajista, palvelee perusteluissa kaksi lausumaa. Tällainen on ensiksikin lausuma, että metsänomistajat olivat tietoisina rauhoitusmääräyksestä viranomaisen luvatta myyneet tilan metsää hakattavaksi. Toinen saman seikan osoittamista palveleva lausuma on se, että hakkuuoikeuden haltija ei hakkuuta suorittaessaan ollut tiennyt rauhoitusmääräyksestä. Kun edunmenetyksen näin voitiin todeta johtuneen sopimuksen edellyttämällä tavalla metsänomistajien syystä, on sovittu seuraus, kauppahinnan palautus 10 %:n korkoineen tuomittu. Toinen kysymystä havainnollistava ratkaisu on KoO 1939 I 32. Tämä oli seuraavanlainen.

KoO 1939 I 32: Kun metsänomistajat olivat hakkuuoikeuden luovuttaessaan sitoutuneet korvaamaan hakkuuoikeuden haltijalle kaiken sen vahingon, joka tälle saattoi aiheutua siitä, että hän tulisi estetyksi hakkuuvälikirjassa mainittuja puita poisviemästä, eikä hakkuuoikeuden haltija ollut hakkuuvälikirjan nojalla saanut haltuunsa siinä tarkoitettuja puita, jotka rauhoitusmääräyksestä johtuen oli julistettu valtiolle menetetyiksi, ei hakkuuoikeuden haltija, vaikkapa hän kauppaa päätettäessä olisikin ollut tietoinen metsänrauhoituksesta, ollut velvollinen suorittamaan ko. puiden hintaa metsänomistajalle.

Esillä olevassa tapauksessa metsänomistajien suoritusvelvollisuus hakkuuoikeuden haltijaan nähden on määritelty laajemmaksi kuin vuoden 1928 tapauksessa puhumalla korvauksesta eikä kauppahinnan palautuksesta. Vuoden 1939 tapauksessa on lähdetty siitä, että sopimusehdossa tarkoitettu korvaus käsitti mm. kauppahinnan määrän. Korvauksen saamista ei vuoden 1939 tapauksessa ollut sopimusehdon mukaan asetettu riippuvaksi metsänomistajien syyksi luettavasta menettelystä niinkuin vuoden 1928 tapauksen ehdossa, vaan korvausvelvollisuuden edellytykset oli määritelty väljemmin puhumalla yleisessä muodossa puiden poisviennin esty-

misestä. Kun estyminen sinänsä oli näytetty toteen, on hakkuuoikeuden haltijan sopimuslausekkeen nojalla katsottu vapautuneen kauppahinnan suoritusvelvollisuudesta, vaikkapa hän sopimuksen tehdessään olisi ollut mala fide rauhoituksen suhteen. Mala fiden vaikutuksen osalta ratkaisusta ei ole kuitenkaan syytä tehdä voimassa olevaan oikeuteen nähden pitkälle meneviä päätelmiä. Jäljempänä käsiteltävässä ratkaisussa KoO 1949 II 293 korkein oikeus on asettunut nimittäin näiden vaikutusten suhteen toiselle kannalle kuin esillä olevassa ratkaisussa.

Jos selostetuista vuoden 1928 ja 1939 tapauksista haluaisi vetää esiin jonkin niitä yhdistävän yleisen piirteen, voisi tällaisena piirteenä ehkä pitää kummassakin ratkaisussa omaksuttua tiukkaa pitäytymistä sopimusehdon sisältöön määriteltäessä rauhoitusmääräyksen vaikutuksia em. suhteessa ja ao. sopimusehtojen suorastaan kirjaimellista tulkintaa. Sopimusehdot ovat määränneet sen, mihin näyttöpuolella on kiinnitetty huomiota, ja ne ovat myös määränneet tuomitun seurauksen sisällön. Kumpikin ratkaisu osoittaa, miten ensisijainen merkitys sopimuslausekkeelle on annettu po. suhteessa.

Ennen hakkuusopimuksen solmimista annetun rauhoitusmääräyksen merkitystä metsänomistajan vahingonkorvausvelvollisuuden kannalta voidaan valaista seuraavien oikeustapausten avulla:

> *KoO 1937 II 130:* Kun rauhoitussopimuksen mukaan, joka ennen hakkuusopimuksen tekemistä oli merkitty metsänhoitolautakunnan rauhoitetuista metsistä pitämään luetteloon ja jonka oli 11. 5. 1928 annetun YksityismetsäL 15 §:n mukaan katsottava tulleen hakkuuoikeuden haltijan tietoon, myyntihakkuuta tilan rauhoitetullakin alueella saatiin toimittaa metsänhoitolautakunnan hyväksymin tavoin ja hakkuuoikeuden haltijan asiana olisi ollut ennen hakkuuseen ryhtymistä ottaa selko rauhoitetusta alueesta ja siitä, millä tavoin metsää sanotulla alueella saatiin hakata, niin hakkuuoikeuden haltijan vaatimus, että metsänomistaja velvoitettaisiin suorittamaan korvausta hänelle hänen rauhoitusmääräysten johdosta menettämästään puiden arvosta hylättiin.

Kuten *Routamo* kaupanvastuuta irtaimen kaupassa koskevassa tutkimuksessaan toteaa, kaupanvastuun erääksi yleiseksi edellytykseksi on asetettu ostajan vilpitön mieli sopimuksentekohetkellä.[93] Tältä pohjalta on lähdetty esillä olevassa tapauksessa. Hakkuuoikeuden saajalta on edel-

[93] Kysymyksestä ks. *Routamo*, Kaupanvastuu s. 81—91.

lytetty ns. perusteltua vilpitöntä mieltä, joka edellyttää sitä, että saaja ei ole laiminlyönyt tietynasteista, tässä tapauksessa vuoden 1928 YksityismetsäL:n 15 §:ssä tarkoitettuun julkiseen rauhoitettujen metsien luetteloon ulottuvaa selonottovelvollisuuttaan.[94] Tämän selonottovelvollisuuden laiminlyönti on johtanut siihen, ettei korvauksen määrämisen edellytysten ole katsottu täyttyneen.

Samalta periaatteelliselta pohjalta on lähdetty ratkaisussa KoO 1949 II 293, mutta tässä tapauksessa oli lisäksi kysymys siitä, mikä vaikutus oli metsänomistajan korvausvelvollisuuden kannalta hänen antamallaan sitoumuksella korvata hakkuuoikeuden haltijalle tämän rauhoituksen vuoksi ehkä kärsimä vahinko. Tapaus oli seuraavanlainen:[95]

> *KoO 1949 II 293:* Koska tilan metsää koskevan rauhoitussopimuksen mukaan, jonka oli 11. 5. 1928 annetun YksityismetsäL:n 15 §:n mukaan katsottava tulleen myös hakkuuoikeuden haltijan tiedoksi, myyntihakkuuta saatiin ko. tilalla toimittaa ainoastaan asianomaisen metsänhoitolautakunnan luvalla ja sen hyväksymän, edeltäpäin toimitetun leimauksen mukaan ja hakkuuoikeuden haltija, jonka siis olisi tullut ennen hakkuun aloittamista hankkia siihen metsähoitolautakunnan lupa, laiminlyötyään tämän ei voinut vedota kanteessa mainitussa metsänhakkuusopimuksessa olevaan metsänomistajan sitoumukseen hakkuuoikeuden haltijan rauhoituksen vuoksi ehkä kärsimän vahingon korvaamisesta, on hakkuuoikeuden haltijan kanteessa esittämä vaatimus, että metsänomistaja velvoitettaisiin hakkuuoikeuden haltijalle suorittamaan se määrä, minkä metsänhoitolautakunta oli tältä perinyt tämän metsästä hakkauttamien puiden arvona, hylätty.

Ratkaisussa edellytettyyn metsänhakkuusopimukseen sisältyi ehto, jossa myyjä vakuutti, ettei myytyä metsää tai sen osaa ollut rauhoitettu ja johon liittyi perusteluissa mainittu sitoumus vahingonkorvauksen suorittamisesta. Samantapaisia ehtoja on sisältynyt metsänhakkuuoikeuden luovuttamista tarkoittaviin tyyppisopimuksiin myöhemminkin. Vastaavanlainen vakuutus sisältyy mm. vuoden 1976 yleisten sopimusehtojen 13 kohtaan. Kuten ratkaisusta käy ilmi, po. ehdon ei ole katsottu vaikuttaneen korvauskysymyksen arvosteluun. Tämä on luonnollista. Kun vuo-

---

94 Vrt. myös *Routamo*, Kaupanvastuu s. 87 ss.

95 Vrt. myös KoO 1950 II 202, jossa oli kysymys vuoden 1928 YksityismetsäL 15 §:n edellyttämään luetteloon tehdyn merkinnän merkityksestä petosrikoksen tunnusmerkistön toteutumisen kannalta.

den 1928 YksityismetsäL 15 §:n mukaan rauhoitetuista metsistä pidettävään luetteloon tehdyn merkinnän oli katsottava tulleen kolmannen miehen tietoon, on ratkaisua tehtäessä ollut luonnollista lähteä siitä, että rauhoitusmääräys oli em. vakuutuksesta huolimatta hakkuuoikeuden saajan tiedossa jo ennen sopimuksen tekoa ja että hakkuuoikeuden saajalla näin ollen olisi ollut aihetta ottaa rauhoitusmääräyksen sisällöstä tarkempi selko ennen sopimuksen allekirjoittamista. Hakkuuoikeuden saajan presumoidusta mala fidestä on johtunut, ettei hänen ole katsottu voivan vedota po. sopimusehtoon. Tässä suhteessa KoO on omaksunut periaatteessa toisen kannan kuin edellä käsitellyssä ratkaisussa KoO 1939 I 32. Vuoden 1949 ratkaisussa omaksuttu kanta, joka merkitsee sitä, että rauhoituksen suhteen mala fide hakkuusopimuksen tekevä hakkuuoikeuden haltija joutuu kantamaan riskin ratkaisunsa seurauksista mainitunlaisesta sopimusehdosta huolimatta, vastaakin ehkä paremmin kohtuuden vaatimuksia kuin vuoden 1939 ratkaisussa omaksuttu, sopimuksen kirjaimellista soveltamista korostava kanta. Kun vuoden 1967 YksMetsäL 11 §:n 3 momenttiin sisältyy vuoden 1928 YksityismetsäL 15 §:ää asiallisesti vastaava säännös, on edellä käsitellyillä ratkaisuilla merkitystä myös voimassa olevan oikeuden kannalta.

2. *Hakkuusopimuksen solmimisen jälkeen annettu rauhoitusmääräys.*[96] Silloin kun rauhoitusmääräys annetaan hakkuusopimuksen solmimisen jälkeen, voidaan yleensä lähteä siitä, että rauhoitusmääräyksen antaminen johtuu jommankumman sopijapuolen menettelystä. Tähän liittyen oikeuskäytännössä lähdettiin varsinkin aikaisemmin siitä, että vastuussa siitä, että hakkuuoikeuden haltija ei saa po. rauhoitusmääräyksen vuoksi kaikkia sopimuksessa tarkoitettuja puita, on periaatteessa rauhoitusmääräyksen *aiheuttaja,* ts. se sopijapuoli, jonka toiminta on johtanut rauhoitusmääräyksen antamiseen. Myöhemmin kuvaan on tullut, todennäköisesti metsänhakkuusopimusten voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941 annetun lain 2 §:n vaikutuksesta, myös *perusteettoman edun palauttamista* koskeva näkökohta kysymyksen ollessa kauppahinnan palautusvelvollisuudesta. Tästä huolimatta sopivan systemaattisen lähtökohdan asiaa valaisevien ratkaisujen käsittelemiselle näyttää muodostavan erottelu yhtäältä hakkuuoikeuden haltijan ja toisaalta metsänomistajan vastuulle jäävien rauhoitustilanteiden välillä.

96 Vrt. *Caselius* s. 225 ss., *Godenhielm* s. 213 ss. ja 219 ss.

Hakkuuoikeuden haltijan vastuulle jäävän rauhoituksen vaikutuksia voidaan aluksi valaista seuraavien kahden *vanhemman* tapauksen pohjalta.

> *KoO 1926 I 37:* Hakkuusopimuksessa oli luovutettu hakkuuoikeus kaikkiin tilalla oleviin viiden metrin korkeudella viisi englannintuumaa täyttäviin ja sitä paksumpiin havupuihin. Hakkuuoikeuden haltijalle annettu metsänrauhoitusmääräys, jolla asianomaista kiellettiin ottamasta osaa po. puista, ei oikeuttanut hakkuuoikeuden haltijaa pidättämään osaa hakkuusopimuksessa määrätystä kauppahinnasta.

Esillä olevassa tapauksessa hakkuusopimuksen määräys otettavista puista on käsittänyt kaikki tilalla olleet mainitun määrämitan täyttävät puut. Tämän tapaisen laajaksi määritellyn hakkuuoikeuden hyväksikäyttäminen saattaa helposti johtaa yksityismetsälainsäädännön rikkomiseen. Esillä olevassa tapauksessa näyttää lähdetyn siitä, että kun hakkuuoikeuden laajuuden määrittely on lähinnä hakkuuoikeuden haltijan intressissä, hän kantaa vastuun siitä, jos sopimuksen mukainen hakkuu kielletään metsänhoidollisilla perusteilla. Nähtävästi tältä pohjalta lähdettäessä hakkuuoikeuden haltijan ei ole katsottu vapautuneen kauppahinnan maksuvelvollisuudesta metsänomistajaan nähden.

Samalta periaatteelliselta pohjalta näyttää lähdetyn myös seuraavassa vahingonkorvauksen vaatimista metsänomistajalta koskevassa jutussa, jossa korvausvaatimus hylättiin. Tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 1927 II 42:* Hakkuuoikeuden haltija ei ollut oikeutettu saamaan metsänomistajalta korvausta puista, joiden ottaminen oli estynyt hakkuuoikeuden haltijan toimituttamasta hakkuusta aiheutuneiden rauhoitustoimenpiteiden johdosta siitä huolimatta, että metsänomistaja oli sitoutunut korvaamaan hakkuuoikeuden haltijalle vahingon, jonka tämä hakkuun syystä tai toisesta estyessä kärsisi.

Esillä olevassa tapauksessa on lähdetty siitä, ettei metsänomistaja mainitun sitoumuksen voitu katsoa käsittävän puiden saannin estymistä, joka johtui hakkuuoikeuden haltijasta itsestään. Po. sopimusehtoon ei tällaisessa tapauksessa voitu vedota metsänomistajaa vastaan.

Myöhemmin oikeuskäytännössä näyttää kuitenkin pyrityn kiinnittämään huomiota myös *perusteettoman hyötymisen estämistä* koskevaan näkökohtaan. Analoogista tukea on tällöin voitu saada metsänhakkuusopimusten voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941

annetun lain 2 §:stä, joka on selvä edunpalautussäännös.[97] Lausutun tueksi voidaan viitata seuraavaan ratkaisuun.

> *KoO 1955 II 4:* Koska myyjä A ja ostaja B olivat 29. 10. 1951 tehdyssä tilan kaupassa sopineet siitä, että A:lla oli oikeus 30. 4. 1953 mennessä ottaa tilan metsästä määrämitan täyttävät puut, millä sopimusehdolla asianosaisten oli katsottava tarkoittaneen A:lle pidättää A:n metsänhakkuusopimuksella C:lle myymät leimatut puut, sen vuoksi ja kun leimatuista puista oli metsänhoitolautakunnan joulukuussa 1951 antaman hakkuun rajoittamista koskevan määräyksen johdosta tilan metsään jäänyt 128,5 m^3:ksi arvioitu määrä kuusipaperipuuta ja 138 runkoa sahapuita ja B, joka oli halunnut pysyä A:n kanssa tekemässään kaupassa, näin ollen oli velvollinen maksamaan A:lle korvauksen ko. puista, mikä korvaus oli arvioitava 200.000 mk:ksi, B velvoitettiin suorittamaan A:lle po. korvaus 5 %:n korkoineen haastepäivästä.

Esillä olevassa tapauksessa hakkuuoikeuden haltija A oli vastuussa leimauksesta, joka oli suoritettu jo ennen tilan kauppaa. Periaatteessa siis hän oli myös rauhoitusmääräyksen aiheuttaja. Tästä huolimatta B on velvoitettu suorittamaan A:lle korvaus saamatta jääneiden puiden osalta 5 %:n korkoineen haastepäivästä. Ratkaisua ei ole erityisesti perusteltu, mutta nähtävästi lähtökohtana on ollut pyrkimys estää B:tä hyötymästä perusteettomasti A:n kustannuksella puiden jäädessä kaatamattomina B:lle. Ratkaisun lähtökohdat näyttävät olevan yhdenmukaiset edellä mainitun lain 2 §:stä ilmenevien periaatteiden kanssa.

Metsänomistajan vastuulle jäävän rauhoituksen vaikutuksia valaisevat puolestaan seuraavat ratkaisut:

> *KoO 1927 II 47:* Hakkuuoikeuden haltija ei ollut velvollinen suorittamaan metsänomistajalle kauppahintaa sellaisista leimatuista puista, jotka viranomaisten määräyksestä oli täytynyt jättää siemenpuiksi, koska metsänomistaja ei ollut edes väittänyt luovuttaneensa, niinkuin hakkuusopimuksessa oli määrätty, siemenpuiksi jääneiden puiden sijaan toisia puita eikä hakkuuoikeuden haltija vielä puiden leimaamisen kautta ollut tullut niiden omistajaksi.

Velvollisuuden huolehtia siitä, että metsään jätetään tarpeelliset siemenpuut, on hakkuusopimuksen määräykset huomioon ottaen tässä tapauksessa edellytetty kuuluvan metsänomistajalle. Kun metsänomistaja ei ollut huolehtinut tästä ja sen johdosta osa hakkuusopimuksen

---

97 Vrt. edellä aliv. 48 ja siihen liittyvää tekstiä.

mukaan leimatuista puista oli täytynyt jättää siemenpuiksi, on hakkuuoikeuden haltijan katsottu vapautuneen vastaavalta osalta kauppahinnan suoritusvelvollisuudesta. Suoritusvelvollisuudesta vapautumista on perusteltu myös sillä, että metsänomistaja oli laiminlyönyt hakkuusopimuksen mukaisen velvollisuutensa luovuttaa siemenpuiksi jääneiden puiden sijaan toisia puita ja ettei hakkuuoikeuden haltijasta vielä leimaamisen vaikutuksesta ollut tullut leimattujen puiden omistajaa. Mainittu ratkaisu perustuu siihen lähtökohtaiseen ajatukseen, että vastuun rauhoituksesta kantaa rauhoituksen aiheuttaja. Vielä selvemmin tätä on edellytetty seuraavassa oikeustapauksessa, jonka perusteluissa käsitys on expressis verbis ilmaistu.

> *KoO 1933 II 165:* Metsänhakkuusopimukseen otetun määräyksen, jonka mukaan metsänomistaja sitoutui hakkuuoikeuden haltijalle, eräälle yhtiölle, korvaamaan sen vahingon, joka tälle saattoi aiheutua yksityismetsän suojelua koskevien säännösten johdosta, sekä huolehtimaan, että yhtiö saisi täydellisesti nauttia hyväkseen välikirjassa sovitut edut ja siinä tapauksessa, että yhtiö ei hänen syystään tulisi niitä saamaan, maksamaan takaisin nostamansa kauppahinnan korkoineen, katsottiin perustavan metsänomistajalle velvollisuuden ilmoittaa rauhoitusmääräyksestä hakkuuoikeuden haltijalle. Kun ilmoituksen teko oli laiminlyöty eikä yhtiöllä niin ollen sen johdosta, mihin metsänomistaja kerrotuin tavoin oli sitoutunut, hakkuun alkaessa ollut aihetta olettaa myytyä metsää sillä välin rauhoitetun, sen tähden ja kun yhtiön, joka hakkuunsa alkamisesta oli tehnyt säädetyn ilmoituksen paikkakunnan metsälautakunnalle, edellisen johdosta ei voitu suhteessaan metsänomistajaan katsoa aiheuttaneen, että yhtiön hakkauttamien puiden arvo oli rauhoitusmääräyksen rikkomisen johdosta julistettu menetetyksi, vaan metsänomistajaa oli pidettävä syypäänä siihen, ettei yhtiö ollut saanut hyväkseen sovittuja ehtoja, metsänomistaja velvoitettiin suorittamaan korvausta hakkuuoikeuden haltijalle.

Tapausta tarkasteltaessa on syytä korostaa, että kysymys ei nyt ollut tilanteesta, jossa rauhoitusmääräys olisi annettu jo ennen hakkuusopimuksen tekoa niinkuin aikaisemmin käsitellyissä ratkaisuissa KoO 1937 II 130 ja KoO 1949 II 293 oli asianlaita, vaan tilanteesta, jossa rauhoitusmääräys annettiin hakkuusopimuksen teon jälkeen, mutta ennenkuin sopimuksen edellyttämiin hakkuisiin ryhdyttiin. Vastuu hakkuun estymisestä on mitä selvimmin pyritty säilyttämään estymisen aiheuttajalle. Tällaisena on pidetty metsänomistajaa sillä perusteella, että hän, huolimatta sitoumuksestaan huolehtia siitä, että hakkuuoikeuden haltija saisi

nauttia hyväkseen välikirjassa sovitut edut, oli laiminlyönyt ilmoittaa rauhoituksesta hakkuuoikeuden haltijalle, jonka tämän ja em. sitoumuksen vuoksi katsottiin hakkuut aloittaessaan olleen bona fide.

Toisaalta oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että hakkuusopimukseen otettu ehto metsänomistajan vastuun rajoittamisesta saattaa johtaa siihen, ettei hakkuun estymisen voida katsoa johtuvan hänen syystään. Tällöin häntä ei ole katsottu myöskään korvausvelvolliseksi. Tätä valaisee seuraava ratkaisu:

> *KoO 1931 II 508:* Koska metsänomistajien hakkuuoikeuden haltijan kanssa tekemänsä sopimuksen mukaan oli katsottava sitoutuneen vastaamaan ainoastaan siitä, että hakkuuoikeuden haltijat saisivat käyttää hyväkseen kauppakirjassa tarkoitetut puut siinä määrin kuin niitä lain mukaan voitiin myyntiä varten hakata, eikä metsään ao. viranomaisen antaman hakkuukiellon vuoksi jääneiden puiden hakkaaminen niin ollen ollut estynyt metsänomistajien syystä, hakkuuoikeuden haltijan korvauskanne metsänomistajia vastaan hylättiin.

Oikeuskäytännössä on herännyt myös kysymys, voiko hakkuusopimuksen solmimisen jälkeen annettu *rauhoitusmääräys johtaa hakkuusopimuksen raukeamiseen.* Tällainen raukeaminen merkitsee sitä, että sopijapuolet eivät voi enää sen jälkeen perustaa mahdollisia vaatimuksiaan sopimukseen. Raukeamista ei ole suinkaan pidetty itsestään selvänä. Sitä, millä edellytyksillä raukeaminen voi tulla kysymykseen, voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen pohjalta, jota tarkastellaan vain nyt esillä olevan kysymyksen osalta.

> *KoO 1968 II 4:* A:n myydessä tilan B:lle oli 13. 11. 1963 tehtyyn kauppakirjaan otettu ehto, jonka mukaan kauppaan eivät sisältyneet ne sahapuiksi tarkoitetut 600 runkoa, jotka A oli ennen kauppaa leimauttanut tilan metsästä ja myynyt X:lle. Kun ko. puista oli ehditty kaataa noin 195—200 runkoa, oli metsänhoitolautakunta 30. 12. 1963 rauhoittanut tilan metsän ao. osalta ja metsään oli jäänyt kaatamatta 400 runkoa. Tilan B:ltä 10. 4. 1965 ostaneen C:n kaadettua metsänhoitolautakunnan antaman luvan perusteella po. 400 runkoa ja vietyä ne pois A, katsoen A:n ja X:n välisen kaupan rauenneen, vaati korvausta rungoista yhteisvastuullisesti B:ltä ja C:ltä.
>
> *KO* esittämillään perusteilla hylkäsi kanteen.
>
> *HO* hyväksyi kanteen katsoen mm., ettei A:n mainittu kauppakirjaan perustuva oikeus ko. puihin ollut sanotun rauhoitusmääräyksen johdosta rauennut.
>
> *KoO* katsoi, että A:n 13. 11. 1963 tehdyssä kaupassa pidättämä oikeus hakata kanteessa tarkoitetut leimatut puut oli tilan metsän

30. 12. 1963 tapahtuneen rauhoittamisen johdosta rauennut ja tämän vuoksi sekä esittämillään muilla perusteilla kumosi HO:n tuomion ja jätti asian KO:n päätöksen varaan.

Raukeamiskysymyksen heräämisen taustalla näyttää olleen seuraavanlainen problematiikka.

Hakkuusopimukset tehdään yleensä suhteellisen lyhyeksi määräajaksi. Ellei hakkuuajasta ole sovittu, se on metsänhakkuusopimusten voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941 annetun lain 1 §:n 1 momentin mukaan kolme vuotta sopimuksentekopäivästä. Myös rauhoitusmääräykset annetaan yleensä käytännössä määräaikaisina, mutta säännöllisesti pitemmäksi ajaksi kuin minkä hakkuusopimus on voimassa. Muutoinhan rauhoituksella ei olisi toivottua vaikutusta. Jos rauhoitusaika päättyy vasta hakkuuajan jälkeen, on luonnollista lähteä siitä, ettei hakkuusopimuksen tarkoitus voi jäljellä olevana hakkuuaikana enää rauhoitusmääräyksen vuoksi saamatta jäävien puiden osalta toteutua ja että hakkuuoikeus on näin ollen näiltä osin rauennut.

Tästä näkökulmasta ovatkin HO ja KoO tarkastelleet kysymystä esillä olevassa ratkaisussa. Kuten edellä esitetystä tapausselostuksesta käy ilmi A:lle tilan kaupassa pidätetyn hakkuuoikeuden voimassaoloaikaa ei ollut kaupassa rajoitettu. Näin ollen sitä koski metsänhakkuusopimusten voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941 annetun lain 1 §:n 2 momentti, jonka mukaan sanotun pykälän 1 momentin säännöstä kolmen vuoden voimassaoloajasta ei sovelleta mainitunlaiseen kiinteistön kaupassa pidätettyyn hakkuuoikeuteen. Tähän HO tuomionsa perustelujen mukaan nimenomaisesti kiinnittikin huomiota. Osaksi tältä pohjalta lähtien HO katsoi, ettei A:n hakkuuoikeus ollut rauhoitusmääräyksen johdosta rauennut. Todettakoon vielä, että jutun asiakirjoista käy ilmi, että hovioikeusvaiheessa jutussa ei vielä ollut esitetty selvitystä siitä, kuinka pitkäksi ajaksi rauhoitusmääräys oli annettu.

Tästä viimeksi mainitusta seikasta esitettiin asiakirjojen mukaan selvitystä sensijaan muutoksenhaussa korkeimmalle oikeudelle. Tuon selvityksen mukaan rauhoitusmääräys oli annettu 10 vuodeksi 30. 12. 1963 lukien. Näin ollen KoO joutui harkitsemaan, mikä oli sanotunlaisen pitkäaikaisen rauhoitusmääräyksen vaikutus periaatteessa rajoittamaton ajan voimassaolevaan hakkuuoikeuteen. Kuten tapausselostuksesta käy ilmi, KoO on katsonut, että hakkuuoikeus oli po. rauhoittamisen johdosta rauennut. KoO ei ole lähemmin perustellut tätä kannanottoaan. On luul-

tavaa, joskaan ei varmuudella osoitettavissa, että hakkuusopimuksen tarkoituksen on katsottu jäävän rauhoituksen vuoksi niin pitkänä aikana saavuttamatta, että sopijapuolten vapauttamista sopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan on pidetty perusteltuna. Olosuhteethan voivat noin pitkän estymisajan kuluessa muutenkin muuttua ennalta arvaamattomalla tavalla. Kun hakkuuoikeuden näin on katsottu rauenneen jo rauhoitusmääräystä annettaessa eli siis 30. 12. 1963, on ollut johdonmukaista lähteä siitä, ettei hakkuuluvan antaminen myöhemmin C:lle ole voinut vaikuttaa asiaan.

5.9. VAARANVASTUUSTA HAKKUUSUHTEESSA

Puhuttaessa vaaranvastuusta hakkuusuhteessa kysymys on siitä, mikä vaikutus osapuolten sopimuksen mukaisiin velvollisuuksiin on sillä että hakkuuoikeuden haltija ei yleensä kummastakin sopijapuolesta riippumattomasta syystä kuten sodan, hakkuualueella riehuneen tulipalon tms. takia saa hakkuusopimuksessa edellytettyjä puita.[98] Kysymyksenasettelua voidaan yksityiskohtaistaa toteamalla, mitä vaaranvastuu eri tilanteissa merkitsee. Samaan tapaan kuin irtaimen kaupan osalta on menetelty[99] voidaan hakkuusopimuksenkin osalta lähteä siitä, että jos vaara on hakkuuoikeuden haltijalla, niin hänen kauppahinnan maksuvelvollisuutensa säilyy, vaikka hän ei saa sopimuksen edellyttämiä puita. Jos vaara taas on metsänomistajalla, ei hakkuuoikeuden haltija ole velvollinen suorittamaan kauppahintaa, mutta ei saa myöskään hakkuusopimuksessa edellytettyjä puita. Viimeksi mainittu luonnehdinta jättää avoimeksi kysymyksen, voiko hakkuuoikeuden haltija saada metsänomistajalta vahingonkorvausta puiden saamatta jäämisen johdosta. Jos lähdetään siitä, että puiden saannin estymisen syy on kummastakin sopijapuolesta riippumaton, niin silloin jo *per definitionem* lienee lähdettävä siitä, että vahingonkorvaus ei tule kysymykseen.[100] Tämä johtuu siitä, että estymisen ja metsänomistajan käyttäytymisen välillä ei voida katsoa olevan sanotunlaisessa tilanteessa kausaalisuhdetta, mikä on vahingonkorvausvelvollisuuden syntymisen edellytys. Jos sensijaan estymisen syiden

---

98 Vaaranvastuusta hakkuusopimusten osalta ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 78 ss., *Caselius* s. 229 ss., *Godenhielm* s. 219 ss. Vrt. myös *Lejman* s. 112 ss., *Karlgren* s. 16 ss.

99 Vrt. esim. *Godenhielm* s. 143 ss.

100 Vrt. myös *Godenhielm* s. 143, vrt. kuitenkin *Taxell* s. 421.

piiriä laajennetaan siten, että pääpaino vaaranvastuukysymyksiä ratkaistaessa pannaan sille, että estymisen syy on hakkuuoikeuden haltijasta riippumaton [101] niinkuin oikeuskäytännössä on jäljempänä esitettävällä tavalla menetelty, niin silloin saattaa metsänomistajan vahingonkorvausvelvollisuus tulla kysymykseen. Esimerkkinä voidaan viitata siihen tilanteeseen, jota käsitellään jäljempänä ratkaisun KoO 1933 II 273 yhteydessä.

Nämä ovat kaikessa lyhykkäisyydessään ne puitteet, joissa vaaranvastuuta koskeva kysymyksenasettelu hakkuusuhteiden osalta liikkuu. Kuten esitetystä käy ilmi vaaranvastuu voi olla joko metsänomistajalla tai hakkuuoikeuden haltijalla. Keskeinen ongelma on sen vuoksi kysymys, millä edellytyksillä vaaranvastuu on metsänomistajalla ja millä edellytyksillä hakkuuoikeuden haltijalla.

Ongelman muotoiltua on aiheellista perustella lähemmin. Yleensä kirjallisuudessa ei ole lähdetty edellä mainituin tavoin asetetun kysymyksen pohjalta. Vaaranvastuuta koskevien esitysten lausumattomiin lähtökohtaedellyttämiin näyttää esimerkiksi irtaimen kauppaa koskevissa esityksissä kuuluvan, että vaaranvastuu on joko myyjällä tai ostajalla. Tähän liittyen on lähdetty siitä, että vaaranvastuu »siirtyy» myyjältä ostajalle jonakin tiettynä hetkenä, joka voi olla vain yksi ja sama. Erityisen selvästi näiden lausumattomien perusedellyttämien vaikutus tuli näkyviin siinä kritiikissä, jonka Aaltonen suuntasi Palmgrenin vaaranvastuuta hankinnassa koskevaan lausumaan, mikä kritiikki puolestaan aiheutti vastakritiikkiä Nyberghin, Portinin ja Godenhielmin taholta. Kun tämän keskustelun avulla on mahdollista valaista tässä tutkimuksessa omaksutun kysymyksenasettelun perusteluja, sitä on aiheellista käsitellä lyhyesti.

Palmgren lausui myyjän viivästystä koskevassa tutkimuksessaan mm., että Suomessa voimassa olevan oikeuden mukaan vaaranvastuu siirtyy erityisesineen kaupassa kaupan päättämisellä, mutta hankinnassa vasta, kun tavara luovutettiin tai se ennen luovuttamista oli molempia sopijapuolia sitovalla tavalla yksilöity. Palmgren jatkoi, että periaatteessa on voimassa sääntö »casum sentit dominus». Mutta jos omistusoikeus sopi-

---

101 Vrt. irtaimen kaupan osalta *Hellner* s. 73, *Karlgren* s. 16 ss. Vrt. myös *Taxell* s. 421, jossa vaaraa luonnehditaan seuraavin sanoin: »Part står faran (risken) för avtalsobjektet (godset) när han bär de ekonomiska följderna av att godset förstöres eller skadas till följd av åtgärd eller händelse som inte kan tillräknas honom eller någon för vilken han svarar (medhjälpare etc.).»

musehdon perusteella siirtyi vasta myöhempänä ajankohtana, ostajalla kuitenkin oli vaaranvastuu tavaran luovutushetkestä lähtien.[102]

Näiden kannanottojen johdosta *Aaltonen*, todettuaan, että Palmgrenin mukaan vahingonvaara siirtyi (hankinnassa) joko tavaran luovuttamisella tai kun se ennen luovuttamista on yksilöity, jatkoi, ettei Palmgrenin mielipide missään tapauksessa voine olla kokonaisuudessaan oikea. »Mielestäni se ainakin on itsestään selvää, että kysymyksessä voi olla vain yksi ajankohta». KK 1 luvun 7 §:ään viitaten Aaltonen puolestaan *Vihmaan*[103] liittyen lähti siitä, että yksilöimishetki oli ratkaiseva. Hän lisäsi, että yksilöiminen saattoi tapahtua ilman ostajan myötävaikutusta ja hänen hyväksymistäänkin.[104]

Aaltosen kannanoton johdosta *Nybergh*[105] totesi, etteivät Palmgrenin esittämät vaihtoehdot olleet ristiriidassa keskenään, vaan Palmgrenin ensiksi mainitsema vaihtoehto muodosti pääsäännön ja viimeksi mainittu vaihtoehto poikkeuksen siitä. Nybergh[106] samoinkuin hänen jälkeensä *Portin*[107] katsoivat, ettei KK 1 luvun 7 § eikä oikeuskäytäntö antanut tukea käsitykselle, jonka mukaan vaara siirtyisi jo yksilöimisvaiheessa. *Godenhielm* puolestaan huomauttaa sopimusoikeuden oppikirjassaan mm., että on tosin niin, että kussakin tapauksessa vain yksi ajankohta voi olla ratkaiseva, mutta tämä ei kuitenkaan estä sellaisen joustavan säännön noudattamista, jonka mukaan olosuhteet kussakin tapauksessa otetaan huomioon.[108]

Selostettu mielipiteiden vaihto on mielenkiintoinen juuri kysymyksenasettelun lähtökohtien kannalta. Jos tutkimuksessa lähdetään sen ajattelutavan pohjalta, että vaaranvastuu »siirtyy» myyjältä ostajalle jonakin tiettynä ajankohtana, joka voi olla vain yksi ja sama, saatetaan »oikeaa» siirtymisajankohtaa etsittäessä helposti päätyä yksipuolisiin yleistyksiin ja jättää asiaan vaikuttavia näkökohtia huomiotta. Esimerkiksi hankinnassa kysymyksen arvosteluun vaikuttavat muutkin tekijät kuin tavaran yksilöinti tai luovutus. Tällainen muu tekijä on mm. sopimus siihen sisällytettyine toimitustapalausekkeineen. Edelleen sellainen tekijä

---

102 Ks. *Palmgren* s. 78.
103 Ks. *Vihma* s. 104.
104 Ks. *Aaltonen*, Virhe I s. 224—225.
105 Ks. *Nybergh*, JFT 1960 s. 120.
106 Ks. *Nybergh*, JFT 1960 s. 107 ss.
107 Ks. *Portin* s. 200—201.
108 Ks. *Godenhielm* s. 144 ss.

voi olla ylivoimaiseksi todetun esteen poistuminen ennen sovitun toimitusajan umpeenkulumista tai ostajan mora accipiendi, kaksi muuta esimerkkiä mainitakseni.[109]

Kun tuomioistuimissa joudutaan ottamaan kantaa vaaranvastuuta koskeviin kysymyksiin, se säännöllisesti tapahtuu asianosaisten väitteiden pohjalta. Myyjä voi esimerkiksi hankinnan kohteena olleen tavaran hinnan velkomista koskevassa jutussa väittää, että vaara ylivoimaisen syyn takia tuhoutuneesta tavarasta oli ostajalla ja että myyjällä tämän vuoksi on oikeus kauppahinnan saamiseen. Tällöin joudutaan tutkimaan, mitkä ovat ostajan vaaranvastuun edellytykset ja tätä selvitettäessä huomiota joudutaan kiinnittämään kaikkiin prosessissa ilmi tuleviin, asiaan vaikuttaviin faktoihin. Kysymyksenasettelu, jonka pohjalta käytännössä joudutaan toimimaan, kuuluukin säännöllisesti: mitkä ovat vaaranvastuun edellytykset myyjän/ostajan osalta?

Tällä perusteella pitäisin alussa mainitsemaani kysymyksenasettelua perusteltuna. Lisäperusteluina viittaan niihin näkökohtiin, joita *Rodhe* esittää.[110] Hän toteaa, että tietyissä yhteyksissä käsitettä »olla vaaranvastuussa» (stå faran) käytetään ilmaisemaan sääntöä, joka koskee velvollisuuden sisältöä ja seurausten toteutumisen edellytyksiä. Käsitettä käytetään Rodhen mukaan tällöin »såsom ett mellanled mellan vissa rättsfakta och vissa rättsverkningar».[111] Rodhe jatkaa, että tiettyjen oikeustosiasioiden sanotaan aiheuttavan, että oikeussuhteen osapuoli on vaaranvastuussa, ja tästä puolestaan seuraa määrättyjä oikeusvaikutuksia. Rodhen mukaan ilmaisu »olla vaaranvastuussa» ei näin tarkoita muuta kuin nimitystä sille asiantilalle, että voimassa oleva oikeus kytkee tietyt oikeusvaikutukset tiettyihin oikeustosiasioihin. Rodhen ajattelutapa on selvästi sukua niille ajatuksille, joita *Ekelöf* esitti Tidskrift for Rettsvitenskap lehdessä vuonna 1945 julkaisemassaan artikkelissa subjektiivisen oikeuden käsitteestä[112] ja joka sitten aiheutti laajan aihetta koskeneen keskustelun pohjoismaisessa kirjallisuudessa mm. *Ekelöfin, Strahlin, Wedbergin, Rossin* ja *Eckhoffin* kesken.[113] Kun olen käsitel-

---

109 Ostajan mora accipiendin osalta ks. *Portin* s. 202 ss.

110 Ks. *Rodhe,* Läröbok s. 149—150, ks. myös *Rodhe* s. 363 ss. Vrt. niinikään *Karlgren* s. 16, jossa käsitettä »stå faran» luonnehditaan ilmaisulla »rättsfigur».

111 Ks. *Rodhe,* Läröbok s. 149—150.

112 Ks. *Ekelöf,* TfR 1945 s. 211—272.

113 Ks. *Strahl,* TfR 1946 s. 204—210, *Ekelöf,* TfR 1946 s. 309—313, *Strahl,* TfR 1947 s. 481—514, *Ekelöf,* Festskrift Ekeberg s. 151—177, *Ross,* Festskrift Henry

lyt tuota keskustelua rasitteita koskevassa tutkimuksessani, tyydyn tässä yhteydessä vain viittaamaan siihen.[114] Käsillä olevan aiheen kannalta on tärkeintä huomata, että lähdettäessä siltä pohjalta, jolta Rodhe lähtee, on luontevaa kysyä, millä edellytyksillä ne oikeusvaikutukset, joihin ilmaisun »olla vaaranvastuussa» voidaan katsoa viittaavan, toteutuvat.

Viimeksi mainittuja oikeusvaikutuksia *metsänhakkuusuhteen osalta* on tarkasteltu lyhyesti tämän luvun alussa. Se mitä jäljempänä esitetään oikeuskäytännössä annetuista ratkaisuista osoittanee, että oikeusvaikutusten luonnehdinta luvun alussa on paikkansa pitävä. En näin ollen palaa enää asian tähän puoleen tässä yhteydessä. Sensijaan siirryn tarkastelemaan oikeuskäytännön pohjalta, millä edellytyksillä metsän omistajan/hakkuuoikeuden haltijan on katsottu olevan vaaranvastuussa. Ennen asianomaisten ratkaisujen yksityiskohtaista tarkastelua on kuitenkin perusteltua luoda katsaus käsityksiin, joita *kirjallisuudessa* on esitetty vaaranvastuusta hakkuusuhteissa.

Chydenius lähti metsänhakkuuoikeutta koskevassa esityksessään siitä että vaaranvastuu tuli olla sillä, jolla oli yksinomainen määräysvalta puihin nähden ja yksin mahdollisuus saada niistä hyötyä, eli siis hakkuusopimuksen solmimisen jälkeen ostajalla. Tämän perusteella hän katsoi, ettei sopijapuolista riippumaton ylivoimainenkaan tapahtuma kuten hakkuualuetta kohdannut tulipalo vapauttanut hakkuuoikeuden haltijaa kauppahinnan suoritusvelvollisuudesta.[115] Samalle kannalle asettui *Caselius*. Hän totesi, ettei ylivoimainenkaan este oikeuta ostajaa viivyttämään kauppahinnan suoritusta.[116] Toisessa yhteydessä hän huomautti, että omistusoikeuden siirtymisellä ei ole ratkaisevaa merkitystä. »Kun myyjä jo on täyttänyt, mitä hänelle kuuluu ja kun omistusoikeuden saavuttaminen riippuu ostajan toimenpiteistä, on riski oleva jälkimmäisen».[117] Toiselle kannalle on sensijaan oikeuskäytäntöön viitaten asettunut *Godenhielm*. Hänen mukaansa sodasta tai muusta sellaisesta seikasta johtuva ylivoimainen este ilmeisesti vapauttaa ostajan maksuvel-

---

Ussing s. 468—484, *Wedberg*, Theoria 1951 s. 246—275, *Ross*, SvJT 1953 s. 529—540. *Eckhoff*, Festskrift Ross s. 63—78. Vrt. myös *Olivecrona* s. 32—44.

114 Ks. *Wirilander*, Rasite s. 37—42.

115 Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I s. 78—79.

116 Ks. *Caselius* s. 224.

117 Ks. *Caselius* s. 229.

vollisuudesta.[118] Oikeuskäytäntöön viitaten hän tällöin pitää riskin kannalta ratkaisevana hetkenä puiden irroittamista.[119]

Oikeuskäytäntöä tutkittaessa voidaan todeta, että vaaranvastuuta koskeva problematiikka on käytännössä *pelkistynyt kysymykseksi, onko hakkuuoikeuden haltija velvollinen maksamaan metsän omistajalle kauppahintaa itsestään riippumattomista syistä saamatta jääneiden puiden osalta.* Jos kauppahinnan maksuvelvollisuus on katsottu olevan, niin silloin voidaan sanoa, että vaaranvastuu on hakkuuoikeuden haltijalla. Jos taas kauppahinnan maksuvelvollisuutta ei ole saamatta jääneiden puiden osalta, voidaan vaaranvastuun sanoa olevan metsänomistajalla.

Tapauksina, joissa *kauppahinnan maksuvelvollisuutta ei ole ollut* ja joissa siis ilmeisesti voidaan sanoa, että *vaaranvastuu on metsänomistajalla,* voidaan mainita aluksi seuraavat ratkaisut:

KoO 1947 II 3: Koska hakkuuoikeuden haltija oli suorittanut metsänomistajalle etukäteen hakkuusopimuksessa tarkoitettujen puiden hinnasta 670.000 mk, mutta hakkuuoikeuden haltija siitä riippumattomien, voittamattomien esteiden vuoksi oli 19. 9. 1944 tehdyssä välirauhasopimuksessa tapahtuneeseen alueluovutukseen mennessä voinut kaataa ja kuljettaa pois hakkuualueelta vain kanteessa mainitun 420.098 mk:n arvoisen puumäärän, metsänomistaja velvoitettiin kuittia vastaan suorittamaan hakkuuoikeuden haltijalle tämän vaatiman 670.000 mk:n ja 420.098 mk:n erotus 249.902 mk korkoineen.

KoO 1950 II 400: L oli 7. 10. 1943 tehdyllä metsänhakkuusopimuksella myynyt W:lle oikeuden hakata L:n tilalta metsää sopimuksessa määrätystä hinnasta, josta L oli saanut ennakkona 70.000 mk. Sotatoimien ja 19. 9. 1944 tehdyn välirauhansopimuksen aiheuttamien alueluovutusten johdosta W ei ollut kuitenkaan voinut käyttää hyväkseen sanottua hakkuuoikeutta. Koska oli katsottava W:n ylivoimaisen tapahtuman takia estyneen käyttämästä hyväkseen L:n em. sopimuksella W:lle luovuttamaa metsänhakkuuoikeutta eikä W:n ollut näytetty tuon sopimuksen nojalla hyötyneen L:n kustannuksella, niin ja kun L:ää näin ollen jo siihenkin nähden, että hänelle 5. 5. 1945 annetun toisen korvauslain nojalla suoritettu korvaus oli määrätty kaikesta luovutetulle alueelle jääneestä omaisuudesta ko. metsämaa puineen mukaan luettuna, oli pidettävä velvollisena palauttamaan W:lle siltä metsänhakkuuoikeudesta saamansa ennakkomaksu, L velvoitettiin suorittamaan W:lle 70.000 mk vähennettynä kuitenkin 5. 5. 1945 annetun toisen korvauslain 35 §:n nojalla velasta tehtävällä vähennyksellä.

118 Ks. *Godenhielm* s. 217 ss.

119 Ks. *Godenhielm* s. 220.

Ratkaisut antavat aiheen kiinnittää huomiota eräisiin niistä ilmeneviin yhteisiin piirteisiin. Ensiksikin kummassakin tapauksessa kysymys on ollut tilanteesta, jossa vaaranvastuu on koskenut kaatamatta olevia puita. Sille seikalle, olivatko puut leimattuja vai ei, ei ole annettu merkitystä ratkaisua tehtäessä. Tapauksista ei edes käy ilmi, oliko kysymys leimatuista puista, eikä siihen myöskään ole kiinnitetty huomiota. Toinen seikka, joka ratkaisuista käy ilmi, on se, että syynä puiden hakkaamatta jäämiseen on ollut sopijapuolista riippumaton tekijä, tässä tapauksessa sota. Vuoden 1950 ratkaisussa kauppahinnan palautusvelvollisuuden asettamiseen metsän omistajalle on päädytty lisäksi muullakin perusteella kuin vaaranvastuuta hakkuusuhteessa koskevien periaatteiden pohjalta, nimittäin perusteettoman hyödyn palauttamista koskevien näkökohtien pohjalta. Näitä kysymyksiä ei luonnollisestikaan pidä sekoittaa vaaranvastuuta koskeviin ongelmiin, joista tapauksessa myös oli kysymys.[120]

Tämän jälkeen on aiheellista kiinnittää huomiota seuraavaan vanhempaan ratkaisuun, jossa hakkuun estymisen syy oli erilainen kuin juuri käsitellyissä tapauksissa.

> *KoO 1933 II 273:* Metsänomistajan myytyä 15. 4. 1931 päättyvin hakkuuajoin osakeyhtiölle hakkuuoikeuden 1330 leimattuun havupuun runkoon mm. ehdoin, että metsänomistaja kuljettaisi puista valmistetut tukit meren rantaan, ja yhtiön kaadettua sopimusta seuranneena talvena eli talvella 1930 869 puuta oli tukkien veto rantaan käynyt mahdottomaksi toimittaa kohtuullisin kustannuksin, koska talvi oli paikkakunnalla hyvin vähäluminen ja leuto ja hakkuualueen ja rannan välillä oli sulia suomaita. Seuranneena kesänä jo ennen hakkuuajan päättymistä metsänomistaja oli joutunut konkurssiin. Konkurssipesän myytyä tilan pakkohuutokaupalla niinikään ennen hakkuuajan päättymistä olivat hakkaamatta jääneet 461 puuta siirtyneet tilan uudelle omistajalle.
>
> *KoO:* Koskei myyjän, joka kyllä oli ottanut vedättääkseen rantaan yhtiön ostamat puut, siihen nähden että talvi 1929—1930 paikkakunnalla oli ollut hyvin vähäluminen ja leuto ja tukkien veto rantaan välillä olevien sulien suomaiden vuoksi oli käynyt mahdot-

[120] *Karlgren* s. 65 aliv. 20 kiinnittää huomiota siihen, että kun vaaranvastuun arvostelussa Ruotsin 1920-luvun oikeuskäytännössä siirryttiin sille linjalle, että vaaranvastuu lähtökohtaisesti pyrittiin sälyttämään hakkuuoikeuden haltijalle hakkuusopimuksen teosta lukien (vrt. ao. kohta tekstissä), tämän säännön soveltamista pyrittiin lieventämään perusteettoman edun palautusta koskevia periaatteita soveltamalla. Tällainen kytkentä on tietenkin mahdollinen, mutta periaatteessa kysymys on kahdesta eri asiasta.

tomaksi toimittaa kohtuullisin kustannuksin, voitu katsoa olevan vastuussa siitä, että tukit olivat jääneet ennen kesän tuloa metsästä vedättämättä, ja osakeyhtiön sen vuoksi kärsimästä vahingosta, KoO pysytti alempien oikeuksien korvausvaatimuksen hylkäävän päätöksen.

Koska osakeyhtiö oli ostamistaan 1330 havupuun rungosta saanut ainoastaan 869 eikä yhtiö siis ollut velvollinen puiden yhteishinnasta maksamaan enempää kuin mitä siitä jakautui yhtiön saamien puiden hinnaksi, myyjän konkurssipesän vaatimus yhtiön velvoittamisesta suorittamaan koko sovittu hakkuuhinta hylättiin muilta osin.

Godenhielm on käsitellyt po. ratkaisun alkuosaa myyjän sidonnaisuutta koskevassa tutkimuksessaan.[121] Näiltä osin ratkaisu ei koske nyt esillä olevaa aihetta, joten ratkaisua ei tässä suhteessa käsitellä enempää. Käsillä olevaan aiheeseen liittyy sensijaan ratkaisun jälkiosa. Siinäkin kysymys oli kaatamatta jääneistä puista niin kuin edellä käsitellyissä tapauksissakin. Esillä oleva tapaus eroaa kuitenkin edellä selostetuista tapauksista olennaisesti siinä, että hakkuun estyminen ei nyt aiheutunut sellaisista tekijöistä, joita konventionaalisesti on nimitetty ylivoimaiseksi esteeksi. Estymisen syynä oli näet metsänomistajan joutuminen konkurssitilaan kesken hakkuuajan ja tästä johtunut kiinteistön pakkohuutokauppa. Kuten edellä 3. luvussa todettiin ja kuten myös jäljempänä käsiteltävästä käy ilmi, hakkuuoikeuden haltijalla on tällaisessa tilanteessa katsottu olevan oikeus vaatia raukeamisen johdosta vahingonkorvausta metsänomistajalta. Tästä ei nyt ollut kuitenkaan kysymys, vaan kysymys oli siitä, vapautuuko hakkuuoikeuden haltija omasta kauppahinnan suoritusvelvollisuudestaan saamatta jääneiden puiden osalta. Tähän kysymykseen on ratkaisussa vastattu myöntävästi. Myönteistä kannanottoa on perusteltu pelkästään sillä, että hakkuuoikeuden haltija ei ollut mainituista syystä, siis hänestä itsestään riippumattomasta syystä, saanut koko sovittua puutavaramäärää. Ratkaisu osoittaa, että hakkuuoikeuden haltijan suoritusvelvollisuudesta vapautumisen perusteeksi on riittänyt hänestä itsestään riippumaton puiden saannin este. Molemmista osapuolista riippumatonta estettä ei ole välttämättä vaadittu.

Viimeksi mainittua näkökohtaa on painotettu myös seuraavan ratkaisun perusteluissa, jotka muutoinkin monipuolisella tavalla valottavat vaaranvastuuseen liittyviä kysymyksiä. Tapauksessa kauppahinnan mak-

121 Ks. *Godenhielm*, Bundenhet s. 48—50.

suvelvollisuuden katsottiin osaksi lakanneen ja osaksi säilyneen. Tapaus oli seuraavanlainen.

KoO 1946 II 59: Hakkuuvälikirjan mukaan V:llä oli oikeus hakata S:n omistaman tilan metsästä 1310 leimattua mänty- ja kuusipuuta 105.950 mk:n hinnasta, minkä V kokonaisuudessaan oli suorittanut 30. 4. 1939 mennessä, ehdoin, että hakkuuaika oli päättyvä 30. 4. 1941, mutta ylivoimaisen esteen sattuessa eri korvauksetta pitenevä vuodella.

Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että ko. sopimuksessa tarkoitetuista 1310 leimatusta puusta V:n toimesta oli ennen po. metsäalueen joutumista SNTL:n hallintaan vuoden 1940 rauhassa katkaistu, kuorittu ja pantu kannoille ainakin 200 tuulen kaatamaa runkoa, joten alueelta, millä sen palautuessa valtakunnan yhteyteen oli ollut pystyssä vielä 227 leimattua runkoa, oli katsottava, sen ollessa erotettuna valtakunnan yhteydestä, hävinneen 883 sellaista runkoa, joihin V ei ollut puuttunut. Sen vuoksi ja kun vaaranvastuu mainittujen 200 rungon osalta oli siirtynyt V:lle, eikä V:llä ollut oikeutta saada S:ltä korvausta niistä jäljellä olevista 227 rungosta, joita se sopimusajan kuluessa ei ollut hakkauttanut, mutta S sen johdosta, ettei V metsäalueen ollessa SNTL:n hallinnassa ollut tästä V:stä riippumattomasta syystä voinut toteuttaa hakkuuoikeuttaan sanottuihin 883 runkoon, oli velvollinen tältä osin palauttamaan kauppahinnan V:lle — — —.

Kuten perusteluista käy ilmi hakkuuoikeuden haltijalla ei ole katsottu olevan kauppahinnan maksuvelvollisuutta niistä 883 puusta, jotka olivat hävinneet hakkuualueelta sen ollessa SNTL:n hallinnassa. Ratkaisun perusteluissa on mielenkiintoista, että tämän syyn on erityisesti painotettu olevan hakkuuoikeuden haltijasta V:stä riippumaton syy. Epäilemättä kysymys on ollut myös ylivoimaisesta esteestä sanan tavanomaisessa merkityksessä,[122] mutta tätä ei perusteluissa ole samalla tavoin korostettu. Näiltä osin ratkaisun perustelut ovat yhdenmukaiset edellä selostetun vuoden 1933 ratkaisun perustelujen kanssa.

Ratkaisussa on toisaalta lähdetty siitä, että hakkuuoikeuden haltijalla oli kauppahinnan maksuvelvollisuus ensiksikin tapauksesta ilmeneviin 200 runkoon. Näiden osalta kysymys ei ollut hakkuuoikeuden haltijan toimesta kaadetuista puista, vaan tuulen kaatamista puista. Ratkaiseva merkitys on näiden puiden osalta annettu perustelujen mukaan sille, että hakkuuoikeuden haltija oli ryhtynyt niiden suhteen alkujalostamista koskeviin toimenpiteisiin (katkaistu, kuorittu ja pantu kannoille). Tämä

[122] Vrt. esim. *Taxell* s. 119 ss. ja s. 122 ss.

on riittänyt kauppahinnan suoritusvelvollisuuden perusteeksi. Kauppahinnan suoritusvelvollisuus on hakkuuoikeuden haltijalla katsottu olleen myös 227 pystyyn jääneen puun osalta. Näiltä osin suoritusvelvollisuutta on perusteltu sillä, että hakkuun este oli poistunut ennen sovitun hakkuuajan umpeenkulumista.

Kuvaa kauppahinnan suoritusvelvollisuuden edellytyksistä voidaan täydentää seuraavien kahden oikeustapauksen avulla, joissa *hakkuuoikeuden haltijalla katsottiin olleen kauppahinnan maksuvelvollisuus ja siis myös vaaranvastuu.* Tapaukset olivat seuraavanlaiset:

> *KoO 1947 II 60:* Kun omistusoikeus ostajan (hakkuuoikeuden haltijan) toimesta kantajien metsästä hakattuihin halkoihin oli siirtynyt ostajalle niiden irroittamishetkellä ja vahinko siitä, että puut 19. 9. 1944 tehdyn välirauhan sopimuksen mukaan oli menetetty, näin ollen jäi ostajan kärsittäväksi, ostaja velvoitettiin suorittamaan saamatta jääneiden puiden hinta metsän omistajille.

Tapauksen johdosta on aiheellista todeta aluksi, että kysymys oli alimman oikeusasteen, RO:n, ratkaisusta, jonka HO ja KoO pysyttivät. Ratkaisun perustelut on muotoiltu tavalla, joka viittaa siihen, että pääpaino vaaranvastuuta arvosteltaessa olisi pantu omistusoikeuden siirtymiselle, joka oli tapahtunut puiden irroittamisen hetkellä. Kysymys oli kuitenkin alioikeuden ratkaisusta eikä tapauksen pohjalta ole varmuudella pääteltävissä, olivatko ylemmät oikeusasteet samalla kannalla vai pitivätkö ne ratkaisun pysyttäessään pääasiassa silmällä puiden irroittamista vaaranvastuuseen vaikuttavana tekijänä. Todettakoon, että edellä selostetuissa ratkaisuissa KoO 1947 II 3 ja KoO 1950 II 400 päämerkitys on annettu sille, oliko puut kaadettu. On mahdollista, että ylioikeudet ovat lähteneet tältä pohjalta myös esillä olevassa tapauksessa.

Toinen huomionarvoinen ratkaisu on seuraava:

> *KoO 1950 II 62:* Kun lyhytaikaiseksi jääneen esteen, MHL 1945:n mukaisesta paalutuksesta johtuvan hakkuukiellon lakattua sopimuksen mukaisen hakkuuajan jäljellä oleva osakin olisi ollut riittävä tänä aikana hakkauttamatta jääneen pienehkön puumäärän hakkauttamiseen, niin ja kun mainittua hakkuukieltoa siis ei voida pitää ylivoimaisena esteenä sopimuksen täyttämiselle hakkuuoikeuden haltijan taholta eikä hakkuuoikeuden haltija ollut näyttänyt työvoiman puutteenkaan muodostuneen sille jäljelle jääneenä hakkuuaikana tuollaiseksi esteeksi, katsottiin, ettei hakkuuoikeuden haltijalla niin ollen ollut oikeutta saada metsänomistajalta takaisin hakkauttamatta jääneistä puista tälle etukäteen suorittamaansa rahamäärää.

Tapauksesta käy ensiksikin ilmi, että kun hakkuuoikeuden haltijasta riippumaton hakkuun este oli lakannut sillä tavoin, että jäljellä olevan hakkuuajan vielä arvioitiin olevan puutavaramäärään nähden riittävän hakkaamatta olevien puiden kaatamiseen, hakkuuoikeuden haltijan ei katsottu vapautuneen kauppahinnan maksuvelvollisuudesta. Näiltä osin perustelut eroavat edellä selostetun ratkaisun KoO 1946 II 59 perusteluista siinä, että vm. tapauksessa ei nimenomaisesti käsitelty kysymystä, oliko jäljellä oleva hakkuuaika tässä suhteessa riittävä, vaan maksuvelvollisuuden perusteluiksi riitti pelkästään se, että este oli lakannut ennen hakkuuajan umpeen kulumista. Toinen huomionarvoinen seikka perusteluissa on se, että työvoimapulan on edellytetty voivan muodostaa sellaisen hakkuuoikeuden haltijasta riippumattoman syyn, joka olisi voinut vapauttaa asianomaisen kauppahinnan suoritusvelvollisuudesta. KoO:n vuosikirjasta käy ilmi, että väitetty työvoimapula ei tällöin ollut työvoiman säännöstelystä ja siis viranomaisten toimenpiteistä johtuvaa työvoimapulaa, joka on yleisesti hyväksytty force majeuriksi,[123] vaan, niinkuin hakkuuoikeuden haltija kanteessaan nimenomaisesti esitti, yleistä työvoiman pulaa. Tämä viittaa siihen, että ratkaiseva merkitys on annettu sille, että hakkuun este oli hakkuuoikeuden haltijasta riippumaton, eikä niinkään sille, oliko este luonnehdittavissa force majeuriksi.

Yhteenvetona edellä esitetystä voidaan todeta seuraavaa:

Hakkuuoikeuden haltijan on edellä esitettyjen ratkaisujen mukaan katsottu *vapautuneen kauppahinnan maksuvelvollisuudesta* saamatta jääneiden puiden osalta seuraavilla kahdella edellytyksellä:

1) puita ei ole kaadettu ja
2) hakkuun estyminen sovittuna hakkuuaikana on johtunut hakkuuoikeuden haltijasta itsestään riippumattomasta syystä.

Kysymystä ratkaistaessa merkitystä ei ole annettu sille, onko puut leimaamalla yksilöity vai ei. Tässä tapauksessa voidaan sanoa, että *vaaranvastuu on metsänomistajalla.*

Sensijaan hakkuuoikeuden haltijan *ei ole katsottu vapautuneen kauppahinnan maksuvelvollisuudesta,* jos joko

a) puita tosin ei ole voitu hakkuuoikeuden haltijasta riippumattomasta syystä ryhtyä kaatamaan, mutta hakkuun este on poistu-

123 Ks. *Taxell* s. 124.

nut sillä tavoin ennen hakkuuajan päättymistä, että kaato puutavaran määrän huomioon ottaen olisi ollut käytännössä hakkuuaikana mahdollinen, tai

b) puut on hakkuuoikeuden haltijan toimesta kaadettu tai, jos ne ovat muuten kaatuneet, hakkuuoikeuden haltija on ryhtynyt niiden suhteen valmistamista, varastointia, poisajoa tms. koskeviin toimenpiteisiin, ts. puuttunut niihin.

Näissä tapauksissa voidaan puhua siitä, että *vaaranvastuu on hakkuuoikeuden haltijalla.*

Esitetty osoittaa, että vaaranvastuun arvostelussa on otettava huomioon monia tekijöitä. Eräs tekijä, johon selostetut oikeustapaukset eivät ole antaneet aihetta kiinnittää huomiota mutta johon on perusteltua kiinnittää huomiota samaan tapaan kuin irtaimen kaupassa, on *hakkuusopimus ehtoineen.*[124] Täysin mahdollista on, että osapuolet sopivat vaaranvastuun siirtymisestä esim. vasta sitten, kun puut on ajettu (vedätetty) varastoalueelle kaukokuljetusta varten. Sopimusta on tällöin noudatettava vaaranvastuuta arvosteltaessa.

5.10. HAKKUUOIKEUDEN ASEMASTA TILAN OMISTAJANVAIHDOKSISSA JA HAKKUUOIKEUDEN VAKUUDEKSI VAHVISTETTAVAN KIINNITYKSEN ERITYISEDELLYTYKSISTÄ. TILAN OMISTAJAN VASTUUSTA HAKKUUOIKEUDEN SÄILYMISESTÄ OMISTAJANVAIHDOKSESSA

Edellä luvussa 3.6. käsiteltiin käyttöoikeuden sitovuuden perusteita erilaisissa omistajanvaihdostilanteissa ja käyttöoikeuden luovuttajan vastuuta siitä, että käyttöoikeus pysyy omistajanvaihdoksesta huolimatta edelleen voimassa. Se mitä näistä aiheista lausuttiin tuossa yhteydessä

---

124 Vrt. vuoden 1976 tyyppisopimus kohta 16, joka kuuluu seuraavasti »Hinnanpalautus ja vahingonkorvaus: Mikäli ostaja hänestä riippumattomasta syystä ei saa nauttia hänelle tässä sopimuksessa myönnettyjä oikeuksia, on myyjän palautettava ostajalle suoritukset, joista ostaja ei ole saanut vastiketta, korkoineen saantipäivästä palautuspäivään. Ylivoimaisen esteen ajalta ei myyjä kuitenkaan ole velvollinen suorittamaan korkoa. Jos myyjän syystä on aiheutunut vahinkoa, on hänen se korvattava. Ellei vahingon näytetä olevan suuremman, arvioidaan se 25 %:ksi saamatta jääneiden puiden sopimuksen mukaisesta hinnasta.».

pitää yleensä paikkansa myös hakkuuoikeuksien osalta. Sen vuoksi tässä luvussa voidaan tyytyä vain lyhyesti kertaamaan invariantit asiat ja lähteä siitä, että enemmän huomiota kiinnitetään tiettyihin metsänhakkuuoikeudelle ominaisiin näkökohtiin.

a. Sitovuuden perusteista eri omistajanvaihdostilanteissa

Se mitä luvussa 3.6. lausuttiin sitovuusongelmien heräämisen kannalta *relevantin omistajanvaihdoksen käsitteestä,* koskee myös hakkuuoikeuksia. Itse asiassa sanotussa luvussa käsiteltiin eräitä hakkuuoikeuksia koskevia ratkaisuja tästä näkökulmasta.

Sitovuusperusteiden osalta voidaan niinkään tyytyä vain lyhyisiin luonnehdintoihin. Luvussa 3.6. esitetyillä perusteilla voidaan lähteä siitä, että hakkuuoikeus sitoo ilman muuta henkilöä, joka saa hakkuualueen omistukseensa perintöoikeudellisin saannoin tai lahjana. Vapaaehtoisten vastikkeellisten luovutusten osalta on lähdetty, niinkuin käyttöoikeuksien osalta on asianlaita yleensä, siitä, että kiinnitys (KoO 1922 tuomio I 1) ja uuden omistajan hyväksyminen (KoO 1922 tuomio II 271, KoO 1923 tuomio II 13, KoO 1923 tuomio II 409, KoO 1927 II 111, ja KoO 1929 II 407) muodostavat sitovuusperusteen omistajanvaihdoksessa. Hyväksyminen voi olla myös jälkiperäinen ja konkludenttinen. Niinpä ratkaisussa KoO 1922 tuomio II 271 katsottiin, että hakkuuoikeus oli jäänyt voimaan tilan ostajaa kohtaan, kun hän tilan ostaessaan oli tiennyt myyjän tehneen ko. hakkuuoikeutta koskevan sopimuksen ja ottanut sitä noudattaakseen. Hakkuuoikeuden pysyvyys tilan pakkohuutokaupassa riippuu taas ratkaisevasti siitä, onko hakkuuoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys vai ei. Kiinnittämätöntä hakkuuoikeutta, ei voitane ottaa velkojainluetteloon, mikä merkitsee sitä, että hakkuuoikeus raukeaa pakkohuutokaupan vaikutuksesta.[125] Kiinnitetyn hakkuuoikeuden käsittelyn osalta viitattakoon edellä luvussa 3.6. olevaan esitykseen.

Eräisiin *sitovuutta koskeviin erityiskysymyksiin* on tässä yhteydessä aiheellista kiinnittää huomiota. Kuten edellä luvussa 5.7. todettiin sekä oikeuskäytännössä että kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että omistusoikeus hakkuusopimuksessa tarkoitettuihin puihin siirtyy hakkuuoikeuden haltijalle *kaadon* vaikutuksesta. Omistusoikeuden siirtyminen mer-

125 Vrt. myös *Caselius* s. 268—269.

kitsee tällöin mm. sitä, että hakkuuoikeuden haltija tulee metsänomistajan velkojatahoon nähden suojattuun asemaan. Mutta oikeuskäytännössä on lähdetty myös siitä, että kaadon vaikutuksesta hakkuuoikeuden haltija saa suojaa metsänomistajan seuraajatahoa, mm. hakkuualueen luovutuksensaajaa vastaan. Tässäkin suhteessa hakkuuoikeuden haltijaa voidaan kaadon jälkeen luonnehtia puiden omistajaksi. Tältä pohjalta on lähdetty mm. ratkaisussa KoO 1923 tuomio II 665.

Myös erääseen toiseen hakkuuoikeuden sitovuutta koskevaan erityiskysymykseen on tässä yhteydessä aiheellista kiinnittää huomiota, vaikka tuon kysymyksen merkitys ei tule normaalioloissa käytännössä esiin. Kuten aikaisemmin tässä tutkimuksessa todettiin Suomessa oli sodanjälkeisen ajan poikkeusoloissa voimassa mm. 14. 4. 1945 annettu L puun saannin turvaamisesta. Tuon lain nojalla kansanhuoltoviranomainen saattoi määrätä tilalla toimitettavaksi käyttöpuun saannin turvaamista tarkoittavia hakkuita. Siitä huolimatta, että hakkuista tämän jälkeen ehkä sovittiin tilan omistajan ja hakkuuoikeuden haltijan välillä, voitiin hakkuiden viimesijassa kuitenkin sanoa perustuneen tilan omistajan *laissa säädettyyn luovutusvelvollisuuteen.* Tällä on ollut sitovuuskysymyksiä arvosteltaessa se merkitys, että sanotunlaisen luovutusvelvollisuuden täyttämiseksi tehdyn sopimuksen on ilman muuta edellytetty sitovan ao. hakkuualueen kunkinhetkistä omistajaa ja haltijaa. Tältä pohjalta on lähdetty mm. em. lain 6 ja 14 §:issä. Mutta lisäksi ratkaisussa KoO 1947 II 359 on lähdetty, tuohon aikaan vielä vallalla olleisiin määräalan luovutuksensaajan asemaa koskeviin käsityksiin liittyen,[126] siitäkin, että sanotunlainen sopimus sitoi henkilöä, joka ennen koko em. lain voimaantuloa ja sen nojalla syntynyttä luovutusvelvollisuutta oli ostanut määräalan ko. tilasta, kun määräala oli tilasta erottamatta. Joka tapauksessa sitovuuskysymyksen arvosteluun on mainitunlaisissa tapauksissa käyty samalta periaatteelliselta pohjalta, jolta oikeuskäytännössä on lähdetty mm. otettaessa kantaa sellaisten rasitteen perustamista tarkoittavien sopimusten sitovuuteen, jotka lain mukaan muodostavat viranomaismenettelyn vaihtoehdon rasitteen perustamisen tapana. Olen käsitellyt näiden sopimusten sitovuusongelmia rasitteita koskevassa tutkimuksessani, johon rajoitun tässä yhteydessä viittaamaan.[127]

---

126 Po. käsityksistä ks. *Hyvönen* s. 85 ss. ja oikeuskäytännön osalta s. 93.

127 Ks. *Wirilander,* Rasite s. 275 ss. ja s. 737 ss.

b. *Hakkuuoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen erityisedellytyksistä*

Yleensä hakkuuoikeuden kiinnittämisen edellytykset määräytyvät KiinnA:n pohjalta. Toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä 10. 7. 1901 annettu asetus 21. 3. 1941 annetulla lailla muutetussa muodossa antaa kuitenkin aiheen kiinnittää huomiota eräisiin hakkuuoikeuden kiinnittämisen erityisedellytyksiin.

Asetuksen 4 §:ssä maanvuokralainsäädännön alaisuuteen kuuluvat metsämaan vuokrasopimukset on pyritty rajaamaan asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle. Kun tätä rajanvetoa on käsitelty edellä 2.1. luvussa, ei itse rajanvetoon puututa tässä yhteydessä tarkemmin. Sen sijaan on aiheellista todeta, että mainitunlaisiin vuokrasopimuksiin sovelletaan mm. kiinnityksen edellytysten osalta KiinnA:ta eikä vuoden 1901 asetusta.

Varsinaisten hakkuusopimusten kiinnittämiselle on asetettu asetuksen 1 §:ssä kaksi erityisedellytystä. Sopimuksen voimassaoloaika ei saa olla sovittu viittä vuotta pitemmäksi ajaksi ja sopimus ei saa olla ristiriidassa sen kanssa, mitä maanomistajan oikeudesta käyttää tilan metsää ja metsän hävittämisen estämisestä on laissa säädetty. Näitä kumpaakin edellytystä on syytä tarkastella lähemmin.

Viiden vuoden sovittua voimassaoloaikaa koskeva vaatimus on sinänsä selvä eikä aiheuttane tulkintaongelmia. Jos sovittu voimassaoloaika on viittä vuotta pitempi, ei kiinnitystä voida vahvistaa hakkuuoikeuden vakuudeksi ja tätä koskeva hakemus on hylättävä (KoO 1948 II 109).[128] Laintulkintaongelmia syntyy sensijaan siinä tapauksessa, että voimassaoloaika on jätetty hakkuusopimuksessa kokonaan avoimeksi. Tässä tapauksessa hakkuuoikeus on metsänhakkuusopimusten voimassaoloajan rajoittamisesta eräissä tapauksissa 21. 3. 1941 annetun lain 1 §:n 1 momentin mukaan voimassa kolme vuotta sopimuksentekopäivästä. Mutta voidaanko sanotunlaisen hakkuusopimuksen vakuudeksi tästä huolimatta vahvistaa kiinnitystä, kun hakkuuaika on jätetty sopimuksessa rajoittamatta?

Ensinäkemältä hakkuuoikeuden kiinnittämistä koskevan asetuksen 1 § näyttäisi ehkä antavan aiheen kieltävään vastaukseen. Lausutaanhan ko. lainkohdassa expressis verbis: »— — — olkoon kiinnitys luvallinen, jos sopimus on tehty määräajaksi — — —». Tästä huolimatta näyttää pe-

128 Vrt. *Zitting—Rautiala* s. 176.

rustellulta asettua sille kannalle, että kiinnitys voidaan vahvistaa myös sellaisen hakkuusopimuksen vakuudeksi, jonka voimassaoloaika on lain nojalla mainitut kolme vuotta. Kannanottoa voidaan perustella kiinnittämällä huomiota osaksi siihen, onko tulkinta formaalisesti ristiriidassa minkään kysymystä koskevan säännöksen kanssa, ja osaksi asiallisiin syihin.

Formaalisessa suhteessa on aluksi huomattava, että lainattu 1 §:n lausuma sisältää ainoastaan implikaation: jos sopimus on tehty määräajaksi, niin kiinnitys sen vakuudeksi on luvallinen. Tästä implikaatiosta ei kuitenkaan voida tehdä päätelmiä sen suhteen, miten on asianlaita, jos sopimus on tehty aikaan nähden rajoittamattomana (ei-määräajaksi). Koko mainittu 1 § ei sanamuotonsa mukaan itse asiassa lainkaan koske tätä tilannetta. Sen vuoksi kysymystä on arvosteltava KiinnA:n pohjalta, jota on edellytetty sovellettavan niiltä osin kuin vuoden 1901 asetuksesta ei muuta johdu.

KiinnA:ssa käyttöoikeuden määräaikaisuutta koskeva pääsääntö, jota on sovellettava muissa kuin säännöksen 2, 3 ja 4 momenteissa mainituissa tapauksissa, käy ilmi 1 momentista. Mainitussa lainkohdassa määräaikaisuusvaatimus on formuloitu lausumaksi: »— — — jolla on oikeus — — — vissinä aikana käyttää kiinteätä omaisuutta tahi jotakin siihen kuuluvata». Kuten lausumasta havaitaan, sen sanamuoto ei edellytä, että »vissi aika» olisi määritelty nimenomaan käyttöoikeuden oikeusperusteen muodostavassa oikeustoimessa. Sanamuoto sallii kiinnityksen vahvistamisen käyttöoikeuden vakuudeksi ylipäänsä aina, kun sen voimassaoloaika on rajoitettu »vissiksi ajaksi». Näin ollen ei voida perustellusti väittää, että edellä mainittu metsänhakkuuoikeutta koskeva kannanotto olisi formaalisesti ristiriidassa määräaikaisuuskysymystä koskevien säännösten kanssa.

Asiallisesti käyttöoikeuden määräaikaisuusvaatimusta — niinkuin saatavan vissimääräisyysvaatimustakin — voidaan kiinnityksen edellytyksenä perustella ennenkaikkea viittaamalla sekä pakkohuutokauppaostajan että huonommalla etuoikeussijalla olevien velkojien etuihin. Jotta pakkohuutokauppa realisointimenettelynä ylipäänsä onnistuisi, on potentiaalisten ostajien hintalaskelmia ja siten myös ostohalukkuutta silmällä pitäen tärkeää, että he täsmällisesti tietävät miten laajalle ulottuvia kolmansien henkilöiden oikeuksia kiinteistöön saattaa huutokaupan jälkeenkin kohdistua. Rajoittamattomat oikeudet saattavat helposti heikentää ostohalukkuutta ja koko po. realisointimenettelyn käyttökelpoisuutta.

Se että kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ulottuvuus on täsmällisesti määritelty, on tärkeää myös huonommalla etuoikeussijalla olevien velkojien kannalta, jotka täten saavat täsmällisen pohjan riskiarvioiden tekoa varten. Kummastakin näkökulmasta katsoen on kuitenkin yhdentekevää, onko käyttöoikeuden voimassaoloaikaa rajoitettu sen oikeusperusteen muodostavassa oikeustoimessa vaiko laissa. Pääasia on, että rajoitus on helposti todettavissa.

Toinen edellä mainituista kiinnitystä koskevista erityisedellytyksistä on se, että hakkuusopimus ei ole ristiriidassa sen kanssa, mitä maanomistajan oikeudesta käyttää tilan metsää ja metsän hävittämisen estämisestä on laissa säädetty. Tämä merkitsee sitä, että hakkuusopimus ei saa olla ristiriidassa YksMetsäL:n kanssa. Ristiriidattomuus selvitetään valvontaviranomaisen eli piirimetsälautakunnan tätä koskevalla lausunnolla, jonka piirimetsälautakunta on metsälautakunnista 22. 12. 1967 annetun asetuksen 2 §:n 2 momentin 5 kohdan nojalla velvollinen pyynnöstä antamaan.

c. *Tilan omistajan korvausvastuusta metsänhakkuuoikeuden rauetessa tilan omistajanvaihdoksessa*

Korvausvastuukysymyksiä on arvosteltu metsänhakkuuoikeuksien osalta samojen näkökohtien pohjalta kuin käyttöoikeuksien osalta. Kun näitä on lähemmin tarkasteltu edellä luvussa 3.6., tyydytään kysymyksen periaatteellisen puolen osalta vain viittaamaan sanottuun lukuun. Tässä yhteydessä tarkastellaankin vain lyhyesti metsänhakkuuoikeutta koskevia ratkaisuja.

Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että ellei tilan omistaja *kaupassa* pysytä metsänhakkuuoikeutta voimassa ja tämä sen johdosta raukeaa, hän on velvollinen korvaamaan raukeamisesta aiheutuvan vahingon hakkuuoikeuden haltijalle. Tätä on edellytetty mm. ratkaisuissa KoO 1921 päätös I 16, KoO 1921 tuomio I 4, KoO 1922 tuomio II 354, KoO 1923 tuomio I 7, KoO 1924 tuomio II 538, KoO 1927 II 429, KoO 1933 II 47 ja KoO 1940 II 175. Merkitystä ei ole tällöin annettu sille, onko laiminlyönti aiheutunut tahallisuudesta vai tuottamuksesta. Korvausvelvollisuuden ei ole myöskään katsottu edellyttävän, että hakkuuoikeuden haltija olisi tehnyt omasta puolestaan voitavansa hakkuuoikeuden voimassa pysymiseksi eli hakenut kiinnitystä. Tältä pohjalta on läh-

detty kaikissakin edellä mainituissa ratkaisuissa, mutta erityisen havainnollisesti se käy ilmi ratkaisusta KoO 1933 II 47.

Metsänomistajan on katsottu olevan korvausvastuussa vain omasta laiminlyönnistään, ei sensijaan siitä, että hakkuuoikeus raukeaa hänen omistusaikansa jälkeen jossakin myöhemmässä omistajanvaihdoksessa. Tällä tavoin vastuuseen on haluttu saattaa raukeamisen aiheuttaja. Tätä valaisee seuraava ratkaisu:

> *KoO 1923 tuomio I 7:* K vaati R:ltä korvausta hakkuuoikeutensa raukeamisesta ja esitti, että R, luovutettuaan hakkuuoikeuden tilaan K:lle ja sitouduttuaan kauppakirjassa huomauttamaan K:n hakkuuoikeudesta, mikäli myisi tilan edelleen, oli myynyt tilan A:lle ja A edelleen L:lle ja että hakkuusopimus oli KO:n päätöksellä julistettu L:ää sitomattomaksi.
>
> *HO ja KoO:* Koska R myydessään tilan A:lle oli tälle ilmoittanut K:n metsänhakkuuoikeudesta ja A oli samassa tilaisuudessa sitoutunut noudattamaan R:n K:n kanssa tekemän metsänhakkuuvälikirjan määräyksiä, kanne hylättiin.[128a]

Mikäli metsänhakkuuoikeus raukeaa *pakkohuutokaupassa*, voidaan korvauskysymystä arvostella niiden näkökohtien pohjalta, joita edellä luvussa 3.6. on esitetty vastaavasta kysymyksestä käyttöoikeuksien osalta yleensä. MVL 1966:ssa omaksuttu erityisjärjestely, jonka mukaan velallista aikaisemmatkin vuokranantajat ovat vuokraoikeuden haltijaan nähden tietyillä edellytyksillä korvausvastuussa po. oikeuden raukeamisesta pakkohuutokaupassa, ei voitane soveltaa metsänhakkuuoikeuksiin.

5.11. HAKKUUOIKEUDEN SIIRRETTÄVYYDESTÄ, PERIYTYVYYDESTÄ, TESTAMENTATTAVUUDESTA, ULOSMITATTAVUUDESTA JA KUULUMISESTA OIKEUDENHALTIJAN KONKURSSI-VARALLISUUTEEN

Edellä luvussa 3.5. käsiteltiin yleiseltä kannalta käyttöoikeuden siirrettävyyttä ja muita otsikossa viitattuja kysymyksiä. Tuossa luvussa esi-

---

[128a] Ratkaisun johdosta voidaan ehkä kysyä, eikö R:n korvausvastuu olisi tapauksessa voitu perustaa sopimuskorvausta koskeviin näkökohtiin, ts. siihen, että R:lle oli antamansa sitoumuksen johdosta syntynyt sopimusvelvoite hakkuun sallimiseen tai sopimuskumppanin saattamiseen korvauksen avulla siihen asemaan, missä tämä olisi ollut, ellei sopimus olisi rauennut ja ettei R ollut vapau-

tettyjen näkökohtien pohjalta arvostellen metsänhakkuuoikeutta voidaan pitää *siirtokelpoisena* oikeutena, ellei siirrettävyyttä ole sopimusteitse suljettu pois. Hakkuuoikeuden periaatteellista siirrettävyyttä onkin edellytetty vanhastaan kirjallisuudessa niinkuin *Chydeniuksen* ja *Caseliuksen* esityksistä käy ilmi.[129] Chydenius perustelee siirrettävyyttä sillä, että hakkuuoikeuden osalta oikeudenhaltijan persoonalla ei ole samaa merkitystä kuin maanvuokran osalta.[130] Perusteluun voidaan yhtyä. Siirrettävyyttä näyttää edellytetyn myös oikeuskäytännössä. Epäsuorasti tämä käy ilmi mm. ratkaisusta KoO 1943 II 57 sekä luvussa 5.12. tarkastelluista tapauksista.

Hakkuuoikeuden periaatteellista siirrettävyyttä on edellytetty myös seuraavassa vuoden 1976 yleisten sopimusehtojen lausekkeessa: »21. Siirto-oikeus: Ostaja saa, myyjän kanssa neuvoteltuaan, siirtää tämän sopimuksen kolmannelle. Myyjän suostumuksetta ostaja ei kuitenkaan vapaudu kauppahinnan maksamisesta eikä muiden sopimusehtojen täyttämisestä.» Lainatun sopimusehdon viimeinen virke antaa aiheen käsitellä lyhyesti eräitä siirron *oikeusvaikutuksia.*

Silloin kun kysymys on molemminpuolisesti velvoittavaan sopimukseen perustuvasta käyttöoikeudesta, jollaisesta mm. metsänhakkuuoikeuden osalta on kysymys, on oikeudessamme yleensä lähdetty siitä, ettei käyttöoikeuden siirto toiselle voi sinänsä vapauttaa siirtäjää sopimuksen mukaisesta vastuusta toista sopijapuolta kohtaan, ellei tämä nimenomaisesti tähän suostu.[131] Tämä johtuu siitä yleisesti omaksutusta periaatteesta, ettei henkilö sopimuksin toisen kanssa voi aiheuttaa oikeudenmenetystä kolmannelle henkilölle. Tämän vuoksi edellä mainitussa yleisten sopimusehtojen kohdassa on oikeastaan vain todettu se, mitä ilman nimenomaista ehtoakin voidaan pitää voimassa olevana oikeutena. Sitä, että hakkuuoikeus on siirrettävissä ja että siirto ei lähtökohtaisesti aiheuta muutosta siirtäjän vastuuseen metsänomistajaan nähden, onkin edellytetty metsänhakkuuoikeutta koskevassa kirjallisuudessa. Niinpä *Caselius,* todettuaan, että hakkuuoikeus voidaan siirtää toiselle omistajaa

---

tunut näistä velvoitteistaan tilan omistajanvaihdosten vaikutuksesta. Teoriassa ongelmaa voidaan lähestyä tältä pohjalta, mutta esillä olevassa tapauksessa ei tältä pohjalta ole lähdetty.

129 Ks. *Chydenius,* Kontraktsrätt I s. 81, *Caselius* s. 232.

130 Ks. *Chydenius,* Kontraktsrätt s. 81.

131 Vrt. *Hakulinen,* Velvoite s. 177 ss. Vuokraoikeuksien osalta vrt. kuitenkin *Hakulinen,* Vuokra s. 114 ss., *Godenhielm,* Huoneenvuokralaki s. 78 ss.

kuulematta, jatkaa, että ostaja (hakkuuoikeuden siirtäjä) vastaa silloinkin sopimuksesta johtuvista velvoituksista, ellei sopimuksessa ole toisin sanottu.[132]

Kun hakkuuoikeutta ei tarvitse tehdä kirjallisesti, ei voida lähteä siitä, että siirronkaan pitäisi olla kirjallisen. Suullinenkin siirto-oikeustoimi on katsottava riittäväksi. Jo pelkkä siirto-oikeustoimi aiheuttaa siirtäjälle siirronsaajaan nähden velvollisuuden pidättyä puuttumasta siirretyn hakkuusopimuksen edellyttämiin puihin. Eri kysymys on, tuleeko hakkuuoikeuden siirto sitovaksi myös siirtäjän velkoja- ja seuraajatahoon nähden pelkästään siirto-oikeustoimen vaikutuksesta vai edellyttääkö sitovuus lisäksi muuta aktia, esimerkiksi ilmoitusta metsänomistajalle. *Hessler* katsoo, silmällä pitäen siirron vaikutuksia siirtäjän velkojatahoon nähden, että käyttöoikeuksien siirron osalta puuttuu aihetta vaatia siirto-oikeustoimen lisäksi sanotunlaista lisäaktia. Hänen mukaansa siis käyttöoikeuden siirto tulee jo siirto-oikeustoimen vaikutuksesta sitovaksi myös siirtäjän velkojatahoon nähden.[133] Niinikään hän toteaa että kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden siirronsaajan suoja siirtäjän seuraajaa, s.o. käyttöoikeuden kaksoissiirrossa myöhempää siirronsaajaa vastaan, ei Ruotsissa omaksutun kannan mukaan edellytä muuta kuin siirto-oikeustointa (kaksoissiirtotapauksissa ensimmäinen siirto saa etusijan).[134] Tätä ratkaisua hän kuitenkin kritisoi siirron havaittavuuden puutteeseen ja siitä aiheutuviin haittoihin viittaamalla.

Mitä Suomen oikeuteen tulee on sanotunlaisen lisäaktin vaatimista vaikea perustella mihinkään säännökseen edes analoogisesti viittaamalla. Maanvuokraa ja huoneenvuokraa koskevassa lainsäädännössä ei siirron sitovuuden ole po. suhteissa edellytetty vaativan ilmoitusta vuokranantajalle eikä VKL 31 §, joka on laadittu silmällä pitäen toisenlaista tilannetta, hevin soveltune analogiapäätelmien pohjaksi. Velkasuhteiden osaltahan sitovuusvaikutus mm. siirtäjän velkojatahoon nähden on ollut järkevää kytkeä juuri velalliselle ilmoittamisen ajankohtaan, koska tällä tavoin on voitu lähteä siitä, että maksut, jotka velallinen ilmoituksen jälkeen suorittaa siirronsaajalle, eivät kuulu siirtäjän ulosmittaus- ja konkurssivarallisuuteen ja luoda tässä suhteessa selvyyttä oikeussuhteisiin.[135] Vastaavalla näkökohdalla ei sensijaan ole merkitystä hakkuuoikeuden

132 Ks. *Caselius* s. 232.
133 Ks. *Hessler* s. 256.
134 Ks. *Hessler* s. 233—234.
135 Vrt. *Hakulinen*, Velkakirja 31 §:n selitys.

siirtotilanteissa metsänomistajan päävelvoitteen muodostuessa hakkuun sallimisesta. Näin ollen näyttää Suomessakin perustellulta lähteä siitä, että hakkuuoikeuden siirto tulee siirtäjän velkoja- ja seuraajatahoa sitovaksi jo siirto-oikeustoimen vaikutuksesta.

Hakkuuoikeuden siirto voidaan kieltää sopimuksessa. Ellei näin ole tehty, voidaan luvussa 3.5. käsiteltyihin näkökohtiin viitaten lähteä siitä, että hakkuuoikeus *periytyy, on testamentattavissa ja ulosmitattavissa sekä kuuluu oikeudenhaltijan konkurssipesään.* Hakkuuoikeuden ulosmitattavuutta po. tapauksessa onkin mm. *Caselius* edellyttänyt metsänhakkuuoikeutta koskevassa tutkimuksessaan.[136]

5.12. HAKKUUOIKEUDEN KAKSOISLUOVUTUKSESTA JA HAKKUUOIKEUDEN LUOVUTUKSENSAAJAN SUOJASTA LUOVUTTAJAN EDELTÄJÄÄ VASTAAN

a. Hakkuuoikeuden kaksoisluovutuksesta

MVL 1966 13 §:n 1 momentissa säädetään, että jos jo vuokralle annettu kiinteistö tai alue vuokrataan toiselle, on aikaisemmalla sopimuksella etusija. Säännöksen mukaan tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen tuottaa kuitenkin etusijan aikaisemmin tehtyyn vuokrasopimukseen nähden. Pykälän 2 momentissa säädetään puolestaan, että 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.

Kuten säännöksistä käy ilmi MVL 1966:ssa on lähdetty siitä, että vuokraoikeuksien kaksoisluovutuksissa samoinkuin vuokraoikeuden ja sen hyväksikäytön estävän muun käyttöoikeuden kaksoisluovutuksessa etusija on aikaisemmin tehdyllä vuokra- tai käyttöoikeussopimuksella. Sopimuksen mukaan määräytyvästä aikaprioriteettisäännöstä on poiketttu vain tontinvuokran osalta, jossa ratkaiseva merkitys on annettu tontinvuokrasopimuksen rekisteröinnille.

MVL 1966:n valmisteluvaiheet osoittavat, ettei näitä lainsäädännöllisiä ratkaisuja pidetty suinkaan kaikissa vaiheissa itsestään selvinä.

136 Ks. *Caselius* s. 254.

Maankäyttölainsäädäntökomitean ehdotuksessa lähdettiin siitä, että sanotunlaisissa kaksoisluovutustilanteissa etusija on sillä, joka sopimuksen nojalla ensin on saanut alueen hallintaansa, kuitenkin niin, että jos sopimukseen perustuva oikeus on aikaisemmin kiinnitetty tai rekisteröity, tällainen oikeus saa kaikissa tapauksissa etusijan kiinnittämättömään sopimukseen perustuvaan oikeuteen nähden ao. alueen hallintaan saannista huolimatta (10 §). Tätä lainsäädännöllistä ratkaisua perusteltiin sillä, että vuokraoikeuksien keskinäinen ja kilpailevien vuokra- ja muun nautintaoikeuden keskinäinen etuoikeusjärjestys olisi järjestettävä samojen perusteiden mukaan kuin vuokraoikeuksien pysyvyys omistajanvaihdoksen tapahtuessa ja että taloudelliselta kannalta on enemmän syytä turvata hallinnan saanutta vuokramiestä kuin sitä, jolla ei vielä ole hallintaa.[137] Lisäksi viitattiin Ruotsin lakiin, jonka mukaan aikaisemmalla vuokraoikeudella oli etusija, jollei kiinnitys tai rekisteröiminen aiheuttanut poikkeusta.[138] Lainvalmistelun myöhemmissä vaiheissa kannanotot kuitenkin muuttuivat. Lainvalmistelukunta poisti mietinnön pohjalta laatimassaan esitysehdotuksessa lausumat hallinnan etuoikeuden tuottavasta vaikutuksesta ja asettui näin samalle kannalle, jolla Ruotsin oikeus oli.[139] Laintarkastuskunta puolestaan kiinnitti esitysehdotuksesta tämän jälkeen antamassaan lausunnossa huomiota siihen Ruotsin ja Suomen kiinnitysjärjestelmien eroavuuteen, että kiinnityksellä Ruotsin vuoden 1875 IF:n nimenomaisten säännösten mukaan oli merkitystä kollision ratkaisuperusteena sekä omistajanvaihdostilanteissa että vuokraoikeuksien kaksoisluovutustapauksissa, kun taas Suomen KiinnA lähti siitä, että kiinnitys toi oikeudenhaltijalle suojaa ainoastaan kohdekiinteistön omistajanvaihdoksissa. Laintarkastuskunta tosin totesi, että de lege ferenda Suomessakin saattaisi olla aihetta antaa vuokraoikeuden ja muun nautintaoikeuden vakuudeksi vahvistetulle kiinnitykselle samanlainen kirjaamismerkitys kuin Ruotsissa, mutta se edellytti KiinnA:n muuttamista.[140] Kun tähän ei katsottu esillä olevassa yhteydessä olevan mahdollisuuksia, laintarkastuskunta suositti pysymistä samalla periaatteellisella pohjalla, jolla tuolloin voimassa ollut maanvuokralainsäädäntö oli.[141] Tämän mukaisesti pääsäännöksi omaksuttiin tontinvuokraoikeuden rekisteröinnin

137 Ks. kom. 1957:1 s. 45.
138 Ks. kom. 1957:1 s. 45.
139 Ks. Lvk 1963:8 13 §.
140 Ltk 1964:3 s. 50—51.
141 Ks. Ltk 1964:3 s. 48 ss.

vaikutuksia koskevin poikkeuksin sopimuksen mukaan määräytyvä aikaprioriteettiperiaate.

Samalta periaatteelliselta pohjalta, jolta MVL 1966 13 §:n 1 momentissa on lähdetty vuokraoikeuksien kaksoisluovutuksen osalta, on oikeuskäytännössä lähdetty myös metsänhakkuuoikeuksien kaksoisluovutuksen osalta. Tämän valaisemiseksi on aiheellista tarkastella aluksi ratkaisua KoO 1923 tuomio II 145.

> *KoO 1923 tuomio II 145:* H oikeutti K:n 9. 4. 1911 tehdyssä sopimuksessa hakkauttamaan ja hyväkseen käyttämään H:n tilalle isojaossa tilipuina tulevat tietyn suuruiset puut. Jakokunnan osakkaat sopivat puolestaan 30. 10. 1915 päättyneessä isojaossa, että tilojen omistajilla oli oikeus lunastaa tiloillaan kasvaneet tilipuut määrähinnasta. T:n tila määrättiin tilipuina luovuttamaan H:n tilalle 1620 puuta. Kun ko. puut oli ottoa varten leimattu, T oli ensin turhaan tarjonnut K:lle niistä lunastusta ja sitten suorittanut H:lle lunastussumman. K:n tästä huolimatta hakkautettua ja kuljetettua puut pois T vaati korvausta K:lta.
>
> *KoO:* Kun jakokunnan osakkaiden sopimus tilanomistajien oikeudesta lunastaa tilipuut oli tulkittava siten, että tilanomistajien oli annettava tieto siitä, että he tahtoivat käyttää lunastamisoikeuttaan jo ennen puiden leimaamista ottoa varten, eikä T:llä niin ollen tarjotessaan lunastussummaa K:lle ja suorittaessaan sen sittemmin H:lle enää ollut lunastamisoikeutta, KoO katsoi, ettei K sen kautta, että H oli kuitenkin ottanut lunastussumman vastaan ollut menettänyt oikeuttaan K:lle em. välikirjan mukaan tuleviin ja sille silloin jo leimattuihin puihin, ja HO:n tuomion kumoten pysytty KO:n päätöksen lopputuloksen, jolla kanne hylättiin.

Esillä olevassa tapauksessa on ollut kysymys hakkuuoikeuden kaksoisluovutukseksi katsottavasta tapauksesta. Kaksoisluovutustilanne on muodostunut siten, että H ensin on sopimuksin luovuttanut hänen tilalleen ehkä määrättävät tilipuut K:lle, mutta sen jälkeen ottanut T:ltä vastaan samojen puiden lunastuksena niiden isojaossa määrätyn lunastussumman. Lunastussumman vastaan ottamalla H:n voidaan katsoa luovuttaneen oikeuden puihin myös T:lle. Näiltä osin tapauksen arvosteluun ei vaikuta se K:n toteama seikka, että T:lle lunastusoikeuden käyttämistä varten isojaossa määrätty aika oli kulunut umpeen ja että T tämän vuoksi oli menettänyt oikeutensa puiden lunastamiseen. Kuten ratkaisun perusteluista käy ilmi lunastussumman vastaanottamisen ei ole katsottu vaikuttaneen K:lla puihin olleeseen oikeuteen. Tapauksessa on aivan

ilmeisesti lähdetty siitä, että hakkuuoikeuden kaksoisluovutuksessa etusija on aikaisemmin luovutetulla hakkuuoikeudella.

Samalta periaatteelliselta pohjalta näyttää lähdetyn myös eräässä toisessa vuonna 1923 annetussa ratkaisussa, KoO 1923 tuomio II 290, mutta tässä tapauksessa jouduttiin lisäksi ottamaan kantaa kysymykseen, mikä merkitys puiden kaadolla on kollision ratkaisun kannalta. Tapaus on seuraavanlainen:

> *KoO 1923 tuomio II 290:* Hakkuuoikeus osaksi samoihin puihin oli luovutettu ensin A:lle, jolta po. oikeus oli siirtynyt K:lle, ja sitten U:lle. Kun U aikaisemmasta hakkuuoikeuden luovutuksesta tietoisena oli hakkauttanut kaksoisluovutuksen kohteena olleista puista 2.000 m³ halkoja, U velvoitettiin metsänomistajan metsistä hakkauttamiensa halkojen omistajana niistä aikaisemmalle hakkuuoikeuden saajalle tämän tarjoamaa korvausta vastaan luovuttamaan 2.000 m³ halkoja.
>
> *Eri mieltä olleet kaksi jäsentä:* Katsoi K:n näyttäneen, että sen jo hakkauttamat tai vasta hakattaviksi leimauttamat puut hakkuusopimuksen mukaan kuuluivat K:lle, sekä sen vuoksi kumoten HO:n tuomion pysyttivät KO:n päätöksen lopputuloksen.

Esillä olevassa tapauksessa sekä KoO:n enemmistö että sen vähemmistö näyttävät lähteneen siitä, että periaatteessa etusija on hakkuuoikeuden kaksoisluovutuksessa aikaisemmalla luovutuksensaajalla. Tapauksessa on kuitenkin muodostunut keskeiseksi oikeusongelmaksi kysymys, mikä merkitys kollision ratkeamisen kannalta on sillä, että jälkimmäinen luovutuksensaaja oli ensin kaatanut kaksoisluovutuksen kohteena olleet puut. Enemmistö on, niinkuin perusteluista käy ilmi, lähtenyt siitä, että periaatteessa kaato siirtää puut hakkuuoikeuden haltijan omistukseen. Mutta tässä tapauksessa kaatajan, joka samalla oli hakkuuoikeuden myöhempi luovutuksensaaja, mala fiden aikaisemman luovutuksensaajan oikeudesta on katsottu muodostuvan suojan saannin esteeksi tähän nähden. Tällä perusteella kaataja on velvoitettu luovuttamaan kaatamistaan puista aikaisemmalle luovutuksensaajalle tälle kuuluva osa. Tapaus viittaa siihen, että jos myöhempi luovutuksensaaja olisi suorittanut hakkuun aikaisemman luovutuksen suhteen bona fide, hän olisi saanut suojaa aikaisempaan luovutuksensaajaan nähden. Tätä päätelmää tukevat myös jäljempänä käsiteltävät, ns. etenevää sivullissuhdetta koskevat ratkaisut.

Eri mieltä olleet jäsenet ovat antaneet esillä olevassa kaksoisluovutuksessa ehdottoman etusijan ensiksi tehdylle hakkuusopimukselle ja kat-

soneet lisäksi, että sopimuksessa tarkoitetut puut olivat siirtyneet asianomaisen omistukseen jo leimauksella. Tätä kannanottoa enemmistö ei ole hyväksynyt.

Jatkoa selostettuun tapaukseen seurasi vuonna 1927 annetussa ratkaisussa KoO 1927 II 408. Tämä ratkaisu valaisee eräitä muita aiheeseen liittyviä näkökohtia.

> *KoO 1927 II 408:* Metsänomistaja M oli luovuttanut 25. 7. 1916 hakkuuoikeuden A:lle, jolta se sitten oli siirtynyt K:lle, ja 15. 11. 1916 hakkuuoikeuden osaksi samoihin puihin U:lle, jolta hakkuuoikeus sitten oli siirtynyt Y:lle.
>
> *KoO:* Koska jutussa oli käynyt selville, että U, tehdessään välikirjalla 15. 11. 1916 päätetyn metsäkaupan oli tuntenut 25. 7. 1916 laaditun välikirjan sisällön ja siis ollut tietoinen siitä, ettei hänen kanssaan tehty välikirja voinut olla tarkoitettu käsittämään hakkuuoikeutta tuohon toiseen välikirjaan sisältyviin puihin, eikä niin ollen Y, joka, vaikka välikirjassa 15. 11. 1916 olikin nimenomaan myönnetty oikeus sillä luovutetun hakkuuoikeuden siirtämiseen toiselle, kuitenkaan ei ollut voinut saada tuon välikirjan nojalla parempaa oikeutta kuin U:kaan, ollut oikeutettu saamaan M:ltä korvausta siitä, että hän oli tullut velvoitetuksi luovuttamaan hänelle siirretyn välikirjan nojalla hakkautettuja puita K:lle, sen tähden ja kun M ei myöskään ollut velvollinen korvaamaan Y:lle sen kautta ehkä syntynyttä vahinkoa, että K mahdollisesti oli ylittänyt sille useinmainitun toisen välikirjan mukaan kuuluvan hakkuuoikeuden, eikä Y ollut näyttänyt U:lle suoritetun hintaa suuremmasta puumäärästä kuin U ja Y olivat välikirjansa nojalla saaneet hakkauttaa, KoO pysytti alempien oikeuksien Y:n korvauskanteen hylkäämistä koskevan lopputuloksen.

Esillä olevassa tapauksessa kaksoisluovutusta on arvosteltu toiselta pohjalta lähtien kuin ratkaisussa KoO 1923 tuomio II 290. Kun esillä olevassa tapauksessa oli kysymys hakkuuoikeuden myöhemmän luovutuksensaajan seuraajan mahdollisuudesta saada korvausta ensimmäiselle luovutuksensaajalle menettämistään puista metsänomistajalta, on keskeiseksi kysymykseksi muodostunut kysymys, miten laajan oikeuden metsänomistaja oli luovuttanut jälkimmäiselle luovutuksensaajalle U:lle. Tässä suhteessa on lähdetty siitä, että kun U oman hakkuusopimuksen tehdessään oli ollut tietoinen K:lle siirtyneen, aikaisemmin tehdyn hakkuusopimuksen sisällöstä, hän myös oli ollut tietoinen siitä, ettei hänen tekemänsä sopimus ollut tarkoitettu käsittämään K:lle luovutettuja puita. Tällä tavoin sopimuksen tulkinnan avulla on rajattu U:n tekemän hak-

kuusopimuksen sisältöä siten, ettei M:n itse asiassa voitu katsoa syyllistyneenkään kaksoisluovutukseen. Tällaisia perusteluja ei esitetty vuoden 1923 ratkaisussa, jossa tapaus näyttää presumoidun kaksoisluovutukseksi. Formaalisesti vuoden 1927 ratkaisun perustelut eivät kuitenkaan ole ristiriidassa vuoden 1923 ratkaisun perustelujen kanssa. Kun U:n hakkuuoikeuden sisältö on siten tulkinnan avulla jo lähtökohtaisesti rajattu kuvatulla tavalla, on M:n vastuusta vapautumisen lisäperusteluiksi riittänyt todeta, ettei Y ollut saanut hakkuuoikeuden siirron vaikutuksesta parempaa oikeutta kuin siirtäjällä U:lla oli ollut. Kaiken kaikkiaan ratkaisu antaa siten aiheen kiinnittää huomion seuraaviin kahteen seikkaan: 1) kaksoisluovutus voidaan ratkaista myös sopimuksen tulkinnan tietä, mikäli olosuhteet antavat tähän pohjaa ja 2) hakkuuoikeuden siirronsaaja ei saa periaatteessa parempaa oikeutta kuin siirtäjä.

Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että jos kaksoisluovutustapauksessa ensimmäisen hakkuuoikeuden saajan oikeuden käyttö estyy sen vuoksi, että jälkimmäinen luovutuksensaaja on ensin hakkauttanut kaksoisluovutuksen kohteena olleet puut eikä niitä edellä esitetyt periaatteet huomioon ottaen voida määrätä luovutettavaksi ensimmäiselle luovutuksensaajalle, kaksoisluovutuksen suorittanut metsänomistaja on ensimmäiseen hakkuuoikeuden haltijaan nähden *korvausvastuussa* tälle näin aiheutuneesta vahingosta. Tämä käy ilmi mm. korkeimman oikeuden ratkaisuista KoO 23. 9. 1957 taltio n:o 2176 ja KoO 4. 10. 1957 taltio n:o 2317. Ratkaisut lähtevät samalta periaatteelliselta pohjalta, jolta on laadittu mm. MVL 1966 15 §:n 1 momentti. Tähän nähden näyttää perustellulta lähteä myös siitä, että jos jälkimmäinen luovutuksensaaja on aikaisemman luovutuksen suhteen viipittömässä mielessä tehnyt hakkuusopimuksen metsänomistajan kanssa, mutta menettää aikaprioriteettisäännön mukaisesti oikeutensa puihin ensimmäisen luovutuksensaajan hyväksi (puita ei ole kaadettu), myös jälkimmäisellä luovutuksensaajalla on oikeus vaatia korvausta puiden saamatta jäämisen aiheuttamista vahingoista metsänomistajalta.

b. *Hakkuuoikeuden siirronsaajan suojasta siirtäjän edeltäjään nähden*

Hakkuuoikeuden siirronsaajan suojassa siirtäjän edeltäjään nähden on kysymys ns. etenevästä sivullissuhteesta. Tätä koskevat ratkaisut valaisevat aihepiiriä varsin monipuolisella tavalla. Tarkastelu voidaan

aloittaa ratkaisusta KoO 1925 tuomio II 406, jonka kanssa yhdenmukainen oli myös ratkaisu KoO 1925 tuomio II 408.

> *KoO 1925 tuomio II 406:* T, joka yhdessä H:n kanssa omisti tilan, luovutti hakkuuoikeuden tilan metsään J:lle ja ilmoitti luovutustilaisuudessa J:n asiamiehelle, joka J:n puolesta teki kaupan, että H omisti osuuden tilasta ja että hänen allekirjoituksensa oli hakkuuvälikirjassa tarpeen. Kun J oli luovuttanut hakkuuoikeuden edelleen Oy X:lle, oli Oy X:n metsänhakkuuta johtavaa edustajaa ennen hakkuuseen ryhtymistä kielletty em. perusteella metsää hakkaamasta. Hakkuusopimus, jota H ei jälkeenpäin hyväksynyt, julistettiin em. syistä mitättömäksi ja Oy X, joka oli hakkuuseen ryhtynyt, velvoitettiin H:n haltuun jättämään hakkauttamansa puut.

Esillä olevassa tapauksessa sekä J että hänen seuraajansa Oy X olivat T:n kompetenssin puutteen suhteen mala fide. Mala fiden on aiheuttanut J:n osalta asiamiehen ja Oy X:n osalta edustajan tietoisuus kompetenssin puutteesta. Oy X:n ei ole katsottu saaneen pätevää hakkuuoikeutta tilaan ja mala fide on aiheuttanut myös sen, että Oy X on velvoitettu luovuttamaan kaadetut puut loukatun yhteisomistajan H:n hallintaan. Kaiken kaikkiaan tapaus osoittaa, ettei ainakaan siinä tapauksessa, että hakkuuoikeuden luovutuksensaaja on mala fide luovuttajan kompetenssin puutteen suhteen, hän voi saada sen enempää pätevää hakkuuoikeutta kuin oikeaan omistajaan nähden suojattua asemaakaan hakkauttamiinsa puihin. Viimeksi mainitulta osalta ratkaisu on yhdenmukainen edellä käsitellyn ratkaisun KoO 1923 tuomio II 290 kanssa.

Voiko sitten hakkuuoikeuden luovutuksensaajan vilpitön mieli korjata kompetenssin puutteesta johtuvan pätemättömyyden? Vastaus muodostuu erilaiseksi eri tilanteissa.

Silloin kun esimerkiksi A luovuttaa hakkuuoikeuden tilaan B:lle olematta tähän kompetentti ja B sen jälkeen siirtää hakkuuoikeuden edelleen C:lle, muistuttaa tilanne ulkoisesti irtaimen esineen edelleenluovutustilannetta (ns. etenevä sivullissuhde). Se poikkeaa viimeksi mainitusta kuitenkin eräissä olennaisissa kohdissa. Irtaimen esineen osalta voidaan lähteä siitä, että esineen hallinta luo omistajaolettaman, joka muodostaa luovutuksensaajan vilpittömän mielen perustan. Hakkuuoikeuden siirtotilanteessa ei sensijaan ole hallintaa vastaavaa ulkoista kriteeriä, joka samalla tavoin loisi olettaman siitä, että hakkuuoikeuden siirtäjä on kompetentti siitä määräämään. Sen vuoksi KK 11 luvun 4 §:stä

ja 12 luvun 4 §:stä ilmenevää sääntöä ei voida soveltaa hakkuuoikeuden edelleenluovutukseen.

Eri kysymys on, voidaanko lähteä siitä, että kirjallinen metsänhakkuusopimus luo olettaman siirtäjän kompetenssista ja että siirronsaaja voi perustaa vilpittömän mielensä tähän. Periaatteessa tämä on nähdäkseni mahdollista ja itse asiassa OikTL 34 §:n valeasiakirjasäännöksessä onkin lähdetty tältä pohjalta. Mutta eri kysymys on, voidaanko esillä olevassa tapauksessa saada analogiatukea OikTL 34 §:stäkään, jota on pidetty erikoissäännöksenä.[142] Oikeuskäytännössä tähän näyttää vastatun kieltävästi. Kysymystä valaisee seuraava oikeustapaus:

> *KoO 1939 II 383:* Koska T ja J olivat hakkuuvälikirjalla myyneet R:lle puita T:n ja J:n sekä H:n ja M:n yhteisesti omistaman jakamattoman tilan metsästä hankkimatta siihen H:n ja M:n suostumusta, mutta sensijaan oli jäänyt näyttämättä, ettei A, R:n siirtäessä po. metsänmyyntivälikirjan hänelle, olisi ollut vilpittömässä mielessä, T:n ja J:n tekemä metsänmyyntivälikirja julistettiin H:n ja M:n sekä viimeksi mainitun puolison V:n — mutta ei T:n ja J:n, jotka myös kanteessa vaativat hakkuuvälikirjan mitättömäksi julistamista sillä perusteella, etteivät H ja M olleet hyväksyneet hakkuusopimusta — kanteesta mitättömäksi sekä H:ta, M:ää ja V:tä sitomattomaksi. A vapautettiin kuitenkin asian laatuun nähden korvaamasta hänen suoritettavikseen HO:ssa määrättyjä oikeudenkäyntikuluja (A:n vilpitön mieli).

Kuten tapauksesta selvästi käy ilmi hakkuuoikeuden siirronsaajan ei ole katsottu vilpittömästä mielestään huolimatta saaneen parempaa oikeutta puiden hakkuuseen kuin siirtäjällä oli. Kun siirtäjän saantoa rasitti tämän edeltäjien kompetenssin puuttumista koskeva virhe, se tuli rasittamaan myös siirronsaajan saantoa. Ratkaisua tehtäessä KK 11 luvun 4 §:stä ja 12 luvun 4 §:stä ilmenevään sääntöön ei ole kiinnitetty huomiota. Myöskään OikTL 34 §:n valeasiakirjasäännöksestä, joka oli jo voimassa ratkaisua tehtäessä, ei ole pyritty hakemaan arvostelussa analogiatukea.

Tilanne muuttuu toiseksi siinä tapauksessa, että hakkuuoikeuden luovutuksensaaja kaadattaa ensin hakkuusopimuksessa tarkoitetut puut ja sen jälkeen luovuttaa ne kolmannelle. Tässä tapauksessa kaadettujen puiden hallinta voi luoda omistajaolettaman samaan tapaan kuin irtainten esineiden osalta on yleensä asianlaita ja KK 11 luvun 4 §:stä ja 12 lu-

---

142 Ks. *Zitting,* Saantosuoja s. 116.

vun 4 §:stä ilmenevä sääntö tulla sovellettavaksi. Tätä valaisee seuraava oikeustapaus:

> *KoO 1930 II 406:* Myöntäessään sopimuksessa hakkuuoikeuden tilallaan kasvaviin puihin P:lle V oli pidättänyt itselleen omistusoikeuden hakkuusopimuksen nojalla kaadettuihin puihin kunnes niiden hinta oli suoritettu ja ne ostajalle luovutettu. Vaikka puita ei ollut kokonaan maksettu ja luovutettu, P oli vedättänyt ne vuokraamilleen varastoalueille ja sen jälkeen pantannut ne L:lle. V katsottiin puiden omistajaksi, mutta kun L oli vilpittömässä mielessä pantiksi vastaanottanut kysymyksessä olevat, P:n hallussa olleet puut, V oikeutettiin KK 12 luvun 4 §:n nojalla lunastusta vastaan saamaan puut L:ltä haltuunsa.

Tapaus on KK 12 luvun 4 §:n soveltamisen kannalta niin selvä, ettei se kaipaa lisäkommentteja.

Hakkuuoikeuden luovutuksensaaja voi in casu saada suojaa myös valtuutusta koskevien sääntöjen, tarkemmin sanoen OikTL 11 §:n 1 momentin nojalla. Tätä voidaan lopuksi valaista seuraavan oikeustapauksen avulla:

> *KoO 1948 II 320:* Tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että T:n kaupungin polttoainetoimisto oli hakkauttanut metsänhakkuusopimuksen käsittämän halkomäärän ylittämät 1043 pinokuutiometriä halkoja kahden kunnan puolesta hakkuuta valvoneen kunnan tilojen hoitajan annettua polttoainetoimistolle luvan siihen ja osoitettua alueenkin, jolla tuo hakkaus voitiin suorittaa, kuin myös, että mainitun kunnan edustajat hakkuun päätyttyä toimitetussa mittauksessa, jossa oli todettu koivuhalkoja valmistetun kaikkiaan 2143 pinokuutiometriä (alkuperäinen hakkuusopimuksessa tarkoitettu määrä oli 1100 pinokuutiometriä), olivat kirjallisella luovutustodistuksella luovuttaneet tuon halkomäärän polttoainetoimistolle. Sen vuoksi ja koskei ollut väitettykään polttoainetoimiston ylittäneen sille siten myönnettyä hakkuuoikeutta eikä näytetty polttoainetoimiston toimihenkilöiden tietäneen L:n kunnan edustajien halkojen luovutuksessa ylittäneen toimivaltansa, ja halkojen hakkuun sekä niiden haltuunoton siten oli katsottava tapahtuneen hyvässä uskossa, L:n kunnan vaatimus T:n kaupungin velvoittamisesta luovuttamaan sille takaisin metsänhakkuusopimuksen käsittämän halkomäärän ylittämät halot hylättiin.

Esillä olevassa tapauksessa on lähdetty siitä, että L:n kunnan mainituilla tilojen hoitajilla oli sellainen asema, että siihen yleisen tavan mukaan liittyi kelpoisuus määritellä kunnan puolesta sovitun metsänhakkuuoikeuden laajuus. Siihen seikkaan, että tilojen hoitajat ja kunnan puo-

lesta mittausta valvoneet henkilöt olivat puiden luovutuksessa ylittäneet toimivaltansa, ei ole katsottu voitavan vedota vilpittömässä mielessä olevaa hakkuuoikeuden luovutuksensaajaa vastaan. Hakkuuoikeuden saajan vilpitön mieli on päätelty siitä, että sen edustajien ei ollut näytetty tienneen toimivallan ylityksestä. Kysymys on siten ollut varsin selvästi OikTL 11 §:n 1 momentin sovellutuksesta.[143]

143 Vrt. myös KoO 1949 II 144 edellä luvussa 5.6.

ÜBER DAS NUTZUNGSRECHT AN EINEM GRUNDSTÜCK IM HINBLICK AUF DIE IM GESETZ UNGEREGELTEN NUTZUNGSRECHTE

In Finnland sind die Nutzungsrechte an Grundstücken nur teilweise gesetzlich geregelt. Gesetzliche Vorschriften gibt es über die Grundstückspacht, die Miete, das testamentarische Nutzungsrecht und die unter behördlicher Aufsicht begründeten Dienstbarkeiten, aber viele andere Arten von Nutzungsrechten, z.B. das Recht zum Holzeinschlag oder zur Entnahme von Bodenbestandteilen auf dem Grundstück eines anderen, das Altenteilsrecht, verschiedene zu einem bestimmten Zweck begründete, oft unentgeltliche Nutzungsrechte, die auf Vertrag beruhenden Dienstbarkeitsberechtigungen usw. sind entweder ganz oder zum grössten Teil ohne genauere gesetzliche Regelung geblieben. In dieser Untersuchung soll geklärt werden, welche gewohnheitsrechtlichen Normen sich für die letztgenannten Nutzungsrechte in der Rechtsprechung entwickelt haben. Die Untersuchung beruht auf den Entscheidungen des obersten Gerichtshofes seit 1918. Die letzte berücksichtigte Entscheidung wurde im November 1979 gegeben.

Die Untersuchung gliedert sich in fünf Kapitel. Im ersten Kapitel wird das numerus clausus-Prinzip im Bereich des Sachenrechts behandelt. Im zweiten Kapitel werden die Auswahlprinzipien der auf das Nutzungsrecht angewandten Normen im Lichte der Rechtsprechung untersucht. Im dritten Kapitel werden die Prinzipien, die die nicht durch Gesetz geregelten Nutzungsrechte betreffen, vom allgemeinen Standpunkt geprüft. Im vierten und fünften Kapitel werden die in der Praxis entstandenen Spezialnormen erläutert, die das beim Grundstückserwerb für den Verkäufer oder eine andere Person begründete Altenteil und die auf Vertrag beruhende Holzschlagberechtigung betreffen.

1. Schon die geringe Zahl von gesetzlichen Vorschriften über die Nutzungsrechte zeigt dass im finnischen Recht kein numerus clausus-Prinzip als ein den Bereich des Sachenrechts betreffender Grundsatz

gültig sein kann. Dagegen hat in einzelnen Gesetzen aufgrund dieses Prinzips der Anwendungsbereich des Gesetzes bestimmt werden können. Zum Beispiel wird in den Gesetzen über Grunddienstbarkeiten im allgemeinen erschöpfend aufgezählt, welche Dienstbarkeiten, was den Inhalt angeht, nach dem betr. Gesetz begründet werden dürfen. Als Hauptgrundsatz gilt jedoch auch für Grundstücke das Prinzip der Vertragsfreiheit. Verträge über die Nutzung von Grundstücken, die nicht gegen Gesetz und gute Sitte verstossen, werden im allgemeinen als bindend anerkannt, unabhängig davon, welchen Inhalt sie haben.

2. Die Auswahlprinzipien der auf das Nutzungsrecht anzuwendenden Normen werden aufgrund des Materials von Rechtsfällen untersucht, das die Grenzen zwischen den Anwendungsbereichen der Normen beleuchtet, die das Grundstückspachtrecht, das Mietrecht, das auf Gesellschaftsvertrag beruhende Besitzrecht, das auf Arbeitsvertrag beruhende Besitzrecht, das Altenteil, die Holzschlagberechtigung und das testamentarische Nutzungsrecht betreffen. Im Lichte dieses Materials hat sich der Auswahlprozess in zwei Phasen vollzogen. In der ersten Phase handelte es sich um die vorläufige Auswahl der Normen, mit denen das Nutzungsrecht verbunden wird. Das entscheidende Auswahlprinzip war dabei der hauptsächliche Zweck der Begründung des Nutzungsrechtes. In der zweiten Phase wurden die Anwendungskriterien der ausgewählten Normen ausführlich analysiert und es wurde untersucht, ob das Nutzungsrecht diesen genügt. Wenn das Nutzungsrecht sich nicht im Anwendungsbereich irgendwelcher gesetzlicher oder gewohnheitsrechtlicher Spezialnormen unterbringen liess, haben die allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätze bei der Beurteilung zentrale Bedeutung bekommen.

3. Das Material von Rechtsfällen, das die bei der Beurteilung von gesetzlich nicht geregelten Nutzungsrechten eingehaltenen Prinzipien beleuchtet, gibt Veranlassung, auf sechs in der Praxis wichtige Fragen hinzuweisen: 1) die Bestimmung des Inhalts des Nutzungsrechts, 2) die Form des die Begründung des Nutzungsrechtes betreffenden Rechtsgeschäftes, 3) die Gültigkeitsdauer des Nutzungsrechtes, 4) die Übertragbarkeit des Nutzungsrechtes und die damit verbundenen Fragen, 5) die Rechtswirksamkeit des Nutzungsrechtes bei einem Eigentümerwechsel des genutzten Grundstücks und die damit zusammenhängenden Fragen und 6) der Besitzschutz des Inhabers des Nutzungsrechtes.

Bei der Bestimmung des Inhalts des Nutzungsrechtes geht man vom Prinzip der Vertragsfreiheit aus. Bei der Bestimmung des Umfanges der Nutzungsbefugnis ist in erster Linie auf den Zweck der Begründung des Nutzungsrechtes geachtet worden. Es wird vorausgesetzt, dass der Inhaber des Nutzungsrechtes das Recht auf den Ertrag und die Pflicht zur Bezahlung einer Vergütung für die Nutzung hat, sofern sich aus dem Vertrag oder aus dem Zweck der Begründung des Nutzungsrechtes nichts anderes ergibt.

Die Rechtgeschäfte zur Begründung und Aufhebung eines Nutzungsrechtes sind im allgemeinen rechtswirksam unabhängig davon, in welcher Form sie gemacht sind. Als Hauptgrundsatz gilt also das Prinzip der Formfreiheit.

Für die Geltung der Nutzungsrechte ist keine allgemeine maximale Dauer festgesetzt. Wenn in dem die Begründung des Nutzungsrechtes betreffenden Rechtsgeschäft die Geltungsdauer nicht bestimmt ist, hat der Zweck des Rechtsgeschäftes zentrale Bedeutung bei der Bestimmung der Geltungsdauer. Es ist zum Beispiel oft die Ansicht vertreten worden, dass ein zum Zwecke des Unterhalts begründetes Nutzungsrecht für Lebenszeit des Inhabers gilt. »Ewige» Nutzungsrechte werden grundsätzlich abgelehnt, um die Nutzungsfreiheit des Grundbesitzers zu sichern. Es wird deshalb die Auffassung vertreten, dass beide Vertragsparteien das Recht haben, ein auf unbegrenzte Zeit begründetes Nutzungsrecht grundsätzlich zu jedem beliebigen Zeitpunkt zu kündigen. Sofern das Nutzungsrecht zu einem bestimmten Zweck begründet worden ist, wie z.B. für die Ausübung einer bestimmten Tätigkeit oder im Hinblick auf bestimmte gemeinnützige Zwecke, hat der Grundbesitzer aber nicht die Möglichkeit, sich einseitig von dem Nutzungsrecht zu befreien, solange es zu dem genannten Zweck benötigt wird. Der Verfasser behandelt auch den Verzicht auf das Nutzungsrecht und den Bruch des die Begründung des Nutzungsrechtes betreffenden Vertrages als Beendigungsgründe. In der Rechtsprechung geht man davon aus, dass ein wesentlicher Vertragsbruch der Vertragspartei das Recht gibt, den betreffenden Vertrag aufzuheben.

Wenn die Vertragsparteien nicht die Übertragbarkeit des Nutzungsrechtes bestimmt haben, wird beim Ermessen der Frage dem Zweck der Begründung des Nutzungsrechtes zentrale Bedeutung gegeben. Ein Nutzungsrecht, das zur Befriedigung persönlicher Bedürfnisse des Rechtsin-

habers begründet worden ist, ist nicht übertragbar. Ein Nutzungsrecht, das zur Förderung einer bestimmten Tätigkeit wie der Nutzung eines Grundstücks oder einer baulichen Anlage begründet worden ist, lässt sich nur dann übertragen, wenn es mit dem Wechsel des Ausübenden der Tätigkeit, wie z.B. des Eigentümers oder Besitzers des Grundstücks oder der Anlage, verbunden ist. Wenn das Nutzungsrecht dagegen im Handelsverkehr ausgenutzt werden soll, ist es grundsätzlich übertragbar, aber die Übertragbarkeit kann vertraglich eingeschränkt werden. Wenn das Nutzungsrecht nicht ohne Zustimmung des Grundbesitzers übertragbar ist, vererbt es sich nicht, ist nicht testierbar, ist nicht pfändbar und gehört nicht zur Konkursmasse des Rechtsinhabers. Die Verknüpfung der Vererbung mit der Übertragbarkeit lässt sich zum Teil damit begründen, dass die Vererblichkeit in bestimmten Fällen zum Begründungszweck des Nutzungsrechtes in Widerspruch stehen kann (ein persönliches oder zur Förderung einer bestimmten Tätigkeit begründetes Nutzungsrecht) und in anderen Fällen das Interesse des Grundbesitzers verletzen kann, sich seinen Vertragspartner selbst zu wählen (Verbot, ein an sich übertragbares Nutzungsrecht ohne Zustimmung des Grundbesitzers zu übertragen).

Das Nutzungsrecht bindet ohne weiteres die Erben und den Empfänger einer Schenkung des Grundstückbesitzers. Dass die Schenkung in dieser Hinsicht dem erbrechtlichen Erwerb gleichgestellt wird, ist u.a. dadurch begründet, dass es sich bei der Schenkung eines Grundstücks oft gleichzeitig um einen Vorempfang auf den Erbteil handelt. Den Käufer des Grundstückes bindet das Nutzungsrecht, wenn zu seiner Sicherung eine Eintragung vorgenommen worden ist oder der Käufer das Nutzungsrecht billigt. Die blosse Kenntnis des Käufers ist nicht ausreichend. Ob das Nutzungsrecht bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks bestehen bleibt, hängt wesentlich davon ab, ob zu seiner Sicherung eine Eintragung vorgenommen worden ist. Von den nicht eingetragenen Nutzungsrechten können nur die Mietrechte auf Antrag ins Gläubigerverzeichnis aufgenommen werden. Die sonstigen nicht eingetragenen Nutzungsrechte erlöschen somit bei der Zwangsversteigerung. Wenn das Nutzungsrecht beim Kauf oder bei der Zwangsversteigerung erloschen ist, hat der Rechtsinhaber das Recht, eine Entschädigung vom Verursacher des Erlöschens zu verlagen, d.h. vom Verkäufer des Grundstücks, der das Grundstück verkauft hat, ohne in den Kaufvertrag eine Klausel über die Aufrechterhaltung des Nutzungsrechtes aufzunehmen, oder von dem, gegen dessen

Schuld das bei der Zwangsversteigerung verkaufte Grundstück gepfändet wurde.

Der Inhaber des Nutzungsrechtes bekommt einen gleichen Schutz gegen einen aussenstehenden Störer wie der Eigentümer des Grundstücks.

4. Das Altenteil, das gewöhnlich das Recht auf Unterhalt und Pflege auf einem bestimmten Hof enthält, ist in der Praxis immer noch die gewöhnliche Form des Entgelts beim Verkauf von Höfen besonders von Eltern an ihre Kinder. Auf die Entwicklung der das Altenteil betreffenden Normen haben einerseits die allgemein die Nutzungsrechte betreffenden Grundsätze und andererseits die Normen eingewirkt, die die Leistungspflicht des Kaufpreises beim Grundstückskauf betreffen.

5. Die Holzschlagberechtigung, d.h. das Recht, aus dem Wald eines anderen zu bestimmter Zeit eine bestimmte Menge Holz bestimmter Art zu schlagen und somit zu bekommen, ist in der Praxis eine ganz gewöhnliche Art des Erwerbs von Holz in Finnland. Die Beziehungen zwischen den Vertragsparteien werden dabei nach den Grundsätzen beurteilt, die für den Kauf beweglicher Güter gelten, während man bestrebt ist, das Verhältnis des Inhabers der Holzschlagberechtigung zu einer dritten Person, zum Beispiel zum neuen Eigentümer des Grundstücks, nach den allgemein die Nutzungsrechte betreffenden Grundsätzen zu beurteilen.

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

Senaatin oikeusosasto

SOO 7. 5. 1872 s. 97
SOO 28. 1. 1873 s. 95
SOO 6. 12. 1902 s. 301
SOO 17. 12. 1902 s. 19

Korkein oikeus

KoO 1919 päätös II 605 s. 347
KoO 1920 päätös II 441 s. 200
KoO 1920 tuomio II 83 s. 253
KoO 1920 tuomio II 223 s. 313
KoO 1920 tuomio II 231 s. 332
KoO 1921 päätös I 16 s. 413
KoO 1921 päätös II 384 s. 123, 128
KoO 1921 päätös II 758 s. 239
KoO 1921 päätös II 939 s. 334
KoO 1921 päätös II 1093 s. 348
KoO 1921 päätös II 1275 s. 343, 347, 378
KoO 1921 tuomio I 4 s. 413
KoO 1921 tuomio I 23 s. 171, 232
KoO 1921 tuomio II 88 s. 377, 378
KoO 1921 tuomio II 253 s. 246, 253, 268
KoO 1921 tuomio II 254 s. 269
KoO 1921 tuomio II 316 s. 363
KoO 1921 tuomio II 374 s. 364
KoO 1921 tuomio II 453 s. 199
KoO 1921 tuomio II 471 s. 200
KoO 1922 päätös II 162 s. 328, 329
KoO 1922 tuomio I 1 s. 409
KoO 1922 tuomio I 32 s. 232
KoO 1922 tuomio I 47 s. 379
KoO 1922 tuomio II 16 s. 382
KoO 1922 tuomio II 44 s. 253
KoO 1922 tuomio II 52 s. 253
KoO 1922 tuomio II 58 s. 328, 329
KoO 1922 tuomio II 60 s. 253
KoO 1922 tuomio II 66 s. 176
KoO 1922 tuomio II 82 s. 208
KoO 1922 tuomio II 152 s. 283
KoO 1922 tuomio II 163 s. 171
KoO 1922 tuomio II 226 s. 244
KoO 1922 tuomio II 238 s. 328, 329
KoO 1922 tuomio II 268 s. 271
KoO 1922 tuomio II 271 s. 409
KoO 1922 tuomio II 354 s. 413
KoO 1923 päätös II 796 s. 271
KoO 1923 päätös II 1697 s. 197
KoO 1923 tuomio I 7 s. 413, 414
KoO 1923 tuomio I 48 s. 328
KoO 1923 tuomio I 55 s. 283
KoO 1923 tuomio II 13 s. 409
KoO 1923 tuomio II 145 s. 419
KoO 1923 tuomio II 179 s. 336
KoO 1923 tuomio II 290 s. 420, 421, 423
KoO 1923 tuomio II 409 s. 409
KoO 1923 tuomio II 495 s. 383
KoO 1923 tuomio II 532 s. 268
KoO 1923 tuomio II 563 s. 232, 240
KoO 1923 tuomio II 565 s. 283
KoO 1923 tuomio II 607 s. 377, 378
KoO 1923 tuomio II 665 s. 410
KoO 1924 päätös II 932 s. 74, 77
KoO 1924 päätös II 1430 s. 74, 77
KoO 1924 tuomio I 8 s. 379
KoO 1924 tuomio II 157 s. 192
KoO 1924 tuomio II 170 s. 328, 329, 330
KoO 1924 tuomio II 442 s. 336
KoO 1924 tuomio II 487 s. 247
KoO 1924 tuomio II 538 s. 413
KoO 1925 päätös I 11 s. 329
KoO 1925 päätös II 314 s. 85
KoO 1925 päätös II 560 s. 85
KoO 1925 päätös II 572 s. 74, 77, 78
KoO 1925 päätös II 805 s. 74, 77, 78, 79
KoO 1925 tuomio I 17 s. 311
KoO 1925 tuomio II 25 s. 268
KoO 1925 tuomio II 81 s. 217
KoO 1925 tuomio II 172 s. 329
KoO 1925 tuomio II 180 s. 147
KoO 1925 tuomio II 249 s. 347, 348, 349

KoO 1925 tuomio II 351 s. 336
KoO 1925 tuomio II 354 s. 351
KoO 1925 tuomio II 358 s. 334
KoO 1925 tuomio II 375 s. 276
KoO 1925 tuomio II 406 s. 423
KoO 1925 tuomio II 408 s. 423
KoO 1925 tuomio II 439 s. 200
KoO 1925 tuomio II 471 s. 171, 232
KoO 1925 tuomio II 481 s. 365
KoO 1925 tuomio II 486 s. 247
KoO 1925 tuomio II 511 s. 253
KoO 1925 tuomio II 517 s. 288
KoO 1926 I 37 s. 392
KoO 1926 II 38 s. 336
KoO 1926 II 161 s. 358
KoO 1926 II 218 s. 99
KoO 1926 II 220 s. 247
KoO 1927 I 51 s. 123, 124, 129, 238
KoO 1927 I 67 s. 35
KoO 1927 II 40 s. 284
KoO 1927 II 42 s. 392
KoO 1927 II 47 s. 371, 393
KoO 1927 II 111 s. 409
KoO 1927 II 121 s. 358
KoO 1927 II 161 s. 123, 125, 190
KoO 1927 II 193 s. 75, 77
KoO 1927 II 230 s. 274
KoO 1927 II 380 s. 387
KoO 1927 II 408 s. 421
KoO 1927 II 429 s. 413
KoO 1927 II 445 s. 328, 329
KoO 1927 II 466 s. 377, 379
KoO 1927 II 523 s. 63, 70
KoO 1928 I 54 s. 378
KoO 1928 I 66 s. 387
KoO 1928 II 2 s. 208
KoO 1928 II 39 s. 232
KoO 1928 II 49 s. 261
KoO 1928 II 56 s. 218, 362
KoO 1928 II 87 s. 233
KoO 1928 II 135 s. 271
KoO 1929 I 24 s. 193
KoO 1929 II 28 s. 358
KoO 1929 II 47 s. 348
KoO 1929 II 171 s. 285
KoO 1929 II 407 s. 409
KoO 1929 II 447 s. 377, 378
KoO 1929 II 468 s. 204, 208, 297
KoO 1929 II 483 s. 171, 232
KoO 1929 II 505 s. 328
KoO 1929 II 508 s. 352
KoO 1929 II 741 s. 367
KoO 1929 II 788 s. 358
KoO 1929 II 843 s. 382
KoO 1929 II 847 s. 334
KoO 1929 II 848 s. 208
KoO 1930 I 37 s. 188
KoO 1930 I 83 s. 206
KoO 1930 II 40 s. 194
KoO 1930 II 74 s. 162
KoO 1930 II 93 s. 75, 76
KoO 1930 II 127 s. 329
KoO 1930 II 151 s. 314
KoO 1930 II 402 s. 179
KoO 1930 II 403 s. 123, 128
KoO 1930 II 406 s. 425
KoO 1930 II 576 s. 200
KoO 1930 II 578 s. 171, 231
KoO 1930 II 649 s. 172, 173, 174, 280
KoO 1931 I 47 s. 371
KoO 1931 II 165 s. 209
KoO 1931 II 271 s. 194
KoO 1931 II 452 s. 268, 272
KoO 1931 II 508 s. 395
KoO 1931 II 509 s. 311, 312
KoO 1932 I 4 s. 373
KoO 1932 II 28 s. 70
KoO 1932 II 112 s. 382
KoO 1932 II 165 s. 247
KoO 1932 II 174 s. 123, 129, 239
KoO 1932 II 260 s. 197
KoO 1932 II 284 s. 357
KoO 1932 II 356 s. 160
KoO 1932 II 362 s. 328
KoO 1932 II 382 s. 382, 387
KoO 1932 II 404 s. 328
KoO 1932 II 508 s. 380
KoO 1933 I 23 s. 207, 208
KoO 1933 II 47 s. 413
KoO 1933 II 112 s. 194
KoO 1933 II 165 s. 394
KoO 1933 II 179 s. 206
KoO 1933 II 273 s. 398, 403
KoO 1934 I 48 s. 283
KoO 1934 II 155 s. 241, 272, 280
KoO 1934 II 368 s. 75, 77, 79
KoO 1934 II 388 s. 305
KoO 1934 II 402 s. 145
KoO 1934 II 405 s. 368, 382
KoO 1935 I 67 s. 254
KoO 1935 II 71 s. 315
KoO 1935 II 182 s. 206
KoO 1935 II 273 s. 208
KoO 1935 II 523 s. 272
KoO 1936 II 162 s. 372
KoO 1936 II 212 s. 75, 77
KoO 1936 II 338 s. 192, 296
KoO 1936 II 158 s. 194
KoO 1936 II 169 s. 235
KoO 1936 II 200 s. 209
KoO 1936 II 359 s. 262
KoO 1936 II 430 s. 206

KoO 1936 II 554 s. 209
KoO 1937 II 90 s. 373
KoO 1937 II 107 s. 235
KoO 1937 II 130 s. 389, 394
KoO 1937 II 221 s. 253
KoO 1937 II 222 s. 312, 314
KoO 1937 II 287 s. 171, 172, 280
KoO 1937 II 352 s. 329
KoO 1937 II 378 s. 103, 105
KoO 1937 II 402 s. 327, 329
KoO 1937 II 485 s. 285, 287
KoO 1937 II 520 s. 371
KoO 1938 II 3 s. 276, 280
KoO 1938 II 130 s. 16
KoO 1938 II 194 s. 290
KoO 1938 II 312 s. 135, 136, 147
KoO 1938 II 427 s. 369
KoO 1938 II 485 s. 188, 219
KoO 1938 II 517 s. 206
KoO 1938 II 603 s. 302
KoO 1939 I 13 s. 194
KoO 1939 I 32 s. 388, 391
KoO 1939 II 36 s. 75, 76
KoO 1939 II 146 s. 123, 124
KoO 1939 II 273 s. 270
KoO 1939 II 373 s. 284, 287, 288
KoO 1939 II 375 s. 208
KoO 1939 II 383 s. 424
KoO 1939 II 417 s. 87, 283
KoO 1939 II 432 s. 385
KoO 1939 II 467 s. 365
KoO 1939 II 468 s. 365
KoO 1939 II 481 s. 371
KoO 1939 taltio n:o 490 s. 355
KoO 1940 I 4 s. 254, 283, 296
KoO 1940 II 9 s. 358
KoO 1940 II 90 s. 288
KoO 1940 II 175 s. 200, 361, 413
KoO 1940 II 205 s. 364
KoO 1940 II 228 s. 355
KoO 1940 II 322 s. 88, 105
KoO 1941 II 164 s. 126, 329
KoO 1942 II 99 s. 348
KoO 1943 II 57 s. 188, 415
KoO 1943 II 86 s. 233
KoO 1943 II 108 s. 233
KoO 1943 II 301 s. 241, 245
KoO 1944 II 15 s. 328, 329, 330, 365
KoO 1944 II 64 s. 76, 77, 78
KoO 1944 II 85 s. 63
KoO 1944 II 104 s. 275
KoO 1944 II 181 s. 344, 346, 378
KoO 1944 II 242 s. 206
KoO 1945 II 23 s. 242
KoO 1945 II 116 s. 151, 155
KoO 1945 II 202 s. 100
KoO 1946 II 59 s. 405, 407
KoO 1946 II 61 s. 235
KoO 1947 II 3 s. 402, 406
KoO 1947 II 60 s. 406
KoO 1947 II 65 s. 56, 62
KoO 1947 II 218 s. 206
KoO 1947 II 219 s. 248, 249
KoO 1947 II 244 s. 304
KoO 1947 II 359 s. 410
KoO 1948 II 59 s. 179
KoO 1948 II 96 s. 260
KoO 1948 II 109 s. 411
KoO 1948 II 126 s. 256
KoO 1948 II 203 s. 137, 330
KoO 1948 II 225 s. 238
KoO 1948 II 293 s. 209
KoO 1948 II 319 s. 359
KoO 1948 II 320 s. 425
KoO 1948 II 356 s. 235
KoO 1948 II 446 s. 232
KoO 1949 I 21 s. 221
KoO 1949 II 25 s. 248
KoO 1949 II 46 s. 314
KoO 1949 II 108 s. 384
KoO 1949 II 144 s. 364, 426
KoO 1949 II 156 s. 263
KoO 1949 II 293 s. 389, 390, 394
KoO 1949 II 317 s. 359, 385
KoO 1949 II 387 s. 147
KoO 1950 II 62 s. 406
KoO 1950 II 98 s. 276, 277
KoO 1950 II 186 s. 284, 285, 286
KoO 1950 II 202 s. 390
KoO 1950 II 314 s. 314
KoO 1950 II 355 s. 355, 358
KoO 1950 II 389 s. 330
KoO 1950 II 400 s. 402, 406
KoO 1950 II 403 s. 353
KoO 1950 II 404 s. 176
KoO 1950 II 415 s. 208
KoO 1950 II 444 s. 244, 245, 262, 272
KoO 1951 I 18 s. 136
KoO 1951 II 75 s. 321
KoO 1951 II 140 s. 206
KoO 1952 II 27 s. 90
KoO 1952 II 41 s. 337
KoO 1952 II 53 s. 328
KoO 1953 II 19 s. 123, 130, 239
KoO 1954 II 10 s. 332
KoO 1954 II 12 s. 276, 277
KoO 1954 II 78 s. 137, 232
KoO 1955 II 4 s. 350, 393
KoO 1955 II 10 s. 91
KoO 1955 II 94 s. 328
KoO 1955 II 105 s. 357

KoO 28. 5. 1956 taltio n:o 1456 s. 316, 355
KoO 29. 8. 1956 taltio n:o 2082 s. 365, 366
KoO 9. 11. 1956 taltio n:o 3002 s. 358
KoO 23. 9. 1957 taltio n:o 2176 s. 422
KoO 4. 10. 1957 taltio n:o 2317 s. 422
KoO 1958 II 86 s. 236
KoO 16. 5. 1958 taltio n:o 1001 s. 276
KoO 1960 II 118 s. 103, 104, 135
KoO 1961 II 57 s. 148
KoO 1961 II 149 s. 253, 295
KoO 21. 3. 1961 taltio n:o 1095 s. 288
KoO 25. 5. 1961 taltio n:o 1889 s. 258
KoO 5. 11. 1961 taltio n:o 3836 s. 289
KoO 1962 II 12 s. 282, 283
KoO 1962 II 96 s. 109
KoO 1. 11. 1962 taltio n:o 2753 s. 146
KoO 1963 II 45 s. 188, 192, 194
KoO 1963 II 74 s. 126
KoO 5. 2. 1963 taltio n:o 291 s. 294
KoO 14. 5. 1963 taltio n:o 1269 s. 279
KoO 1964 II 56 s. 103, 105, 108, 116
KoO 20. 1. 1964 taltio n:o 125 s. 253
KoO 4. 11. 1964 taltio n:o 2317 s. 313
KoO 27. 11. 1964 taltio n:o 2534 s. 288
KoO 1965 II 6 s. 284, 288
KoO 1965 II 72 s. 131, 239
KoO 1965 II 79 s. 148, 149
KoO 1966 II 21 s. 260
KoO 1967 II 61 s. 246, 256
KoO 6. 3. 1967 taltio n:o 580 s. 276
KoO 1968 II 4 s. 395
KoO 1968 II 15 s. 173
KoO 1968 II 102 s. 137
KoO 1969 II 12 s. 63, 92
KoO 1969 II 25 s. 109
KoO 1969 II 44 s. 132, 160
KoO 1969 II 58 s. 264
KoO 1970 II 6 s. 207, 208
KoO 12. 2. 1970 taltio n:o 332 s. 275
KoO 20. 5. 1970 taltio n:o 1117 s. 294
KoO 1971 II 15 s. 246, 247, 264
KoO 30. 3. 1971 taltio n:o 800 s. 278
KoO 26. 4. 1971 taltio n:o 1050 s. 295
KoO 30. 5. 1972 taltio n:o 992 s. 278
KoO 9. 6. 1972 taltio n:o 1039 s. 134, 155
KoO 21. 11. 1972 taltio n:o 1775 s. 278
KoO 1973 II 38 s. 164, 213
KoO 1974 II 19 s. 283, 296
KoO 11. 12. 1974 taltio n:o 2108 s. 332, 367
KoO 28. 12. 1974 taltio n:o 2297 s. 276
KoO 19. 3. 1975 taltio n:o 142 s. 276
KoO 30. 4. 1975 taltio n:o 523 s. 279
KoO 17. 10. 1975 taltio n:o 1413 s. 276
KoO 28. 10. 1975 taltio n:o 1937 s. 278, 283
KoO 1976 I 3 s. 173, 273, 281
KoO 1976 II 75 s. 63, 106, 116
KoO 18. 2. 1976 taltio n:o 2855/75 s. 289
KoO 5. 2. 1976 taltio n:o 2873/75 s. 246, 247
KoO 25. 2. 1976 taltio n:o 2874/75 s. 238, 249
KoO 7. 5. 1976 taltio n:o 79 s. 289
KoO 30. 4. 1976 taltio n:o 199 s. 287
KoO 19. 5. 1976 taltio n:o 854 s. 276
KoO 19. 10. 1976 taltio n:o 1575 s. 152
KoO 17. 5. 1977 taltio n:o 592 s. 203
KoO 22. 4. 1977 taltio n:o 625 s. 279
KoO 16. 3. 1979 taltio n:o 3333/78 s. 366
KoO 11. 4. 1979 taltio n:o 375 s. 278, 283
KoO 7. 9. 1979 taltio n:o 897 s. 331
KoO 14. 9. 1979 taltio n:o 1195 s. 258
KoO 6. 11. 1979 taltio n:o 1911 s. 315

Ruotsin korkein oikeus

NJA 1961 n:o 93 s. 152
NJA 1966 n:o 29 s. 163

ASIAHAKEMISTO

Absoluuttisuus, oikeuden 14—16
Aikaprioriteetti 417—422
Arvo-oikeus 48—51
Asumisoikeus 146, 148—150, 204
Aukkorasite 155—160

Dynaaminen suoja 370
ks. myös Sivullissuoja

Edellytysoppi 165—166, 172—173, 176
Edunpalautus 391—393
Eläke 4. luku
— suhde maanvuokraan 80—94
— normisto 224
— oikeusperuste 225—234
— eläke-etu 234—239
— suoritusvelvollisuus:
— peruste 239—246
— aika 246—247
— paikka 247—249
— tapa 247—249
— muutokset laajuudessa 249—259
— toisen eläkkeensaajan kuoleman vaikutus 250—253
— laajenemista koskeva ehto 254—256
— rahanarvon alenemisen vaikutus 256—259
— usean henkilön 259—262, 307—315
— vaaranvastuun vaikutus 262—265
— suoritusvirheet 265—282
— viivästys 265—273
— muu virhe 273—281
— luontoissuoritus 266—270, 274—275
— korvausvastuu viivästyksessä 270—272
— sopimuksen purku tai peräyttäminen 272—273, 280—281
— korvaus muussa virhetilanteessa kuin viivästyksessä 275—280
— lakkaaminen 282—295
— eläkeoikeuden haltijan kuolema 282—283
— luopuminen 283—289
— eläkkeensaajan sopimusrikkomus 176—178, 289—294
— vanhentuminen 294—295
— siirrettävyys 295—296
— periytyvyys 295—296
— testamentattavuus 295—296
— ulosmitattavuus 295—296
— kuuluminen oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen 295—296
— omistajanvaihdoksessa 296—315
— korvausvastuu raukeamisesta 217—218
— MK 11 luvun 2 §:n soveltuvuus 297—300
— 1864 asetuksen vaikutus 300—305
— pakkohuutokaupassa 305—307
Eläkkeensaaja, toissijainen 89, 283, 296
Esinekohtainen saanto-oikeus 49—51
Esineoikeudellinen suoja 20—23
ks. myös Sivullissuoja, Dynaaminen suoja, Staattinen suoja, Etenevä sivullissuhde, Takautuva sivullissuhde
Etenevä sivullissuhde, hakkuuoikeuden osalta 422—426

Hakkuuaika
— yleensä 322—323, 332—350
— pidentäminen 335—349, 378—379, 380—382
Hakkuualue 322, 331—332
Hakkuuoikeus ks. Metsänhakkuuoikeus
Hakkuusopimus 325—326, 327—362
— periaatteellinen merkitys 327
— luovutuskompetenssi 328—330
— muoto 330—331
— hakkuuoikeuden ulottuvuus 331—352
— alue 331—332
— aika 332—350
— puutavaran laji 350—351

— puutavaran määrä 351—352
— purku 379—380, 382—383, 383—384, 385
— raukeaminen rauhoituksen vuoksi 395—397
— tyyppisopimus 319
Hakkuuvuokrasopimus ks. Metsäalueen vuokra
Hakkuusuhde 325—326
Hallinnansuoja, käyttöoikeuden ks. Sivullissuoja
Hallintaoikeus
— kiinteistön kaupassa pidätetty 123—135, 137, 147—150
— kerrosalan 155—160
Hinnanalennus 353—354, 369, 382
Huoneenvuokra 55—63, 103—105, 106—108
Hyväksyminen, sitovuusperusteena omistajanvaihdoksessa 202—204, 208—209

Inflaatio ks. Eläke
Irtisanominen, käyttöoikeuden 150—164, ks. myös Purkaminen

Jauhatusoikeus 206—207
Julkista tarvetta palveleva käyttöoikeus ks. Voimassaoloaika, käyttöoikeuden
Jäkälän otto-oikeus 209, 219—221

Kaato, puiden 325—326, 370—374
Kaksoisluovutus, hakkuuoikeuden ks. Metsänhakkuuoikeus
Kalastusoikeus 136—137
Kauppahinta, hakkuuoikeuden ks. Metsänhakkuuoikeus
Kiinnitys, käyttöoikeuden sitovuusperusteena omistajanvaihdoksessa 202—204, 208—209
ks. myös Eläke, omistajanvaihdoksessa, Metsänhakkuuoikeus, kiinnittäminen
Kiinteistöeläke ks. Eläke
Kiinteistökirja 6—7, 120—122
Kiinteistön kauppa ks. Hallintaoikeus, Omistajanvaihdos, Purkaminen
Kodifiointi, siviilioikeuden 5
Kollisiosuoja ks. Sivullissuoja
Konkurssivarallisuuteen kuuluminen
— käyttöoikeuden yleensä 181—187, 191—196
— vuokraoikeuden 184—186
— eläkeoikeuden 295—296
— hakkuuoikeuden 414—417
Korjuu, puiden 326
Korvaus ks. Eläke, Omistajanvaihdos, Metsänhakkuuoikeus
Kuolema, eläkkeensaajan ks. Eläkeoikeus
Kuolinpesä 328—330
Käyttöoikeus
— käsite 48—52
— lainsäädännön kohteena 52—53
— normistojen soveltamisedellytykset 55—113
— inter vivos 108—113
— sisällön määräytyminen 120—135
— oikeudenhaltijan oikeus tuottoon 127—131
— vastikkeellisuus 132—135
— perustamisoikeustoimen muoto 135—138
— voimassaoloaika 138—180
— vakuustarkoituksessa perustettu 146
— vaihdantakelpoisuus 181—196
— henkilökohtainen 183, 295—296
— määrätarkoituksessa perustettu 160—164, 183—184
— sitovuus omistajanvaihdoksessa 196—209

Lahjasaanto, käyttöoikeuden kohdekiinteistön ks. Omistajanvaihdos
Lahjan peruuttaminen 171—172, 272—273, 280—281
Lahjoitusmaa, käyttöoikeuden kohteena 160—164
Laiduntamisoikeus 213—216
Leimaus
— yleensä 325—326, 362—370
— leimaukseen velvoittaminen 368—369
Luonnehtimisongelma 53—55
Luontoissuoritus
— eläkkeen 266—270, 274—275
ks. myös Hakkuuaika, pidentäminen
Luopuminen oikeudesta 164, 283—289

Maa-aineksen otto-oikeus 207—208
Maanvuokra 55—102, 103—106, 109, 124—125, 128—129, 135, 142—144, 169—170, 178—180, 181—182, 184—186, 196, 198—199, 201—203, 206—208, 210—213, 216—218, 242—243, 292—293, 329, 339—340, 417—419
Maksamaton kauppahinta 297—300
Metsäalueen vuokra 94—102
Metsänhakkuuoikeus 5. luku
— normisto 316—319
— suhde maanvuokraan 94—102
— oikeusperuste 321—322

— tyyppisopimus 319
— hakkuuoikeuden haltijan aseman yleiskuvaus 321—324
— laajuus 322—324
— hinta 323, 324, 352—362, 383—384
— suoritusvelvollisuus 356—362, 383—384
— vapautuminen suoritusvelvollisuudesta 358—361
ks. myös Hinnanalennus
— metsänomistajan aseman yleiskuvaus 324—325
— hakkuusuhde 325—326
— hakkuusopimus ks. Hakkuusopimus
— luovutuskompetenssi ks. Hakkuusopimus
— ulottuvuus ks. Hakkuusopimus
— sopijapuolten suoritusvirheet 374—397
— suoja yleiseen sivullistahoon 218—219, 362
— suoja metsänomistajan velkojatahoon 370—374
— omistajanvaihdoksessa 200, 408—410
— kiinnittäminen 94—102, 411—413
— korvausvastuun raukeamisesta omistajanvaihdoksessa 413—414
— kaksoisluovutus 417—422
— suoja luovuttajan edeltäjään 422—426
— siirrettävyys 414—417
— periytyvyys 414—417
— testamentattavuus 414—417
— ulosmitattavuus 414—417
— kuuluminen oikeudenhaltijan konkurssivarallisuuteen 414—417
Metsänkäyttövalta, kiinteistön haltijan 124—125, 127—131
Muoto, käyttöoikeuden perustamisoikeutoimen 135—138
ks. myös Eläke, Metsänhakkuuoikeus
Muotovapauden periaate 135
Määrämuotoisuus ks. Muoto
Määräosa, kiinteistön määräosan luovutus käyttöoikeuden sitovuuden kannalta 199—200
Määrätarkoitus 160—164, 183—184

Numerus clausus-periaate ks. Tyyppipakko

Oikeustoimi
— tulkinta 114—116
— tyypin määrittely 115
ks. myös Tyyppipakko, Tyyppivapaus
Omistajanvaihdos, kiinteistön omistajanvaihdos käyttöoikeuden voimassaolon kannalta
— sitovuus yleensä 196—200
— perintöoikeudellinen saanto 200—201
— lahjasaanto 201—202
— vastikkeellinen luovutus 202—209
— pakkohuutokauppa 209, 305—307
— vuokra-alueen 201—203, 206—208
— korvaus vuokraoikeuden raukeamisen johdosta 210—213
— korvaus muun käyttöoikeuden raukeamisen johdosta 213—218
— eläkeoikeuden osalta 296—315
— hakkuuoikeuden osalta 409—410
— kiinnitys hakkuuoikeuden vakuudeksi 411—413
— korvaus hakkuuoikeuden raukeamisesta 413—414
Osaviljelysopimus 63—70
Osavoittosopimus 70—71
Osavuokrasopimus ks. Osaviljelysopimus

Pakkohuutokauppa ks. Omistajanvaihdos
Panttioikeus 324, 362
Passiivisuus 164
Patoamisoikeus 145—146
Perintöoikeudellinen saanto ks. Omistajanvaihdos
Periytyvyys
— käyttöoikeuden yleensä 122, 181—187, 190—191, 194—196
— vuokraoikeuden 184—186, 191
— eläkeoikeuden 295—296
— hakkuuoikeuden 414—417
Purkaminen
— kaupan 164—168, 172—176, 272—273, 280—281
— käyttöoikeussopimuksen 168—180
— eläkesopimuksen 272—273, 280—281
— hakkuusopimuksen 379—380, 382—383, 383—384, 385
Puunotto-oikeus 213—216
Puutavara
— laji 323, 350—351
— määrä 323, 351—352

Rahanarvon aleneminen ks. Eläke
Rakennuksen pito-oikeus 132—134, 136, 147, 151—154
Rasiteoikeus, sopimukseen perustuva 151—152
Rahoitusmääräys 375—376, 386—397

Sahausoikeus 206—207
Siirrettävyys
— käyttöoikeuden yleensä 122, 181—190, 194—196
— vuokraoikeuden 184—186, 187, 189
— eläkeoikeuden 295—296
— hakkuuoikeuden 414—417
Sivullissuoja
— yleensä 26—31, 370
— hallinnansuoja, käyttöoikeuden 218—222
— käyttöoikeus omistajanvaihdoksessa 196—209
— eläkeoikeus omistajanvaihdoksessa 296—315
— metsänhakkuuoikeus
— suoja yleiseen sivullistahoon 218—219, 362
— omistajanvaihdoksessa 200, 408—414
— suoja metsänomistajan velkojatahoon 370—374
— kaksoisluovutus 417—422
— suoja luovuttajan edeltäjään 422—426
Sopimusrikkomus
— yleisiä näkökohtia 164—170
— kiinteistön omistajan 170—176
— käyttöoikeuden haltijan 176—180
— eläkkeen suorittajan 265—282
— eläkkeensaajan 289—294
— metsänomistajan 335, 361, 377—383
— hakkuuoikeuden haltijan 383—386
Sopimussakko 383, 386
Sopimusvapaus 3, 6, 23—26, 28—31, 44, 47, 122, 222
Soveltamisedellytykset, käyttöoikeusnormistojen 55—113
Staatinen suoja 370
ks. myös Sivullissuoja
Syytinki ks. Eläke
Sähkönsaantioikeus 206—207

Takautuva sivullissuhde, hakkuuoikeuden osalta 417—422
Tapaturmavakuutuslainsäädäntö 71, 73—74
Tarkoitemääräys 161
Testamentattavuus
— käyttöoikeuden yleensä 181—187, 190—191, 194—196
— vuokraoikeuden 184—186, 191
— eläkeoikeuden 295—296
— hakkuuoikeuden 414—417
Testamentti 108—113
Testamenttiin perustuva käyttöoikeus 108—113
Tietoisuus, sitovuusperusteena omistajanvaihdoksessa 203, 204—206
Toissijaismääräys, eläkesopimuksessa 89, 283, 296
Tuotto, kenelle kuuluu 127—131
Tyyppipakko esineoikeudessa
— yleensä 2, 5—47, 120—122, 222
— BGB:ssa 5—12, 120, 222
— Suomen oikeudessa 12—47, 222
Tyyppisopimus, metsänmyynnissä ks. Metsänhakkuuoikeus
Tyyppivapaus 23—31, 121—123
Työsuhde 64, 71—80

Ulosmitattavuus
— käyttöoikeuden yleensä 181—187, 191—196
— vuokraoikeuden 184—186
— eläkeoikeuden 295—296
— hakkuuoikeuden 414—417

Vaaranvastuu
— eläkesuhteessa 262—265
— hakkuusuhteessa 374, 397—408
Vanhentuminen, eläkeoikeuden ja eläke-erien ks. Eläke
Vastikkeellisuus, käyttöoikeuden 132—135, 155—160
Viivästys
— eläkkeen suorituksessa 265—273
— kahhuuoikeuden haltijan 359—360, 385—386
— metsänomistajan 360, 368—369, 377—383
Viivästyskorko 384
Virhe
— eläkkeen suorituksessa 273—281
— suoritusvirheet hakkuusuhteessa 374—397
Voimassaoloaika, käyttöoikeuden
— määrittelyn oikeuspoliittiset perusteet 138—143
— rajoittaminen 143—150
— absoluuttinen rajoittaminen 143
— epätavallisen pitkä voimassaoloaika 143—146

— relatiivinen rajoittaminen 143, 146—150
— elinaikainen 146—147
— kauppahinnan maksuun sidottu 147—148
— tuloksen saavuttamiseen sidottu 148—150
— rajoittamaton 150—164
— ikuinen 150—151, 154—155, 160
— jatkuvaa tarvetta palveleva 151
— olosuhteiden muuttumattomuuteen sidottu 152—160
— julkisia tai yleishyödyllisiä tarkoitusperiä palveleva 160—164
— sopimusrasitteen 151—152
ks. Eläke, Metsänhakkuuoikeus
Vuokra ks. Huoneenvuokra, Maanvuokra, Metsäalueen vuokra, Vuokrasuhde
Vuokra-alueiden lunastuslainsäädäntö 71—72, 80
Vuokrasuhde 102—108
ks. myös Huoneenvuokra, Maanvuokra, Metsäalueen vuokra

Yhteisomistus 197—200, 328—330
Yhteistoimintasopimus 70—71
Yhtiösopimus 65—66, 70
Yhtiösuhde 63—71
Yksityisautonomia 23
Yleishyödyllistä tarvetta palveleva käyttöoikeus ks. Voimassaoloaika, käyttöoikeuden
Ylivoimainen este 335, 338—349, 358, 361, 401—408

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

50. **INKERI ANTTILA, Alaikäisiin kohdistuneet siveellisyysrikokset ja niiden tekijät.** 1956, nid. 20,—, sid. 25,— (nid. 15,—, sid. 19,—)

52. **SIMO ZITTING, Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa.** 1956, sid. 25,— (sid. 19,—)

53. **VÄINÖ VIHMA, Suorituksen mahdottomuus varallisuusoikeudellisissa sopimussuhteissa.** 1957, nid. 25,—, sid. 30,— (nid. 19,—, sid. 22,—)

54. **VEIKKO REINIKAINEN, Prosessinedellytyksen puuttumisen oikeusseuraamuksista.** 1958, sid. 25,— (sid. 19,—)

56. **SIMO ZITTING, Kaupunkimaan omistuksesta.** 1960, nid. 20,—, sid. 25,— (nid. 15,—, sid. 19,—)

59. **OLAVI RYTKÖLÄ, Merenkulkumaksut.** 1958, nid. 20,— (nid. 15,—)

60. **OLLI IKKALA, Kunnan yleinen toimivalta.** 1959, nid. 20,—, sid. 25,— (nid. 15,—, sid. 19,—)

63. **K. A. TELARANTA, Erehdys oikeustoimiopin perusongelmana.** 1960, sid. 30,— (sid. 22,—)

68. **KAUKO SIPPONEN, Lainsäädäntövallan delegoiminen. 1965,** sid. 60,— (sid. 45,—)

72. **TAUNO VESANEN, Valtiontaloutta koskevat eduskunnan ratkaisut ja hallituksen toimivalta.** 1965, nid. 40,—, sid. 50,— (nid. 30,—, sid. 37,—)

73. **TENHO AUTERE, Oikeus ilmatilan käyttöön siviili-ilmailutarkoituksessa rauhan aikana. Erityisesti Suomen ilmailujuridisoikeutta silmällä pitäen.** 1955, nid. 40,—, sid. 50,— (nid. 30,—, sid. 37,—)

75. **ESKO HOPPU, Rahdinottajan tavaravastuusta.** 1966, nid. 40,— (nid. 30,—)

76. **ANTERO JYRÄNKI, Sotavoiman ylin päällikkyys.** 1967, nid. 50,—, sid. 60,— (nid. 37,—, sid. 45,—)

77. **ESKO HOPPU, Valtion oikeudesta luopua saatavistaan.** 1968, sid. 40,— (sid. 30,—)

80. **TOIVO SAINIO, Muukalaisen oikeusasemasta II.** 1969, sid. 40,— (sid. 30,—)

85. **HANNU TAPANI KLAMI, Iulius Paulus,** 1969, nid. 20,—, sid. 25,— (nid. 15,—, sid. 19,—)

90. **MIKAEL HIDÉN, Eduskunnan oikeusasiamies.** 1970, sid. 50,— (sid. 37,—)

91. **JUHA VIKATMAA, Erehdyksestä. Rikosoikeudellinen tutkimus.** 1970, nid. 50,—, sid. 60,— (nid. 37,—, sid. 45,—)

95. **ILKKA SARAVIITA, Lakiehdotuksen lepäämäänjättäminen.** 1971, nid. 60,—, sid. 70,— (nid. 45,—, sid. 52,—)

96. **MIKKO KÄMÄRÄINEN, Huoltajan tuottamusperusteinen korvausvastuu.** 1972, nid. 40,—, sid. 50,— (nid. 30,—, sid. 37,—)

97. **IRMA LAGER, Tuomionpurun edellytyksistä siviili- ja hallintoprosessissa.** 1972, nid. 50,—, sid. 60,— (nid. 37,—, sid. 45,—)

98. **TERTTU APALA-ARLANDER, Yleislausekkeista.** 1972, nid. 40,—, sid. 50,— (nid. 30,—, sid. 37,—)

99. **Rikosoikeudellisia kirjoitelmia III. Niilo Salovaaralle 13. 10. 1972 omistettu.** 1972, nid. 40,—, sid. 50,— (nid. 30,—, sid. 37,—)

100. **PIRKKO-LIISA ARO, Ennakkokäyttöoikeus patentinhaltijan yksinoikeuden rajoituksena.** 1972, nid. 40,—, sid. 50,— (nid. 30,—, sid. 37,—)

101. **ESKO RIEPULA, Eduskunnan perustuslakivaliokunta perustuslakien tulkitsijana.** 1973, nid. 50,— (nid. 37,—)

102. **MARTTI CASTRÉN, Liikesalaisuuksien oikeussuojasta.** 1973, nid. 40,—, sid. 50,— (nid. 30,—, sid. 37,—)

103. **EERO VILKKONEN, Hallintolainkäytön alasta.** 1973, nid. 50,—, sid. 60,— (nid. 37,—, sid. 45,—)

104. **ILKKA SARAVIITA, Kansainvälisen järjestön perussäännön hyväksyminen ja voimaansaattaminen Suomessa.** 1973, nid. 50,—, sid. 60,— (nid. 37,—, sid. 45,—)

106. **RAIMO LAHTI, Toimenpiteistä luopumisesta rikosten seuraamusjärjestelmässä.** 1974, nid. 75,—, sid. 110,— (nid. 75,—, sid. 82,—)

107. **LEENA KARTIO, Rakennuksenomistajan oikeusasemasta erityisesti silmälläpitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä.** 1974, sid. 70,— (sid. 52,—)

108. **MIKAEL HIDÉN, Säädösvalvonta Suomessa. I Eduskuntalait.** 1974, nid. 60,—, sid. 70,— (nid. 45,—, sid. 52,—)

109. **TAUNO VESANEN, Vientimaksusta. Vero-oikeudellinen tutkimus.** 1974, nid. 40,—, sid. 50,— (nid. 30,—, sid. 37,—)

110. **SEPPO LAAKSO, Hallituksen muodostaminen Suomessa. Tutkimus HM 36 §:n taustasta, genetiikasta, tulkinnasta ja sovellutuskäytännöstä.** 1975, nid. 82,—, sid. 90,— (nid. 62,—, sid. 68,—)

111. **ERKKI HAVANSI, Takavarikko ja hukkaamiskielto ulosottolain 7 luvun mukaan. I.** 1975, nid. 174,— (nid. 130,—)

112. **PIRKKO-LIISA ARO, Sattumanvaraiset edut elinkeinotoiminnassa.** 1975, nid. 50,—, sid. 58,— (nid. 38,—, sid. 44,—)

113. **ERKKI J. HOLLO, Pilaamiskiellon sisältö vesilain mukaan.** 1976, nid. 94,—, sid. 104,— (nid. 70,—, sid. 78,—)

114. **PAULI KOSKI, Konserni.** 1977, nid. 104,—, sid. 114,— (nid. 78,—, sid. 85,—)

115. **EERO BACKMAN, Rikoslaki ja yhteiskunta.** 1976, nid. 104,—, sid. 114,— (nid. 78,—, sid. 85,—)

116. **ERKKI AUREJÄRVI, Urakkasopimus. Työnsuorittussopimuksia koskevan teorian arviointia.** 1976, nid. 88,— (nid. 66,—)

117. **LARS BJÖRNE, ». . . syihin ja lakiin eikä mielivaltaan . . .»** 1977, nid. 131,— (nid. 98,—)

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

118. **MATTI NIEMIVUO, Valtionavut kunnille ja kuntainliitoille.** 1976, nid. 94,— (nid. 71,—)

119. **PIRKKO-LIISA ARO, Kasvinjalostajan oikeudellisesta asemasta — kehityskulkuja ja nykynäkymiä.** 1977, nid. 48,—, sid. 60,— (nid. 36,—, sid. 45,—)

120. **JYRKI VIROLAINEN, »Reformatio in pejus-kiellosta».** 1977, nid. 114,—, sid. 126,— (nid. 85,—, sid. 94,—)

122. **ILKKA SARAVIITA, Kansainvälisten järjestöjen sanktiojärjestelmät.** 1977, nid. 90,—, sid. 102,— (nid. 68,—, sid. 77,—)

124. **PEKKA HALLBERG, Hallinto-oikeudellisen valituksen käyttöalasta.** 1978, nid. 134,— (nid. 101,—)

125. **LAURI HORMIA, Todistamiskiellosta rikosprosessissa I.** 1978, nid. 114,—, sid. 126,— (nid. 86,—, sid. 95,—)

126. **VESA MAJAMAA, Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena.** 1978, nid. 130,—, sid. 142,— (nid. 98,—, sid. 107,—)

127. **KAARINA BUURE-HÄGGLUND, Irtaimiin esineisiin kohdistuvat reaalivakuudet kansainvälisen yksityisoikeuden kannalta.** 1978, nid. 100,— (nid. 75,—)

128. **KAUKO WIKSTRÖM, Oikeuskäytännön tulkinnasta.** 1979, nid. 84,—, sid. 96,— (nid. 63,—, sid. 72,—)

129. **MARTTI KAIRINEN, Perussuhdeteorlasta työoikeuden yleisten oppien osana.** 1979, nid. 120,—, sid. 132,— (nid. 90,—, sid. 99,—)

130. **MARTTI CASTRÉN, Vahingonkorvaus immateriaalioikeudessa.** 1979, nid. 123,—, sid. 135,— (nid. 92,—, sid. 101,—)

131. **KIRSTI RISSANEN, Kilpailu ja tavaramerkit.** 1978, nid. 144,— (nid. 108,—)

132. **JUHANI WIRILANDER, Rasitteesta maankäyttömääräyksenä.** 1979, nid. 288,—, sid. 300,— (nid. 216,—, sid. 225,—)

133. **MIKKO TULQKAS, Öljyvahingoista.** 1978, nid. 136,—, sid. 148,— (nid. 102,—, sid. 111,—)

134. **KARI-PEKKA TIITINEN, Työ- ja virkaehtosopimusten neuvotteluiausekkeista.** 1979, nid. 144,—, sid. 156,— (nid. 108,—, sid. 117,—)

135. **LAURI HORMIA, Todistamiskiellolsta rikosprosessissa II.** 1979, nid. 96,—, sid. 108,— (nid. 72,—, sid. 81,—)

137. **JUHANI WIRILANDER, Käyttöoikeudesta kiinteistöön.** 1980, nid. 166,—, sid. 179,— (nid. 125,—, sid. 134,—)

139. **TIMO KONSTARI, Harkintavallan väärinkäytöstä.** 1979, nid. 102,— (nid. 77,—)

140. **MARTTI MAJANEN, Yksityishenkilön oikeudesta voimakeinojen käyttöön.** 1979, nid. 143,—, sid. 157,— (nid. 107,—, sid. 117,—)

141. **MATTI MIKKOLA, Työttömyysturvan ehdoista.** 1979, nid. 130,— (nid. 98,—)

142. **OLLI MÄENPÄÄ, Keskusviraston asema valtionhallinnossa.** 1979, nid. 186,—, sid. 199,— (nid. 140,—, sid. 149,—)

144. **Rikosoikeudellisia kirjoitelmia IV. Reino Kalervo Ellilälle 26. 6. 1980 omistettu.** 1980, nid. 103,—, sid. 116,— (nid. 77,—, sid. 87,—)

145. **KARI JOUTSAMO, Välikysymys parlamentarismin ilmentäjänä Suomessa.** 1980, nid. 96,—, sid. 110,— (nid. 72,—, sid. 83,—)

146. **ANTERO PALAJA, Aikarahtauksesta. Erityisesti aikarahdista.** 1980, sid. 170,— (sid. 128,—)

147. **VESA MAJAMAA, Oikeudesta rakentaa poikkeusluvalla.** 1981, nid. 150,—, sid. 170,— (nid. 110,—, sid. 120,—)

148. **HEIKKI KULLA, Hallintolainkäyttö ja hallinto.** 1981, nid. 150,—, sid. 170,— (nid. 110,—, sid. 120,—)

149. **SAMI MAHKONEN, Avioero.** 1980, sid. 180,— (sid. 135,—)

151. **ERKKI HAVANSI, Panttioikeus osakkeeseen. Toinen osa.** 1981, nid. 170,—, sid. 190,— (nid. 130,—, sid. 142,—)

152. **OLLI MÄENPÄÄ, Kunnan hallinto.** 1981, nid. 120,—, sid. 140,— (nid. 90,—, sid. 105,—)

153. **PEKKA VIHERVUORI, Viranomaisen asianosaispuhevallasta vesiasioissa.** 1981, sid. 220,— (sid. 165,—)

154. **HANNU T. KLAMI, Jus Finnonicum.** 1981, nid. 100,— sid. 120,— (nid. 75,—, sid. 90,—)

155. **ARI SAARNILEHTO, Huoneenvuokran sääntelystä.** 1981, sid. 200,— (sid. 150,—)

156. **URPO KANGAS, Lesken oikeudellinen asema.** 1982, nid. 240,—, sid. 260,— (nid. 180,—, sid. 195,—)

157. **KYÖSTI HOLMA, Tieoikeudesta yleiseen tiehen.** 1982, sid. 300,— (sid. 225,—)

158. **JUHANI WALAMIES, Tuomioistuimen yleistoimivalta siviiliprosessissa.** 1982, sid. 260,— (sid. 190,—)

159. **KAARLO TUORI, Valtionhallinnon sivuelinorganisaatiosta I** 1983, nid. 190,—, sid. 210,— (nid. 145,—, sid. 160,—)

160. **KAARLO TUORI, Valtionhallinnon sivuelinorganisaatiosta II.** 1983, nid. 320,—, sid. 340,— (nid. 240,—, sid. 260,—)

161. **TERTTU UTRIAINEN, Syyllisyys muuttuvana käsitteenä.** 1984, nid. 180,—, sid. 220,— (nid. 135,—, sid. 180,—)

162. **ANTTI JOKELA, Vesioikeuden ja yleisen alioikeuden asiallisesta toimivallasta.** 1984, nid. 260,—, sid. 300,— (nid. 195,—, sid. 225,—)

163. **PEKKA VILJANEN, Virkarikoksista.** 1984, nid. 280,—, sid. 320,— (nid. 210,—, sid. 240,—)

164. **HANNU TOLONEN, Luonto ja legitimaatio.** 1984, nid. 280,—, sid. 320,— (nid. 210,—, sid. 240,—)

165. **JARNO TEPORA, Omistuksenpidätyksestä.** 1984, nid. 340,—, sid. 380,— (nid. 260,—, sid. 285,—)

Julkaisut ovat Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen jäsenten tilattavissa suluissa mainittuun erikoishintaan os. Annankatu 16 B 42, 00120 Helsinki 12, puh. 90-603 567. (Kirjakauppahinnat ovat ohjehintoja).

ISSN 0356-7206

ISBN 951-855-019-0 (nid.)

ISBN 951-855-020-4 (sid.)