

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 107

Leena Kartio

RAKENNUKSEN OMISTAJAN OIKEUSASEMASTA

**erityisesti silmällä pitäen
maapohjan omistussuhteiden merkitystä**

Mit deutscher Zusammenfassung

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA
A-sarja N:o 107

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 107

LEENA KARTIO

RAKENNUKSEN OMISTAJAN OIKEUSASEMASTA

erityisesti silmällä pitäen
maapohjan omistussuhteiden merkitystä

MIT DEUTSCHER ZUSAMMENFASSUNG

ÜBER DIE RECHTSSTELLUNG
DES GEBÄUDE-EIGENTÜMERS
BESONDERS IM BLICK AUF DIE BEDEUTUNG
DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE DES BODENS

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

RAKENNUKSEN OMISTAJAN OIKEUSASEMASTA

erityisesti silmällä pitäen
maapohjan omistussuhteiden merkitystä

KIRJOITTANUT

LEENA KARTIO

OIKEUSTIETEEN LISENSIAATTI,
VARATUOMARI

Yliopistollinen väitöskirja, joka Turun Yliopiston
oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella
esitetään julkisesti tarkastettavaksi
Turun Yliopiston luentosalissa I
lauantaina, maaliskuun 2 päivänä 1974 kello 12.

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1974. Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 951-9068-29-5 (nid.)
ISBN 951-9068-30-9 (sid.)
ISBN 978-951-855-574-5 (pdf)

ALKUSANAT

Väitöskirja alkaa siitä, että kiinnostus ongelmien pohtimiseen herää. Kiinnostukseni herätti professori *Simo Zitting* opiskeluaikanani. Hänen kannustava ja myönteinen asenteensa on myöhemminkin merkinnyt paljon. Esitän professori Zittingille sydämelliset kiitokseni. Turun Yliopistossa oli esimieheni useiden vuosien ajan professori *Otto Brusiin*. Hän uskoi työni valmistumiseen myös monina oman epäuskoni hetkinä; tunnen iloa siitä, että kirjani ehti painatuslupaan asti ennen hänen äkillistä kuolemaansa syksyllä 1973. Toivon, että professori Brusiinin vaikutus ajattelutapani muotoutumiseen voisi näkyä tässä tutkimuksessa.

Väitöskirjatyössä lähimmän työyhteisön tuki ja apu on olennaisen tärkeä. Muita unohtamatta haluan erityisesti kiittää seuraavia henkilöitä. Professori *P. J. Muukkonen*, joka heti alkuun otti kantaakseen huolta tutkimuksestani, on saanut arkipäivän usein näyttämään valoisammalta. Aiheen valinnasta alkaen olen keskustellut hänen kanssaan tutkimukseni olennaisista kysymyksistä; vielä esitarkastajana hän on esittänyt hyödyllistä kritiikkiä. Esimieheni professori *Allan Huttunen* on osoittanut lämmintä inhimillisyyttä: hän on suonut työrauhan ja vaihtanut vapauttavaan tapaan ajatuksia kirjan tekemisen vaikeudesta. Väitöskirjani toinen esitarkastaja professori *Juhani Kyläkallio* on suhtautunut rohkaisevasti sekä tähän työhön että sen tekijään. Oikeustieteen lisensiaatit *Martti Kairinen* ja *Jukka Urpo* ovat kumpikin lukeneet pääosan käsikirjoituksesta. Oikeustieteen lisensiaatti *Eeva Vuori* on auttanut tekstin oikoluvussa. Kaikki kolme ovat tehneet huomautuksia, joita olen koettanut ottaa varteen. Oikeustieteellisen tiedekuntakirjaston hoitaja, filosofian maisteri *Anja Pienmäki* on antanut monin tavoin asiantuntija-apuaan. Kanslisti *Tuula Lehto* on puhtaaksikirjoittanut tekstin ja auttanut muutoinkin teknisessä viimeistelytyössä. Viime vaiheessa on vielä toimistoapulainen *Eira Fagerström* avustanut oikoluvussa.

Saamistani apurahoista kiitän Maaliskuun 25. päivän ja Yrjö Sipin rahastoja, Apteekkari Wäinö Edvard Miettisen ja Figura-Tuote Oy:n

stipendirahastoja, Turun Suomalaisen Säästöpankin lainopillista stipendirahastoa sekä Suomalaista Lakimiesyhdistystä. Merkitsevän tukensa on Suomalainen Lakimiesyhdistys lisäksi antanut hyväksymällä teokseni julkaisusarjaansa, mistä lausun parhaat kiitokseni.

Käsikirjoitus on toimitettu kirjapainoon marras-joulukuun taitteessa 1973.

Turussa, helmikuun 2 päivänä 1974.

Leena Kartio

SISÄLLYSLUETTELO

Alkusanat	V
Sisällysluettelo	VII
Lähdeluettelo	XII
Lyhenteitä	XXVII

I LUKU

Johdanto	1
1 §. Lähtökohdat ja tutkimustehtävän asettaminen	1
1. Tutkimustehtävän alustava hahmotus	1
2. Tarkastelukulman täsmennys ja tutkimuksen jäsentely	8
3. Eräistä tutkimuksen sisältöä koskevista seikoista	10

II LUKU

Tutkimuksen peruskäsitteistä	12
2 §. Ainesosasuhde	12
A. Eräitä terminologiaa koskevia huomautuksia	12
1. Esineen käsitteestä	12
2. Oikeuksien kohdistumisesta esineeseen	13
B. Ainesosasuhteen syntymisen edellytyksistä	14
1. Ainesosan ja tarpeiston välisestä erottelusta	14
a. Lainsäädännöstä ja vallitsevasta käsityksestä Suomessa ja Ruotsissa	14
b. Ainesosan ja tarpeiston välisen erottelun perusteista ja erotteluun liittyvästä problematiikasta	17
2. Ainesosasuhteen syntyperusteista lähemmin	24
a. Yleisiä näkökohtia sekä Undénin ja Zittingin näkökulma	24
b. Vaadittavien oikeustositseikkojen tarkastelua	32
c. Lopputoteamus	37
C. Ainesosasuhteen ilmenemisestä	38
1. Vallitseva käsitys	38
2. Mitä tarkoitetaan sillä, että ainesosa jakaa kiinteistön oikeudellisen kohtalon?	39

3. Kysymys kiinteistön ainesosasta erillisten oikeuksien kohteena	45
a. Ainesosan erillinen luovutus	45
b. Ainesosan panttaus	48
c. Ainesosan erillinen ulosmittaus	49
d. Irtaimistokiinnitystä koskeva sääntely	50
3 §. Kiinteän ja irtaimen välisestä jaosta esineiden ja omaisuuden luokituksissa	52
A. Yleisiä näkökohtia	52
B. Esineiden jaosta kiinteisiin ja irtaimiin	53
1. Jaottelun perusteista	53
2. Esineiden jaottelusta meidän oikeuskirjallisuudessamme	56
C. Omaisuuden jaosta kiinteään ja irtaimiin	59
1. Esineen ja omaisuuden käsitteiden välisestä suhteesta	59
a. Luokittelutavoista Ruotsin ja Suomen oikeudessa	59
b. Eri luokittelutapojen arviointia	64
2. Kiinteän ja irtaimen omaisuuden välisestä jaottelusta	67

III LUKU

Rakennus itsenäisenä objektina	72
4 §. Rakennuksesta omistusoikeuden kohteena	72
A. Käytettävästä terminologiasta	72
1. Rakennuksen määrittämisestä	72
2. Ilmaisut »rakennus omalla maalla» ja »rakennus toisen maalla»	77
B. Rakennuksen omistusoikeudesta eri merkityksissä	77
1. Käytännössä esiintyvät eri tilanteet	77
2. Jatkossa käytettävä terminologia	80
C. Rakennettavan rakennuksen omistusoikeuden määräytymisestä	85
1. Yleisiä näkökohtia	85
2. Sääntö superficies solo cedit meillä ja muiden maiden oikeudessa	86
3. Omistusoikeuden määräytymisperusteista lähemmin	91
4. Rakennusten omistussuhteista maanvuokrassa	99
5. Lopputoteamus	104
5 §. Rakennuksen maapohjan käyttöoikeudesta	104
1. Yleisiä näkökohtia	104
2. Eräiden tilanteiden tarkastelua	109
a. Käyttöoikeuden perustamisesta ja irtisanomisesta	109
b. Rakennusten luovutuksista poissiirettäväksi	111
c. Kiinteistön omistajanvaihdostilanne	114
d. Kansantaloudellisten etujen vaatimuksista	115
6 §. Rakennuksen asemasta esineiden ja omaisuuden luokituksissa	118
A. Rakennuksen rinnastamisesta kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin	118

1. Yleisiä näkökohtia	118
2. Rinnastuksesta lainsäädäntötasolla	120
3. Eräs laintulkintatilanne	121
B. Luokittelun tarpeesta silmällä pitäen rakennusta koskevia lain- säännöksiä	125
C. Rakennuksen omistusoikeudesta varallisuus oikeuksien systematii- kassa	129
1. Kysymyksenasettelua koskeva huomautus	129
2. Rakennus toisen maalla	130
a. Rakennus ehdollisella tontilla	130
b. »Toisen maalla oleva laitos»	137
c. Yhteenvetoa ja oikeuspoliittisia näkökohtia	147
3. Rakennus omalla maalla	151
a. Yleistä	151
b. MK 1:2	151
c. Ns. suostumussäännökset	153

IV LUKU

Ainesosasuhteesta rakennuksen ja maapohjan välillä	159
7 §. Rakennus kiinteistön ainesosana	159
A. Lähtökohtia	159
1. Vallitseva kanta ja sen taustaa	159
2. Omaksutun säännön täsmennystä	165
B. Faktillisen liitossuhteen edellytyksistä	168
1. Yleistä	168
2. Kiinteistöllä oleva rakennus toisen kiinteistön ainesosana	173
C. Omistuksen yhteisyyden vaatimuksesta	177
1. Yleistä	177
2. Eräitä erityistapauksia	178
3. Julkisuusperiaatteen toteutumisesta	182
a. Rakennuksen omistussuhteiden julkisuuteen saattamisesta	182
b. Eräiden lakiehdotusten tarkastelua	184
8 §. Ainesosasuhteen kiinteistökohtaisuudesta	186
A. Yleistä	186
B. Ainesosasuhteesta rakennuksen ja kiinteistön alueellisen osan välillä	187
C. Ainesosasuhteesta rakennuksen ja kiinteistön ideaalisen osan välillä	189
D. Rakennuksen kuulumisesta maanvuokraoikeuteen	193
1. Yleistä	193
2. Tontinvuokraoikeutta koskeva sääntely	193
3. Muu maanvuokra	199

V LUKU

Eräistä rakennusta koskevista kollisiotilanteista ..	209
9 §. Yleisiä näkökohtia rakennusta koskevista kollisioista	209
1. Eri tyyppisistä kollisiotilanteista	209
2. Julkisuusperiaatteesta ja dynaamisesta suojasta	211
a. Yleistä	211
b. Erityisesti seuraavassa tarkasteltavista kollisiotilanteista	214
10 §. Rakennuksen omistajan oikeusasemasta eräissä maapohjaa koskevissa kollisiotilanteissa	216
A. Rakennusta koskevasta kollisoratkaisusta kiinteistön saantoperusteen kumoutuessa	216
1. Kiinteistön saannonmoitetta ja kaksoisluovutusta koskevat tilanteet	216
a. Kollisoratkaisusta kiinteistön yhteydessä luovutettuun rakennukseen	216
b. Kollisoratkaisusta kiinteistön omistajahaltijan rakennuttamaan rakennukseen	217
2. Kiinteistön luovutustoimen kumoutuminen luovuttajan velkojen hyväksi	222
B. Kollisoratkaisusta vuokraoikeuden siirron yhteydessä luovutettuun rakennukseen	224
1. Vallitseva kanta	224
2. Vallitsevan kannan arviointia ja oikeuspoliittisia näkökohtia	226
11 §. Rakennuksen sivullisomistajan oikeusasemasta kiinteistön omistajanvaihdoksessa	234
A. Lähtökohtia	234
B. Sivullisen oikeusasemasta, kun tämä omistaa rakennuksen erillisinä oikeusobjektina	236
1. Kysymyksenasettelua	236
2. Tanskan ja Norjan oikeus	237
3. Ruotsin oikeus	241
a. Yleistä	241
b. Kiinteistön vapaaehtoinen luovutus	242
c. Kiinteistön pakkohuutokauppa	244
4. Suomen oikeus	246
a. Yleistä	246
b. Kiinteistön vapaaehtoinen luovutus	247
c. Kiinteistön pakkohuutokauppa	254
d. Yhteenvetoa ja oikeuspoliittisia näkökohtia	259
C. Kiinteistöön kuuluvan rakennuksen saajan oikeusasemasta	263
1. Yleisiä huomautuksia	263
2. Vallitseva pääsääntö	265
a. Voimassa olevan oikeuden tarkastelua	265
b. Perusteet vallitsevan kannan tueksi	267

c. Rakennuksen hallinnan saannin merkityksestä ja kiinnitys-	
mahdollisuudesta	269
d. Kiinteistön tai alueen vuokramies rakennuksen saajana ..	270
3. Oikeutemme tuntemat poikkeustapaukset	273
a. Lähtökohtainen toteamus	273
b. Jakotoimituksessa annettu määräys rakennuksen siirtämi-	
sestä	274
c. Tontinvuokraoikeutta koskeva erityissäännös	276
4. Erityisistä sitovuusperusteista	282
a. Yleistä	282
b. Rakennuksen hallinta	283
c. Kiinteistön luovutuksensaajan tietoisuus rakennuksen luo-	
vutuksesta sivulliselle	284
Zusammenfassung	286
Asiahakemisto	306
Oikeustapaushakemisto	310

LÄHDELUETTELO

- Aarnio, Aulis*, Jälkisäädökset. Testamenttioikeuden oppikirja. Vammala 1972. (*Aarnio*, Jälkisäädökset)
- » — Kysymyksiä testamenttioikeuden alalta. Tutkimus eräistä oikeudellisen käsitteenmuodostuksen peruspiirteistä. Vammala 1969. (*Aarnio*, Kysymyksiä testamenttioikeuden alalta)
- » — Muodon merkitys oikeudellisessa käyttäytymisessä. — Oikeustiede. — Jurisprudentia. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja. II 1972: 1. Vammala 1972. S. 185—212. (*Aarnio*, Oikeustiede)
- » — Oikeudellisen ajattelun perusteista. Vammala 1971. (*Aarnio*, Oikeudellinen ajattelu)
- » — Perillisen oikeusasemasta. Väitösk. Porvoo 1967. (*Aarnio*)
- » — Suomalaisen oikeusteorian kehityspiirteitä. LM 1973 s. 339—373.
- Almén, Tore*, Om köp och byte av lös egendom. Kommentar till lagen den 20 juni 1905. 4. delv. omarb. uppl. ombes. av Rudolf Eklund. Stockholm 1960. (*Almén—Eklund*)
- » — Om äganderättsförbehåll till föremål, som införlivas med fast egendom. SvJT 1918 s. 5—22.
- Almquist, Jan Eric*, Svensk rättshistoria. Efter föreläsningar av —. III. Fastighetsrättens historia. 3. rev. uppl. Stockholm 1964. (*Almquist*)
- » — Till frågan om skattebondens jordäganderätt under perioden 1719—1789. — Minnesskrift ägnad 1734 års lag II. Stockholm 1934. S. 97—136. (*Almquist*, Minnesskrift)
- Anderberg, Einar*, Jordabalken. — Minnesskrift ägnad 1734 års lag I. Stockholm 1934. S. 239—272. (*Anderberg*, Minnesskrift)
- Andersson, Edward*, Maatalousverotus ja omaisuusverotus. 3. p. Hki 1971. (*Andersson*)
- Arento, Urho*, Ulosottomiehen toimenpiteet kiinteistön pakkohuutokaupassa sekä erinäisistä määräalan pakkohuutokaupassa ilmenevistä kysymyksistä. SPL 1956 s. 323—329.
- Arnholm, Carl Jacob*, Panteretten. 3. utg. Oslo 1962. (*Arnholm*)
- » — Privatrett I. Almindelig privatrett. Oslo 1964. (*Arnholm*, Privatrett)
- Backman, Eero*, Mietteitä analyyttisen oikeusteorian johdosta. — Oikeustiede. — Jurisprudentia. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja. II 1972: 1. Vammala 1972. S. 315—357. (*Backman*, Oikeustiede)
- Baur, Fritz*, Lehrbuch des Sachenrechts. 4., durchges. u. erg. Aufl. München 1968. (*Baur*)

- Benckert, Karl*, Om exstinktiva förvärv av lös egendom i god tro enligt H. B. 11:4 och 12:4. I. Historik. II. Gällande rätt. Stockholm 1925. (*Benckert*)
- Bergström, Svante*, Om begreppet äganderätt i fastighetsrätten. SvJT 1956 s. 145—162.
- » — Sakrättsliga spörsmål rörande byggnad å annans grund. SvJT 1955 s. 369—387.
- Braekhus, Sjur — Haerem, Axel*, Norsk tingsrett. Oslo 1964. (*Braekhus—Haerem*)
- Bärmann, Johannes*, Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar. München 1958. (*Bärmann*)
- Calonius, Matthias*, Siviilioikeuden luennot. Wilhelm Chydeniuksen ja Väinö Nordströmin julkaisemasta latinankielisestä painoksesta suom. Edwin Linkomies. Vammala 1946. (*Calonius*)
- Candolin, Birger*, Om giltigheten av inteckning vid återgång eller hävande av fastighetsköp. JFT 1951 s. 203—215.
- Carbonnier, Jean*, Droit civil. 3. Les biens. 6. éd. Paris 1969. (*Carbonnier*)
- Caselius, Ilmari*, Kiinnityksestä toisen maalla olevaan laitokseen ja vuokraoikeuteen. LM 1928 s. 324—338.
- » — Kiinteistöjen omistussuhteita koskevista fidusiaarisista sopimuksista. DL 1952 s. 277—289.
- » — Lagen om lösöreintekning i praktiken. JFT 1931 s. 417—434.
- » — Laki irtaimistokiinnityksestä, annettu helmikuun 17 päivänä 1923 siihen liittyvine asetuksineen ja selityksineen. Porvoo 1924. (*Caselius*, Irtaimistokiinnitys)
- » — Omistajankiinnityksestä Suomen oikeuden mukaan. Väitösk. Hki 1924. (*Caselius*, Omistajankiinnityksestä)
- » — Sopimukseen perustuvat irrottamisoikeudet. Varallisuus oikeudellinen tutkimus Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Hki 1934. (*Caselius*)
- Caselius, Ilmari — Heikonen, A. R. — Huttunen, Allan*, Osakeyhtiö. II:1. Porvoo 1970. (*Caselius—Heikonen—Huttunen*)
- Caselius, Ilmari — Rautiala, Martti*, Siviilioikeudellisia oikeustapauksia. Hki 1953. (*Caselius—Rautiala*)
- Cervin, Ulf*, Fastighetsbildning, planlagstiftning och miljö rätt. Stockholm 1971. (*Cervin*)
- » — Om rätt stamfastighetsbeteckning vid tjugoårig hävd. Svensk Lantmäteritidskrift 1962 s. 387—413.
- Cheshire, G. C.*, The modern law of real property. 10 ed. London 1967. (*Cheshire*)
- Chydenius, Jakob Wilhelm*, Lärobok i finsk kontraktsrätt I. 3., omarb. uppl. Hfors 1923. II. 2., omarb. uppl. Hfors 1925. (*Chydenius* I—II)
- Eckhoff, Torstein*, Litt om det juridiske rettighetsspråk. — Festskrift til professor, dr. jur. & phil. Alf Ross 10. juni 1969. København 1969. S. 63—78. (*Eckhoff*, Festskrift)
- Ehrenzweig, Armin*, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts. 6. Aufl. des von L. Pfaff aus dem Nachlasse des Josef Krainz hrsg. Systems des österreichischen allgemeinen Privatrechts. I:2. Das Sachenrecht. Wien 1923. (*Ehrenzweig*)
- Ekeberg, Birger — Benckert, Karl*, Sakrätt. Efter föreläsningar av —. 4. uppl.,

- rev. efter föreläsningar av Håkan Nial. I. Stockholm 1944. (*Ekeberg—Benckert*)
- Ekelöf, Per Olof*, Om begagnandet av termen rättighet inom juridiken. — Festskrift tillägnad Birger Ekeberg den 10 augusti 1950. Stockholm 1950. S. 151—177. (*Ekelöf, Festskrift*)
- Ekström, F. W.*, Privaträttens allmänna läror. Utg. av Einar Cavinus. Hfors 1921—1925. (*Ekström*)
- Ellilä, Tauno*, Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano. Prosessioikeutta oikeustapausten valossa. 2. uus. p. Porvoo 1965. (*Ellilä, Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano*)
- » — Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa erityisesti silmällä pitäen ulosmittausmenettelyä. Prosessioikeudellinen tutkimus. Väitösk. Vammala 1947. (*Ellilä, Sivullisen oikeussuoja*)
- » — Ulosotto-oikeuden yleiset opit. 2. uus. p. Porvoo 1970. (*Ellilä, Ulosotto-oikeus*)
- Enneccerus, Ludwig*, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. 15., neubearb. Aufl. von Hans Carl Nipperdey. I Allgemeine Lehren, Personen, Rechtsobjekte. Tübingen 1959. (*Enneccerus—Nipperdey*)
- Erma, Reino*, Rakennusurakkasopimuksen tekeminen. Vammala 1966. (*Erma*)
- Erman, Walter*, Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz (teilkomentiert), Verschollenheitsgesetz (materielle Vorschriften), Abzahlungsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Schiffsrechtsgesetz, Ehegesetz, Hausratsverordnung, unter Einarbeitung weiterer einschlägiger Bestimmungen in zwei Bänden. 4. neubearb. Aufl. 1—2. Münster/Westf. 1967. (*Erman, 1. Band, 2. Band*)
- von Eyben, W. E.*, Formuerettigheder. Indhold. Beskyttelse. Overdragelse. 4. udg. Odense 1972. (*von Eyben*)
- Fleischer, C. A.*, Hus på pantsatt grunn. Lov og rett 1963 s. 69—76.
- Forsman, Ernesti*, Suomen Suuriruhtinaanmaan ulosottolaki ja muut siihen kuuluvat asetukset. Hki 1896. (*Forsman*)
- Fussing, Kjeld*, Om gamle og nye ekstinktionsregler. UfR 1969 s. 193—210.
- Gadolin, A. W.*, Öfversikt af jordlegorättens historiska utveckling uti den svenskfinska lagstiftningen. Hfors 1912. (*Gadolin*)
- Gierke, Otto*, Deutsches Privatrecht. II. Sachenrecht. Leipzig 1905. (*Gierke*)
- Gjelsvik, N.*, Norsk tingsrett. Forelesninger av. — 3. utg. ved Erik Solem. Oslo 1936. (*Gjelsvik—Solem*)
- Godenhjelm, Berndt*, Uusi huoneenvuokralaki ja siihen liittyvä lainsäädäntö selityksineen. Porvoo 1964. (*Godenhjelm*)
- Grönfors, Kurt*, Bulvanköp av fast egendom. SvJT 1956 s. 225—245.
- Gschnitzer, Franz*, Sachenrecht. Wien 1968. (*Gschnitzer*)
- Haataja, Kyösti*, Ehdotus laiksi kiinteästä omaisuudesta. Hki 1917. (*Haatajan ehdotus*)
- » — Jakolainsäädäntö. Hki 1917. (*Haataja, Jakolainsäädäntö*)
- » — Kysymys kiinteistökirjan ja rekisterikarttain aikaansaamisesta. — Yhteisvoimin. Juhlajulkaisu Hannes Gebhardin 60-vuotispäiväksi. Hki 1924. S. 68—79. (*Haataja, Kiinteistökirja*)

- Haataja, Kyösti*, Maa- ja vesioikeudellisia tutkielmia. Hki 1943. (*Haataja*, Tutkielmia)
- » — Maanjaot ja talojärjestelmä. Hki 1949. (*Haataja*)
- » — Maaoyikeus I. Hki 1936. Maaoyikeus II. Asutuslainsäädäntö. Porvoo 1940. (*Haataja*, Maaoyikeus I—II)
- » — Suomen maanvuokraoyikeus. Porvoo 1934. (*Haataja*, Maanvuokraoyikeus)
- » — Vuokran käsite yksityismaan vuokrasta maalla nykyään voimassa olevan Suomen lainsäädännön mukaan. Vuokralakitutkimuksia I. Väitösk. Porvoo 1921. (*Haataja*, Vuokran käsite)
- Hafström, Gerhard*, Den svenska fastighetsrättens historia. 4. uppl. Lund 1970. (*Hafström*)
- Hakulinen, Y. J.*, Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvähvistajan asemasta ja tehtävistä. 2. täyd. uus. p. Vammala 1949. (*Hakulinen*, Kiinteistön luovutus)
- » — Koneista rakennuksen osina tai tarpeistona. DL 1935 s. 209—223.
- » — Perusteettoman edun palautus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Väitösk. Hki 1931. (*Hakulinen*, Perusteeton etu)
- » — Vuokraoyikeus I. Maanvuokra. Helsinki 1967. (*Hakulinen*)
- Hannikainen, A.*, Kiinnitysten kirjoihinmerkitsemissännösten kehittämisestä. LM 1950 s. 124—148.
- » — Kirjaamislainsäädännön uudistamisesta. LM 1973 s. 35—43.
- Harbek, Ole F.*, Eiendomsforbehold i inventar. TfR 1954 s. 189—208.
- Harbek, Ole F.* — *Solem, Erik*, Lov om tinglysing med kommentar. 5. utg. Oslo 1968. (*Harbek—Solem*)
- Heikkonen, Eero*, Rakennustoiminnan kehityspiirteitä 1900-luvulla. RT 1965 s. 1120—1121.
- Hellner, Jan*, Om obehörig vinst särskilt utanför kontraktsförhållanden. Ett civilrättsligt problem i komparativ belysning. Akad. avh. Uppsala 1950. (*Hellner*)
- Hemmer, Ragnar*, Suomen oikeushistorian oppikirja III. Varallisuusoyikeuden historia. 2. muuttamaton p. Vammala 1967. (*Hemmer* III)
- Hernberg, Alarik*, Yleissiviilioikeus Suomen lain mukaan. Hki 1927. (*Hernberg*)
- Hessler, Henrik*, Allmän sakrätt. Om det förmögenhetsrättsliga tredjemansskyddets principer. Stockholm 1973. (*Hessler*)
- Hohfeld, Wesley Newcomb*, Fundamental legal conceptions as applied in judicial reasoning. 4. pr. New Haven 1966. (*Hohfeld*)
- Holmbäck, Åke*, Om klander i jordafång och om hemul — Minnesskrift ägnad 1734 års lag II. Stockholm 1934. S. 218—249. (*Holmbäck*, Minnesskrift)
- Holmbäck, Åke* — *Wessen, Elias*, Magnus Erikssons Landslag i nusvensk tolkning. Lund 1962. (*Holmbäck—Wessen*)
- » — Svenska Landskapslagar i nusvensk tolkning. Östgötalagen och Upplandslagen. Uppsala 1933. (*Holmbäck—Wessen*, Landskapslagar)
- Holopainen, Toivo*, Omistusoikeus arvokäsitteenä Suomen oikeuskirjallisuudessa. LM 1965 s. 303—334.
- Holthöfer, Ernst*, Sachteil und Sachzubehör im römischen und im gemeinen Recht. Berlin 1972. (*Holthöfer*)

- Hubrecht, Georges*, *Notions essentielles de droit civil*. 6. éd. rev. et augm. Paris 1963. (*Hubrecht*)
- Hübner, Rudolf*, *Grundzüge des deutschen Privatrechts*. 5., durchges. Aufl. Leipzig 1930. (*Hübner*)
- Huttunen, Allan*, *Prokurasta. Defensor legis-lehdessä vuosina 1961—1965 julkaistu artikkelisarja*. Hki 1961—65. (*Huttunen*)
- Hyvönen, Veikko O.*, *Arvostelu teoksesta Zitting, Simo — Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja*. 3. tark. ja täyd. p. Vammala 1971. LM 1971 s. 388—390.
- » — *Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta*. Väitösk. Vammala 1970. (*Hyvönen*)
- Hällfors, Edvard*, *Lega af jord på landet*. Hfors 1917. (*Hällfors*)
- af Hällström, Erik*, *Arvejordsinstituttet*. — *Minnesskrift ägnad 1734 års lag II*. Stockholm 1934. S. 250—278. (*af Hällström, Minnesskrift*)
- » — *Formkravet vid fastighetsöverlåtelse*. JFT 1932 s. 278—370 ja s. 395—482.
- Ikkala, Olli*, *Rakennusliike ja puolivalmiit rakennukset*. Verotus 2/1958 s. 61—65.
- Ikkala, Olli — Andersson, Edward — Nuorvala, Erkki*, *Uusi elinkeinoverolainsäädäntö*. 2., uus. p. Hki 1973. (*Ikkala—Andersson—Nuorvala*)
- Illum, Knud*, *Bemaerkninger til foranstaaende (Keiser—Nielsen, Om lysning af rettigheder over bygning på lejet, udstykket grund)*. UfR 1952 s. 110—112.
- » — *Dansk tingsret*. 2. udg. København 1966. (*Illum, Tingsret*)
- » — *Fast ejendom. Bestanddele og tilhør*. København 1948. (*Illum*)
- » — *Om grundlaget for lysning af ret til bygning paa lejet grund*. UfR 1952 s. 5—7.
- » — *Tinglysning vedrørende bygninger paa lejet grund*. UfR 1961 s. 101—116.
- Ingenstau, Heinz*, *Kommentar zur Erbbaurechts-Verordnung*. 3. Aufl. Düsseldorf 1964. (*Ingenstau*)
- Jarle, P.-O.*, *Rakennusten arvioiminen*. — *Vahinkojen arvioiminen*. Pakkolunastus, tiekorvaukset, vesihankkeista aiheutuvat korvaukset. I. Hki 1968. (Insinöörijärjestöjen koulutuskeskus. Julk. 12—68). (*Jarle*)
- » — *Rakennustutkimuksen tavoitteet 70-luvulla*. I. RT 1970 s. 267—270.
- Julliot de la Morandière, Léon*, *Droit civil II*. 3. éd. Paris 1964. (*Julliot de la Morandière*)
- Jutikkala, Eino*, *Suomen talonpojan historia*. Porvoo 1942. (*Jutikkala*)
- Kallenberg, E.*, *Svensk civilprocessrätt II*. 2. uppl. Lund 1926. (*Kallenberg*)
- Kantee, Lauri*, *Rakennusten käsittelystä maanmittaustoimituksissa, tietoimituksissa ja kiinteän omaisuuden pakkolunastuksessa*. Hki 1966. (*Kantee*)
- Kantola, Jorma*, *Rakennuksen siirtokustannus ja sen arvioiminen*. — *Vahinkojen arvioiminen*. Pakkolunastus, tiekorvaukset, vesihankkeista aiheutuvat korvaukset. I. Hki 1968. (Insinöörijärjestöjen koulutuskeskus. Julk. 12—68). (*Kantola*)
- Karlgrén, Hjalmar*, *Arvostelu teoksesta Undén, Östen, Svensk sakrätt II. Fast egendom*. 1. Lund 1936. SvJT 1937 s. 383—396.
- » — *Ställningsfullmakt och bulvanskap*. SvJT 1962 s. 257—270.
- » — *Säkerhetsöverlåtelse enligt svensk rättspraxis*. Stockholm 1959. (*Karlgrén*)

- Karsten, Ossian*, Bidrag till läran om beståndsdel och tillbehör. Juridiska Meddelanden 1904 s. 65 s., s. 73—75, s. 81 s., s. 89 s., s. 101 s., s. 107 s., s. 121 s., s. 134—137 ja s. 193—196. (*Karsten*)
- Kartio, Leena*, Kiinteistön luovutuksensaajan kolmannen oikeutta koskevan tietoisuuden merkityksestä. LM 1969 s. 558—574.
- Kaser, Max*, Das römische Privatrecht. Abschnitt 1. Das altrömische, das vor-klassische und klassische Recht. 2. neubearb. Aufl. München 1971. Abschnitt 2. Die Nachklassischen Entwicklungen. München 1959. (*Kaser I—II*)
- » — Roomalainen yksityisoikeus. Suomeksi toim. Hannu Tapani Klami. Porvoo 1968. (*Kaser—Klami*)
- Kaupunkiliiton mallisääntöjä N:o 129. Maanvuokrasopimusten mallit. Hki 1968. (*Mallisäännöt*)
- Keiser — Nielsen*, Om lysning af rettigheder over bygning på lejet grund. UfR 1952 s. 105—109.
- Kilpi, Lassi*, Kiinteistöveroitus. Porvoo 1968. (*Kilpi*)
- Klami, Hannu Tapani*, Historialliset aspektit positiivisoikeudellisessa tutkimuksessa. LM 1970 s. 47—66.
- Kohler, J.*, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Halbbd 1. Berlin 1904. (*Kohler*)
- Komiteanmietinnöt
- Kom. miet. 2/1897*. Komiteanmietintö. Keisarilliselle Majesteetille, laki-ehdotuksen tekemistä varten maan vuokrauksesta maalla asetetulta komitealta. Hki 1897.
- Kom. miet. 8/1933*. Jakolakikomitean mietintö toukokuun 23 päivältä 1933. Hki 1933.
- Kom. miet. 2/1942*. Asuntoyhtiötoimintaa koskevan lainsäädännön kehittäminen ja täydentäminen. Hki 1941.
- Kom. miet. 14/1952*. Osuustoimintalakikomitean mietintö. Hki 1953.
- Kom. miet. 1/1957*. Maankäyttölainsäädäntökomitean mietintö. IV. Ehdotus maanvuokralaiksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi perusteluineen. Hki 1957.
- Kom. miet. 8/1957*. Huoneenvuokralakikomitean mietintö. Hki 1957.
- Kom. miet. 16/1957*. Komiteanmietintö yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Hki 1957.
- Kom. miet. 1964: B 30*. Leimaverotoimikunnan mietintö. Hki 1964.
- Kom. miet. 1965: A 3*. Saantosuojakomitean mietintö. Hki 1965.
- Kom. miet. 1965: A 6*. Asuntopoliittisen komitean mietintö. Hki 1965.
- Kom. miet. 1965: B 69*. Asuntotonttikomitean mietintö. Hki 1965.
- Kom. miet. 1968: B 37*. Maanvuokran indeksiehtotoimikunnan mietintö. Hki 1968.
- Kom. miet. 1969: A 20*. Ehdotus uudeksi osakeyhtiölaiksi. Osakeyhtiölakikomitean mietintö ja pohjoismaiset rinnakkaisehdotukset. Hki 1969.
- Kom. miet. 1971: B 58*. Varainsiirtoveroitus. Leimaverotuksen uudistamistoimikunnan osamietintö II. Hki 1971.
- Kom. miet. 1971: B 83*. Kuntien maanhankintakomitean I osamietintö. Hki 1971.

- Kom. miet. 1971: B 131.* Rakennusalan kehittämiskomitean mietintö. Hki 1971.
- Kom. miet. 1972: B 1.* Asumiskustannus- ja asuntotuotantokomitean mietintö. Hki 1972.
- Korkeimman oikeuden lausunto vuodelta 1941 ehdotuksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle perintölaiksi. Hki 1965. (*Korkeimman oikeuden lausunto*)
- Kruse, Fr. *Vinding, Ejendomsretten I—III. 3. udg.* København 1951. (*Vinding Kruse*)
- Kungl. Maj:ts proposition 1966: 24 med förslag till lag om vad som är fast egendom. Stockholm 1966. (*Prop. 1966: 24*)
- Kungl. Maj:ts proposition 1970: 20 med förslag till jordabalk. Del A, Del B 1, Del B 2. Stockholm 1970. (*Prop. 1970: 20 Del A, Del B 1, Del B 2*)
- Kuuskoski, Reino, Tontin murto-osan omistajan rakentamisoikeus. SKL 1950 s. 139.
- Kyläkallio, Juhani, Määräosainen yhteisomistus. Hki 1965. (*Kyläkallio*)
- Lagberedningens förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i ärfda-, jorda- och rättegångsbalken. Hfors 1892. (*Lagberedningen 1892*)
- Lagberedningens utlåtande i anledning af särskilda myndigheters yttranden öfver beredningens förslag angående ny lydelse af särskilda rum i ärfda-, jorda- och rättegångsbalken. Hfors 1898. (*Lagberedningens utlåtande 1898*)
- Lagberedningens förslag till lag om förlagsinteckning och till dermed sammanhängande författningar jemte motiv. Hfors 1901. (*Lagberedningen 1901*)
- Lagberedningens förslag till jordabalk I. Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom. Stockholm 1905. (*JB I 1905*)
- Lagberedningens förslag till jordabalk II. Förslag till lagar om köp, byte och gäfvä af fast egendom, om rätt till undantag samt om inskrifning af rätt till fast egendom m.m. Stockholm 1908. (*JB II 1908*)
- Lagberedningens förslag till jordabalk III. Förslag till jordabalk m.m. Stockholm 1909. (*JB III 1909*)
- Lagutskottets betänkande n:o 5, sisältyy lakiehdotukseen n:o 26, Hans Kejserliga Majestäts Nådiga Propositioner till Storfurstendömet Finlands ständer å landtdagen i Helsingfors år 1867, äfvensom vederbörande utskotts betänkanden och ständernes underdåniga svar i anledning af sagde propositioner. III. Hfors 1871. (*Lagutskottets betänkande*)
- Lahtinen, Osvi, Arvostelu teoksesta Zitting, Simo, Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Väitösk. Vammala 1951. DL 1952 s. 208—214.
- Laintarkastuskunta. Lausunto n:o 3/1964. Lausunto ehdotuksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi (Moniste). Hki 1964.
- Lainvalmistelukunnan julkaisut (Ks. myös Lagberedningens förslag o. utlåtanden)
- Lvk 1891: 1.* Ehdotus ulosottolaiksi ja muita siihen kuuluvia asetusehdotuksia ynnä niiden perustelmat. Hki 1891.
- Lvk 1914: 3.* Ehdotus asetukseksi, joka koskee eräitä naapurien välisiä suhteita, ynnä perustelut. Hki 1914.

Lvk 1919: 2. Lainvalmistelukunnan tarkastettu ehdotus laiksi eräänlaisen irtaimen omaisuuden kiinnittämisestä (ennen: teoslainakiinnityksestä) ynnä perustelut. Hki 1919.

Lvk 1920: 1. Ehdotus laiksi aviopuolisoiden oikeussuhteista ynnä perustelut. Hki 1920.

Lvk 1921: 4. Ehdotus huoneenvuokralaiksi ynnä perustelut. Hki 1921.

Lvk 1924: 1. Ehdotus uudeksi aviokaareksi ynnä perustelut. Hki 1924.

Lvk 1927: 1. Ehdotukset laiksi sukulunastusoikeuden lakkauttamisesta, laiksi lainhuudatuksesta ja maansaannon moittimisajasta, laiksi lunastustarjousvelvollisuuden lakkauttamisesta ja laiksi maakaaren 11 luvun 2 §:n muuttamisesta perusteluineen. Hki 1927.

Lvk 1930: 20. Ehdotus kiinteistökiinnityslaiksi perusteluineen. Hki 1930.

Lvk 1935: 2. Ehdotus perintö- ja testamenttilainsäädännön uudistamiseksi perusteluineen. Hki 1935.

Lvk 1937: 12. Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle tontinvuokraa koskevaksi lainsäädännöksi perusteluineen ja liitteineen. Hki 1937.

Lvk 1949: 1. Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle eräiden vuokrasopimusten rekisteröimistä kaupungissa ja kauppalassa koskevaksi lainsäädännöksi. Hki 1949.

Lvk 1962: 2. Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle leimavero-laiksi ja laiksi varojen siirrosta suoritettavasta verosta sekä laiksi pelikorteista kannettavasta valmisteverosta. Hki 1962.

Lvk 1963: 2. Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevaksi lainsäädännöksi. (Tarkistettu ehdotus). Hki 1963.

Lvk 1963: 8. Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi. Hki 1963.

Lvk 1967: 4. Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Hki 1967.

Lvk 1969: 2. Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi valtion maaomaisuuden luovuttamisesta tai vuokraamisesta eräissä tapauksissa. Hki 1969: 2.

Larma, Otto, Rakennuslaki ja -asetus. Hki 1963. (*Larma*)

Lawson, F. H., Introduction to the law of property. Oxford 1958. (*Lawson*)

— » — Rights and other relations in rem. — Festschrift für Martin Wolff. Tübingen 1952. S. 103—122. (*Lawson*, Festschrift)

Lejman, Fritjof, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom. En studie över nyttjanderättslagens tillämpningsområde och en analys av nyttjanderättsbegreppet med särskild hänsyn till svensk rättspraxis. Uppsala 1944. (*Lejman*)

Lid, Olav, Tomtefeste. Oslo 1961. (*Lid*)

Ljungman, Seve, Något om jordägarerätt och planekonomi. TfR 1946 s. 156—179.

Lundstedt, A. V., Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i Sverige och utlandet. Stockholm 1917. (*Lundstedt*)

- Lögdberg, Åke, Den nya svenska lagstiftningen om företagsinteckning. JFT 1968 s. 124—137.
- » — Några ord om föremålet för fastighetsinteckning. — Teori och praxis. Skrifter tillägnade Hjalmar Karlgren. Stockholm 1964. S. 236—246. (Lögdberg, Teori och praxis)
- Magnussen, O. K., Nogle panteretsproblemer. TfR 1937 s. 11—51.
- Majamaa, Vesa, Kaupunkimaan vuokrauksesta Helsingin kaupungin soveltamien ehtojen valossa. (Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisu B 12). Hki 1973. (Majamaa)
- Makkonen, Kaarle, Kunnallinen säädösvalta. Hallinto-oikeudellinen tutkimus. Vammala 1968. (Makkonen, Kunnallinen säädösvalta)
- » — Zur Problematik der juridischen Entscheidung. Eine strukturanalytische Studie. Väitösk. Turku 1965. (Makkonen)
- Malmström, Åke, Några anteckningar om begreppen fastighet och fast egendom. — Festskrift tillägnad Vilhelm Lundstedt. Uppsala 1947. S. 344—366. (Malmström, Festskrift)
- » — Några anteckningar till fastighetsköpets historia. SvJT 1941 s. 230—253.
- » — Svensk fastighetsrätt I. Inledning till fastighetsrätten. 1. häftet. Lund 1943. 2. häftet. Lund 1945. (Malmström I, 1, 2)
- Manner, E. J., Arvostelu teoksesta Pietilä, Jorma, Tonttärekerikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Väitösk. Vammala 1969. Virallisen vastaväittäjän lausunto. LM 1969 s. 701—718.
- Marc-Wogau, Konrad, Modern logik. Elementär lärobok. Örebro 1961. (Marc-Wogau)
- Megarry, Robert, A manual of the law of real property. 4. ed. by P. V. Baker. London 1969 (Megarry)
- Megarry, R. E. — Wade, H. W. R., The law of real property. 3. ed. London 1966. (Megarry—Wade)
- Meier-Hayoz, Arthur, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht. 4. Bd. Das Sachenrecht, 1. Abt. Das Eigentum, 1. Teilbd. Systematischer Teil und allgemeine Bestimmungen, Art. 641—654. 4. Aufl. Bern 1966. 2 Teilbd. Grundeigentum I. Art. 655—679 ZGB. 3., völlig Neubearb. Aufl. des von Hans Leeman begr. Kommentars zum Sachenrecht. Bern 1964. (Meier-Hayoz 1. Teilband, 2. Teilband)
- Meikel, Georg — Imhof, Wilhelm — Riedel, Hermann, Grundbuchrecht. Kommentar zur Grundbuchordnung. 6., Neubearb. Aufl. von Wilhelm Imhof, Hermann Riedel. I—II. Berlin 1965. (Meikel—Imhof—Riedel)
- Meisner, Christian — Stern, Heinrich — Hodes, Fritz, Nachbarrecht im Bundesgebiet (ohne Bayern) und in West-Berlin. 5. verb. und verm. Aufl. Berlin 1970. (Meisner—Stern—Hodes)
- Montgomery, Robert, Handbok i Finlands allmänna privaträtt. I: 1—2. Inledande läror. 2. uppl. Hfors 1908—1910. (Montgomery)
- Moring, K. A., Puheenvuoro Suomen Lainopillisen Yhdistyksen keskustelukysymyksen n:o 2/1920 johdosta. JFT 1921 s. 34—39.
- Moritz, Manfred, Über Hohfelds System der juridischen Grundbegriffe. Lund 1960. (Moritz)

- Muukkonen, P. J.*, Esisopimus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1960. (*Muukkonen, Esisopimus*)
- » — Kauppaoikeus siviilioikeuden osana. LM 1964 s. 958—964.
- » — Laitoskiinnitys erityisesti silmällä pitäen ns. yhtymystapausta. Säästöpankki 1965 s. 253—256.
- » — Muutosäännökset. Varallisuus oikeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus. Väitösk. Vammala 1958. (*Muukkonen*)
- Mäenpää, Jorma*, Asuntopoliittikkamme ja sen tavoitteet. Hki 1968. (*Mäenpää*)
- Mäki, Antti*, Rakennuspääoman arvioimisesta maatilojen halkomistoimituksissa. Maanmittaus 1950 s. 1—23.
- » — Paikoilleen jätettävien maatalousrakennusten arvioimisesta jakotoimituksissa. MILA 1952 s. 450—458.
- Naess, Arne*, Empirisk semantik. Stockholm 1968. (*Naess*)
- Nehrman, David*, Inledning til then Svenska Iurisprudentiam Civilem. Lund 1729. (*Nehrman*)
- Nikupaavola, Eino E.*, Yhteiskiinnityksestä I. Siviilioikeudellinen tutkimus. Väitösk. Vammala 1953. (*Nikupaavola*)
- Noponen, V. K.*, Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustoimiin naapurin maalla. Väitösk. Hki 1931. (*Noponen*)
- Nordberg, Lauri*, Maanvuokrasuhteita koskeva tiedustelu. SKL 6/1969 s. 34 s.
- » — Tontinluovutusmuotoja ja -ehtoja koskeva tiedustelu. SKL 2/1967 s. 97 s.
- Nordling, E. V.*, De nye lagfarts- och intekningslagarne med tillhörande författningar. Stockholm 1877. (*Nordling*)
- Nordström, Torkel*, Lagen om företagsintekning. 2. uppl. Stockholm 1971. (*Nordström*)
- Nya lagberedningens förslag till lag angående hvad till fast egendom är att hänföra*. Stockholm 1892. (*NyaLagB*)
- Ojanen, Ilmari*, Jokamiehen oikeus ja maanomistajan oikeussuoja. LM 1969 s. 432—455.
- » — Laitoskiinnitysten akillen kantapää — ajatustottumustemme aikaansaannos? LM 1969 s. 893—924.
- Olivecrona, Karl*, Utsökning. 7. uppl. Lund 1972. (*Olivecrona*)
- Ollinen, Ilmo*, Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmällä pitäen erityisesti ulosotto-prosessuaalisia kysymyksiä. I. Valmistavat toimenpiteet ennen myytäväksi tarjoamista. Väitösk. II. Myytäväksi tarjoaminen ja sen jälkeiset toimenpiteet. Vammala 1938—1939. (*Ollinen* I—II)
- Olsson, Curt*, Om köparens borgenärsskydd vid köp av lös egendom. Hfors 1954. (*Olsson*)
- » — Vilken verkan har ägareförbehåll då godset säljes vidare? JFT 1960 s. 3—12.
- Pehkonen, F. A.*, Sananen ehdollisesta tontista ja tonttiäyristä. LM 1916 s. 183—210.
- Pietilä, Jorma*, Kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteistä ja niiden keskinäisestä suhteesta. LM 1966 s. 782—831.

- Pietilä, Jorma*, Kiinteistönmuodostamisoikeus. Hki 1971. (*Pietilä, Kiinteistönmuodostamisoikeus*)
- » — Tilojen yhteenrakentamisesta rakennuskaava-alueilla. LM 1964 s. 539—565.
- » — Tonttیرهکisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Maa-oikeudellinen tutkimus. Väitösk. Vammala 1969. (*Pietilä*)
- Portin, G.*, Verkan av ägareförbehåll när köpgodset infogas i byggnad. JFT 1960 s. 277—298.
- Prawitz, Gunnar*, Tomter och stadsågor. Om fastighetsindelningen i Sveriges städer. 2. uppl. Stockholm 1954. (*Prawitz*)
- Rakennuttajan käsikirja. Toim. Tapani Eskola. Porvoo 1970. (*Rakennuttajan käsikirja*)
- Rautiala, Martti*, Avioliitto-oikeus. 4., lis. p. Vammala 1968. (*Rautiala*)
- Regnéll, Hans*, Semantik. Filosofiska och språkvetenskapliga grundfrågor inom betydelseläran. 2. uppl. Stockholm 1971. (*Regnéll*)
- Remiss till lagrådet den 11 febr. 1966 av förslag till ny jordabalk. Motiv. Stockholm 1966. (*Remiss 1966. Motiv.*)
- Rodhe, Knut*, Om fastighetsindelningen och dess betydelse. Akad. avh. Uppsala 1941. (*Rodhe*)
- » — Några fastighetsrättsliga spörsmål. SvJT 1968 s. 744—748.
- Ross, Alf*, Ejendomsret og ejendomsøvergang. København 1935. (*Ross, Ejendomsret*)
- » — Om ret og retfærdighed. En indførelse i den analytiske retsfilosofi. 3. opl. København 1971. (*Ross*)
- Routamo, Eero*, Kaupanvastuu ja oikeudellinen virhe irtaimen kaupassa. Porvoo 1969. (*Routamo*)
- Sainio, Viljo*, Elinkeinotoiminnan harjoittamisesta johtuvat suhteet naapureihin Suomen yksityisoikeuden mukaan. Väitösk. Tampere 1929. (*Sainio*)
- Salo, Aulis*, Rakennuksen käyttötarkoituksesta ja sen muuttamisesta rakennusvalvontaviranomaisen näkökulmasta. Rakennusvalvonta 3/1969 s. 10—13.
- Salokangas, Raimo*, Rakentamisen resurssit ja tavoitteet 1970-luvulla. RT 1970 s. 215—223.
- » — Rakentamisen vaikutus kansantalouteen. RT 1968 s. 872—878.
- Schmidt, Folke*, Om ägareförbehåll och avbetalningsköp. Akad. avh. (Uppsala) Hfors 1938. (*Schmidt*)
- Schrevelius, Fredrik*, Lärobok i Sveriges allmänna nu gällande Civil-Rätt I—II. Lund 1844—1847. (*Schrevelius I—II*)
- Serlachius, Julian*, Lärobok i sakrätten enligt gällande finsk rätt. Hfors 1899. (*Serlachius, Lärobok*)
- » — Om begreppet fast egendom I—II. JFT 1888 s. 1—25 ja s. 166—192 sekä JFT 1889 s. 99—112.
- » — Om nedlagd kostnad. JFT 1895 s. 1—21.
- » — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. 3. uppl. Hfors 1916. (*Serlachius*)
- von Seth, Pehr*, Något om de jordbruks- och skogsekonomiska förhållanden och uppfattningar, som bilda bakgrunden till bestämmelserna i 1734 års lags byggningsbalk. — Minnesskrift ägnad 1734 års lag II. Stockholm 1934. S. 437—464. (*von Seth, Minnesskrift*)

- Sjögren, Wilhelm*, Anteckningar efter professor W. Sjögrens föreläsningar över den svenska sakrätten. Läsåret 1907—1908. Höstterm. 1908. Ny, rev. uppl. Uppsala 1913. (*Sjögren*)
- » — Domaremakt och rättsutveckling. TfR 1916 s. 325—373.
- » — Förarbetena till Sveriges rikets lag 1686—1736. IV, V, VIII. Uppsala 1902—1909. (*Sjögren*, IV—V—VIII)
- » — Om upplåtelse af s.k. ofri tomt enligt äldre och nyare rätt. Bilaga till lagberedningens förslag till jordabalk I. Stockholm 1905. (*Sjögren*, JB I 1905)
- » — Öfversikt af panträttsinstitutets utveckling i fråga om fast egendom. Bilaga till lagberedningens förslag till jordabalk II. Stockholm 1908. (*Sjögren*, JB II 1908)
- Skarstedt, S. — Ekberg, Seve*, Lagen om nyttjanderätt till fast egendom av den 14 juni 1907 m. fl. författningar. 3. uppl. Stockholm 1941. (*Skarstedt—Ekberg*)
- Spyridakis, Johannes*, Zur Problematik der Sachbestandteile. Tübingen 1966. (*Spyridakis*)
- Statens offentliga utredningar 1947: 38. Lagberedningens förslag till jordabalk I. Stockholm 1947.
- » — 1952: 28. Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m.m. Stockholm 1952.
- » — 1960: 24. Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. I. Lagtext. Stockholm 1960.
- » — 1960: 25. Lagberedningens förslag till jordabalk II. Motiv till balken. Stockholm 1960.
- » — 1960: 26. Lagberedningens förslag till jordabalk III. Motiv till lagen om införande av nya jordabalken m.m. Stockholm 1960.
- » — 1963: 55. Reviderat förslag till jordabalk m.m. avgivet av särskild utredningsman (jordabalksutredningen). Stockholm 1963.
- » — 1965: 14. Godtrosförvärf av lösöre. Betänkande avgivet av särskild utredningsman. Stockholm 1965.
- » — 1966: 7. Utsökningsrätt IV. Fastighetstillbehör och företagsinteknad egendom m.m. Förslag av lagberedningen. Stockholm 1966.
- » — 1968: 64. Utsökningsrätt VIII. Fastighetsexekution m.m. Förslag av lagberedningen. Stockholm 1968.
- Strahl, Ivar*, Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1947 s. 481—514.
- Strömberg, Tore*, Inledning till den allmänna rättsläran. 4. omarb. uppl. Lund 1970. (*Strömberg*)
- Suomaa, Väinö*, Jakolainsäädäntö selityksineen. 2. uus. p. Porvoo 1971 (*Suomaa*)
- Tham, Karl*, Handledning i värdering av fastigheter och tomträtter för bostadsändamål i städer och stadsliknande samhällen. 2. bearb. uppl. S. 1. 1950. (*Tham*)
- Tirkkonen, Tauno*, Suomen siviiliprosessioikeus I. Porvoo 1961. (*Tirkkonen I*)
- Torp, Carl*, Dansk tingsret. 2. gennems. og forøg, udg. ved L. A. Gruntvig. Nyt uforandr. optr. København 1916. (*Torp*)

- Tuor, Peter*, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. Eine systematische Darstellung mit Berücksichtigung der Rechtsprechung des Schweizerischen Bundesgerichts. 7., bereinigte und erg. Aufl. bearb. von Bernhard Schnyder, hrsg. von Peter Jäggi. Zürich 1965. (*Tuor*)
- Uggla, John — Tammio, E. H. I.*, Asemakaavalaki ja rakennussääntö. Porvoo 1933. (*Uggla—Tammio*)
- Undén, Östen*, Arvostelu teoksesta Arnholm, Carl Jakob, Panteretten. Oslo 1942. TfR 1942 s. 330—340.
- » — Om tillbehör till fastighet enligt svensk rätt. TfR 1921 s. 3—18.
- » — Svensk sakrätt I. Lös egendom. 8. genoms. uppl. Lund 1973. II. Fast egendom. Förra avd. 6. genoms. uppl. Lund 1969. Senare avd. 5. genoms. uppl. Lund 1968. (*Undén I—II*, 1, 2)
- Vahlén, Lennart*, Fastighetsköp. 2. uppl. Stockholm 1968. (*Vahlén*)
- » — Formkravet vid fastighetsköp. Akad. avh. Stockholm 1951. (*Vahlén*, Formkravet)
- Walin, Gösta — Lorichs, Ludvig*, Exekution i fast egendom, luftfartyg mm. 1971 års lagstiftning med kommentarer. Stockholm 1973. (*Walin—Lorichs*)
- Wallenius, H.-O.*, Rakennuksen purkamisesta. LM 1956 s. 415—431.
- Wallin, Gunvor*, Om avtal mellan makar. En undersökning rörande äktenskapsförord och bodelningsavtal. 2. tr. Lund 1960. (*Wallin*)
- Westerlind, Peter*, Kommentar till Jordabalken 1—5 kap. Stockholm 1971 (*Westerlind*, Jordabalken)
- » — Studier över, tomträttsinstitutet I (Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter). Stockholm 1965. (*Westerlind*, Tomträttsinstitutet)
- » — Vad som är fast egendom. Kommentar till lagen i ämnet av den 29 juli 1966. Stockholm 1967. (*Westerlind*)
- Westermann, Harry*, Sachenrecht. Ein Lehrbuch. 5., neu bearb. Aufl. Karlsruhe 1966. (*Westermann*)
- Westman, E. G.*, Rådighetsinskränkande klausuler i tomträttskontrakt. SvJT 1966 s. 667—677.
- Wiiala, Arvid*, Kiinteistöarviointin metodiikka. — Kiinteistöjen arviointi. Hki 1967. (Insinöörijärjestöjen koulutuskeskus. Julk. 26—67). (*Wiiala*, Kiinteistöarviointin metodiikka)
- » — Yksityiset tiet. Vammala 1962. (*Wiiala*)
- Windscheid, Bernhard*, Lehrbuch des Pandektenrechts. I. 7., durchges. u. verm. Aufl. Frankfurt a.M. 1891. (*Windscheid*)
- Winroth, H. O.*, Kompendium i svensk förmögenhetsrätt. Anteckningar efter ett af A. O. Winroth hållet enskildt kollegium, utan medv. af föreläsaren utg. af Juridiska Föreningen i Lund (tryckt som manuskript). Lund 1900. (*Winroth*)
- Wirilander, Juhani*, Om Hohfelds analys av juridiska grundrelationer och dess användning i rättsvetenskaplig forskning. JFT 1970 s. 295—324.
- Virtanen, Pekka*, Maan arvoon vaikuttavat seikat kaupungissa. Karhula 1967. (*Virtanen*)

- Voipio, Jaakko*, Verotuksen kiertämisestä. Luovutustoimien vero-oikeudellisista vaikutuksista erityisesti silmällä pitäen näennäisluovutuksia sekä vero-velvollisen yrityksiä määrätä oikeusvaikutusten syntymisestä. Väitösk. Porvoo 1968 (*Voipio*)
- Voipio, Viljo*, Ilman ja virtaavan veden oikeusasema. Esinekäsitetutkimus roomalaisen oikeuden mukaan. Väitösk. Helsinki 1923. (*Viljo Voipio*)
- Wrede, R. A.*; Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver inhemsk civilrätt. Sakrätt. I. Ny öfvers. uppl. Hfors 1899. (*Wrede, Sakrätt I*)
- » — Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver utsökningsväsendet. Med tillstånd af föreläsaren utg. af Hjalmar Nyqvist. 2. uppl. Hfors 1912. (*Wrede, Utsökningsväsendet*)
- » — Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. I—II. 2 p. Toim. Ilmari Caselius. Hki 1946—1947. (*Wrede—Caselius*)
- » — Finlands gällande civilprocessrätt. I. 4. uppl. Utg. av Bo Palmgren. Vammala 1953. (*Wrede, Civilprocessrätt I*)
- » — Finlands gällande civilprocessrätt. III. Tammerfors 1929. (*Wrede, Civilprocessrätt III*)
- » — Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag I—II. Hfors 1925—1926. (*Wrede, Grunddragen*)
- Vuorio, Jorma*, Oikeustoimesta funktio- ja substanssikäsitteenä. LM 1956 s. 444—478.
- » — Työsuhteen ehtojen määrääminen. Tutkimus Suomen työoikeuden normijärjestelmästä. Väitösk. Turku 1955. (*Vuorio*)
- von Wächter, Carl Georg*, Pandekten. I. Allgemeiner Theil. Hrsg. durch O.v. Wächter. Leipzig 1880. (*von Wächter*)
- Ylöstalo, Matti*, Testamentin tulkinnasta. Hki 1954. (*Ylöstalo*)
- Zitting, Simo*, Arvopaperin luovutuksensaaajan oikeussuojasta. Porvoo 1957. (*Zitting, Arvopaperi*)
- » — Arvostelu teoksesta Hyvönen, Veikko O., Määräalan luovutuksensaaajan oikeusasemasta. Väitösk. Vammala 1970. Virallisen vastaväittäjän lausunto. LM 1971 s. 168—176.
- » — Esine- ja velvoiteoikeuden erosta varallisuus-oikeuden järjestelmän perustana. LM 1954 s. 607—622.
- » — Kaupunkimaan omistuksesta. Ns. lahjoitusmaateorian kritiikkiä. Vammala 1960. (*Zitting, Kaupunkimaa*)
- » — Kiinteistön myyjän vastuusta vallintavallan rajoitusten johdosta. — Oikeustiede. — Jurisprudentia. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja. I. 1971. Vammala 1971. S. 119—145. (*Zitting, Oikeustiede*)
- » — Kiinteistön osto omassa nimessä toisen lukuun. LM 1956 s. 549—585.
- » — Kysymys omistusoikeuden siirtymishetken määräämisestä. LM 1955 s. 640—671.
- » — Ns. laitoskiinnityksen edellytyksenä olevan vuokraoikeuskiinnityksen uudistamista koskevia näkökohtia. — Juhlajulkaisu Tauno Tirkkosen 70-vuotispäivänä 2. 8. 1968. Vammala 1968. S. 216—224. (*Zitting, Tauno Tirkkosen juhla-julkaisu*)

- Zitting, Simo*, Näkökohtia pohjoismaisesta kehityksestä kirjaamisoikeuden alalla.
— Toivo Mikael Kivimäki. Juhlajulkaisu. Vammala 1956. S. 511—526.
(*Zitting*, Kivimäen juhla-julkaisu)
- » — Omistajanvaihduksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Väitösk. Vammala 1951. (*Zitting*)
- » — Omistusoikeudesta systemaattisena käsitteenä LM 1953 s. 590—599.
- » — Oppi jaetusta omistusoikeudesta. JFT 1952 s. 314—325.
- » — »Puhtaan» oikeudellisen ajattelun vaatimuksesta käytännössä. — Juhla-julkaisu Ilmari Caseliuksen ja Aarne Rekolan 70-vuotispäivänä 29. 4. 1963. Porvoo 1963. S. 284—289. (*Zitting*, Caseliuksen ja Rekolan juhla-julkaisu)
- » — Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa. Vammala 1956. (*Zitting*, Saantosuoja)
- » — Sivullissuojasta varallisuusoikeudessa. Luentoja. (Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 8). Hki 1970. (*Zitting*, Luennot)
- » — Tiedon ja puuttuvan tiedon merkityksestä sivullissuhteissa. LM 1970 s. 830—839.
- » — Uusi maanvuokralaki maankäytön perusteena. — Suomen Lakimiesliiton XVIII lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1967. S. 101—115. (*Zitting*, Lakimiespäivien pöytäkirja)
- Zitting, Simo* — *Rautiala, Martti*, Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. 3. tark. ja täyd. p. Hki 1971. (*Zitting—Rautiala*)
- Österman, Eino*, Viimeaikaisia oikeustapauksia rakennusosalta. — Kysymyksiä rakentamisen alalta. (Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja 1). Hki 1972. S. 185—193. (*Österman*)

LYHENTEITÄ

ABGB	= Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch 1.6.1811 (Itävalta)
AJ	= Asetus jakolaitoksesta 26.10.1916/82
AKL	= Asemakaavalaki 24.4.1931/145
AL	= Avioliittolaki 13.6.1929/234
AlusRekL	= Alusrekisterilaki 29.7.1927/211
AOL	= Laki aviopuolisojen omaisuus- ja velkasuhteista 15.4.1889/17
Asiak.	= Asiakirjat
AsOYL	= Laki asunto-osakeyhtiöistä 5.2.1926/30
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch 18.8.1896 (Saksan Liittotasavalta)
C.c.	= Code civil 21.3.1804 (Ranska)
DL	= Defensor Legis
EVL	= Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360
FBL	= Fastighetsbildningslag 17.12.1970 (Ruotsi)
FfL	= Lag om exekutiv försäljning av fast egendom 14.5.1971 (Ruotsi)
GB	= Giftermålsbalken 11.6.1920 (Ruotsi)
HD	= Högsta Domstolen (Ruotsi)
HE	= Hallituksen esitys
HM	= Suomen Hallitusmuoto 17.7.1919/94
HO	= Hovioikeus
HolhL	= Holhouslaki 19.8.1898/34
HovR	= Hovrätten (Ruotsi)
HR	= Häradsrätten (Ruotsi)
HVL	= Huoneenvuokralaki 10.2.1961/82
IrtKiinL	= Laki irtaimistokiinnityksestä 17.2.1923/55
JB	= Jordabalken 17.12.1970 (Ruotsi)
JFT	= Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
JL	= Jakolaki 14.12.1951/604
KaavAlJA	= Kaavoitusalueiden jakoasetus 11.7.1960/353
KaavAlJL	= Kaavoitusalueiden jakolaki 20.2.1960/101
KaavMerkSisMp	= Sisäasiainministeriön päätös asema-, rakennus-, yleis- ja seutukaavoissa käytettävistä merkinnöistä 30.9.1959/386 (muut. 25.8.1972/625)
KaavMit-PohjakartA	= Asetus kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4.2.1960/91
KF	= Kungl. förordning (Ruotsi)

KHO	= Korkein hallinto-oikeus
KiinA	= Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9. 11. 1868/32
KK	= Vuoden 1734 lain kauppakaari
KKO	= Korkein oikeus
KKunA	= Asetus kunnallishallituksesta kaupungissa 8. 12. 1873
KO	= Kihlakunnanoikeus
Kom. miet.	= Komiteanmietintö
KrML	= Kristofferin Maanlaki vuodelta 1442
KS	= Konkurssisääntö 9. 11. 1868/31
LagfartFO	= Förordning angående lagfart å fång till fast egendom 16. 6. 1875 (Ruotsi)
LeimaL	= Leimaverolaki 6. 8. 1943/662
LL	= Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta 28. 2. 1930/86
LM	= Lakimies
Ltk	= Laintarkastuskunta
Lvk	= Lainvalmistelukunta
Lvmiet.	= Lakivaliokunnan mietintö
MaatVL	= Maatilatalouden tuloverolaki 15. 12. 1967/543
Mh	= Maaherra
MeML	= Maunu Eerikinpojan Maanlaki vuodelta 1347
MILA	= Maanmittausinsinööri, Maanmittausinsinöörien liiton aika- kauskirja
MJO	= Maanjako-oikeus
MK	= Vuoden 1734 lain maakaari
MKunA	= Asetus maalaiskuntain kunnallishallinnosta 15. 6. 1898
MVA	= Asetus torpan, lampuotitilan ja mäkitupa-alueen vuokrauk- sesta 12. 3. 1909/12
MVL	= Maanvuokralaki 29. 4. 1966/258
MVL, vuoden 1902	= Laki maanvuokrasta maalla 19. 6. 1902/19
NaapL	= Laki eräistä naapuruussuhteista 13. 2. 1920/26
NJA	= Nytt Juridiskt Arkiv I
NJA II	= Nytt Juridiskt Arkiv II
NK	= Vuoden 1734 lain naimiskaari
NyttJL	= Lag om nyttjanderätt till fast egendom 14. 6. 1907 (Ruotsi)
OikTL	= Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13. 6. 1929/228
OK	= Vuoden 1734 lain oikeudenkäymiskaari
OKL	= Osuuskuntalaki 28. 5. 1954/247
OYL	= Laki osakeyhtiöistä 2. 5. 1895/22
PakkoLunL	= Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tar- peeseen 14. 7. 1898/27
PK	= Perintökaari 5. 2. 1965/40
PK, vuoden 1734	= Vuoden 1734 lain perintökaari
RakA	= Rakennusasetus 26. 6. 1959/266
RakK	= Vuoden 1734 lain rakennuskaari

RakL	= Rakennuslaki 16. 8. 1958/370
RakSuoJL	= Laki kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta 27. 11. 1964/572
RB	= Rättegångsbalken 18. 7. 1942 (Ruotsi)
RL	= Rikoslaki 19. 12. 1889/39
RO	= Raastuvanoikeus
RT	= Rakennustaito, rakennustekninen aikakauslehti
RUL	= Utsökningslag 10. 8. 1877 (Ruotsi)
SFS	= Svensk författningssamling
SKL	= Suomen Kunnallislehti
SOO	= Senaatin oikeusosasto
SOU	= Statens offentliga utredningar (Ruotsi)
SPL	= Suomen Poliisilehti
SvJT	= Svensk Juristtidning
SVT	= Suomen virallinen tilasto
SähkölaitosKL	= Laki sähkölaitoskiinteistöistä 17. 12. 1948/936
TfR	= Tidskrift for Retsvidenskap
TL, Norjan	= Lov om Tinglysing 7. 6. 1935
TL, Tanskan	= Lov om Tinglysning 31. 3. 1926
TNimiA	= Asetus kaupparekisteristä sekä toiminimestä ja prokurasta 2. 5. 1895/22
TOL	= Tulo- ja omaisuusverolaki 19. 11. 1943/888
TVA	= Tontinvuokra-asetus 19. 8. 1966/449
TVL	= Tontinvuokralaki 17. 3. 1939/75
UfR	= Ugeskrift for Retsvaesen
UK	= Vuoden 1734 lain ulosottokaari
UL	= Ulosottolaki 3. 12. 1895/37
UlkomKiintRajL	= Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita 28. 7. 1939/219
VKL	= Velkakirjalaki 31. 7. 1947/622
vp	= Valtiopäivät
VuokraAlJärjL	= Laki vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppalloissa 9. 3. 1962/218
VuokraAlLunL	= Laki eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa 16. 8. 1958/361
ZGB	= Schweizerisches Zivilgesetzbuch 10. 12. 1907 (Sveitsi)
YhdL	= Laki yhdistyksistä 4. 1. 1919/1
YhtOmL	= Laki eräistä yhteisömistussuhteista 25. 4. 1958/180
Yksityismetsäl	= Yksityismetsälaki 15. 9. 1967/412
YksTL	= Laki yksityisistä teistä 15. 6. 1962/358

I LUKU

JOHDANTO

1 §. Lähtökohdat ja tutkimustehtävän asettaminen

1. Tutkimustehtävän alustava hahmotus

Tutkimukseni kohteeksi valitsin alkuaan yksityisoikeudelliset kiinteistön ainesosia ja tarpeista koskevat kysymykset. Pian osoittautui, että kohteen rajaaminen oli tarpeen. *Rakennuksen omistajan oikeusasemaa* koskeva ongelmakokonaisuus näytti tällöin sopivalta käsitellyn kohteelta. Näin oli seuraavista syistä. Ensinnäkin omalla maalla olevia rakennuksia on pidetty tärkeimpiin kiinteistön ainesosiin kuuluvina.¹ Lisäksi kysy-

¹ Rakennuksia oli maassamme kaikkiaan vuoden 1970 väestölaskentaan liittyneen asunto- ja kiinteistölaskennan mukaan 887948. Ne jakautuivat käyttö-tarkoituksen perusteella seuraavasti: asuinrakennukset 768204, teollisuusrakennukset 22020, liikerakennukset 21464, liikenteen rakennukset 2128, koulurakennukset 9051, laitosrakennukset 3148, muut julkiset rakennukset 8084 ja muut rakennukset 3849. Asuinrakennusten merkitsevä osuus kiinnittää huomiota; näistä suurin osa (713992) oli ns. pientaloja. Rivitaloja oli 5201 ja muita asuinrakennuksia 49011. Nämä tiedot on saatu kesällä 1973 tilastokeskuksesta. Vuoden 1970 väestölaskennan tietoja julkaistaan SVT:n sarjassa VI C 104, jonka rakennuskantaa koskeva nide ei ole tätä kirjoitettaessa ilmestynyt. — Asuntotuotantoa on pyritty suuntaamaan entistä voimakkaammin juuri pientaloasuntoihin, ks. *Kom. miet.* 1965: A 6 s. 68 s. ja *Kom. miet.* 1972: B 1 s. 67. Vm. mietinnössä s. 70 on todettu yhden huoneiston talojen osuuden asuintalotyypeistä nousseen vuosina 1961—1970 80,6 %:sta suunnilleen 85 %:iin.

Talonrakennustuotannon määrästä ja kasvusta 1920-luvulta alkaen ks. *Salokangas*, RT 1970 s. 215 s. sekä rakennustuotannosta kansantalouden osana esim. *Heikkonen*, RT 1965 s. 1121, *Salokangas*, RT 1968 s. 872—878, *Erma* s. 1—3 ja *Kom. miet.* 1971: B 131 s. 26 s., s. 123 s. ja s. 280 s. Vaatimus rakennusalan tutkimustoiminnan kehittämistä on myös kasvamassa, ks. esim. *Jarle*, RT 1970 s. 267—270 ja *Kom. miet.* 1971: B 131 s. 259—261.

mystä rakennuksista kiinteistön ainesosina on oikeuskirjallisuudessa lähestytty tavalla, jonka tarkastelu vaikutti kiinnostavalta myös ainesosasuhdetta koskevien yleisten kysymysten kannalta.

Tutkimustyön edetessä ilmeni, että rakennuksen omistajan oikeusasemaa ei käynyt käsittelemisen yksinomaan ainesosasuhdetta koskevan problematiikan näkökulmasta. Esiintyviä ongelmia tarkasteltaessa heräsi näet muitakin kysymyksiä, jotka näyttivät vaativan selvittämistä, mutta jotka oikeuskirjallisuutemme suurelta osin on sivuuttanut.

On toisaalta selvää, että perusteellisinkaan tutkimus ei saattaisi vastata kaikkiin ongelmiin. Tutkimuksen kohteen täydellinen selvittäminen on tässä mielessä mahdottomuus. Jotta tutkimus kuitenkin voisi muodostaa mielekkään kokonaisuuden, on tutkimuksen kohdetta syytä tarkastella jostakin tietyistä näkökulmasta. Tutkimuskohteen lisäksi on siten määriteltävä *tarkastelukulma*.²

Lähtökohdan tämän tutkimuksen tarkastelukulman valinnalle muodostavat eräät kysymykset, jotka tutustuminen siviilioikeudelliseen kirjallisuuteemme on herättänyt. Siinä esiintyy kaksi rakennuksia koskevaa vallitsevaa väittämää. Kutsun niitä jäljempänä lyhyiden vuoksi *perusväittämiksi*. Kun asia ilmaistaan jonkin verran yksinkertaistaen, nämä väittämät voidaan lausua esim. seuraavassa muodossa:

1) Rakennus omalla maalla on kiinteistön (aines)osa ja kiinteää omaisuutta.

2) Rakennus toisen maalla on irtain esine ja irtainta omaisuutta.

Oikeustieteessämme katsotaan vakiintuneesti, että rakennus omalla maalla on kiinteistön osa t. ainesosa (*beständsdel*), tai, kuten asia myös on ilmaistu, kuuluu kiinteistöön.³ Usein on tosin vaadittu eräiden lisäedel-

² *Muukkosen* muutosäännöksiä koskevassa tutkimuksessa tulee hyvin ilmi tarkastelukulman merkitys. Tutkimuksensa johdannossa (s. 8) hän on todennut mm. seuraavaa: »Tutkimusobjekteja voidaan tarkastella useista eri näkökulmista. Mistä näkökulmasta muutokysymyksiä olisi tarkoituksenmukaisinta katsella, jotta ne valottuisivat mahdollisimman hyvin? Tällainen näkökulmahan olisi 'löydettävä', jos halutaan saada aikaan kartoitustutkimus, tarkasteluobjektien yleishahmotus».

³ Ks. esim. *Serlachius*, *Lärobok* s. 10, *sama*, (*Sakrätten*) s. 16, *Montgomery* s. 508 s., (*Montgomery* on katsonut rakennuksen omalla maalla kiinteistön sivuesineeksi [bisak] eli aksessioksi, jolloin siitä itse asiassa on tullut maan ainesosa), *Wrede*, *Grunddragen* s. 49 (vrt. *sama*, *Sakrätt* I s. 12 s. ja s. 20), *Ekström* s. 1003 s., *Hernberg* s. 383 ja s. 390, *Wrede—Caselius* s. 26 s. ja s. 59, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 184 s. ja s. 197 sekä *Zitting—Rautiala* s. 34. Ks. myös *Noposen* yksi-

lytysten täyttymistä. Ensinnäkin on esitetty, että rakennuksen tulla-
seen kuulumaan kiinteistöön on oltava elimellisesti ja kiinteästi liitetty
maahan.⁴ Lisäksi on kiinnitetty huomiota rakennuksen käyttötarkoituk-
seen kiinteistöllä. Meillä yksimielisen käsityksen mukaan tilapäistä tar-
koitusta varten kiinteistöllä olevat rakennukset eivät kuulu kiinteistöön.
Samoin on sanottu koskevan kiinteistön käyttämiselle vieraaseen tarkoi-
tukseen rakennettuja rakennuksia.⁵

Asiaa koskevista esityksistä ilmenee usein ajatus, että omalla maalla
oleva rakennus, joka on kiinteistön ainesosa, on myös kiinteää omaisuutta.
Toisin sanoen edellisestä (rakennus on ainesosa) seuraa jälkimmäinen
(rakennus on kiinteää omaisuutta). Linaaan tähän Zitting—Rautialan
esitystä:

»Rakennukset voivat olla joko irtainta tai kiinteätä omaisuutta.
Silloin kun rakennukset kuuluvat ainesosina kiinteistöön, ovat ne luon-
nollisesti kiinteitä. Maanomistajalle kuuluvat rakennukset ovat ... kiin-
teistön ainesosia ja näin ollen kiinteätä omaisuutta» (kurs. tässä).⁶

Sääntöä rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön on perusteltu mm.
viittaamalla roomalaisesta oikeudesta omaksuttujen periaatteiden vaiku-
tukseen ja sen sääntöön *superficies solo cedit*.⁷ On myös huomautettu
rakennusten laadun ja arvon muuttumisesta aikojen kuluessa. Aikai-
sempina vuosisatoina rakennukset useimmiten olivat puurakenteisia, suh-

tyiskohtaista vallitsevan käsityksen esittelyä s. 156—160. Pietilä on täsmentänyt
säännön seuraavaan muotoon: »... maapohjan omistajalle kuuluva rakennus on
sen kiinteistön osa, johon rakennuksen alla oleva maapohjakin kuuluu», ks. LM
1964 s. 539. — Serlachiuksen aikaisemmasta käsitystavasta tulee puhe tekstissä
jäljempänä.

⁴ Tähän tapaan Kivimäki—Ylöstalo s. 184. Ks. myös Montgomery s. 470,
joka on katsonut, ettei rakennus maalaiskiinteistöllä kuulu siihen, jos se voidaan
»utan söndertagning flyttas», sekä Serlachius s. 16, Ekström s. 1004 ja Wrede—
Caselius s. 58.

⁵ Sanotun johdosta ks. esim. Serlachius s. 17, Wrede, Grunddragen s. 18,
Wrede—Caselius s. 58, Kivimäki—Ylöstalo s. 184 ja Zitting—Rautiala s. 34. Ks.
myös Noponen s. 160 s.

⁶ Näin Zitting—Rautiala s. 34. Ekström s. 1012 av. 2 on huomauttanut siitä,
miten Ruotsin lain mukaan omalla maalla oleva rakennus »hör till marken» ja
on siis kiinteää omaisuutta, ja Noponen (s. 158) lausuu: »... kielto (siirtää raken-
nuksia pois) etenkin johti käsitykseen, että lailliset rakennukset olivat osa kiin-
teistöä ja sellaisena kiinteätä omaisuutta».

⁷ Ks. Montgomery s. 522, Wrede, Grunddragen s. 49 ja Noponen s. 158. *Superficies solo cedit* säännön sisällöstä ks. lähemmin jäljempänä 4 §:ssä av. 30:n koh-
dalla lausuttua.

teellisen pienikokoisia sekä helposti siirrettäviä. Tämä on esitetty perusteeksi sille, että rakennuksia vanhassa ruotsalaisessa oikeudessa pidettiin irtaimistona.⁸ Rakennusten kuulumista kaupunkitonttiin on perusteltu myös sillä, että rakennukset ovat jo kauan edustaneet huomattavaa osaa tontin arvosta.⁹ Maatalouskiinteistöjen osalta taas merkitsevänä on pidetty kieltoa siirtää ns. laillisia i. maatalouden harjoittamiseen välttämättömiä rakennuksia kiinteistöltä.¹⁰

Toisaalta katsotaan, että rakennukset, jotka eivät kuulu maanomistajalle, eivät tule kiinteistön ainesosiksi. Tällaiset toisen maalla olevat rakennukset ovat luonteeltaan irtaimia esineitä ja irtainta omaisuutta. Sanottu on ulotettu koskemaan paitsi esim. vuokramiehen omistamia, yleensä kaikkia toisen maalle rakennettuja rakennuksia riippumatta rakentamisen oikeusperusteesta.¹¹

Esitetystä periaatteesta on mainittu muutamia poikkeuksia. Tällainen on ensinnäkin tilanne, jolloin vuokramies aikaisemman maanvuokralainsäädännön mukaan oli rakentanut kiinteistölle rakennuksen kiinteistönomistajaa kohtaan olevan velvoituksen täyttämiseksi ja/tai kiinteistöltä otetuista puista.¹² Tällöin rakennuksesta on katsottu tulevan kiinteistön osa. Lisäksi muissakin tapauksissa, jolloin pääasiallinen rakennusaine on otettu kiinteistöltä, on rakennuksen katsottu tulevan kiinteistön osaksi.¹³

Vaikka toisen maalla olevilla rakennuksilla katsotaankin olevan irtaimen esineen luonne, on toisinaan huomautettu siitä, ettei niihin nähden kaikissa suhteissa sovelleta irtainta koskevia sääntöjä. Tärkeimpänä poikkeamana on pidetty sitä, että saantosuojaa koskevat säännöt eivät tule noudatettaviksi.¹⁴

Poikkeuksen säännöstä, että rakennus toisen maalla on irtainta, muodostaa rakennus ehdollisella tontilla. Uudemmassakin oikeuskirjallisuu-

⁸ Ks. esim. *Noponen* s. 157. Samoin *Hemmer* III s. 11.

⁹ Ks. *Noponen* s. 159.

¹⁰ Ks. *Serlachius* s. 16 av. 3, *Noponen* s. 157 s., *Hemmer* III s. 11 ja *Pietilä*, LM 1964 s. 539 s.

¹¹ Ks. *Montgomery* s. 483 ja s. 522, *Noponen* s. 166—168, *Wrede—Caselius* s. 27, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 184 ja s. 197 sekä *Zitting—Rautiala* s. 34.

¹² Ks. esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 197 s. ja *Zitting—Rautiala* s. 33.

¹³ Ks. *Serlachius* s. 19, *Noponen* s. 166 s. ja *Wrede—Caselius* s. 59.

¹⁴ Ks. *Zitting—Rautiala* s. 35 ja *Zitting*, *Luennot* s. 60. Saantosuojan käsitteestä ks. jäljempänä 9 §:n av. 4.

dessamme toistetun käsityksen mukaan *rakennukset ehdollisella tontilla ovat kiinteää omaisuutta, vaikka ne eivät kuulu tonttiin.*¹⁵

Edellä lyhyesti esitelty kirjallisuutemme jättää monia kysymyksiä epäselviksi. Luonteenomaista sille on tarkastelutavan käsittevaltaisuus. Operoidaan paljon käsitteillä, jotka näyttävät olevan avainasemassa, mutta joiden taakse tarkasteltavat asiat piiloutuvat. Voimassa olevaa oikeutta pyritään kuvaamaan noiden käsitteiden avulla, mutta selvästi ei aina tule ilmi, mitä niitä käytettäessä tarkoitetaan. Mitä halutaan ilmaista sanottaessa, että rakennus on kiinteistön (aines)osa ja kiinteää omaisuutta taikka irtain esine ja irtainta omaisuutta?

Näyttää siltä, että käytettyjen käsitteiden edellytetään olevan jollakin tavoin riippuvuussuhteessa toisistaan. Jos rakennus on kiinteistön ainesosa, se on myös kiinteää omaisuutta. Jos se taas ei ole kiinteistön ainesosa, se on irtain esine tai irtainta omaisuutta. Kun kuitenkin toisaalta rakennus toisen maalla saattaa eräissä tapauksissa olla kiinteää omaisuutta, ei mainittu riippuvuussuhde ole poikkeukseton. Mihin tällainen riippuvuus sitten perustuu?

Perusväittämässä tehdään jyrkältä vaikuttava kahtiajako omalla ja toisen maalla oleviin rakennuksiin. Mistä johtuu, että rakennuksen »oikeudellinen luonne» näyttää ainakin pääsääntöisesti olevan olennaisesti erilainen riippuen siitä, onko rakennus omalla vai toisen maalla? Jos rakennukset aikaisemmin katsottiin irtaimiksi esineiksi syystä, että ne olivat helposti siirrettäviä ja jos rakennustavan muuttuminen myöhemmin aiheutti sen, että katsomus muuttui, eikö muutoksen pitäisi koskea yhtä hyvin toisen maalle rakennettuja rakennuksia?

Seuraavaksi kiinnitän huomiota eräisiin tarkastelutavaltaan tavanomaisesta poikkeaviin *Serlachiuksen* ja *Caseliuksen* esityksiin.

Serlachius on JFT:ssä vuonna 1888 ilmestyneessä kirjoituksessaan tarkastellut rakennuksen ja maapohjan yhteenkuuluvuutta koskevaa kysymystä osittain toiseen tapaan kuin sitten esineoikeutta koskevilla yleisesityksissään.¹⁶ Hän on tuossa kirjoituksessa asettanut rinnakkain roomalaisen oikeuden ja vanhan ruotsalaisen oikeuden periaatteet. Roo-

¹⁵ Ks. *Wrede—Caselius* s. 27, *Ollinen I* s. 47 ja *Zitting—Rautiala* s. 34 sekä myös *Kivimäki—Ylöstalo* s. 185.

¹⁶ Ks. tekstissä esitettävän osalta JFT 1888 s. 180—184 ja vrt. edellä av. 3 mainitut *Serlachiuksen* esitykset sekä jäljempänä tekstissä 7 §:n A.1 kohdassa lausuttua.

malaisessa oikeudessa edellytettiin, että rakennukset muodostivat sen kiinteistön ainesosan, jolle ne rakennettiin, kun taas ruotsalaisen oikeuskäsityksen mukaan rakennukset olivat irtainta.¹⁷ Kahden näin vastakkaisen periaatteen esiintyminen antoi hänen mukaansa aihetta epäillä, oliko ensin mainittu periaate kantavuudeltaan sellainen, että sen tulisi asian luonnosta johtuen »gälla för hvarje rätt».¹⁸

Serlachius on kiinnittänyt huomiota myös siihen, että vaikka rakennuksen olemassaolon edellytyksenä olikin maapohja, se aina oli — joskin toisinaan suurin vaikeuksin ja kustannuksin — siirrettävissä pois kiinteistöltä. Siksi ei ollut aihetta tai edes välttämätöntä ajatella, että rakennus oli maan ainesosa. Oli mahdollista pitää rakennusta itsenäisenä, maapohjasta erillisenä esineenä (»en sak för sig, oberoende af grunden»)¹⁹ Vanhassa ruotsalaisessa oikeudessakaan ei edellytetty, että rakennus sellaisenaan ja osiin hajoittamatta oli muualle siirrettävissä, vaikka sitä pidettiin irtaimistona.

Kielto poistaa laillisia rakennuksia tilalta aiheutti vain sen, että tietty eli maatalouskiinteistön käyttöön tarkoitetut, kiinteistönomistajalle kuuluvat rakennukset tulivat olemaan kiinteistön erottamatonta tarpeistoa (oskiljaktigt tillbehör) eli pertinenssejä. Käsitys rakennusten luonteesta sinänsä ei ollut muuttunut. Myös rakennukset kaupunkitontilla olivat irtaimistoa ja tontin erottamatonta tarpeistoa edellytyksin, että tontin ja rakennuksen omistusoikeus olivat yksissä käsissä. — *Serlachiuksen* esityksestä ilmenee hänen samaistaneen kiinteistön ainesosan sen fyysiseseen osaan. Rakennuksen kiinteistöllä saattoi omistaa toinen kuin kiinteistönomistaja. Kiinteistön fyysisellä osalla sen sijaan ei voinut olla erillistä omistajaa.

Caselius on, kuten hän itse on asian ilmaissut, »konstruoinut oikeuden rakennuksiin toisen maalla toisin kuin tavallisesti».²⁰

Caselius on todennut, miten Ruotsi-Suomen oikeudessa katsotaan vuokramiehen ja muun hallintaan oikeutetun henkilön tekemät rakennukset ja johdot, vieläpä kiinteistöön pannut parannukset irtaimiksi esineiksi sekä mainittu henkilö näiden omistajaksi. Tämä katsantokanta sotii kuitenkin esineen ykseyden käsitettä vastaan. »Omne quod inaedificatur, solo cedit». Esim. kiinteistölle rakennettua rakennusta ei voida pitää

¹⁷ Ks. lähemmin jäljempänä 7 §:ssä av. 3:n ja 4:n kohdalla lausuttua.

¹⁸ JFT 1888 s. 180.

¹⁹ JFT 1888 s. 181.

²⁰ Ks. *Caselius* s. 373 av. 3.

kiinteistöön kuulumattomana siitä syystä, että joku toinen kuin kiinteistön omistaja on toimittanut yhdistämisen. Caselius on myös pitänyt loogisesti mahdollisena ajatusta, että omistussuhteiden muutokset sellaisenaan voisivat hävittää jonkin esineen itsenäisyyden. Hyväksyttäessä omistuksen erillisyyden ajatus näyttäisi hänen mukaansa näin käyvän esim. yhtymystapauksessa rakennuksen ja kiinteistön tullessa saman henkilön omistukseen tai kiinteistön omistajanvaihdoksen aiheuttaessa sen, että rakennuksen omistaja menettäisi omistusoikeutensa siihen. Niinpä »loogillista on vain se, että selitetään ainesosalla ... olevan sama omistaja kuin kiinteistölläkin, koska ainesosa on epäitsenäinen kiinteistön osa».²¹ Rakentajalla voi olla ainoastaan irrottamisoikeus, jonka käyttäminen perustaa uuden itsenäisen esineen, omistajanaan irrottaja.

Käsityksensä, jonka mukaan rakentajalla on vain irrottamisoikeus, Caselius on perustanut myös siihen näkökohtaan, ettei toisen maalle rakentaneen oikeus hänen mielestään ole todellinen omistusoikeus. Toisen maalle rakentaneen oikeus rakennukseen on riippuvainen hänen vuokraoikeudestaan, tosiasiallisesta hallinnasta sekä tertiuksen oikeudesta. Tällöin »hänen oikeutensa sisällys on supistettu niin pieneen, että omistusoikeuden määritelmiin kuuluvat maininnat tuntuvat suuresti liioitelluilta».²²

Caseliusen »konstruktion» kuuluu myös ajatus rakennusta koskevan oikeuden kytkeytymisestä siihen käyttöoikeuteen, jonka nojalla rakentaminen on tapahtunut. Hän lausuu: »Vuokraoikeus tai muu nautinto-oikeus on ... ensisijainen käsite, johon oikeuteen rakennukset kuuluvat tarpeiston tavoin. Jos ... oikeus toisen kiinteistön käyttöön lakkaa, loppuu myös siihen kuuluva irrottamisoikeuskin. Tästä johtuen on tertius velvollinen tunnustamaan irrottamismahdollisuuden vain sikäli kuin se perustuu oikeuteen, joka sitoo häntä».²³

Serlachiuksen edellä oleva esitys saa epäilemään sen jyrkän erottelun oikeutusta, joka perusväittämissä on tehty omalla ja toisen maalla olevan rakennuksen kesken. Hänen ajatuksensa rakennuksesta aina samalla tavoin maapohjaan nähden erillisenä esineenä on huomion arvoinen. Lisäksi on pantava merkille Serlachiuksen käsitys, jonka mukaan rakennus, vaikka se ei olekaan kiinteistön fyysinen osa, kuitenkin eräässä

²¹ Caselius s. 301 s.

²² Ks. Caselius s. 305 s.

²³ Näin Caselius s. 306.

mielessä eli Serlachiuksen termien »erottamattomana tarpeistona» kuuluu siihen.

Caseliuksen esityksessä taas tulee puhtaana esiin käsitys esineen ykseydestä. Tätä käsitystä tarkastelen myöhemmässä yhteydessä. Esillä olevan tutkimuksen kannalta esitys sisältää lisäksi muita mielenkiintoisia kohtia. *Caselius* on nimittäin arvioinut sivullisen oikeusasemaa rakennukseen myös sen perusteella, millainen tämän oikeus maapohjaan on. Huomiota kiinnittää *Caseliuksen* näkemys oikeudesta maapohjaan »ensisijaisena käsitteenä» ja rakennuksesta sen tarpeistona. Herää kysymys, voisiko rakennus jossakin merkityksessä kuulua maapohjaa koskevaan käyttöoikeuteen. Pohtiessaan kysymystä siitä, onko sivullisen oikeus »todellinen omistusoikeus» *Caselius* on antanut merkitystä nimenomaan oikeusaseman *pysyvyydelle*. Tämä käsitys näyttää antavan aiheutta rakennuksen omistajan vaihdannassa ilmenevää suojaa koskevien kysymysten tarkasteluun monipuolisemmin kuin meillä on tapahtunut.

2. Tarkastelukulman täsmennys ja tutkimuksen jäsentely

Edellä esitetty katsaus kirjallisuuteemme lienee osoittanut, että perusväittämien tarkistus- ja täsmennystyöhön on aiheutta. En erehtyne, jos sanon, että esim. vasta valmistuneen lakimiehen tietous rakennuksen omistajan yksityisoikeudellisesta asemasta on pitkälti perusväittämien antaman tiedon varassa. Jos väittämiä ei lähemmin analysoida, tuo tieto jää arvoltaan vähäiseksi. Oikeudelliselle ajattelulle siinä myös tarjoutuu vaarallinen virheellisten yleistysten lähde. Perusväittämiin liittyvän problematiikan selvittelyllä on siten melkoista käytännöllistäkin merkitystä. Nojautuminen noissa väittämissä ilmaistuihin periaatteisiin on epäluotettavaa, mikäli ei ole selvää, mistä niissä lopulta on kysymys.

Tässä teoksessa pyritään selvittämään rakennuksen omistajan oikeusasemaa nimenomaan perusväittämien avaamasta tarkastelukulmasta. Eräille sen keskeisille kysymyksenasetteluille ovat antaneet virikkeen juuri *Serlachiuksen* ja *Caseliuksen* edellä selostettuihin esityksiin sisältyneet ajatukset. Huomion kohteeksi tulevat kysymykset, joissa perusväittämät näyttävät edellyttävän eroavaisuuksia rakennuksen omistajan oikeusasemassa sen perusteella, onko rakennus omalla vai toisen maalla. Tällöin herää kaksi ongelmaa: 1) millaisissa oikeudellisissa tilanteissa eroavaisuuksia todella on olemassa tämän tekijän perusteella, ja

2) aiheutuvatko mahdolliset eroavaisuudet aina juuri tästä tekijästä. Tutkimuksen kohteena on siten rakennuksen omistajan oikeusasema erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä.

Tutkimuksen aluksi on välttämätöntä esittää selvitys eräistä sen keskeisistä käsitteistä. Tällaisia ovat ainesosan sekä kiinteän ja irtaimen esineen ja omaisuuden käsitteet. Myös tarpeiston käsitteeseen on kiinnitettävä huomiota. Näitä käsitteitä voidaan sanoa tutkimuksen peruskäsitteiksi. Selvitys niistä sisältyy tämän teoksen II lukuun.

Rakennuksen omistajan oikeusasemaa koskeva selvittely jakautuu kolmeen pääjaksoon. Luvussa III tarkastellaan rakennusta itsenäisenä objektina. Tuossa luvussa käsitellään rakennusta koskevaa normistoa antamatta lähtökohtaisesti merkitystä sille, onko rakennus omalla vai toisen maalla.

Tutkimuksen IV luku koskee ainesosasuhdetta rakennuksen ja maapohjan välillä. Tarkastelun kohteeksi tulee erityisesti ongelma siitä, milloin ainesosasuhde syntyy. Eräs keskeinen kysymys on, miten perusteltu tässä kohden on kahtiajako omalla ja toisen maalla oleviin rakennuksiin.

Luvussa V ovat tutkimuksen kohteena eräät käytännössä esiintyvät rakennusta koskevat ristiriita- eli kollisiotilanteet. Pyrkimyksenä on selvittää, miten paljon rakennuksen omistajan ns. dynaamista suojaa koskevat ratkaisut riippuvat nimenomaan siitä, onko rakennus omalla vai toisen maalla.

Tutkimustyöni on pantu vireille ajankohtana, jolloin siviilioikeudellista tutkimusta ovat innoittaneet erityisesti loogisen empirismin perinteestä lähteneen analyttisen oikeusteorian saavutukset. Tämän tutkimussuuntauksen piirissä on pyritty asettamaan kysymykset uudella tavoin; ei ole kysytty oikeuksien »olemusta» tai »luonnetta», vaan on ennen kaikkea haluttu selvittää, *miten* asiat tapahtuvat. Tähän tutkimukseen kuuluu olennaisena pyrkimys irtautua näennäisongelmista, joita epätasällinen ja analysoimaton käsitteiden käyttö on aiheuttanut.²⁴ Osittain tätä taustaa vasten selittyy kiinnostukseni perusväittämiin ja

²⁴ Ks. Zitting s. 103 s., sama, LM 1955 s. 643 s., Olsson s. 13—19, Vuorio s. 47—56, sama, LM 1956 s. 444—452, Muukkonen, LM 1964 s. 962 ja Aarnio, LM 1973 s. 352—360.

pyrkimys päästä niiden »taakse». On kuitenkin totta, että »kielenkäytön epäselvyydestä johtuvien näennäisongelmien poistaminen voi olla vain analyysin ensimmäinen aste».²⁵ Analyyttisen tutkimusotteen merkitys on nähdäkseni siinä, että se avaa mahdollisuudet entistä selkeämmältä pohjalta tapahtuvalle juridiselle argumentoinnille. Mistä lähtökohdista ja miten argumentaatio tämän jälkeen etenee, on kysymys sinänsä. Meillä on viime aikoina erityisesti haluttu painottaa nyt »vähemmistössä olevaa» tutkimusasennetta: oikeustieteellisessä tutkimuksessa tulee ottaa huomioon oikeussäännösten historiallinen tausta ja niiden kytkennät yhteiskunnalliseen todellisuuteen, erityisesti sosiaalisiin, poliittisiin ja taloudellisiin tekijöihin.²⁶ Tämän asenteen toteuttaminen merkitsee vaativaa tehtävää, jotta todellisista tuloksista voitaisiin puhua.

3. Eräistä tutkimuksen sisältöä koskevista seikoista

Esillä olevassa tutkimuksessa kiinnitän verraten paljon huomiota naapurimaamme *Ruotsin* oikeuteen.²⁷ Ruotsin oikeus on tämän tutkimuksen kohteena olevissa kysymyksissä varsin lähellä meidän oikeuttamme. Olenainen ero Suomen oikeuteen nähden on tässä tarkasteltavia ongelmia koskevan lainsäädännön kehittyneisyys. Kiinteän omaisuuden tarpeista koskeva nyttemmin uudistettu lainsäädäntö syntyi Ruotsissa 1800-luvun puolella. Kokonaan uusittu maakaari (JB), joka esitöineen tarjonnee mm. meidän lainvalmistelussamme merkitsevää materiaalia, on ollut voimassa jo jonkin aikaa. Myös ulosmitatun kiinteän omaisuuden pakkomyyntiä koskeva lainsäädäntö on uudistettu.

²⁵ Näin *Backman*, *Oikeustiede* s. 323. Ks. myös *Aarnio*, LM 1973 s. 362.

²⁶ Ks. *Aarnio*, LM 1973 s. 372 s. ja *sama*, Arvostelu teoksesta Aro, Pirkko-Liisa, Ennakkokäyttöoikeus patentinhaltijan yksinoikeuden rajoituksena. Vammala 1972, LM 1973 s. 534—537.

²⁷ Oman oikeuden konkreettisissa tulkintakysymyksissä on ulkomaisesta oikeudesta saatavia tulkinta-argumentteja yleensä käytettävä hyvin varovaisesti. Tästä seikasta on meillä ilmestyneissä tutkimuksissa useinkin huomautettu. Ks. esim. *Makkonen*, Kunnallinen säädösvalta s. 11, joka on painottanut sitä erityisesti. Ulkomaisen oikeuden selvittelyyn on paremmin syytä yleisemmissä yhteyksissä esim. joidenkin kehityslinjojen tai vaikutussuhteiden osoittamiseksi. Selvittelyllä voi olla merkitystä myös uusien näkökulmien avaajana. Erityisesti de lege ferenda-näkökohtia esitettäessä saattaa vertailulla ulkomaisiin oikeusjärjestyksiin olla hedelmöittävä vaikutus.

Tutkimuksessa hyväksi käytetty *oikeustapausmateriaali* koostuu pääasiallisesti korkeimman oikeuden julkaistuista ratkaisuksista. Olen käynyt vuosikirjojen pohjalta järjestelmällisesti läpi korkeimman oikeuden ratkaisut itsenäisyytemme ajalta sekä lisäksi senaatin oikeusosaston tuomiot vuosisadan alusta alkaen. Julkaisematonta oikeustapausmateriaalia olen myös voinut ottaa jossain määrin huomioon. Olen saattanut käyttää hyväkseni Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen hakemistoa korkeimman oikeuden julkaisemattomista ratkaisuksista. Käytettävissäni ovat lisäksi olleet maamme *hovioikeuksien* ratkaisut, jotka vuoden 1969 lopulta alkaen on saatu Turun Yliopiston yksityisoikeuden laitokselle.²⁸

Vaikka julkaisemattomankin praksiksen selvittämisellä on merkitystä voimassa olevaa oikeutta koskevassa tutkimuksessa, on toisaalta todettava, että julkaistut ratkaisut muodostuvat oikeuskehityksen kannalta merkitykseltään yleensä verrattomasti tärkeämmiksi. Julkaistu, hakemistoissa ja sitten ehkä oppikirjoissakin mainittu ratkaisu saattaa säilyttää ennakkotapauksen asemansa vuosikymmeniä »muuttumatta oikeushistoriaksi». ²⁹ Näin on esim. sellaisilla traditionaalisen siviilioikeuden lohkoilla, joilla lainsäädäntö on vanhaa tai sitä ei ole ja joilla yhteiskunnalliset taustatekijät eivät sanottavassa määrin ole synnyttäneet painetta lainkäytön muuttamiseen. Näin on myös monissa tämän tutkimuksen kohteena olevissa kysymyksissä. Tulenkin tässä teoksessa kiinnittämään huomiota useihin verraten iäkkäisiinkin julkaistuihin oikeustapauksiin.

²⁸ Laitos on saanut ratkaisujäljennöksiä ensin Vaasan (25.11.1969 alkaen kaikki ratkaisut), Turun (2.9.1970 alkaen kaikki ratkaisut) ja Helsingin (1.12.1970 alkaen tuomiot ja päätökset siviilivalitusasioissa) hovioikeuksista. Itä-Suomen hovioikeuden kaikista ratkaisuksista on saatu jäljennökset vuoden 1973 alusta alkaen.

²⁹ Ks. tässä yhteydessä *Klami*, LM 1970 s. 48.

II LUKU

TUTKIMUKSEN PERUSKÄSITTEISTÄ

2 §. Ainesosasuhde

A. ERÄITÄ TERMINOLOGIAA KOSKEVIA HUOMAUTUKSIA

1. *Esineen käsitteestä*

Yleiskielessä esineellä voidaan tarkoittaa mitä tahansa rajoitettua, yksilöitävissä olevaa aineellista kappaletta eli oliota. Esineen käsitteeseen ei liity mitään mielikuvia esim. omistussuhteista.

Juridisessa kielessäesineen käsitettä käytetään toisin kuin yleiskielessä. Esineeltä oikeudellisessa merkityksessä edellytetään yleensä, että sen on voitava olla ihmisen oikeudellisen vallan alainen eli disponointitointen kohteena.¹ Tämän lisäksi katsotaan mm. meidän oikeuskirjallisuudessamme, että esine ja vain kokonainen esine saattaa olla esineoikeuksien kohteena ja siten omistusoikeusyksikkö. Palaan tähän käsitykseen lähemmin jäljempänä. Esillä olevassa yhteydessä on syytä vain todeta seuraava seikka.

Jos hyväksytään mainittu käsitys, niin sanottaessa jotakin objektia esineeksi sisältyy siihen implisiittisesti ajatus, että tuo objekti saattaa olla erillisten esineoikeuksien kohde ja omistusoikeusyksikkö.

Jotta voitaisiin välttää yleiskielen ja oikeudellisen kielen välisestä eroavaisuudesta johtuvia epäselvyyksiä, olisi kenties parasta kokonaan

¹ Ks. meidän kirjallisuudestamme esim. *Wrede*, *Sakrätt* I s. 9, *Montgomery* s. 457, *Serlachius* s. 1, *Wrede-Caselius* s. 19, *Kivimäki-Ylöstalo* s. 178 ja *Zitting-Rautiala* s. 14. Vrt. *Ekström* s. 998. Ks. myös *Viljo Voipion* esitystä oikeustieteen esinemäärittelmistä s. 201—210.

luopua esine-sanan käytöstä selviteltäessä tilanteita, jolloin kiinteistöön on jotakin liitetty tai jotakin siihen kuuluvaa on luovutettu. Jatkossa menettelen näin. Puhun *objektista t. kohteesta* tarkoittaessani yksilöitävissä olevaa aineellista kappaletta (oliota) ja riippumatta siitä, millaisia oikeuksia siihen saattaa kohdistua. Kirjallisuuden kannanottoja selvittäessä esine-sanaa on luonnollisesti yhä käytettävä.

2. Oikeuksien kohdistumisesta esineeseen

Puhuminen oikeuden kohdistumisesta johonkin esineeseen (objektiin), esim. omistusoikeuden tai kiinnityksen (panttioikeuden) kohdistumisesta rakennukseen, ei ole aivan asianmukaista. Ilmaisutapa puolustaa kuitenkin lyhyytensä vuoksi paikkaansa silloin, kun sekaannusta ei voi syntyä. Sama koskee puhumista jonkin objektin *oikeudellisesta luonteesta*.

Itse asiassa oikeuden kohteena ei koskaan saata olla mikään aineellinen objekti. Objektilla ei myöskään voi olla mitään »omaa» oikeudellista luonnetta. Oikeussuhteet ovat henkilöiden välisiä.² Oikeuden fyysinen kohde vain aina on yksi niistä tekijöistä, jotka vaikuttavat kyseisten oikeussuhteiden sisältöön.³ Ross on esittänyt, miten oikeuden kohde on tässä mielessä samassa asemassa kaikkia varallisuus-oikeuksia ajatellen. Kaikki varallisuus-oikeudet — myöskin oikeus vaatia geneerisesti määrätyn objektin suoritusta — tähtäävät lopulta tiettyjen yksilöllisesti määrättyjen objektien hallintaan.⁴ Edellä sanotun valossa myös jaottelu toisaalta henkilöön, toisaalta esineeseen kohdistuviin oikeuksiin (*jura in personam/jura in rem*) osoittautuu ongelmalliseksi.⁵

Jos sanotaan, että rakennuksen oikeudellinen luonne riippuu siitä, onko se omalla vai toisen maalla, voidaan tuo sanonta edellä lausutun

² Ks. *Hohfeld* s. 74—85 ja *Zitting*, Caseliuksen ja Rekolan juhlaulkaisu s. 284.

³ Ks. *Ojanen*, LM 1969 s. 914.

⁴ *Ross* s. 234.

⁵ *Hohfeldin* mukaan esinekohtaisesta oikeudesta (*right in rem*) kyseen ollen on olemassa etukäteen määrittelemätön määrä henkilöiden välisiä oikeussuhteita, kun taas henkilökohtaisen oikeuden (*right in personam*) osalta oikeussuhteiden määrä on rajoitettu. Ks. *Hohfeld* s. 13 s. ja s. 72—74. Katsottaessa, että myös henkilökohtaisen oikeuden haltija nauttii staattista suojaa yleiseen sivullistahoon nähden samoin kuin esim. omistaja tai muun esinekohtaisen oikeuden haltija, näyttää tämä selitystapa problemaattiselta. Ks. *Ross* s. 238 ja vrt. *Zitting—Rautiala* s. 2 s., joka lähtee siitä, että staattinen oikeussuoja riippuu oikeuden sisälöstä. Vrt. tässä yhteydessä lisäksi *Lawsonin* esitystä *Festschrift* s. 105—122.

pohjalta ymmärtää seuraavasti. Rakennuksen omistajan oikeusasema on erilainen riippuen siitä, millaisessa oikeusasemassa hän on rakennuksen maapohjaan nähden. Ratkaisevana pidetään tällöin nimenomaan sitä, onko hän maapohjan omistaja vai ei.

B. AINESOSASUHTEEN SYNTYMISEN EDELLYTYKSISTÄ

1. Ainesosan ja tarpeiston välisestä erottelusta

a. *Lainsäädännöstä ja vallitsevasta käsityksestä Suomessa ja Ruotsissa.* Meillä ei ole olemassa yleistä lainsäädäntöä siitä, mitä kiinteistöön kuuluu. Viime vuosisadan vaihteen molemmiin puolin laadittuihin ehdotuksiin kiinteistökirjalainsäädännöksi sisältyivät sen sijaan myös tätä asiaa koskevat säännökset.

Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa vuodelta 1892 sisältyi asiaa koskeva säännöstö uusittavaksi ehdotettuun MK 1 lukuun. Säännöstö pysytettiin muuttumattomana siinä osittain muutetussa lakiehdotuksessa, jonka lainvalmistelukunta eräiden viranomaisten lausuntojen perusteella antoi vuonna 1898. Näihin lainvalmistelukunnan ehdotuksiin perustui *Haatajan* vuonna 1917 laatima ehdotus laiksi kiinteästä omaisuudesta. Se on nyt puheena olevalta kohden eräin vähäisin lisäyksiin lainvalmistelukunnan vuoden 1892 ehdotuksen käännöstä.⁶ Tämän ajankohdan jälkeen ei meillä ole julkaistu lakiehdotuksia, jotka yleisellä tasolla koskisivat kysymystä siitä, mitä kiinteistöön kuuluu.

Ruotsissa ainoana Pohjoismaana on erityinen lainsäädäntö siitä, mitä kiinteistöön kuuluu.⁷ Tähän lainsäädäntöön on meidän siviilioikeudelli-

⁶ Näiden ehdotusten sisällöstä ks. lähemmin *Lagberedningen 1892* s. 3—5 (lakiteksti) ja s. 119—122 (perustelut) sekä *Haatajan ehdotus* s. 1—3. Ks. myös *Lagberedningens utlåtande 1898* s. 22 ja s. 47. — *Haatajan ehdotukseen* ei sisälly perusteluita lainkaan. Julkaisua painettiin aikanaan vain 40 kpl tarkoituksena asettaa komitea ehdotusta tarkistamaan ja saada sitten asiasta hallituksen esitys eduskunnalle. Työ jäi eri syistä kuitenkin kesken. Ks. *Haatajan ehdotuksen* historiasta lähemmin *Haataja*, *Kiinteistökirja* s. 7 s.

⁷ *Tanskan* TL 37 § sisältää tosin säännöksiä siitä, mitä objekteja elinkeinon harjoittamiseen käytettävään kiinteistöön kohdistuva panttioikeus käsittää, ja TL 38 § säättää eräiden kiinteistöön t. rakennukseen liitettyjen objektien omistuksenpidätysehdon tehottomuudesta. Ensi kädessä juuri näitä lainkohtia ja nii-

sessä kirjallisuudessamme hyvin usein kiinnitetty huomiota, vaikka suoranaista tulkinta-apua ei olisikaan haettu. Tässä tutkimuksessa näyttää tarpeelliselta eräin kohdin melko yksityiskohtaisesti selvittää Ruotsin lainsäädännön sisältöä. Aihetta tähän on jo siksi, että Ruotsin ja Suomen oikeudella on yhteinen historiallinen pohja. Ruotsin voimassa olevien säännösten lähempi selvittäminen on omiaan valottamaan useita sellaisia ongelmia, jotka esiintyvät myös meidän oikeudessamme.

Toukokuun 24 päivänä 1895 annettiin Ruotsissa *lag angående vad till fast egendom är att hänföra* (vuoden 1895 laki). Sen kumosi heinäkuun 29 päivänä 1966 annettu *lag om vad som är fast egendom* (vuoden 1966 laki), joka tuli voimaan heinäkuun 1 päivänä 1967. Tämä laki sisällytettiin Ruotsissa kauan valmisteilla olleen uuden maakaaren (JB) 2 lukuun. JB tuli voimaan vuoden 1972 alusta.

Vuoden 1895 lain syntyvaiheet kytkeytyvät maakaaren uudistustyöhön, johon Ruotsissa ryhdyttiin 1800-luvun alkupuolella. *Lagkommittén* laati kaksi maakaariehdotusta vuosina 1818 ja 1826, minkä lisäksi valmistui *äldre lagberedningens* ehdotus maakaareksi vuonna 1847. Kaikkiin kolmeen ehdotukseen sisältyivät myös säännökset siitä, mikä on kiinteää omaisuutta. Tältä osin vuoden 1818 ja 1826 ehdotukset olivat lähes samansisältöiset. Vuoden 1847 ehdotus noudatteli suureksi osaksi näitä, vaikka vasta siihen sisältyi vuoden 1895 lain 4 §:n esikuvana ollut säännös. Sisälöltään vuoden 1895 laki, jonka pohjana viime kädessä oli *nya lagberedningens* mietintö (*NyaLagB*), rakentui suurimmaksi osin mainituille ehdotuksille.⁸

Tuloksena tämän vuosisadan puolella jatketusta maakaaren uudistustyöstä valmistui *lagberedningens* kolmena osana julkaistun maakaariehdotuksen viimeinen osa vuonna 1909. Siihen sisältyi ehdotus säännöksiksi mm. siitä, mitä omaisuutta oli pidettävä kiinteänä. Eräitä selvennyksiä aikaisempaan lainsäädäntöön haluttiin tehdä; tämä koski esim. vuoden 1895 lain 4 §:n sanamuotoa. Ehdotus ei kuitenkaan esillä olevilta osin johtanut lainsäädäntötoimenpiteisiin.⁹

den herättämiä tulkintaongelmia koskee *Illumin* teos *Fast ejendom. Bestanddele og tilbehør (Illum)*. Ks. myös *SOU 1963: 55 s. 246*. — *Norjan TL:ssä* ei ole vastaavia säännöksiä. Siellä on kuitenkin 8. 7. 1895 annettu *Lov indeholdende Forandringer i Lovgivningen om Pant*, joka sisältää määräyksiä siitä, mitä on luettava kiinteän omaisuuden tarpeistoksi, kun panttioikeuden kohteena on hotelli- tai teollisuuskiinteistö.

⁸ Ks. *Westerlind s. 7—10 ja Prop. 1970: 20 Del B 1 s. 3*.

⁹ Ks. *JB III 1909*, ehdotus JB 1 luvuksi sekä sen perustelut s. 101—114.

Vuoden 1966 lain ja samalla JB 2 luvun pohjana on mainittava ennen kaikkea *lagberedningenin* maakaaren osauudistusta koskenut ehdotus vuodelta 1947, jonka perustelut ovat suhteellisen yksityiskohtaiset.¹⁰ *Lagberedningenin* ehdotus maakaaren kokonaisuudistukseksi vuodelta 1960 sisälsi tältä osin vuoden 1947 ehdotukseen verraten vain vähäisiä muutoksia. Perustelut ovat pääpiirteittäin vuoden 1947 ehdotuksen perusteluiden toistoa.¹¹ *Jordabalksutredningenin* tarkistettu ehdotus maakaareksi vuodelta 1963 on esillä olevassa yhteydessä syytä mainita lähinnä siksi, että siinä ehdotettiin huomattavasti laajennettavaksi ns. teollisuustarpeiston piiriä, kuten sitten vuoden 1966 laissa tapahtuikin.¹²

Ehdotus uudeksi maakaareksi annettiin Ruotsin valtiopäiville vuonna 1970 (*Prop.* 1970: 20). JB 2 lukuun sen 1—7 §:ksi oli sisällytetty vuoden 1966 lain 2—8 §:t ilman oleellisia muutoksia. Vuoden 1966 lain 1 §:n määritelmä siitä, mitä kiinteä omaisuus on, oli siirretty JB 1 luvun 1 §:ään sanonnaltaan hieman muutettuna.¹³ JB annettiin joulukuun 17 päivänä 1970 (*SFS* 1970: 994) samoin kuin *lag om införande av nya jordabalken* (*SFS* 1970: 995). Ennen JB:n voimaantuloa viimeksi mainittua lakia muutettiin vielä lailla *SFS* 1971: 1210.

Ruotsin oikeudessa ei ainesosan (*beståndsdelen*) ja tarpeiston (*tillbehör*) käsitteiden välillä tehdä oikeudellisesti merkitsevää erottelua. Vuoden 1895 laissa ei lainkaan käytetty ainesosan taikka tarpeiston käsitteitä. Myös JB 2 luvussa puhutaan vain tiettyjen objektien kuulumisesta kiinteistöön tai rakennukseen (JB 2: 1: »Till fastighet hör...» ja JB 2: 2: »Till byggnad hör...»). JB 2 luvun otsikkona kuitenkin on »Tillbehör till fastighet». Kuten luvun otsikointi osaltaan osoittaa, Ruotsin oikeudessa kutsutaan vakiintuneesti nimenomaan *tarpeistoksi* kiinteistöön kuuluvia siihen ihmistoimin liitettyjä objekteja. Sama koskee myös puita ja muuta, mitä kiinteistöllä kasvaa. Kirjallisuudessa on puhuttu toisaalta kiinteistön ns. välittömästä (JB 2: 1) ja toisaalta ns. välillisestä tarpeistosta (JB 2: 2).¹⁴ Varhaisemmat lainvalmistelutyöt osoittavat, että kiinteistön »todellisenä» ainesosana on pidetty sitä, mistä kiinteistö muodostuu eli maan substanssia (multaa, turvetta, mineraaleja jne.). Sen kuulumista

¹⁰ Ks. *SOU* 1947: 38 s. 11—13 (lakiteksti) ja s. 83—115 (perustelut).

¹¹ Ks. *SOU* 1960: 24 s. 15 s. (lakiteksti) ja *SOU* 1960: 25 s. 58—70 sekä *SOU* 1960: 26 s. 83—115 (perustelut).

¹² Ks. *SOU* 1963: 55 s. 11—13 (lakiteksti) ja s. 336—347 (perustelut).

¹³ Sanotun johdosta ks. lähemmin *Remiss* 1966. *Motiv* s. 95—97, *Prop.* 1970: 20 *Del A* s. 4—6 sekä s. 105—107 ja *Del B* 1 s. 95—97.

¹⁴ Ks. *Westerlind*, *Jordabalken* s. 121.

kiinteistöön taas on pidetty niin itsestään selvänä, että mainintaa ei ole otettu lakiin.¹⁵

Meillä toisin kuin Ruotsissa on kiinteistön ainesosalla tarkoitettu paitsi kaikkea sitä, mistä kiinteistö muodostuu (tilukset, maan substanssi) sekä kasvullisuutta, myös kappaleita, jotka ihmistoimin on liitetty l. yhdistetty kiinteistöön.¹⁶ Lisäksi kirjallisuudessamme vallitsevasti tehdään ero kiinteistön ainesosien ja tarpeistoesineiden välillä. Kiinteistöön ainesosaksi liitetty objekti menettää itsenäisyytensä eikä enää toisin kuin kiinteistön tarpeistoon luettavat objektit muodosta esinettä.¹⁷

b. *Ainesosan ja tarpeiston välisen erottelun perusteista ja erotteluun liittyvästä problematiikasta.* Edellä mainittu ero Ruotsin oikeuden ja Suomen oikeuskirjallisuudessa vallitsevan kannan välillä näyttää selittävän siitä, että Ruotsin lainsäädäntö on muodostunut puhtaammin maan oman vanhemman oikeuden pohjalta, kun taas meille on tullut vaikutteita muualta.

Ruotsalais-suomalainen oikeus ei vanhastaan erottanut ainesosaa tarpeistosta.¹⁸ Myöskään vuoden 1734 laki ei tuntenut tätä erottelua. Tuo laki sisälsi kyllä eräitä säännöksiä siitä, mitä kiinteistöön (maapohjaan) kuului tietyissä tilanteissa. Tällainen säännös on esim. RakK 27: 10, johon kirjallisuudessamme usein on viitattu. Siinä säädettiin mm., ettei talon-

¹⁵ Ks. *NyaLagB* s. 30 s., *JB III* 1909 s. 102, *Undén* II, 1 s. 29 ja *Westerlind* s. 60. Vrt. *kuit. Lundstedt* s. 20 ja *Ekeberg—Benckert* s. 15. — Kysymys maapohjaan »luonnostaan» kuuluvista ainesosista liittyy syvällisempään ongelmaan kuin ehkä heti huomataankaan: onko ja mihin rajaakaan kiinteistönomistajalla yksinoikeus maapohjan substanssiin, erityisesti mineraaleihin? — *Lagberedningen* oli sisällyttänyt ehdotukseensa *JB* 1:5:ksi säännöksen jokamiehen oikeudesta viljeleä kasvaviin marjoihin ja sieniin, ks. *JB III* 1909 s. 106. Myöhemmin katsottiin, että kysymys omistajan oikeuksista ja hänen oikeutensa rajoituksista kuului *JB:n* ulkopuolella säänneltäviin asioihin, ks. *SOU* 1947: 38 s. 85. Vrt. *Bengtsson*, *Bertil*, *Arvostelu* teoksesta *Westerlind*, *Peter*, *Kommentar till Jordabalken*. 1—5 kap. *Stockholm* 1971, *SvJT* 1972 s. 662.

¹⁶ Ainesosaksi liittämistä tarkoittaen on puhuttu myös *inkorporatiosta*, ks. *Noponen* s. 155 ja *Caselius* s. 292, sekä kirjallisuudessa käytetyistä eri termeistä myös *sama* s. 300 av. 3.

¹⁷ Ks. jäljempänä av. 32—38 mainittuja lähteitä.

¹⁸ Merkitystä oli vain sillä, oliko omaisuus irtainta vai kiinteää. Ks. jäljempänä 3 §:n C.1.a kohtaan sisältyvää esitystä. — *Nehrman* (s. 107) on jaotellut esineet pää- ja sivuesineisiin todeten: »Res fördelas åter in principales & accessorias eller tillhörigheter och pertinentier». Hän ei kuitenkaan ole tarkemmin tehnyt erottelua aksessioiden ja pertinenttien kesken.

poika talosta muuttaessaan saanut viedä tilalta tuohia, aidaksia, turpeita, polttopuita, hirsii eikä mitään muutakaan, mitä hän talon tiluksilta oli ottanut; ei myöskään sontaa. Lainkohta antoi myös määräyksiä rakennuksen ns. kiinteästä sisustuksesta, jonka talonpoika oli velvollinen jättämään taloon.¹⁹ Naimaosaa määrättäessä seurasivat NK 10:5:n mukaan maalaiskiinteistöä sen eläimet ja peltokalut, ja sama koski PK 2:1:n mukaan perintöosaa maalaiskiinteistöstä. MK 4:9:ssä taas säädettiin, ettei omistaja saanut millään tavoin erottaa ja vähentää, mitä veronalaiseen maahan laillisesti kuului. Missään vuoden 1734 lain säännöksessä ei kuitenkaan mainittu ainesosan taikka tarpeiston käsitteitä.²⁰ Ei ole perusteltua myöskään olettaa, että niiden välisellä erotteella olisi ollut oikeudellista merkitystä. Samaan tulokseen on tullut *Caselius*, joka on käsitellyt kysymystä yksityiskohtaisesti.²¹

Roomalainen oikeus kyllä jo tunsii esineen osan lisäksi tarpeiston. Esim. maatilaan saattoi kuulua tarpeistoa (*instrumentum fundi*), mutta se lienee ollut esineoikeudellisesti pääesineeseen nähden täysin itsenäinen.²² Teollinen kehitys ja elinkeinoelämän vaatimukset veivät vasta paljon myöhemmin nykyaikaisen tarpeiston käsitteen omaksumiseen. Niiden objektien piiri laajentui, jotka seurasivat pääesinettä — ennen kaikkea kiinteistöä — sitä koskevissa oikeustoimissa ja jotka siis nimenomaan olivat pääesineeseen nähden esineoikeudellisesti epäitsenäisiä. Pandektioikeus omaksui sivuesineiden jaottelun aksessioihin (*Accessionen*) ja pertinensseihin (*Pertinenzen l. Zubehörungen*); myöhemmin erotettiin esineen

¹⁹ Kirjallisuudessa on kyllä pohdittu sitä, onko RakK 27:10:ssä kysymys ainesosista vai tarpeistosta. Ks. tästä lainkohdasta lähemmin esim. *NyaLagB* s. 33 s., *Montgomery* s. 511 s., *Caselius* s. 352—358 sekä *Hakulinen*, DL 1935 s. 211 av. 5. — Kiinteää sisustusta koskivat sitten myös vuoden 1902 MVL 54 § ja MVA 75 §. Ks. myös RakSuoJL 3.1 §.

²⁰ Ks. myös *Caloniuksen* esitystä s. 216 s. Suorittaessaan vuoden 1734 lain pohjalta esineiden jaottelua kiinteisiin ja irtaimiin hän ei lainkaan ole käyttänyt ainesosan eikä tarpeiston käsitteitä. Niinikään *Schreveliuksesta* ainesosan ja tarpeiston välinen erottelu on ollut tuntematon. Tarpeistoa olivat hänen mukaansa paitsi esim. NK 10:5:n mainitsema karja ja peltokalut ja RakK 27:10:ssä mainittu lanta, myös mm. NK 10:2:ssa ja 3:ssa tarkoitetut rakennukset ja vesilaitokset sekä maassa olevat mineraalit ja metallit. Tarpeisto kuului yhtenä alaryhmänä sivuesineisiin (*res accessoria*) tuoton ja kustannusten lisäksi. Ks. *Schrevelius* I s. 111—113.

²¹ *Caselius* s. 355—357. Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 38 ja vrt. *Serlachius* s. 16 erit. av. 1.

²² Ks. *Kaser* I s. 383 ja *Kaser—Klami* s. 83.

pertinenssit siihen integroituneista (aines)osista.²³ Tarpeiston käsite erotukseksi ainesosasta tuli myös käyttöön eräissä lakikodifikaatioissa 18. vuosisadan lopulta alkaen. Tarpeistoa koskevia säännöksiä sisältyi mm. Preussin (Allgemeine Landrecht 1794, *Zubehör l. Pertinenzstück*) ja Itävallan lakikodifikaatioihin (ABGB 294 §, *Zugehör*).²⁴ Ranskan C.c:n systematiikassa kiinteitä esineitä (*immeubles*) tulivat olemaan paitsi esineet, jotka ovat sitä luonteeltaan (*par leur nature*) ja eräät oikeudet,²⁵ myös objektit, jotka ovat kiinteitä esineitä tarkoitukseltaan (*par leur destination*), C.c. Art. 517. Tällaisia ovat C.c. Art. 524:ssä mainitut eri objektit, jotka maanomistaja on hankkinut kiinteistölle sen hyväksikäyttöä varten ja jollaisia ovat mm. maatalouskiinteistön erilaiset työkalut ja eläimet sekä teollisuuskiinteistön käyttövälineet.²⁶ Ranskan C.c. mainittiin aikanaan Ruotsin lainvalmistelutöissä esimerkkinä lainsäädännöstä, jossa oli omaksuttu hyvin laaja tarpeiston käsite.²⁷ Tuota käsitettä ei kuitenkaan ole käytetty laissa. Saksan Liittotasavallan ja Sveitsin siviililait (BGB ja ZGB) sen sijaan mainitsevat nimenomaisesti esineen ainesosan ja tarpeiston, joita kumpiakin koskevat omat säännöksensä.²⁸

Esineen oleellisia ainesosia (*wesentliche Bestandteile*) ovat BGB 93 §:n mukaan sellaiset ainesosat, joita ei voida toisistaan erottaa, ilman että jokin niistä häviää tai muuttuu olemuksestaan. Oleelliset ainesosat eivät tuon lainkohdan mukaan voi olla erillisten oikeuksien kohteena.

²³ Ks. pertinenssi-käsitteen kehittymisestä erityisesti pandektioikeudessa ja sen esiintymisestä lainsäädännössä 18. vuosisadan lopulta alkaen *Holthöferin* esitystä s. 97—152. Pertinenssi- (Pertinenz-)termistä ks. *sama* s. 88 av. 5. Vrt. vanhemman germaanisen oikeuden osalta *Hübnerin* esitystä s. 192 s.

²⁴ Ks. *Holthöfer* s. 90.

²⁵ Ranskan C.c. tuntee jaon aineellisiin ja aineettomiin esineisiin. Ks. *Hubrecht* s. 97 s. ja *Carbonnier* s. 52 s. ja s. 57—60. Samoin on Itävallan oikeudessa, ks. ABGB 291 § ja *Ehrenzweig* s. 2 s. Tämän roomalaisesta oikeudesta olevan jaottelun »jäljistä» nykyhetken eurooppalaisissa oikeusjärjestyksissä ks. lisäksi *Malmström*, *Festschrift* s. 352—356.

²⁶ Sanotun johdosta ks. esim. *Carbonnier* s. 56 s., s. 73—75 ja s. 79 s.

²⁷ Ks. *NyaLagB* s. 17.

²⁸ Esineen ainesosasta ja tarpeistosta on saksalaisella kielialueella kirjoitettu verraten paljon. Hyvän käsityksen tästä saa esim. *Meier—Hayozin* kirjallisuuskatsauksesta 1. Teilband s. 269 s. ja *Spyridakis'in* teoksen kirjallisuusluettelosta. Monografiota ainesosan ja tarpeiston käsitteistä on julkaistu varsinkin vuosisadan taiteessa ja heti sen jälkeen. Esitettyjen käsitysten yksityiskohdissa ilmevät eroavaisuudet eivät tämän teoksen kannalta ole relevantteja; tutkimukseni tarpeisiin olenkin katsonut riittäväksi nojautumisen eräisiin edustaviin yleisesityksiin ja uudempiin monografioihin.

Kiinteistön oleellisia ainesosia ovat BGB 94 §:n mukaan maapohjaan kiinteästi yhdistetyt esineet, erityisesti rakennukset, sekä kiinteistön tuotteet niin kauan kuin ne ovat yhteydessä maahan. Rakennuksen oleellisia ainesosia ovat rakennuksen rakentamiseksi siihen yhdistetyt esineet.

Tarpeistoa (*Zubehör*) koskee BGB 97 §. Tarpeistoa ovat sellaiset irtaimet esineet, jotka olematta pääesineen ainesosia ovat tarkoitettut palvelemaan pääesineen taloudellista tarkoitusta ja ovat tätä tarkoitusta vastaavassa paikallisessa yhteenkuuluvuussuhteessa pääesineeseen. Ratkaisevaa on vaihdannassa vallitseva käytäntö. Esineen tilapäinen käyttö toisen esineen taloudellista tarkoitusta varten ei perusta tarpeistosuhdetta.

Oleellisten ainesosien mainitseminen BGB:ssä viittaa siihen, että näistä olisi erotettava esineen epäoleelliset ainesosat. Saksalaisessa oikeuskirjallisuudessa jaottelu oleellisiin ja epäoleellisiin ainesosiin onkin varsin yleinen.²⁹ BGB ei kuitenkaan tunne epäoleellisen ainesosan käsitettä. Uudemmassa kirjallisuudessa onkin esitetty se käsitys, että oleellisten ja epäoleellisten ainesosien välinen erottelu olisi itse asiassa tarpeeton ja harhaanjohtava.³⁰ BGB:n kannalta merkitsevä jaottelu olisi siten (oleelliset) ainesosat/tarpeisto. Se vastaa ZGB:ssä omaksuttua jaottelua (ZGB 642 §, *Bestandteil* ja ZGB 644 §, *Zugehör*).³¹

Ainesosan ja tarpeiston välinen erottelu perustuu meillä lähinnä saksalaisesta kirjallisuudesta ja sitten myös BGB:sta saatuihin vaikutteisiin. Oikeuskirjallisuudessamme tuon erottelun ovat suorittaneet jo *Serlachius*,³² *Montgomery*³³ ja *Wrede*.³⁴ Sen ovat omaksuneet myös mm.

²⁹ Ks. esim. Kohler s. 470, *Enneccerus—Nipperdey* s. 794 ja *Erman*, 1. Band s. 92.

³⁰ Näin *Spyridakis* s. 10 s.

³¹ Vertailun vuoksi voidaan tässä kohden mainita *Englannin* oikeus. Vaikka se esillä olevissa kysymyksissä monin kohdin on lähellä mannermaista oikeutta, tuntee se ainesosan ja tarpeiston käsitteitä vastaamassa vain käsitteen *fixture*. Niin kutsutaan objekteja, jotka on liitetty kiinteistöön siten, että ne muodostavat oikeudellisesti maan osan. Ks. *Lawson* s. 21, *Megarry* s. 375 ja *Cheshire* s. 101.

³² *Serlachiuksen* rakennuksia koskeva esitys JFT 1888 s. 180—184 edellyttää erottelua ainesosan ja tarpeiston kesken. Yleisesityksissään hän ei lainkaan viittaa ulkomaisiin lähteisiin, mutta käyttää kyllä ilmaisua *pertinens* tarpeistosta puhuessaan. Hän erottaa myös osan (*del*) ainesosasta (*beständsdel*); viimeksi mainittu tarkoittaa vain sellaisia esineen osia, jotka ovat sille ominaisia, kuten kiinteistölle maan substanssi. Ks. *Serlachius*, *Lärobok* s. 6 s. ja s. 13 sekä *sama*, (*Sakrätten*) s. 15 s. ja s. 25 s.

³³ *Montgomery* on pandektioikeudellisen kirjallisuuden pohjalta suorittanut

Ekström,³⁵ *Hakulinen* ³⁶ ja *Kivimäki*.³⁷ Tämä erottelu on nykyään valitseva siviilioikeudellisissa oppikirjoissamme, joissa ainesosan ja tarpeiston käsitteisiin kiinnitetään suhteellisen paljon huomiota.³⁸

Nykyisessä lainsäädännössämme ainesosan ja tarpeiston termit eivät ole täysin tuntemattomia. SähkölaitosKL:ssa puhutaan kiinteistön ulkopuolella olevasta sähköasemasta ja johdosta sähkölaitoskiinteistön *tarpeistona*.³⁹ EVL 30 §:ssä säädetään irtaimen käyttöomaisuuden poistoista sekä niistä saatujen luovutushintojen ja muiden vastikkeiden tulouttamisesta. EVL 31 § säättää saman menettelyn noudatettavaksi rakennuksen *ainesosiin* nähden. Sellaisia — eikä siis irtainta käyttöomaisuutta — saattavat tuon lainkohdan mukaan olla hissit, lämpökeskuksen koneet ja laitteet, liedet, jää- ja pakastekaapit, ilmanvaihto- ja ilmastointilait-

jaottelun pää- ja sivuesineisiin ja jakanut viimeksi mainitut aksessioihin ja pertinensseihin (accessioner — pertinenser). Ks. *Montgomery* s. 508—522 (1. painos teoksen tästä osasta on vuodelta 1895).

³⁴ Ks. *Wrede*, *Sakrätt* I s. 32—34, jossa niinkään esiintyy sivuesineiden jaottelu aksessioihin ja pertinensseihin. — Vuosisadan alkuun ajoittuu *Karstenin* Alarik *Hernbergin* muutaman vuoden ajan julkaisemassa aikakauslehdessä *Juridiska Meddelanden* v. 1904 ilmestynyt kirjoitus *Bidrag till läran om beständsdel och tillbehör* (*Karsten*). *Karsten* on käsitellyt suhteellisen perusteellisesti useita maakunta- ja maanlakien säännöksiä; hänen esityksensä on myöhemmässä kirjallisuudessa kuitenkin jäänyt huomiota vaille. — *Hernberg* on sittemmin kielellisesti omaperäisessä esityksessään erottanut toisistaan esineen *aineosan* ja *lisäkkeen*, ks. *Hernberg* s. 382—385.

³⁵ *Ekströmin* käsitykset ovat muotoutuneet lähinnä BGB:n pohjalta. Hän erottaa toisistaan esineen oleelliset ja epäoleelliset ainesosat, mutta ei sen sijaan pidä jakoa pää- ja sivuesineisiin eikä aksession käsitettä tarpeellisina; aksessio on aina esineen ainesosa. Ks. *Ekström* s. 1001 s., s. 1006 s. ja s. 1010 s.

³⁶ Ks. esim. *Hakulisen* kirjoitusta DL 1935 s. 209—223.

³⁷ Ks. *Kivimäki*, T. M., Siviilioikeuden yleiset opit pääpiirteittäin. Porvoo 1944, s. 55—61, ja samoin painoksessa vuodelta 1946.

³⁸ Ks. *Wrede—Caselius* s. 35—37 ja s. 57—63, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 195—203 ja *Zitting—Rautiala* s. 37—45. Ks. myös *Rautiala*, Martti, Siviilioikeuden peruskurssi. 7. lis. p. Hki 1972, s. 70 s., jossa puhutaan esineen *aineosista* ja tarpeistosta; samoin *Zitting*, Luennot s. 60.

³⁹ Aluksen *tarpeistosta* panttioikeuden kohteena säättää AlusRekL 30 § ja samoin auton tarpeistosta autokiinnityslain (15.12.1972/810) 5.1 §. Tarpeistotermiä käytettiin vastaavasti kiinnityksestä linja-autoon annetun lain (24.11.1950/574) 6 §:ssä. Laissa yleistä keskusliikennettä varten rakennetun yksityisen rautatien laillistuksesta ja kiinnittämisestä (15.4.1889/16) on puhuttu vetureista, vaunuista ja muista *tarvekaluista* kiinnityksenhaltijan oikeuden kohteena (17.2 §), ja kiinnityksestä ilma-aluksiin annetun lain (15.6.1928/211) 4 §:ssä on käytetty termiä *varusteet*.

teet, keskusantennit sekä »muut sellaiset hyödykkeet».⁴⁰ — Mielenkiintoinen kysymys on, millä perusteella lainsäätäjä valitsee juridiset käsitteensä. Edellä mainituissa tapauksissa kuitenkin tiettyjä objekteja on nimitetty joko tarpeistoksi tai ainesosiksi erotukseksi objekteista, jotka eivät kuulu kiinteistöön tai rakennukseen. Sen sijaan kummassakaan tapauksessa ei ole pyritty oikeudellisesti merkittävään erotteluun tarpeiston ja ainesosien kesken.

Oikeuskäytännössämme asianlaita näyttää olevan sama. Varsin tavallista lainkäytössä on, että ainesosan ja tarpeiston käsitteitä ei lainkaan käytetä, vaan puhutaan vain tiettyjen nimettyjen kohteiden *kuulumisesta* kiinteistöön.⁴¹ Toisaalta esiintyy tapauksia, joissa mainitaan kummatkin käsitteet, mutta tunnusmerkistöjä ei selvästi eroteta toisistaan. Ainesosan sijasta puhutaan usein osasta.⁴² On myös ratkaisuja, joissa ainesosan ja tarpeiston väliseen erotteluun kyllä näyttää pyrityn, mutta oikeusvaikutuksiin nähden eroa ei kuitenkaan ole tehty.⁴³ Jos taas on käytetty vain jompaa kumpaa käsitettä, ei ratkaisusta useinkaan ole nähtävissä, mihin termin valinta on perustunut.⁴⁴

⁴⁰ Ks. EVL 31 §:n sisällöstä ja perusteista lähemmin *Ikkala—Andersson—Nuorvala s. 247—249*.

⁴¹ Ks. esim. SOO 1913 t. 21/11 n:o 18, KKO 1923 I T 33, 1937 I 31, 1937 I 47 ja 1945 II 107. Vuoden 1937 ratkaisuissa on molemmissa ollut kysymys rakennuksista. Ks. niistä lähemmin 7 §:ssä av. 49:n jälkeen ja 11 §:ssä av. 55:n edellä.

⁴² Havainnollinen on esim. KKO:n vähemmistön (2 jäsentä) lausuma ratkaisussa KKO 1956 II 97: riidanalaisia koneita R:n tehdastontilla olevan tehdasrakennuksen tarkoituksenmukaista ja pysyvää käyttöä varten hankittuina ja siihen sijoitettuina oli pidettävä mainittuun rakennukseen kuuluvina *joko osina tai tarpeistoesineinä*. (Enemmistö katsoi, etteivät nuo koneet olleet rakennuksen osia eivätkä kuuluneet sen tarpeistoonkaan.) Hyvän esimerkin muodostaa myös HO:n kanta tapauksessa KKO 1965 II 26: riidanalaiset kuvatapetit eivät niin kiinteästi olleet palvelleet kiinteistön jatkuvaa käyttötarkoitusta, että niitä seinään liimaamalla mutta silti varsin helposti irrotettavina olisi voitu pitää *kiinteistön ainesosina tai sen tarpeistoon kuuluvina*.

⁴³ Ks. esim. KKO 1949 II 213, jossa KO on erottanut kiinteistöön kuuluvat objektit kiinteistön osasta (= metsä), KKO 1950 II 441, jossa on erotettu toisistaan kiinteistöön kuuluvat ja kiinteistön tarvetta varten varatut esineet sekä KKO:n enemmistö edellä av. 42 mainitussa ratkaisussa KKO 1956 II 97.

⁴⁴ Ratkaisussa KKO 1932 I 70 kiinteistöön kiinnitetty hissi on katsottu kiinteistön tarpeistoksi ja ratkaisussa KKO 1934 II 198 myllyn koneet myllyn tarpeistoksi, kun taas esim. marjapensaita, kukantaimia, lavankehä ja tomaatinsuojusta on pidetty kiinteistön osina, KKO 1932 II 133. Ks. myös KKO 1931 II 409 ja 1932 I 51 (erinäiset koneet, johdot ja laitteet olivat tulleet kiinteistön osiksi)

Caselius on ainesosan, kiinteän sisustuksen ja tarpeiston käsitteitä tarkasteltuaan päätenyt tulokseen, ettei oikeutemme mukaan ole oikeudellista eroa sillä seikalla, minä näistä kiinteistöön liitettyä sivuesinettä on pidettävä.⁴⁵ Myös *Zitting—Rautialan* oppikirjassa todetaan, että esiintyvissä oikeudellisissa tilanteissa ei useinkaan ole tarpeellista selvittää, onko kyseessä kiinteistön ainesosa vai tarpeisto. Teoksessa esitetyn käsityksen mukaan eron tekeminen näiden välillä on kuitenkin eräissä suhteissa, kuten ulosmittausta silmällä pitäen, selventävää.⁴⁶

Todettakoon, että ainesosan ja tarpeiston käsitteet erotetaan toisistaan myös mm. Tanskan ja Norjan oikeuskirjallisuudessa.⁴⁷ Toisaalta kummankin maan oikeustieteessä on kiinnitetty huomiota siihen, ettei erottelu näiden käsitteiden kesken ole voimassa olevien oikeussäännösten kannalta merkityksellinen.⁴⁸

ja KKO 1932 II 373 sekä 1933 II 171, joiden otsikossa on puhuttu kiinteistön liittämisistä. Yleensä tilaan kuuluvia rakennuksia on sanottu tarpeistoksi tai peritensseiksi silloin, kun ne ovat toisen tilan maalla, ks. esim. KKO 1932 I 20 ja 1938 II 321, mutta joskus näin on tapahtunut myös, kun rakennus on sen tilan maalla, johon se kuuluu, kuten ratkaisun KKO 1933 II 342 otsikko osoittaa.

⁴⁵ *Caselius* s. 345—368, erit. s. 367 s. Sittenmin myös *Portin* on asettanut ainesosan ja tarpeiston välisen jaottelun merkityksen kyseenalaiseksi. Hän ei ole pitänyt sitä käyttökelpoisena ainakaan rakennukseen liitetyn kohteen omistuksenpidätyshdon sitovuutta koskevia kysymyksiä ratkaistaessa, ks. JFT 1960 s. 294 ja s. 298.

⁴⁶ Ks. *Zitting—Rautiala* s. 38. — Kiinteistökirjalainsäädäntöä koskevissa edellä B.1. a kohdassa mainituissa lakiehdotuksissamme ei tehty selvää jaottelua kiinteistön ainesosiin ja tarpeistoon. Kuitenkin näissä lakiehdotuksissa oli säännöksiä eräistä objekteista, jotka tietyissä tapauksissa seurasivat kiinteistöä ja joita ei ilman omistajan lupaa saanut ulosmitata erikseen. Näyttääkin siltä, että nämä — vaikkapa tarpeistoksi nimitettävät — objektit nimenomaan muodostivat oman oikeudellisesti merkitsevän kategoriansa erotukseksi siitä, mitä kiinteistöön tai rakennukseen oli katsottava kuuluvaksi. Ks. *Lagberedningen* 1892 s. 4 s., ehdotuksen MK 1:6 verr. 1:2:een ja 1:3:een sekä MK 1:6:n perustelut s. 119—122, missä nimenomaan puhutaan tarpeistosta (tillbehör). Ks. myös *Haatajan ehdotus* s. 2 s., lakiehdotuksen 1:6 verr. 1:2:een ja 1:3:een.

⁴⁷ Ks. Tanskan oikeudesta esim. *Torp* s. 26—29, *Illum* s. 29—35 ja *sama*, *Tingsret* s. 56 s. *Illum* katsoo tarpeistoksi vain ne objektit, joilla normaalisti on irtaimen esineen luonne, mutta jotka TL 37 §:n nojalla luetaan kiinnitettyyn kiinteistöön kuuluviksi. Vrt. kritiikkiä *Vinding Kruse* s. 1406. Norjan oikeudesta ks. *Gjelsvik—Solem* s. 43—49 ja *Braekhus—Haerem* s. 6—9.

⁴⁸ Ks. *Torp* s. 27 av. 48, *Vinding Kruse* s. 1405 ja s. 1503 s., *Gjelsvik—Solem* s. 45 s. ja *Braekhus—Haerem* s. 7. Toisin Tanskan oikeuden osalta *Illum* s. 29 av. 1.

On mahdollista, että meidän oikeudessamme ei sen paremmin kuin Tanskan tai Norjankaan oikeudessa ole aihetta kiinteistön ainesosan ja tarpeiston väliseen erotteluun. Ratkaiseva merkitys on sillä, onko oikeusvaikutuksiin nähden eroja olemassa sen perusteella, kummasta on kysymys. Ongelma ainesosan ja tarpeiston välisen erottelun aiheellisuudesta ei varsinaisesti kuulu tässä tutkimuksessa vastattaviin kysymyksiin. Tässä on kuitenkin pantava merkille, että rajanveto ainakin pääsääntöisesti näyttää tarpeettomalta. Tämän tutkimuksen kannalta merkityksellinen on lisäksi se seikka, että selviä eroperusteita kiinteistön ainesosan ja tarpeiston kesken ei käytännössä näytä olevan osoitettavissa.

2. Ainesosasuhteen syntyperusteista lähemmin

a. Yleisiä näkökohtia sekä Undénin ja Zittingin näkökulma. Seuraavaksi pyrin lähemmin erittelemään niitä edellytyksiä, joiden vallitessa objekti katsotaan kiinteistön ainesosaksi. Tällainen erittely on tarpeen rakennuksen ja maapohjan välistä ainesosasuhdetta koskevan jäljemmän esityksen pohjaksi.

Esillä olevan tutkimuksen kannalta mielenkiinto kohdistuu sellaisiin tapauksiin, jolloin kiinteistön ainesosa on erikseen yksilöitävissä. Saksalaisessa kirjallisuudessa toisinaan esiintyvän käsityksen mukaan ainesosasta voidaan puhuakin vain, kun kysymys on sellaisesta esineen osasta, joka on havaittavissa erillisenä, rajallisena kohteena.⁴⁹ Myös meillä on huomautettu siitä, että kysymys ainesosan käsitteestä tulee esiin vain silloin, kun esineen osa on yksilöitävissä tavalla tai toisella.⁵⁰

Ennen kaikkea kysymys siitä, millaista yhteenkuuluvuutta kiinteistöön nähden sen ainesosaksi katsottavalta, yksilöitävissä olevalta kohteelta on edellytettävä, on saanut kirjallisuudessa huomiota osakseen. Vastaus vaihtelee jossain määrin eri oikeusjärjestyksissä ja samankin oikeusjärjestyksen piirissä eri aikoina taloudellisista, sosiaalisista jne. tekijöistä riippuen. Kysymys muodostuu tärkeäksi erityisesti teollisuuslaitoksissa käytettäviä taloudellisesti arvokkaita koneita, laitteita ja käyttövälineitä ajatellen.

Esillä olevassa yhteydessä on tarpeen todeta seuraavat pääperiaatteet. Tavallisesti merkitystä annetaan toisaalta kiinteistön ja objektin välisen

⁴⁹ Ks. *Spyridakis* s. 9 kirjallisuusviittauksineen.

⁵⁰ Näin *Zitting—Rautiala* s. 37.

mekaanisen (fyysisen) yhteyden intensiteetille ja toisaalta objektin käyttötarkoitukselle kiinteistöllä. Yleensä edellytetään objektin pysyvää käyttöä kiinteistön tarvetta varten. Tätä kutsun seuraavassa käyttötarkoituksen yhteyden vaatimukseksi. Ylläpidettäessä erottelua kiinteistön ainesosan ja tarpeiston kesken on pääpaino ainesosaan nähden (tietynasteisen) mekaanisen yhteyden vaatimuksella, kun taas ennen kaikkea tarpeistoesineiden osalta edellytetään taloudellista yhteenkuuluvuutta tai useamminkin alistussuhdetta kiinteistöön. Myös tällöin voidaan puhua käyttötarkoituksen yhteyden vaatimuksesta.⁵¹ Sen ajatustavan mukaisesti, että tarpeistoesine toisin kuin ainesosa on itsenäinen esine, on mm. meillä korostettu sitä seikkaa, ettei tarpeistoesine saata olla kiinteässä fyysisessä yhteydessä pääesineeseen; muutoin se saattaisi muuttua ainesosaksi.⁵² Kuten osittain jo edelläkin on käynyt ilmi, näyttää kysymys fyysisen l. mekaanisen yhteyden ja sen intensiteetin merkityksestä ainesosasuhteen edellytyksenä kuitenkin lopulta suhteellisen vaikeasti ratkaistavalta.⁵³

Yksityiskohtainen selvitys kiinteistön ja objektin väliselle yhteenkuuluvuudelle kulloinkin asetettavista vaatimuksista ei kuulu tämän

⁵¹ Pandektioikeudellisen perinteen pohjalta on esineeltä ja sen (oleelliselta) ainesosalta ulkonaisen (mekaanisen) yhteyden lisäksi usein edellytetty sisäistä yhteyttä. Tämä sisäinen yhteys on siinä, että »die Hauptsache würde ohne den Teil unfertig, unvollständig erscheinen», näin Meier—Hayoz, 1. Teilband s. 278. Ks. myös esim. Tuor s. 479 ja Spyridakis s. 12 ja vrt. Hakulinen, DL 1935 s. 212. Onko sisäinen yhteys olemassa ja pidetäänkö syntyntä kokonaisuutta siten yhtenä esineenä, ratkeaa ensi kädessä »nach der Verkehrsanschauung», ks. esim. Enneccerus—Nipperdey s. 795. Tätä tietä sisäisen yhteyden vaatimus kytkeytyy taloudellisen yhteenkuuluvuuden ja käyttötarkoituksen yhteyden vaatimuksiin. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen määräytymiseen vaikuttavista periaatteista eri maissa ks. myös NyaLagB s. 16—21 ja SOU 1963: 55 s. 237—252.

⁵² Ks. Serlachius s. 28, Caselius s. 348 ja Zitting—Rautiala s. 37. Vrt. BGB 94 §, jonka mukaan kiinteistön oleellisia ainesosia ovat »fest verbundenen Sachen», sekä BGB 93 § verrattuna BGB 97 §:ään (vain tarpeistoesineen, ei sen sijaan oleellisen ainesosan osalta on asetettu taloudellisen alistussuhteen vaatimus), ks. edellä av. 28:n jälkeen lausuttua.

⁵³ Ks. meidän oikeudestamme esim. Ekström s. 1002 s., Caselius s. 368 s., Hakulinen, DL 1935 s. 211 s., Ollinen I s. 52, Kivimäki—Ylöstalo s. 195 s. ja Zitting—Rautiala s. 37. Oikeuskäytännön osalta ks. edellä av. 44 mainittuja ratkaisuja sekä vielä esim. KKO 1932 II 261, 1933 I 75, edellä myös av. 42 ja 43 mainittu KKO 1956 II 97 (ään.) (= tehdasrakennusta ei ollut suunniteltu riidanalaisten koneiden käyttöä varten, joten niitä ei, vaikka ne olivat olleetkin kiinnitettyinä erityisen alustan tai tuen varaan, ollut pidettävä kiinteistöön kuuluvan tehdasrakennuksen osina) sekä KKO 1966 II 108.

tutkimuksen puitteisiin.⁵⁴ Lähempää huomiota ansaitsee sen sijaan ns. näennäisosia koskeva ongelma.

Saksalaisessa kirjallisuudessa puhutaan toisinaan esineen näennäisosista (*Scheinbestandteile*)⁵⁵ ja Ruotsissa tunnetaan termi *skentillbehör*.⁵⁶ Meillä on Kivimäki—Ylöstalo kirjoittanut esineen näennäisosista seuraavasti:

»Itsenäisiksi irtaimiksi esineiksi, so. näennäis-, mutta ei ainesosiksi kiinteistössä on luettava mm.

a) rakennukset, jotka eivät palvele kiinteistön tarvetta tai ovat vain tilapäisesti yhdistetyt kiinteistöön, ja tilapäiset laitteet kiinteistöön kuuluvassa rakennuksessa (vuokralaisen nimikilpi);

b) vuokramiehen kiinteistölle rakentamat rakennukset, esim. teollisuuslaitos ja muut sellaiset esineet, vesijohdot, kiinteät aidat jne., paitsi jos ne on rakennettu omistajaa kohtaan olevan velvoituksen täyttämiseksi (vuokramies on esim. sitoutunut rakennuksen rakentamiseen) tai jos rakennusaineet on pääasiallisesti otettu kiinteistöltä (MVL 52 §; MVA 17 §). Hedelmä- ja jalommat koristuspuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit kuuluvat myös vuokramiehelle, mutta maanomistaja on oikeutettu ne lunastamaan (MVL 53 §; MVA 25 §).⁵⁷

Mitä sitten tarkoitetaan puhuttaessa kiinteistön näennäisosasta, ts. jostakin, joka on ikäänkuin ainesosa eikä kuitenkaan ole?

On ilmeistä, että näennäisosaksi kutsutaan objektia, joka on sellaisessa ulkonaisesti havaittavassa mekaanisessa liitossuhteessa kiinteistöön, että sitä »normaalisti» pidetään kiinteistön ainesosana. Edelle lainatun Kivimäki—Ylöstalon esityksen a) kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa ei lisäksi asetettu käyttötarkoituksen yhteyden vaatimus ole täyttynyt. Mutta miksi b) kohdassa mainitut objektit eivät ole kiinteistön ainesosia? Ongelma on tämän tutkimuksen aiheen kannalta keskeinen syystä, että se palautuu toisen henkilön kiinteistöön liittämän objektin ja siten myös toisen maalle rakennetun rakennuksen »irtaimen esineen luonnetta» koskevaan problematiikkaan.

⁵⁴ Tässä kohden voidaan meidän oikeutemme osalta viitata *Portinin* esitykseen JFT 1960 erit. s. 295—298, joka sisältää runsaasti viittauksia oikeuskäytäntöön.

⁵⁵ Ks. esim. *Enneccerus—Nipperdey* s. 800, *Spyridakis* s. 25, s. 73 s. ja s. 164 sekä *Baur* s. 12.

⁵⁶ Ks. esim. *SOU* 1947: 38 s. 104 ja *Westerlind* s. 71.

⁵⁷ Ks. Kivimäki—Ylöstalo s. 197 s. Suluissa olevat viittaukset tarkoittavat vuoden 1902 MVL:a.

Selvittäessäni seuraavassa tätä ongelmaa lähemmin otan lähtökohdaksi ne tulokset, joihin Ruotsissa *Undén* ja meillä *Zitting* ovat tarpeistosuhteen selvittelyssä päätyneet.

Undén (TfR 1921 s. 6 s.) on kiinnittänyt huomiota siihen, että on tehtävä ero pääesineen ja sivuesineen välisen *tosiasiallisen yhteenkuuluvuuden* ja *oikeudellisella tasolla syntyvän tarpeistosuhteen* välillä. Kun on olemassa tietty faktillinen yhteenkuuluvuus kiinteistön ja esineen välillä, voidaan viimeksi mainitun osalta puhua faktillisesta tarpeistosta (*faktiskt tillbehör*). Säännöllisesti faktillinen tarpeisto on myös oikeudellista tarpeistoa (*rättsligt tillbehör*). Se, että esine on »rättsligt tillbehör», merkitsee oikeudellista yhteenkuuluvuutta: omistusoikeus pääesineeseen ja sivuesineeseen muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, mistä edelleen seuraa, että esim. panttioikeus kiinteistöön (pääesineeseen) ja sivuesineeseen muodostavat yhtenäisen kiinteistöpanttioikeuden.

Selostetulla erottelulla on merkitystä ennen kaikkea tapauksissa, jolloin esine huolimatta faktillisesta yhteenkuuluvuudestaan kiinteistöön säilyttää itsenäisyytensä oikeudellisessa suhteessa, ts. omistusoikeus siihen ei olekaan sillä tavoin riippuvuussuhteessa kiinteistön omistusoikeuteen, kuin faktillisen tarpeiston suhteen säännönmukaisesti on laita. Tällöin oikeudellista tarpeistosuhdetta kiinteistöön ei ole olemassa; faktillista kiinteistön tarpeistoa esine on siitä huolimatta aivan samoin kuin silloinkin, kun se on myös oikeudellista tarpeistoa.

Faktillisen ja oikeudellisen tarpeiston toisistaan erottaminen on ollut erityisen selventävää Ruotsin vuoden 1895 lain paljon tulkintavaikeuksia aiheuttaneen 4 §:n kannalta. Tuo lainkohta kuului viimeksi lailla 5. 6. 1953 muutetussa muodossaan seuraavasti:⁵⁸

»Har någon efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund äganderätt till byggnad eller annat, som, efter ty i 2 eller 3 § sägs, skulle till annans fasta egendom höra, då må det ej till den fasta egendomen räknas. Byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning å område, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt eller innehaves enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, må ej, ändå att byggnaden eller anläggningen tillhör ägaren av den fasta egendomen, hänföras till denna.

För gruvdrift avsedd byggnad, stängsel, ledning eller annan anläggning, varom i 2 § är sagt, må ej, ändå att den tillhör ägaren av den jord, varå gruvan är belägen, till den jord hänföras».

⁵⁸ Tämän lainkohdan 1 momenttiin sen alkuperäisessä muodossa kuului vain sen ensimmäinen virke.

Lainkohdan 1 momentin ensimmäinen virke edellytti siis tapausta, jolloin toisella kuin kiinteistönomistajalla oli »på emot en var gällande grund» omistusoikeus kiinteän omaisuuden faktilliseen tarpeistoon. Ruotsin oikeudessa muodostui vaikeaksi kysymys siitä, milloin sivullisella oli omistusoikeus objektiin lainkohdan tarkoittamassa mielessä.⁵⁹ Silloin kuitenkin, kun näin oli laita, ei objekti — *Undénin* ajattelutapaa edelleen seuratakseni — ollutkaan kiinteistön oikeudellista tarpeistoa. Lainkohdan 1 momentin toisen virkkeen samoin kuin 2 momentin mukaan taas kiinteän omaisuuden faktillista tarpeistoa olevat rakennukset ja muut laissa mainitut kohteet kuuluivat oikeudellisena tarpeistona määrätyn tyyppiseen kiinteistöön kohdistuvaan oikeuteen silloinkin, kun niiden omistajana oli kiinteistön omistaja — oikeudellista yhteenkuuluvuutta kiinteistön omistusoikeuteen ei siten ollut.⁶⁰

Ruotsin vuoden 1966 lakiin ja sitten JB 2 lukuun otettiin asialliselta sisällöltään vuoden 1895 lain 4 §:ää vastaavat säännökset. Viimeksi mainitun lainkohdan 1. virkettä vastaa JB 2: 4. 1:n 1. vinke, jossa vuoden 1895 lain säännöstä sivullisen omistusoikeudesta »på emot en var gällande grund» on — samoin sanoin kuin jo vuoden 1966 lain 5 §:ssä — pyritty täsmentämään lausumalla asiasta seuraavasti:

»Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör ej till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand.»

Lainkohdan 2. virkkeen mukaan sama koskee JB 2:3:ssa tarkoitettua ns. teollisuustarpeistoa tapauksessa, että kiinteistöön liittäminen on tapahtunut kiinteistönomistajan toimesta mutta ilman, että hän oli ko. tarpeiston omistaja. On pidetty silmällä lähinnä kahta käytännössä esiintyvää tyyppitapausta: kiinteistönomistaja joko on vuokrannut teollisuustarpeistoa (ns. leasingtapaukset) tai ostanut sitä omistuksenpidätysehdoin. Omistuksenpidätysehtoon on rinnastettu takaisinottoehto, mistä on säännös samassa momentissa. Oikeudellista tarpeistosuhdetta ei siis synny missään näissä JB 2:4.1:ssä mainituissa tapauksissa faktilliseksi tarpeistoksi liittämisestä huolimatta. Sen sijaan asia on toisin silloin, kun kiinteistön-

⁵⁹ Vaikeuksia tuotti aluksi varsinkin kysymys myyjän asemasta, kun kiinteistöön liitetty objekti oli myyty omistuksenpidätysehdoin. Ks. esim. *Sjögrenin* lausuntoa ratkaisussa NJA 1913 s. 629, *sama*, TfR 1916 s. 353—356, *Lundstedt* s. 19—26, *Almén*, SvJT 1918 s. 6—22, *Undén*, TfR 1921 s. 14 s. ja *Schmidt* s. 166—171. Ks. lainkohdan tulkinnasta myös *SOU* 1947: 38 s. 102—104.

⁶⁰ Ks. myös *Undén* I s. 17. *Malmström* näyttää omaksuneen *Undénin* suoritettaman erottelun (*faktiskt/rättsligt tillbehör*), vaikkakin termit hänellä ovat *formellt tillbehör* ja *egentligt tillbehör*, ks. *Malmström* I, 2 s. 15.

omistajan toimittama liittäminen on koskenut JB 2:1:ssä tai 2:ssa mainittuja kohteita.⁶¹

Ruotsin vuoden 1895 lain 4 §:n jälkiosaa vastaa nyt JB 2:6. Lainkohdassa ei kuitenkaan mainita vesiputousoikeutta (vattenfallsrätt) eikä asukasoikeutta (åborätt). Säännöksiä vesiputousoikeudesta ei nimittäin lainkaan otettu JB:iin, ja asukasoikeuden luovutusta koskeva säännöstö on kumottu 17.5.1968 annetulla lailla.⁶² JB 2:6 kuuluu:

»Byggnad, stängsel och annan anläggning på område, som besvärar av inskriven tomrätt, samt anläggning för gruvsdrift hör ej till fastigheten även om de tillhör fastighetens ägare.»

Undénin ajattelutapa edellyttää, että oikeudellista merkitystä omaava tarpeistosuhde syntyy oikeuksien tasolla. Samaa näkemystä edustaa meillä *Zitting*. Hän on (Caseliuksen ja Rekolan juhlaulkaisu s. 287—289) kiinnittänyt huomiota siihen, että oikeudellisesti relevantti tarpeistosuhde muodostuu oikeuksien eikä esineiden välille. Hän (main. kirj. s. 287) lausuu: »Tarpeistoesineen käsitettä määriteltäessä on pidetty silmällä tietynlaista faktillista alistussuhdetta esineiden välillä, mutta oikeudellisesti relevantti tarpeistosuhde koskee tietynlaista oikeudellista alistussuhdetta pää- ja sivuesineisiin kohdistuvien oikeuksien välillä. Tämä oikeudellinen alistussuhde on siinä, että pääesineettä koskeva luovutus, panttaus, kiinnitys-, ulosmittaus- jne. käsittää säännöllisesti myös tarpeistoesineen».

Tämän näkemyksen pohjalta *Zitting* on selittänyt luontevasti oikeustieteessä toisinaan vaikeuksia aiheuttaneen ongelman siitä, voiko oikeus olla esineen tarpeistoa. Sama koskee kysymystä siitä, voiko esine olla oikeuden tarpeistoa. Servituutti saattaa *Zittingin* käsitystavan mukaan hyvin olla kiinteistön tarpeistoa; samoin esim. oikeus pitää sähkölaitos-kiinteistön tarpeistoksi rekisteröityä sähköasemaa tai johtoa toisen maalla, mitä SähkölaitosKL 4.2 § nimenomaan edellyttääkin. Toisaalta esine saattaa kuulua (esim. tontinvuokra)oikeuteen, kuten TVL 7.1 §:ssä on nimenomaisesti säädetty (tätä vastaa nykyään MVL 31.1 §). Asia selittyy siten, että tarpeistosuhde itse asiassa syntyy kiinteistöön kohdistuvan (omistus- tai muun) oikeuden sekä jonkin muun oikeuden (tarpeistoesineen omistusoikeuden t. esim. rasiteoikeuden) välille.

⁶¹ Ks. lainkohdasta ja sen esitöistä *Westerlindin* perusteellista esitystä Jordabalken s. 161—176.

⁶² Ks. *Prop. 1970: 20 Del B 1* s. 28—30 ja s. 95 sekä *Del B 2* s. 909, *Westerlind* s. 160 ja *sama*, Jordabalken s. 180 s.

Se käsitteiden välinen erottelu, jonka *Undén* (faktiskt/rättsligt tillbehör) ja *Zitting* (faktillinen/oikeudellinen alistussuhde) ovat tehneet, koskee kiinteistön ja tarpeistoesineen välistä suhdetta. On kuitenkin tärkeää tehdä tällainen erottelu myös kiinteistön ainesosasta puhuttaessa. *Zittingin* mainitsemassa TVL 7.1 §:ssä tarkoitetuista objekteista⁶³ ainakin rakennukset luetaan meillä vallitsevan käsityksen mukaan kiinteistöön nimenomaan ainesosina kuuluviksi. Kysymys ainesosan ja tarpeistoesineen välisistä erokriteereistä meidän oikeudessamme on kokonaisuutena ottaen lisäksi sangen problemaattinen, kuten edellä on käynyt ilmi. Ruotsin oikeudessa taas, joka on ollut *Undénin* tarkastelun kohteena, ei lainkaan edes tehdä eroa kiinteistön tarpeiston ja ainesosien kesken kyseen ollen kiinteistöön ihmistoimin liitetyistä objekteista.

Meillä, kun ajattelu on seurannut lähinnä saksalaisia esikuvia, on kuitenkin toistuvasti korostettu sitä edellä mainittua seikkaa, että ainesosa toisin kuin tarpeistoesine ei ole itsenäinen esine. Näyttää siltä, että tähän ajatukseen toisinaan on liittynyt käsitys, jonka mukaan esineen »muuttuminen» kiinteistön ainesosaksi on empiriaan kuuluva ilmiö ja merkitsee muutosta reaali maailmassa.⁶⁴ Esineen muuttumisesta toisen fyysiseksi osaksi taas on luonnolliseksi seuraamukseksi katsottu, että myös tuohon esineeseen kohdistuvat erilliset oikeudet häviävät eikä uusia ole mahdollista perustaa.⁶⁵

⁶³ Ks. tästä lainkohdasta lähemmin jäljempänä 8 §:n D.2 kohdassa.

⁶⁴ Ks. esim. *Wrede*, *Sakrätt* I s. 32, jossa mainitaan siitä, miten aksessio »bildar ett kroppsligt helt med huvudsaken», *Montgomery* s. 509, joka lausuu aksessioista seuraavasti: »... om dem gäller att de, sålänge den fysiska föreningen varar, i alla rättsförhållanden följa huvudsaken åt (accessio cedit principali) äfven i så måtto att de antaga natur af fastighet eller lösöre allt efter huvudsakens beskaffenhet» (kurs. tässä), ja *Caselius* s. 292, joka tarkoittaa inkorporaatiolla esineeseen sillä tavoin tehtyä liittosta, että liitetty esine menettää itsenäisyytensä, ts. että »objektiivinen havainto toteaa liittämisen jälkeen vain yhden esineen». Tällaisia liittoksia saattavat hänen mukaansa olla esim. rakennukset, laitokset ja istutukset samoin kuin muutkin »teknillisessä ja taloudellisessa mielessä» irroitettavat esineet, ks. sama s. 300 ja s. 303. Vrt. *von Wächter* s. 297: »Accessionen... sind diejenigen Sachen, welche einen wirklichen Bestandtheil der Hauptsache selbst bilden, mit ihr physisch kohären und einen Körper mit ihr ausmachen, ...».

⁶⁵ Erityisen puhtaana tämä ajatus tulee tosin ilmi ruotsalaisen *Lundstedtin* esityksessä. Hän ei vuoden 1895 lain eräitä säännöksiä tarkastellessaan puhukaan tarpeistosta vaan ainesosista, ja lausuu: »Av ordalydelsen i 3 § av densamma (tuossa lainkohdassa oli säännöksiä siitä, mitä rakennukseen kuului) framgår, att... sakerna äro beståndsdelar av fastigheten, alltså fysiskt utgöra delar av

Väite, että jokin objekti kuuluu ainesosana kiinteistöön, ei kuitenkaan koske reaali maailman ilmiötä. Samoin kuin tarpeistosuhde, *kiinteistön ja objektin välinen ainesosasuhte merkitsee määrätyn sisältöisen oikeudellisen riippuvuussuhteen vallitsemista* kiinteistöön ja objektiin kohdistuvien oikeuksien välillä. Tämä on normien tasolla oleva ilmiö; kysymys on eräiden oikeudellisten seuraamusrelaatioiden vallitsemisesta.⁶⁶ Oikeudellisen riippuvuussuhteen eli ainesosasuhteen synnyttää tietty oikeustositseikasto vastaavasti kuin tarpeistosuhteenkin.⁶⁷

fastigheten och sålunda blott fysiska delar av en sak. Liksom det är juridiskt omöjligt att överlåta äganderätten blott till en viss fysisk del (icke ideell andel) av en sak, så är det även juridiskt omöjligt att förbehålla sig äganderätten till sådan del.» Ks. Lundstedt s. 20.

⁶⁶ Kuten jäljempänä tulee lähemmin esitettäväksi, konkretisoituvat tässä kohden tiettyjen henkilötahojen väliset »oikeudet» ja »velvollisuudet». Nämä puolestaan ovat palautettavissa normeihin. Ylläpidettäessä jaottelua käyttäytymis- ja kompetenssinormeihin on kysymys tässä ainakin useimmiten viimeksi mainituista. *Zitting* on lähtenyt juuri sanotun normijaottelun pohjalta tarkastellessaan oikeuksia niiden staattisessa ja dynaamisessa vaiheessa, ks. *Zitting*, LM 1953 s. 596—599, LM 1954 s. 611—622 ja LM 1956 s. 563 av. 33 sekä myös *Zitting—Rautiala* s. 197. Niinikään *Vuorio* (s. 58—64) on käyttänyt tutkimuksessaan tätä jaottelua. Vrt. *Aarnio* s. 72—76. Käyttäytymis- ja kompetenssinormien välisen jaottelun asemasta oikeustieteessämme ks. lisäksi *Muukkonen* s. 80—82 ja *Hyvönen* s. 113—116 kirjallisuusviittauksineen. Jaottelun ulkopuolelle jäävät mm. normit, jotka ilmaisevat, mitä tai millä perustein määräytyviä objekteja on käsiteltävä kiinteistöön kuuluvina. Jos esim. sanotaan, että *rakennus omalla maalla* kuuluu kiinteistöön, esitetään väite tällaisen normin voimassa olosta. Nämä normit ovat epäitsenäisiä siinä mielessä, että niillä on merkitystä vasta niiden edellä tarkoitettujen normien yhteydessä, joihin ainesosasuhteeksi kutsuttu oikeudellinen riippuvuussuhde on palautettavissa. Tällaisia »epäitsenäisiä» normeja voitaisiin *Strömbergin* normiluokitusta käyttäen kutsua *kvalifikaationormeiksi*, ks. lähemmin *Strömberg* s. 81—86. Hänen luokituksessaan tämä on kolmas normien ryhmä käyttäytymisnormien (*handlingsregler*) ja kompetenssinormien (*kompetensregler*) lisäksi.

⁶⁷ Oikeustositseikat ja oikeusseuraamukset ovat esim. *Makkosen* edustaman näkemyksen mukaan empiiriseen havaintomaailmaan palautettavissa, ks. *Makkonen* s. 13—18. Tästä huolimatta havaintomaailman ja »normimaailman» tasot ovat kaksi eri asiaa. — *Pietilä* (LM 1966 s. 823 av. 95) on kritisoinut *Malmströmin* (*Malmström* I, 2 s. 8 s.) käsitystä siitä, että esim. kiinteistön ja rakennusten yhteenkuuluvuus merkitsisi enemmän kuin pelkkää esinekäsitettä. *Pietilä* katsoo, että lausuma »maa ja mitä siihen kuuluu» on hajoitettavissa pelkiksi tositseikoiksi. Käsitteäkseni kuitenkin puhuminen esim. toisaalta kiinteistöllä olevista rakennuksista ja toisaalta kiinteistöön kuuluvista rakennuksista palautuu tositseikkoja koskevaksi väitteeksi oleellisesti eri tavoin. Sanottaessa, että kiinteistöllä (= maapohjalla) on rakennus, väitetään jotakin empiirisesti todennetta-

b. *Vaadittavien oikeustositseikkojen tarkastelua.* Mitkä sitten ovat ne oikeustositseikat, jotka perustavat ainesosasuhteen?

Kuten edellä totesin, ainesosasuhteen syntyminen edellyttää, että objekti on saatettu kiinteistöön nähden tietyn tyyppiseen faktilliseen yhteenkuuluvuussuhteeseen. Voidaan puhua toisaalta mekaanisen ja toisaalta käyttötarkoituksen yhteyden vaatimuksista. *Faktilliseksi liitos-suhteeksi* kutsun jatkossa objektin sellaista mekaanista ja/tai käyttö-tarkoituksen yhteyttä kiinteistöön, joka on välttämätön edellytys ainesosasuhteen syntymiselle.⁶⁸ On ehkä syytä vielä korostaa, ettei ole kokeellisin keinoin todettavissa, onko edellytykset täyttävä liitossuhde olemassa vai ei. Lainsäätäjä saattaa kyllä, kuten eräissä maissa on tapahtunut, mainita joukon objekteja, joihin nähden tämä vaatimus on katsottava täytetyksi. Rajatapauksissa tulos kuitenkin aina perustuu ratkaisijan arvostuksiin. Siihen saattavat vaikuttaa esim. vaihdannassa vallitseva käytäntö, vertailu kysymykseen tulevien eri oikeusseuraamusten välillä jne. Jos siis halutaan ratkaista kysymys, onko jokin tavalla tai toisella kiinteistön yhteydessä oleva objekti edelleen »esine» vai ei, joudutaan oikeudellista arvottamista vaativan tehtävän eteen. Kysymykseen vastaamiseksi ei ole annettavissa yleispäteviä sääntöjä.⁶⁹

vaa. Kun katsotaan, että rakennus tulee kuulumaan kiinteistöön vain, jos rakennuksen ja kiinteistön omistusoikeus ovat samoissa käsissä (näin myös Pietilä tekee), niin väitettäessä jonkin rakennuksen kuuluvan kiinteistöön tuo väite koskee myös eräiden oikeuksien (kiinteistön ja rakennuksen omistusoikeuden) »olemassaoloa». Tietyt tosiseikat ovat todennäköisesti kyllä noiden oikeuksien »takana». Oikeus-termin sisältävien lauseiden palauttaminen lauseiksi, joissa sitä ei esiinny, on ilmeisesti kuitenkin monimutkaisempi asia kuin mitä esim. Pietilä edellä viitatussa tekstikohdassa esittämänsä perusteella näyttää edellyttävän. Ks. tässä yhteydessä *Eckhoff*, *Festskrift* s. 64—75.

Todettakoon vielä, että *Noponen* meillä on erottanut toisistaan tosiasiallisen (faktillisen) ja juridisen inkorporation. Ensiksi mainitusta voidaan hänen mukaansa puhua arvosteltaessa kysymystä, onko yleensä olemassa rakennuslaitos vai ei. Kysymys juridisesta inkorporatiosta taas esiintyy harkittaessa, onko jokin rakennuslaitos katsottava sen kiinteistön osaksi, jolla se sijaitsee. Ajatustapa viittaa siihen, että juridinen inkorporatio syntyy normitasolla, vaikka tätä ei suoraan lausutakaan. Ks. *Noponen* s. 155 av. 7.

⁶⁸ Termi faktillinen liitossuhde saattaa tosin olla jossain määrin kömpelö osittaisen vierasperäisyytensä vuoksi. Sana *tosiasiallinen* olisi kuitenkin pitkä ja hankala toistuvasti käytettäväksi. Puhuminen taas esim. fyysisestä t. faktillisesta ainesosasuhteesta olisi nähdäkseni helposti harhaanjohtavaa.

⁶⁹ Käsittääkseni *Caseliuksen* tarkoittamasta »objektiivisesta havainnosta» (ks. edellä av. 64) voidaan esillä olevassa yhteydessä puhua korkeintaan tapauk-

Ainesosasuhteen edellytyksistä puhuttaessa on lisäksi kiinnitettävä huomiota toiseen tekijään. Objektin saattaminen kiinteistöön nähdessä faktilliseen liitossuhteeseen ei nimittäin suinkaan aina perusta ainesosasuhtetta, jos liitettävä objekti ei ole kiinteistönomistajan. Toisin sanoen: ainesosasuhte syntyy ainakin useissa tapauksissa vain, jos kiinteistön ja ko. objektin *omistusoikeus kuuluvat samalle henkilölle*. Sanon tätä ainesosasuhteen syntymisen edellytystä jatkossa *omistuksen yhteisyyden vaatimukseksi*.

Kysymys siitä, vaaditaanko ainesosasuhteen syntymisen edellytykseksi omistuksen yhteisyys vai ei, on samalla objektin sivullisomistajan suojaa koskeva kysymys. Ruotsissa omistuksen yhteisyyden vaatimus ilmenee nykyään JB 2:4.1:n tarkoittamissa tapauksissa: kun sivullinen, kuten kiinteistön tai rakennuksen käyttöoikeuden haltija, on liittänyt omistamansa objektin kiinteistöön, tuota objektia ei lueta kiinteistöön kuuluvaksi. Näyttää siltä, että myös meidän oikeudessamme sivullista tosiasiassa suojataan varsin useissa tapauksissa. Esim. tämän tutkimuksen alussa esitettyihin rakennusta koskeviin perusväittämiin sisältyy omistuksen yhteisyyden vaatimus — katsotaanhan rakennus kiinteistön ainesosaksi vain edellytyksin, että se on omalla maalla. Missä eri tapauksissa sivullinen yleensä »menettää omistusoikeutensa», kun hänen omistamansa objekti on saatettu kiinteistöön nähdessä faktilliseen liitossuhteeseen, on oikeutemme osalta kuitenkin yksityiskohtaisesti selvittämättä.

On huomattava, että *aksessiota l. liittämistä* koskevat oikeusohjeet eivät tuo apua tämän kysymyksen ratkaisemiseen. Roomalaisesta oikeudesta peräisin olevin yhdistämistä koskevin säännöin pyritään mm. meidän oikeudessamme yhä vastaamaan kysymykseen, kuka saa omistusoikeuden esineeseen, joka syntyy eri henkilöille kuuluvien esineiden yhteen liittymisellä. Aksessiosta l. liittämisestä on kysymys silloin, kun yhdistettävät esineet ovat toisiinsa pää- ja sivuesineen suhteessa, taikka, kuten asia joskus ilmaistaan, esine liitetään toiseen sen ainesosaksi. Aksessiosaantoa koskeva väittämä kuuluu, että *pääesineeseen kohdistuva omistusoikeus laajenee käsittämään myös siihen ainesosaksi liitetyn sivuesi-*

ssissa, jolloin liitetty objekti on menettänyt yksilöllävyytensä (esim. lanta on levitetty peltoon). Muissa tapauksissa »objektiivinen havainto» useinkin perustuu aikaisempaan tietoomme ko. objektia koskevasta oikeudellisesta sääntelystä. Ks. myös *Serlachius*, JFT 1889 s. 101.

neen, jonka omistusoikeus yhdistymisen johdosta lakkaa. Kiinteistöä pidetään aina pääesineenä.⁷⁰

Jos edellä mainitussa väittämässä ainesosaksi liittämällä tarkoitetaan sitä, että oikeudellinen riippuvuussuhde syntyy, niin väite, että sivullisomistaja tällöin menettää omistusoikeutensa, sisältää tässä itse asiassa vain ajatuksen, jonka mukaan esineen ainesosalla ei voi olla erillistä omistajaa, eikä ilmaise mitään muuta.⁷¹

Jos taas tuossa väittämässä ainesosaksi liittämällä tarkoitetaan liittämistä *faktilliseen liitossuhteeseen*, niin väite, että sivullinen liittämisen tapahtuessa menettää omistusoikeutensa, on oikeutemme kannalta joka tapauksessa virheellinen yleistys. Kysymys siitä, milloin näin tapahtuu kiinteistöön jotakin liitettäessä, on jossain määrin epäselvä, kuten edellä totesin. Voidaan kuitenkin mainita tekijöitä, joilla ilmeisesti on merkitystä asian arvioinnissa. Tällainen saattaa olla *faktillisen liitossuhteen laatu*. Huomiota kiinnitetään tällöin siihen, onko objekti saatettu kiinteistöön nähden sellaiseen faktilliseen liitossuhteeseen, että irroittaminen olisi käytännössä mahdotonta taikka ainakin aiheuttaisi huomattavaa vahinkoa. Tällöin tulee arvioitavaksi kysymys vahingon kohtuuttomuudesta ja siitä, onko irroittaminen yleensä taloudelliselta kannalta puolustettavissa.⁷² Nämä näkökohdat ovat ilmausta samasta arvojen säilyttämisen periaatteesta, josta mm. BGB 93 ja 94 §:n sääntely on osoitukseksi.⁷³ Tässä on vaikeaa ryhtyä lähemmin arvioimaan, miten paljon niillä lopulta on yhtymäkohtia roomalaisen oikeuden aksessio-opin perus-

⁷⁰ Ks. *Serlachius* s. 169 s., *Wrede—Caselius* s. 231—233, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 199, *Kyläkallio* s. 70 s. ja *Zitting—Rautiala* s. 236.

⁷¹ Niinpä *Hakulinen* (Perusteeton etu s. 279) lausuu yleisenä yhdistämistä koskevana sääntönä: »Jos jokin henkilö, muodostamatta uutta esinettä, yhdistää vieraalle kuuluvan esineen X (sivuesine) omistamaansa esineeseen Y (pääesine), niin että edellisestä muodostuu jälkimmäisen oikeudellisesti erottamaton osa, kohdistuu pääesineen omistajan omistusoikeus täten muodostuneeseen esineeseen kokonaisuudessaan». Mielenkiintoisinta kysymyksessä on kuitenkin, milloin esineestä muodostuu toisen »oikeudellisesti erottamaton osa». Tähän ei lainattu tekstikohta anna vastausta. Vrt. *Serlachius*, JFT 1889 s. 103.

⁷² Ks. esim. *Caselius* s. 313—318 ja *Zitting*, LM 1970 s. 836.

⁷³ Ks. esim. *Enneccerus—Nipperdey* s. 794 ja *Meisner—Stern—Hodes* s. 48 av. 2a. *Spyridakis* käyttää termiä *Werterhaltungsgedanke* puhuessaan BGB:n esineen ainesosaa koskevaan sääntelyyn vaikuttaneista tekijöistä. Ks. *Spyridakis* s. 189, jossa olevasta asiahakemistosta käy ilmi termin tiheä toistuminen tekstissä.

teisiin.⁷⁴ Mutta kysymyksen ratkaisuun saattaa vaikuttaa lisäksi se, kenen toimesta ja tällöin nimenomaan *kenen intressissä* — kiinteistön-omistajanko vai sivullisen — objektin liittäminen kiinteistöön on tapahtunut. Niinpä esim. vuokramiehen ja omistuksenpidätysehdoon myyjän oikeusasemaa näille kuuluneeseen kiinteistöön liitettyyn objektiin nähden on ilmeisesti arvioitava ainakin jossain määrin eri tavoin.⁷⁵ Voitaisiin ehkä sanoa, että liittämisen tapahtuessa kiinteistönomistajan intressissä syntyy *taloudellinen kokonaisuus*, jonka säilymistä nähtävästi on taroituksenmukaista useimmissa tapauksissa pyrkiä suojaamaan.⁷⁶

Tärkeä esillä olevaan yhteyteen kuuluva kysymys on se, mitä »omis-

⁷⁴ Roomalaisen oikeuden aksessio-oppi edellytti erottelua yhtenäisten ja yhdistettyjen esineiden välillä. Milloin irtain esine liitettiin kiinteistöön siten, että syntyi yhtenäinen esine, ts. milloin liitetyn erottamista ei enää ollut mahdollista suorittaa, ulottui kiinteistön omistusoikeus myös tuohon liitoksen kohteeseen. Yhtenäinen esine saattoi olla vain yhtenäisen omistusoikeuden kohteena. Jos taas liitetystä esineestä muodostui yhdistetty esine, säilyivät yleensä aikaisemmat omistusoikeudet, vaikkakin yhdistetty esine katsottiin yhden henkilön omistusoikeudeksi siinä mielessä, että hän saattoi *vindicatio*n vaatia koko esinettä. Ks. *Kaser I s. 428 s. ja Kaser-Klami s. 111 s. Holthöfer* on puhunut yhtenäisten ja yhdistettyjen esineiden paralleelikäsitteinä ensimmäisen ja toisen asteen integraateista (*die erststufigen/zweitstufigen Integrate*). Maapohjalle liitettyjen toisen asteen integraattien taloudellinen arvo oli hänen mukaansa roomalaisessa oikeudessa suhteellisen vähäinen. Ks. *Holthöfer s. 24—34*.

Pohjoismaisessa kirjallisuudessa on nykyajan vaatimusten näkökulmasta arvosteltu pitäytymistä aksessio-opin sääntöihin sen kysymyksen ratkaisussa, onko sivullisella irrottamisoikeus kiinteistöön liitettyyn kohteeseen vai ei. Ratkaisevaa ei voi olla, voiko irrottaminen tapahtua »sine laesioni priori status», vaan lisääntyvää huomiota on kiinnitettävä taloudellisten kokonaisuuksien säilyttämiseen. Ks. *Illum s. 117—120* (ks. myös *sama s. 36*), sekä *Vinding Krusen* esitystä s. 1532—1538. Ks. lisäksi *Sjögren, Tfr 1916 s. 356 ja vrt. Schmidt s. 191*.

⁷⁵ Oikeuskäytännöstä en ole löytänyt ainoatakaan ratkaisua, jossa kiinteistön tai rakennuksen vuokramies olisi menettänyt oikeutensa kiinteistöön tai rakennukseen liittämäänsä kohteeseen vuokranantajan hyväksi. Yksi ratkaisu KKO 1950 II 9 lienee kuitenkin näihin verrattavissa. Siinä (ään. 3—2) asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan huoneistoon teettämä leivinuuni katsottiin kiinteistöön kuuluvaksi.

⁷⁶ Ks. tässä yhteydessä *Meier—Hayozin* oivallista luonnehdintaa ainesosakäsitteen merkityksestä 1. Teilband s. 273. Siinä lausutaan mm.: »Der Begriff des Bestandteils ist somit funktioneller Natur: Sein Inhalt ist bis zu einem bestimmten Grade den erwähnten Aufgaben zu entnehmen, welche die Bestandteile im Verkehr zu erfüllen haben. Ob etwas Bestandteil sei, entscheidet sich letztlich nicht nach begrifflich-spekulativen, sondern nach wirtschaftlich-praktischen Gesichtspunkten».

tusoikeuden menettäminen» tarkoittaa niissä mahdollisissa tapauksissa, jolloin objektin liittäminen kiinteistöön faktilliseen liitossuhteeseen sinänsä konstituoii ainesosasuhteen. On kysyttävä, millä tavoin sivullisomistajan oikeusasema muuttuu. Nähdäkseni lähinnä kaksi mahdollisuutta on ajateltavissa: 1) liittäminen muodostaa saantoperusteen kiinteistönomistajalle, ja 2) sivullinen menettää (vain) dynaamisen suojan joissakin tietyissä henkilösuhteissa. Tämän tutkimuksen aiheen kannalta koskettelen kysymystä jäljemmissä yhteyksissä.

Kirjallisuudessamme on kiinnitetty huomiota kysymykseen siitä, edellyttääkö tarpeistosuhteen syntyminen sivuesineen kuulumista pääesineen omistajalle. Tähän on usein vastattu myöntävästi.⁷⁷ Ainesosasuhteen osalta ei kysymykseen sen sijaan yleensä ole puututtu.⁷⁸ Syy saattaa olla ainakin osittain ajattelutavassa, jonka mukaan »ainesosaominaisuus» on jotakin reaali maailmassa havaittavaa. Tällöinhän ei ole mieltä lainkaan asettaa kysymystä siitä, voisiko jokin ainesosasuhteen syntymisen edellytys olla oikeuksien tasossa. Jos sivullista kuitenkin suojataan silloin, kun hänen omistamansa objekti on liitetty kiinteistöön faktilliseen liitossuhteeseen, on mahdollista turvautua esim. tilapäisyyskonstruktiioon. Toisin sanoen objekti näissä tapauksissa katsotaan vain tilapäisesti liitettyksi kiinteistöön.

Tilapäisyyskonstruktiota on käytetty hyväksi mm. BGB:n säännöksiä sovellettaessa. BGB 94 §:n mukaan kiinteistön omistusoikeus ulottuu irtaimen esineeseen, joka liitetään kiinteistöön sen oleelliseksi ainesosaksi. On kuitenkin huomattava, ettei objektista aina tule oleellista ainesosaa, vaikka se liitettäisiinkin kiinteistöön nähdessä BGB 93 tai 94 §:ssä tarkoitettuun liitossuhteeseen. BGB 95.1 §:n mukaan nimittäin ei kiinteistön ainesosaksi lueta mm. sellaisia esineitä, jotka vain tilapäistä tarkoitusta varten on yhdistetty kiinteistöön. Lainkohta näyttää soveltuvan useimpiin käytännössä merkitseviin tapauksiin, jolloin joku on oikeusperusteeseen nojautuen liittänyt jotakin toisen kiinteistöön, mikäli sitten saman momentin 2. virkkeen säännöstä ei voida sovel-

⁷⁷ Näin esim. Hakulinen, DL 1935 s. 215 ja saantosuojakomitea, joka on pitänyt myönteistä vastausta pääsääntönä, ks. *Kom. miet.* 1965: A 3 s. 21. Ks. myös *Serlachius* s. 29 ja *Portin*, JFT 1960 s. 285. Kielteisellä kannalla on ollut *Caselius*, joka on nähnyt tarpeistosuhteen tosiasiallisena, omistajan tahdosta riippumattomana suhteena, ks. *Caselius* s. 362—368.

⁷⁸ *Ollinen* I s. 53 on kuitenkin todennut, että ainesosasuhteen syntymiseksi vaadittavan luonnollisen yhteyden aikaansaaminen on yleensä mahdollista vain henkilölle, joka omistaa sekä pää- että sivuesineen tai jolla on sivuesineen alistamiseen joko sen omistajan suostumus tahi muuten riittävän suuri määräysvalta.

taa. Sen mukaan taas kiinteistön ainesosiksi ei lueta rakennuksia tai laitteita, jotka jonkin (esine) oikeuden käyttämistä varten vieraalla kiinteistöllä oikeudenhaltijan toimesta on liitetty kiinteistöön.⁷⁹

Myös Englannin oikeudessa liittämisen tarkoituksella näyttää olevan esillä olevassa suhteessa tärkeä merkitys. Omistuksen yhteisyyttä ei aseteta *fixture*-suhteen syntymisen edellytykseksi. Sivullista suojaa kuitenkin periaate, jonka mukaan objekti ei ole *fixture*, jos voidaan näyttää, ettei liitossuhdetta ole tarkoitettu pysyväksi maan tai rakennuksen parannukseksi. Näinhän on usein laita, kun liittäjänä on ollut esim. kiinteistön tai rakennuksen vuokramies.⁸⁰

Kun ainesosasuhte nähdään oikeudellisena riippuvuussuhteena, on mahdollista pitää omistuksen yhteisyyttä yhtenä niistä edellytyksistä, joiden on oltava täytetyt, jotta ainesosasuhte syntyisi. Kuten oikeusperiaamuksia voi kytkeytyä siihen, että joku omistaa kiinteistön, voi niitä liittyä myös sellaiseen oikeustositseikkojen yhdistelmään, jolloin joku omistaa sekä kiinteistön että tietyn muun objektin. On vain erikseen sekä kiinteistön että tuon toisen objektin osalta harkittava, onko jollakulla sellainen oikeusasema niihin molempiin nähden, että häntä voidaan vaadittavassa mielessä pitää kummankin omistajana.⁸¹

c. *Lopputoteamus*. Edellä olen erottanut toisistaan toisaalta kiinteistön ja objektin välisen *faktillisen liitossuhteen* ja toisaalta *ainesosasuhteen*. Viimeksi mainittu merkitsee oikeudellista riippuvuussuhdetta kiinteistöön ja siihen faktillisessa liitossuhteessa olevaan objektiin kohdistuvien oikeuksien välillä. Faktillinen liitossuhte on ainesosasuhteen syntymisen välttämätön, mutta ei aina riittävä ehto. Eräs edellytys ainesosasuhteen syntymiselle on useissa tapauksissa lisäksi *omistuksen yhteisyys*. Vaaditaan toisin sanoen, että objekti on ennen liittämistä kuulunut kiinteistön omistajalle.

⁷⁹ Ks. BGB 95.1 §:n tulkinnasta lähemmin *Enneccerus—Nipperdey* s. 800—802, *Erman*, 1. Band s. 96, *Spyridakis* s. 13—25 ja *Baur* s. 12 s.

⁸⁰ Ks. *Lawson* s. 21 ja *Megarry* s. 375 s. *Fixture*-suhteen syntyedellytyksistä ja oikeudellisesta merkityksestä ks. myös *Megarry—Wade* s. 715—723.

⁸¹ Ks. esim. *Ekeberg—Benckert* s. 16, joka mainitsee seuraavat kolme *tillbehör*-suhteen konstituovaa edellytystä: 1) *en stadigvarande ändamålsbestämning*, 2) *ett visst juridiskt samband* ja 3) *ett visst lokalt samband*. Juridinen yhteys tarkoittaa, että »båda tingen äro i samma ägares hand». — Ks. tässä yhteydessä myös *Makkosen* (s. 22 s.) esitystä siitä, miten se, että jollakulla on *omistusoikeus* esim. kiinteistöön, voi esiintyä normin tosiseikastotekijänä.

Kysymys siitä, mikä on *näennäisos*a, selviää edellä sanotun perusteella seuraavasti. Näennäisosaksi sanotaan kiinteistöön mekaanisessa yhteydessä olevaa objektia, johon nähden kaikki ainesosasuhteen edellytykset — yleensä juuri omistuksen yhteisyys — eivät ole täyttyneet. Kuten näennäisosista puhuminenkin osoittaa, on vakiintuneen kielenkäytön mukaista nimittää objektia ainesosaksi vain silloin, kun oikeudellinen riippuvuussuhde vallitsee. Näin on vastaavasti Ruotsissa. Jos objekti ei kuulu kiinteistöön syystä, että se on lain tarkoittamassa oikeusasemassa olevan sivullisen, se ei ole *tillbehör*, vaan irtainta omaisuutta.⁸² Ruotsin kirjallisuudessa onkin huomautettu siitä, miten *tillbehör*-käsite on muodostettu tiettyjä oikeusvaikutuksia silmällä pitäen.⁸³

On huomattava, ettei faktillisen liitossuhteen ja ainesosasuhteen toisistaan erottamiseen ole syytä yksinomaan siksi, ettei faktillinen liitossuhde aina riitä konstituimaan ainesosasuhdetta. Tämä seikka vain aiheuttaa sen, että ero on helpommin havaittavissa. Kysymys sinänsä on, miten ainesosasuhteeksi kutsuttu oikeudellinen riippuvuussuhde ilmenee.

C. AINESOSASUHTEEN ILMENEMISESTÄ

1. Vallitseva käsitys

Varsin yleisesti sanotaan ainesosasuhteen oikeudellisen merkityksen olevan siinä, että pääesinettä koskevat oikeussäännökset ja oikeustoimet koskevat myös ainesosaa. Vieläkin yleisemmin asia ilmaistaan siten, että *ainesosa jakaa esineen oikeudellisen kohtalon*.⁸⁴

Lisäksi huomautetaan yleensä siitä, ettei *ainesosa voi olla erillisen omistusoikeuden kohteena tai ettei yksin ainesosaan voida perustaa esine-*

⁸² Ks. esim. *SOU* 1947: 38 s. 108 ja *Westerlind* s. 137.

⁸³ Ks. *Undén* II, 1 s. 33.

⁸⁴ Ks. oikeutemme osalta esim. *Wrede*, *Sakrätt* I s. 32 s., *Montgomery* s. 509, *Serlachius* s. 23, *Ekström* s. 1002, *Caselius* s. 367 s., *Hakulinen*, *DL* 1935 s. 214 s., *Wrede—Caselius* s. 35, *Portin*, *JFT* 1960 s. 282, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 199 ja *Zitting—Rautiala* s. 38. Milloin ainesosasuhteen oikeudellista merkitystä on lähemmin selitetty, on useimmiten mainittu tilanteet, jolloin pääesine luovutetaan tai pantataan taikka se ulosmitataan ja myydään. Vrt. pohjoismaisesta kirjallisuudesta samoin esim. *Torp* s. 31 ja *Undén* II, 1 s. 33.

oikeutta. Esine on »pienin oikeudellinen yksikkö». ⁸⁵ Se on siten myös omistusoikeusyksikkö.

Toisinaan asia nähdään niin, että esitetyt säännöt ovat eräänlaisessa »loogisessa riippuvuussuhteessa» toisistaan. Siitä, että pääesinettä koskevat oikeussäännöt ulottuvat myös sivuesineeseen, *seuraa*, ettei ainesosa voi olla erillisen omistusoikeuden kohteena. ⁸⁶

Edellä mainitut selitykset eivät vielä anna paljoakaan tietoa, kun pyritään vastaamaan siihen, mitä ainesosasuhde merkitsee. Kysymys siitä, mihin äsken mainitun riippuvuussuhteen konstruointi perustuu, näyttää myös vaativan lähempää tarkastelua. Seuraavassa koskettelen kysymystä ainesosasuhteen ilmenemisestä lähemmin. En niinkään pyri yksityiskohtien selvittämiseen kuin eräiden oleellisten seikkojen osoittamiseen. Tämä on tarpeen jäljempänä seuraavan rakennuksen ja maapohjan välistä ainesosasuhdetta koskevan tarkastelun kannalta.

2. Mitä tarkoitetaan sillä, että ainesosa jakaa kiinteistön oikeudellisen kohtalon?

Käytän seuraavassa hyväksi sen käsiteanalyysin tuloksia, jotka pohjoismainen oikeustiede — meillä ennen muita *Zitting* — on omistajan oikeusaseman tarkastelussa saavuttanut. Omistusoikeuden käsitteen sijasta on siirrytty työskentelemään täsmällisempien alakäsitteiden avulla. Omistajan oikeusasema »muodostuu» useammista osatekijöistä l. momenteista. *Zitting* on lukenut omistusoikeuden momenteiksi sen keskeisenä elementtinä omistajan hallinta- l. primäärioikeuden sekä lisäksi omistajan kompetenssimuodot ja tietynasteisen dynaamisen suojan. ⁸⁷ *Zittingin*

⁸⁵ Näin *Caselius* s. 20 s. Ks. myös *sama* s. 52, *Serlachius* JFT 1888 s. 175 ja *sama*, (Sakrätten) s. 23, *Wrede—Caselius* s. 60 s. ja s. 193, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 198 ja *Zitting—Rautiala* s. 38. Ks. lisäksi *Kyläkallio* s. 54, *Pietilä*, LM 1964 s. 556 av. 31, *Hyvönen* s. 167 ja *Zitting*, LM 1970 s. 836. — Ruotsin vuoden 1895 laissa ei säädetty mitään *tillbehör*-suhteen merkityksestä, mutta oikeuskirjallisuudessa sitä on selitetty samaan tapaan kuin ainesosasuhdetta meillä. Ks. *Undén*, TfR 1921 s. 4, *Ekeberg—Benckert* s. 16 ja *Malmström* 1, 2 s. 15. Ruotsin uusi lainsäädäntö (nyt JB 2:7) sen sijaan sisältää säännöksen, jonka mukaan kiinteistöön kuuluvan kohteen luovutus ei ennen kiinteistöstä irrottamista sido kolmatta. Ks. *Undén* I s. 59 s. ja II, 1 s. 33, *Westerlind* s. 164 ja *sama*, Jordabalken s. 184.

⁸⁶ Ks. esim. *Ollinen* I s. 55.

⁸⁷ Ks. *Zitting* s. 99—102 ja *Zitting—Rautiala* s. 195. Ks. lisäksi *Aarnio* s. 40 s. ja *Hyvönen* s. 74 s. verr. s. 159—161.

tutkimukset ovat osoittaneet hänen omaksumansa tarkastelutavan hedelmällisyyden vaihdantaan liittyvien ilmiöiden selvittelyssä. Kiinteistön ainesosia koskevat ongelmat konkretisoituvat vaihdantatilanteissa.⁸⁸ On tarkoituksenmukaista pyrkiä selvittämään ainesosasuhdetta koskevaa problematiikkaa juuri Zittingin tunnetun ja käyttöön tulleen jaottelun pohjalta.⁸⁹ Kuten Aarnio on huomauttanut, on tällaisessa jaottelussa

⁸⁸ Varallisuus oikeudessaamme yleistyneen tarkastelutavan mukaan huomio kiinnitetään ennen kaikkea oikeudenhaltijan *suojaan* eri sivullissuhteissa. Tämän näkökulman painottaminen sisältää vaaran, että oikeuksien *sisältöä* koskevat kysymykset jäävät liiaksi taka-alalle. Ks. myös *Backmanin* kritiikkiä Oikeustiede s. 323—325. Tutkimukseni tarkastelukulman kannalta ei kuitenkaan kysymys omistusoikeuden lähemmästä sisällöstä ole olennainen. Omalta osaltani en myöskään katso aiheelliseksi lähteä yleisellä tasolla pohtimaan kysymystä siitä, mitä omistusoikeus on.

⁸⁹ Tämän jaottelun käyttö edellyttää operoimista myös eräillä muilla käsitteillä, jotka jatkossa edellytän tunnetuiksi *Zittingin* esittämässä merkityksessä. Niinpä omistajan hallintaoikeuden kaksi puolta ovat omistajan käyttövapaus ja omistajan *staattinen suoja* 1. suoja ns. yleiseen sivullistahoon nähden käyttövapauden estämistä ja häiritsemistä vastaan. Dynaaminen 1. kollisiosuoja taas merkitsee *kollisiotilanteissa* esiintyvää suojaa. Kollisio syntyy, kun kaksi oikeutta sattuu yhteen, eikä molempia voida toteuttaa samanaikaisesti. Ratkaisun on tällöin tapahduttava jommankumman osapuolen hyväksi. Kollisiosuoja merkitsee oikeusperusteen sitovuutta; se osapuoli, jonka oikeusperuste jää sitovaksi, saa dynaamisista suojaa toisen osapuolen oikeusperusteen kumoutuessa. Kun etusija on sillä, jonka oikeusperuste on aikaisemmalta ajalta, noudatetaan *aikaprioriteettisääntöä*. Jos taas aikaisempi oikeus kumoutuu myöhemmän hyväksi, on kyseessä *ekstinktio*.

Dynaamisen suojan asteettaisuudesta ja sen vahvuudesta voidaan puhua, jos tarkastellaan suojan ulottuvuutta relaatioissa ilmaistuna. Mitä useampaan henkilötähön suoja ulottuu, sitä vahvempi dynaaminen suoja on. Dynaamista suojaa koskevien kysymysten tarkastelu edellyttää myös erotelua eri tyyppisten sivullissuhteiden kesken. Asianosaissuhteen lisäksi on erotettava toisistaan *etenevä ja takautuva sivullissuhde*. Etenevän sivullissuhteen osapuolet johtavat oikeutensa eri henkilöiltä, takautuvan sivullissuhteen osapuolet (primus ja sekundus) sen sijaan samalta henkilöltä. Keskeinen etenevän sivullissuhteen suoja-muoto on (irtaimisto- ja arvopaperioikeudessa esiintyvä) *saantosuoja*. *Vaihdantasuoja* taas ilmenee takautuvassa sivullissuhteessa. Näistä suojamuodoista tulee lähemmin puhe jäljemmissä yhteyksissä. Edellä lausutun osalta muutoin ks. lähemmin *Zitting* s. 25—27, s. 47—51 ja s. 63—70 sekä *Zitting—Rautiala* s. 2—9 ja s. 193—198. Omistusoikeuden rakenteesta »zittingläisen» ajattelutavan pohjalta ks. lisäksi esim. *Olsson* s. 19—24 ja *Pietilä* s. 5—18 sekä kollisiosuojasta ja eri sivullissuhtetyypeistä oikeuksien dynamiikan piirissä myös *Zittingin* tutkimusten erästä lähtökohtaa *Rossin* esitystä *Ejendomsret* s. 31—38 ja s. 350 s. sekä lisäksi *Olsson* s. 32—37, *Zitting*, *Arvopaperi* s. 1—14 ja *Hyvönen* s. 224 s. ja s. 286 s.

kysymys *apukuvio*sta, jonka avulla omistusoikeutta normatiivisena kokonaisuutena tarkastellaan. Apukuvio *saattaisi* olla muukin; olisi mahdollista hahmottaa kokonaisuus myös toisin.⁹⁰

Ongelma ainesosan »oikeudellisesta kohtalosta» tulee esiin oikeuksien dynamiikan piirissä. Näin tapahtuu tilanteissa, jolloin kiinteistöstä oikeudellisesti määrätään. Seuraava tarkasteluni koskee tapauksia, jolloin disponointitoimi tähtää kiinteistön omistajanvaihdon aikaansaamiseen. Kysymys on tällöin *Zittingin* tarkoittamien omistajan eri kompetenssimuotojen käytöstä.⁹¹

Omistajan kompetenssi eri muodoissaan merkitsee kykyä aikaansaada objektin siirtyminen omistuspiiristä toiseen. Perimmältään on tällöin aina kysymys omistajan primäärioikeudesta määräämisestä. Kun kompetenssi on sivullisella l. muulla henkilöllä kuin oikeudenhaltijalla itsellään, on *Zitting* puhunut sivullisen *sekundäärioikeudesta*.⁹²

Keskeinen omistajan kompetenssimuoto on *luovutuskompetenssi* eli *kelpoisuus* luovutustoimin aikaansaada omistajanvaihdos. *Luottokompetenssi*, joka tarkoittaa omistajan kelpoisuutta käyttää omaisuuttaan luoton vakuutena, ei tähtää välittömästi omistajanvaihdon aikaansaamiseen. Käyttämällä sitä omistaja kuitenkin perustaa velkojalle sekundäärioikeuden l. kelpoisuuden tiettyjen edellytysten vallitessa aikaansaada luoton perustana olevan kohteen omistajanvaihdos. Luottokompetenssi ilmenee henkilö- ja reaaliluottokompetenssina.

Ennen kaikkea *kiinteistövaihdannan ja reaaliluoton* intressit ovat vaikuttaneet sen normiston muotoutumiseen, jonka mukaan tietyt objektit on luettava kiinteistöön kuuluviksi. Tämän tutkimuksen kannalta keskeisiä ovat kiinteistönomistajan luovutus- ja luottokompetenssin käyttöön perustuvat kiinteistön omistajanvaihdostilanteet. Kun ainesosasuhteen edellytykset kiinteistön ja objektin välillä ovat täyttyneet, niin kiinteistöä koskevan omistajan luovutuskompetenssin tai kiinteistönomistajan velkojalle kuuluvan sekundäärioikeuden käyttö aikaansaa myös tuon objektin omistajanvaihdon. Ainesosasuhde ilmenee siis joka tapauksessa tällä tavoin. Sen keskeisin merkitys näyttää lisäksi olevan juuri tässä.

⁹⁰ Ks. *Aarnio*, Oikeudellinen ajattelu s. 53 s. ja tässä yhteydessä myös s. 56.

⁹¹ Ks. *Zitting* s. 30—38, johon seuraava esitys omistajan kompetenssimuodoista nojautuu.

⁹² *Zitting* s. 31 s.

Eri kysymys on, mikä oikeudellinen merkitys tietyn kiinteistön yksilöimisellä luoton perustaksi on silmällä pitäen velkojan oikeusasemaa niihin objekteihin nähden, jotka *yksilöinnin hetkellä* kuuluvat ainesosina kiinteistöön. Velkoja saa kiinteistöön kohdistuvan sekundäärioikeuden siitä hetkestä alkaen, jolloin kiinteistön yksilöinti luoton perustaksi tapahtuu. Henkilöluoton ollessa kysymyksessä tämä tapahtuu täytäntöönpanovaiheessa (ulosmittaus- tai konkurssimenettelyssä), mutta reaaliuotossa säännönmukaisesti jo velkasuhdetta perustettaessa.⁹³ Usein sanotaan kiinnityksen tai panttioikeuden *kohdistuvan* myös kiinteistön ainesosiin.⁹⁴ Kysymys siitä, mitä tällainen »kiinnityksen kohdistuminen» ainesosaan merkitsee, on tässä yhteydessä jätettävä auki. Toistan vain, että ainesosasuhde ilmenee joka tapauksessa kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa, perustuipa omistajanvaihdos sitten omistajalla olevan luovutuskompetenssin taikka velkojalla olevan sekundäärioikeuden käyttöön.

On syytä vielä korostaa, että edellä ei ole lausuttu mitään siitä, mitä tapahtuu, kun kiinteistö jonkin muun sivullistahon kuin kiinteistönomistajan velkojen käyttäessä sekundäärioikeuttaan on oikeudellisen määrittämistoimen kohteena. Ei esim. ole välttämätöntä, että kiinteistöön ainesosana kuuluvan objektin omistajanvaihdoksen aiheuttaa kiinteistön »oikean omistajan» sekundäärioikeutena ilmenevän moiteoikeuden käyttö.

Miksi ainesosasuhdetta on aihetta selittää kompetenssin ja sekundäärioikeuden käsitteiden avulla?

Puhuminen kompetenssista (sekundäärioikeudesta) esillä olevassa yhteydessä korostaa nähdäkseni sitä seikkaa, että kiinteistön ainesosia koskevat ongelmat esiintyvät ennen kaikkea oikeuksien dynamiikan piirissä. *Staatissa vaiheessa ei yleensä ole tarpeen kysyä, onko jokin objekti kiinteistön ainesosa vai ei.*⁹⁵ Lähtökohta on, että omistajan käyttövapautta tai yleiseen sivullistahoon kohdistuvaa oikeussuojaa koskevat

⁹³ Zitting s. 36.

⁹⁴ Ks. esim. Serlachius s. 327, Caselius s. 368, Wrede—Caselius s. 464 ja Zitting—Rautiala s. 141.

⁹⁵ Tässä mielessä läheisen vertailukohdan tarjoaa laji- ja erityisesineiden välinen jaottelu, jolla on merkitystä yksinomaan vaihdantatilanteita silmällä pitäen. Sanottu jaottelu perustuu vain esineen määrittelytavan erilaisuuteen vaihdannassa. »Omistusoikeuden kohteena oleva esine on aina yksilöllisesti määrätty», ks. Zitting s. 76.

kysymykset eivät ole riippuvaisia siitä, onko objekti katsottava kiinteistöön kuuluvaksi.⁹⁶

Omaksumani selitystapa tuo esiin myös sen, miten ainesosasuhde ilmenee tiettyjä oikeuksia käytettäessä. Henkilön oikeudet taas on syytä nähdä yhteydessä toisten henkilöiden velvollisuuksiin. Monimerkityksiset sanat oikeus ja velvollisuus puolestaan ovat korvattavissa kumpikin useammilla täsmällisemmillä ilmaisuilla, joilla kullakin on tietty käyttöyhteytensä. Se, että jollakulla on *kompetenssi* (sedundäärioikeus), merkitsee *sidonnaisuutta* jonkun henkilön puolella. Kompetenssin puutetta (inkompetenssia) taas vastaa vapaus sidonnaisuudesta.⁹⁷

Kun *kompetenssi* on muulla kuin oikeudenhaltijalla, on *sidonnaisuus- asemassa* (joka tapauksessa) *oikeudenhaltija itse*. Kun velkojalla on kiinteistöä koskeva sekundäärioikeus, on tällä kompetenssi aikaansaada kiinteistön ja siihen kuuluvien objektien omistajanvaihdos. Velkojan sekundäärioikeutta vastaa kiinteistönomistajan sidonnaisuus; viimeksi mainittu on sidottu siihen, että hän velkojan käyttäessä sekundäärioikeuttaan kiinteistön pakkorealisoinnissa menettää omistajan oikeusasemansa kiinteistöön ja siihen ainesosina kuuluviin objekteihin kiinteistön luovutuksensaajan hyväksi.

⁹⁶ Myös esim. omaisuusverotuksessa useat kiinteistöön kuuluvat kohteet tulevat arvostettaviksi yksilöllisesti, ks. TOL 34 b ja c § verr. kuit. 34 d §:ään, sekä *Andersson* s. 149—162. Ks. myös jo tekstissä av. 40:n edellä mainittu EVL 31 § verr. 30 §:ään. Vrt. lisäksi MaatVL 5 §:n 2) kohta (muut. lailla 30.12.1970/847), ja sen johdosta *Andersson* s. 12 s.

⁹⁷ Näin sanoessani olen käyttänyt hyväksi *Hohfeldin* esitystä ns. oikeudellisista modaliteeteista, joka meillä on tullut tunnetuksi lähinnä *Zittingin* tutkimusten ansiosta. Omistajan oikeusasemaa voidaan kuvata kahdeksalla toisiinsa vastakohdais- ja vastaavuus- 1. korrelaattisuhteessa olevalla käsitteellä. Oikeusaseman dynaamista puolta koskevat toisiinsa korrelaattisuhteessa olevat käsitteet *power — liability* (kompetenssi/sekundäärinen oikeus — sidonnaisuus) ja *immunity — disability* (vapaus sidonnaisuudesta — inkompetenssi/ei-sekundäärioikeus). Oikeusaseman staattista puolta taas kuvaavat käsiteparit *right — duty* (aloitevalta — vaatimuksenalaisuus ja sanktiouhanalaisuus) sekä *privilege — no-right* (käyttövapaus — ei-aloitevalta). Ks. näistä kahdeksasta peruskäsitteestä lähemmin *Hohfeld* s. 36—64 sekä *Zitting*, LM 1952 s. 396—401 ja s. 510—518 sekä erit. siinä s. 518 esitettyä kaaviota, jossa käsitteet ovat suomenkielisinä ja osittain modifioituina siten, kuin edellä on sulkeissa mainittu. Ks. myös *Ross* s. 197—205. Korrelaattisuhteessa oikeudellista tilannetta tarkastellaan »from the point of view of first one and then the other of the two persons involved», ks. *Hohfeld* s. 10 av. 13.

Tämän käsiteparin avulla on vaikeammin selitettävissä se tilanne, jolloin kompetenssi aikaansaada kiinteistön ja sen ainesosina olevien objektien omistajanvaihdos on *kiinteistönomistajalla itsellään*, jolle myös nuo objektit kuuluvat.⁹⁸ Sidonnaisuuden käsitteen käyttäminen näyttää tällaisessa tilanteessa itse asiassa tarpeettomalta.⁹⁹ Kiinteistön vapaaehtoista luovutusta ajatellen ainesosasuhteen näkeminen kompetenssidonnaisuussuhteena on sen sijaan selventävää niissä tilanteissa, jolloin jotain kiinteistöön kuuluvaa on luovutettu sivulliselle ja kiinteistö sitten joutuu omistajanvaihdoksen kohteeksi. Näihin tapauksiin tulen seuraavassa.

⁹⁸ *Hohfeld* ei suoranaisesti ole kosketellut kysymystä siitä, kuka on »subject to a correlative liability» silloin, kun kyseessä on »the ordinary property owner's power of alienation», ks. *Hohfeldin* esitystä s. 50—60, erit. s. 58. Hän näyttää tosin edellyttäneen, että *omistaja itse* on luovutustarjouksen tehtyään jonkin aikaa — vaikka kuinkaakin lyhyen hetken — sidonnaisuusasemassa, jota vastaa tarjouksensaajalle perustettu kompetenssi tulla omistajaksi, ks. s. 55 s.

Jos sidonnaisuudella tarkoitetaan alttiina olemista sille, että asianomaisen (esim. omistajan) oikeusasema hänen tahdostaan riippumatta jonkun toisen käytäessä kompetenssiaan muuttuu tai kumoutuu, ei voitane sanoa, että kukaan olisi sidonnaisuusasemassa samassa mielessä kuin silloin, kun kompetenssi (sekundäärioikeus) on sivullisella. Jos sen sijaan sidonnaisuudella ymmärretään sidottuna olemista siihen, että toinen saattaa vastoin asianomaisen tahtoaikin aikaansaada muutoksia normijärjestelmässä, voidaan sanoa, että oikeudenhaltijan kompetenssia vastaa kaikkien sivullisten sidonnaisuus. *Zitting* näyttää ajatelleen näin, kun hän lausuu (LM 1952 s. 523): »Kun A luovuttaa omaisuuttaan B:lle, niin omistajanvaihdos ei ole ainoastaan luovutustoimen vaikutus vaan myös sen lainsäädännön vaikutus, että jokaisen sivullisen on vastedes pidettävä omistajana luovutustoimella määrättyä henkilöä, tässä tapauksessa B:tä. Tähän lainsäädännöksen perustuu omistajan kompetenssin korrelaattina oleva *sivullisten sidonnaisuus*» (kurs. tässä). Ks. myös *sama*, LM 1954 s. 611 ja s. 615. Vrt. *Ross* s. 203.

Kun kiinteistönomistaja käyttää luovutuskompetenssiaan, tulevat sidonnaisuusasemassa olevat kaikki sivulliset velvollisuusasemaan (vaatimuksenalaisiksi ja sanktiouhanalaisiksi) *luovutuksensaajaan nähden*, joka nyt on omistaja. Mutta näin käy myös luovuttajalle itselleen, ks. *Hohfeld* s. 51 erit. av. 66, *Moritz* s. 94 s. ja *Zitting*, LM 1952 s. 507 s. *Hohfeldin* käsitejärjestelmä ei kuitenkaan salli sellaista — sinänsä hyödyttömältäkin tuntuva — selitystä, että luovuttajan kompetenssia olisi vastannut hänen oma sidonnaisuutensa. Ks. myös *Arnholm*, *Privatrett* s. 168.

⁹⁹ *Arnholm*, *Privatrett* s. 167 on huomauttanut siitä, miten *Hohfeldin* käsitteet *liability*, *immunity* ja *disability* vaikuttavat hänestä »... blodfattige, og i mange relasjoner direkte overflødige». Ks. myös *Wirlanderin* esitystä korrelaattiparien *power — liability* ja *immunity — disability* käytön rajoituksista mm. kiinteistön luovutustilannetta selitettäessä JFT 1970 s. 313—323.

3. Kysymys kiinteistön ainesosasta erillisten oikeuksien kohteena

a. *Ainesosan erillinen luovutus.* Eri maiden oikeusjärjestyksissä on riidaton se sääntö, että kiinteistöön ainesosana kuuluvan objektin luovutussopimus on sitova asianosaissuhteessa (*inter partes*).¹⁰⁰ Kiinteistönomistajalla on myös valta kiinteistön luovutuksen yhteydessä pidättää itselleen jotakin kiinteistöön ainesosana kuuluvaa.¹⁰¹ Asia ilmaistaan usein sanomalla, että velvoiteoikeudelliset ainesosaa koskevat sopimukset ovat luvallisia tai mahdollisia.¹⁰² Sopimusta on myös luonnehdittu tulevan esineen luovutukseksi.¹⁰³ Luovutuksensaajan (resp. pidättäjän)

¹⁰⁰ Sopimuksen pätevyystä t. sitovuudesta asianosaisten välillä on huomautettu erityisesti pohjoismaisessa kirjallisuudessa, ks. esim. *Vinding Kruse* s. 1504 ja *Ilum*, *Tingsret* s. 70 s. sekä Ruotsissa vastaavasti tarpeista koskien *Sjögren* s. 42, *SOU* 1947: 38 s. 109 ja *Prop.* 1966: 24 s. 80.

¹⁰¹ Sopimusta jonkin kiinteistöön kuuluvan kohteen pidättämisestä on meillä pidetty sitovana suullisestikin tehtynä, ks. KKO 1965 II 26, sekä vastaavasti Ruotsin oikeudessa SvJT 1940 oik. tap. s. 55 (ks. tästä ratkaisusta myös jäljempänä 5 §:n 1 kohdassa). Vrt. *Undén* II, 1 s. 106.

Ruotsin oikeudessa on myös huomautettu, että määräykset siitä, mitä kiinteistöön kuuluu, toimivat kiinteistön vapaaehtoisessa luovutuksessa vain *tulkin-tasääntöinä* sen varalta, että muuta ei ole sovittu, ks. *SOU* 1947:38 s. 83 ja *Undén* II, 1 s. 29. Samoin meillä tarpeistosuhdetta koskien *Zitting—Rautiala* s. 44. Sanottu soveltuu yhtä hyvin, kun kyseessä on ainesosa.

Oikeuskäytännössämme on joskus katsottu kiinteistön myyjälle pidätettyjen objektien olevan kauppahinnan lisä, ks. (mm. metsänhakkuoikeutta koskeva) KKO 1953 II 71 (ään.). Tätä saatetaan ehkä tukea sillä dogmaattisella argumentilla, että pidättämisestä huolimatta ostajalle tulee omistusoikeus kaikkeen, mitä kiinteistöön kuuluu, ja myyjä saa vain kohteen irroittamis- tms. oikeuden. Ostaja antaa kauppahinnan lisäksi myyjälle vastikkeena juuri tuon oikeuden. Itse asiassa ostajalle kuitenkin luovutetaan vähemmän kuin hän ilman pidättämistä saisi.

¹⁰² Tällaisten sopimusten velvoiteoikeudellista luonnetta on korostettu erityisesti saksalaisessa ja sveitsiläisessä kirjallisuudessa, kun BGB:n ja ZGB:n säännökset rakentuvat esine- ja velvoiteoikeuden väliselle jaolle; niinpä esim. BGB 93 §:n säännös sisältää nimenomaan sen, että esineen oleellinen ainesosa ei voi olla erillisten esineoikeuksien kohteena. Ks. esim. *Gierke* s. 43, *Enneccerus—Nipperdey* s. 804 ja *Tuor* s. 484. Ks. myös *Undén* I s. 60 ja *Kivimäki—Ylöstalo* s. 198 ja vrt. *Westerlind*, *Jordabalken* s. 185.

¹⁰³ Tätä konstruktiota on käytetty hyväksi saksalaisessa oikeuskirjallisuudessa, ks. *Gierke* s. 10 ja *Spyridakis* s. 133, mutta myös Ruotsissa, ks. *Almén—Eklund* s. 14, ja meillä, ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 198 av. 7 ja jäljempänä 6 §:n av. 81 sekä erityisesti metsänhakkuoikeuden osalta *Wrede*, *Sakrätt* I s. 12 ja vrt. *Chydenius* I s. 78 ja *Caselius* s. 195—199.

on selitetty sopimuksen johdosta saavan irroittamisoikeuden (jus tollendi).¹⁰⁴ Omistusoikeus syntyy irroittamisen tapahtuessa.¹⁰⁵

Edellä sanotusta käy ilmi, että kiinteistönomistaja on kompetentti aikaansaamaan yksin kiinteistöön kuuluvan objektin omistajanvaihdoksen. Miksi luovutuksensaajaa ei voida pitää omistajana silloin, kun tällaisen luovutustoimen kohteena on jokin yksilöllisesti määrätty objekti? Miksi hänen oikeusasemaansa on selitettävä edellä esitettyyn tapaan?

Kysymys näyttää pohjimmiltaan olevan siitä, milloin luovutuksensaajaa halutaan *nimittää* omistajaksi. Kun perinnäisen käsitystavan mukaista on, ettei omistusoikeus esineen ainesosaan ole mahdollinen, ei luovutuksensaajaa ole voitu pitää omistajana, *jos ainesosasuhde jatkuu*.

Kysymys näyttää pohjimmaltaan olevan siitä, milloin luovutuksen-vallitseeko edellä mainittu oikeudellinen riippuvuussuhde luovutus-sopimuksesta huolimatta vai ei. Kun ainesosasuhde vallitsee, on objektin luovutuksensaaja sidonnaisuusasemassa. Hänen sidonnaisuuttaan vastaa niiden henkilötahojen kompetenssi (sekundäärioikeus), jotka kiinteistön omistajanvaihdoksen yhteydessä voivat aikaansaada hänen oikeusasemansa kumoutumisen. Kiinteistön omistajanvaihdos voi perustua yhtä hyvin kiinteistönomistajan luovutuskompetenssin kuin tämän velkojalle kuuluvan sekundäärioikeuden käyttöön. Vapautuminen sidonnaisuudesta puolestaan merkitsee dynaamisen suojan saantia. Kun ainesosasuhde ei vallitse, kun se on katkennut, on *lähtökohta* se, että luovutuksensaajan oikeusasema pysyy kiinteistön omistajanvaihdoksessa; hän on dynaamisesti suojattu niin (aikaisempaa ja myöhempää) kiinnitysvelkojaa, ulosmittaus- ja konkurssivelkojaa kuin kiinteistön luovutuksensaajaa vastaan.¹⁰⁶ Hänen oikeusasemansa on samanlainen kuin henkilön, joka kiinteistöllä omistaa siihen faktillisessa liitossuhteessa olevan objektin johtamatta omistusoikeuttaan kiinteistönomistajalta.

¹⁰⁴ Näin meillä esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 198 av. 7.

¹⁰⁵ Tämä selitystapa esiintyy johtavissa esineoikeuden oppikirjoissa niin meillä kuin Ruotsissakin, ks. *Zitting—Rautiala* s. 38 ja *Undén* I s. 60.

¹⁰⁶ *Zitting* näyttää edellyttävän, että vapautuminen sidonnaisuudesta merkitsee dynaamisen suojan saantia nimenomaan *sitä henkilötahoa vastaan*, jonka kompetenssia (sekundäärioikeutta) suojan saajan sidonnaisuusasema on vastannut. Tämä käy ilmi hänen esityksestään, joka koskee kollision muodostumista ja ratkeamista eräissä kiinteistöä koskevissa takautuvan sivullisrelaation kollisiotilanteissa (LM 1952 s. 515—517).

Näin onkin luontevaa selittää tilanteet, jolloin vielä luovutustoimen sekundukselle tapahtuttua jatkuu välitila, jonka aikana on epätietoista, kumpi osapuoli

Voidaan perustellusti kysyä, miksi objektin luovutuksensaajaa ei voitaisi kutsua omistajaksi siitä huolimatta, että hän ei ehkä luovutussopimuksen perusteella olekaan dynaamisesti suojattu edellä mainittuja henkilötahoja vastaan, ts. siitä huolimatta, että ainesosasuhde jatkuu. Ajateltaessa nimittäin sitä oikeusasemaa muutoin, joka objektin saajalle luovutussopimuksen perusteella syntyy, ei useinkaan olisi estettä kutsua saajaa omistajaksi jo sopimuksen teosta alkaen. Kysymys omistajan hallintaoikeuden »siirtymisestä» on tällöin keskeinen.¹⁰⁷ Esillä oleva ongelma liittyy kysymykseen siitä, onko omistajan oikeusasemaan sisällytettävä momenttina tietynasteinen dynaaminen suoja vai ei, ja vastauksen ollessa myönteinen, mitä henkilötahoja vastaan suojaa olisi saatava, jotta omistusoikeudesta olisi aiheetta puhua. Tähän ongelmaan palaan rakennuksen omistusoikeutta koskevien kysymysten yhteydessä.¹⁰⁸

Lisäksi on huomautettava seuraavasta seikasta. Vaikka omistusoikeutta ainesosaan ei katsottaisikaan mahdolliseksi syystä, että objektin luovutuksensaajaa ei haluta kutsua omistajaksi ainesosasuhteen jatkuessa, ei omistusoikeuden »syntymishetken» näinkään ajateltaessa tarvitse

tulee saamaan dynaamista suojaa ja kumman oikeusasema kumoutuu toisen käytäessä moiteoikeuttaan. Jos sen sijaan kiinteistöön kuuluvan objektin saajan oikeusasema kiinteistön luovutustoimen perusteella välittömästi kumoutuu kiinteistön saajan hyväksi, ei ymmäntääkseni ole luontevaa selittää, että se johtuisi kiinteistön saajalle kuuluvan sekundäärioikeuden käytöstä. Omasta puolestani en saata nähdä, miksi ei voitaisi sanoa tämän oikeusaseman kumoutumisen johtuvan kiinteistön luovuttajalla olevan kiinteistöä ainesosineen koskevan luovutuskompetenssin käytöstä samalla tavoin kuin jos objektin omistaisi kiinteistönomistaja itse. Eikö henkilöllä ole kompetenssi luovutustoimen tekemiseen aina silloin, kun luovutustoimi on saajaan nähden tehokas? Tässä kohden esiintyy kuitenkin myös kysymys, voidaanko kompetenssista (power) puhua, jos luovuttajalta puuttuu vapaus (privilege) ryhtyä toimiin kompetenssin käyttämiseksi. Ks. *Hohfeld* s. 58, *Moritz* s. 98—102 ja *Arnholm*, *Privatrett* s. 167 ja s. 171 s.

¹⁰⁷ Uudempi tutkimus meillä on, hylättyään dogmaattisista lähtökohdista tapahtuvan päättelyn, tullut tulokseen, että määräalan saajan oikeutta voidaan nimittää omistajan hallintaoikeudeksi jo saannosta, ts. luovutussopimuksesta alkaen, ks. *Hyvönen* s. 99—113, erit. s. 112 s. Tulos on ajateltavissa yhtä hyvin muissa tapauksissa, jolloin omistajan hallintaoikeus on »teknillisesti mahdollinen» ennen faktillisesta liittosuhteesta irrottamista, ks. *Pietilä*, *LM* 1964 s. 556 av. 31. — On kiintoisaa panna merkille, että myös Saksan Liittotasavallan oikeudessa kiinteistön ainesosan luovutuksensaajalla on oikeus hallintaan ennen irrottamista, mikä, kuten on huomautettu, useimmissa tapauksissa on mahdollista, ks. *Spyridakis* s. 133 s.

¹⁰⁸ Ks. 4 §:n kohta B.

samaistua hetkeen, jona objekti tulee erotetuksi faktillisesta liitossuhteesta kiinteistöön. Mikään »looginen mahdollisuus» ei olisi, etteikö ainesosasuhteen lakkauttava oikeustositseikasto saattaisi olla yksin objektia koskeva luovutussopimus. Toinen asia on, että tällainen oikeudellinen järjestely eri syistä tuskin olisi tarkoituksenmukainen. Ainesosasuhteen voi silti katkaista jokin muu toimenpide kuin irrottaminen faktillisesta liitossuhteesta kiinteistöön.¹⁰⁹

b. *Ainesosan panttaus.* Väitettäessä, ettei ainesosa muutoinkaan saata olla erillisten esineoikeuksien kohteena, tarkoitettaneen tällöinkin usein juuri dynaamisen suojan puutetta. Sivulliselle ainesosaan perustettu oikeus ei ole »esineoikeudellisesti suojattu» — ts. se ei ole suojattu kolmatta eli tässä tapauksessa henkilötahoja vastaan, joilla on tietyn tyyppinen oikeusasema itse kiinteistöön nähden. Tämä koskee esim. ainesosan panttausta, josta joskus on katsottu, ettei se ole mahdollinen.¹¹⁰

Kiinteistönomistajalla on kompetenssi paitsi luovuttaa, myös pantata kiinteistöön kuuluva objekti.¹¹¹ Jos jotakin kiinteistöön kuuluvaa pantataan ja tapahtuu traditio, merkitsee se samalla yleensä panttiobjektin irrottamista faktillisesta liitossuhteesta kiinteistöön ja ainesosasuhteen katkeamista. Tällaisessa tapauksessa ko. objektin panttaus tulee kolmatta sitovaksi samoin kuin minkä tahansa irtaimen kohteen panttaus.¹¹² Asia muuttuu toiseksi, jos panttiobjektin traditio toteutetaan siten, että tuo objekti jää hallittavaksi kiinteistöllä. Jos ainesosasuhde ei tällöin katkea, ei panttaus ole »mahdollinen» siinä mielessä, että panttivelkoja jää dynaamista suojaa vaille kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa; hän on sidonnaisuusasemassa siten kuin edellä olen esittänyt.

¹⁰⁹ Pietilä (LM 1964 s. 555 s.) on huomauttanut siitä, miten kiinteistöön kuuluvan objektin luovutuksensaajalle ei voida perustaa »kaikissa suhteissa dynaamisesti suojattua oikeusasemaa» muutoin kuin siten, että luovutuksen lisäksi suoritetaan jokin muu toimenpide, kuten lohkominen tai luovutetun kiinteistön osan tai etuuden irrottaminen, kiinnitys tai jokin muu näihin verrattava toimenpide. Ks. myös Pietilä s. 235 ja s. 391 av. 1. Kaikissa suhteissa dynaamisesti suojatulla oikeusasemalla Pietilä tarkoittanee juuri sellaista oikeusasemaa, jolloin ainesosasuhde kiinteistöön ei vallitse.

¹¹⁰ Ks. Kivimäki—Ylöstalo s. 198 ja Zitting—Rautiala s. 38.

¹¹¹ Ks. myös Westerlind, Jordabalken s. 185.

¹¹² Myös irtaimen objektin panttaus edellyttää traditiota tullakseen panttisi-panijän seuraaja- ja velkojatarhoa sitovaksi. Traditiosta ja sen merkityksestä irtaimen panttauksessa ks. Muukkonen, Esisopimus s. 16 s. ja s. 47—49, Zitting—Rautiala s. 72 s. ja Undén I s. 54—56 ja s. 192—197.

c. *Ainesosan erillinen ulosmittaus.* Osoituksena siitä, ettei kiinteistön ainesosaan voida perustaa erillistä (omistus)oikeutta, mainitaan toisinaan normi, jonka mukaan kiinteistöön kuuluvaa objektia ei voida ulosmitata erikseen.¹¹³

Meillä UL 4:29.2:n 1. virkkeessä säädetään: »Oikeutta vuokraan, hyyryyn tahi veroon, kasvavaa vihantoa, kasvavaa metsää tai muuta kiinteään omaisuuteen kuuluvaa älköön pantako ulosmittaukseen muulla tavoin kuin että tila taikka, jos velallisella on siihen ainoastaan nautinto-oikeus, jonka saa ulosmittaukseen panna, tämä oikeus ulosmitataan».¹¹⁴

Vastaava säännös on Ruotsissa 14.5.1971 annetulla lailla muutettu RUL 78 §. Lainkohdan 1. virke koskee kiinteistön tarpeistoa ja 2. virke käyttöoikeuden haltijalle kuuluvaa kasvavaa satoa ja muuta kiinteistön tuottoa. Niin Suomen kuin Ruotsinkin ulosottolakeihin nämä säännökset ovat periytyneet vuoden 1734 lain UK:sta.¹¹⁵ Samantapaisia säännöksiä sisältyy myös eräiden muiden maiden lainsäädäntöihin.¹¹⁶

Luovutettavissa olevat oikeudet ovat säännön mukaan ulosmitattavissa. Onkin syytä panna merkeille, että nimenomainen säännös on usein katsottu tarpeelliseksi kiinteistöön kuuluvan kohteen ulosmittausmahdollisuuden sulkemiseksi pois. Siitä, että jokin objekti on kiinteistön ainesosa, ei sinänsä johdu, ettei tuota objektia voitaisi ulosmitata erik-

¹¹³ Ks. *Zitting—Rautiala* s. 38.

¹¹⁴ Käytännössä ei liene mitään epäilystä siitä, etteikö lainkohta koskisi yhtä hyvin kaikkia kiinteistöjä. Sen esitöissä on tosin kiinnitetty huomiota vain kysymykseen kasvavien maantuotteiden ulosmittauksesta, ks. *Lvk 1891:1* s. 154 s. ja myös *Forsman* s. 20. *Wrede* on maininnut lainkohtaa selittäessään esimerkkinä kiinteistöön kuuluvista objekteista myös rakennukset, ks. *Wrede, Civilprocessrätt III* s. 154 ja *sama*, *Utsökningsväsendet* s. 297 s.

¹¹⁵ Ks. säännöksen historiasta lähemmin *SOU 1968:64* s. 214. Nykyään Ruotsissa tarpeiston erillinen pakkomyynti on eräin edellytyksin mahdollinen, ks. *FfL 14—17 §*, *SOU 1966:7* s. 57 ja *Olivecrona* s. 189. Sen sijaan erillisen ulosmittauksen mahdollisuutta ei edes JB 2:3:ssa tarkoitettun teollisuustarpeiston osalta pidetty ulosottolainsäädännön uudistustöissä perusteltuna, ks. *SOU 1966:7* s. 49 s.

¹¹⁶ *Norjan* osalta ks. *Lov om tvangsfuldbyrdelse* 13.8.1915, 67 §, jonka 1 momentti sisältää eräin poikkeuksin mm. objektin materiaallisen osan ja 2 momentti tarpeistoa koskevan erillisen ulosmittauksen kiellon. *Tanskassa Lov om rettens pleje* 11.4.1916, 507.3 § kieltää erinäisten maantuotteiden erillisen ulosmittauksen. TL 37 §:ssä tarkoitettujen objektien osalta taas on ratkaisevaa se, onko kiinteistö kiinnitetty vai ei, kun mainittu lainkohta laajentaa kiinteistöön kuuluvien objektien piiriä kiinnityksenhaltijan hyväksi, ks. kysymyksestä lähemmin *Vinding Kruse* s. 1511—1518.

seen.¹¹⁷ Vasta yksityiskohtaisen voimassa olevien normien tarkastelun jälkeen voidaan vastata siihen, missä eri oikeudellisissa tilanteissa ainesosasuhde ilmenee. UL 4:29.2:n tarkoittama tilanne on eräs tällainen.¹¹⁸

Esillä oleva tapaus on erotettava edellä käsitellyistä ainesosan luovutusta ja panttausta koskevista tilanteista. Tässä kohden nimittäin on kysymys kompetenssin puuttumisesta. Kiinteistönomistajan *velkojalla ei ole kelpoisuutta* aikaansaada yksin kiinteistöön kuuluvan objektin omistajanvaihdosta.¹¹⁹ Tällainen järjestely on reaaliuuton etujen mukainen.¹²⁰ Lainkohdan soveltamiseksi ei kuitenkaan edellytetä, että kiinteistö on kiinnitetty. UL 4:29.2 onkin aihetta nähdä myös velallista ja taloudellisten kokonaisuuksien säilymistä turvaavana säännöksenä.¹²¹

UL 4:29.2:n sääntely osoittaa hyvin, miten ainesosasuhde ilmenee vain aivan tiettyjen henkilötahojen välillä. Jos esim. jokin kiinteistöön kuuluva objekti on luovutettu sivulliselle, ei käytännön oikeuselämässä liene epäilystä siitä, etteikö sitä, vaikka se vielä olisikin kiinteistöllä, voitaisi ulosmitata saajansa velasta ilman että UL 4:29.2 («...kiinteään omaisuuteen kuuluvaa älköön pantako ulosmittaukseen muulla tavoin kuin että tila... ulosmitataan») muodostaisi mitään estettä tähän. Sillä kysymyksellä, kuuluuko jokin kohde kiinteistöön vai ei, ei toisin sanoen ole oikeudellista merkitystä kohteen luovutuksensaajan ja tämän velkojan välisessä suhteessa. Tosin tuo seikka saattaa — kohteesta riippuen — vaikuttaa pakkorealisoinnissa saavutettavaan taloudelliseen tulokseen.

d. Irtaimistokiinnitystä koskeva sääntely. Toisinaan on erityisesti huomautettu siitä, etteivät kiinteistön ainesosat saada kiinteistöstä erillään olla (irtaimisto)kiinnityksen kohteena.¹²² Ainesosasuhteen ilmene-

¹¹⁷ Vrt. tässä yhteydessä kiinteistön tarpeiston osalta esitettyjä näkökohtia *Gjelsvik—Solem* s. 48.

¹¹⁸ *Olivecronan* esitys oikeudellisista kokonaisuuksista — kuten kiinteistöstä — ulosmittauksen kohteena on syytä mainita tässä. *Olivecrona* lausuu niistä (s. 65): »De bli enheter i rättsligt hänseende genom de regler som säger att de skall behandlas som enheter» (kurs. tässä). *Olivecronan* tarkoittamiin säännöksiin kuuluu juuri säännös siitä, että mitään kiinteistöön kuuluvaa ei saa ulosmitata erikseen.

¹¹⁹ Ks. myös *Illum* s. 53.

¹²⁰ Ks. *Lvk 1891:1* s. 154 ja myös *Olivecrona* s. 63 s.

¹²¹ Yleensä tämä näkökohta esitetään vain UL 4:29.1:n yhteydessä. Ks. kuitenkin *Lvk 1891:1* s. 155 ja *Almén—Eklund* s. 15. Vrt. myös *Vinding Kruse* s. 1518.

¹²² Ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 198 ja vrt. *Zitting—Rautiala* s. 38.

mistä ajatellen tämä IntKiinL 3.1 §:ssä lausuttu periaate ei kuitenkaan sisällä asiallisesti uutta sen lisäksi, mitä jo UL 4:29.2:n säännöksestä seuraa. Kun kiinteistöön kuuluvat objektit eivät ole erikseen ulosmitattavissa, on luonnollista, että ne eivät myöskään voi olla erillispakkotäytäntöä edellyttävän reaaliuuton kohteena.¹²³ Irtaimistokiinnityssäänöstö onkin tehnyt tärkeäksi juuri kysymyksen siitä, miten rajanveto irtaimiston ja kiinteistöön kuuluviksi luettavien objektien välillä on suoritettava.

IrtKiinL 3.1 §:n mukaan irtaimistokiinnitys ei käsitä rakennusta tai muuta esinettä, jos se on luettava sellaiseen omaisuuteen kuuluvaksi, jonka saa kiinnitystä kiinteään omaisuuteen koskevien säännösten mukaan kiinnittää. Sen sijaan lainkohdassa on jätetty vastaamatta kysymys, milloin rakennus tai esine on luettava siinä tarkoitettuun omaisuuteen kuuluvaksi. Ongelma on tarkoituksellisesti jätetty ratkaistavaksi yksittäistapauksessa sen mukaan, »mitä voimassa olevaksi oikeudeksi on katsottava».¹²⁴ IrtKiinL 3 § sai lopullisen muotonsa lakivaliokunnan aloitteesta. Niin lainvalmistelukunnan ehdotukseen kuin hallituksen esitykseen alunperin sisältyneessä ehdotuksessa lain 3 §:ksi oli sen sijaan pyritty vetämään rajaa kiinteistönä kiinnitettävään laitokseen kuuluvien objektien ja sellaisen irtaimiston välillä, jota irtaimistokiinnitys voi koskea. Lakivaliokunta piti kuitenkin tällaista määritelmää epäonnistuneena jo siksi, ettei se ollut tyhjentävä ja katsoi lisäksi, ettei sen oikea paikka ollut irtaimistokiinnitystä koskevassa erityislainsäädännössä.¹²⁵

Ruotsissa pidettiin jo vuoden 1895 lakia luottoelämälle merkityksellisenä mm. syystä, että se veti rajan toisaalta irtaimistokiinnitystä vastaavan yritysikiinnityksen (Ruotsissa tuolloin *förlagsintekning*, KF 13.4. 1883), toisaalta kiinteistöikiinnityksen kohteiden välille.¹²⁶ Ja kun vuoden 1966 lain valmistumista ennen JB:n kokonaisuudistusta kiirehdyttiin, oli eräänä syynä se, että lakiin perustuvalla kiinteän ja irtaimen omaisuuden

¹²³ Ks. myös *Caselius*, Irtaimistokiinnitys s. 19, joka on puhunut IrtKiinL 3.1 §:n »itsestään selvästä periaatteesta».

¹²⁴ *Lvmiet. n:o 2 (HE n:o 13) s. 2, 1922 vp Asiak. I.*

¹²⁵ Säännösehdotuksen alkuosa alkuperäisessä muodossaan kuului: »Jos rakennus tai muu 2 §:n 1 tai 4 kohdassa mainittu esine on kiinteistön osana taikka jos sellaista esinettä ei käy erottaminen rakennuksesta, joka kuuluu laitokseen, minkä saa kiinteistönä kiinnittää, rakennuksen sen osan, johon esine on yhdistetty, melkoisesti vahingoittumatta tai käymättä vaillinaiseksi, niin kiinnitys ei käsitä sitä esinettä. Samoin irtaimistokiinnitys ei käsitä mainitun pykälän 5 kohdassa mainittua omaisuutta, mikäli se on luettava kiinteistöön kuuluvaksi.» Ks. *Lvk 1919:2 s. 4* sekä vastaavaan tapaan jo *Lagberedningen 1901 s. 2, HE n:o 13 s. 19, 1922 vp Asiak. I* ja ed. av. main. *Lvmiet. s. 1 s.*

¹²⁶ Ks. *Anderberg*, *Minnesskrift s. 242* ja *NJA II 1966 s. 1.*

välisellä rajanvedolla oli merkitystä uudistettaessa yritys kiinnityssään-
nöstöä, mikä reformi puolestaan nähtiin pikaisesti tarpeen vaatimaksi.¹²⁷
Heinäkuun 29 päivänä 1966 eli samana päivänä kuin vuoden 1966 laki
annettiinkin sitten *lag om företagsintekning*, joka tuli voimaan heinä-
kuun 1 päivänä 1967.¹²⁸

3 §. Kiinteän ja irtaimen välisestä jaosta esineiden ja omaisuuden luokituksissa

A. YLEISIÄ NÄKÖKOHTIA

Kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteet ovat meillä olleet kes-
keisen huomion kohteena kahdessa viime vuosina ilmestyneessä tutki-
muksessa. Pietilä on julkaissut artikkelin »Kiinteistön ja kiinteän omai-
suuden käsitteistä ja niiden keskinäisestä suhteesta» (LM 1966 s. 782—831),
ja Hyvösen väitöskirjaan »Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta»
sisältyy perusteellinen asiaa koskeva jakso (s. 30—75).

Niin Pietilän kuin Hyvösenkin tarkastelun kohteina ovat ennen kaik-
kea olleet kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteet kirjallisuudessa ja
lainsäädännössä, ja — kuten Pietilän artikkelin otsikko osaltaan osoittaa
— näiden käsitteiden välinen suhde. Pietilän tutkimus rakentuu pitkälti
voimassa olevan lainsäädäntömme tarkastelulle. Hyvösen tutkimuksen
kohteena ja pohjana hänen myöhemmälle esitykselleen on erityisesti ollut
käsitteenmuodostuksen historiallinen tausta, jolloin hän on kiinnittänyt
huomiota varsinkin vuoden 1734 lain sisältöön. Kumpikin tutkija on
myös esittänyt oman määritelmäehdotuksensa kiinteistön ja kiinteän
omaisuuden käsitteiksi.¹

Tämän tutkimuksen kannalta keskeisiä ovat kiinteän ja irtaimen esi-
neen ja omaisuuden käsitteet. Näin ollen joudutaan selvittämään, mitä

¹²⁷ NJA II 1966 s. 5. Ks. myös Lögdbergin esitystä niistä eri näkökohdista,
joilla on merkitystä vedettäessä rajaa yritys- ja kiinteistökiinnityksen kohteiden
välillä Teori och praxis s. 236—246.

¹²⁸ Ks. irtaimen ja kiinteän omaisuuden välisestä rajanvedosta sanotun lain
pohjalta lähemmin Nordström s. 13 s. ja s. 35—41.

¹ Ks. Pietilä, LM 1966 s. 830 s. ja Hyvönen s. 64 (kiinteän omaisuuden
käsite) ja s. 69 s. (kiinteistön käsite).

näillä käsitteillä yleensä on ymmärretty. On myös selvitettävä, mikä esillä olevassa tutkimuksessa on tarkoituksenmukaisin näiden käsitteiden käyttötapa. Mainituissa kysymyksissä *Pietilän* ja *Hyvösen* tutkimustuloksia voidaan monin kohdin käyttää hyödyksi. Heidän esityksissään kiinteiden ja irtainten esineiden sekä kiinteän ja irtaimen omaisuuden välisten rajanvetojen ongelmat ovat kuitenkin jääneet sivummalle. *Pietilä* on tosin kiinnittänyt huomiota erääseen jälkimmäisen käsitteparin muodostamisperusteita koskevaan näkökohtaan, joka ansaitsee huomiota osakseen ja johon jäljempänä palaan.² *Pietilän* ja *Hyvösen* käsitykset kiinteän omaisuuden käsitteen muodostamistapaan nähden poikkeavat myös ratkaisevassa kohden toisistaan. Kaiken kaikkiaan siten myös tämän teoksen puitteissa on välttämätöntä jonkin verran kosketella kysymyksiä kiinteiden ja irtainten esineiden sekä kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsitteistä.

B. ESINEIDEN JAOSTA KIINTEISIIN JA IRTAIMIIN

1. Jaottelun perusteista

Esineiden jakoa kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin on usein pidetty tärkeimpänä esineiden jakona. Jakoa suoritettaessa on siirrettävyysskriteeri alkuaan selitetty ratkaisevaksi. Intaimille esineille on sanottu olevan tunnusomaista, että ne voidaan siirtää paikasta toiseen ilman että niiden muoto, koostumus tai käyttötarkoitus muuttuu.³ Tässä käsitelmääritellyssä ovat alunperin asettuneet vastakkain toisalta nimenomaan *maapohja*, toisalta kaikki muut fyysiset kappaleet.⁴

² Ks. tämän §:n C.2 kohta.

³ Ks. *Nehrman* s. 105, *Winroth* s. 19, *Malmström*, Festskrift s. 346, *Almquist* s. 235, *Montgomery* s. 468 s, *Ekström* s. 1011, *Wrede—Caselius* s. 25 s. ja *Zitting—Rautiala* s. 18.

⁴ Oikeuskirjallisuudessa esiintyvät esineiden jaottelut ovat säännöllisesti peräisin roomalaisesta oikeudesta. Jako kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin oli kuitenkin roomalaisessa oikeudessa suhteellisen vähämerkityksinen, ks. *Kaser* I s. 323, *Kaser—Klami* s. 82 ja *Malmström*, Festskrift s. 347. Aivan toisessa asemassa tämä jaottelu on ollut germaanisessa oikeudessa. Aikaisempina aikoina tämä johtui siitä merkityksestä, mikä maanomistuksella oli perheelle sekä taloudellisesti että poliittisten vaikutusmahdollisuuksien ja säätöoikeuden kannalta. Ks. *Ennecerus—Nipperdey* s. 771 ja *Westermann* s. 35. Viimeksi mainittu on katsonut

Kiinteiden ja irtainten esineiden välisen jaottelun merkitys selittyy siitä, että näitä esineiden lajeja koskevat oikeussäännöt poikkeavat monissa kohdin toisistaan.⁵ Toisaalta maapohjan ja siirrettävien objektien »oma luonne» juuri on sellainen tekijä, joka on vaikuttanut kiinteitä ja irtaimia esineitä koskevan sääntelyn eroihin.

Maapohja pysyy; toisaalta sitä ei ole rajattomasti. »Maapohja eroaa muista hyödykkeistä siinä, ettei sitä voida tuottaa lisää siellä, missä sitä tarvittaisiin».⁶ Maapohjan merkitystä ja sen edustamia arvoja ajatellen selittyvät pitkälti kiinteistöoikeudessa omaksutut rekisteröinti- ja kirjaa-misjärjestelmät julkisuus- ja luotettavuusvaatimuksineen samoin kuin maan luovutustoimelta vaadittava määrämuoto ja lainsäätäjän eri intresseissä asettamat omistajan käyttövapautta ja kompetenssia rajoittavat normit.⁷ Esim. luovutustoimen tehottomuutta, lunastusta taikka erityistä

BGB:n ylläpitämän erottelun kiinteää ja irtainta koskevan sääntelyn välillä myös oikeuspoliittisesti perustelluksi siksi, että kiinteiden ja irtainten esineiden funktiot ja merkitys ovat niin yksityisten kuin yhteisönkin kannalta täysin erilaiset.

⁵ Kiinteää ja irtainta koskevan sääntelyn erot ovat toisinaan vaikuttaneet myös oikeuskirjallisuudessa omaksuttuun systematiikkaan, ks. *Undén* I s. 6, *Malmström* I, 1 s. 2 ja *Zitting* s. 105 av. 6. Vrt. *Zitting*, LM 1954 s. 620 s. ja Englannin oikeuden osalta *Lawson* s. 19.

⁶ Näin *Kom. miet.* 1965: B 69 s. 112. Norjan oikeudessa *Braekhus—Haerem* s. 6 on todennut jaon *fast eiendom/løsøre* perustuvan kiinteistöjen pysyvään luonteeseen ja huomattavaan arvoon sekä niiden kansantaloudelliseen merkitykseen. Maapohjan merkityksestä *tuotantovälineenä* ks. huomautusta meillä *Zitting—Rautiala* s. 20 ja vrt. *Backman*, Oikeustiede s. 324.

⁷ Maanomistusoikeuden kehityshistorian perimmäinen kysymys itse asiassa on, millä edellytyksin ylipäätään yksityinen saattaa saada maata omakseen, ks. tässä kohden *Haatajan* esitystä Maa-oikeus II s. 5—38 sekä *Jutikkala* s. 11—27. Ja kun yksityinen omistusoikeus maahan tunnustetaan, onko lähtökohta se, että omistajan käyttövapaus on yksinomainen? Ympäristönsuojelun yhä kasvavat ongelmat ovat osaltaan tehneet kysymyksen maan käyttövapaudesta ja sen rajoituksista uudella tavalla ajankohtaiseksi. Ks. *Rontu*, Helge, Ympäristön yleiskäyttöoikeudet ja niiden perusta, joka sisältyy liitteenä *ympäristörikostoimikunnan* mietintöön *Kom. miet.* 1973: 49, Hki 1973, sekä tässä yhteydessä myös *Ojasen* artikkelia omistajan ja jokamiehen oikeuksien rajautumisesta toisiinsa LM 1969 erit. s. 440—446, ja *Hyvönen* s. 106. Kiintoisa on *Ljungmanin* esitys TFR 1946 s. 156—158, jossa hän on tarkastellut omistusoikeuden rajoitusten vaikutuksia maanomistusoikeuden määritelmien Ruotsin johtavassa kirjallisuudessa eri vuosisatoina. Hän on ennustanut sosiaalisten näkökohtien tulevaisuudessa yhä enemmän painottavan näitä määritelmiä.

Meillä jo *Calonius* on kiinnittänyt huomiota siihen, miten suuri ero omistajille kuuluvissa oikeuksissa on sen mukaan, onko kyseessä kiinteä vai irtain omai-

suostumusta tai lupaa koskevin säännöksin on pyritty estämään tai vaikeuttamaan maapohjan omistusoikeuden saamista tai vapaata siirtymistä. Tätä on tapahtunut sekä yleisten että yksityisten intressien turvaamiseksi.⁸

Maapohjan *yksilöityminen* erillisiksi yksiköiksi on toisin kuin irtainten objektien yksilöityminen aina mielivaltaista sikäli, että yksiköiden rajat voisivat kulkea toisinkin. Maapohjaa koskeva yksilöinnin tarve on luonnollisesti vaikuttanut kiinteistörekisterilaitoksen syntyyn, kun taas maapohjan merkitys edellyttää mahdollisimman täydellistä ja luotettavaa yksilöintiä.⁹

Irtain objekti, joka on siirrettävissä, on puolestaan *helposti saatettava* toisen *välittömään hallintaan*. Tämä tekee perustelluksi irtainten

suus. Hän on todennut lakien suuresti supistaneen omistajien oikeutta määrätä kiinteistöistään. »Sen johdosta maassamme ei olekaan mitään ehdotonta omistusoikeutta kiinteistöihin», ks. *Calonius* s. 230 s. ja sen johdosta *Holopainen*, LM 1965 s. 311 s. Myös *Sainio* s. 27 on todennut jaon kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin olevan perustavaa laatua, kun kysymys on omistajalle kuuluvista oikeuksista. Ks. myös *Caselius*, Omistajanpanttioikeus s. 30, joka omistusoikeuden sisältöä tarkastellessaan on kiinnittänyt huomiota kiinteistön omistusoikeuden rajoituksiin germaanisessa oikeudessa ja vuoden 1734 laissa. — Kiinteitä esineitä koskevan sääntelyn erityispiirteistä ja taustasta ks. vielä esim. *Hubrecht* s. 102—104, *Lawson* s. 18 s., *Malmström* I, 1 s. 3—5, *Wrede—Caselius* s. 46—48 ja *Zitting—Rautiala* s. 20.

⁸ Yleisistä intresseistä käsin selittyvät esim. tiedettyjä subjekteja koskevat maan saantokelpoisuuden rajoitukset, suunnitelmat osittamisrajoituslainsäädännöksi jne. Kysymys rakennusmaan saannin turvaamisesta yhteiskunnalle on lisäksi nousemassa etualalle. Pakkolunastustien ohella tulevat kysymykseen esim. järjestelyt myytyjen kiinteistöjen etuosto-oikeuden takaamiseksi kunnille. Ks. näistä ongelmista *Mäenpää* s. 98—110, *Kom. miet.* 1965: B 9 s. 126—224 ja *Kom. miet.* 1971: B 83 erit. s. 22—29 sekä rakennusmaan riittävydestä ja tonttimaan tarpeesta myös *Virtanen* s. 20—24. — Aikaisempien aikojen maanomistusoikeudelle leimaa antavana on ollut suvun hallitseva asema. Käsityksellä suvun ja maan yhteenkuuluvuudesta on Länsi-Euroopan oikeusperinteessä syvät juuret. Agraariyhteiskunnan tarpeiden mukaista pyrkimystä pysyttää maaomaisuus suvussa on ilmentänyt ennen kaikkea *perimysmaasäännöstö* sukulunastusoikeuksineen. Tästä meillä lähivuosikymmeniin asti varsin keskeisestä säännöstöstä ks. af *Hällströmin* esitystä *Minnesskrift* s. 250—278. Ajatus maan pysyttämisestä suvussa heijastuu eräin kohdin oikeusjärjestyksessämme vieläkin. Ks. myös af *Hällströmin* edellä main. kirj. s. 278.

⁹ Ks. kiinteistörekisterin merkityksestä ottaen huomioon, että »den fasta egendomen utgör ett underlag för nära nog all samhällelig verksamhet» SOU 1966: 63 s. 14—17.

esineiden hallintaan erityisesti vaihdantatilanteita silmällä pitäen kytkeytyt oikeusvaikutukset. Irtaimia esineitä koskeva rekisteröinti- ja/tai niitä koskevien oikeussuhteiden kirjaamisen menettely ei useinkaan olisi mahdollinen tai tyydyttävästi toteutettavissa. Toisaalta tällaiset järjestelyt eivät yleensä ole samalla tavoin tarpeen vaatimat kuin maapohjan osalta on laita.

Edellä esitettyjen kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin tapahtuneen jaottelun lähtökohtaisten perusteiden mielessä pitäminen on nähdäkseni selväntävää. Sillä on merkitystä kirjallisuudessa esitettyjä jaotteluita tarkasteltaessa samoin kuin jouduttaessa yksittäistapauksissa tekemään ratkaisuja, jotka vaativat rajanvedon suorittamista.

2. Esineiden jaottelusta meidän oikeuskirjallisuudessamme

Oikeuskirjallisuudessamme luokittelu kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin ei ole ollut ongelmaton. Maapohjan osalta probleemina on ollut se, millä perustein määräytyvät ne alueelliset kokonaisuudet, jotka muodostavat kiinteistöinä pidettäviä yksiköitä, kun, kuten uudemmassa kirjallisuudessa tehdään, kiinteät esineet määritellään kiinteistöiksi.¹⁰ Vallitsevana voidaan nykyään pitää tapaa määritellä kiinteistö muodollisella perusteella rekisteriyksiköksi. Kiinteistöjä tässä merkityksessä ovat meillä JL 284 §:n tarkoittamat maarekisterikiinteistöt (tilat ja muut lainkohdassa mainitut rekisteriyksiköt) sekä KaavJL 115 §:ssä tarkoitetut tontti-kirjakiinteistöt (tontit ja yleiset alueet).¹¹

Intaimet esineet on nykyisin tapana määritellä sanomalla, että kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja irtaimia kaikki muut esineet.¹²

Uudempi kirjallisuutemme on edellä esitetyillä määritelmillään hylännyt eräät aikaisemmat luokittelut, joita tässä tutkimuksessa ei kuitenkaan voida kokonaan sivuuttaa. Kuitenkin uuteenkin määrittelytapaan liittyy

¹⁰ Näin Kivimäki—Ylöstalo s. 183 ja Zitting—Rautiala s. 18.

¹¹ Ks. Pietilä, LM 1966 s. 784 s. sekä s. 830 s. ja Zitting—Rautiala s. 21. Vrt. Hyvönen s. 69, joka on muodostanut kaksi eri kiinteistön käsitettä. Kiinteistö varsinaisessa eli muodollisessa merkityksessä on rekisteriyksikkö. Kiinteistö laajassa eli tosiasiallisessa merkityksessä taas on maanpinnan alueellisesti rajoitettu osa. Tämä käsite sulkee piiriinsä myös valtion metsämaan ja yleisen vesialueen julkisina kiinteinä esineinä.

¹² Näin Kivimäki—Ylöstalo s. 183 ja Zitting—Rautiala s. 18. Ks. myös Hyvönen s. 68.

eräitä ongelmia, joihin on kiinnitettävä huomiota tässä. Siksi tarkastelen vielä seuraavassa lähemmin kysymystä kiinteiden ja irtainten esineiden rajanvedon perusteista oikeustieteessämme. Tällöin on otettava huomioon myös eräät vanhemmassa kirjallisuudessamme esitetyt käsitykset.

Usein on huomautettu siitä, ettei siirrettävyys ole yksin voinut jäädä määrääväksi ratkaistaessa, onko esinettä pidettävä irtaimena vai kiinteänä. On sanottu, että rajanvetoa suoritettaessa merkitystä ovat saaneet paitsi esineen oma luonne, myös historialliset, sosiaaliset ja taloudelliset tekijät. On myös viitattu siihen, että asia lopulta riippuu lainsäätäjän määräyksestä.¹³

Jotta rajanvetoa koskevien ongelmien ydin kävisi paremmin ilmi, mainitsen vielä eräitä kirjallisuudessamme esitettyjä käsityksiä asiasta.

Montgomery on todennut, miten kiinteistön käsite on niin meillä kuin ulkomaisissakin oikeusjärjestyksissä saanut laajemman ulottuvuuden, kuin mitä tiukka pitäytyminen tunnusmerkkeihin »rörlighet — orörlighet» edellyttäisi. Toisin samoen lainsäätäjä on ulottanut alunperin kiinteistöjä varten annettuja säännöksiä myös tiettyihin irtaimiin esineisiin. Kiinteistöjen luokkaan (»fastigheternas klass») luettaviin objekteihin hän on katsonut kuuluviksi mm. toisen maalla olevat huoneet ja vesilaitokset (»hus och vattenverk») sekä OK 10:17:ssä tarkoitetut pajastot ja vasarapajat (»bruk och hamrar») niin maalla kuin kaupungissakin, kun rakennuksen omistajalla on vakaa hallintaoikeus maapohjaan. Samassa yhteydessä hän on maininnut myös, mitä (erityisesti maalais)kiinteistöön on katsottava kuuluvaksi (*Montgomery* s. 469—471).

Serlachius on esineoikeuden yleisesityksessään lukenut kiinteisiin esineisiin kiinteistöt ja niiden kiinteän tarpeiston (»deras fasta tillbehör»), vesilaitokset ja muut teollisuuslaitokset toisen maalla vakain hallintaoikeuksin maapohjaan sekä rakennukset ja laitokset ehdollisella tontilla kaupungissa niinkään (vakain) hallintaoikeuksin maapohjaan. Kaikki muut esineet kuuluvat irtaimiin esineisiin (*Serlachius* s. 39).

Ekström (s. 1012) on huomauttanut, että yksimielisyyttä ei ole siitä, miten raja kiinteiden ja irtainten esineiden välillä on vedettävä. Tämän jälkeen hän on luetellut, mitä kiinteistöjen luokkaan (»fastigheternas klass») kuuluu, ja lukenut siihen 1) maalla olevan maan, 2) maan ja tontin kaupungissa sekä 3) rakennukset toisen maalla vakain hallintaoikeuksin rakennusten maapohjaan. Hän on lisäksi todennut, että Ruotsissa on voimassa (vuoden 1895) laki siitä, mitä kiinteään omaisuuteen kuuluu.

Caselius (s. 345 s.) on selvitellessään kysymystä siitä, millä perustein raja kiinteän ja irtaimen esineen välillä olisi vedettävä, todennut vaikeuk-

¹³ Ks. esim. *Montgomery* s. 469, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 183 ja *Zitting—Rautiala* s. 18. Vrt. Ruotsissa samoin *Malmström* I, 2 s. 1 ja *sama*, *Festskrift* s. 347.

sien olevan paitsi tapausten moninaisuudessa myös mm. vuoden 1734 lain kasuistisuudessa ja puutteellisuudessa. Hän jatkaa: »Tavallisesti koetaan selvittää kiinteistön käsitettä siten, että ensin luetellaan, mikä on kiinteätä omaisuutta, ja sen jälkeen annetaan negatiivinen määritelmä, että kaikki muu paitsi kiinteä omaisuus on irtainta. Yksityiseen kiinteään esineeseen mainitaan kuuluvan ainesosa... ja tarpeisto...».

Zitting—Rautiala (s. 18) on niinikään todennut vuoden 1734 lain puutteellisuuden: siinä ei lähemmin määritelty rajaa kiinteiden ja irtainten esineiden välillä. Esitys jatkuu huomautuksin siitä, miten Ruotsissa — toisin kuin Suomessa — on erityinen laki siitä, mikä on kiinteää omaisuutta.

Kuten edellä on todettu, vain maapohja voi uudemman käsityksen mukaan muodostaa kiinteitä esineitä i. kiinteistöjä. Aikaisemmin sen sijaan kiinteiden ja irtainten esineiden välistä rajaa vedettäessä on saanut merkitystä myös se, onko kyseessä objekti, johon nähden maapohjaa koskevien normien on katsottu tulevan sovellettaviksi. Tästä syystä ja perustein, joihin jäljempänä palaan, on, kuten *Montgomeryn*, *Serlachiuksen* ja *Ekströmin* edellä selostetut esitykset osoittavat, rakennukset toisen maalla eräin edellytyksin luettu kiinteiksi esineiksi tai kiinteistöjen luokkaan kuuluviksi.¹⁴

Edellä mainitut esitykset osoittavat niinikään, että rajanvetoa suoritettaessa on saanut ja saa edelleen merkitystä myös aivan toinen seikka. On nimittäin kiistatonta, että *objektia ei pidetä irtaimena esineenä, jos se on ainesosasuhteessa kiinteistöön*. Näyttää lisäksi siltä, ettei myöskään kiinteistön tarpeistoon kuuluvia objekteja sanota irtaimiksi esineiksi. Haluttaessa siis määritellä, milloin on kysymyksessä irtain esine, on ensin selvittettävä ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset.¹⁵ Tätä ongelmaa koskevat esim. edellä olevat *Caseliuksen* ja *Zitting—Rau-*

¹⁴ Eri asiasta oli kysymys vanhassa germaanisessa oikeudessa luettaessa eräät arvokkaat omaisuuskohteet (jalometallit, haarniskat, vaakunat jne.) kiinteiksi esineiksi siksi, että niihin *voitaisiin soveltaa* kiinteitä esineitä koskevia säännöksiä (erityisesti perimysmaasäännöstöä sukulunastusoikeuksineen). Ks. *Gierke* s. 12 s., *NyaLagB* s. 19 ja *Malmström*, *Festschrift* s. 348.

¹⁵ Oikeuskäytännöstä ks. esim. KKO 1949 II 365: KKO (ään. 3—2) todennut Kastor-hellan irtaimistoesineeksi, koska se oli tilan myyjien vain omaa tarvettaan varten väliaikaisesti paikalleen sijoittama, eikä se siten tilan pysyvään käyttöön kuulumattomana sisältynyt tilankauppaan, ja KKO 1951 II 15: KKO (ään. 4—1) katsonut heinäseipäiden tilan tarpeistoon kuuluvina tulleen tilan kaupan yhteydessä ostajan omiksi, mutta eri mieltä ollut jäsen todennut, että heinäseipäät, »jotka olivat irtaimia esineitä», eivät olleet siirtyneet ostajille.

tialan lausumat, kun kiinnitetään huomiota rajanvedon vaikeuksiin ja, kuten jälkimmäinen, viitataan lainsäädäntöön Ruotsissa. Ehkä hyvinkin helposti siirrettävät objektit saatetaan todella lukea juuri edellä mainituista taloudellisista ym. syistä kiinteistöön ainesosina tai ainakin tarpeistona kuuluviksi. Kaikki siirrettävät objektit eivät siten (sanotussa mielessä) olekaan irtaimia esineitä. Kiinteistöön ainesosina tai tarpeistona kuuluvat objektit jäävät itse asiassa luokittelun kiinteistö/irtain esine ulkopuolelle.

Tässä yhteydessä on syytä vielä erityisesti todeta seuraava seikka. Jos *siirrettävyytunnusmerkin* perusteella tosiasiaa vain maapohja (sen muodostamat yksiköt) aikaisemmin on luettu kiinteisiin esineisiin, ei tästä ajatustavasta edelleenkään ole luovuttu. Maapohjalla olevaa objektia sanotaan meillä irtaimiksi esineeksi riippumatta siitä, onko se siirrettävä vai ei, jos ainesosa- tai tarpeistosuhde kiinteistöön ei vallitse. Siirrettävyyteen perustuvasta luokittelusta ei myöskään ole kysymys silloin, kun selitetään joidenkin maapohjaan kiinteästi yhdistettyjen (ei-siirrettävien) objektien *yhdessä* maapohjan kanssa *muodostavan* kiinteitä esineitä. Tällöin vain pyritään ilmaisemaan ko. objektien kuuluvan kiinteistöön.¹⁶

C. OMAISUUDEN JAOSTA KIINTEÄN JA IRTAIMEEN

1. Esineen ja omaisuuden käsitteiden välisestä suhteesta

a. *Luokittelutavoista Ruotsin ja Suomen oikeudessa.* Kiinteän ja irtaimen *esineen* käsitteiden lisäksi esiintyvät kirjallisuudessa ja säädösteiks- teissä käsitteet kiinteä ja irtain *omaisuus*.

Pyrittäessä selvittämään, mitä kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsitteillä kulloinkin on tarkoitettu ja mikä on näiden käsitteiden välinen suhde kiinteän ja irtaimen esineen käsitteisiin, joudutaan vaikean ongelmavyöhyden eteen. Käsitteenmuodostuksen juuret johtavat kauas oikeushistoriaan. Tässä kohden sopivat lainattaviksi *Hyvösen* sanat, jotka hän on lausunut kiinteän omaisuuden ja kiinteistön käsitteitä tarkoittaen:

¹⁶ Tätä on ilmeisesti tarkoittanut *Serlachius* lukiessaan kiinteiksi esineiksi kiinteistöt ja niiden kiinteän tarpeiston, ks. edellä tekstissä av. 13:n jälkeen seuraavaa esitystä. Vrt. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 183. Ks. myös Ruotsin oikeuden osalta *Nordling* s. 40: »Vidare omfattar begreppet fastighet icke blott delar af jordytan, utan äfven bygnader och andra anläggningar, som äro med dem fast förenade».

»Toisina historiallisina aikoina näille peruskäsitteille on pyritty tietoisesti antamaan uutta entistä täsmällisempää merkityssisältöä. Vanhaa merkityssisältöä ei ole kuitenkaan voitu samalla kitkeä pois kirjoitetusta laista eikä kirjallisuudestakaan. Seurauksena on ollut uusien merkityssisältöjen kasvaminen entisten rinnalle. Sekaannuksen vaara on olemassa ehkä entistäkin suurempana. Tuottaa jopa vaikeuksia sanoa, mitä käsityksiä nyt on pidettävä oikeuskirjallisuudessamme vallitsevina. Lisäksi vallitsevan kannan mukaisesta käsityksestäkin voidaan puhua eri merkityksissä. Vallitseva kanta niin kuin yksityinen kannanottajakin voi muodostaa erilaisen käsityksen esim. toisaalta oikeusdogmatiikan ja toisaalta oikeuspolitiikan kannalta» (Hyvönen s. 34 s.).

Hyvönen on tarkastellut »oikeusdogmatiikan kannalta» kiinteän omaisuuden käsitettä erityisesti ruotsalais-suomalaisessa lainsäädännössä ja oikeuskirjallisuudessa. Hänen tutkimustuloksiinsa voidaan useissa kohdin viitata. Tässä tutkimuksessa on syytä kuitenkin lähemmin kartoittaa esineen ja omaisuuden käsitteiden muodostamisperusteita nimenomaan ottaen *samanaikaisesti* huomioon niin kiinteää kuin irtaintakin koskeva käsitteenmuodostus.

Ruotsalais-suomalaisesta lainsäädännöstä ja oikeuskirjallisuudesta on pelkistettävissä seuraavat kolme luokittelutapaa:

- 1) Luokittelu kiinteään ja irtaimen omaisuuteen koskee *konkreettisia fyysisiä kappaleita*, jotka siis ovat joko kiinteää tai irtainta omaisuutta.
- 2) Kiinteään ja irtaimen omaisuuteen luetaan paitsi omistusoikeuden kohteet, myös oikeudet, ts. omaisuus koostuu sekä *fyysisistä kappaleista että oikeuksista*.
- 3) Luokittelu kiinteään ja irtaimen omaisuuteen tapahtuu *oikeuksien tasolla*, jolloin kaikki eri varallisuus-oikeudet ovat jaettavissa näihin kahteen omaisuusryhmään.

Milloin on noudatettu edellä *ensimmäiseksi* mainittua luokittelutapaa, ovat ilmaissut kiinteä esine, kiinteistö ja kiinteä omaisuus sekä toisaalta ilmaissut irtain esine, irtaimisto ja irtain omaisuus saattaneet esiintyä toisensa synonyymeinä. Näin on tapahtunut vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa ja lakiteksteissä. Hyvönen on todennut, miten vuoden 1734 laki ei eräitä poikkeuksia lukuunottamatta käyttänyt ilmaisuja kiinteä omaisuus (fast egendom) eikä kiinteistö (fastighet), eikä niitä määritelty laissa. Kiinteistä esineistä ja niiden lajeista käytettiin tuossa laissa useita vaihtelevia ilmaisuja, joita korvaamaan kiinteän omaisuuden ja kiinteistön käsitteet vähitellen vakiintuivat. Aluksi niitä tällöin yleensä *käytettiin*

samassa merkityksessä tarkoittamaan konkreettista yksityisen maanomistusoikeuden kohdetta. Myöhemmin kiinteän omaisuuden käsite on muodostunut alaltaan kiinteistön käsitettä laajemmaksi.¹⁷ Vastaavasti on aikaisemmin ilmaisuja irtaimisto ja intain omaisuus, lösöre, lösöron, lös tai rörlig egendom käytetty eroa tekemättä.¹⁸

Uudessa oikeuskirjallisuudessamme Pietilä on asettunut kannattamaan konkreettisten fyysisten objektien tasolla tapahtuvaa käsitteenmuodostusta kiinteän omaisuuden käsitteen osalta. Hänen oman määritelmäehdotuksensa mukaan kiinteän omaisuuden ja kiinteistön käsitteet olisi järjestettävä ylä- ja alakäsitteen suhteeseen. Kiinteä omaisuus tarkoittaisi tosiseikkaa rajoilla varustettu maa-alue yleensä ja kiinteistö sen erityistä lajia eli kiinteistörekisteriin erityisenä yksikkönä merkittyä maa-alueetta. Pietilä on huomauttanut siitä, miten hänen omaksumansa tulos lähenee niitä määrittelyjä, jotka Ruotsin vuoden 1895 lain 1 §:ssä ja sitten JB:n uudistusehdotuksissa omaksuttiin.¹⁹ Ruotsin vuoden 1895 lain 1 §:ssä säädettiin, että »Fast egendom är jord å landet och i stad». Tätä lainkohtaa nyt vastaava JB 1:1.1 kuuluu: »Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser». Näiden lainkohtien sanamuoto osoittaakin kiistattomasti, että kiinteän omaisuuden käsite on muodostettu puhtaasti konkreettisten kappaleiden tasossa.²⁰

Monet käytännön syyt — varhaisimmin ennen kaikkea perhe- ja perintöoikeuden säännökset — ovat aikojen kuluessa synnyttäneet tarpeen ulottaa kiinteän ja irtaimen jaon oikeuksiin.²¹ Tätä tietä on johduttu edellä toiseksi mainittuun luokitteluun. Sen muotoutumiseen on aikojen kuluessa eräänä osatekijänä vaikuttanut roomalaisesta oikeudesta peräisin oleva jako aineellisiin ja aineettomiin esineisiin (res corporales — res incorporales). Viimeksi mainittuihin luettiin erinäiset varallisuusoikeudet.²² Kun jaottelu omaksuttiin germaanisen oikeuden piirissä, kehitys

17 Ks. Hyvönen s. 46—48. Ks. lisäksi Pietilä, LM 1966 s. 826 s.

18 Ks. esim. *Nehrman* s. 105: »...kallas alt thet rörlig ägendom eller lösöron... som utan sin skada eller namns ombytning och förändring kan flyttas...», mikä lausuma myös osoittaa noilla ilmaisuilla tarkoitetun konkreettisia kappaleita. Ks. myös *Undén* I s. 14.

19 Ks. Pietilä, LM 1966 s. 830 s.

20 Vrt. Hyvönen s. 49.

21 Ks. *Hafström* s. 13.

22 Ks. *Kaser* I s. 376 s. ja *Kaser—Klami* s. 81.

johti siihen, että paitsi esineet (res corporales), myös oikeudet (res incorporales) luokiteltiin irtaimen ja kiinteään.²³

Ilmaisua *lösöre* on jo maakuntalakien aikaan käytetty myös tarkoittamaan toista omaisuusryhmää maan (*jord*) rinnalla. *Lös egendom* ja *lösöre* ovat saattaneet merkitä paitsi konkreettisia kappaleita, myös kaikkea muuta (esim. puolisoiden »pesään» kuuluvaa) varallisuutta kuin maata.²⁴ Mutta lisäksi ruotsalaisessa oikeudessa näkyy jo varhain merkkejä siitä, että tietyt myös maapohjaan kohdistuvat oikeudet luettiin irtaimistoksi. Luokittelu saattoi näennäisesti tapahtua »esinetasossa», mutta tosiasiaa kiinnitettiin huomiota maapohjaan kohdistuvan oikeuden laatuun.

Nuorempi Länsi-Göötanmaanlaki sisälsi säännöksen siitä, että osuutta yhteismaahan (allmänningssintaga) oli pidettävä irtaimistona. Sama periaate omaksuttiin sitten MeML:n Edsöresbalk 42 luvussa ja KrML:n Edsöresbalk 31 luvussa. Ns. sääntönäistilojen (sämje- och stadghemmanen) osalta lausuttiin eräissä vuosilta 1668 ja 1723 olevissa kunkaallisissa päätöksissä pääsäännöksi, että oikeus niihin tuli periä lain mukaan kuten muukin irtaimisto. Myös katsottiin, että vuokrattu ja pantattu maa oli vuokramiehen samoin kuin vastaavasti pantinhaltijan kädessä irtainta omaisuutta.²⁵ Samanlainen ajatustapa tulee havainnollisesti ilmi vuoden 1734 lain valmistelutöissä vuoden 1715 ehdotuksessa MK 1:2:ksi, jonka alku kuului: »Egen jord är fast och örörlig egendom och må then både erfwas skiptas och sällias. Men besittningzjord är såsom lösöron; ...» (kurs. tässä).²⁶

Vastaava ilmiö esiintyy, kun kysymys on kiinteän omaisuuden ja kiinteän esineen käsitteistä. Kiinteään omaisuuteen taikka, kun tuo käsite on samaistettu kiinteän esineen tai kiinteistön käsitteisiin, viimeksi mainittuihin on luettu paitsi maata, myös *tietyn tyyppisiä oikeuksia, jotka syystä taikka toisesta ovat olleet rinnastettavissa maanomistusoikeuteen*.²⁷ Käsitteenmuodostukselle ominaista näyttää usein olleen, että luokittelu tällöinkin on pyritty pysyttämään konkreettisten kappaleiden tasossa, mil-

²³ Kehityksestä germaanisessa oikeudessa ks. *Malmström*, Festskrift s. 349—354. Havainnollisen kuvan tästä ajattelutavasta antaa *Nehrmanin* esitys s. 111—115. Ks. myös edellä 2 §:n av. 25.

²⁴ Ks. *Almquist* s. 235 s.

²⁵ Sanotun johdosta ks. lähemmin *Almquist* s. 237 ja *Hafström* s. 12.

²⁶ Näin *Sjögren* V s. 142. *Almquist* (s. 237) huomauttaa: »En viktig princip, som tidigt kommer till uttryck i svensk rätt, är, att fasta saker i regel bibehållas i sin karaktär av fast egendom blott i rätta ägarens hand».

²⁷ Ks. *Malmström* I, 2 s. 1 ja *sama*, Festskrift s. 349.

loin kiinteistönä t. kiinteänä omaisuutena on voitu mainita jokin fyysinen objekti. Tällaisia objekteja ovat olleet rakennus ja vesilaitos. Lisäksi myös esim. *rälssivero* on luokiteltu kiinteäksi esineeksi (fast gods) tai kiinteäksi omaisuudeksi.

Käsitteenmuodostus on tapahtunut tältä pohjalta Ruotsin vuoden 1895 lain 5 §:ssä. Tuon lainkohdan mukaan kiinteänä omaisuutena oli pidettävä

»byggnad å ofri tomt i stad i förening med sådan rätt till tomten, att den ej må av ägaren återtagas, så länge tomtören erläggas eller utan att lösen för byggnaden gives;

vattenverk å annans grund i förening med sådan rätt till grunden, att den ej må av ägaren återtagas, så länge verket uppehålles;

i jordeboken upptaget fiskeri, varmed äganderätt till grunden ej är förenad; samt frälseränta» (kurs. tässä).²⁸

Nya lagberedningen on tämän lainkohdan perusteluissaan todennut siinä pyrityn säilyttämään eräiden Ruotsin oikeudessa vanhastaan kiinteään omaisuuteen rinnastettujen oikeuksien kiinteänluonteisuus. Kysymys on ollut vain ilmaisutavan valinnasta.²⁹

Oikeuskirjallisuudessa on niinkään aivan avoimesti luokiteltu kiinteään omaisuuteen *samanaikaisesti* sekä *esineitä* että *oikeuksia*. Tällainen käsitteenmuodostus on pitkään ollut hallitsevana meidänkin oikeuskirjallisuudessamme.³⁰ On vakiintuneesti käytetty kiinteän omaisuuden »seka-käsitettä». ³¹

²⁸ *Undén* (II, 1 s. 4 ja s. 6) on puhunut *epävarsinaisista (oegentliga) kiinteistöistä* tässä lainkohdassa mainittuja oikeuksia tarkoittaen, ja *Westerlind* (s. 10) on käyttänyt termiä *specialfastigheter*. Ks. myös *Hyvönen* s. 48 av. 75.

²⁹ Ks. *NyaLagB* s. 39 s. Sama käy ilmi siinä lain 1 §:n perusteluiden kohdalla (s. 31) esitetystä kaivosta koskevasta lausumasta: »Det i allmänna språkbruket och äfven i lagen vanliga förfarandet att nämna föremålet för eganderätt i stället för sjelfva eganderätten har emellertid funnit motsvarande användning jemväl i fråga om rättigheten att tillgodogöra sig mineralfyndigheter. Då man sålunda säger, att grufva enligt vår rätt är att anse såsom lös egendom, uttrycker man dermed icke något annat, än att rätten att bearbeta de i grufvan befintliga mineralier är att anse såsom lös egendom». Ks. myös *Ekeberg—Benckert* s. 37 ja *Malmström* I, 2 s. 10.

³⁰ Ks. esim. *Montgomery* s. 469—473, *Wrede*, *Sakrätt* I s. 11—17, *Ekström* s. 1013—1015, *Caselius* s. 345 av. 1, *Ollinen* I s. 48 ja *Wrede—Caselius* s. 26—28. *Hyvönen* s. 35—38 on yksityiskohtaisesti tarkastellut *Wrede—Caseliuksen* käsitteenmuodostusta ja nykyhetken näkökulmasta kiinnittänyt huomiota sen heikkouksiin.

³¹ Ilmaisua on käyttänyt *Hyvönen* s. 35.

Zitting on »puhtaan» oikeudellisen ajattelun vaatimusta toteuttaen omaksunut edellä *viimeisimpänä* mainitun luokittelutavan. Hän katsoo jaon irtaimen ja kiinteään omaisuuteen kohdistuvan oikeuksiin, joten omaisuuden käsite muodostuu oikeuksien tasolla. Kun esineen käsite ei ole rinnastuskelpoinen oikeuden käsitteen kanssa, ei ole täsmällistä sanoa omistusoikeuden koostuvan sekä esineistä että oikeuksista. Sen sijaan eri varallisuus oikeudet muodostavat yhdessä omaisuuden, joka on jaettavissa irtaimen ja kiinteään omaisuuteen.³² *Hyvönen* on uusimassa oikeuskirjallisuudessamme muodostanut omaisuuden käsitteen samalta pohjalta.³³

Zittingin järjestelmän mukaan kiinteää omaisuutta ovat omistusoikeus kiinteistöön sekä erinäiset tällaista omistusoikeutta muistuttavat tai sitä lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai maa-alueeseen. Tällaisina hän on nimenomaisesti maininnut vakaan hallinto-oikeuden ehdolliseen tonttiin ja teollisen laitoksen maa-alueeseen. Irtainta omaisuutta ovat kaikki muut varallisuus oikeudet, joiden piiri on varsin laaja. Siihen kuuluvat omistusoikeus irtaimen esineeseen, rajoitetut esineoikeudet irtaimiin ja kiinteisiin esineisiin sekä saamisoikeudet, osuus oikeudet, immateriaali-oikeudet jne.³⁴

Hyvönen puolestaan on — muodostaessaan »kiinteän omaisuuden käsitteen sekä systemaattisia että käytännön tarpeita varten» — katsonut kiinteään omaisuuteen kuuluviksi paitsi omistusoikeuden kiinteistöön sekä eräät omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön ja maa-alueeseen, myös omistusoikeuden kiinteistön sekä ideaaliseen että materiaaliseen osaan sekä omistusoikeuden varsinaiseen kiinteistöjaotukseen kuulumattomaan maahan. Hän on huomauttanut *Zittingin* esityksen kiinteään omaisuuteen luettavista oikeuksista sisältävän sen pohjoismaiselle kiinteistöoikeudelle vieraan ajatuksen, että vain kiinteistö (rekisteriyksikkö) voi olla omistusoikeuden kohteena.³⁵

b. *Eri luokittelutapojen arviointia.* Edellä selostetut eri luokittelut antavat tämän tutkimuksen kannalta aiheen seuraaviin toteamuksiin.

Pietilän kiinteän omaisuuden määritelmäehdotusta en saata tämän tutkimuksen kannalta pitää tarkoituksenmukaisena. Kuten *Hyvönen*

³² Ks. *Zitting*, Caseliuksen ja Rekolan juhla julkaisu s. 286 s. ja *Zitting-Rautiala* s. 18 s. Ks. myös *Undén* I s. 14.

³³ Ks. *Hyvönen* s. 62—65.

³⁴ *Zitting*, Caseliuksen ja Rekolan juhla julkaisu s. 286.

³⁵ *Hyvönen* s. 41 s. ja s. 64.

on todennut, viedään meillä *irtaimen omaisuuteen* vakiintuneen tavan mukaan myös oikeuksia.³⁶ Onkin Hyvösen käsitykseen yhtyen todettava, että jo tästäkin syystä vaikuttaa aiheelliselta siirtää niinkään jaottelu kiinteään omaisuuteen koskemaan oikeuksia.

Kun ajatellaan kiinteän omaisuuden käsitteen tarkoittavan oikeuksia, päästään luontevaan luokitteluun sellaisia oikeuksia silmällä pitäen, jotka lähenyvät kiinteistön omistusoikeutta olematta kuitenkaan kiistatta sitä. Se, ettei näin ole laita, voi johtua paitsi oikeuden kohteesta (se esim. ei ole rekisteriyksikkö), myös oikeutetulle kuuluvan oikeusaseman sisällöstä muutoin.

Pietilä on kiinnittänyt huomiota siihen, ettei kiinteistön omistusoikeutta lähenevillä kiinteän luontoisilla oikeuksilla, joita Ruotsin vuoden 1895 lain 5 §:ssä tarkoitettiin, ole juuri merkitystä voimassa olevassa oikeudessamme. Esitys tähdännee siihen, ettei kiinteän omaisuuden käsitteen muodostaminen oikeuksia koskevaksi ole ainakaan niiden vuoksi aiheellista.³⁷ Väite juuri näiden »omistus- ja nautinto-oikeuden välimuotojen» vähäisestä merkityksestä näyttääkin pitävän paikkansa. On kuitenkin ajateltavissa, että esim. yleisten maa- ja asuntopoliittisten intressien sanelemana syntyy uusia oikeusmuodostelmia, joita ei ole aihetta lukea kiinteistön omistusoikeudeksi, mutta kuitenkin haltijansa kädessä kiinteäksi omaisuudeksi. Näin on tapahtunut eräissä maissa. Esimerkkinä voidaan mainita Saksan Liittotasavallan *Erbbaurecht*, josta on sanottu, että se ei merkitse vähempää, vaan erilaista kiinteistöön kohdistuvaa valtaa kuin omistusoikeus.³⁸ On nähdäkseni myös selvää, että

³⁶ Näin *Hyvönen* s. 62. *Haataja* (Maanvuokraoikeus s. 16) on todennut: »Vuokraoikeus on vuokramiehen pesään kuuluva, irtaimen omaisuuden luokkaan luettava oikeus». Ks. myös *sama*, Vuokran käsite s. 97 sekä juuri vuokraoikeuden osalta oikeuskäytännöstä esim. KKO 1934 II 292: »... vuokraoikeus P:n torppaan... oli irtaimen omaisuuden luontoisena varallisuuseränä kuulunut siihen omaisuuteen, johon B:llä A:n puolisona lain mukaan oli ollut naimaosa...» (Näin HO, johon nähden KKO: ei muutosta), ja KKO 1949 II 65; kysymys vuokramaalla olevien rakennusten ja tontin vuokraoikeuden kaupan mitättömäksi julistamisesta. KO (= HO) oli todennut, että ostaja oli saanut *omaisuuden*, »joka oli irtainta», omakseen kaupantekohetkellä. KKO pysytti tämän lopputuloksen perusteluineen.

³⁷ Ks. *Pietilä*, LM 1966 s. 821 s.

³⁸ Ks. *Ingenstau* s. XIII. *Erbbaurecht* voidaan luonnehtia perinnölliseksi, siirrettäväksi rakennuksenpito-oikeudeksi tai oikeudeksi vieraan rakennusmaan käyttöön. Se perustetaan kiinteistökirjaan tehtävällä merkinnällä, saa oman alustensa kiinteistökirjassa ja rinnastetaan oikeudellisesti kiinteistön omistusoikeu-

meidänkin oikeuselämässämme nytkin jatkuvasti esiintyy sellaisia oikeuksia, jotka käytännön ratkaisutilanteita varten on luettava joko kiinteään tai irtaimen omaisuuteen.³⁹

En myöskään pidä edellä mainitun »sekakäsitteen» käyttämisestä uudemmassa tutkimuksessa enää asianmukaisena. Sen hyväksyminen merkitsisi palaamista kehityksessä taaksepäin. *Zittingin* ja *Hyvösen* edustama luokittelutapa on itse asiassa luonnollinen hyväksyttäessä ne näkemykset, jotka moderni oikeustiede on oikeudenhaltijan oikeusasemaa analysoidessaan omaksunut. Rajanveto kiinteän ja irtaimen omaisuuden välillä saa merkitystä ennen kaikkea disponointitilanteissa. Oikeudellisen määräämis- l. disponointitoimen kohteena taas aina on jokin oikeus, kuten esim. usein objektiin kohdistuva omistajan hallintaoikeus, eikä tuo objekti »itse».

Kun omaisuuden käsite »siirretään» eri tasolle esineen käsitteeseen nähden, tulee selkeästi ilmi se seikka, ettei jaon kiinteään ja irtaimen omaisuuteen tarvitse välittömästi riippua kulloinkin kiinteää tai irtainta omaisuutta »olevan» objektin omasta laadusta eli siitä, katsotaanko tuo objekti kiinteäksi vai irtaimeksi esineeksi.⁴⁰ On luonnollisesti myös täysin mahdollista, että samaan objektiin »kohdistuu» sekä kiinteää että irtainta olevia oikeuksia.

Varallisuus-oikeuksien systematiikassa joudutaan oletettavasti kiinnittämään kasvavaa huomiota juuri eri tyyppisiin oikeuksiin. Esimerkkinä voidaan mainita *Englannin* oikeus, jossa on etäännytty pitkälle esineiden jaotukselle perustuvasta systematiikasta. Kirjallisuudessa on joskus

teen. Säännökset siitä olivat alkuaan BGB:ssa (BGB 1012—1017 §), kunnes 15. 1. 1919 annettiin *Verordnung über das Erbbaurecht* (ErbbauVO). Tämän säännösten peruseriaatteista ks. esim. *Westermann* s. 331—335 ja *Baur* s. 255—257. Itävallan ja Sveitsin oikeudet tuntevat tätä säännöstöä osittain vastaavan *Baurecht*-säännösten. Itävallan oikeudesta ks. 26. 4. 1912 annettu *Baurechtsgesetz* (Bau-rechtsG) ja *Gschmitzer* s. 133 s., sekä Sveitsin oikeudesta ZGB 675 ja 779—779 1 § ja *Meier—Hayoz*, 2. Teilband s. 316—322.

³⁹ Vain erään esimerkin ottaakseni mainitsen ratkaisun KKO 1948 II 504, jossa oli kysymys mm. siitä, oliko sellaisen avoimen yhtiön osuutta, joka omisti kaupunkikiinteistön, pidettävä kiinteänä vai irtaimena omaisuutena. KKO (ään. 3—2) katsoi, että osuus oli kiinteää omaisuutta (kysymys oli testamenttauskompetenssista vuoden 1734 lain PK 17:5:n mukaan).

⁴⁰ *Undén* (I s. 15) on todennut, miten esim. kiinteistö voidaan luovuttaa irtaimena omaisuutena luovuttamalla osakkeet sellaisessa osakeyhtiössä, jonka omaisuuden tuo kiinteistö muodostaa.

todettu viimeksi mainitun jaotuksen olevan »epäadekvaatti».⁴¹ Omaisuuden »yhteys» esineeseen on lisäksi toisinaan sangen etäinen.⁴²

Tämän tutkimuksen tarpeisiin tulen jatkossa käyttämään kiinteän ja irtaimien omaisuuden käsitteitä oikeuksia koskevana. Näitä käsitteitä käytetään tosin niin kirjallisuudessa kuin lainsäädännössäkin jatkuvasti eri merkityksissä. Vallitseva kielenkäyttö tuskin ainakaan toistaiseksi tukee valitsemaani käyttötapaa. Sanottu ei kuitenkaan vähennä tämän vaihtoehdon tarkoituksenmukaisuutta esillä olevan tutkimuksen kannalta. Sen sijaan ei käsittääkseni ole tässä yhteydessä tarpeen selittää, mitkä yksittäiset oikeudet katson aiheelliseksi lukea esim. kiinteään omaisuuteen. Tämä ei edes käyne luontevasti päinsä, ellei ensin selvitetä, mitkä ovat ne tarpeet, joita jaottelu irtaimen ja kiinteään omaisuuteen palvelee.⁴³

2. Kiinteän ja irtaimen omaisuuden välisestä jaottelusta

Olen edellä tarkastellut kiinteiden ja irtainten esineiden välillä suoritettujen rajanvedon kriteereitä oikeuskirjallisuudessa. Seuraavassa kiinnitän huomiota vastaavaan kysymykseen *omaisuuden* jaottelua tarkoituen. Ongelmana on siis, mitkä viime kädessä ovat ne perusteet, joiden nojalla jaottelua kiinteään ja irtaimen omaisuuteen on tapahtunut.

Tarkastelun lähtökohdaksi on tarkoituksenmukaista ottaa Ruotsin vuoden 1895 laki. Pyrittiinhän juuri tämän lain avulla Ruotsin oikeudessa poistamaan ne vaikeudet, jotka johtuivat siitä, ettei selvää kaikissa tapauksissa noudatettavaa rajaa kiinteän ja irtaimen omaisuuden välillä ollut olemassa. Irtaimeksi omaisuudeksi oli lain voimaan tultua katsottava kaikki, mikä sen säännösten mukaan ei ollut kiinteää omaisuutta.⁴⁴

⁴¹ Näin *Megarry* s. 7.

⁴² Ks. *Zitting*, Caseliuksen ja Rekolan juhlaulkaisu s. 286.

⁴³ Vrt. *Hyvönen* s. 64, joka on lukenut kiinteäksi omaisuudeksi mm. omistusoikeuden kiinteistön materiaalisena osaan. Kun hän kiinteistön materiaalisella osalla tarkoittaa mm. rakennusta (ks. s. 27 ja s. 54), olisi siten myös omistusoikeus rakennukseen kiinteää omaisuutta. Tutkimuksen lähtökohdaksi en omasta puolestani pidä tällaista kannanottoa tarpeellisenä.

⁴⁴ Näin *Undén* vuoden 1895 lakia kommentoidessaan, ks. *Svensk sakrätt* I. Lös egendom. 3. genoms. uppl. Malmö 1955, s. 15 ja *Vahlén* s. 26. Ks. myös *NyaLagB* s. 11.

Undén on vuoden 1895 lain sisältöä selostaessaan huomauttanut siitä, että tuo laki vastasi itse asiassa kahteen eri kysymykseen. Näin se antoi aiheen kiinteän (ja samalla irtaimen) omaisuuden käsitteen käyttämiseen kahdessa eri merkityksessä.⁴⁵ Tähän *Undénin* esittämään näkökohtaan on meillä *Pietilä* aiheellisesti kiinnittänyt huomiota.⁴⁶

Vuoden 1895 laki määräsi ensinnäkin, mitä oli luettava kiinteään omaisuuteen (= maapohjaan tai rakennukseen) kuuluvaksi. Näistä säännöksistä (lain 2 ja 3 § sekä 4 §:n erityissäännös) on yleisesti ollut puhe edellä. Lain 5 § koski sen sijaan eri asiaa. Kuten edellä on käynyt ilmi, tuossa lainkohdassa mainittiin eräitä kohteita, joita oli pidettävä kiinteänä omaisuutena. Näitä kohteita, tai, kuten lain esityöt osoittavat, itse asiassa oikeuksia niihin oli siten käsiteltävä kiinteänä omaisuutena oikeudellisissa tilanteissa, joissa kiinteän ja irtaimen omaisuuden välisellä erolla oli merkitystä. Tällaisia tilanteita syntyi esim. kyseen ollen kohteen luovutuksesta, lainhuudatuksesta, panttioikeuden perustamisesta, naimaosasta ja puolisoiden omaisuuden vallinnasta.⁴⁷

Esitetyltä pohjalta kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsitteet voidaan muodostaa ilmaisemaan joko a) sitä, kuuluuko jokin objekti kiinteistöön sen tarpeistona — meidän oikeusoloihimme sovellettuna yhtä hyvin ainesosana — vai ei, tai b) mitä normeja eri oikeuksiin nähden on tietyissä oikeudellisissa tilanteissa sovellettava.

Tämä erottelu on tärkeä siksi, että niin Ruotsin kuin Suomenkin oikeuskirjallisuudessa on todella käytetty kumpaakin luokitusperustetta. Kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsitepari esiintyy molemmissa merkityksissä. Tämä on ollut omiaan aiheuttamaan sekaannusta, kun useinkaan ei ole selvästi tuotu ilmi, mitä näillä käsitteillä kulloinkin on tarkoitettu. Epäselvyyttä on lisäksi aiheuttanut se seikka, että käsitteenmuodostus edellä b) kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa on usein liikkinut konkreettisten objektien tasossa. Toisin sanoen kiinteänä tai irtaimena omaisuutena on mainittu se objekti, johon kulloinkin kyseessä olevan oikeuden on katsottu kohdistuvan. Juuri tätä samaa ilmaisutapaa on käytetty myös vuoden 1895 lain 5 §:ssä.

⁴⁵ Ks. *Undén*, TfR 1921 s. 3. *Malmström* (Festskrift s. 347) on huomauttanut kiinteän ja irtaimen välistä rajanvetoa koskevan ongelman kuuluvan seuraavasti: »Vad skall ätfölja jorden eller behandlas efter samma regler som denna?» Kuten tästäkin lausumasta havaitaan, on itse asiassa kysymys kahdesta eri ongelmasta.

⁴⁶ Ks. *Pietilä*, LM 1966 s. 821.

⁴⁷ Ks. *NyaLagB* s. 39 ja edellä av. 44 main. *Undénin* esitystä.

Pietilä (LM 1966 s. 822 s.) on kiinnittänyt huomiota nimenomaan kiinteän omaisuuden käsitteen käyttöön tällä tavoin eri merkityksissä. Hän lausuu (main. kirj. s. 822):

»Suoritettaessa rajankäyntiä kiinteistön tarpeiston ja varsinaisten irtainten esineiden välillä ja lausuttaessa, että edellinen on kiinteää omaisuutta, pyritään todellisuudessa ilmaisemaan vain, että tietyissä tilanteissa, nimenomaan omistajanvaihdon tapahtuessa tietty irtaimisto joko seuraa tai ei seuraa maata... Sikäli kuin kiinteän omaisuuden käsitteellä halutaan vain ilmaista maan ja tarpeiston edellämainitunlainen yhteenkuuluvuus, niin ei käsitteen käyttöä vastaan ole muistuttamista, mutta sen sisältö on silloin muuttunut ja se kuuluu: Kiinteätä omaisuutta on maa ja mitä siihen kuuluu».

Se, että *Pietilä* tässä on puhunut nimenomaan ja vain tarpeistosta, selittyyne siitä, että esitys liittyy Ruotsin oikeuden tarkasteluun. Esillä olevassa yhteydessä *Pietilä* on maininnut tarpeistona mm. rakennukset.

Jos kiinteän omaisuuden käsitteellä halutaan ilmaista vain sanottua yhteenkuuluvuutta maan ja tarpeiston samoin kuin vastaavasti ainesosan välillä, on kuitenkin tärkeää huomata käsitteen sisällön muuttuneen siten, että tuon käsitteen alaan on luettavissa myös yksin kaikki se, mitä kiinteistöön (maahan) kuuluu. Niinpä esim. kasvava metsä tai rakennus omalla maalla ovat tässä merkityksessä kiinteää omaisuutta. On mahdollista, että tämän käsitteenmuodostuksen taustalla on toisinaan ollut ajatus yhteenkuuluvuussuhteesta empiriaan kuuluvana ilmiönä. Se, mitä kiinteistöön kuuluu, nähdään fyysisenä osana tai ikäänkuin »palasena» kiinteöstä ja samalla kiinteästä omaisuudesta. Irtainta omaisuutta on sitten kaikki se, mikä ei kuulu kiinteistöön.⁴⁸

⁴⁸ *Oikeuskäytännössä* ei yleensä ole käytetty kiinteän omaisuuden käsitettä ilmaisemaan objektin kuulumista kiinteistöön. Sen sijaan on tavallista selittää objekti, jonka ei katsota kuuluvan kiinteistöön, paitsi irtaimiksi esineeksi myös samaa tarkoittaen irtaimiksi omaisuuksi. Ks. esim. KKO 1948 II 79 ja eri mieltä olleen jäsenen lausunto ratkaisussa KKO 1934 I 43. — Se, miten irtaimen omaisuuden käsitettä käytetään eri merkityksissä, käy hyvin ilmi ratkaisusta KKO 1941 I 3. Riitakysymyksenä oli, ulottuiko kiinnityksenhaltijan panttioikeus siihen tilikorvaukseen, joka maanjaossa oli määrätty suoritettavaksi kiinnitetyn tilan omistajalle. Ulosmittauksen hakija oli tyytymättömänä suoritettuun ulosmittattujen rahojen jakoon, jossa ko. tilikorvaus oli jaettu kiinnityksenhaltijalle, Lh:lta vaatinut, että koska hänen saatavansa suorittamiseksi ulosmitatut rahat olivat irtainta omaisuutta, johon kiinnityksenhaltijalla ilmoittamansa kiinnityksen nojalla ei ollut oikeutta, rahat määrättäisiin suoritettavaksi hänelle. Lh

Kun ainesosasuhteen (resp. tarpeistosuhteen) ajatellaan merkitsevän oikeudellista riippuvuussuhdetta sekä omaisuuden käsitteen koskevan oikeuksia, ei kiinteistöön ainesosa- tai tarpeistosuhteessa olevaa objektia (omistusoikeutta siihen) tarvitse pitää kiinteänä omaisuutena, vaikka kiinteistö (sen omistusoikeus) onkin kiinteää. Toisaalta taas ei omistusoikeuden johonkin objektiin tarvitse olla irtainta, vaikka tuo objekti ei kuulu kiinteistöön. *Siiitä seikasta, kuuluuko jokin objekti kiinteistöön vai ei, ei voida päätellä, mitkä normit (kiinteää vai irtainta koskevat) tulevat sovellettaviksi tuosta objektista yksin disponoitaessa.*

Nähdäkseni ei myöskään ole käytännöllistä tarvetta ilmaista kiinteistön ja objektin välistä ainesosa- tai tarpeistosuhdetta/sen puuttumista sanomalla ko. objektia kiinteäksi/intaimeksi omaisuudeksi, jos kerran on käytettävissä ilmaisutapoja asian lausumiseksi selvemmin. Sekaannuksen vaara on olemassa varsinkin käytettäessä kiinteän omaisuuden käsitettä ilmaisemaan ainesosasuhdetta. Se on sitä ilmeisempi, mitä enemmän objekti on laadultaan sellainen, että on ajateltavissa kiinteää koskevien normien tulevan sovellettaviksi siihen. Jos uunineduspeltejä tai talon katolla olevaa vellikelloa sanotaan kiinteäksi omaisuudeksi, ei kenenkään mieleen tulle, että esim. tarkoitettaisiin MK 1:2:n tai AL 38.1 §:n koskevan niiden luovutusta. Näyttää itsestään selvältä, että halutaan (vain) ilmaista niiden kuuluvan kiinteistöön. Mutta jos kiinteistöllä olevaa rakennusta sanotaan kiinteäksi omaisuudeksi, ei asia enää olekaan yhtä selvä. Palaan kysymykseen rakennuksen osalta jäljempänä.

Edellä esitetyistä huomautuksista huolimatta on ilmeistä, että kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsitteitä tullaan kirjallisuudessa usein yhä käyttämään selostetuissa kahdessa eri merkityksessä. Onkin tärkeintä juuri huomata tällaisten merkityserojen olemassaolo. Kun se pidetään mielessä, voidaan esitetyjä käsityksiä tarkasteltaessa selvästi erottaa toisistaan eri kysymyksenasettelut.

Tässä lausutusta samoin kuin aikaisemmin esitetystä havaitaan, että jaottelua kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin on tapahtunut pitkälti samoin perustein kuin luokittelua kiinteään ja irtaimen omaisuuteen. Myös esineiden jaottelua suoritettaessa on annettu merkitystä ensinnäkin sille,

samoin kuin HO ja KKO päätyivät tulokseen, että tilikorvausrahojen oli *katsottava kuuluvan kiinteistöön*, jolle ne oli määrätty suoritettavaksi, minkä vuoksi valitus hylättiin. — Hakija on tässä irtaimen omaisuuden käsitteellä luonnollisesti pyrkinyt ilmaisemaan vain sitä, että rahat eivät kuuluneet kiinteistöön, ts. niitä ei tullut käyttää kiinnityksenhaltijan hyväksi.

kuuluuko objekti (ainenosana tai tarpeistona) kiinteistöön vai ei, mutta varsinkin varhemmin myös sille seikalle, mitä oikeussääntöjä objektiin on katsottu kohdistuvan. »Omaisuuksilla» tapahtuva luokittelu näillä eri perusteilla vain on täydellisemmin toteutettu.

III LUKU

RAKENNUS ITSENÄISENÄ OBJEKTINA

4 §. Rakennuksesta omistusoikeuden kohteena

A. KÄYTETTÄVÄSTÄ TERMINOLOGIASTA

1. Rakennuksen määrittelemisestä

Olen tähän asti puhunut *rakennuksesta* selvittämättä, mitä tuolla sanalla tarkoitin.¹ Kysymystä on nyt syytä tarkastella jonkin verran.

Noponen on meillä lähinnä saksalaisiin tutkimuksiin nojautuen suhteellisen perusteellisesti tarkastellut kysymystä siitä, mitä rakentamisella, rakennuslaitoksella ja rakennuksella oikeudellisissa yhteyksissä on ymmärrettävä. Hänen mukaansa itsenäisyystunnusmerkki on ratkaiseva, jotta rakennuslaitoksista yleensä voitaisiin puhua. Kyseessä täytyy olla inhimillisen työn tulos, jolla on maasta erillään olevan laitoksen luonne. Tällaisia ovat esim. vesijohdot, sillat ja sähköjohdot, joskus vieläpä ojat ja kaivotkin. Jos työn tulos on sulautunut kiinteistöön niin, ettei sitä

¹ Voidaan myös puhua rakennuksen *käsitteestä*. Sana rakennus ja rakennuksen käsite eivät tosin ole sama asia. Sana ilmaisee käsitteen tai konnotoi sitä, ks. *Marc-Wogau* s. 12 s. Jos erotetaan toisistaan toisaalta sanan osalta sen mieli (intensio) ja ala (ekstensio) ja toisaalta käsitteen osalta sen sisältö ja ala, voidaan sanan intensio ymmärtää samassa merkityksessä kuin käsitteen sisältö. Kumpikin rajaa erään luokan osoittamalla, mitkä ominaisuudet t. tunnusmerkit ovat ko. luokan elementeille yhteisiä. Käsitteen sisältö ilmaistaan määritelmän avulla. — Kun sana viittaa johonkin yksityiseen olioon t. asiantilaan, puhutaan sanan alasta. Käsitteen ala puolestaan voidaan määritellä niiden olioiden t. asiantilojen luokaksi, jotka täyttävät käsittemääritelmän tunnusmerkit. Ks. *Aarnio* s. 204—208. Ks. lisäksi *Regnéll* s. 49—62, erit. s. 58.

lainkaan voida erottaa, ei kysymyksessä ole rakennuslaitos. — »Rakennuksia varsinaisessa mielessä» taas ovat rakennuslaitokset, jotka »erikoiden laatunsa ja tarkoituksensa puolesta ovat niiden rajoittamassa tilassa omiaan tarjoamaan suojaa ulkoapäin tulevilta vaikutuksilta lähinnä ihmisille ja irtaimelle tavaralle». Näitä ovat lähinnä asuin- ja talousrakennukset, joita Noponen on katsonut RakK 2 ja 27 luvuissa samoin kuin vuokra- ja rakennuslainsäädännössä pääasiallisesti tarkoitettun rakennuksista puhuttaessa.²

Nykyoloissa on tuskin riittävän täsmällistä sanoa esim. rakennuslainsäädännön tarkoittavan pääasiassa asuin- ja talousrakennuksia. Rakentaminen muuttuvan yhteiskunnan uusien tarpeiden vaatimalla tavalla on aiheuttanut sen, että kaavoitus- ja rakennuslupajärjestelmän piirissä tunnetaan yhä useampia käyttötarkoituksen perusteella nimettyjä rakennustyyppisiä. RakL 36 §:n mukaan voidaan alueita asemakaavassa määrätä rakennuskortteleiksi, jotka muodostuvat asuntoja, yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja muita tuotantolaitoksia, varastoja ja muuta rakennustoimintaa varten määräytyistä alueista. Rakennuskaavassa taas voidaan alueita määrätä mm. rakennusmaaksi, joka myös jaetaan rakennuskortteleihin (RakL 96 § ja RakA 114 § sekä nantakaavan osalta vastavasti RakL 123 a § ja RakA 145 a §). KaavMerkSisMp:ssä on rakennustoimintaa palvelevat alueet ryhmitelty asunto- ja liikerakennusten, yleisten rakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueisiin, minkä lisäksi jokaisessa kolmessa ryhmässä on suoritettu yksityiskohtainen alajaottelu rakennusten lähemmän käyttötarkoituksen perusteella. Rakennusten luettelo näissä alaryhmissä käy jo varsin pitkäksi.³

On kuitenkin selvää, ettei koskaan voida yleispätevästi selvittää, mikä tai mitä rakennus on. Mahdollinen epätietoisuus siitä, onko jokin objekti rakennus vai ei, ei ole epätietoisuutta tuon kohteen »todellisesta olemuksesta», vaan siitä, onko vallitsevan kielenkäytön mukaista kutsua tuota

² Ks. sanotun osalta *Noponen* s. 153—156. *Serlachius* (s. 19) on määritellyt rakennuslaitoksen samaan tapaan sellaiseksi työn tulokseksi, joka on »ett verk af människohand, hvilket, om än förbundet med grunden, likväl har karaktären af en för sig bestående inrättning». Ks. myös *Wallenius*, LM 1956 s. 416.

³ Ks. myös väestölaskennassa käytettyä rakennusten käyttötarkoitukseen perustuvaa jaottelua edellä 1 §:n av. 1. *Talonrakennustilastossa* taas esiintyy seuraava ryhmittely: asuinrakennukset, kotieläinrakennukset, muut maatalousrakennukset, teollisuusrakennukset, liikerakennukset, koulut, sairaalat, muut julkiset rakennukset ja muut rakennukset. Vuosittainen talonrakennustilasto ilmestyy SVT:n sarjassa XVII C.

objektia rakennukseksi. Ross on osuvasti huomauttanut sanojen »heikkoudesta»; niillä on referenssikenttä, joka on rajoiltaan määrittelemätön. Tämän kentän muodostavat »kernezone» ja »ubestemthedsring». Mitä kauemmas jälkimmäiselle alueelle edetään, sitä epävarmemmaksi käy, voidaanko sanaa käyttää.⁴

Uudemmassa oikeusteoreettisesti sävyittyneessä kirjallisuudessamme on myös kiinnitetty huomiota ongelmalliseen vastaavuusprobleemiin. On kysytty, onko ylipäättään olemassa keinoja, joiden avulla reaali maailman ja sitä esittävän kielen vastaavuus olisi jollakin tavoin osoitettavissa. Mitään ei tässä suhteessa ole voitettavissa määritelmien avulla, ts. »selittämällä» sanoja toisia sanoja käyttämällä.⁵

Vaikka vastaavuusongelma ohitettaisiinkin, ei yleisluontoisilla rakennuksen määritelmillä olisi paljoakaan käyttöarvoa. Niitä oikeuselämän eri tilanteita varten, jolloin joudutaan ratkaisemaan, onko kyseessä rakennus vai ei, olisi tuskin mielekäästä pyrkiä muodostamaan samat tunnusmerkit sisältävää määritelmää. Esim. RakL:n rakennuslupaa sekä rakennuskieltoa ja -rajoituksia koskevien säännösten soveltamista silmällä pitäen on ratkaistava, milloin on kysymyksessä RakL 130 §:n tarkoittama uudisrakennus, milloin taas RakL 131.1 §:n tarkoittama kevyt rakennelma tai pienehkö laitos.⁶ RakL:n tarpeita varten on ratkaistava myös,

⁴ Ks. Ross s. 134 s. sekä tässä yhteydessä myös Regnéll s. 62 s. Sanan käyttö kielessä riippuu aina myös asiayhteydestä. Ks. Ross s. 136—140 ja s. 157 s., Naess s. 1 s. ja Regnéll s. 40—46.

⁵ Ks. Aarnio, Kysymyksiä testamenttioikeuden alalta s. 73—77 ja vastaavuusongelmasta erityisesti rikosoikeudellisissa normilauseissa käytettyjen tunnusmerkistöjen ja tapahtuneiden tosiseikastojen välillä Klami, Hannu Tapani, Nulla poena sine lege. Mietteitä rikosoikeudellisesta tyyppipakosta, LM 1969 s. 178—188. Käsitelmääritelmistä juridisessa tutkimuksessa ks. myös Makkonen, Kunnallinen säädösvalta s. 8—10.

⁶ Tämä erottelu saatetaan joutua tekemään eräissä muissakin tapauksissa, joissa normin soveltamista ajatellen on aihetta antaa merkitystä sille, onko se, mitä on rakennettu, vaikeasti tai ei lainkaan siirrettävissä 1. kohteen siirrettävyydelle ja/tai sen edustamille taloudellisille arvoille.

Uudisrakennuksesta rakennuslainsäädännössä ks. Ugglä—Tammio s. 224 s., Larma, s. 434 ja sama, Uudisrakennuksen käsitteestä, Maalaiskunta 1959 s. 1029—1031 sekä Österman s. 190—193. Österman on todennut (s. 190) mm: »Rakennuslaissa ei ole yritettykään määritellä, mikä on rakennus. Lienee niin, että määritelmää ei ole kukaan pystynyt laatimaan». Tähän voidaan vain lisätä, ettei sellaista määritelmää kukaan pystykään laatimaan, jonka avulla kaikki yksittäistapauksia koskevat ongelmat ratkeaisivat. Määritelmistä on siinä mielessä turha edes etsiä ongelmien avainta.

mikä on *tilapäinen uudisrakennus* (RakL 132.2 §). Toisaalta esim. NaapL:n useiden säännösten mielessä lieene epäilyksittä kyseessä rakennus riippumatta siitä, onko rakentamiseen tarvittu rakennuslupa ja onko siis kysymyksessä (uudis)rakennus RakL:n mukaan.⁷ MVL:n eräiden lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevien lainkohtien soveltamistilanteessa taas on ratkaistava, mikä erottaa rakennuksen laitteesta tai laitoksesta.⁸ Tällöin saattavat aivan eri näkökohdat muodostua merkitseviksi kuin esim. rakennus- tai naapuruussuhdelainsäädännössä. RakSuojL puolestaan, jossa rakennusta ei määritellä, ulottaa sitä koskevan sääntelyn koskemaan myös siltaa, kaivoa ja »muuta sellaista rakennelmaa» (RakSuojL 3 §).

Tässä yhteydessä on syytä todeta myös, että sanan *laitos* käyttöyhteydet lakikielessämme vaihtelevat huomattavasti. Toisinaan sillä tarkoitetaan yritystä t. yleensä taloudellista *kokonaisuutta*, johon esim. rakennuksia kuuluu, kuten esim. IrtKiinL 1 §:n sääntely verrattuna saman lain 2 §:ään osoittaa. KiinA 2.1 §:n (17. 3. 1939/77) sanamuoto viittaa niinkään siihen, että laitoksella on tarkoitettu huoneiden ja rakennusten muodostamaa kokonaisuutta. Toisaalta lailla 29. 4. 1966/259 lisätyssä KiinA 2.3 §:ssä on kiinnityksen kohdetta määriteltäessä *rakennukset ja laitokset rinnastettu* toisiinsa; sama normeeraus koskisi siten kumpiakin.⁹ Toisinaan joudutaan harkitsemaan, onko *laitos* ymmärrettävä *samassa merkityksessä kuin rakennus*. Tämä koskee erityisesti niitä eri tapauksia, joissa »toisen maalla oleva laitos hallintaoikeuksineen maahan» on jotakin oikeudellista tilannetta silmällä pitäen rinnastettu kiinteään omaisuuteen. Hiukan eri merkityksessä taas puhutaan laitoksesta esim. NaapL 3 §:ssä, jossa talli, navetta, lantasailliö, käymälä ja »sellainen laitos» on rinnastettu toisiinsa.¹⁰

⁷ Esimerkkinä mainittakoon KKO 1937 II 444; NaapL 14 §:ää on sovellettu, kun kysymys on ollut käymälästä.

⁸ Ks. MVL 62 § verrattuna 63.1 §:ään sekä MVL 34 § ja tässä yhteydessä myös VuokraAILunL 31 §. Vero-oikeudessa edellytettäneen joskus saman erotelun tekemistä, ks. LeimaL 26 § ja sen johdosta Kilpi s. 275 s.

⁹ Samoin *Lvk 1930: 20*, kiinteistökiinnityslakia koskevan ehdotuksen 18 §, TOL 3 §, KKunA 53 a § ja MKunA 78 a §. Ne koskevat kaikki »rakennusta tai muuta laitosta». Ks. myös NaapL 7 ja 12 §.

¹⁰ Julkisoikeudessa sanalla *laitos* on lisäksi oma merkityksensä. Tästä on kysymys mm. puhuttaessa laitosrakennuksesta, ks. esim. edellä 1 §:n av. 1.

Ajateltaessa termin rakennus määrittelyn tarvetta tämän tutkimuksen kannalta on vielä huomautettava seuraavasta seikasta. Ainesosan ja tarpeiston osalta olen kiinnittänyt huomiota siihen, että lähikäsitteiden kesken tapahtuvan rajanvedon ongelmat eivät välttämättä vaadi ratkaisua tilanteissa, joissa tuon rajanvedon suorittaminen ei ole käytännön tarpeen vaatimaa. Vastaavasti silloin, kun samat oikeussäännöt koskevat rakennuksia, laitteita, laitoksia ja rakennelmia, ei yksittäistapauksessa lopultakaan ole merkityksellistä se, mihin näistä jonkin objektin on »katsottava kuuluvan». Tämä koskee erityisesti kysymystä rakennuksista kiinteistön ainesosana. Jos joskus olisikin epätietoista, olisiko jotakin objektia pidettävä rakennuksena, se saatetaan yleensä lukea sellaisiin laitteisiin tms., joita koskee sama normeeraus kuin rakennuksiakin. Jos laitteiden jne. osalta vaaditaan ainesosasuhteen syntymisen edellytykseksi kiinteää yhteyttä maahan ja/tai pysyvää käyttöä kiinteistöllä, on samat vaatimukset asetettu rakennuksiinkin nähden, kuten jo edellä tämän tutkimuksen 1 §:ssä esitelty mielipiteet osoittavat ja kuten jäljempänä vielä lähemmin tulee selvitettäväksi. Hiukan toisin asia ilmaistaan oikeuskirjallisuudessa huomautettaessa siitä, että rakennuksen käsite on rakennuksen ja maapohjan välistä ainesosasuhdetta ajatellen ymmärrettävä laajassa merkityksessä.¹¹

Tämän tutkimuksen tarpeita varten ei edellä lausutun perusteella ole aihetta ottaa lähtökohdaksi mitään kirjallisuudessa esitettyä rakennuksen määritelmää. Ei myöskään ole syytä muodostaa omaa määritelmäehdotusta. Asia on lisäksi niin, että sellaisissa oikeudellisissa tilanteissa, joita seuraavassa tulen tarkastelemaan, on käytännössä useimmiten kiistatonta, että objekti »on» rakennus. Liikutaan siis sanan rakennus referenssientän ydinalueella. Tutkimukseni koskee kuitenkin rakennusta yhtä hyvin silloinkin, kun on edetty tuon ydinalueen ulkopuolelle.

¹¹ Ks. *Serlachius* s. 19 ja *Ekström* s. 1004. — Ruotsin vuoden 1895 lain 2 §:n mukaan kuului kiinteään omaisuuteen mm. »därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader». *Nya lagberedningen* lausui tästä (s. 32): »Ordet 'byggnad' tages i förslaget i den vidsträckt betydelse, att det omfattar alla genom människohand å jorden medelst timring, murning eller på annat dermed jemförligt sätt uppförda konstruktioner». Ks. myös *Sjögren* s. 38 s. ja *Undén* TfR 1921 s. 8. Ruotsin uudemman lainsäädännön osalta ks. *SOU* 1947: 38 s. 86: »Till byggnader äro vidare att hänföra murar, broar, bryggor samt vissa andra transportanläggningar och torde över huvud kunna räknas alla slags uppbyggda konstruktioner», ja *Prop.* 1966: 24 s. 8 ja 59.

2. Ilmaisut »rakennus omalla maalla» ja »rakennus toisen maalla»

Rakennuksen ja maapohjan välistä ainesosasuhdetta koskeva sääntö on vakiintuneesti formuloitu sanomalla, että rakennus omalla maalla kuuluu kiinteistöön. Tämä osoittaa, että ainesosasuhde nähdään kiinteistökohtaisena. Toisin sanoen tuon suhteen katsotaan muodostuvan rakennuksen ja nimenomaan *kokonaisen kiinteistörekisteriyksikön* välille. En tässä yhteydessä puutu lähemmin kysymykseen siitä, muodostuuko tuo suhde *vain* tällöin. Seuraavassa lähden siitä, että vallitsee tilanne, jota tämä käsitystapa edellyttää. Siten puhuessani myöhemmissä yhteyksissä rakennuksesta omalla maalla/toisen maalla tarkoitan *rakennusta kiinteistöllä, jonka koko alueeseen nähden yhdellä henkilöllä on omistajan hallintaoikeus*. Kun tämä henkilö omistaa rakennuksen, on rakennus omalla maalla; kun sen omistaa toinen kuin tämä, on rakennus toisen maalla. Ilmaisujen käyttämiseksi pidän asiaan vaikuttamattomana, onko kiinteistön primäärioikeuden haltijan oikeusasema kiinteistöön dynaamisesti suojattu johonkin tai joihinkin tiettyihin sivullistahoihin nähden vai ei. Kun kiinteistön omistajahaltija luovuttaa kiinteistön tai se joutuu pakkotäytäntöön tämän velasta, tapahtuu nimittäin myös tämän kiinteistöllä omistaman rakennuksen omistajanvaihdos täysin riippumatta omistajahaltijan kiinteistöä koskevan dynaamisen suojan vahvuudesta.

Huomautan tässä kohden myös siitä, että tulen jatkossa samaa tarkoittaen puhumaan rakennuksen *kuulumisesta* kiinteistöön ja rakennuksesta kiinteistön *ainesosana*. Kiinteistöllä tarkoitan rekisteriyksikköä.

B. RAKENNUKSEN OMISTUSOIKEUDESTA ERI MERKITYKSISSÄ

1. Käytännössä esiintyvät eri tilanteet

Totean aluksi vielä tutkimuksen 1 §:ssä esitetyistä perusväittämistä ilmenevän ajatuksen: rakennuksen omistusoikeus saattaa kuulua toiselle kuin sen kiinteistön omistusoikeus, jolla rakennus on.

Mitä nyt tarkoitetaan sanottaessa, että jollakulla on omistusoikeus rakennukseen?

Kysyttäessä, koska joku omistaa rakennuksen, voidaan esittää esimerkkitapauksia, joissa vastaus näyttää kiistattomalta.

1) A on ostanut kiinteistön ja rakennuttanut sille omaa tarvettaan varten asuinrakennuksen.

2) B on vuokrannut kiinteistön ja rakennuttanut sille teollisuusrakennuksen ryhtyäkseen harjoittamaan teollista toimintaa.

Näissä tapauksissa voidaan yleensä pitää »ilman muuta» selvänä, että A ja B ovat ko. rakennusten omistajia. Nämä ovat rakennuttaneet rakennukset omaan lukuunsa, rahoittaneet rakentamisen jne. Kummallakin on rakennuksiinsa alkuperäinen saanto. Molemmissa tapauksissa on myös selvästi kysymys perusväittämässä tarkoitetuista tilanteista: ensimmäisessä tapauksessa rakennus kuuluu kiinteistöön, toisessa tapauksessa taas näin ei ole laita.

Sittemmin A myy omistamansa kiinteistön sillä olevine rakennuksineen C:lle. B puolestaan joutuu konkurssiin ja tämän vuokraoikeus rakennuksineen siirtyy pakkohuutokaupassa D:lle. Kiinteistön uutta omistajaa C:tä ja vuokraoikeuden uutta haltijaa D:tä voidaan nyt ilmeisen riidattomasti pitää ko. rakennusten omistajina.

Tilanne voi A:n osalta kuitenkin olla myös seuraava:

3) A vuokraa omistamansa kiinteistön E:lle ja myy tälle samalla kiinteistöllä olevan rakennuksensa.

Onko E nyt tuon rakennuksen omistaja?

Perusedellytyksenä tällaiselle kielenkäytölle on, että omistajan hallintaoikeuden voidaan katsoa »siirtyvän» saajalle yksin luovutustoimen perusteella ja siis saannon hetkellä, jos muusta ajankohdasta ei ole sovittu. Tämä on oikeutemme mukaan lähtökohta yhtä hyvin kiinteistön kuin irtaimen esineen luovutuksessa.¹² Ei nähdäkseni ole osoitettavissa perustetta, miksi lähtökohta rakennuksen luovutuksen osalta olisi toinen.¹³ Tässä suhteessa merkitsevää on ymmärtääkseni nimen-

¹² Ks. Zitting, LM 1955 s. 655—659, erit. vm. s.

¹³ Holopainen on mielestäni sattuvasti huomauttanut siitä, miten sen, että oikeustieteessä on tavoiteltu yhtenäistä omistusoikeuden siirtymishetkeä, ei tarvitse johtua metafyyssisen siviilioikeuskäsityksen perinteestä, vaan kysymyksessä voi yhtä hyvin olla tietoinen oikeuspoliittinen kannanotto, ks. LM 1965 s. 324 av. 52. Tämä sopii nimenomaan kysymykseen omistajan hallintaoikeuden siirtymisestä. Jos sanotaan omistajan hallintaoikeuden voivan kuulua samanaikaisesti vain yhdelle henkilölle ja sen siis siirtyvän luovuttajalta luovutussaaajalle jonakin aivan tiettyä hetkenä, ei kyseessä siten ole metodisesti arveluttavan »olemusajattelun» siirtäminen nyt omistusoikeuden alakäsitteiden

omaan se, että kysymyksessä on yksilöitävissä oleva objekti, jonka »erillinen» omistajanhallinta on mahdollinen huolimatta siitä, että se on mekaanisessa yhteydessä kiinteistöön (ja itse asiassa lisäksi vain tällöin).¹⁴ Kun luovutustoimen kohteena on ollut rakennus, joka ei kuulu kiinteistöön, saa luovutuksensaaja *omistajana* dynaamista suojaakin mm. luovuttajan myöhempiä velkojia vastaan jo luovutussopimuksen perusteella.¹⁵ Yksin luovutustoimen täytyy riittää perustamaan rakennuksen saajalle samanlainen omistajan asema omistusoikeuden *staattista puolta* ajatellen riippumatta siitä, kuuluuko rakennus kiinteistöön vai ei.

Rakennuksen saantoon liittyvät dynaamisen suojan ongelmat muodostuvat sen sijaan esillä olevassa tapauksessa keskeisiksi ja ovat tyypiltään toiset kuin tapauksissa 1) ja 2), joissa rakennusten luovutuksensaajina ovat C ja D. Kun kiinteistöön kuuluva rakennus on luovutettu, tulee nimittäin esiin kysymys luovutuksensaajan dynaamisesta suojasta ennen kaikkea niihin eri henkilötahoihin nähden, joiden hyväksi kiinteistön omistajanvaihdos myöhemmin ehkä tapahtuu.

Kysymyksessä on tällöin takautuvan sivullisrelaation piiriin kuuluva kollisiotilanne.¹⁶ Sen molemmat osapuolet johtavat oikeutensa samalta henkilöltä, kiinteistön omistajalta. Kysymys saattaa olla kollisiosta toisaalta rakennuksen saajan ja toisaalta kiinteistön omistajan myöhempien velkojien tai seuraajien välillä. Mutta rakennuksen saaja saattaa olla myös sekunduksen asemassa. Näin on laita silloin, kun kiinteistöä rasittaa ennen rakennuksen luovutusta haettu kiinnitys. Kiinnityksen haltijan oikeusperuste on tällöin aikaisemmalta ajalta.

tasolle. Kysymys on enemminkin eräiden normien tulkinnasta: on ainakin hyvin pitkälle *tarkoituksenmukaista katsoa*, että omistusoikeuteen sisältyvät eri oikeudet nimenomaan siirtyvät kaikki samanaikaisesti. Näkökohtien vastakkaisen ratkaisun puolesta tulee nähdäkseni olla erittäin painavia. Ks. myös *Arnholm, Privatrett* s. 35.

¹⁴ Ks. myös *Torp* s. 305 s. — Saksalaisessa järjestelmässä on huomautettu siitä, miten esim. kiinteistöön kuuluvan rakennuksen erillinen hallinta (BGB 865 §:n »*Teilbesitz*») on mahdollinen, ks. *Enneccerus—Nipperdey* s. 804 ja *Meisner—Stern—Hodes* s. 49 av. 5.

¹⁵ Ks. esim. KKO 1922 t. 17/5 n:o 234; ulosmitatun omaisuuden omistusoikeutta koskeva juttu; velallinen A oli kauppakirjalla myynyt omistamansa rakennukset B:lle, minkä vuoksi sanottujen rakennusten selitettiin täydellä omistusoikeudella kuuluvan B:lle, ja KKO 1927 II 246. Ks. Ruotsin osalta vastaavasti *Karlgrén* s. 175 s.

¹⁶ Ks. ko. käsitteistä edellä 2 §:n av. 89.

On hyvin mahdollista, että yksin rakennuksen luovutustoimi ei katkaise ainesosasuhdetta: luovutuksensaajan oikeusasema saattaa kumoutua jonkin edellä mainitun henkilötahon hyväksi.

Onkin tärkeää huomata, että puhuttaessa rakennuksen omistusoikeudesta ei aina tarkoiteta samanlaista oikeusasemaa.

a) Luovutettu rakennus saattaa edelleen kuulua kiinteistöön sen ainesosana, kuten esimerkissä 3) on mahdollista. Jos rakennuksen saajaa sanotaan omistajaksi, rakennuksen omistusoikeudesta puhutaan eri merkityksessä kuin esimerkissä 2).

b) Sanottaessa, että joku omistaa rakennuksen toisen maalla, voidaan myös tarkoittaa ja usein tarkoitetaan niitä käytännössä yleisimpiä tapauksia, jolloin rakennus *ei ole koskaan kuulunut ainesosana kiinteistöön*. Rakennuksen omistusoikeus ei tällöin ole johdettavissa henkilöltä, joka olisi omistanut samanaikaisesti rakennuksen ja sen maapohjaa vastaavan kiinteistön. Ainesosasuhteen edellytyksenä oleva omistuksen yhteisyyden vaatimus ei näin ollen ole täyttynyt.¹⁷ Näin on laita edellä esitetyssä esimerkissä 2). Juuri rakennuksia, jotka alunperin kuuluvat muulle kuin kiinteistönomistajalle, *toisen maalle rakennettuja* rakennuksia tarkoitetaan kirjallisuudessa yleensä puhuttaessa rakennuksista itsenäisen omistusoikeuden kohteina, irtaimina esineinä tai irtaimena omaisuutena.¹⁸

2. Jatkossa käytettävä terminologia

Edellä tämän tutkimuksen 2 §:ssä olen tarkastellut mm. kysymystä ainesosasta erillisen omistusoikeuden kohteena. Olen siinä omaksunut näkemyksen, jonka mukaan *ei ole aihetta lähteä* siitä, että omistus-

¹⁷ Ks. tässä yhteydessä myös *Pietilän* esitystä rakennuksen historian merkityksestä eräitä oikeudellisia tilanteita silmällä pitäen. Mm. tämä tekijä saat-
taa vaikuttaa arvioitaessa, mihin tilaan kahden tilan alueelle rakennettu raken-
nus pakkohuutokauppatilanteessa kuuluu, vai kuuluuko kenties kumpaankin
osuus rakennuksesta. Rakennuksen historiaa koskevat esim. kysymykset siitä,
miten maapohjan omistussuhteet rakennuksen syntyessä ja pakkohuutokaupan
tapahtuessa ovat järjestyneet. Pietilä on yleisemminkin huomauttanut raken-
nuksen historian merkityksestä ja viitannut esimerkkinä ratkaisuun KKO
1927 I 2 (oikeastaan 1929 I 2), ks. LM 1964 s. 553.

¹⁸ Ks. esim. *Undén* I s. 59 s.: »Det kan inte medgivas att t.ex. ägaren av en
stadsfastighet säljer byggnaden utan att sälja tomten, med verkan att köparen
skulle bliva ägare av hus å annans grund (sålunda lös egendom)».

oikeus ainesosana olevaan objektiin olisi mahdollon. Melko luonnotto-malta vaikuttaakin esim. se kirjallisuudessa toisinaan esiintyvä selitys, jonka mukaan omistusoikeus kiinteistöön kuuluvaan rakennukseen *voisi* syntyä vasta sen tultua (millaisina purkamisjätteinä tahansa!) siirre-tyksi pois kiinteistöltä ja täten muodostuttua itsenäiseksi esineeksi. Ongel-maa omistusoikeudesta ainesosaan on lähestyttävä toisin. Luovutuksen-saajan oikeusasemaa — ja luovutustoimen mahdollisia eri »vaiheita» — ensin tarkasteltua päädytään vasta harkitsemaan, voidaanko yleensä ja mistä hetkestä alkaen *puhua* omistusoikeudesta luovutustoimen koh-teeseen.

Voidaan kyllä väittää, että kysymys siitä, milloin objektin luovu-tuksensaajaa kutsutaan omistajaksi, on toisarvoinen. Pääasia on, että luovutuksensaajan oikeusaseman selvittely ei ole riippuvainen dogmaatti-sista lähtökohdista. Jokin ilmaisu kuitenkin on valittava tarkoittamaan luovutuksensaajan oikeutta heti luovutustoimesta alkaen. Niinpä tässä on ratkaistava, puhutaanko jatkossa rakennuksen omistajasta vaiko rakennuksen luovutuksensaajasta tapauksessa, jolloin kiinteistöön kuu-luva rakennus on luovutettu sivulliselle.¹⁹

Seuraavaksi on harkittava, miten tämä »nimeäminen» voitaisiin suo-rittaa mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Mitä momenteja saajan oikeusasemaan tulisi sisältyä, jotta omistusoikeudesta olisi aihetta puhua?

Jos kiinteistöön kuuluvan rakennuksen saaja saakin omistajan hal-linta-oikeuden heti luovutustoimesta alkaen, hänen oikeusasemansa »puut-teellisuudet» ilmenevät dynaamisen suojan puolella. »Normaali», »täy-sin kehittynyt» omistajan oikeusasema taas edellyttää »tietynasteista dynaamista suojaa». ²⁰ Jos tästä vaatimuksesta pidetään kiinni, niin missä henkilösuhteissa suojaa olisi saatava?

Ratkaisevana on usein pidetty suojaa *luovuttajan myöhempiä hen-kilöluottovelkoja* kohtaan. Normaali omistajan oikeusasema olisi siten

¹⁹ On tietysti selvää, ettei tämän valinnan tulos voi välittömästi ratkaista yksittäisissä tapauksissa esiintyviä tulkintaongelmia. Tämä perusajatus sisälty-neen esim. *Hyvösen* — kuten hän itse on sanonut — analyttiseen lähestymis-tapaan. Hän on todennut, että jos esim. laissa puhutaan omistusoikeudesta, on selvitettävä, mitä omistusoikeudella ao. säännöksissä tarkoitetaan sekä millaiset esineet ja niiden osat voivat olla omistusoikeuden kohteena. Esim. kysymyk-seen, onko määräalan saaja katsottava omistajaksi vai ei, ei voida vastata yksi-selitteisesti voimassa olevan lainsäädännön kannalta. Ks. *Hyvösen* s. 162 s. ja s. 204.

²⁰ Ks. edellä 2 §:n av. 87 mainitut lähteet.

muodostunut saajalle silloin, kun tällä on vaihdantasuoja edeltäjän ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan.²¹ Ajattelutavan on kiinteistö-oikeutemme tuonut *Zitting*, joka näyttää omaksuneen sen irtaimisto-oikeuden piiristä.²²

Tähän näkemykseen perustuva omistajaksi nimeäminen ei nähdäkseni vaikuta luontevalta edes kokonaisen kiinteistön vaihdantaa ajatellen. Jos kiinteistön saajaa nimitettäisiin omistajaksi vasta tämän ollessa suojassa mm. luovuttajan ulosmittausvelkojilta, ei kiinteistön saajaa voitaisi sanoa omistajaksi ennen lainhuudon hakemista, mikä johtuu UL 4:26.1:n säännöksestä. Mutta tämä ajattelutapa vaikuttaa soveltumattomalta myös tilanteessa, jolloin jokin kiinteistöön kuuluva objekti on luovutettu sivulliselle. Voidaan kysyä, miksi vaihdantasuoja kiinteistönomistajan velkoihin nähden olisi ratkaisevassa asemassa, jos on niin, että pelkästään kiinteistönomistajan passiivisuus — hän ei kiinteistön luovutuksen yhteydessä ole »pidättänyt» sivullisen oikeutta — saattaa aiheuttaa sivullisen oikeusaseman kumoutumisen kiinteistön myöhemmän luovutuksensaajan hyväksi.²³

Jos omistusoikeuteen halutaan sisällyttää »tietyntaiteinen dynaaminen suoja», näyttäisi luontevimmalta ratkaisulta kutsua kiinteistöön kuuluvan objektin luovutuksensaajaa omistajaksi, kun hän olisi dynaamisesti suojattu itse kiinteistöstä disponoitaessa — suojaa olisi siten saatava yhtä hyvin (aikaisempaa ja myöhempää) kiinnitysvelkojaa ja kiinteistönomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojaa kuin tämän seuraajaakin vastaan. Tämä merkitsisi samaa, kuin että kiinteistöön kuuluvan objektin saajaa ei pidettäisi omistajana, jos ainesosasuhde kiinteistöön ei olisi katkenut. Olettaen, että ainesosasuhteen katkeaminen edellyttäisi raken-

²¹ Vaihdantasuojalla tarkoitetaan luovutuksensaajan suojaa luovuttajan seuraajia ja myöhempiä velkoja vastaan. Ks. lähemmin *Zitting*, Arvopaperi s. 10 s., *Zitting—Rautiala* s. 303 s. ja *Hyvönen* s. 302 kirjallisuusviittauksineen. Vrt. *Olsson* s. 32—35.

²² Ks. *Zitting* s. 71, sama, LM 1955 s. 664 s. ja *Zitting—Rautiala* s. 195 s. sekä vrt. *Hakulinen*, Velkakirjalaki siihen liittyvine selityksineen. Toinen täydennetty painos. Porvoo 1965, s. 157, *Almén—Eklund* s. 506, *Undén* I s. 96 s., *Illum*, Tingsret s. 106 ja *Braekhus—Haerem* s. 381. Myös *Pietilä* on huomauttanut siitä, miten sääntö on kehitetty lähinnä irtaimisto-oikeutta silmällä pitäen, mutta on kuitenkin »määräalan omistusoikeutta» tarkastellessaan lähtenyt liikkeelle *Zitting—Rautialan* esittämien kriteereiden pohjalta. Toisaalta *Pietilä* on kohdistanut tähän ajattelutapaan kritiikkiä ja päätynyt itse nimittämään määräalan saajaa omistajaksi toisin perustein, ks. *Pietilä* s. 229 s. ja s. 238 s.

²³ Ks. myös *Pietilä* s. 230 av. 62 ja vrt. *Zitting*, LM 1955 s. 663 s.

nuksen irroittamista mekaanisesta yhteydestä kiinteistöön eli siirtämistä pois kiinteistöltä, ei kiinteistönomistajan luovuttaman rakennuksen saajaa voitaisi koskaan sanoa sen omistajaksi, jos rakennus jäisi saajan kiinteistöllä hallittavaksi.

Toinen vaihtoehto olisi se, että kiinteistöön kuuluvan objektin luovutuksensaajaa kutsuttaisiin omistajaksi luovutustoimesta alkaen. Tätä tapaa voidaan kiinteistöön kuuluvan rakennuksen osalta pitää vallitsevana. Niin yleiskielessä kuin tuomioistuintenkin kielenkäytössä kutsutaan vakiintuneesti rakennuksen luovutuksensaajaa omistajaksi yksin luovutustoimen perusteella. Ajatuksesta, että kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaaja (resp. pidättäjä) on sen omistaja, lähdetään oikeuskäytännössä säännönmukaisesti silloin, kun kysymys ei ole saajan omistajan aseman pysyvyydestä kolmanteen nähden.²⁴

Lakikielessä puhutaan eri yhteyksissä rakennuksen omistusoikeudesta tai omistajasta taikka rakennuksen kuulumisesta jollekulle. Esimerkkeinä säädöksistä, joissa tällaisia ilmaisuja suhteellisen runsaasti esiintyy, voidaan mainita MVL, RakSuojL, VuokraAlLunL ja VuokraAlJärjL. Kyseen ollen rakennuksesta toisen maalla ei asianomaisten lainkohtien soveltamistilanteessa suinkaan aina ole tarpeen ratkaista, mikä merkityssisältö ko. ilmaisuille on annettava eli toisin sanoen onko vai ei kyseessä rakennus, joka koskaan ei ole kuulunut kiinteistöön. Joskus on nimenomaan kysymys tapauksesta, jolloin kiinteistöön kuuluva rakennus on luovutettu. Tällainen tilanne on kyseessä esim. VuokraAlLunL 5.2 §:ssä, jonka mukaan asianomaiset (maanomistaja ja vuokramies) voivat lain 22 §:n säännösten estämättä »sopia rakennuksen luovuttamisesta ... vuokramiehen omaksi».

Vallitsevan kielenkäytön mukaisesti sanon jatkossa kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaajaa rakennuksen omistajaksi yksin

²⁴ Ajatustavan ilmentäjinä voidaan tässä mainita esim. seuraavat ratkaisut. Selostusratkaisun KKO 1929 I 2 otsikossa on puhuttu kiinteistönkaupan yhteydessä tapahtuneesta *rakennusten* ja niiden tonttimaan *omistusoikeuden pidättämisestä*. Kysymys jutussa oli siitä, oliko myyjän kauppasopimukseen myöhemmin tekemää lisäystä, jolla hän luopuen muutoin oikeudestaan tonttiin oli turvannut itselleen siihen vuokraoikeuden, tulkittava niin, että hän oli *luopunut* myös *omistusoikeudestaan ko. rakennuksiin*. KKO (ään. 4—1) vastasi kysymykseen kieltävästi, joten henkilö, jolle myyjän oikeus rakennuksiin oli siirtynyt, ei vuokraajan päätyttyä ollut velvollinen siirtämään takaisin kiinteistöltä pois vietyjä ko. kaupassa pidätettyjä rakennuksia ja tällä oli oikeus siirtää pois muutkin pidätetyt rakennukset. Ratkaisussa KKO 1949 II 174 oli kysymys sopimuksen tar-

luovutustoimen nojalla. Puhuessani rakennuksen omistusoikeudesta on siten mahdollista, että »tietynasteisen dynaamisen suojan» momentti puuttuu; huomiota ei tällöin lainkaan kiinnitetä siihen, miten rakennuksen omistaja on dynaamisesti suojattu.²⁵

On kuitenkin selvää, että sellaisissa oikeudellisissa tilanteissa, jolloin juuri *halutaan ilmaista, vallitseeko ainesosasuhde vai ei*, on edellä av. 16:n jälkeen kohdissa a) ja b) tarkoitetut kaksi eri tapaustyyppiä erotettava toisistaan. Muutoin on sekaannuksen vaara olemassa. Korkeimman oikeuden kielenkäyttö eräissä oikeustapauksissa on tästä hyvänä esimerkkinä. Kuten edellä totesin, on rakennuksen saajaa esim. inter partes-suhteessa kutsuttu omistajaksi yksin luovutustoimen perusteella. Toisaalta taas, kun kysymys on ollut eräissä sivullissuhteissa syntyneistä kollisiotilanteista, on lausuttu esim., etteivät »...rakennukset olleet yksistään A:n ja B:n kesken päätetyn kaupan perusteella siirtyneet B:n omistukseen» (KKO 1926 I 24) tai että omistusoikeus rakennuksiin siitä huolimatta, että A oli kaupassa pidättänyt ne itselleen »rakennusten jäädessä paikoilleen lain mukaan oli seuraava maapohjan eli tilan omistusoikeutta» (KKO 1931 I 37).²⁶

koituksen vahvistamisesta; ongelmana oli, oliko kiinteistönomistaja luovuttanut yhdysviljelyksessä olevan tilan omistajalle *omistus- vai käyttöoikeuden* puoleen tilansa erinäisistä rakennuksista. KKO (ään. 3—2) toisin kuin alemmat oikeusasteet katsoi, että vain käyttöoikeus oli luovutettu. Eräänä hyvänä esimerkkinä voidaan vielä mainita KKO 1962 II 96, joka on selostettu jäljempänä 5 §:ssä av. 12:n kohdalla. Jutun asiakirjoista käy ilmi, että kysymys siinä on ollut nimenomaan kiinteistöön kuuluvasta rakennuksesta. — *Ruotsin* oikeuskäytännöstä ks. vastaavasti esim. NJA 1933 s. 1.

²⁵ Vrt. *Zittingin* esitystä LM 1955 s. 649—671, jossa hän on puhunut omistusoikeudesta kahdessa eri merkityksessä. Näistä hän on käyttänyt termejä »omistus I» ja »omistus II». Omistus I tarkoittaa vain omistajan oikeusaseman keskeistä momenttia 1. omistajan hallintaoikeutta. Näin muodostetut käsitteet, jotka ovat paikallaan omistusoikeutta koskevassa teoreettisessa tarkastelussa, eivät kuitenkaan sovellu yleiseen juridiseen kielenkäyttöön.

²⁶ Usein kirjallisuudessaakin olisi tärkeää ilmoittaa, mitä omistusoikeudella kulloinkin tarkoitetaan siitä puhuttaessa. — *Hyvönen*, joka oikeutemme osalta on pääsäännöksi hyväksynyt, että esine on esineoikeuden yksinomainen kohde, on kiinnittänyt huomiota tämän säännön lukuisiin poikkeuksiin eri maiden oikeuspiirissä. Esim. kiinteistön määräala voi pohjoismaisessa oikeudessa olla omistusoikeuden kohteena; samoin Saksan Liittotasavallassa asunto-omaisuudesta annetun lain (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht 15. 3. 1951) tarkoittama asunto, joka on kiinteistöön kuuluvan rakennuksen materiaallinen osa. Ks. *Hyvönen* s. 167—170. Nyt voidaan kysyä, mitä tarkoitetaan

Tarpeen vaatiessa olisi siten rakennuksen omistajan oikeusasemaa kohdissa a) ja b) voitava kutsua eri tavoin. Kohdassa b) tarkoitettua tapausta silmällä pitäen olisi tällöin käytettävä eri ilmaisua. Termin valinta ei ole aivan helppoa. Olisi ehkä ajateltavissa, että puhuttaisiin esim. täydellisestä²⁷ tai ehdottomasta²⁸ omistusoikeudesta. Selvyyden vuoksi käytän kuitenkin jatkossa pitempää ilmaisua ja puhun edellä b) kohdassa mainittuja tapauksia tarkoittaen *omistusoikeudesta rakennukseen erillisenä oikeusobjektina*.

C. RAKENNETTAVAN RAKENNUKSEN OMISTUSOIKEUDEN MÄÄRÄYTYMISESTÄ

1. Yleisiä näkökohtia

Edellä suoritettu erottelu niiden eri merkitysten välillä, joissa rakennuksen omistusoikeudesta puhutaan, on osoittanut, miten rakennuksen omistajan oikeusasemaan saattaa vaikuttaa rakennuksen *saantotapa*. Kun kysymyksessä on yksin rakennusta koskeva omistajanvaihdossaanto, on oikeudellista relevanssia sillä, missä oikeusasemassa olevalta henkilöltä rakennuksen omistusoikeus on johdettavissa. Rakennuksen saantoket-

selitettäessä omistusoikeus esineen osaan ko. poikkeustapauksissa mahdolliseksi. Onko kysymys siitä, että oikeudenhaltija nauttii dynaamista suojaa joihinkin henkilötahoihin nähden, vai nimitetäänkö oikeudenhaltijaa omistajaksi jostakin muusta syystä ja ko. suojakysymyksestä riippumatta? Vrt. tässä yhteydessä *Bärman* s. 182, joka Saksan Liittotasavallan oikeudessa on perustellut käsitystään siitä, että asunto-omaisuudesta annetun lain mukaiset järjestelyt eivät ole periaatteen *superficies solo cedit* vastaisia.

²⁷ *Hyvönen*, joka on (s. 169 s.) pitänyt perusteltuna puhumista omistusoikeudesta määräalallaan, on myöhemmässä yhteydessä lausunut määräalan saajan oikeuden kehittymisestä »periaatteessa täydelliseksi omistusoikeudeksi» (s. 173) ja määräalan saajan »omistajanaseman vahvistumisesta» (s. 203). Omistusoikeus on siten jotakin muuttuvaa, vaikka samaa sanaa käytetään. Esityksen selvyys ei määräalan osalta sikäli kärsi, että kohteen nimitys muuttuu samalla kun »periaatteessa täydellinen omistusoikeus» saavutetaan: määräalasta tulee kiinteistö. Esitystekniset vaikeudet ovat rakennuksista puhuttaessa suuremmat.

²⁸ *Sjögren* (s. 41) on käyttänyt ilmaisua *ovillkorlig äganderätt* selittäessään, mitä vuoden 1895 lain 4 §:n omistusoikeudella »på emot en var gällande grund» tarkoitettiin. Omistusoikeuden ei tällöin tarvinnut väistyä maanomistajan velkojien eikä kiinteistön uuden omistajan hyväksi.

jua taaksepäin seuraten päädytään lopulta tilanteeseen, jolloin jollakulla on rakennukseen *alkuperäinen* saanto. Edellä esillä olleissa tilanteissa on merkityksellistä ollut se, onko kyseinen henkilö kiinteistönomistaja vai joku muu kuin tämä.

Vaikka kysymys siitä, mitkä oikeustositseikat perustavat jollekulle omistajan oikeusaseman kiinteistölle rakennettavaan rakennukseen, jätettäisiin tämän tutkimuksen ulkopuolelle, ei se ehkä merkitsisi väkivaltaista tutkimuskohteen rajaamista. Tällöin lähdettäisiin siitä, että tarkasteltaviksi tulevissa oikeudellisissa tilanteissa olisi kiistatonta, kuka on rakennuksen omistaja. Tämän tutkimuksen tarkastelukulma herättää kuitenkin kysymyksen, vaikuttaisivatko juuri rakennuksen maapohjaa koskevat omistussuhteet siihen, kenestä *tulee* rakennettavan rakennuksen omistaja. Niinpä en esillä olevan tutkimuksen puitteissa katso voinani kokonaan ohittaa kysymystä siitä, millä perustein omistusoikeuden subjekti määräytyy.²⁹ Sillä, millaisia sääntöjä on osoitettavissa, on lisäksi merkitystä tarkasteltaessa jäljempänä julkisuusperiaatteen toteutumista ja sen huomioon ottamista eri kollisiotilanteissa.

2. Sääntö *superficies solo cedit* meillä ja muiden maiden oikeudessa

Roomalaisessa oikeudessa oli voimassa sääntö *superficies solo cedit*. Se merkitsi, että rakennusta ei voitu erottaa tontista, vaan se tuli kuulumaan tontin omistajalle muodostaen yhdessä sen kanssa *vindication* alaisen kokonaisuuden.³⁰

Meidän oikeuskirjallisuudessamme sääntö *superficies solo cedit* on esitetty kahden eri kysymyksen yhteydessä.

Tuon säännön vaikutusta on nähty siinä, että *omalla maalla olevat rakennukset* luetaan kuuluviksi kiinteistöön. Toisin sanoen säännön

²⁹ Tähän probleemiin on meillä kiinnittänyt huomiota Pietilä, joka on (LM 1966 s. 787 av. 13) todennut seuraavaa: »Siitä kysymyksestä, milloin rakentaja omistaa vieraalle maalle rakentamansa rakennuksen, ts. milloin se ei tule maapohjaa vastaavan kiinteistön osaksi, vallitsee melkoinen epäselvyys». — Tässä tutkimuksessa käyttämäni terminologian mukaan kuitenkin se, että rakennus on kiinteistön ainesosa, sulkee pois vain mahdollisuuden, että sivullinen omistaa rakennuksen erillisenä oikeusobjektina.

³⁰ Ks. Kaser I s. 361 ja Kaser—Klami s. 112. Vrt. myös Windscheid s. 571.

ilmausta olisi, että ainesosasuhte syntyy, kunhan omistuksen yhteisyyden vaatimus on täyttynyt.³¹

Jos taas *superficies solo cedit* säännön ymmärretään merkitsevän sitä, että yksin rakennuksen rakentaminen kiinteistölle konstituoii omistusoikeuden siihen kiinteistönomistajalle, on kiistatonta, että tällainen sääntö ei koskaan ole tullut omaksutuksi oikeuteemme. Rakennettava rakennus ei tule jonkun omistukseen yksin sillä perusteella, että se on rakennettu tämän omistamalle kiinteistölle. Rakennuksen rakentaminen eli saattaminen kiinteistöön nähden faktilliseen liitossuhteeseen ei sinänsä muodosta saantoperustetta kiinteistönomistajan hyväksi. Tätä on kirjallisuudessamme tarkoitettu sanottaessa, että sääntöä *superficies solo cedit* ei meillä ole ulotettu koskemaan rakennuksia toisen maalla.³²

Superficies solo cedit sääntö on yhteydessä aksessiota l. liittämistä koskeviin oppeihin. Tässä kohden on aihetta vielä erityisesti todeta, että aksessiosaantoa koskevat periaatteet eivät ole käyttökelpoisia meidän oikeudessamme kiinteistölle rakennettavan rakennuksen omistusoikeuskysymystä ratkaistaessa. Rakentaminen kiinteistölle ei välttämättä merkitse »sivuesineen liittämistä pääesineeseen» sen paremmin kuin »liittämistä kiinteistön ainesosaksi».³³

Vaikka rakentaminen toisen maalle tapahtuisi ilman oikeusperustetta, ei rakennus tule kuulumaan kiinteistönomistajalle. RL 33:5 koskee mm. luvattonta rakentamista, kylvämistä ja istuttamista. Tuon lainkohdan 2 momentin mukaan luvattomasti kylvetty tai istutettu taikka niiden arvo menetetään »maan laillisen haltijan» hyväksi. Sen sijaan se, mitä on luvattomasti rakennettu, jää rakentajan omistukseen. Näin on siis siinäkin tapauksessa, että rakentaja tiesi rakentamisen tapahtuvan maapohjalle, johon hänellä ei ollut käyttöoikeutta.³⁴

Kirjallisuudessamme on kyllä toisinaan katsottu ilman laillista oikeutta toisen maalle rakennetun rakennuksen tulevan kuulumaan kiinteistöön tapauksissa, jolloin rakennusaineet (ainakin pääasiallisesti)

³¹ Ks. *Montgomery* s. 522, *Noponen* s. 158 ja *Wrede—Caselius* s. 58.

³² Ks. *Montgomery* s. 482 s. ja *Noponen* s. 161—163. Ks. samoin *NyaLagB* s. 12 s.

³³ Ks. edellä 2 §:ssä av. 70:n kohdalla lausuttua.

³⁴ Tämän lainkohdan tulkinnasta ks. lähemmin *Honkasalo*, Brynolf, Suomen rikosoikeus. Erityinen osa I 2. Varallisuusrikokset. Oppikirjana käyttämistä varten tarkastanut Reino Ellilä. Hämeenlinna 1964, s. 72.

ovat kiinteistöltä. Itse asiassa ollaan tällöin tekemisissä eri ongelman kanssa: kysymys on rakennusaineiden omistuksen merkityksestä ratkaistaessa, kenestä tulee rakennuksen omistaja.³⁵

Käytännössä esiintyy suhteellisen usein tapauksia, jolloin kiinteistön yhteisomistajat omistavat yksin kiinteistöllä olevia rakennuksia. Tämäkin osaltaan osoittaa, etteivät kiinteistön omistussuhteet välittömästi määrää rakennusten omistussuhteita. Yhteisomistuksessa olevalle kiinteistölle rakennettujen rakennusten yksinomistus liittyy usein kiinteistön sovinto-jakoon.³⁶ Kun kiinteistön hallinta (nautinta) on yhteisomistajien välisin sopimuksin heidän keskinsä jaettu, on oikeuskäytännössä katsottu, ettei yhteisomistajilla ole oikeuttakaan (vapautta) rakentaa toistensa hallitsemille alueille.³⁷

Toisaalta kiinteistöllä oleva rakennus voi olla yhteisomistuksen kohteena riippumatta siitä, miten kiinteistöä koskevat omistussuhteet ovat järjestyneet. Esim. joku rakennuksen yhteisomistajista saattaa olla

³⁵ Ks. *Serlachius* s. 18 s., *Noponen* s. 167 ja *Wrede—Caselius* s. 233. — *Caselius* ei ole suoraan lausunut käsitystään toisen maalle ilman oikeutta rakentaneen oikeusasemasta. Kun hänen lähtökohtansa on, että henkilön toisen kiinteistölle rakentamat rakennukset aina tulevat kiinteistön ainesosiksi, on vastauksen löytämiseksi kiinnitettävä huomiota siihen, milloin hän on katsonut irroittamismahdollisuuden olevan olemassa. Irroittamisoikeus on hänen mukaansa erehdyksessä toisen maalle rakentaneella samoin kuin yleensäkin jokaisella vilpittömässä mielessä olevalla henkilöllä, joka toisen kiinteistöön on yhdistänyt oman irtaimen esineensä (s. 317 s.). Lisävaatimuksena on kuitenkin aina, että irroittajalla on vielä hallinta (s. 314). Sanotusta olisi kenties pääteltävissä, ettei luvottomasti rakentaneella olisi irroittamisoikeutta. Toisessa kohden (s. 307) *Caselius* on kuitenkin huomauttanut, että tosiasiallinen irroittamismahdollisuus on olemassa aina, kun rakennusta tai muuta inkorporatiota käytännössä pidetään itsenäisenä irtaimena esineenä. »Omistaja saa viedä sen pois toisen maalta.»

³⁶ Tällainen tilanne herättää kysymyksen siitä, voidaanko yhteisomistussuhde YhtOmL:n nojalla purkaa, ja jos se on mahdollista, miten kauppahinnan jako toimitetaan myös rakennusten sisältyessä myyntiin. Ks. KKO 1970 II 17 ja sitä koskevaa M(artti) M(iettise)n kommentaaria LM 1970 s. 1117—1119.

³⁷ Ks. esim. SOO 1914 t. 20/3 n:o 30, KKO 1926 I 45 ja KKO 1946 II 265. Ks. myös KKO 1932 II 491: tilan kolmannen omistajat eivät tämän omistussuhteensa perusteella saaneet kolmannelta tilalla olevien rakennusten palovakuutuskorvauksesta. — Rakennuslupaa kiinteistön yhteisomistajalle ei kuitenkaan voida myöntää ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, ks. *Larma* s. 597 ja 671 s. Samoin jo AKL:n aikaan KHO 484/6.2.1950 ja ratkaisun johdosta *Kuus-koski*, SKL 1950 s. 139, joka on myös todennut käytäntönä joskus aikaisemmin olleen, että sovintojaoon hallittua tontinosaa on rakennuslupa-asioissa käsitelty itsenäisen kiinteistöyksikön tavoin. Ks. tässä yhteydessä lisäksi *Kyläkallio* s. 163.

rakennuksen maapohjaa vastaavan kiinteistön omistaja. Tästä on hyvänä esimerkkinä ratkaisu KKO 1949 II 228, jossa (ään. 3—2) kiinteistönomistajan ja erään toisen henkilön selitettiin yhteisesti omistavan riidanalainen rakennus yhtäläisin oikeuksin.³⁸

Edellä esitetyt periaatteet ovat voimassa myös muiden Pohjoismaiden oikeudessa; toinen kuin kiinteistönomistaja saattaa omistaa rakennuksen kiinteistöllä. Roomalaisen oikeuden perinteen pohjalta sen sijaan esim. Itävallan, Saksan Liittotasavallan ja Sveitsin oikeus näyttävät esillä olevassa kysymyksessä ensi näkemältä rakentuvan *superficies solo cedit* säännölle: kiinteistönomistajan omistusoikeus ulottuu myös kiinteistölle rakennettavaan rakennukseen. Tästä säännöstä on kuitenkin niin paljon poikkeuksia, että itse asiassa ei ehkä ole aihetta säännöstä puhua-kaan.³⁹

³⁸ Mainittakoon tässä myös ratkaisu KKO 389/17.2.1971: A:n ja B:n kuolinpesän välisessä määräalan ja sillä olevien rakennusten omistusoikeutta koskevassa jutussa vahvistettiin A:n omistavan määräalasta 1/2, määräalalla olevasta asuinrakennuksesta 1/4 sekä kaksi talousrakennusta kokonaan. Näin RO = HO = KKO (ei muutoksenhakulupaa, ään. 3—2). Ks. myös KKO 1954 II 82.

Ratkaisu KKO 2699/30.10.1963 viittaa siihen, että yksin rakennuksen myynti yhteisomistussuhteen purkamiseksi on periaatteessa mahdollinen, vaikka joku rakennuksen yhteisomistajista olisi kiinteistönomistaja. Rakennuksen omistussuhteen on kuitenkin oltava riidaton. Tapaus on pääpiirtein seuraava.

A, joka B:n kuolinpesän osakkaana yhdessä alaikäisen tyttärensä C:n kanssa omisti M:n tilan ja joka katsoi tilalla olevien asuinrakennuksen, saunan ja puusuojan kuuluvan puoliksi B:n kuolinpesälle ja puoliksi B:n veljelle D:lle, vaati KO:ssa noiden rakennusten määräämistä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten. KO, jonka mukaan kyseisiä rakennuksia oli pidettävä B:n ja D:n äidin E:n omaisuutena, D:n asiassa esittämästä vaatimuksesta määräsi, että *M:n tila ja sillä olevat rakennukset oli myytävä yhtenä kokonaisuutena*. HO hylkäsi hakemuksen »tällä kertaa» perustein, ettei rakennuksiin ja maapohjaan yhdessä ollut sellaista yhteisomistusoikeutta, että YhtOmL:n säännöksiä olisi ollut siihen sovellettava, minkä lisäksi oikeus rakennuksiin oli D:n ja E:n väitteiden johdosta käynyt riitaiseksi. Tällainen riita taas oli ratkaistava erikseen riita-asiaain oikeudenkäynnistä säädettyssä järjestyksessä. KKO: ei muutoksenhakulupaa. — KO:n ratkaisua asiassa voidaan YhtOmL:n säännösten valossa pitää virheellisenä huolimatta siitä, että myynnissä, joka koskee yksin kiinteistöllä olevaa rakennusta, on se, joka omistaa maapohjan, varsin edullisessa asemassa.

³⁹ Niinpä Saksan Liittotasavallan oikeuden osalta on BGB 94 ja 946 §:n yhteydessä huomattava BGB 95 §, kuten edellä 2 §:ssä av. 79:n kohdalla olen esittänyt. Kun esim. kiinteistön vuokramies on ollut rakentajana, on mahdollista katsoa rakentamisen tapahtuneen tilapäistä tarkoitusta varten. Samaan tapaan

Eräiden Keski-Euroopan maiden siviililakeihin sisältyy myös omistusta korvauskysymyksiä koskevia erityissäännöksiä sellaisia tapauksia varten, jolloin joku on rakentanut toisen maalle. Nämä säännöt turvaavat kansantaloudellisia intressejä, mutta antavat suojaa myös rakentajalle. Tämä ei nimittäin suinkaan ilman muuta menetä rakennusta tai sen edustamia taloudellisia arvoja kiinteistönomistajan hyväksi. Rakentajan oikeusasemaan saattavat vaikuttaa mm. hänen vilpitön mielensä, rakennusaineiden alkuperä ja rakennuksen ja maapohjan arvojen suhde.⁴⁰

BGB:n soveltamispiirissä on herätetty kysymys *superficies solo cedit* säännön tarkoituksenmukaisuudesta de lege ferenda. Sen puolesta puhuvina näkökohtina on mainittu vaihdannan varmuus, luottoelämän edut ja esineoikeudellisten oikeussuhteiden yksinkertaistamispyrkimys. Sitä vastaan on kuitenkin toisaalta esitetty mm. kohtuusnäkökohta ja

on Itävallan oikeudessa tulkittu ABGB 297 §:ää, jonka mukaan kiinteisiin esineisiin kuuluvat mm. »diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, dass sie stets darauf bleiben sollen, als Häuser und andere Gebäude...», ks. *Gschnitzer* s. 87. Sveitsin oikeudessa kiinteistön omistusoikeus ZGB 667 §:n mukaan ulottuu mm. kaikkiin rakennuksiin, jos lain rajoituksista ei muuta johdu. Tällaisia rajoituksia on kuitenkin useita. Näiden kaikkien maiden oikeudessa myös säännökset rakennuksenpito-oikeudesta (ks. edellä 3 §:n av. 38) sisältävät rakennusta koskevia erityismääräyksiä; periaatteena on, että sanotun oikeuden nojalla rakennetut rakennukset eivät ole kiinteistön, vaan tuon oikeuden ainesosia. Ks. *ErbbauVO* 12 § sekä Itävallan oikeuden osalta *Bau-rechtsG* 6 § ja *Gschnitzer* s. 134, joka myös on huomauttanut siitä, miten tällöin on kyseessä erityislaatuinen konstruktio: »Das Bauwerk wird rechtlich vom Grund, mit dem es körperlich verbunden ist, gelöst und zum Bestandteil einer unkörperlichen Sache». Ainesosasuhde nähdään siis nytkin nimenomaan esineiden välisenä suhteena! Sveitsin oikeudesta ks. ZGB 675 ja 779 § sekä *Meier—Hayoz*, 2. Teilband s. 319.

Tässä yhteydessä on myös syytä viitata *Hübnerin* esitykseen s. 188 s. Hän on kiinnittänyt huomiota *superficies solo cedit* säännön hitaaseen ja yhäkin epätäydelliseen omaksumiseen Keski-Euroopan oikeudessa; BGB 95 §:n näennäisiä ainesosia koskevan sääntelyn hän on nähnyt osoituksena vanhan germaanisen oikeuden periaatteiden tunnustamisesta.

⁴⁰ Ks. ABGB 418 ja 419 §, C.c. Art. 555 sekä ZGB 671—673 § ja näiden lainkohtien sisällöstä ja tulkinnasta lähemmin *Gschnitzer* s. 86 s., *Julliot de la Morandière* s. 17—19 ja *Meier—Hayoz*, 2. Teilband s. 275—294. Vrt. toisen maalle rakentaneen oikeusasemaa koskevia monin kohdin varsin samantapaisia periaatteita Tanskan ja Norjan oikeudessa *Torp* s. 216—222, *Vinding Kruse* s. 434—440, *Illum*, *Tingsret* s. 246—274, *Gjelsvik—Solem* s. 436—441 ja *Braekhus—Haerem* s. 543—546 ja s. 551—559.

pynkimys yksityisautonomian suojaamiseen — näin sitä enemmän, mitä arvokkaammasta rakennuksesta on kysymys.⁴¹

Kaiken kaikkiaan vaikuttaa siltä, että jyrkkää *superficies solo cedit* sääntöä on nyky-yhteiskunnassa mahdotonta ylläpitää.⁴² Itse asiassa lisäksi jo roomalainen oikeus tunnusti säännön vastapainoksi ns. rakennuksenpito-oikeuden; yksityiselle turvattiin täten mahdollisuus rakentamiseen maapohjan omistusoikeutta hankkimatta.⁴³ Juuri tämä rakennuksenpitoinstituutti on ollut esikuvana nykyajankin säännöstoille; tällainen on esim. edellä eri yhteyksissä mainittu Saksan Liittotasavallan *Erbbaurecht*.

3. Omistusoikeuden määräytymisperusteista lähemmin

Mitkä seikat sitten oikeutemme mukaan määräävät sen, kenestä tulee rakennettavan rakennuksen omistaja?

Useimmiten on riidattomasti tankoitettu rakentamisen tapahtuvan tietyn tai tiettyjen henkilötahojen lukuun taikka sitten on osoitettavissa rakennettavan rakennuksen omistussuhteita koskeva sopimus. Tällaisesta tapauksesta on kysymys esim. silloin, kun AL:n alaisessa avioliitossa puolison varoja on käytetty toisen puolison omistaman kiinteistön »paran-

⁴¹ Ks. *Spyridakis* s. 101 s.

⁴² *Vinding Kruse* (s. 425) on kritisoinut roomalaisen oikeuden aksessio-oppia, joka aina edellytti maapohjaa pidettävän pääesineenä ja rakennusta sivuesineenä; nykyisenä korkealle kehittyneen rakennustekniikan aikana ei rakentajan heikko oikeusasema »sivuesineen» omistajana ole perusteltavissa. Rakennuksen arvo voi olla huomattavan korkea maapohjan arvoon verrattuna. Ks. myös *Fleischer*, *Lov og rett* 1963 s. 69. Vrt. *Lundstedt* s. 53, joka on katsonut, ettei *superficies solo cedit* periaatetta voida nykyaikana enää syrjäyttää. Tällä hän on kuitenkin tarkoittanut, ettei kiinteistönomistajalle kuuluvaa rakennusta voida pidättää erillisenä panttiobjektina esim. rakennusvelkoja varten. Näiden suojaamiseksi on siten harkittava muita keinoja.

⁴³ Yksityisille annettiin oikeus pitää rakennusta kaupungin maalla korvausta vastaan, jolloin suhdetta pidettiin julkisoikeudellisenä vuokrana. Myöhemmin jo klassisella ajalla näyttää olleen mahdollista perustaa tällainen oikeus myös yksityiselle maalle. Rakennettaessa yksityiselle maalle väistyi lisäksi sääntö *superficies solo cedit* 4. vuosisadan loppua kohti länsiroomalaisessa vulgaarioikeudessa sen käsitystavan hyväksi, jonka mukaan maanomistajan luvalla vie-raalle maalle rakentanut tuli rakennuksen omistajaksi. — Sanotun johdosta ks. *Kaser* I s. 361 ja s. 382, *Kaser* II s. 223 sekä *Kaser—Klami* s. 126 s.

tamiseen» sillä tavoin, että ensiksi mainittu on rahoittanut rakentamisen jälkimmäisen omistamalle kiinteistölle. Puolisoiden yhteinen tarkoitus tällöin on ollut, että jälkimmäisestä tulee rakennuksen omistaja. On kuitenkin myös mahdollista, että rakennuksen rahoittanut puoliso tulee omistamaan rakennuksen, jos on sovittu tai edellytetty näin.⁴⁴

Niiden tapausten varalta, jolloin asiasta ei ole sovittu ja kysymys rakennuksen omistajasta on riitainen, ei voida esittää selviä sääntöjä. Suurempien ja samalla taloudellisesti merkitsevämpien rakennuskohteiden osalta, jolloin rakentaminen myös useimmiten tapahtuu urakkasopimukseen⁴⁵ perustuen, ei tällaisia ongelmia käytännössä tosin juuri esiintyne. Toisin saattaa asia olla pienehköjen rakennusten osalta käytännössä.

Epätietoisissa tapauksissa on olennainen se kysymys, asetetaanko

⁴⁴ AL:n alaisissa avioliitoissa on yleisenä sääntönä, ettei se seikka sinänsä, kumman puolison varoilla jokin esine on hankittu, ratkaise omistusoikeuskysymystä. Ks. oikeuskäytännöstä esim. KKO 1945 II 142 (miehen varoilla mutta vaimon nimiin ostettu kiinteistö ja kiinteistölle miehen varoilla rakennetut rakennukset kuuluivat vaimolle), 1966 II 20 ja 1966 II 96, ja kysymyksestä myös Caselius—Rautiala s. 67—69 ja s. 78 sekä Rautiala s. 288 s.

Rakennuksen omistussuhteita koskevan asianosaisten yhteisen tarkoituksen merkitystä osoittaa myös ratkaisu KKO 82/18.1.1971, jossa tosin kiinteistönomistaja on kokonaan jutun ulkopuolella. Siinä A oli vuokrannut omiin nimiinsä kaupungilta omakotitontin, jolle oli rakennettu asuinrakennus A:n, B:n ja C:n yhteiseen lukuun. Kysymys oli nyt kauppahinnan jaosta näiden kesken vuokraoikeuden ja rakennuksen tultua myydäksi siviiliselälle. RO katsoi selvitetyn asianosaisten tarkoituksena olleen, että rakennuksesta omistaisi 1/3 kukin, ja tontin vuokraoikeuden oli katsottava kuuluneen asianosaisille samassa suhteessa. HO ja KKO katsoivat sen sijaan vuokraoikeuden kuuluneen A:lle yksin. Rakennuksen omistussuhteiden HO katsoi määräytyvän sen mukaan, missä suhteessa asianosaiset olivat osallistuneet rakennuskustannuksiin, kun taas KKO (= RO) piti asianosaisten näytettyä tarkoitusta ratkaisevana, joten jutussa kantajana olleen C:n katsottiin omistaneen myydystä rakennuksesta 1/3. — Edellä av. 38 mainitussa ratkaisussa KKO 389/17.2.1971 kantajan omistusoikeuden talousrakennuksiin katsottiin perustuvan siihen, että hän oli määrään toisen yhteisomistajan suostumuksin omalla kustannuksellaan korjauttanut nuo huonokuntoiset rakennukset *edellytyksin, että ne tulivat sen jälkeen yksinomaan hänen omistukseensa.*

⁴⁵ Urakkasopimuksen osapuolia ovat urakoitsija ja *rakennuttaja*, ts. luonnollinen tai juridinen henkilö, jonka lukuun rakennustyö tehdään, ks. SAFA:n Standardisoimislaitoksen julkaisemien rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (lomake 1957 RT 162.05) nimistöä koskevaa kohtaa. Nämä sopimusehdot on julkaistu esim. *Erman* teoksessa Liite V. Ks. myös *Rakennuttajan käsikirja* s. 45.

presumptio rakentamisen tapahtumisesta kiinteistönomistajan lukuun ja kuinka vahva tämä *presumptio* on.⁴⁶

On tapauksia, joissa aivan ilmeisesti olisi tarkoituksenmukaisin ratkaisu se, että rakennuksen omistaisi sama henkilötaho kuin kiinteistönkin. Eräissä rajoissa voidaan siten sanotun *presumption* ottamista lähtökohdaksi kyllä suosittaa. Tällainen tulkintalähtökohta ei kuitenkaan ole asianmukainen esim. enää silloin, kun kiinteistön taikka jo sen maa-alueen käyttöoikeus, jolla rakennus on, kuuluu muulle kuin kiinteistönomistajalle. Ja jos *presumptio* kiinteistönomistajan hyväksi asetetaan, on tärkeä merkitys sillä, millä perustein sen katsotaan kumoutuvan. Jos ratkaisevassa asemassa on kiinteistönomistajan ja sivullisen *yhteinen tarkoitus*, muodostuu riitaisissa tapauksissa problemaattiseksi nimenomaan kysymys siitä, mistä seikoista tuo yhteinen tarkoitus päätellään. Ratkaisevan huomion kiinnittäminen taas siihen, mikä on *kiinteistönomistajan tarkoitus*, saattaa joskus johtaa kohtuuttomalta tuntuviin lopputuloksiin. Se saattaa myös olla arveluttavaa tapauksissa, joissa kiinteistönomistaja on rahoittanut rakentamisen, mutta tarkoituksena onkin ollut omistusoikeuden perustaminen sivulliselle. Tämä pitää paikkansa ainakin, jos pidetään ehdottomasti kiinni omistuksen yhteisyyden vaatimuksesta ainesosasuhteen perustavana tekijänä. Sillä seikalla, kenelle rakennus kiinteistöllä kuuluu, on merkitystä erityisesti luotonantajalle. Rakennuksen edustaman taloudellisen arvon siirtäminen ko. tavoin sivulliselle saattaisi tällöin merkitä kiinteistönomistajan luotonperustan kaventumista. Sama huomautus voidaan tosin tehdä kaikkia niitä tapauksia silmällä pitäen, jolloin kiinteistönomistajan ja sivullisen kesken on olemassa sopimus rakennettavan rakennuksen kuulumisesta viimeksi mainitulle.

Oikeuskäytännöstä löytämiäni harvojen tapausten perusteella on vaikea päätellä, mitkä lopulta ovat ne seikat, joiden nojalla ratkaisu rakennuksen omistuskysymyksessä on tehty. Muutamissa tapauksissa on tosin ollut havaittavissa kiinteistönomistajaa suosivaa tulkinta-asennetta.⁴⁷

⁴⁶ Vrt. C.c. Art. 553: »Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé;...», ja tästä *presumptiosta* lähemmin *Julliot de la Morandière* s. 16 ja *Carbonnier* s. 129.

⁴⁷ Kiinteistönomistajan tarkoitusta on KKO:n enemmistö pitänyt ratkaisevana esim. ratkaisussa KKO 1417/24. 5. 1956. Siinä RO oli lausunut selvitetyn, että A oli rakennuttanut vanhempiensa B:n ja C:n omistaman M:n tilan maalle asuntorakennuksen näiden avustamana ja että sanottu A:n eläessään omistama

Etsittäessä niitä tekijöitä, jotka saattavat perustaa omistusoikeuden rakennettavaan rakennukseen sivulliselle, on syytä vielä kiinnittää huomiota alkuperäistä saantoa irtaimien esineeseen koskeviin periaatteisiin.

rakennus siis kuului hänen kuolinpesäänsä. Sen vuoksi ja kun A oli lainvoiman saaneella testamentilla määrännyt tuon rakennuksen D:lle, RO oli velvoittanut B:n ja C:n kuolinpesän osakkaat sakan uhalla määrääjassa luovuttamaan tuon rakennuksen D:n vapaaseen hallintaan. — HO lausui jääneen näyttämättä, että A olisi omistanut ko. rakennuksen ja hylkäsi kanteen. — KKO (ään. 4—1) katsoi tosin selvitetyn, että A pääasiallisesti oli huolehtinut ko. rakennuksen rakentamisesta ja myös vakuuttanut sen omissa nimissään palovahingon varalta, mutta *koskei ollut näytetty B:n ja C:n tarkoittaneen, että rakennus olisi kuuluva A:lle omistusoikeuksin*, vaan asianhaaroista päinvastoin voitiin päätellä heidän tarkoituksenaan olleen, että A vain saisi eläessään käyttää rakennusta asuntonaan korvauksetta, niin KKO = HO:n lopputulos. Eri mieltä ollut jäsen olisi jättänyt RO:n päätöksen voimaan.

Erilaisten lähtökohtien valinnasta epäselvässä tilanteessa ovat osoituksena toisaalta HO:n, toisaalta KKO:n ratkaisut tapauksessa KKO 260/4.2.1959, joka myös koskee rakentamisesta aiheutuneita korvauskysymyksiä. Ratkaisu on olen- naisilta osiltaan seuraava.

A oli KO:ssa lausunut, että hän oli hankkimistaan aineista rakentanut B:n omistamalle maalle yhden kioski- samoin kuin yhden parakkirakennuksen, jotka olivat tulleet maksamaan yhteensä 525.106 vmk. Asianosaisten tarkoituksena oli ollut, että A rakentaisi asunnon saamiseksi itselleen ja B:lle tämän maalle myös asuinrakennuksen ja että B luovuttaisi hänelle ainakin asuinrakennusta varten tarvittavan maa-alueen niin, että rakennus maapohjineen tulisi A:n omaksi. B oli kuitenkin kieltäytynyt myymästä ko. maa-aluetta A:lle, joka oli jättänyt ko. asuinrakennuksen rakentamatta. Kun B oli myös kieltäytynyt korvaamasta sanotuja B:n hallintaan jääneiden kioskin ja parakkirakennusten rakennuskustannuksia, A oli vaatinut, että B veloitettaisiin korvaamaan hänelle aiheutunut vahinko 525.106 vmk korkoineen. KO, katsoen selvitetyn A:n ja B:n sopineen siitä, että A saisi B:ltä ostaa sen maa-alueen, jolle hän oli rakentanut kioskin ja parakkirakennuksen, mutta B:n osaltaan rikkoneen tuon sopimuksen, hyväksyi kanteen. — HO, joka katsoi A:n B:n suostumuksella hänen maalleen rakentamien rakennusten edelleen kuuluvan A:lle, sen sijaan hylkäsi kanteen. — KKO (ään. 3—2) katsoi selvitetyn, että A oli tehnyt ko. B:n hallintaan luovutetut kioski- ja parakkirakennukset B:n lukuun tämän maalle. Sen vuoksi ja kun kysymys rakennuksia varten tarvittavan alueen ja rakennusten luovuttamisesta A:lle oli B:n kieltäydyttyä niiden myynnistä rauennut ja B niin ollen, jos rakennukset olisivat jääneet korvauksetta hänen hyväkseen, olisi saanut rakennusten arvoa vastaavan 450.000 vmk:n suuruiseksi katsottavan perusteettoman edun, B veloitettiin suoritamaan A:lle tuo määrä korkoineen. — Kaksi eri mieltä ollutta jäsentä olisi jättänyt HO:n tuomion pysyväksi. — Tässä tapauksessa on huomattava kiinteistön- omistajan kannalta edullisen ratkaisuvaihtoehdon olleen, että rakentamisen ei katsottu tapahtuneen hänen lukuunsa.

Kysymykseen tulevia saantotapoja ovat valmistaminen 1. spesifikaatio ja yhdistäminen.⁴⁸

Kirjallisuudessa on kysymys siitä, kuka saa rakennettavan rakennuksen omistusoikeuden, toisinaan nähty nimenomaan spesifikaatiosaantongelmana.⁴⁹ Oikeuskäytäntö viittaa niinkään siihen, että valmistamisaantoa koskevat periaatteet saattavat vaikuttaa kysymyksen ratkaisuun. Huomiota kiinnitetään tällöin siihen, kenen ovat rakennusaineet ja työ.⁵⁰

⁴⁸ *Valmistamisella 1. spesifikaatiolla* tarkoitetaan uuden esineen luomista olemassa olevista aineista. Jos uuden esineen materiaali kuuluu muulle kuin valmistajalle, valmistaminen saa oikeudellista merkitystä. Kysymys spesifikaatiosaannosta kuuluu seuraavasti: kummalleko, aineen omistajalle vai valmistajalle, omistusoikeus uuteen esineeseen kuuluu. Omistusoikeuskysymyksen ratkaisee ensi kädessä tulos, johon aineen ja työn arvojen vertailussa päädytään. Tästä on yksityiskohtaisempia sääntöjä eräiden maiden lainsäädännöissä (esim. C.c. Art. 570 ja 571, BGB 950 § ja ZGB 726 §). *Yhdistämisestä* on kysymys silloin, kun eri henkilöille kuuluvia esineitä liittyy yhdeksi esineeksi. Edellä on jo puhuttu *aksesiosta*: sivuesine liitetään pääesineen osaksi. Jos taas syntyy kokonaan uusi esine, puhutaan *yhdistämisestä rajoitetussa merkityksessä*. Tällöin yleensä katsotaan, että omistajien kesken syntyy yhteisomistussuhde. Osuuksien suuruudet määräytyvät yhdistettyjen esineiden arvojen suhteessa. Säännön lausuvat esim. BGB 947 § ja ZGB 727 §. — Alkuperäistä saantoa koskevista periaatteista meillä ks. esim. *Wrede*, *Sakrätt* I s. 113—118, *Serlachius* s. 166—177, *Wrede—Caselius* s. 231—238, *Kyläkallio* s. 70—72 ja *Zitting—Rautiala* s. 235—238.

⁴⁹ Esim. *Wrede—Caselius* (s. 236 av. 2) on maininnut RakK 26:2:n »liikarakennuksen» omistussuhteita koskevan säännöksen spesifikaatiosaantoa koskevia periaatteita selvitellessään. Samoin *Serlachius* s. 167 av. 1. Ks. myös *Undén* I s. 86, joka on huomauttanut irtaimen esineen valmistamisaantoa koskevien säännösten puuttuvan Ruotsin oikeudesta, mutta on viitannut mm. RakK 26:2:n säännöksen. Vrt. *Caselius* s. 333 av. 2.

⁵⁰ Esiintyy tapauksia, joissa omistusoikeutta rakennukseen vaativa sivullinen (= muu kuin kiinteistönomistaja) on vaatimuksensa tueksi vedonnut siihen, että rakennusaineet ja työ ovat (ainakin osaksi) hänen. Niinpä kiinteistön ulosmittaustilanteessa sivullinen on vaatinut omistusoikeutta eräisiin rakennuksiin perustein, että hän on ne »maanomistajan suostumuksella rakentanut omista aineistansa» (KKO 1936 II 280) taikka että hän on »osallistunut rakennustöihin ja rakennuskustannusten rahoittamiseen» (KKO 1950 II 131). Kumpikaan mainituista ratkaisuista ei kuitenkaan sisällä riitakysymyksen asiallista ratkaisua.

Ratkaisussa KKO 1931 I 37 korkein oikeus on katsonut erään aitan omistusoikeuden kuuluneen rakennuttajalle, joka oli tehnyt sen »omista aineistaan» vasta sen jälkeen, kun hän oli luovuttanut kiinteistön omistusoikeuden toiselle. Sille taas, että rakennustarpeet ovat kiinteistöltä, on annettu merkitystä äänestysratkaisussa KKO 1948 II 57 (ään. 3—2). — Ruotsin oikeuskäytännössä ks. NJA 1934 s. 29; kysymys siitä, saiko toiselle kuuluneen, rappeutuneen rakennuksen kunnos-

Nähtäessä kysymys rakennuksen omistusoikeuden määräytymisestä valmistamissaan toprobleemina saadaan myös eräs selityspenuste väitteelle, jonka mukaan kiinteistön aineista rakennettu rakennus katsotaan kiinteistön ainesosaksi. Kun rakennusaineet ovat kiinteistöltä, ne kuuluvat kiinteistönomistajalle. Voidaan ehkä lähteä siitä, että alunperin tällaisissa tapauksissa aineiden arvo on ollut työn arvoon verraten keskimäärin korkeampi. Omistusoikeus rakennukseen tulisi siten tästä syystä kuulumaan kiinteistönomistajalle.⁵¹

Nykyoloissa ei näytä asianmukaiselta asettaa kaavamaisia sääntöjä alkuperäistä saantoa koskevien tapauksen ratkaisemiseksi.⁵² Ja jos ajatellaan erityisesti rakennuksen »valmistamista», on usein mahdotonta edes tehdä spesifikaatio-opin ylläpitämää eroa aineiden ja työn välillä siinä mielessä, että voitaisiin määritellä, kenelle nämä tekijät »kuuluvat» tapauksissa, jolloin useampi intressitaho vaatii omistusoikeutta rakennukseen. Rakennustyön suorittaa ja rakennusmateriaalin hankkii useimmiten ulkopuolinen rakentaja.⁵³

Jos kuitenkin alkuperäistä saantoa koskevia periaatteita halutaan »modifioituina» soveltaa, voidaan esittää joukko kysymyksiä.

Eräänä valmistussaan to-ongelmien ratkaisuun vaikuttavana tekijänä on mainittu tuotannon edistämispöykimys.⁵⁴ Vaikuttaisiko tämä näkökohta nyt siten, että ratkaiseva merkitys olisi annettava sille, kenen toimesta rakennushankkeen toteuttamiseen on ryhdytty? Toisaalta: mikä merkitys omistusoikeuden saamista ajatellen on sillä, kenen kannettaviksi rakentamisesta johtuvat kustannukset tulevat, ts. sillä, kuka on

taja omistusoikeuden siihen; tilanne on ratkaisun otsikossa luonnehdittu spesifikaatioksi. Vrt. KKO 1963 II 44.

⁵¹ Lopputulosta voidaan tosin selittää toisinkin. Esim. *Hakulinen* on lähtenyt yksinkertaisesti siitä, että *aksessiota* koskevat säännöt rakennusten kohdalla edellyttävät rakennusaineiden kuulumista kiinteistönomistajalle, ks. *Perusteeton etu* s. 280. Vrt. myös *Lundstedt* s. 50.

⁵² Ks. *Vinding Kruse* s. 424 s.

⁵³ Eräissä Maatalousseurojen keskusliiton ja Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen rakennustalouden laboratorion viime vuosikymmenellä suorittamissa *omatoimista omakotirakentamista* koskevilla tutkimuksissa osoittautui, että rakennuttajan oman työn osuus tutkimusaineistosta oli keskimäärin vain 6 % rakennusten kokonaiskustannuksista; miestyötunneista se oli 29 %. Vähävaraisimmatkin rakennuttajat teettivät ammattitöistä keskimäärin kaksi kolmasosaa ulkopuolisilla, ja oma työ oli suhteellisen vähäarvoista aputyötä. Ks. ko. tutkimustuloksista ja omatoimisesta rakentamisesta muutoin *Mäenpää* s. 122 s.

⁵⁴ Ks. *Vinding Kruse* s. 425, *Wrede—Caselius* s. 232 ja *Zitting—Rautiala* s. 237.

kustantanut rakennusaineet ja työn?⁵⁵ Jos tälle tekijälle annetaan merkitystä, olisiko omistusoikeus myönnettävä useammista henkilöistä sille, joka vastaa *pääasiallisista* rakennuskustannuksista ja jonka taloudellinen panos siten on suurin? Olisiko ehkä sittenkin asianmukaisempaa noudattaa yhdistämistä koskevia periaatteita ja katsoa, että rakennuksen kustantamiseen osallistuneiden välille muodostuisi *yhteisomistussuhde*? Kuten edellä av. 38:n kohdalla mainittu ratkaisu KKO 1949 II 228 osoittaa, ei tällainen ratkaisuvaihtoehto ole oikeudellemme vieras. Kun tuossa tapauksessa rakennus oli osittain rakennettu kiinteistönomistajalle ja osittain toiselle henkilölle kuuluvilla varoilla *eikä ollut näytetty ensiksi mainitun tarkoittaneen* (vnt. edellä av. 46:n jälkeen lausuttua), että rakennus siitä huolimatta kuuluisi tuolle toiselle henkilölle yksin, näiden selitettiin omistavan rakennus yhteisesti yhtäläisin oikeuksin.⁵⁶ — Eräs

⁵⁵ Rakennuksen hallinnan luovuttamista koskevassa ratkaisussa KKO 595/3.3.1969, jossa KKO tosin ei ole suoraan lausunut rakennuksen omistusoikeudesta, esiintyvät juuri tekstissä mainitut ongelmat. — KKO oli jutussa katsonut selvitetyn, että A ja hänen äitinsä B olivat A:n ja hänen sisarensa C:n kummankin puoliksi omistamalle N:n tilalle C:n suostumuksella rakennuttaneet N:n tilalta ja pääasiallisesti eräältä B:n omistamalta tilalta saadusta puutavarasta ja osaksi lainavarain, jotka sittemmin oli maksettu takaisin B:n toimesta tai hänen varoistaan, riidanalaisen asuinrakennuksen. A oli sittemmin luopunut osaltaan rakennuksen hallinnasta B:n hyväksi ja saanut häneltä palkan osallistumisestaan rakennustyöhön, ja B oli hänen ja C:n käsitettyä A:n sanotuin tavoin luopuneen oikeuksistaan ko. rakennukseen, myynyt sen elinikäistä hoitoa ja eläkettä vastaan C:lle. Kun A ei ollut näyttänyt omaavansa rakennuksen hallintaan parempaa oikeutta kuin C, niin KKO pysyttäen HO:n tuomion lopputuloksen hylkäsi A:n kanteen C:n velvoittamisesta luovuttamaan rakennus hänen vapaaseen hallintaansa ja suorittamaan korvausta asuntoedun menetyksestä kuuden vuoden ajalta. — A oli jutussa katsonut rakennuksen rakentajana omistavansa sen yksin. Jutun asiakirjoista käy ilmi, että hän oli omistusoikeutensa tueksi esittänyt mm. rakennuksen palovakuutuskirjan, jossa hän oli vakuutuksen ottajana, kuitenkin suorittamastaan rakennuslupamaksusta sekä velkakirjan, jolla hän selitti rahoittaneensa rakentamista. B:n omistusoikeuden A oli kiistänyt mm. perustein, ettei B ollut omistanut »palaakaan tilasta, jolle rakennus rakennettiin». — KKO:n perusteluista käy ilmi sen panneen sivullisen (B:n) oikeuden tueksi painoa sille, että rakennus ainakin suureksi osaksi oli rakennettu tämän varoilla. On lisäksi joka tapauksessa selvää, että sivullisen omistusoikeus rakennukseen ei voi olla sinänsä mahdoton, mihin ajatukseen A:n perustelut näyttävät viittaavan.

⁵⁶ Rakennuksen omistussuhteita koskevaa tuotetta oikeuskäytäntöä edustaa tiedonantona v:ltä 1973 julkaistava KKO 2830/5.12.1972. Siinä KKO on — tavanomaisesta poikkeavaa termiä käyttäen — vahvistanut sivullisen kaksi samanlaista huoneistoa käsittävän rakennuksen *osaomistajaksi*. — Tuossa rat-

kysymys on myös, millä perustein osuukien suuruudet yhteisomistussuhteissa määräytyvät. Tapahtuisiko tämä rakennukseen pantujen kustannusten suhteessa? Näin ei ilmeisestikään ole käynyt ainakaan edellä mainitussa tapauksessa.

kaisussa KKO katsoi selvitetyn A:n ja B:n yhdessä rakentaneen riidanalaisen omakotitalon A:n omistamalle K:n tilalle tarkoituksin yhdessä omistaa sanottu rakennus sekä että A ja tämän vaimo C olivat yhdessä hallinneet toista ja B perheineen toista huoneistoa. Sen vuoksi KKO katsoen, että A ja B sekä A:n myytyä tilan oikeuksineen rakennukseen C:lle, joka oli ollut tietoinen A:n ja B:n sanotusta tarkoituksesta, C ja B olivat yhdessä omistaneet sanotun rakennuksen, vahvisti jutun vireillä ollessa kuolleen B:n oikeudenomistajien olevan ko. rakennuksen osaomistajia, ja oli heillä oikeus käyttää K:n tilan aluetta siltä osin kuin se oli tarpeen heidän hallitsemansa rakennuksen osan käyttämiseen asuntona. Jutussa myös KO oli hyväksynyt B:n rakennuksen osaomistusta ja sen käyttö-oikeutta kiinteistöllä koskevan vaatimuksen katsoen, että B:n sekä A:n ja C:n välille oli syntynyt avoimeen yhtiöön verrattava oikeussuhde, jonka mukaan heidän tarkoituksenaan oli yhdessä omistaa ja asua sanottua rakennusta. B:n oikeuden tueksi mainittiin perusteluissa mm. hänen osallistumisestaan rakennuksen rahoittamiseen ja siitä, että hän oli rakennuksen valmistumisesta saakka perheineen jatkuvasti asunut käyttöönsä saamassaan huoneistossa. Toisin kuin KO ja KKO katsoi HO sen sijaan B:n saaneen vain pysyvän vastikkeettoman käyttö-oikeuden kiinteistöön ja sillä asumaansa rakennukseen, josta nautintaoikeudesta C oli ollut tietoinen, joten se myös A:n ja C:n välisessä tilankaupassa oli pysynyt voimassa. Ratkaisun perusteluissa on mm. todettu esitetystä selvityksestä olleen pääteltävissä, että A:n, C:n ja B:n tarkoituksena oli ollut yhdessä asua K:n tilalle rakennettavaa omakotitaloa ja että he yhdessä olivat rahoittaneet tilan rakentamisen.

Tässä ratkaisussa HO nähdäkseni on lähtenyt hyvin vahvasta presumtiosta rakentamisen tapahtumisesta kiinteistönomistajan lukuun. Vastoin tämän kiistämistä ei sivullista ole katsottu rakennuksen yhteisomistajaksi siitäkään huolimatta, että rakentamisen rahoittamisen on todettu tapahtuneen yhdessä. Kenties myös KO:n konstruktio avoimeen yhtiöön verrattavasta oikeussuhteesta on luotu tuosta presumtiosta vapautumiseksi. Tällainen rakennelma näyttää kuitenkin tarpeettomalta. Joka tapauksessa kohtuuskäytökohdat puoltavat lopputulosta, jonka KKO on omaksunut. Huomiota kiinnittää KKO:n viittaus kiinteistön uuden omistajan tietoisuuteen rakennuksen omistussuhteita koskevasta tarkoituksesta. Lausumasta näyttää olevan pääteltävissä, että tuollaisella tarkoituksella ei ilman muuta olisi oikeudellista merkitystä kolmannen kannalta. Tämä kanta vaikuttaa kyllä reaaliuuton ja vaihdannan näkökulmasta perustellulta, vrt. rakennusta koskevista kollisioista tapauksissa, jolloin sivullinen on rakennuksen yksinomistaja, jäljempänä 11 §:ssä esitettävää. Kaiken kaikkiaan ratkaisu myös osoittaa hyvin, miten keskeinen on kysymys oikeudesta käyttää rakennusta (sen osaa) kiinteistöllä, ks. lähemmin tämän tutkimuksen 5 §.

Lieneekin niin, että tyydyttävimpään lopputulokseen päästään antamalla merkitystä olosuhteille yksittäistapauksissa. Jos esim. kahden henkilön yhteisomistuksen kohteena on omakotitalo, jossa on kaksi samankokoista asuinhuoneistoa, näyttää luonnolliselta lähteä siitä, että osuudet ovat yhtä suuret.⁵⁷

4. Rakennusten omistussuhteista maanvuokrassa

Ne periaatteet, joiden nojalla vuokramaalle rakennettujen rakennusten omistussuhteet kiinteistönomistajan ja vuokramiehen välillä määräytyvät, ovat edelliseen verraten suhteellisen selväpiirteiset.

Alunperin maanvuokralla ruotsalais-suomalaisessa oikeudessa tarkoitettiin maan (kokonaisen maatilán) vuokraamista maanviljelyksen harjoittamista varten.⁵⁸ Rakennusten omistussuhteita ajatellen on alkuaan ollut tärkeä merkitys sillä seikalla, oliko rakennukset katsottava maatalouskiinteistön ns. *laillisiksi rakennuksiksi*. Tällaisia olivat tilan viljelemiseen ja käyttämiseen tarpeelliset l. välttämättömät rakennukset, jotka tilalle lain mukaan oli rakennettava, ja joita ei saanut siirtää pois.⁵⁹

Jo KrML:n maanvuokraa (lampuotivuokraa) koskevat säännökset edellyttivät, että omistajan tuli luovuttaa tila lampuodille varustettuna tarpeellisilla rakennuksilla, jotka lampuodin oli pidettävä kunnossa; lampuodi katsottiin myös velvolliseksi rakentamaan omistajalle uusia rakennuksia.⁶⁰ Sittemmin annettiin toistuvasti määräyksiä, jotka sisälsivät

⁵⁷ Juuri tällaisesta tilanteesta on kysymys esim. ed. av. selostetussa oikeustapauksessa. Vrt. HO:n kantaa av. 44 mainitussa ratkaisussa KKO 82/18. 1. 1971.

Kiintoisa ongelma on myös, onko mahdollista omistaa *tietty materiaallinen osa* rakennuksesta ja erityisesti, voiko tällainen rakennuksen osa olla omistusoikeuden kohteena samassa merkityksessä kuin kokonainen rakennus toisen maalla erillisenä oikeusobjektina. Kysymyksen yksityiskohtainen selvittely tässä veisi kuitenkin liian kauas.

⁵⁸ Ks. *Haataja*, Maanvuokraoikeus s. 1—3 ja *Hakulinen* s. 1.

⁵⁹ Käytän tässä siis termejä *tarpeellinen* ja *välttämätön* toistensa synonyymeinä. Ruotsin kielessä tunnetaan esillä olevassa yhteydessä yksinomaan termi *nödig*.

⁶⁰ Sen sijaan vielä maakuntalakien aikaan tilan vuokramiehellä l. lampuodilla ei ollut rakentamisvelvollisuutta. Hänen tilalle rakentamansa rakennukset olivat hänen omaisuuttaan. Maanomistajalla saattoi kuitenkin olla tällaisiin rakennuksiin nähden lunastusoikeus. Ks. *JB I 1905* s. 331—339, *Kpm. miet. 2/1897* s. 3 ja s. 5, *Hafström* s. 66 s. ja *Hemmer III* s. 24.

niin hyvin kruunun kuin yksityisenkin lampuoteihin samoin kuin verotalonpoikiin kohdistetun kiellon siirtää tilalta pois rakennuksia.⁶¹ Ns. talonkatselmusjärjestyksiin sisältyi yksityiskohtaisia mm. vuokramiehen rakentamisvelvollisuutta koskevia määräyksiä.⁶²

Kaikkkeen talonpoikaismaahan kohdistui vuoden 1734 lain RakK 2 ja 27 lukujen mukaan yleinen viljelemis- ja rakentamisvelvollisuus. Talonpojan tuli mm. vuosittain rakentaa määrätty paljous rakennuksia, kunnes talo oli lain edellyttämän tavoin rakennettu, sekä pitää rakennukset kunnossa.⁶³ Rakentamisvelvollisuus koski myös tilan vuokramiestä (lampuotia). *Lailliset rakennukset tulivat aina kuulumaan kiinteistönomistajalle.* Lampuoti oli niistä oikeutettu parannuskorvaukseenkin vain poikkeustapauksissa.⁶⁴

Laillisten rakennusten vastakohtaksi omistussuhteita ajatellen tulivat ns. *liikarakennukset (överloppshus)*. Näitä olivat rakennukset, jotka eivät kuuluneet laillisiin rakennuksiin ja jotka vuokramies oli rakentanut kiinteistölle ulkopuolella rakentamisvelvollisuutensa. Tällaisia rakennuksia on pidetty vuokramiehelle kuuluvina, pääsääntöisesti kuitenkin vain edellytyksin, että rakennusaineet olivat vuokramiehen omat.⁶⁵

Yleiset säännökset viljelemis- ja rakentamisvelvollisuudesta kumottiin helmikuun 21 päivänä 1789 annetulla asetuksella niistä ehdoista, joilla

⁶¹ Ks. *Sjögren* s. 37.

⁶² Tällaisia olivat talonkatselmusjärjestykset (husesynsordningar) vuosilta 1590 ja 1681. Viimeksi mainittu oli pohjana vuoden 1734 lain RakK:n säännöksille. Ks. *Kom. miet. 2/1897* s. 7 s., *Hafström* s. 67, *Montgomery* s. 482, *Wrede—Caselius* s. 57 ja *Hemmer* III s. 25.

⁶³ Ks. esim. *Gadolin* s. 32 s., sekä vuoden 1734 lain viljelemis- ja rakentamisvelvollisuudesta ja sen taustasta myös *von Seth*, *Minnesskrift* s. 443 s. ja *Haataja* s. 42—45.

⁶⁴ *Gadolin* s. 39 s. ja *Haataja*, *Maanvuokraoikeus* s. 41 s.

⁶⁵ Ks. *Nojonen* s. 165. Poikkeuksena säännöstä on pidetty RakK 26:2:n viimeisen virkkeen säännöstä, jonka mukaan pappi, jos hänen seuraajansa ei halunnut käyttää lunastusoikeuttaan, oli oikeutettu pappilan maalle rakennetun liikarakennuksen poissiirtämiseen, vaikka hirret oli otettu pappilan metsästä, ks. *Wrede—Caselius* s. 59 av. 1. — Erottelulla laillisiin ja liikarakennuksiin on aikaisempina aikoina ollut merkitystä myös tapauksissa, jolloin virkatalon haltija oli rakentanut kiinteistölle. Lailliset rakennukset kuuluivat kiinteistöön ja jäivät tulijalle, kun taas liikarakennuksiin nähden on yleensä ollut säädettyinä lähtijän poissiirto-oikeus, mikäli tulija ei tahtonut niitä lunastaa. Ks. *Sjögren* s. 41 ja *Caselius* s. 307 s. Vrt. laki evankelis-luterilaisten seurakuntien virkataloista 29.12.1944/1034, erit. sen 25 §, ja tämän lain kumonnut laki evankelis-luterilaisten seurakuntien virkataloista ja rahastosta 25.2.1966/106, sekä myös

perintötaloja on hallittava. Maatalouskiinteistön tarpeellisia rakennuksia ei tämän jälkeen enää voitu pitää »laillisina» rakennuksina siten kuin vuoden 1734 lain mukaan oli laita.

Vuokramiehen maatalouskiinteistölle rakentamat tarpeelliset rakennukset tulivat kuulumaan vuokranantajalle kuitenkin myös vuoden 1902 MVL:n mukaan. Sama koski MVA:n mukaan torpan ja lampuotitilan viljelemiselle tarpeellisia rakennuksia.⁶⁶ Rakentamisvelvollisuus vuokramiehellä oli vuoden 1902 MVL 27 ja 29 §:ssä sekä MVA 17 §:ssä säädettyissä rajoissa. Vuokranantajan oli pääsääntöisesti tällöin osoitettava rakentamiseen luonnosta saatavat rakennustarpeet. Vuoden 1902 MVL 51.2 §:n säännöksestä on pääteltävissä, että tarpeellisen rakennuksen rakentaminen oli katsottava tilan parantamiseksi silloinkin, kun vuokramies oli ylittänyt laissa säädetyn rakentamisvelvollisuutensa.⁶⁷ Tuon lain 52 §:n 1. virkkeessä tarkoitettu rakennus tuli sen sijaan kuulumaan vuokramiehelle. Lainkohdassa säädettiin: »Jos vuokramies on omista aineistaan rakentanut huoneen luvatta tahi toiseen paikkaan, kuin vuokranantaja on myöntänyt, ja jos tämä ei tahdo lunastaa huonetta, olkoon vuokramies velvollinen muuttamaan sen pois vuokra-ajan loputtua; pankoon myöskin huoneen sijan kuntoon».⁶⁸ Juuri tähän lainkohtaan ja

asetus ortodoksisten seurakuntain papiston virkataloista 8.2.1963/69, 1, 3 ja 6 § verr. tämän asetuksen kumonneen ortodoksisesta kirkkokunnasta annetun asetuksen (6.3.1970/179) 7 lukuun.

Ruotsin vuoden 1895 lain valmistelutöissä on mainittu mm. juuri liikarakennukset sellaisina rakennuksina, joita lain 4 §:ssä tarkoitettiin ja jotka eivät siten tulleet kuulumaan kiinteistöön syystä, että sivullinen omisti ne »efter sårskilt stadgande», ks. *NyaLagB* s. 37 s. Ks. myös *SOU* 1947: 38 s. 106 ja *Westerlind* s. 137.

⁶⁶ MVA:n mukaisen vuokran kohteena oli torppa, lampuotitila tai mäkitupa-alue. Torpan rakennukset olivat osaksi varsinaisia (torppaan kuuluvia) maatalousrakennuksia; pääpaino vuokrassa oli viljelyseduilla. Viljelijällä saattoi lisäksi olla omia asuinrakennuksia ulkohuoneineen. Mäkitupa-alueen tunnusmerkistöön sen sijaan kuului, että rakennukset joko kaikki taikka ainakin oleelliselta osin olivat vuokramiehen omat. Ks. lähemmin *Chydenius* II s. 75—78 ja *Haataja*, *Maanvuokraoikeus* s. 66—70.

⁶⁷ Vuokramiehen rakentamaa rakennusta koskevista oikeussuhteista vuoden 1902 MVL:n ja MVA:n mukaan ks. *Gadolin* s. 68 ja s. 82 s., *Hällfors* s. 305—312 ja *Haataja*, *Maanvuokraoikeus* s. 56 s. ja s. 111—113.

⁶⁸ MVL kumosi vuoden 1902 MVL:n ja MVA:n; MVL ei kuitenkaan tule sovellettavaksi ennen sen voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin ennen kuin

MVA 17 §:ään on kirjallisuudessa yleensä viitattu esitettäessä sääntönä, että rakennukset, jotka vuokramies omista aineistaan on rakentanut, kuuluvat tälle, kun taas, jos rakennusaineet on otettu kiinteistöltä, rakennuksesta tulee kiinteistön osa.⁶⁹

MVL koskee maanvuokraa riippumatta vuokra-alueen käyttötarkoituksesta ja siitä, sijaitseeko vuokra-alue maalaiskunnan vai kaupungin alueella. Toiset maanvuokratyypit kuin ennen ovat tulleet merkitykseltään tärkeimmiksi. Näitä ovat lähinnä vuokra asunto- tai teollisuustarkeituksiin eli vuokramuodot, joista on säännöksiä MVL:n 3 ja 5 luvuissa. Enää ei juuri ole paljoakaan käytännöllistä merkitystä kysymyksillä vuokrasuhteen perusteella rakennettujen tarpeellisten rakennusten omistussuhteista taikka vuokramiehen niitä koskevasta rakentamisvelvollisuudesta sen paremmin kuin rakennusaineiden alkuperästä.

MVL:n alaisissa vuokrasuhteissa on kuitenkin sääntönä, että vuokramiehen rakentama rakennus tulee tämän omistukseen. Ei edes kiinteistön käytölle ja viljelemiselle tarpeellinen rakennus tule ilman muuta vuokranantajan omaksi. Merkitystä ei lain mukaan myöskään ole sillä, mistä rakennusaineet ovat peräisin.

Periaate, jonka mukaan vuokramiehen rakentama rakennus kuuluu tälle, on itsestään selvä sellaisia vuokramuotoja ajatellen, joiden tunnusmerkistöön nähden laki edellyttää, etteivät rakennukset kuulu vuokranantajalle. Näitä ovat tontinvuokra, muu asuntoalueen vuokra sekä muu maanvuokra, joiden osalta tässä yhteydessä voidaan viitata MVL 31, 51.1 ja 76.2 §:n säännöksiin. Epätietoisuutta saattaisi sen sijaan syntyä rakennetun viljelmän vuokran osalta. Edellyttäähän tämä vuokratyyppi, että alueella joka tapauksessa sitä vuokrattaessa olevat maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja ulkokuonerakennukset kuuluvat vuok-

pääsääntöisesti tällaisessa sopimuksessa määrätyn vuokra-ajan tultua pidennetyksi, ks. MVL 90 § ja *Hakulinen* s. 4—6. Vuoden 1918 lainsäädännöstä alkaen ovat mm. vuokra-alueiden lunastamista koskevat järjestelyt kuitenkin johtaneet siihen, että vanhan lainsäädännön alaisia vuokrasuhteita lienee tällä hetkellä vain vähän. On myös huomattava, että vuoden 1902 MVL ja MVA eivät koskeneet kaupunkimaan vuokraa. Ks. *Haataja*, Maanvuokraoikeus s. 5—8 ja *Kom. miet.* 1/1957 s. 39.

⁶⁹ Ks. *Noponen* s. 166 s., *Wrede—Caselius* s. 59, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 198 ja *Zitting—Rautiala* s. 35 sekä 1 §:ssä av. 13:n ja 2 §:ssä av. 57:n edellä esitettyä. Sen seikan merkityksestä, että rakennus kuuluu vuokramiehelle, ks. lisäksi *Haataja*, Vuokran käsite s. 119 s.

ranantajalle. Tällä järjestelyllä on pyritty kuitenkin vain siihen, että maatalouden harjoittamisen pääasialliset edellytykset ovat olemassa jo vuokrasopimusta tehtäessä, kun maanvuokrassa maanviljelystarkoitukseen eivät pitkät vuokra-ajat enää ole mahdollisia.⁷⁰ MVL 62 § osoittaa, että jos vuokramies myöhemmin rakentaa rakennuksia viljelmälle, ne tulevat kuulumaan hänelle. MVL 62.1 § koskee tapausta, jolloin vuokranantaja on kirjallisesti antanut luvan vuokra-alueelle rakentamiseen. Jos muuta ei ole sovittu, kuuluu rakennus tällöin vuokramiehelle. MVL 62.2 §:ssä taas on ilman muuta lähdetty siitä, että rakennus kuuluu vuokramiehelle, jos rakentaminen on tapahtunut ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Myös MVL 71 §:n tarkoittamassa maatalousmaan vuokrassa tulevat mahdollisesti rakennettavat rakennukset kuulumaan vuokramiehelle, mikä käy ilmi MVL 71.1 §:n viimeisestä virkkeestä verrattuna 62 §:ään.

MVL:n mukaan vuokramiehellä ei siis ole lakiin perustuvaa rakentamisvelvollisuutta vuokranantajan hyväksi. Maanvuokrasopimuksessa saatetaan sen sijaan kyllä asettaa rakentamisvelvollisuus. Tästä huolimatta rakentaminen saattaa tapahtua ja yleensä tapahtuu vuokramiehen omaan lukuun. Esim. kaupunkien asuntotontteja koskevissa vuokrasopimuksissa on jo kauan ollut yleisenä käytäntönä määrätä vuokramiehelle velvollisuus rakentaa tontti määräajassa vuokran kohoamisen tai jopa irtisanomisen uhalla. Aiheena tällaisen velvollisuuden asettamiselle saatavat olla kaupunkirakentamisen intressit, asuntopoliittiset syyt ja pyrkimys keinottelun estämiseen.⁷¹

Todettakoon vielä, että kun kysymys on vuokramaalla olevasta rakennuksesta, saattaa kyllä esiintyä se probleemi, kenelle tai keille muille kuin vuokranantajalle rakennus kuuluu. Kun esim. MVL:ssa puhutaan *vuokramiehen rakentamasta rakennuksesta* edellytetään nimittäin jo itse asiassa tiettyä oikeustosisaikastoa, joka perustaa omistusoikeuden juuri vuokramiehelle — nimenomaan hän on ollut rakentajana. Selvitettäväksi jää, mitä on ymmärrettävä sillä, että joku on »rakentaja».

⁷⁰ Ks. Ltk 3/1964 s. 164. — Tendenssinä on ollut ohjata maatalouden harjoittaminen tapahtuvaksi maan omistusoikeuden pohjalta. Pitkien vuokra-aikojen on pelätty aiheuttavan epäkohtia, jotka olisivat korjattavissa vain lunastuslainsäädäntöön turvautumalla. Ks. *Kom. miet. 1/1957 s. 20 ja s. 29 s. ja Haku-linen s. 3.*

⁷¹ Ks. *Mallisäännöt s. 11 s. ja Majamaa s. 29—32.*

5. Lopputoteamus

Kun tiivistetään edellä tässä esitysjaksoissa suoritetun tarkastelun tulokset, on lähinnä vain esitettävissä se kiistaton sääntö, että omistusoikeus rakennuksen maapohjaa vastaavaan kiinteistöön ei sinänsä ole peruste, joka konstituoisi omistusoikeuden rakennukseen kiinteistönomistajalle. Maanvuokrasuhteissa näyttää lisäksi selvältä, miten kysymys omistusoikeudesta rakennukseen kiinteistönomistajan ja vuokramiehen välillä ratkeaa. Tämän lisäksi ei ole osoitettavissa kiistatta voimassa olevia normeja; vaikuttaa siltä, että kysymys rakennuksen omistusoikeuden määräytymisestä tulee yksittäistapauksissa ratkaistavaksi suhteellisen vaikeasti ennakoitavien perusteiden nojalla. Tältä osin olen edellä tyytynyt eräiden kysymysten asettamiseen osoittaakseni, mistä eri näkökulmista asiaa voidaan tarkastella, ja kuten oikeuskäytännöstä on nähtävissä, myös on tarkasteltu. Rakennuksen omistusoikeuden määräytymistä koskevassa kysymyksessä en sen sijaan ole pyrkinyt yksityiskohtaisten normisuositusten antamiseen. Tutkimukseni tarpeisiin riittää voimassa olevan oikeutemme kannan toteaminen.

5 §. Rakennuksen maapohjan käyttöoikeudesta

1. Yleisiä näkökohtia

Vaikka rakennusta tarkastellaankin itsenäisenä objektina ja erillisenä omistusoikeuden kohteena, ei voida synjättää sitä tosiseikkaa, että rakennus perustakseen tarvitsee maapohjan. Kuten seuraavasta samoin kuin myöhemmistä yhteyksistäkin ilmenee, on tällä seikalla olennainen merkitys rakennuksen omistajan oikeusasemaa ajatellen.

Omistajan hallinta- l. primäärioikeus on määritelty yksinomaiseksi, suojatuksi käyttövapaudeksi omistusoikeuden kohteeseen nähden.¹ Helposti ajateltaneen, että rakennukseen kohdistuva omistajan hallintaoikeus tarkoittaa yksinomaista, suojattua vapautta käyttää rakennusta kiinteistöllä omistajan tavoin. Näin määritelty »omistajan hallintaoikeus» koostuu kuitenkin kahdesta erillisestä ja periaatteessa erillään pidettävästä

¹ Ks. Zitting s. 26.

elementistä. Hyväksyttäessä edellä lausuttu omistajan hallintaoikeuden määritelmä voidaan sanoa, että rakennuksen omistusoikeus »sisältää» yksinomaisen, suojatun käyttövapauden vain itse rakennukseen nähden. Eri kysymys on, onko rakennuksen omistajalla oikeus käyttää rakennusta kiinteistöllä. Rakennuksen pysyttäminen kiinteistöllä edellyttää aina oikeutta sen maa-alan käyttöön, jonka rakennuksen pohja vaatii.

Kysymys siitä, onko jollakulla omistusoikeus rakennukseen, on siten erotettava kysymyksestä, onko ao. henkilö oikeutettu pysyttämään rakennuksen paikallaan. Jos vastaus ensimmäiseen kysymykseen on myönteinen, tulee jälkimmäinen erikseen harkittavaksi. Kussakin tapauksessa on voitava osoittaa peruste, jonka nojalla rakennuksen omistajalla on oikeus sen paikallaan pysyttämiseen eli rakennuksen maapohjaan kohdistuva käyttöoikeus. Mikäli tätä käyttöoikeutta ei ole, on oikeutemme mukaan lähtökohta se, että rakennuksen omistajalla on velvollisuus siirtää rakennus pois. Kiinteistönomistaja voi tällöin vaatia rakennuksen omistajaa siirtämään rakennuksen pois teettämisen uhalla. Teettämishuika voidaan asettaa jo tuomioistuimen päätöksessä.² Vaatimuksen voi tehdä myös maapohjan käyttöoikeuden haltija, kuten vuokramies.³

On sen sijaan selvää, että vaatimus rakennuksen omistajan häätämisestä itse rakennuksesta ei voi menestyä.

Esillä olevaa problematiikkaa koskevana voidaan meidän oikeuskäytännöstämme mainita KKO:n ratkaisu 1948 II 245. Siinä jako-osakkaan oikeus käyttää asuntonaan hänelle halkomisessa pidätettyä rakennusta toiselle osakkaalle muodostetulla kiinteistöllä perustui jakotoimituksen yhteydessä annettuun määräykseen, jonka mukaan rakennus sai olla paikoillaan 10 v. ajan halkomisen maarekisteriin merkitsemisestä. Tämän määräajan kuluttua kiinteistönomistaja vaati jako-osakkaan häätämistä

² Kiinteistönomistajan ja rakennuksen omistajan välillä on tällöin kysymys korrelaattisuhteesta *right-duty*, ks. edellä 2 §:n av. 97 ja *Zitting*, LM 1952 s. 396. Oikeuskäytännöstä ks. esim. SOO 1916 p. 11/2 n:o 96, KKO 1921 t. 25/1 n:o 16 ja KKO 1962 II 12, joissa on hyväksytty vaatimus rakennuksen poissiirtämisestä uhalla, että kantaja muutoin on oikeutettu siirtämään rakennuksen pois vastajan kustannuksella. Vrt. SOO 1917 t. 6/7 n:o 125 sekä KKO 1920 t. 15/9 n:o 168 ja t. 16/11 n:o 225. — Teettämishukasta l. -valtuudesta ks. lähemmin *Ellilä*, Ulosotto-oikeus s. 169 ja s. 287—291.

³ Ks. KKO 1924 t. 9/12 n:o 522 ja KKO 1959 II 33 sekä myös KKO 1929 II 751 ja vrt. KKO 1946 II 37 (vuokramiesten kanne ennenaikaisena hylätty, kun vireille pannussa lunastusmenettelyssä vasta ratkaistiin, minkä alueen kantajat saivat lunastaa).

ja vuokraa rakennuksesta määrääjän päättymisen jälkeiseltä ajalta. Kanne hylättiin, kun vastaajan ei katsottu laiminlyömällä siirtää pois rakennus mainitussa ajassa menettäneen omistusoikeuttaan siihen. — Vaatimus rakennuksen poissiirtämisestä olisi sen sijaan todennäköisesti hyväksytty.

Ruotsin oikeuskäytännöstä on mainittava erittäin havainnollinen Svea HovR:n ratkaisu SvJT oik. tap. s. 55. — A oli HR:ssa lausunut, että B:n myytyä hänelle eräät kiinteistöt oli A:n ja B:n kesken suullisesti sovittu, että B saisi lyhyehkön aikaa käyttää kiinteistöillä olevaa autotallia kunnes saisi uuden. B oli kuitenkin luovuttanut autotallin C:lle, joka oli ottanut sen hallintaansa. A vaati nyt C:n velvoittamista hädän uhalla luopumaan autotallin hallinnasta. HR hylkäsi kanteen. Svea HovR katsoi selvitetyn, että A ja B olivat kiinteistönkaupan yhteydessä suullisesti sopineet, että autotalli jäisi B:n omistukseen ja että se saisi olla paikallaan kiinteistöillä, kunnes B saisi mahdollisuuden siirtää sen pois. Kun tämä sopimus oli katsottava A:ta ja B:tä sitovaksi, oli B tosin ollut velvollinen ajassa, joka jo oli katsottava umpeen kuluneeksi, muuttamaan autotallin pois, eikä hänellä olisi myöskään ollut oikeutta luovuttaa sitä C:n käytettäväksi, mutta koska po. sopimuksen johdosta A ei kiinteistönkaupan perusteella ollut B:hen nähden saanut oikeutta autotalliin, eikä A:n jutussa ajama, autotallin omistusoikeuteen perustuva kanne C:n häätämisestä siitä siten voinut tulla hyväksytyksi, niin HovR jätti HR:n lopputuloksen pysyväksi.

On aihetta tässä yhteydessä huomauttaa siitä, että rakennuksen omistajalla on myös rakennuksen poissiirto-oikeus. Tämä oikeus ei »johdu» poissiirtovelvollisuudesta — ts. kysymys ei ole vain siitä, että »mikä on käskettyä, on myös sallittua». ⁴ Kiinteistönomistaja on aina velvollinen sallimaan toisen omistaman rakennuksen siirtämisen pois. Tätä kiinteistönomistajan velvollisuutta (samoin kuin kenen tahansa sivullisen velvollisuutta) vastaa rakennuksen omistajan yksinomainen, suojattu käyttövapaus rakennukseen nähden (hän saa periaatteessa menetellä omaansa nähden, miten haluaa). Edellä lausuttu on sanottu edellytyksin, ettei kiinteistönomistajalla ole erikseen osoitettavaan normiin perustuvaa rakennuksen lunastusoikeutta. Tällainen oikeus kiinteistönomistajalla saattaa olla esim. maanvuokrasuhteen päättyessä.

Tässä kohden voidaan esittää ratkaisu KKO 1938 I 15, joka on otsoikoitu seuraavasti: Talon halkomisessa on osakkaalle jaettu rakennuksia, jotka sijaitsivat toiselle osakkaalle erotetun tilan maalla, ja määrätty, että ne saivat olla paikoillaan nimetyn henkilön (eläkeläisen) elinajan.

⁴ Ks. Zitting, LM 1952 s. 297.

Oikeus rakennusten poismuuttamiseen, josta vaatimus oli tehty mainitun henkilön eläessä, on pidetty viimeksi sanotun tilan myöhempien omistajien estelyistä huolimatta säilyneenä.

Osakkaan omistajanasema rakennuksiin nähden siis pysyi tilan uusia omistajia vastaan. Tilan omistajat velvoitettiin luovuttamaan rakennukset näiden omistajalle sekä »sallimaan hänen siirtää ne pois tilan alueelta.»

Mitä edellä on sanottu rakennuksen omistajan rakennusta koskevasta poissiirtovelvollisuudesta, ei koske vain tapauksia, jolloin rakennus on rakennettu toisen maalle. On tilanteita, joissa joudutaan harkitsemaan myös kysymystä omalle maalle rakennetun rakennuksen siirtämisestä pois. Näin on esim., kun omistajahaltija joutuu luopumaan kiinteistöstä dynaamisen suojan puuttuessa johonkin henkilötahoon nähden. On myös mahdollista, että kiinteistönomistaja on luovuttamalla sivulliselle kiinteistöön jonkin käyttöoikeuden rajoittanut omaa käyttövapauttaan kiinteistöön nähden siten, ettei hänellä itsellään ole oikeutta rakentaa sille. Tällöin hän on rakentamaansa nähden poissiirtovelvollinen.⁵ RL 33:5:ssä on kriminalisoitu mm. luvaton rakentaminen *toisen maalle*. Kun säännös suojaa maan »laillista haltijaa», voi luvattomaan rakentamiseen kuitenkin syyllistyä myös kiinteistönomistaja maan esim. ollessa vuokrattuna toiselle.⁶

Olen edellä puhunut *poissiirto-oikeudesta ja -velvollisuudesta* tietoisena siitä aikaisemmassakin yhteydessä mainitsemastani seikasta, miten monimerkityksisiä ilmaisu *oikeus ja velvollisuus* ovat. Sanottujen käsitteiden käyttöyhteydet yleensä kuitenkin selvästi osoittanevat, millaisista oikeudellisista tilanteista on kysymys. Sama koskee nähdäkseni esillä oleviin yhteyksiin liittyviä (rakennuksen) *lunastusoikeuden ja -velvollisuuden* käsitteitä. Poissiirto-oikeus ja -velvollisuus koskevat rakennuksen omistajan oikeusaseman staattista puolta. Lunastusoikeuden ja -velvollisuuden osalta taas on kysymys kompetenssista ja sitä vastaavasta sidonnaisuudesta saada rakennuksen omistusoikeus siirrettyksi kiinteistönomistajan käsiin. Kun kiinteistönomistajalla on lunastusvelvollisuus, on hän se osapuoli, joka on sidonnaisuusasemassa. Tiedyt oikeuksien ja velvollisuuksien kombinaatiot ovat mahdollisia. Rakennuk-

⁵ Juuri tätä tilannetta koskevaa oikeuskäytäntöä en ole löytänyt. Läheisesti verrattava on kuitenkin ratkaisu SOO 1917 p. 21/5 n:o 325: A:n kanteesta B, joka luvatta oli vedättänyt rakennusaineita ja rakentanut riihen vaimonsa edusmiehenä hallitsemastaan tilasta A:lle vuokratulle maalle, velvoitettiin muuttamaan pois riihi ja rakennusaineet määräajassa uhalla, että A muuten sai siirtää ne pois B:n kustannuksella.

⁶ Ks. *Honkasalon* edellä 4 §:ssä av. 34 main. t. s. 72.

sen omistajalla saattaa samanaikaisesti olla rakennuksen poissiirto-oikeus ja -velvollisuus, kiinteistönomistajalla taas lunastusoikeus ja -velvollisuus. Tietyt oikeudet puolestaan »sulkevat pois» sen, että tietyt muut oikeudet voisivat olla »olemassa» samanaikaisesti. Esim. jos kiinteistönomistajalla on lunastusoikeus rakennukseen, ei rakennuksen omistajalla samanaikaisesti ole oikeutta (vapautta) rakennuksen poissiirtämiseen. Rakennusta koskevan lunastusoikeuden (kompetenssin) käyttäminen on mahdollista vain, kun rakennus on edelleen kiinteistöllä. Säännöksen, joka antaa kiinteistönomistajalle lunastuskompetenssin, täytyykin samalla katsoa sisältävän myös tämän kompetenssin käyttöä turvaavan normin, joka kieltää rakennuksen omistajaa siirtämästä rakennusta pois.

Nimenomaan poissiirtovelvollisuuden käsitteen osalta on tässä vielä aihetta erääseen selventävään huomautukseen. Sitä varten otan esimerkiksi oikeuksia ja velvollisuuksia koskevasta epätasällisesta kielenkäytöstä vuoden 1902 MVL:sta. Sen 52 §:n mukaan vuokramies oli *velvollinen* muuttamaan rakentamansa huoneen pois vuokra-ajan loputtua. Jos tätä ei tehty vuoden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, jäi huone vuokranantajan omaksi ilman lunastusta. Lain 53 §:ssä taas säädettiin, että vuokramies *sai* viedä istuttamansa arvokkaammat kasvit pois vuoden kuluessa vuokrakauden päätyttyä, muutoin »olkoon laki niinkuin 52 §:ssä sanotaan». Poissiirtämisen laiminlyönti aiheutti siis kummankin lainkohdan mukaan samat seuraamukset; lain 52 §:ssä puhuttiin velvollisuudesta siirtää rakennus pois, kun taas 53 §:ssä käytetty sana »sai» tuntuisi ennemmin viittaavan vapauteen tai lupaan — siis »oikeuteen»! Lakikielen horjuva terminologia on kuvastunut kirjallisuudessa:kin: vuoden 1902 MVL 52 ja 53 §:ään viitaten esim. *Wrede—Caselius* on puhunut haltijan *oikeudesta* viedä pois kustantamansa laitos, *Zitting—Rautiala* taas rakentajan *velvollisuudesta* viedä rakennukset pois.⁷

Käsitykseni mukaan *velvollisuudesta* juridisena terminä on aiheellista puhua vain silloin, kun velvollisuudeksi kutsutun käyttäytymisvaatimuksen noudattamatta jättämisestä vaatimuksen rikkojaa uhkaa viranomaisen määräämä rikkojan kannalta haitallinen seuraamus l. sanktio.⁸ Eri merkityksessä puhutaan velvollisuudesta, mikäli tarkoitetaan käyttäytymistä, joka on sen ehto, että asianomainen saavuttaisi tai säilyttäisi tiettyjä oikeudellisia etuja.⁹ Tämän tyyppisestä »velvollisuudesta» on kysymys

⁷ Ks. *Wrede—Caselius* s. 302 verr. kuit. s. 348 ja *Zitting—Rautiala* s. 236. *Caselius* (s. 310) on todennut vuoden 1902 MVL 52 ja 53 §:n lausuvan yleisen, jokaisen hallinnassa olevan henkilön *irroittamisoikeutta* koskevan säännön.

⁸ Tällöin voidaan sanoa, että on voimassa normi, joka juuri sisältää tuon velvollisuuden. Ks. tässä yhteydessä *G. H. von Wrightin* oikeudelliselle tutkimukselle vaikutteita antanutta juridisen velvollisuuden käsitettä ja normin voimassa oloa koskevaa kirjoitusta Normien eksistenssi. Alustus Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen symposiumissa 1967 (moniste), s. 1. Ks. myös esim. *Routamo* s. 30 s. ja *Aarnio*, Kysymyksiä testamenttioikeuden alalta s. 75.

⁹ Ks. *Ross* s. 191.

esim. vuoden 1902 MVL 52 §:ssä (yhtä hyvin kuin vastaavasti sen 53 §:ssäkin): jos vuokramies ei siirtänyt rakennusta pois, se tietyn määräajan kuluttua jäi lunastuksetta vuokranantajan omaksi. Jos muuta seuraa-musta ei ole, ei kysymys ole velvollisuudesta edellä ensinnä mainitussa merkityksessä.¹⁰ Omasta puolestani puhunkin *rakennuksen poissiirto-velvollisuudesta* vain niitä tapauksia tarkoittaen, jolloin jollakulla on käytettävissään rakennuksen omistajaan kohdistuvia oikeudellisia kei-noja rakennuksen siirtämiseksi kiinteistöltä. Tällaisissa tapauksissa rakennuksen omistaja on laiminlyödessään poissiirtämisen viime kädessä korvausuhan alainen.¹¹

2. Eräiden tilanteiden tarkastelua

a. *Käyttöoikeuden perustamisesta ja irtisanomisesta.* Rakennuksen maapohjan käyttöoikeuden saamista ja menettämistä koskevien ongel-mien erottaminen rakennuksen omistusoikeutta koskevasta vastaavasta problematiikasta on tärkeää kaikissa oikeudellisissa tilanteissa, joissa nämä kysymykset helposti kietoutuvat yhteen. Seuraavassa kiinnitän huomiota eräisiin tapauksiin.

Jos kiinteistönomistaja luovuttaa rakennuksen sivulliselle (tai vastaa-vasti pidättää sen itselleen kiinteistön luovutuksessa), ei rakennuksen luovutustoimeen sinänsä sisälly oikeutta käyttää rakennusta kiinteistöllä. Rakennuksen maapohjaan kohdistuva käyttöoikeus voi perustua esim. luovuttajan ja luovutuksensaajan väliseen vuokrasopimukseen, luovu-tuksensaajan eläkeoikeuteen jne., tai pelkästään kiinteistönomistajan suos-tumukseen. Käyttöoikeuden luovutus saattaa olla vastikkeeton, mutta

¹⁰ Esim. Ruotsin oikeudessa on katsottu, että vuokramiehellä aina myös on sellaisten rakennustensa ja muiden kohteiden poissiirtovelvollisuus, jotka vuokranantaja lain (ennen NyttJL 2:18.3:n ja nyt JB 8:21.2:n) nojalla saattaa saada lunastuksetta omikseen. Vuokranantaja voi siis tällöinkin vaatia pois-siirtämistä. Ks. NJA 1956 s. 640, jossa vuokramies oli velvollinen siirtämään pois kiinteistöltä palaneen »liikarakennuksen» jäännökset, ja erityisesti siinä esi-tetty S. Ekbergin lausunto, sekä *Prop. 1970:20 Del B 2 s. 958*.

¹¹ Tämä koskee esim. MVL:n alaisia vuokrasuhteita. Vuokranantajalla on tosin lain säännökseen (MVL 38, 62.2 ja 76.2 §) perustuva valta, mikäli hän ei käytä lunastusoikeuttaan, vuokramiehen lukuun myydä tälle kuuluvat raken-nukset julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta, jos vuokra-mies ei määrääjassa siirrä rakennuksia pois vuokra-alueelta. Tällä tavoin lain-säädännössä on pyritty järjestämään tavanomaista nopeampi menettelytie pois-siirtämisen laiminlyönnin varalle. On kuitenkin mahdollista esim., että haluk-kaita huutokauppaostajia ei ole.

myös rakennuksen saajalta vastasuoritusta edellyttävä. Usein käyttöoikeus voi olla henkilökohtaiseksi tarkoitettu.

Ratkaisu KKO 1962 II 96 osoittaa hyvin, miten rakennusta koskevaan luovutustoimeen, vaikkakin tavallaan »erottamattomasti», kuitenkin eri kokonaisuutena voi liittyä maapohjan käyttöoikeuden luovutus. Kysymys oli tuossa tapauksessa siitä, tuottiko testamenttiin perustuva oikeus vuotuista korvausta vastaan pitää testamentilla saatua rakennusta paikallaan ja asua siinä VuokraAlLunL:n mukaisen lunastamisoikeuden. Toisin kuin MJO vastasi KKO kysymykseen kieltävästi perusteluin, että testamentin saajan oli katsottava testamentilla saaneen *omakseen* ainoastaan *asuinrakennuksen ja oikeuden pitää tuo rakennus tontilla eikä niin ollen mitään vuokrasuhdetta ollut olemassa.*¹²

Oman ongelmansa muodostaa kysymys siitä, onko ja millä edellytyksin kiinteistönomistaja oikeutettu irtisanomaan rakennuksen maapohjaan myöntämänsä käyttöoikeuden lakkaavaksi tapauksissa, jolloin oikeuden kestoajasta ei ole osoitettavissa sopimusta. Ongelmaa voidaan tarkastella esim. seuraavista näkökulmista: oikeutta voidaan pitää maankäyttöoikeutena, jolloin maanvuokralainsäädännössä ilmenevät periaatteet tulevat noudatettaviksi, tai sitten ratkaisua etsittäessä haetaan analogiatukea NaapL 14 §:stä.¹³ Kysymyksen yksityiskohtainen tarkastelu on tässä jätettävä.

¹² Ks. myös Turun HO:n lainvoimaiseksi jäänyttä tuomiota 12/31.1.1969: A oli RO:ssa lausunut, että T:n maistraatti oli 28.1.1955 myöntänyt A:lle rakennusluvan tämän omistamalle tontille ehdolla, että tontilla oleva vanha asuinrakennus purettiin viimeistään viiden vuoden kuluessa sanotusta päivästä. A ei kuitenkaan ollut voinut purkaa rakennusta sen johdosta, että B, joka oli siirtynyt vanhainkotiin asumaan, edelleenkin piti hallussaan tuota purettavaa rakennusta. A vaati nyt B:n velvoittamista hädän uhalla muuttamaan rakennuksesta. RO hylkäsi kanteen perusteluin, että B oli 25.8.1954 tehdyssä kauppakirjassa, jolla po. tontti oli myyty A:lle, *pidättänyt itselleen omistusoikeuden ko. rakennukseen ja oikeuden asua siinä kuolemaansa asti*. HO pysytti RO:n päätöksen. — Tämä ratkaisu osaltaan osoittaa, miten on tapana puhua kiinteistöön kuuluvankin rakennuksen *omistusoikeuden* luovuttamisesta (pidättämisestä). Tapauksessa on myös nähtävissä pidättämisehdon »kaksi puolta»: on pidätetty paitsi rakennuksen omistusoikeus myös oikeus käyttää rakennusta kiinteistöllä rakennuksen pidättäjän elinajaksi. Omistamastaan rakennuksesta B:tä ei lisäksi olisi voitu hädätä, vaikka hänellä syystä tai toisesta ei olisi ollutkaan maapohjan käyttöoikeutta, ks. edellä tekstissä av. 3:n jäljessä lausuttua.

¹³ Ks. äänestysratkaisua KKO 1945 II 116 sekä esim. KKO 1929 II 335 ja myös 1938 II 312.

b. *Rakennusten luovutuksista poissirrettäväksi.* Sopijapuolten tarkoituksena saattaa myös riidattomasti olla rakennuksen luovutus *poissirrettäväksi*. Kysymys siitä, kenelle luovutetun rakennuksen käyttöoikeus kiinteistöllä kuuluu, on joskus muodostunut ongelmalliseksi tilanteissa, jolloin rakennuksen purkaminen on viivästynyt. Tätä ongelmaa koskevat seuraavat kaksi ratkaisua:

KKO 1949 II 90: KO lausui A:n kanteesta selvitetyn, että B oli 16. 1. 1945 myynyt C:lle U:n kartanon vanhan päärakennuksen eteläosan, minkä C oli sitoutunut purkamaan ja siirtämään pois saman vuoden kuluessa, sekä että C oli 10. 1. 1946 edelleen luovuttanut oikeutensa ko. rakennuksen osaan A:lle. Koskei A laillisen esteen vuoksi ollut voinut purkaa rakennusta ja este siis oli edelleen olemassa, katsoi KO, että A:lla, kun muunlaista sopimusta ei ollut näytetty tehdyn, po. rakennuksen osan *laillisena omistajana* oli oikeus saada omistamassaan rakennuksen osassa asuvilta vuokralaisilta vuokramaksut kaupantekopäivästä 10. 1. 1946 alkaen, minkä vuoksi A:n kanne B:n velvoittamiseksi suorittamaan ne hänelle hyväksyttiin. HO: ei muutosta. KKO (oikeusneuvos Kaira, vakuutustuomari Kalliala ja oikeusneuvosmies Carlson) katsoi selvitetyn, että B oli C:lle myynyt ko. rakennuksen osan *purettavaksi ja siirrettäväksi* B:n tilalta, minkä vuoksi ja kun ei voitu katsoa sen seikan, ettei mainittuun toimenpiteeseen B:stä riippumattomasta syystä ollut voitu ryhtyä kauppakirjassa edellytetyssä ajassa, *tuottaneen C:lle oikeutta rakennuksen osan muunlaiseen hyväksikäyttöön* eikä A:lle, jolla ei ollut parempaa oikeutta kuin C:llä, siis ollut tuleva niitä vuokramaksuja, mitkä rakennuksen osasta olivat saatavissa sen ollessa poissirrettäväksi, KKO harkitsi oikeaksi hylätä kanteen. Vähemmistö (oikeusneuvokset Laitinen ja Hastig) olisi pysyttänyt HO:n tuomion.

KKO 1961 II 12: A myi B:lle kaupunkikiinteistön ehdolla mm., että B purkaisi toisen kiinteistöllä olleista kahdesta puurakennuksesta ja toimittaisi siitä saatavan käyttökelpoisen materiaalin A:n omistamalle tontille. Kun purkaminen oli A:sta riippumattomasta syystä viivästynyt ja ja B kantanut purettavaksi sovitusta rakennuksesta vuokratulon, velvoitti KKO (oikeusneuvokset Piipponen, Kokkonen ja Rautiala sekä ylim. oikeusneuvos Planting) B:n maksamaan A:lle korvausta oikeudettomasti saamastaan vuokratulosta.

RO oli hylännyt kanteen perusteluin, että B oli kauppaehtojojen mukaan saanut koko kiinteistön heti omistukseensa ja hallintaansa eikä se (osakeyhtiö) siten ollut oikeudettomasti kantanut vuokratuloja rakennuksesta. HO sen sijaan oli hyväksynyt kanteen katsoen B:n saaneen perusteetonta etua. RO:n lopputuloksen olisi pysyttänyt KKO:n eri mieltä ollut jäsen (oikeusneuvos Mali) lausuen perusteluiksi, että *omistus- ja hallintaoikeus myös kiinteistöllä olevaan rakennukseen oli heti kaupan päättämisenä siirtynyt B:lle*, eikä se niin ollen nauttimalla vuokratulot rakennuksesta, jonka purkaminen jo kauppa päätettäessä voimassa olleen huoneen-

vuokrasäännöstelyn johdosta oli lykkääntynyt, ollut saanut perusteetonta etua. KKO:n enemmistö sen sijaan katsoi A:n kärsineen mainitun tavoin vahinkoa todeten perusteluissaan mm., että A oli *myydessään kiinteistön pidättänyt itselleen ko. rakennuksen*, jonka purkaminen A:sta riippumattomasta syystä oli viivästynyt.

Näissä kahdessa äänestysratkaisussa on päädytty vastakkaisiin lopputuloksiin sikäli, ettei vuokratulon vuoden 1949 ratkaisussa katsottu kuuluvan rakennuksen osan ostajalle, kun taas vuoden 1961 ratkaisussa kiinteistönomistajan toiselle poissinnettäväksi pidätetystä rakennuksesta nostama vuokratulo oli »oikeudettomasti saatua».¹⁴ On huomattava, että kummassakaan ratkaisussa ei purkamisen viivästyminen johtunut osapuolten syystä.

Kyseisten oikeustapausten perustelut antavat esillä olevassa yhteydessä aihetta eräisiin toteamuksiin.

Molemmissa esillä olevissa ratkaisuissa esiintyy päättelyä, joka perustuu siihen, kumpako, kiinteistönomistajaa vai rakennuksen saajaa (pidättäjää), on luovutustoimen tapahduttua pidettävä rakennuksen *omistajana*. Vuoden 1949 ratkaisussa katsoivat KO, HO ja KKO:n vähemmistö, että rakennuksen saaja oli sen »laillinen omistaja», jolle tällä perusteella — kun tosin purkamisen viivästymiseen oli laillinen este — kuului oikeus vuokratuloihin. Tämä ajatus näyttää olevan pohjana myös vuoden 1961 ratkaisussa KKO:n enemmistön mielipiteelle, kun perusteluksi kantajan vaatimuksen hyväksymiselle on mm. lausuttu rakennuksen tulleen tälle kiinteistön luovutuksessa pidätetyksi. Toisaalta siinä KKO:n eri mieltä ollut jäsen katsoi rakennuksen omistusoikeuden — tosin myös hallinto-oikeuden — kuuluneen kiinteistön ostajalle ja päätyi vastakkaiseen lopputulokseen. Myös RO:n esittämiin perusteluihin voidaan kiinnittää huomiota.

Jos omaksuttu lopputulos perustuu ajatukseen, ettei kiinteistöön kuuluva rakennus voi olla erillisen omistusoikeuden kohteena, on perustelu

¹⁴ Tässä kohden on aihetta viitata *Hellnerin* esittämiin perusteettoman edun palauttamista koskeviin kiintoisiin näkökohtiin (s. 139—186). Hän on todennut edunpalautusinstituutin pohjana olevan luonnonoikeudellisen periaatteen »kukaan ei saa hyötyä toisen kustannuksella» pelkäksi tautologiaksi, joka saa sisältönsä ennalta tunnetuista normeista. On ensin vastattava kysymykseen, mikä oikeusjärjestyksen mukaan on »toiselle», mikä »toiselle» kuuluvaa. Myöskään kysymykseen siitä, milloin etu on »perusteeton», ei voida antaa yleistä vastausta. »Vinsten saknar rättsgrund om och endast om den kan återkrävas» (s. 182).

tässä tutkimuksessa edustamani käsityksen mukaan kestämaton. Siitä, että sopijapuoli ehkä on kiinteistön vaihdantatilanteessa dynaamista suojaa vailla, ei luonnollisestikaan voida päätellä mitään tälle luovutetun oikeuden sisällöstä. Eri asia on, jos katsotaan, että myydessä rakennus poissiiirrettäväksi sen saajalle ei ole pyrittykään perustamaan omistajan oikeusasemaa itse rakennukseen nähden, joka on siis jotakin »enemmän» kuin sen rakennusaineet. Näin on KKO:n enemmistö mahdollisesti ajatellut vuoden 1949 ratkaisussa. Lopputulosta voidaan pitää perusteltuna ajateltaessa luovutustoimen tarkoitusta: luovutuksensaaja on itse asiassa ostanut tietyn rakennusmateriaalin käytettäväksi muualla. — Mutta vaikka katsottaisiinkin, että rakennuksen saaja (pidättäjä) on rakennuksen omistaja, ei tämän tarvitse merkitä sitä, että vuokratulo rakennuksesta olisi hänelle »kuuluva» — ts. että hänellä myös olisi oikeus käyttää rakennusta kiinteistöllä vuokratulojen lähteenä.¹⁵ Kysymykset rakennuksen omistusoikeuden saamisesta ja oikeudesta käyttää rakennusta kiinteistöllä on joka tapauksessa pidettävä toisistaan erillään.¹⁶ Kun

¹⁵ Ks. KKO 1938 II 58: Kaupunki vaati vastaajalta korvausta vuokralle antamansa alueen käyttämisestä vuokrasopimuksen päätyttyä. Vastaja velvoitettiin suorittamaan kaupungille korvausta myös hyödyistä, jonka se oli saanut vuokraamalla alueella olevat rakennuksensa. Ks. myös KKO 1969 II 44: Asunto-osa-KEYHTIÖN rakennus oli rakennettu tontille, jonka omistus- ja käyttöoikeudesta yhtiö ei ollut päässyt sopimukseen tontin omistajan kanssa. KKO velvoitti yhtiön maksamaan tontin omistajalle korvaukseksi perusteettomasta edusta, jonka se pitäessään vastiketta suorittamatta tonttia hallinnassaan oli saanut, määrän, mikä yhtiön kohtuuden mukaan olisi ollut tontista maksettava käypänä vuokrana. Korvauksen määrä on kaikissa oikeusasteissa laskettu eri tavoin. Ks. ratkaisun johdosta myös Ylöstalo, DL 1969 oik. tap. s. 55.

¹⁶ Esillä olevaa problematiikkaa koskeva ratkaisu on myös KKO 2642/8.11.1971, jossa kysymys oli paremmasta oikeudesta poissiiirrettäväksi myydyn rakennuksen palovakuutuskorvaukseen. — A oli KO:ssa lausunut, että B:n kunnan kunnanhallituksen myytyä 5.8.1967 tekemällään päätöksellä A:lle H:n kansakoulun päärakennuksen poissiiirrettäväksi rakennus oli 18.8.1967 palanut ja B nostanut rakennuksen palovakuutuskorvauksen 80.000 mk, vaikka sanottu korvaus oli tuleva A:lle. A vaati nyt B:n velvoittamista suorittamaan hänelle mainitut 80.000 mk korkoineen. KO, katsoen selvitetyn, että rakennuksen omistusoikeus oli tulipalon sattuessa kuulunut B:lle, hylkäsi kanteen. HO pysytti KO:n päätöksen. KKO: ei muutoksenhakulupaa.

Ratkaisun perusteluista ei näy, miksi katsottiin, että rakennuksen omistusoikeus edelleen kuului B:lle. Jutun asiakirjoista käy ilmi B:n vedonneen kahden seikkaan. Ensinnäkin B oli huomauttanut siitä, että A:lla oli rakennukseen nähden toistaiseksi vain irroittamisoikeus, ja omistusoikeus rakennukseen saattoi

rakennus on luovutettu poissirrettäväksi, voidaan nähdäkseni kyllä lähteä siitä, että luovutuksensaajalla ei ole oikeutta rakennuksen käyttöön kiinteistöllä: tuollaista oikeutta ei luovutustoimella ole tarkoitettu perustaa.

c. *Kiinteistön omistajanvaihdostilanne.* Ajatellaan sitten tapausta, jolloin joku kiistatta omistaa rakennuksen toisen kiinteistöllä. Onko hän oikeutettu pysyttämään sen paikallaan kiinteistön omistajanvaihdoksesta huolimatta? Vastausta etsittäessä on huomattava, että ratkaisuun ei vaikuta se, onko kysymyksessä omistusoikeus rakennukseen erillisenä oikeusobjektina vai ei. Ratkaisevaa on vain, että rakennuksen omistajan oikeusasema pysyy kiinteistön omistajanvaihdoksesta huolimatta; kysymys maapohjan käyttöoikeuden sitovuudesta kiinteistön uuteen omistajaan nähden on kaikissa tapauksissa erikseen ratkaistava.

Pietilä (LM 1964 s. 557) on selostanut oikeustapausta KKO 1933 I 92 seuraavasti: »Kun lohkomisessa oli tehty sopimus siitä, että B-tilan maalla olevat rakennukset olivat A- ja B-tilojen omistajien yhteiset, niin ei lainkäytössä ole annettu A-tilan omistajalle dynaamista suojaa B-tilan pakko-huutokauppaostajaa vastaan, vaikka pakkohuutokaupassa oli tehty yhteisyyttä koskeva varaus». — Tässä ratkaisussa ei A-tilan omistaja kuitenkaan menettänyt (yhteis)omistajan oikeusasemaansa ko. rakennuksiin nähden pakkohuutokauppaostajan hyväksi, vaan kysymys oli siitä, että viimeksi mainittu oli oikeutettu mainitusta yhteisyyttä koskevasta varauksesta huolimatta (huutokaupassa oli ilmoitettu, että tilaan kuuluvat rakennukset olivat jakamatta ja yhteiset A-tilan kanssa) saamaan rakennusten yhteisomistuksen puretuksi. Toisin sanoen A-tilan omistajan *oikeus käyttää* yhteisomistajan tavoin ko. yhteisiä rakennuksia B-tilalla *ei ollut pakkohuutokauppaostajaa sitova*.

Samantapaista tilannetta koskee ratkaisu KKO 1944 II 145, jolloin rajakkain sijainneiden määräälojen kaupoissa oli sovittu, että ostajat omistaisivat puoleksi kumpikin toiselle myydyllä alueella olleet rakennukset. Jälkimmäisestä alueesta muodostetun B-tilan jouduttua pakko-

syntyä vasta siirrettäessä se pois. Lisäksi B kiinnitti huomiota siihen, että kunnanhallituksen päätös ei palon aikaan ollut ollut lainvoimainen. — Jos viimeksi mainittu peruste oli jutussa ratkaiseva, olisi mielestäni ollut suotavaa, että se olisi pantu näkyviin. Ratkaisu olisi joka tapauksessa ollut kiinnostavampi, jos lainvoimaisuusongelmaa ei olisi esiintynyt. Tuolloin olisi hyvin voitu kysyä, olisiko kunta enää ollut oikeutettu nostamaansa palovakuutuskorvaukseen. Toisaalta A:lle koitunut vahinko oli luonnollisesti vain rakennuksesta saatavan materiaalin arvo vähennettynä poissiirtokustannuksilla, ts. rakennuksen purkuravon menetys (rakennus oli myyty A:lle 3.200 mk:illa).

huutokauppaan vaati toisesta määräalasta muodostetun A-tilan omistaja nyt joko että pakkohuutokauppaostaja velvoitettaisiin luovuttamaan po. rakennukset sellaiseen jakoon, että A-tilan omistajalle niistä tulevat puolikkaat saatiin hänelle jaetuksi ja erotetuksi, taikka että sanotut rakennukset julistettaisiin hänelle ja pakkohuutokauppaostajalle yhteisesti kuuluviiksi ja käytettäviksi niin että edellinen voi häiriöttä jälkimmäisen puolelta hallita niitä. Selvästi siis osoittautuu, miten kysymykset rakennusten omistusoikeudesta ja oikeudesta käyttää niitä kiinteistöllä tulivat ratkaistaviksi erikseen. HO = KKO (ään. 4—1) päätyivät tässä kummankin kysymyksen osalta kantajalle myönteiseen lopputulokseen.¹⁷

d. *Kansantaloudellisten etujen vaatimuksista.* Rakennuksen pois siirtämistä koskevia ongelmia tarkasteltaessa on syytä vielä kiinnittää huomiota erääseen näkökohtaan.

Rakennuslainsäädäntömme ei aseta esteitä rakennuksen purkamiselle. RakL:n mukaan rakennuksen purkaminen ei ole luvanvarainen toimenpide edes asemakaava-alueella, joskin se rakennusjärjestyksessä voidaan sellaiseksi määrätä.¹⁸

Toisaalta kansantaloudellisten intressien vaatimusten mukaista on, *ettei taloudellisia arvoja tule hävittää.* Rakennuksen purkaminen saattaa merkitä taloudellisten arvojen uhraamista. Tämä ei niinkään koske tapauksia, jolloin purkamistyöhön on ryhdytty saneeraustarkoituksessa esim. siirryttäessä puutalokannasta uusiin suurempiin rakennustyyppeihin, mitä myös lisätty rakennusoikeus asemakaava-alueella saattaa edellyttää.¹⁹ Asia on toinen, jos purkamiseen joudutaan vain siksi, että raken-

¹⁷ Ks. myös KKO 1938 II 130; kiinteistön kauppakirjaan otetulla ehdolla, jonka mukaan kauppaa ei seurannut tontilla oleva kirkkona käytetty rakennus, katsottiin tarkoitetun pysyttää voimassa myös tuon rakennuksen käyttämiseen tarpeellisen tontinosan hallintaoikeus, minkä vuoksi kiinteistön ostajan kanne rakennuksen omistajan velvoittamisesta siirtämään rakennus pois hylättiin. Pidättämisehto on siten tässäkin tapauksessa koskenut kahta eri asiaa.

¹⁸ Ks. *Makkonen*, Kunnallinen säädösvalta s. 22. — Useiden kaupunkien rakennusjärjestyksissä on omaksuttu Kaupunkiliiton mallirakennusjärjestyksen (Kaupunkiliiton mallisääntöjä n:o 21) 13 §:n mukainen ns. ilmoitussysteemi: rakennuksen purkamisesta on ennen työn aloittamista ilmoitettava tietyille viranomaisille ja laitoksille. Ks. rakennuksen purkamisesta RakL:n kannalta *Larja* s. 618 s. ja 680 s. sekä näkökohtia ajalta ennen RakL:a *Wallenius*, LM 1956 s. 421—424.

¹⁹ Tällöinkin saattaa viihtyvyys- ja kulttuuriarvoja tuhoutua. Näitä menetyksiä vastaan RakSuoJL:n keinot ovat riittämättömät. Usein syntyy myös sosiaalisia epäkohtia. Julkisuudessa on viime aikoina kiinnitetty huomiota siihen,

nuksen omistajalla ei ole käyttöoikeutta rakennuksen maapohjaan ja hän tämän vuoksi joutuu siirtämään rakennuksen pois.²⁰

Kansantaloudellisten etujen mukaista tällaisissa tapauksissa on, että rakennus pysytetään paikallaan. Meillä onkin osoitettavissa lainkohtia, joissa tämä pyrkimys näyttäytyy. Tällaisia ovat paitsi mm. rajan-ylitystilannetta koskeva NaapL 14 §, myös esim. VuokraAlLunL 22 §, JL 147 ja 148 § sekä KaavAlJL 6.2 §. MVL:n rakennuksen lunastusvelvollisuutta ja -oikeutta koskevat säännökset (MVL 34, 55, 62 ja 76 §) on niinkään mainittava tässä yhteydessä. Rakennuksen lunastusvelvollisuus on ehdoton tosin vain tontinvuokran osalta. Esim. kuntien asuntoalueen vuokraa koskevissa vuokrasopimuksissa lienee vuokranantajalle kuitenkin useimmiten asetettu vuokramiehen rakennuksia koskeva lunas-

miten vanhaa revitään ja uutta rakennetaan usein silloinkin, kun vanhan kunnossapito ja korjaus olisi useista näkökulmista puollettavissa. Nähdäkseni merkittävä puheenvuoro asiassa on Vilhelm Helanderin ja Mikael Sundmanin selvitys Saneeraus suomalaisessa kaupungissa. (Asuntohallituksen tutkimus- ja suunnittelutoimiston julkaisusarja A:5). Hki 1972. Viimeistään rakennuslainsäädäntömme kokonaisuudistuksen yhteydessä onkin tarkoituksena tehdä rakennuksen purkamisen tietyissä tapauksissa luvanvaraiseksi, ks. Rakennuslain uudet suuntaviivat (E. Ö.), SKL 1/1973 s. 28.

²⁰ Rakennuksen taloudellisesti paras elinikä saavutetaan, kun rakennuksen purkaminen suunnitellaan siksi ajankohdaksi, jolloin sen nettotuotto on laskenut vastaamaan maanarvon korkoa. Jos nettotuotto on tästäkin laskenut, on rakennuksen taloudellinen käyttöaika ylitetty ja kiinteistön arvo on sama kuin maan arvo vähennettynä nettopurkamiskustannuksilla. Ks. *Tham* s. 60. — Rakennuksen kestoikä l. teknillinen kesto aika saattaa olla paljonkin taloudellista käyttöaikaa pidempi. *Jarle* s. 16 on huomauttanut siitä, että vaikka nykyisin rakennettavat rakennukset yleensä säännöllisesti korjattuina kestäisivät satoja, ehkä tuhansia (!) vuosia, lähenee niiden arvo yleensä jo 50—60 vuoden kuluttua nol-laa. Asuinrakennusten taloudellinen käyttöaika voidaan nykyisin arvioida n. 40—70 vuodeksi, ks. *sama* s. 18 ja *Kom. miet. 1971: B 131* s. 36 s. Ks. myös TOL 34 b ja c §:n rakennusten vuotuisen ikäalennuksen suuruutta koskevia määräyksiä. Asuin-, toimisto- ja muun niihin verrattavan rakennuksen osalta tuo ikäalennus on joko 2.5 tai 2 % valtiovarainministeriön tarkemmin määräämin tavoin lasketusta jälleenhankinta-arvosta riippuen siitä, onko rakennus puinen vai kivi-nen. Myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja- ja talousrakennuksen, voima-ase-man ja muun niihin verrattavan rakennuksen ikäalennus on kaksi kertaa suu-rempi. Ks. vielä *Kom. miet. 1971: B 131* s. 37, jossa on esitetty ehdotuksia toi-menpiteiksi rakennusten teknillisen kestoajan ja taloudellisen käyttöajan sopeut-tamiseksi entistä paremmin toisiinsa, ja maamme rakennuskannan ikäjakaumasta *Heikkonen, RT 1965* s. 1120.

tusvelvollisuus.²¹ Vaikka vuokramiehen omistaman rakennuksen lunastamista koskevan sääntelyn lähimpänä tarkoituksena onkin vuokramiehen etujen turvaaminen, ovat mukana myös yleisemmät näkökohdat. *Lain-tarkastuskunta* on perustellessaan vuokranantajan lunastusoikeutta koskevien säännösten ottamista MVL:iin tuon lain 5 luvun mukaisessa vuokrassa erityisesti huomauttanut siitä, miten rakennus kansantaloudellisesti yleensä on arvokkaampi rakennuspaikalla käytettynä kuin poissiirrettävänä. Se, ettei lunastusoikeutta olisi, merkitsisi taloudellisten arvojen menettämistä.²²

Ilman yksityiskohtaista tutkimusta ei ole mahdollista sanoa, miten täydellisesti rakennusten »pysyttämisentressi» tosiasiasa tulee turvatuksi. Siihen saattavat vaikuttaa monet eri seikat, kuten esim. se, miten pitkälle NaapL 14 §:n periaatteiden soveltaminen ulotetaan, miten rakennuksesta suoritettavan lunastuksen määrä eri tilanteissa tulee laskettavaksi jne. Tässä yhteydessä on myös todettava, ettei sillä seikalla, onko rakennus omalla vai toisen maalla, ole välitöntä merkitystä niitä oikeudellisia tilanteita silmällä pitäen, jolloin rakennuksesta tulee suoritettavaksi lunastusta tai korvausta. Välillistä merkitystä tällä seikalla tosin on mm. sikäli, että eräs rakennuksen arvoon vaikuttava tekijä on, voidaanko rakennus pysyttää kiinteistöllä niin kauan kuin sillä on taloudellista käyttöaikaa²³ jäljellä. Jos taas lunastuksen kohteena on rakennuksen lisäksi maapohja (omistusoikeus siihen), saattaa lunastuksen määrä tulla laskettavaksi arvioimalla maapohja rakennuksineen kokonaisuutena.²⁴

²¹ Kaupunkiliitto on pitänyt asuntoalueen vuokrassa välttämättömänä lunastusvelvollisuuden sisällyttämisen kaupunkien vuokrasopimuksiin. Kannan perusteluiksi on esitetty mm., että vuokramiehen ei muutoin vuokrakauden loppuajana kannattaisi tehdä juuri mitään korjauksia rakennuksiin, mikä puolestaan saattaisi edistää sosiaalisesti epätervettä asumista. Kaupunkiliiton mallisäännöissä on suositeltu lunastusehtoa, jonka mukaan kaupunki vuokrasuhteen päättyessä on velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokramiehen rakennukset 60 %:lla niiden rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Ks. *Mallisäännöt* s. 7 s. Käytännöstä eri kaupungeissa v. 1969 suoritettun tiedustelun mukaan ks. *Nordberg*, SKL 6/1969 s. 35.

²² Ks. *Ltk* 3/1964 s. 204. Samoin sitä harvemmin sattuvaa tapausta silmällä pitäen, jolloin vuokramies rakennetun viljelmän vuokrassa on rakentanut alueelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa *Kom. miet.* 1/1957 s. 62 ja *Ltk* 3/1964 s. 185. Ks. tässä yhteydessä lisäksi NaapL 14 §:n perusteluja *Lvk* 1914:3 s. 47 s.

²³ Rakennuksen taloudellisesta käyttöajasta ks. edellä av. 20.

²⁴ Ks. tässä yhteydessä *Wiihla*, Kiinteistöarvioinnin metodiikka, erit. s. 8—12.

Rakennuksen arvioinnissa voidaan arvon määrittämistapana käyttää joko markkina- 1. vaihtoarvo-, tuottoarvo- taikka kustannusarvomenetelmää. *Vaihtoarvo* on se hinta, mikä normaalisti hyödykkeestä maksetaan. Arvon selvittämiseksi on tällöin tutkittava, mitä vastaavasta hyödykkeestä vapailla markkinoilla maksettaisiin. Rakennuksen arvoa selvitetessä joudutaan tällöin kiinnittämään huomiota kiinteistöstä maksettavaan hintaan, josta on vähennettävä maapohjan arvo. *Tuottoarvo* saadaan määrittelemällä kohteen nettotuotto, joka pääomitetaan arviointihetken mukaiseksi arvoksi. Rakennuksen nettotuotto saadaan, kun vuokratuotosta vähennetään käyttö- ja korjauskustannukset sekä verot. *Kustannusarvolla* eli *teknillisellä arvolla* tarkoitetaan kohteen jälleenhankintakustannuksia. Rakennuksen teknillinen arvo on siten se rakennuksen todennäköisten jälleenrakentamiskustannusten perusteella arvioitu arvo, josta on vähennetty rakennuksen iästä ja sen kulumisesta aiheutuva arvovähennys.

Käytettiinpä mitä tahansa sanotuista arviointimenetelmistä, ei mitään »ehdottomasti oikeaa» tulosta voida saavuttaa. Kussakin tapauksessa on otettava huomioon usein vaikeasti arvioitavia tekijöitä.²⁵

6 §. Rakennuksen asemasta esineiden ja omaisuuden luokituksissa

A. RAKENNUKSEN RINNASTAMISESTA KIINTEISIIN JA IRTAIMIIN ESINEISIIN

1. Yleisiä näkökohtia

Edellä tämän tutkimuksen 3 §:n B.2 kohdassa on osoittautunut, miten rakennus meidän oikeustieteessämme toisinaan on luettu kiinteistöjen luokkaan kuuluvaksi. Kysymys siitä, mihin tämä käsitystapa pohjautuu, on lähemmän tarkastelun kohteena toisaalla tässä tutkimuksessa. Jos taas rakennus on katsottu irtaimistoksi tai samaa tarkoittaen irtaimeksi omaisuudeksi, on tällä — ainakin ensi kädessä — haluttu ilmaista vain, että rakennus ei kuulu kiinteistöön. Siirrettävyytunnusmerkin perusteella ei rakennusten luokittelua esineiden systematiikassa ole tapahtunut: rakennusta on pidetty irtaimena esineenä, vaikka katsottaisiinkin, ettei se ole siirrettävissä toisaalle »muodon, koostumuksen tai käyttötarkoituksen» muuttumatta.

²⁵ Rakennusten arvioimisesta ja arvon määrittelyn perusteista ks. *Jarle* erit. s. 1—3. Ks. myös *Kantee* s. 11—18.

Osoituksena rakennuksen siirrettävyyteen perustuvasta luokittelusta voidaan tosin mainita Suomen Lainopillisen Yhdistyksen keskustelukysymykseen n:o 1/1872—1873 annettu pääosaston alustajan vastaus. Kysymys kuului: »Är byggnad å annans grund att anses lika med fastighet äfven i andra fall, än 2 § i Kejs. Förordningen om inteckning i fast egendom af den 9 November 1868 omförmäler?» Alustaja vastasi kysymykseen myöntävästi. Hänen pääargumenttinaan oli kiistanalainen ja periaatteelliselta kannalta usein merkitseväenä pidetty NK 10:2:n naimaosan rajoituksia koskeva säännös, jolloin hän antoi ratkaisevan merkityksen lakikomission tuon lainkohdan tueksi esittämille perusteluille. NK 10:2:n 2. virkkeessä rinnastettiin toisiinsa maa, huone ja vesilaitos lausumalla seuraavasti: »I jord, eller hus och vatnverk, ehvad the å egen, eller annars grund, bygde äro (kurs. tässä), som man, eller hustru förr, eller under ähtenskapet, ärfdt, eller förut förvärfdt, äger ej han, eller hon, gifto-rätt; ...». *Abrahamssonin* tehtyä vuoden 1731 valtiopäivillä säännösehdotuksen johdosta huomautuksen siitä, ettei yleinen etu vaatinut poikkeamista aikaisemman oikeuden kannasta ja toisen maalla olevan rakennuksen lukemista kiinteäksi omaisuudeksi, esitti lakikomissio säätyjen hyväksymässä vastauksessaan: »... som åbyggnaden ey kan skilias ifrån sielfwa grunden eller jorden, med mindre at den därigenom fördärfwas, ... så kan åbyggnaden, hwaruti samma wärk egenteligen består, ey annat än behålla natur af fast egendom» (kurs. tässä).

Lähinnä tämän perusteella alustaja katsoi, että rakennusta oli pidettävä kiinteistöjen luokkaan kuuluvana. Näin oli riippumatta siitä, olivatko sen ja maapohjan omistusoikeus samalla henkilöllä vai ei. Positiivisoikeudelliset esim. rakennuksen saantoa ja panttioikeutta koskevat järjestelyt eivät vaikuttaneet kysymyksen arviointiin.¹

Tämä keskustelukysymyksen annettu vastaus sisälsi itse asiassa vain ajatuksen, että rakennusta oli pidettävä kiinteistönä, koska se ei ollut siirrettävissä. Tällaista »tulosta» tuskin voidaan pitää kovin antoisana. Se osaltaan osoittaa, miten merkityksettömiä juridisen kirjallisuuden »luokittelut luokittelun vuoksi» saattavat oikeuselämän tarpeita silmällä pitäen olla.²

Nimenomaan konkreettisten objektien reaali maailmassa ilmenevillä ominaisuuksilla on olennainen merkitys sen kysymyksen ratkaisussa,

¹ Sanotun johdosta ks. lähemmin JFT 1875 oik. tap. s. 20—22 ja NK 10:2:n syntyhistoriasta myös *Sjögren* VIII s. 11.

² Ks. tässä kohden *Aarnio*, Oikeudellinen ajattelu s. 50—52, joka oikeustieteessä vallitsevaa *systematisointiajattelua* tarkastellessaan on valaissut tuota ajattelua nimenomaan esineiden jaottelua koskevan kaavakuvan avulla. Hän on sanotussa yhteydessä kiinnittänyt huomiota siihen, miten systematisointi ja asioiden *lokerointi* on oikeudellisessa tutkimuksessa usein mielletty itsetarkoitukseksi.

sovelletaanko objektiin irtainta vai kiinteää esinettä koskevia normeja. Tähän seikkaan olen pyrkinyt kiinnittämään huomiota edellä tämän tutkimuksen 3 §:ssä. Rakennukset jäävät kuitenkin aina edustamaan eräänlaista väli ryhmää maapohjan ja »tyypillisten» irtainten esineiden välillä. Niinpä ei nähdäkseni olekaan tarpeen ryhtyä »lokeroimaan» rakennuksia esineiden systematiikassa kiinteisiin, mutta ei sen paremmin myöskään irtaimiin esineisiin. Sen sijaan esiintyy kyllä oikeudellisia tilanteita, joissa selvästi on aihetta asettaa kysymys siitä, *tulisiko rakennuksen luonteen fyysisenä objektina vaikuttaa sitä koskevaan normeerukseen sekä valintaan kiinteää ja irtainta esinettä ja omaisuutta koskevien normien välillä*. Esim. Ruotsin oikeuskirjallisuudessa toisin kuin meillä on toistuvasti sanottu rakennuksen sitä itsenäisenä objektina arvioitaessa olevan kiinteä esine (*fast sak*). Ilmaisuu johtuu yksin rakennuksen omasta laadusta. Tällainen nimittely on hyödyllistä, mikäli sen avulla nimenomaan pyritään kiinnittämään huomiota rakennuksen ominaisuuksiin tiettyjä oikeudellisia tilanteita silmällä pitäen.³

Kysymykset siitä, onko rakennukseen sovellettava irtainta koskevia normeja vai ei ja onko se jolloinkin rinnastettavissa kiinteistöön, tulevat esille lainsäädäntötasolla, mutta joskus myös yksittäisissä ratkaisutilanteissa. Seuraavassa kiinnitän huomiota eräisiin tapauksiin.

2. Rinnastuksesta lainsäädäntötasolla

Lainsäädännössämme YksTL 2.1 § rinnastaa rakennuksen (samoin kuin laitoksen) eräin edellytyksin kiinteistöön. Tuon lainkohdan mukaan se, mitä YksTL:ssä säädetään kiinteistöstä, on soveltuvin kohdin voimassa paitsi kaivoksesta, myös, milloin olosuhteiden harkitaan niin vaativan, toisen maalla olevasta, *pysyväiseksi tarkoitettu rakennuksesta tai laitoksesta*. Se, millainen oikeus rakennuksen (laitoksen) omistajalla on rakennuksen maapohjaan, saa tässä tapauksessa tosin välillisesti merkitystä — edellytetäänhan, että rakennus (laitos) on tarkoitettu jatkuvasti pysytet-

³ Ks. esim. Ekeberg—Benckert s. 35, Malmström I, 2 s. 8 s., SOU 1965: 14 s. 55—72, jossa vilpittömän mielen ekstinktiivisen saannon yleisiä edellytyksiä tarkasteltaessa on suoritettu kohteiden luokittelua; yhden ryhmän muodostavat »fasta saker» (s. 65), Undén I s. 17 ja s. 142 sekä Hessler s. 133. — Vrt. Zitting, Saantosuoja s. 23, joka irtaimisto-oikeutemme saantosuoja koskevassa tutkimuksessaan on puhunut toisaalta varsinaisista ja toisaalta erikoislaatuista irtaimista esineistä; viimeksi mainittuja ovat mm. toisen maalla olevat rakennukset.

täväksi kiinteistöllä. Toisaalta YksTL:n sääntely minkä tahansa pysyvaksi tarkoitettun kohteen osalta ei olisi samalla tavoin aiheellinen. Merkitystä on nimenomaan rakennuksen (laitoksen) käyttöfunktioilla (asuminen, tuotanto jne.), jotka tekevät perustelluiksi YksTL:n po. normeerauksen.⁴

Laissa valtioneuvoston oikeudesta luovuttaa toisen omaksi valtion erinäistä maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia (27.7.1922/175) on omaisuutena, jota valtioneuvoston luovutuskompetenssi koskee, eräissä tapauksissa mainittu myös rakennukset [lain 1 §:n 1), 2) ja 3) kohta]. *Lainvalmistelukunta* on tämän lain uudistamista koskevassa ehdotuksessaan nimenomaan rinnastanut valtion omistamat rakennukset maaomaisuuteen. Perusteluissa on huomautettu siitä, ettei ratkaisevana voida pitää, onko ko. lain tarkoittama omaisuus siviilioikeudelliselta kannalta katsoen kiinteää omaisuutta vai ei. Rakennus toisen maalla on tältä kannalta todettu irtaimen luontoiseksi omaisuudeksi.⁵ — Tähän on todettava, että samanlainen rinnastus, mikäli siihen kulloinkin kyseessä olevan sääntelyn kannalta olisi perusteltua aihetta, olisi yhtä hyvin mahdollinen siviilioikeudelliseksi luonnehdittavassa säädöksessä. Tällaisen mahdollisen aiheen muodostavat juuri rakennuksen »omasta luonteesta» johtuvat tekijät, kuten esim. rakennuksen siirtämisen vaikeus tai mahdottomuus, sen edustamat taloudelliset arvot jne. Nämä tekijät johtavat lopulta myös kysymykseen siitä, onko nimenomaan *omistusoikeutta* rakennukseen arvioitava *irtaimena vai kiinteänä omaisuutena*. Tähän ongelmaan tulen lähemmin jäljempänä.

3. Eräs laintulkintatilanne

Seuraavaksi tarkastelen erästä lain tulkintaa koskevaa kysymystä, jolloin näkemys rakennuksesta itsenäisenä objektina ja »kiinteänä esineenä» on nähdäkseni hyödyllinen. Tällainen on kysymys rakennusta koskevien riitajuttujen laillisesta oikeuspaikasta. On heti todettava, että tarkasteltava ongelma ei yleiseltä merkitykseltään ole kovin suurta luokkaa. Kiinnitän siihen lähemmin huomiota ennen kaikkea siksi, että se tarjoaa hyvän esimerkin oikeuskirjallisuutemme »toisen maalla olevaa laitosta» koske-

⁴ Ks. myös *Kom. miet.* 16/1957 s. 27 ja *Wiiala* s. 47.

⁵ Ks. *Lvk* 1969:2 s. 7.

vasta tarkastelutavasta samalla kun se antaa mahdollisuuden tässä tutkimuksessa omaksumani näkökulman käyttämiseen.

Kiinteistöön kuuluvaa rakennusta koskevien riitojen laillinen oikeuspaikka on — tietyin yleisin edellytyksin — epäilyksittä *forum rei sitae*.⁶ Mutta miten kysymys laillisesta oikeuspaikasta ratkeaa, kun rakennus on toisen maalla?

Tirkkonen on todennut, että *forum rei sitae* tulee kysymykseen eräissä sellaisissakin tapauksissa, jolloin ei voida puhua kiinteästä omaisuudesta tuon käsitteen yksityisoikeudellisessa merkityksessä. Oikeuspaikan suhteen on nimittäin käsiteltävä kiinteänä omaisuutena sellaista toisen maalla yhden tai useamman rakennuksen käsittävää laitosta, joka on maanomistajan suostumuksella perustettu ja joka voidaan hallintaoikeuksineen itse maahan omistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle. Viittauksin UL 4:32:n, KiinA 2 §:n ja AL 38.3 §:n säännöksiin hän on huomauttanut tällaisten »laitosten» olevan positiivisen oikeutemme mukaan siinä asemassa, että niitä monissa suhteissa käsitellään kiinteän omaisuuden tavoin.⁷ *Tirkkonen* on maininnut kiinteistön omistusoikeusriitaan rinnastettavana ratkaisun KKO 1924 p. 22/5 n:o 764, jonka mukaan »huoneiden ja vuokramaan» kaupan mitättömäksi julistamista koskeva kanne oli OK 10:14:n nojalla käsiteltävä kiinteistöforumissa.⁸ Hän on lisäksi huomauttanut siitä, miten muunlaista irtainta omaisuutta koskevat riidat eivät kuulu kiinteistöforumiin. Esimerkkinä hän on esittänyt ratkaisun

⁶ Kiinteistöriitojen laillista oikeuspaikkaa koskevat OK 10:14 ja 10:19. Ensiksi mainitussa lainkohdassa säädetään mm.: »Jos maalla olevista maista ja tiluksista riidellään, olkoonpa omistusoikeudesta, hallinnasta ja nautinnasta, rakennusten rappiosta, maan huonosta hoidosta, verosta, rajoista tahi luvattomasta viljelemisestä, niin se kaikki on tuomittava siinä Oikeudessa, jonka piirissä maa on». OK 10:19:n mukaan taas kaupungissa olevasta huoneesta, talonasemasta ja talosta tulee tuomita sen kaupungin oikeuden, jossa ne ovat.

Kiinnitettäessä huomiota jutun laatuun on vaatimukseksi asetettu edellytys, että jutun on »jollakin tavoin läheisesti» liityttävä kiinteään omaisuuteen. Tällaisia ovat esim. jutut, jotka koskevat kiinteistön omistusoikeutta ja siihen kohdistuvia rajoitettuja esineoikeuksia sekä legaalaisia rajoituksia ja lunastamis- ja irroittamisoikeuksia, ynnä jutut, jotka koskevat korvausta kiinteän omaisuuden vahingoittamisesta. Ks. *Wrede*, *Civilprocessrätt* I s. 192—197 ja *Tirkkonen* I s. 300—310. — Ratkaisussa KKO 1965 II 32 on katsottu, että kiinteistöön kuuluvalla rakennuksella aiheutuneen vahingon korvaamista ei voitu ajaa vastaajan kotipaikan tuomioistuimessa.

⁷ Ks. *Tirkkonen* I s. 299 s., erit. s. 300 av. 6.

⁸ Näin *Tirkkonen* I s. 303 av. 14.

KKO 1921 p. 29/7 n:o 839, jossa katsottiin, että ostajan *forum domicilii* oli toimivaltainen vuokra-alueella sijaitsevan huvilan takaisinsaantia konkurssipesään koskevassa jutussa.⁹

Tirkkosen esitys osoittaa, että hän puhuessaan laitoksesta on tarkoittanut samaa kohdetta kuin mitä KiinA 2.1 §:n tarkoittama laitoksiinnitys¹⁰ samoin kuin UL 4:32:n säätämässä järjestyksessä tapahtuvat pakko-täytäntötoimenpiteet ja AL 38.3 §:n säännös koskevat. Vaikka tässä yhteydessä jätänkin syrjään kysymyksen siitä, mitä sanottujen säännösten, tarkoittamana objektina on pidettävä, on todettava, ettei rakennukselta, jotta se näiden lainkohtien soveltamistilanteessa voitaisiin katsoa laitokseksi, edellytetä mitään erityisiä tunnusmerkkejä, vaan rakennus ja laitos voidaan ymmärtää samassa merkityksessä.¹¹ Mutta lisäksi Tirkkosen kanta näyttää edellyttävän, että *forum rei sitae* tulee toisen maalla olevien rakennusten osalta kysymykseen vain, jos rakennuksen omistajan käyttöoikeus alueeseen, jolla rakennus on, on maanomistajaa kuulematta siirrettävissä, eli siis sellainen kuin KiinA 2.1 §:ssä tarkoitetaan.

Tirkkosen mainitsemien KKO:n vuoden 1921 (huvilan takaisinsaanti) ja vuoden 1924 (»huoneiden ja vuokramaan» kauppa) ratkaisujen asiakirjavihkot osoittavat seuraavaa.

Vuoden 1921 ratkaisussa vuokraoikeus riidanalaisen huvilan maapohjaan oli — vuokrasopimukseen myöhemmin tehdyn lisäyksen perusteella — *maanomistajaa kuulematta siirrettävissä*. Viimeinen siirto oli kuitenkin tehty konkurssivelallisen ja hänen vaimonsa nimiin. Riita koski siten parempaa oikeutta *yksin rakennukseen*, jonka kantajat olivat haastehakemuksessa väittäneet konkurssivelallisen ennen konkurssin alkua myyneen vastaajille. Vuoden 1924 ratkaisussa taas *ei vuokraoikeus ollut ollut vapaasti siirrettävissä*, vaan siihen oli tarvittu asutushallituksen lupa, mikä ko. tapauksessa oli myös saatu.

Näiden parin oikeustapauksen valossa näyttääkin siis siltä, että vuokraoikeutta ja rakennuksia koskeva riita kuuluu kiinteistöforumiin

⁹ Tirkkonen I s. 300 av. 6.

¹⁰ Laki ei tunne termiä *laitoksiinnitys*, ja se saattaakin johtaa ajatukset harhaan luomalla mielikuvan kiinteistökiinnityksestä eroavasta kiinnitystyyppistä. Kirjallisuudessa tuota termiä kuitenkin suhteellisen yleisesti käytetään, ks. esim. Hyvönen s. 120, joka edellyttää termin tunnetuksi, ja Zitting—Rautiala s. 164. Käytän termiä *laitoksiinnitys* myös tässä tutkimuksessa, koska se lyhyesti ilmaisee kiinteistökiinnityksen poikkeavan *kohteen*; kysymyksessä on siis kiinnitys, joka kohdistuu KiinA 2.1 §:n tarkoittamaan »toisen maalla olevaan laitokseen».

¹¹ Ks. kysymyksestä jäljempänä av. 52:n edellä.

riippumatta siitä, onko vuokraoikeus vapaasti siirrettävissä vai ei, kun taas parempaa oikeutta yksin rakennukseen koskeva juttu kuuluu vastaajan kotipaikan tuomioistuimeen, jos on kiistatonta, että rakennus ei kuulu kiinteistöön. Ensiksi mainittu kanta on perusteltu jo syystä, että *forum rei sitae* on laillinen oikeuspaikka kaikkiin kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia (rajoitettuja esineoikeuksia) ja siis myös kaikkiin maapohjan käyttöoikeutta koskeviin juttuihin nähden.¹² Jälkimmäiseen kantaan voidaan sen sijaan kohdistaa kritiikkiä. Ensinnäkään vuoden 1921 ratkaisun perusteella ei kaiken kaikkiaan voitane tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Lopputulos perustuu äänestystykeen 3—2; kaksi oikeusneuvosta olisi jättänyt valituksen tutkimatta. Lisäksi kysymys takaisinsaantijuttujen laillisesta oikeuspaikasta lienee jossain määrin epäselvä; oikea forum saattaa olla *forum domicilii*, vaikka kysymys kiistatta olisi kiinteästä omaisuudesta.¹³

Sitä käsitystapaa vastaan, että *forum rei sitae* ei voisi tulla kysymykseen jutun koskiessa yksin toisen maalla olevaa rakennusta, saatetaan lisäksi tehdä seuraavat huomautukset.

Kun riita koskee kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutustoimen sitovuutta tai kysymystä siitä, omistaako joku rakennuksen kiinteistöllä erillisenä oikeusobjektina vai ei, on kysymykseen tuleva forum epäilyksittä *forum rei sitae*. Ei voida pitää perusteltuna, että *rakennuksen omistusoikeutta* (= parempaa oikeutta rakennukseen) koskeva juttu kuuluisi vastaajan kotipaikan tuomioistuimeen vain sellaisessa suhteellisen harvinaisessa tapauksessa, jolloin on riidatonta, että rakennus ei kuulu kiinteistöön, eikä juttu samalla koske parempaa oikeutta maapohjaan. Useinhan kysymys rakennuksen maapohjan käyttöoikeudesta kytkeytyy rakennusta koskevaan omistusoikeusriitaan, vaikka kysymys ei olisikaan sen oikeuden siirrosta, jonka nojalla rakennus on rakennettu kiinteistölle.

Jos taas kyseessä on *yksin rakennukseen kohdistuva* esim. huoneenvuokrasaataavaa tai rakennukselle aiheutetun vahingon korvaamista koskeva juttu, ei rakennuksen sijaintipaikan oikeuden toimivalta voine tässä olla riippuvainen ainakaan siitä, onko kantajan rakennuksen maapohjaan kohdistuva oikeus maanomistajan suostumuksesta siirrettävissä vai ei. Mutta outoa olisi myös, ettei rakennuksen sijaintipaikan forum tällaisissa tapauksissa ollenkaan voisi tulla kysymykseen, jos rakennus on toisen

¹² Ks. lähemmin *Tirkkonen* I s. 303—305 ja edellä av. 6.

¹³ Ks. *Tirkkonen* I s. 342 av. 4 sekä KKO 1959 II 10 (määräalan takaisinsaantia koskeva juttu).

maalla. Jos näin olisi, joutuisi tuomioistuin myös aina *ex officio* selvittämään sen, millainen oikeus rakennuksen omistajalla on sen maapohjaan nähden.

Forumkysymyksessä onkin aihetta nimenomaan kiinnittää huomiota rakennuksen omaan laatuun fyysisenä objektina eli siihen, että *sen sijainti on pysyvä*. Kiinteistöriitojen laillista oikeuspaikkaa koskevan normin rationa on, että näyttö asiassa on hankittavissa parhaiten siellä, missä kiinteistö sijaitsee.¹⁴ Tämä näkökohta soveltuu vastaavasti, kun riita koskee kiinteistölle rakennettua rakennusta. Kaiken edellä lausumani perusteella katsonkin, että rakennusta koskevien riitajuttujen laillisena oikeuspaikkana on pidettävä sitä tuomioistuinta, jonka tuomiopiirin alueella rakennus sijaitsee riippumatta siitä, onko rakennus omalla vai toisen maalla.¹⁵

B. LUOKITTELUN TARPEESTA SILMÄLLÄ PITÄEN RAKENNUSTA KOSKEVIA LAINSÄÄNNÖKSIÄ

Seuraavassa kiinnitän huomiota tapauksiin, jolloin lain säännöksessä nimenomaisesti mainitaan rakennus. Jos tällöin ryhdytään pohtimaan, onko rakennusta pidettävä kiinteänä vai irtaimena esineenä/omaisuutena ja voisiko tämä seikka kuitenkin jollakin tavoin vaikuttaa ao. lainkohdan soveltamiseen, tehdään ongelma sinne, missä sitä ei ole. Tarkastelen esi-merkinomaisesti eräitä HVL:n, MVL:n, RakL:n ja JL:n säännöksiä.

Hakulinen on selviteltyt kysymystä HVL:n ja MVL:n soveltamisalan rajoittumisesta toisiinsa eräissä tapauksissa, jolloin vuokran kohteena on yksinomaan tai maa-alueen ohella rakennus. Tässä yhteydessä hän lau-
suu mm.: »Kun kiinteistön omistaja antaa vuokralle kiinteistöllä olevan

¹⁴ Ks. *Kallenberg* s. 426 s., *Wrede*, *Civilprocessrätt* I s. 191 ja *Tirkkonen* I s. 298 s.

¹⁵ Ruotsissa on *Kallenberg* päätynt samantlaiseen lopputulokseen siellä vuo-teen 1948 asti voimassa olleen vuoden 1734 lain OK 10 luvun säännösten kannalta, ks. *Kallenberg* s. 427 s. Uuden RB:n laillista oikeuspaikkaa koskevassa 10 luvussa on nimenomainen säännös (RB 10:12), jonka mukaan rakennusta toisen maalla on tuon luvun säännöksiä sovellettaessa pidettävä kiinteänä omaisuutena. — Meillä on viime vuosina toteutettu useita OK:n osauudistuksia. OK 10 luvun uudistussuunnitelmat eivät tällä hetkellä kuitenkaan liene etualalla.

rakennuksensa tai sen osan, *sellainen vuokralleanto oikeastaan merkitsee kiinteistön vuokraa* (kurs. tässä), koska rakennus tällöin on sen kiinteistön osa, jolla se sijaitsee. Laki kuitenkin käsittelee rakennuksen vuokraamista huoneenvuokrana, johon ei ole sovellettava maanvuokralain vaan huoneenvuokralain säännöksiä (HVL 1 §).¹⁶ Tapauksesta, jossa vuokraaja (vuokramies) on edelleenvuokraajana, hän toteaa: »Epätietoisuutta voi syntyä siinä tapauksessa, että edelleenvuokraukseen sisältyy rakennus, joka ei ole maanomistajan vaan vuokraajan omistama. *Tällainen rakennus on irtainta omaisuutta* (kurs. tässä) ja niin ollen olisi edelleenvuokraus oikeastaan kahden lain, sekä maanvuokralain että huoneenvuokralain alainen. Lienee kuitenkin katsottava, että on sovellettava yksinomaan maanvuokralakia». Hakulinen huomauttaa lisäksi vastaavanlaisen tilanteen voivan syntyä tapauksessa, jolloin erottamattoman määräalan ostaja antaa määräalan rakennuksineen vuokralle ennen kuin määräala on muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi. Määräalan ostajan omistaman rakennuksen osalta on hänen mukaansa »*toistaiseksi kysymys irtaimen omaisuuden vuokralleannosta*» (kurs. tässä).¹⁷ Hän päätyy kuitenkin katsomaan, että kun itse määräalan vuokralle antamista on pidettävä maanvuokrana, niin sopimukseen myös rakennuksen osalta lienee sovellettava maanvuokralain säännöksiä jo ennen kuin määräalan ostaja on tullut lohkomalla muodostettavan kiinteistön omistajaksi.

Hakulisen esitys näyttää viittaavan siihen, että rajanveto HVL:n ja MVL:n soveltamisalojen välillä itse asiassa tulisi suorittaa sen perusteella, koskeeko vuokralleanto irtainta omaisuutta vai ei. Jos näin todella olisi, jouduttaisiinkin Hakulisen tavoin harkitsemaan, olisiko rakennusta pidettävä sellaisena kohteena, että se — samaistettaessa irtaimen omaisuuden ja irtaimen esineen käsitteet — olisi intainta omaisuutta. Tätä kysymystä harkitessaan Hakulinen on lisäksi katsonut rakennuksen kiinteän t. irtaimen luonteisuuden sitä itsenäisenä objektina arvioitaessa *seuraavan siittä*, kuuluuko rakennus kiinteistöön vai ei. Tällaista päättelytapaa en omasta puolestani pidä tarkoituksenmukaisena.

Esillä olevassa asiassa on kysymys rakennuksen kiinteän tai irtaimen luonteisuudesta kuitenkin kokonaan irrelevantti. Kun vuokraukseen kuuluu rakennus, on ratkaisu kysymykseen siitä, tuleeko HVL vai MVL sovellettavaksi, löydettävissä yksinomaan ao. lakien soveltamisalaa kos-

¹⁶ Hakulinen s. 25.

¹⁷ Hakulinen s. 26 av. 1.

kevistä säännöksistä. HVL:a on sovellettava silloin, kun vuokran kohteena on yksin rakennus tai sen osa (HVL 1.1 §). Jos yksinomaan maata (kiinteistö tai alue) on vuokrattu, on kyseessä maanvuokrasuhde (MVL 1 §). Jos vuokraukseen kuuluu sekä rakennus tai sen osa (= huoneisto)¹⁸ että sen yhteydessä käytettäväksi luovutettu maa-alue, riippuu sovellettava laki maa-alueen käyttötarkoituksesta. Vuokrasuhde on HVL:n alainen, jos maa on tarkoitettu käytettäväksi muuhun kuin maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviljelykseen; muussa tapauksessa MVL tulee sovellettavaksi (HVL 2 § ja MVL 88 §). HVL:n ja MVL:n välistä rajaa käytessä ratkaisevaa on se, onko sopimuksen päätarkoituksena toiselle kuuluvan maan vaiko toiselle kuuluvan huoneiston (rakennuksen) käyttö.¹⁹

RakL 109 §:n mukaan ei sellaista rakennuskaavassa osoitettua liikenneväylän osaa, jolla on rakennus tai joka on välttämätön rakennuksen käyttämiselle, saa ilman omistajan suostumusta ottaa käytettäväksi ennen sillä olevan rakennuksen pakkolunastamista.

Larma on tätä lainkohtaa kommentoidessaan huomauttanut siitä, miten PakkoLunL koskee vain kiinteää omaisuutta, jollaista ovat maanomistajan kiinteistöllä omistamat rakennukset kiinteistön ainesosana. Sen sijaan rakennukset toisen maalla ns. pysyvää hallintaoikeutta lukuunottamatta ovat irtainta omaisuutta. Kuitenkin PakkoLunL tässä tulee sovellettavaksi myös toisen maalla oleviin rakennuksiin.²⁰

Selostetussa tapauksessa on käsittääkseni tarpeetonta herättää kysymystä siitä, ovatko rakennukset, joita lainkohta koskee, kiinteää vai irtainta omaisuutta. Hakoteille joudutaan, jos lisäksi vastaus pannaan riippumaan siitä, kuuluuko rakennus kiinteistöön vai ei ja katsotaan

¹⁸ Laissa on ilmaissut *huoneisto* käytetty merkitsemään samaa kuin *rakennus tai sen osa*, kuten jo HVL 1.1 § verrattuna 2 §:ään osoittaa. Ks. myös *Kom. miet. 8/1957 s. 5 ja 23, Ltk 3/1964 s. 198 ja Godenhielm s. 36 s.*

¹⁹ HVL:n ja MVL:n soveltamisalojen rajoittumisesta toisiinsa ks. lähemmin *Lvk 1921: 4 s. 13 ja s. 38 s., Kom. miet. 8/1957 s. 23, Zitting, Lakimiespäivien pöytäkirja s. 103, Godenhielm s. 50—53 ja Hakulinen s. 25—30.* Ks. tässä yhteydessä myös KKO 1969 II 12 ja 1970 II 10. Molemmissa ratkaisuissa on jouduttu suorittamaan sellaisen sopimuksen oikeudellinen arviointi, jolloin maa-alueen vuokramies on vuokrannut kolmannelle koko vuokra-alueen ja sillä omistamansa rakennuksen. Edellisessä ratkaisussa KKO (ään. 4—1) katsoi, että kyseessä oli huoneenvuokrasuhde. Jälkimmäisessä katsottiin, että kyseessä oli kiinnityskelpoisen oikeus eikä esim. alivuokrasuhde.

²⁰ Ks. *Larma s. 388 s.*

tämän jälkeen, että vain ensiksi mainitussa tapauksessa PakkoLunL:n soveltaminen on ilman muuta luonnollista tai asianmukaista. PakkoLunL:ssa tarkoitetaan nimittäin kiinteällä omaisuudella maata.²¹ Jos pakkolunastuksen kohteena olevalla maalla on rakennuksia, koskee PakkoLunL niitakin. Nämä rakennukset puolestaan saattavat kuulua yhtä hyvin kiinteän omaisuuden »omistajalle kuin haltijallekin» (PakkoLunL 1 ja 11 §), ts. olla yhtä hyvin omalla kuin toisen maalla.

RakL 109 §:n tarkoittamassa tilanteessa ei poikkeuksellista olekaan se, että pakkolunastuksen kohteena olisi toisen maalla oleva rakennus, vaan se, että kohteena on yksin rakennus. Tämä sääntely puolestaan on ymmärrettävissä ottaen huomioon mm., että liikenneväylään sisältyvää maata ei säännönmukaisesti pakkolunasteta, vaan se (vain) otetaan kunnan haltuun siten kuin RakL:ssa lähemmin säädetään.²² Itse rakennuksen pakkolunastamista koskevan sääntelyn tekee perustelluksi rakennuksen »oma luonne» vaikeasti siirrettävänä ja usein huomattavia taloudellisia arvoja edustavana objektina.²³

Tässä yhteydessä voidaan myös mainita JL 63 §, jonka kaksi ensimmäistä momenttia kuuluvat seuraavasti:

»Kun jakotoimitus on tiedoitettu aloitettavaksi tai aloitettu, älköön viljeltyjä tiluksia laskettako rappiolle tai laihdutettako taikka ruokamul-taa vietäkö pois älköönkö puustoa käytettävä muutoin kuin kotitarpeeksi.

Jakotoimituksen alussa sekä tarpeen mukaan toimituksen kestäessä on toimitusmiesten annettava tarkempia määräyksiä siitä, miten viljeltyjä tiluksia on jaon aikana pidettävä kunnossa ja käytettävä, miten metsää on käytettävä kotitarpeiksi sekä saako ja millä ehdoilla jaon aikana rakentaa uusia rakennuksia ja korjata vanhoja. Tällaista määräystä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta».

Saman lainkohdan 3 momentin mukaan toimitusmiehet voivat eräissä tapauksissa oikeuttaa asianosaisen käyttämään metsää myytäväksikin

²¹ Ks. Pietilä, LM 1966 s. 827 ja Hyvönen s. 48.

²² Ks. Larma s. 370—372.

²³ RakL 109 § edellyttääkin erottelua toisaalta rakennusten, toisaalta RakL 131 §:ssä tarkoitettujen rakennelmien välillä, ks. Larma s. 387. — Tässä yhteydessä voidaan viitata myös RakL 48.2 §:n säännökseen. Sen mukaan kaupunki ei saa ottaa katualuetta haltuunsa ennen kuin rakennus, kaivo tai muu arvokas laite, joka tällä alueella on tai jonka käyttämistä varten alue on välttämätön, on lunastettu. Ks. lähemmin Larma s. 192 s. ja s. 194—196.

jakotoimituksen aikana. Vaikka tässä momentissa puhutaankin asianosaisesta, on *Hyvönen* kiinnittänyt huomiota siihen, että JL 63 §:ssä ei ilmeisestikään voida tarkoittaa vain kasuistiseen muotoon kirjoitettua lain asianosaisluetteloon (JL 64 §) otettuja henkilöitä vaan myös joitakin muita henkilöitä, jotka muuten ovat toimitusta ja sen kohteena olevia kiinteistöjä lähellä. Niinpä JL 63 §:n ja sen nojalla annettujen tarkempien määräysten samoin kuin JL 179 §:n säännösten täytyy ilmeisesti koskea mm. sellaisten rakennusten omistajia, joiden rakennuksia on pidettävä irtaimena omaisuutena.²⁴ Tähän käsitykseen onkin yhdyttävä. Toimitusmiesten antaman luvan esim. rakennusten korjaamiseen on luonnollisesti kohdistuttava juuri siihen henkilötahoon, joka ilman JL 63.2 §:n säännöstä olisi oikeutettu toimenpiteeseen ryhtymään eli siis rakennuksen omistajaan. Tässä tilanteessa merkitystä ei voi olla sillä, mitkä rakennuksen maapohjan omistussuhteet ovat.

C. RAKENNUKSEN OMISTUSOIKEUDESTA VARALLISUUSOIKEUKSIEN SYSTEMATIIKASSA

1. Kysymyksenasettelua koskeva huomautus

Tavanomainen kysymyksenasettelu »omaisuustasolla» kuuluu seuraavasti: onko rakennus kiinteää vai irtainta omaisuutta? Mikäli tällöin vastusta etsitään kysymykseen siitä, onko rakennusta jonkin normin tai normiston soveltamista ajatellen pidettävä kiinteistöön rinnastettavana objektina vai ei, ei »esine- ja omaisuustasoja» useinkaan pidetä toisistaan erillään. Tämä ei aina ole tarpeen vaatimaakaan. Usein saatetaan yhtä hyvin puhua rakennuksesta esineenä kuin omaisuutenakin ilman että mitään sekaannusta syntyisi. Tämän lienee osoittanut esim. edellisessä esitysjaksossa suoritettu tarkastelu, joka on koskenut rakennusten rinnastamista kiinteistöön eräissä tapauksissa.

Muodostettaessa omaisuuden käsite oikeuksien tasolla tulee etualalle kuitenkin ongelma siitä, onko *omistusoikeus* rakennukseen kiinteää vai irtainta omaisuutta. Kysytään, tulevatko samat normit sovellettaviksi niin rakennuksesta kuin kiinteöstäkin (perimmältään omistajan hal-

²⁴ Ks. *Hyvönen* s. 192.

lintaoikeudesta siihen). disponoitaessa, ja koskevatko rakennusta siten esim. kiinteistön saantoa ja luovutustointa, luovutuskompetenssin rajoituksia, panttioikeuden perustamista ja pakkotäytäntöä koskevat normit.

Ennen kysymyksen lähempää tarkastelua korostan vielä edellä tämän tutkimuksen 3 §:ssä esitettyä seikkaa: siitä, kuuluuko objekti kiinteistöön vai ei, ei voida päätellä, mitä normeja sovelletaan yksin tuota objektiä koskevissa oikeudellisissa tilanteissa. Tämän mielessä pitäminen auttaa nähdäkseen poistamaan eräitä oikeudellisessa ajattelussa ilmenneitä epäselvyyksiä.

Niinpä on *mahdollista*, että

a) rakennus kuuluu ainesosana kiinteistöön, mutta siitä oikeudellisesti määrättäessä ei sovelleta samoja normeja kuin kiinteistöön nähden, ja

b) rakennus ei kuulu kiinteistöön, mutta siitä oikeudellisesti määrättäessä sovelletaan samoja normeja kuin kiinteistöön nähden.

Näiden kahden kysymyksen erillisuus toisistaan tulee hyvin ilmi Ruotsin *nya lagberedningens* mietinnössä. Siinä nimittäin todettiin rakennuksesta toisen maalla (kurs. tässä): »Att byggnaden i detta fall, den må nu vara belägen å landet eller i stad, är ett *sjelfständigt, från grunden skildt rättsojekt* (rakennus ei kuulu kiinteistöön!), derom råder väl intet tvifvel. . . . Meningsskiljaktigheten gäller endast frågan, huruvida byggnaden för sig bör betraktas såsom fastighet eller icke (rakennusta voidaan 'käsitellä' kiinteistönä!)).²⁵

2. Rakennus toisen maalla

Palaan tässä esitysjaksossa niihin edellä eri yhteyksissä mainitsemini tapauksiin, jolloin kiinteistöksi tai kiinteäksi omaisuudeksi on luokiteltu rakennus toisen maalla. Tyypillinen esimerkki on rakennus ehdollisella tontilla. Tämän lisäksi sellainen laitos toisen maalla, joka voidaan hallintaoikeuksineen maahan omistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle, on usein joissakin suhteissa rinnastettu kiinteään omaisuuteen. Pyrin seuraavassa lähemmin selvittämään kysymystä siitä, mitä tällaiset luokittelut ja rinnastukset tarkoittavat.

a. *Rakennus ehdollisella tontilla.* Siviilioikeudellisissa yleisesityksissämme on *ehdollinen tontti* perinteisesti saanut suhteellisen paljon

²⁵ *NyaLagB* s. 12 s.

huomiota osakseen.²⁶ Tämän hetken näkökulmasta kysymyksessä on väistyvä instituutti, jonka oikeudellisen erityisluonteen korostamiseen ei enää ole syytä samalla tavoin kuin ennen.

Helsingin kaupungin rahatoimistosta saamieni tietojen mukaan ehdollisten tonttien lukumäärä Helsingissä on nykyään n. 2000. Tonttien »ehdollisuus» ei tällä hetkellä kuitenkaan juuri ilmene. MK 4:6:n säännös kaupungin lunastusoikeudesta on jäänyt kuolleeksi kirjaimeksi, ja tontista suoritettavan vuotuismaksun — ns. tonttiäyrin l. tonttiveron perinnästä on kaupunginvaltuuston marraskuun 11 päivänä 1960 tekemällä päätöksellä toistaiseksi luovuttu. Viimeksi mainittu seikka johtui perinnän kannattamattomuudesta; kun tonttiveron määrää ei KHO:n omaksuman kannan mukaan ole katsottu mahdolliseksi nostaa (Näin KHO 3555/17. 10. 1949; päätös Jyväskylän kaupungin valitukseen), ovat perimiskustannukset vähitellen nousseet veron tuottoa korkeammiksi. Tonttiveroa on Helsingissä viimeksi peritty viisivuotiskaudelta 1949—1954. Viimeisessä vuosittain tapahtuneessa perinnässä v. 1948 veron yhteismäärä oli 5.172 vmk.

Turussa oli vuoden 1967 lopussa 281 sellaista ehdollista tonttia, joita koskevan tonttiveron suuruus aikanaan on vahvistettu verohehtolitroina tonttia kohti ja joiden osalta veron perintä edelleen kannattaa; tuolta vuodelta näitä tontteja koskevan tonttiveron määrä oli yhteensä 32.246,27 mk. Vero on useimpien tonttien osalta kuitenkin suhteellisen vähäinen, tuolloinkin 153 tontin osalta alle 100 mk. Sellaisten ehdollisten tonttien osalta, joita koskeva tonttivero aikanaan on vahvistettu penimääräisenä, on kokonaan luovuttu; näitä oli vuoden 1967 lopussa 561. Turun kaupunginvaltuuston kesäkuun 5 päivänä 1967 tekemän päätöksen mukaan tontin haltijalla on oikeus lunastaa tontti vapaaksi maksamalla tonttiveron määrä kaksikymmenkertaisena. Vuoden 1972 loppuun mennessä tätä oikeutta oli käyttänyt 31 tontin haltijaa; tonttiveron kokonaismäärä vuodelta 1972 oli 29.974,25 mk.

Kuten edellä esitettykin osoittaa, on ehdollisia tontteja jossain määrin yhä olemassa.²⁷ Niinpä oikeuskirjallisuudessamme esiintyvä väite, jonka mukaan *rakennukset ehdollisella tontilla ovat kiinteää omaisuutta, vaikka*

²⁶ Ehdollisista tonteista ja niiden syntyhistoriasta ks. lähemmin esim. *Sjögren*, JB I 1905 s. 353—369, *Prawitz* s. 22—30, *Almquist* s. 288—292, *Pehkonen*, LM 1916 s. 183—210 ja *Haataja*, Tutkielmia s. 100—107.

²⁷ Maamme kaikkia kaupunkeja koskeva selvitys näistä saattaisi olla kiintoisa. Tiedot eivät kuitenkaan ole kovin helposti poimittavissa. Tämän tutkimuksen tarpeita ajatellen en myöskään ole katsonut olevan aihetta perusteelliseen selvitystyöhön.

ne eivät kuulu tonttiin,²⁸ herättää mielenkiintoa paitsi käsitteenmuodostuksen perusteita ajatellen, vielä niinikään voimassa olevan oikeutemme kannalta.

Tarkastelen tässä yhteydessä väitteen ensimmäistä lausetta.²⁹ Kysymys kuuluu siis: miksi rakennukset ehdollisella tontilla on katsottu kiinteäksi omaisuudeksi?

Ehdollisen tontin haltijan oikeusasema lähenee kiinteistönomistajan oikeusasemaa. Oikeudesta ehdolliseen tonttiin disponoitaessa tulevat sovellettaviksi kiinteistön luovutustoimen muotoa ja luovutuskompetenssin rajoituksia, lainhuudatusvelvollisuutta, panttioikeuden perustamista kiinteistöön ja sen pakkorealisointia koskevat normit. Nämä normit tulevat sovellettaviksi riippumatta siitä, onko tontilla rakennuksia vai ei.³⁰ Tontista suoritettavan tonttiäyrin 1. tonttiveron maksuvelvollisuus ja MK 4:6:n tarkoittama kaupungin lunastusoikeus luovutustilanteessa ovat ne tontin haltijan oikeusasemaa rasittavat tekijät, jotka erottavat ns. vakaan hallintaoikeuden ehdolliseen tonttiin »täydellisestä» kiinteistön omistusoikeudesta. Tonttiäyri on suoritettava silloinkin, kun tontilla ei ole rakennuksia, ja myös tällöin on kysymyksessä KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettu »kiinteistöstä menevä suoritus», josta itse tontti (= oikeus siihen) pakkotäytäntötilanteessa vastaa.³¹ Mikäli kaupunki käyttäisi lunastusoikeuttaan, olisi lunastusta suoritettava paitsi rakennuksista, myös itse tonttiin kohdistuvasta oikeudesta.³²

Uudemmassa oikeuskirjallisuudessamme kaupungin oikeus tonttiäyriin ja lunastusoikeus on katsottu käytännölliseltä merkitykseltään siksi vähäisiksi rasituksiksi, että on pidetty mahdollisena kutsua oikeutta ehdolliseen tonttiin omistusoikeudeksi.³³ Jo edellä Helsingin ja Turun kaupunkien

²⁸ Ks. edellä 1 §:n av. 15.

²⁹ Kysymys siitä, miksi sanotaan, että rakennukset eivät kuulu tonttiin, tulee esille jäljempänä ainesosasuhteen edellytyksiä koskevan selvittelyn yhteydessä 7 §:n kohdassa C.1.

³⁰ Lainhuudatusvelvollisuuden säättää meillä nimenomaisesti LL 1.2 §. Kiinteistökiinnityksen fyysinen kohde samaistuu tässä tapauksessa lainhuudatusobjektiin. Sen sijaan ei ole täsmällistä puhua rakennuksesta ehdollisella tontilla sen paremmin kuin ehdollisesta tontistakaan laitoskiinnityksen kohteena, ks. *Zitting—Rautiala* s. 139 verr. s. 138.

³¹ Ks. *Pehkonen*, LM 1916 s. 203.

³² Ks. *Pehkonen*, LM 1916 s. 203 ja *Zitting*, *Kaupunkimaa* s. 123 s.

³³ Ks. *Pietilä*, LM 1966 s. 822 ja *Zitting—Rautiala* s. 32 sekä tässä yhteydessä myös *Zitting*, *Kaupunkimaa* s. 123 s.

osalta esitettyjen tietojen valossa tätä kantaa voidaan hyvin pitää perusteltuna. Lainsäädäntötasolla tämä näkemys ei tosin toistaiseksi ole täysin tullut omaksutuksi. Usein on yhä katsottu tarpeelliseksi nimenomaisen säännöksen ottaminen lakiin maapohjaan kohdistuvan vakaan l. pysyvän hallintaoikeuden rinnastamiseksi kiinteistön omistusoikeuteen jotakin tiettyä oikeudellista tilannetta silmällä pitäen. Tällaisen rinnastuksen sisältävät esim. UlkomKiintRajL 23 §, KaavAlJL 74 §, YksTL 2.2 § ja TOL 40 § (muut. lailla 29.12.1967/613).

Jos oikeutta ehdolliseen tonttiin ei halutakaan nimittää omistusoikeudeksi, voidaan sitä kaiken edellä sanotun nojalla kuitenkin perustellusti pitää sellaisena kiinteistön omistusoikeutta lähenevänä oikeutena, joka on luokiteltavissa *kiinteään omaisuuteen*. Tämä lopputulos ei oikeuskirjallisuudessamme ole suinkaan edes uusi.³⁴

Miksi sitten nimenomaan rakennuksia ehdollisella tontilla on pidetty kiinteänä omaisuutena?

Jo maakuntalakien ajoilta alkaen näyttää arviointeihin rakennuksen irtaimen/kiinteän luonteisuudesta vaikuttaneen se, *millaisin oikeuksin maapohjaan* rakennus jollakulla on omistuksessaan.³⁵ Meidänkin oikeustieteessämme on käsitys rakennuksesta toisen maalla kiinteänä omaisuutena itse asiassa jo kauan perustunut siihen, että rakennuksen omistajalla on tietyn tyyppinen eli ns. *vakaa hallintaoikeus* rakennuksen maapohjaan.

Tällaisina hallintaoikeustyyppinä esiintyivät menneinä vuosisatoina oikeudessamme paitsi oikeus ehdolliseen tonttiin kaupungissa, myös hallintaoikeus toisen maalla olevan *teollisen laitoksen tonttimaahan*, jota tarkoitettiin NK 10:2:ssa ja 3:ssa puhuttaessa toisen maalla olevasta vesilaitoksesta maalla ja kaupungissa sekä OK 10:17:n säännöksillä »pajastoista ja vasarapajoista» (»bruk och hamrar»). Tällaisesta hallintaoikeudesta oli määräyksiä toukokuun 29 päivänä 1739 annettujen teollisuus- ja käsiteollisuuslaitosten erioikeuksien 2 §:ssä.³⁶

Jo edellä kohdan A.1 alussa mainitussa vuoden 1734 lain NK 10:2:n 2. virkkeessä rinnastettiin tulkinmanvaraisella tavalla maapohjaan »hus

³⁴ Ks. Pehkonen, LM 1916 s. 202—204, Ollinen I s. 47, Wrede—Caselius s. 324, Zitting, Caseliuksen ja Rekolan juhlaulkaisu s. 286 ja Zitting—Rautiala s. 32. Ruotsin osalta ks. esim. Skarstedt—Ekberg s. 195.

³⁵ Ks. Almquist s. 236.

³⁶ Ks. lähemmin esim. NyaLagB s. 13 s., Noponen s. 164 s. ja Wrede—Caselius s. 324.

och vatnverk, ehvad the å egen, eller annars grund, bygde äro». Toisinaan katsottiin tämän lainkohdan ilmaisevan yleisen — ja samalla aikaisemman oikeuden kannasta poikkeavan — säännön, jonka mukaan rakennus toisen maalla aina olisi kiinteää omaisuutta, ainakin mikäli kyseessä ei ollut helposti siirrettävä ja vain väliaikaiseen käyttöön tarkoitettu rakennus.³⁷ Kuitenkin pian vakiintui käsitys, jonka mukaan rakennus toisen maalla saattoi olla kiinteää omaisuutta vain ehdoin, että rakennuksen omistusoikeuteen liittyi vakaa hallintaoikeus maahan. Kiinteään omaisuuteen tulivat luettaviksi paitsi ehdollisella tontilla olevat rakennukset, myös nimenomaan vakain hallintaoikeuksin jollekulle kuuluvan vesilaitoksen rakennukset, mutta tällöin muissakin suhteissa kuin naimaosaa koskevaa sääntelyä silmällä pitäen.³⁸

Tällainen käsitystapa sisältää lausumattomana ajatuksen tietynlaisen riippuvuussuhteen vallitsemisesta maapohjaan kohdistuvan oikeuden ja rakennuksen omistusoikeuden välillä. On itse asiassa tarkoitettu rakennuksen ehdollisella tontilla — samoin kuin aikaisemmin vastaavasti vesilaitoksen rakennuksen — olevan kiinteää omaisuutta samassa mielessä kuin rakennuksen, joka on kiinteistön ainesosa. Kiinteää koskevia normeja sovelletaankin tosiasiaassa rakennuksen maapohjaan kohdistuvaan oikeuteen nähden.

Sanotun perusteella on todettava, että huomion kiinnittäminen ehdollisella tontilla olevan rakennuksen kiinteän luonteisuuteen siten kuin on tapahtunut, antaa helposti harhaanjohtavan kuvan voimassa olevan oikeuden sisällöstä. Ei lopulta halutakaan väittää sitä, että kiinteää omaisuutta koskevat normit tulisivat sovellettaviksi yksin ehdollisella tontilla olevasta rakennuksesta disponoitaessa.

³⁷ Ks. *Calonius* s. 216 ja s. 554 ja *Schrevelius* I s. 103. Vrt. *Serlachius*, JFT 1888 s. 9.

³⁸ Ks. esim. *NyaLagB* s. 14 s., *Serlachius*, JFT 1888 s. 7—11, sama, (Sakrätten) s. 15, *Sjögren* s. 38, *Montgomery* s. 483—485 ja *Noponen* s. 163—166. — *Serlachius* (JFT 1888 s. 10) on huomauttanut siitä, että jos rakennukset toisen maalla aina olisivat kiinteää omaisuutta, olisi niiden luovutukseen myös aina sovellettava MK 1:2:n säännöksiä ja niiden saanto olisi huudatettava. *Montgomery* (s. 484 s.) on myös pitänyt lainhuudatuskelpoisuutta tärkeänä rakennusten kiinteistöluonteisuuden kriteerinä; viitaten MK 7:1:n ja OK 10:17:n säännöksiin hän on todennut näin olevan vain, kun rakennuksen omistajalla on vakaa hallintaoikeus rakennuksen maapohjaan. Ks. myös Suomen Lainopillisen Yhdistyksen keskustelukysymystä n:o 2/1888, JFT 1889 oik. tap. s. 75 s.

Ehdollisella tontilla olevan rakennuksen »luonteen» korostaminen sanotuin tavoin selittyy nähdäkseni ainakin osaksi siitä, että tontin haltijan oikeus itse tonttiin on lainsäädännössä varhemmin jäänyt tavallaan taka-alalle.

Kuten edellä 3 §:n C.1.a kohdassa on selvitetty, on ruotsalais-suomalaisessa lainsäädännössä omaksutulle ilmaisutavalle ollut ominaista, että omaisuuden käsite on pyritty pysyttämään konkreettisten objektien tasossa. On mieluummin mainittu oikeuden kohde kuin tuo oikeus. Katsottaessa ehdollisen tontin omistusoikeuden kuuluvan kaupungille ei itse tontti ole haltijansa kädessä voinut olla kiinteäksi omaisuudeksi luettava kohde. Luontevinta on näin ollen ollut pitää kohteena tontin haltijan tontilla omistamaa rakennusta.³⁹ Tämä ajattelutapa on epäilyksittä vaikuttanut myös kirjallisuuden kannanottoihin silloin, kun juuri rakennus ehdollisella tontilla on katsottu kiinteäksi omaisuudeksi — yhtä hyvin kuin aikaisemmin toisinaan kiinteistöjen luokkaan kuuluvaksi.⁴⁰

³⁹ Ruotsin LagfartFO 1 §:ään sisältyi alunperin säännös siitä, että myös rakennukset ehdollisella tontilla tuli säännönmukaisessa järjestyksessä huudattaa, ks. *Nordling* s. 34 s. ja s. 40 sekä *Sjögren*, JB I 1905 s. 367. Tämä poistettiin tarpeettomana sen jälkeen, kun vuoden 1895 lain 5 §:ään sisällytettiin säännös, jonka mukaan kiinteäksi omaisuudeksi oli katsottava mm. »byggnad å ofri tomt i stad...». Ehdollisella tontilla oleviin rakennuksiin nähden omaksuttiin, kuten lainkohdan perusteluissa on todettu, yhdenmukaisesti sen kanssa, miten vanhemmassa lainsäädännössä ja LagfartFO:ssa oli asiasta säädetty, *ilmaisutapa*, jonka mukaan saannon ja lainhuudatuksen kohteena oli yksin rakennus, vaikka hallintaoikeuden ko. tapauksessa oli oltava luonteeltaan myös kiinteää. Perusteluissa on lisäksi erityisesti huomautettu siitä, että periaatteessa hallintaoikeuden tonttiin tulisi olla pääesine (hufvudsak) ja rakennuksen sen liitännäinen (accessorium). Ilmaisutapa, joka osoittaisi tämän, sisältäisi kuitenkin sen muodottomuuden, että »man finge räkna ett kroppsligt föremål såsom tillbehör till en rättighet», ks. *NyaLagB* s. 39 s. Ruotsin maakaariehdotuksessa vuodelta 1909 korostui, että itse hallintaoikeus ehdolliseen tonttiin tuli rinnastettavaksi kiinteistöön, ks. tuon ehdotuksen 1:7 ja sen perusteluita *JB III 1909* s. 113, *Prawitz* s. 26 ja *Westerlind*, *Tomträttsinstitutet* s. 19 s. Ruotsin uudempiin maakaariehdotuksiin ei enää sisältynyt ehdollista tonttia koskevia säännöksiä. Vuoden 1966 lain siirtämäsäännöksen 4 kohdassa oli vain viittauksin 1895 vuoden lain 5 §:ään pysytetty sen säännökset voimassa niin kauan kuin siinä tarkoitettuja oikeustyyppejä on olemassa. Samoin on menetelty JB:n voimaannpanoa koskevassa laissa (SFS 1971: 1210/10 §). — On syytä toisaalta todeta, että meidän lainvalmistelukuntamme on jo viime vuosisadalla lukenut vakaan hallintaoikeuden mm. ehdolliseen tonttiin kiinteäksi omaisuudeksi, ks. *Lagberedningen 1892* s. 5 (MK 1:7): »...vare sådan besittningens rätt, med byggnader och verk, ...räknad för fast egendom».

⁴⁰ Silloinkin, kun nimenomaan on korostettu rakennuksen ehdollisella tontilla

Tässä yhteydessä on lisäksi mainittava kaupungin lunastusoikeutta koskeva MK 4:6:n säännös, jonka mukaan lunastusoikeuden kohteena ovat *yksin rakennukset*. Tuo lainkohta kuului alkuperäisessä muodossaan: »Joka ostaa, mitä toisen maalle ja maapohjalle kaupungissa on rakennettu, tarjotkoon sen laillisesti hänen lunastettavakseen». Sana-muotonsa »väljyydestä» huolimatta säännös koskee juuri ehdollista tonttia.⁴¹ Käsitystä, että nimenomaan rakennus ehdollisella tontilla olisi kiinteää omaisuutta, on perusteltu myös tähän lainkohtaan viitaten. *Pehkonen* ja häneen liittyen *Ollinen* ovat huomauttaneet siitä, että esine, joka MK 4:6:n sanojen mukaan on kiinteää omaisuutta on se, mitä tontille on rakennettu.⁴²

Tämän johdosta on todettava, että lainkohdassa kyllä käsitellään rakennusta itsenäisenä oikeuksien objektina. Sen sijaan käsitykseen siitä, että se olisi kiinteää omaisuutta, ei tämä lainkohta sinänsä anna perustetta.⁴³ Se taas, että lunastuksen kohteena on mainittu vain rakennukset,

olevan kiinteää omaisuutta, on yleensä huomautettu sen (oikeuden siihen) itse asiassa muodostavan tontin hallintaoikeuden kanssa oikeudellisen kokonaisuuden, jolloin toista on pidettävä toisen pertinenssinä ja myös hallintaoikeutta *ainakin tästä syystä* kiinteänä omaisuutena, ks. *Wrede—Caselius* s. 324 ja *Ollinen* I s. 47. Viimeksi mainittu on nojautuen *Pehkosen* (LM 1916 s. 203) esitykseen lausunut: »Ehdollisen tontin rakennuksen omistajalla ei ole kahta erillistä omaisuutta, joista toinen, omistusoikeus rakennuksiin, olisi kiinteätä, mutta toinen, hallintaoikeus maahan, irtainta omaisuutta, vaan on ehdollisen tontin hallintaoikeus luettava kiinteäksi omaisuudeksi». Tarkasteltaessa lähemmin *Pehkosen* esitystä havaitaan hänen kuitenkin nähneen syyksi siihen, että rakennusta lainsäädännössä on pidetty kiinteänä omaisuutena, aikaisemmin vallinneen tyyliä — itse asiassa on ensi kädessä juuri oikeutta tonttiin pidettävä kiinteänä omaisuutena!

⁴¹ Ks. *Sjögren* s. 43, *Unden* II, 1 s. 171 ja *Ollinen* I s. 47. Lainkohta on meillä voimassa muutettuna vain siten, että kaupungin etuosto-oikeus on lailla lunastustarjousvelvollisuuden lakkauttamisesta (28. 2. 1930/87) muutettu lunastusoikeudeksi.

⁴² Ks. *Pehkonen*, LM 1916 s. 202 ja *Ollinen* I s. 47.

⁴³ Ks. myös *Sjögren* s. 43 ja *sama*, JB I 1905 s. 365. — Aikaisempina aikoina annettiin joskus määräyksiä, jotka koskivat ehdollisella tontilla olevien rakennusten »luonnetta». Niinpä v. 1640 merkittiin Tukholman kaupungin päätöskirjaan, että mm. kaikki kaupungin tontilla ja maapohjalla olevat rakennukset oli luettava irtaimiksi eikä kiinteäksi omaisuudeksi. Määräys sulki näihin rakennuksiin nähden pois sellaiset kiinteistöoikeudelliset säännöt kuin sukulunastusoikeuden ja nautinnan; ensiksi mainitun tilalla oli juuri kaupungin etuosto-oikeus. Osittain kiinteistöä koskevia säännöksiä kuitenkin noudatettiin jo ennen vuoden 1734 lakia (esim. lainhuudatus ja panttioikeuden perustaminen), mutta, kuten tässäkin yhteydessä on syytä panna merkille, tämä koski aina rakennusta *oikeuk-*

selittyy vuoden 1734 lain säätämisen aikaan vallinneesta ajatustavasta, että kaupungilla oli (yli)omistusoikeus tonttiin. Tällä perusteella voitiin kaupungin oikeus tonttiin pitää ilman muuta turvattuna. Kun epätie-toisuutta saattoi vallita rakennuksiin nähden, oli juuri niiden lunastamisesta annettava säännös.⁴⁴

b. »Toisen maalla oleva laitos». Eräissä lainsäännöksissämme on kiinteään omaisuuteen rinnastettu sellainen toisen maalla oleva laitos, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle.

Tällainen merkitykseltään keskeinen lainkohta on KiinA 2.1 § (17.3.1939/77), joka koskee mm. laitoskiinnityksen kohdetta. Muita tässä tarkasteltavaksi tulevia lainkohtia ovat AL 38.3 § ja OKL 83.2 § sekä PK 12:6 ja 19:4, joissa suostumusta tai lupaa kiinteän omaisuuden luovuttamiseen ja kiinnittämiseen koskevat säännökset on ulotettu koskemaan myös aluksi mainittua toisen maalla olevaa laitosta. Kutsun näitä lainkohtia jatkossa *suostumussäännöksiksi*.

Laitoskiinnityksen kohde on KiinA 2.1 §:ssä ilmaistu seuraavasti:

»Kiinnitys olkoon luvallinen... semmoiseen toisen maalla olevaan laitokseen, johon kuuluu yksi tahi useampia huoneita ja rakennuksia (»i sådan, af en eller flera byggnader och inrättningar på annans grund bestående anläggning...») ja joka on maanomistajan suostumuksella perustettu sekä voidaan ynnä hallinto-oikeuden kanssa itse maahan, häntä kuulustamatta, kolmannelle miehelle luovuttaa».

Tästä lainkohdasta puhuttaessa on usein huomautettu siitä, että kiinteistöä tai kiinteää omaisuutta koskeva normi on siinä ulotettu koskemaan irtainta omaisuutta.⁴⁵ Lain sanamuoto antaa tukea käsitykselle, jonka

sineen maapohjaan. Sanotun johdosta ks. *Sjögren* s. 42 s., *sama*, JB I 1905 s. 360 ja *Pehkonen*, LM 1916 s. 192—194.

⁴⁴ Ks. *Zitting*, Kaupunkimaa s. 89 s. Jaetun omistusoikeuden opista ja kaupungin oikeudesta ehdolliseen tonttiin tästä näkökulmasta ks. lähemmin mainittu teoksen 4 ja 6 §. — *Calonius* (s. 367 s. ja 554) on erityisesti painottanut sitä, että toisen maalla olevan rakennuksen omistajan omistusoikeus rakennuksiin oli katsottava täydeksi omistusoikeudeksi eikä aliomistusoikeuden lajiksi.

⁴⁵ Ks. esim. *Serlachius* s. 321, *Wrede*, Grunddragen s. 110 ja s. 409 s., *Kivimäki—Ylöstalo* s. 183, *Pietilä*, LM 1966 s. 820 s. ja *Tirkkosen* edellä tekstissä av. 7:n kohdalla esitettyä lausumaa. — Lainkohdan alkuperäinen sanamuoto kuului: »Kiinnitys olkoon luvallinen... semmoiseen laitokseen, johon kuuluu yksi tahi useampia huoneita ja rakennuksia toisen maalla ja joka maan-omistajan suostu-

mukaan ensisijaisesti nimenomaan (irtainta oleva) »laitos» olisi kiinnitysmahdollisuuteen nähden eräin edellytyksin kiinteistöön rinnastettavissa.

Tämän lainkohdan osalta ovat kuitenkin seuraavat seikat täysin riittämättömiä:

1) »Laitosta» yksin ei voida kiinnittää, vaan kiinnitys ja mahdollinen pakkotäytäntö kohdistuu myös maapohjan »hallinto-oikeuteen». Kuten kirjallisuudessamme on sittemmin toistuvasti huomautettu, käy tämä ilmi jo KiinA 2 §:n esitöistä. Sanat »ynnä hallinto-oikeuden kanssa itse maahan» (»jemte besittningsrätten till sjelfva grunden») lisäsi nimittäin lakivaliokunta vuoden 1867 valtiopäivillä säännöshedotukseen syystä, ettei virheellisesti käsitettäisi kiinnityksen kyseisessä tapauksessa koskevan vain rakennuksia ja laitoksia (»byggnaderne och inrättningarne»).⁴⁶

2) Laitoskiinnityksen kohteena voi olla myös sellaisen maapohjan käyttöoikeus (»hallinto-oikeus»), jolla ei ole mitään »laitosta». Käyttöoikeudesta vaaditaan kiinnitystä haettaessa selvitys. Sen sijaan selvitystä ei vaadita käyttöoikeuden kohteena olevalle maalle mahdollisesti rakennetuista tai sille rakennettaviksi tulevista »huoneista ja rakennuksista». Tämä seikka on saanut useat kirjoittajat huomauttamaan siitä, miten laitoskiinnityksen osalta *pääpaino* nykyään pannaan kiinnitettävälle oikeudelle, taikka miten maapohjan hallinta- tai (useimmiten) vuokraoikeudella kiinnitysobjektina on *ensisijainen* asema.⁴⁷

Viimeksi lausutun perusteella on nähdäkseni asianmukaisinta sanoa, että *laitoskiinnityksen kohteena on itse asiassa tietyn tyyppinen maahan l. maapohjaan kohdistuva käyttöoikeus*.⁴⁸ Myös UL 4:32 koskee juuri sanotun käyttöoikeuden pakkorealisointia; joka tapauksessa silloin,

muksella on syntynyt sekä jonka voipi ynnä hallinto-oikeuden kanssa itse maahan, häntä kuulematta, kolmannelle miehelle luovuttaa». Helmikuun 19 päivänä 1883 annetulla asetuksella sanonta muutettiin asuun, jossa se yhä on. Lailla 17.3.1939/77 KiinA 2.1 §:ään vain otettiin tontinvuokraoikeutta koskeva lisäys.

⁴⁶ Ks. *Lagutskottets betänkande* s. 1315 sekä esim. *Lvk* 1930:20 s. 85, *Muuk-konen*, Säästöpankki 1965 s. 254 ja *Ojanen*, LM 1969 s. 893 s.

⁴⁷ Ks. *Ollinen* I s. 176, *Nikupaavola* s. 229, *Pietilä*, LM 1966 s. 821 av. 89, *Zitting—Rautiala* s. 139 s. ja *Ojanen*, LM 1969 s. 894.

⁴⁸ Ed. av. mainituista kirjoittajista ainakin *Nikupaavola* onkin ajatellut tähän tapaan sanoessaan (s. 229): »...laki... ottaa julkisuus- ja spesiaaliperiaatteita soveltaessaan huomioon ensi sijassa ja oikeastaan yksinomaan vuokraoikeuden (kurs. tässä), niin että vuokraoikeutta ja rakennuksia koskeva kiinnitys voidaan vahvistaa, ... vaikkei mitään rakennuksia vuokra-alueella ole koskaan ollut eikä tule olemaankaan».

kun tähän oikeuteen kohdistuu kiinnityksiä, on pakkotäytäntömenettelyn tapahduttava kiinteästä omaisuudesta säädetyssä järjestyksessä.⁴⁹

Jos näin on, niin mikä merkitys sitten KiinA 2.1 §:n laitosta koskevalle lausumalle on annettava?

Lainkohdan nojalla on joka tapauksessa selvää, että käyttöoikeuden maapohjaan tulee olla luovutettu jotakin »laitokseksi» kutsuttua varten, joka sivullisella on tai joka hänen on tarkoitus rakentaa toisen maalle. Laitoskiinnityksen kohteena ei saata olla käyttöoikeustyyppi, jonka tunnusmerkistöön kuuluu, että »laitos» on maanomistajan oma.⁵⁰ Nimenomaan tämä seikka ilmenee selvästi KiinA 2.1 §:n sanamuodosta, kun kiinnityksen kohteeksi on korostetusti nimetty juuri käyttöoikeuden haltijan maapohjalla omistama laitos.⁵¹ Tämä lainsäätäjän omaksuma ilmaisutapa puolestaan vastaa sitä, mitä edellä on esitetty ehdollisella tontilla olevaa rakennusta koskevan sääntelyn osalta. Normeerauksen kohteena on ensi kädessä mainittu konkreettinen fyysinen objekti.

Mitä sitten »laitoksella» KiinA 2.1 §:ssä tarkoitetaan? Tätä ongelmaa selvitettäessä ei korrektiä ole kysyä, millaiseen »laitokseen» kiinnitys voi kohdistua. Sen sijaan on syytä asettaa kysymys kuulumaan seuraavasti: mihin tarkoitukseen ja siten myös millaista »laitosta» varten käyttöoikeuden maapohjaan tulee olla luovutettu, jotta tuo oikeus saat-taisi olla laitoskiinnityksen kohde? Tämähän on seikka, joka ainakin tietyissä rajoissa on kiinnityksen myöntävän viranomaisen kontrolloitavissa itse käyttöoikeutta koskevista asiakirjoista.

Kuten jo edellä kohdassa A.3 olen todennut, voidaan voimassa olevan oikeutemme kannalta KiinA 2.1 §:ssä mainitun »laitoksen, johon kuuluu yksi tai useampia huoneita ja rakennuksia» ymmärtää tarkoittavan (joka tapauksessa) samaa kuin *rakennus*. Rakennukselta, jota (joita)

⁴⁹ Alkuaan tuossa lainkohdassa mainittiin sääntelyn kohteena toisen maalla oleva laitos, jota ei saa laissa huudattaa ja jota kiinnitys rasittaa; näin myös lainmuutoksen 29. 4. 1966/260 jälkeen, jolla siihen lisättiin tontinvuokraoikeutta koskeva määräys. Uusimmassa muodossaan (18. 5. 1973/389) UL 4: 32.1 puhuu maanvuokraoikeudesta ja vuokramiehelle kuuluvista, vuokra-alueella olevista rakennuksista. Ks. myös jäljempänä av. 54.

⁵⁰ MVL:n sääntelemissä vuokramuodoista on rakennetun viljelmän vuokra tällainen. *Laintarkastuskunta* on perustellut (MVL 58 §:n) pääsääntöä siirto-oikeuden epäämisestä tässä tapauksessa mm. huomautuksin siitä, ettei siirto-oikeus vuokramiehen kannaltakaan ole tärkeä, kun vuokraoikeus ei yleensä voisi olla luoton esineenä, ks. *Ltk* 3/1964 s. 169.

vanten maapohjan käyttöoikeus on luovutettu, ei edellytetä mitään erityisiä tunnusmerkkejä, jotta käyttöoikeus olisi kelpaava laitoskiinnityksen kohteeksi. Rakennukselle ei esim. aseteta taloudellisen tarkoituksen vaatimusta, kuten aikaisemmin toisinaan näyttää tapahtuneen.⁵²

Tässä yhteydessä on syytä kiinnittää huomiota myös lailla 29. 4. 1966/259 lisättyyn KiinA 2.3 §:ään, joka kuuluu:

»Milloin jollekulle on rakennusta tai muuta laitosta varten muutoin, kuin tontinvuokraoikeuksin annettu kiinteistö tai siihen kuuluva alue vuokralle sellaisin ehdoin, että hänellä on oikeus kiinteistön omistajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, on kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin ja laitoksiin luvallinen vain edellytyksin, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on, mikäli se lain mukaan on mahdollista, voimassa kiinnitys sanottuun kiinteistöön».

Tämä lainkohta siis pääsääntöisesti asettaa voimassa olevan pysyvyyskiinnityksen (l. kiinnityksen käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi)

⁵¹ *Hällfors* (s. 186) on KiinA 2.1 §:n sanamuodosta päätelty, ettei kiinnitys kohdistu itse käyttöoikeuteen, vaan (vuokramiehen) rakennuksiin ja laitoksiin. Hänen johtopäätöksensä vastaa silti tekstissä mainittua: sellaisen kiinteistön tai torpan vuokraaja, jonka rakennukset kuuluvat maanomistajalle, ei voi kiinnittää vuokraoikeuttaan, vaikka se olisi maanomistajan suostumuksesta kolmannelle siirrettävissä.

⁵² Itsenäisen taloudellisen kokonaisuuden vaatimuksen on asettanut *Serlachius* s. 80. *Wrede*, *Grunddragen* s. 110 puolestaan on puhunut itsenäisestä taloudellisesta tarkoituksesta. Ks. myös Suomen Lainopillisen Yhdistyksen keskustelukysymys n:o 11/1882, *JFT* 1882 s. 378—380 sekä sen osalta erityisesti Vaasan haaraosaston antamaa vastausta; siinä katsottiin KiinA 2.1 §:n laitoskiinnityksen tarkoittavan vain teollista laitosta. Vrt. *Zitting—Rautiala* s. 164 s. ja *Ojanen*, *LM* 1969 s. 894. Viimeksi mainitut katsovat osoitukseksi itsenäisen taloudellisen tarkoituksen vaatimuksesta luopumisesta, että mm. huvila on kiinnityskäytännössä hyväksytty KiinA 2.1 §:ssä mainituksi »laitokseksi». — Käsittääkseni kuitenkin se, palveleeko laitos taloudellista tarkoitusta on erotettava laitoksen itsenäisyyttä koskevasta kysymyksestä ja siitä, muodostaako laitos (taloudellisen) kokonaisuuden. Itsenäisyyden t. taloudellisen kokonaisuuden vaatimuksen voidaan näet ymmärtää merkitsevän sitä, ettei rakennus saa ainesosana kuulua siihen kiinteistöön, jolla se sijaitsee, näin esim. *Ollinen* I s. 175. Todettakoon, että jo esim. *Serlachius* (s. 80) on katsonut laitoskiinnityksen huvila-alueen vuokraoikeuteen mahdolliseksi. Vrt. aikaisemman oikeuskäytännön osalta *SOO* 1911 t. 6/12 n:o 3: laitoskiinnityksen katsottiin kohdistuvan myös vuokra-alueelle kiinnityksen vahvistamisen jälkeen rakennettuun huvilaan, tosin perusteluin, että se oli rakennettu niitä teollisuuslaitoksia varten, joita kiinnitys koski.

laitoskiinnityksen myöntämisen ehdoksi. Siinä termiä laitos on käytetty eri merkityksessä kuin lainkohdan 1 momentissa. Lainkohdan sanamuoto osoittaa selvästi, että laitoskiinnityksen kohteeksi kelpaava käyttöoikeus maapohjaan saattaa olla luovutettu — mitä tahansa — rakennusta varten. Tämän lisäksi voi tulla kysymykseen »muu laitos». Laitos on siis tässä ymmärrettävä rakennukseen rinnastettavana objektina.⁵³

Lisäksi on huomattava, että KiinA 2.3 §:ssä on maapohjaan kohdistuvana oikeutena mainittu *yksinomaan vuokraoikeus*. Tämä viittaa siihen, ettei myöskään KiinA 2.1 §:n tarkoittaman laitoskiinnityksen kohteena saattaisi olla *vastikkeeton* maapohjan käyttöoikeus.⁵⁴ Kysymyksellä ei kuitenkaan juuri ole käytännöllistä merkitystä. Laitoskiinnityksen kohteena on käytännössä säännönmukaisesti juuri vuokraoikeus kiinteistöön tai alueeseen. Useimmiten kysymyksessä on asunto- tai teollisuustarkoituksiin luovutetun kiinteistön tai alueen vuokraoikeus.⁵⁵ Oikeuselämässä esiintyy tosin toisinaan vastikkeettomia kiinteistön tai alueen käyttöoikeuksia, ja niiden pysyvyyden vakuudeksi on eräissä tapauksissa myös myönnetty kiinnitys. Yleensä on kuitenkin kysymys

⁵³ Tämä sama ajatus ilmeni myös *lainvalmistelukunnan* vuoden 1930 ehdotuksesta kiinteistökiinnityslainsäädännön, jonka laitoskiinnitystä koskevan säännösehdoituksen (18 §) alku kuului: »Jos jollekulle on rakennusta tai muuta laitosta varten määrääjäksi kirjallisesti luovutettu käyttöoikeus kiinteistöön tai määrättyyn alueeseen kiinteistöstä...», ks. *Lvk 1930: 20* s. 7. Vrt. tässä yhteydessä *Ojosen* huomautusta LM 1969 s. 894 av. 5; hän on katsonut, että KiinA 2.1 §:n tarkoittaman »laitoksen» tulisi joka tapauksessa täyttää RakL 131 §:n »rakennukselle» asettamat vaatimukset.

⁵⁴ Tätä kantaa tukee myös uusittu UL 4:32 esitöineen. Mm. sanotun lainkohdan muuttamista koskeneessa hallituksen esityksessä todettiin KiinA 2.1 §:ssä mainitun toisen maalla olevan laitoksen tuon pykälän 3 momentin mukaisesti tarkoittavan maanvuokraoikeutta vuokratulla alueella olevine, vuokramiehelle kuuluvine rakennuksineen. Uuden UL 4:32.1:n mukaan UL:n kiinteää omaisuutta koskevia säännöksiä tulee lainkohdassa säädetyin rajoituksin soveltaa juuri tällaiseen omaisuuteen, jos sitä rasittaa kiinnitys. Ks. *HE n:o 24* s. 5 s. ja s. 37, 1972 vp *Asiak. I*.

⁵⁵ Tämä käsitys perustuu paitsi omiin havaintoihini käytännöstä, myös siihen näkökohtaan, että luoton tarve juuri näissä maanvuokramuodoissa on suurin. Ks. myös *Mallisäännöt* s. 3; Kaupunkiliitto on erityisesti maanvuokrassa asuntotarkoituksiin pitänyt vuokrasopimusmalleja laadittaessa tavoitteena sitä, että vuokraoikeuden tulisi soveltua luoton vakuudeksi. Virallisista tilastoista ei ole saatavissa tietoa laitoskiinnitysten määrästä, vaan se ilmoitetaan kiinteistökiinnitysten määrään sisältyvänä.

saajan elinajaksi tarkoitetuista, usein eläkkeen luonteisista henkilökoh-
taisista käyttöoikeuksista.⁵⁶

Jos laitoskiinnityksen kohteena tosiasiaassa on maapohjan käyttöoikeus, jää vielä jäljelle seuraava kysymys. Mitä on ymmärrettävä sillä raken-
nuksen ja maapohjan käyttöoikeuden muodostamalla »kokonaisuudella»,
joka kirjallisuudessa kuitenkin suhteellisen yleisesti on katsottu laitos-
kiinnityksen objektiksi⁵⁷ ja johon lain sanamuotokin lakivaliokunnan
tekemän lisäyksen jälkeen, joskin epäselvästi, viittaa?

Selkeän vastauksen tähän antaa *lainvalmistelukunnan* kiinteistökiin-
nityslakia koskeneeseen ehdotukseen (*Lvk* 1930:20) sisältynyt *Kiina* A
2.1 §:n tulkintaa koskeva esitys. Siinä (s. 85) on nimittäin lausuttu:
»... säännös näyttääkin olevan käsitettävä niin, että se, mikä sen mukaan
kiinnitetään, on juuri käyttöoikeus ja että *rakennukset tai laitos sisältyvät
tähän kiinnitykseen, samoin kuin kiinteistöllä olevat rakennukset sisäl-
tyvät kiinteistön kiinnitykseen*» (kurs. tässä). Tämä ajatus on itse asiassa
havaittavissa jo lakivaliokunnan vuoden 1867 valtiopäivillä antamassa
edellä av. 46 mainitussa mietinnössä.⁵⁸ Myös *Zitting—Rautialan* esitys
kiinteistö- ja laitoskiinnitysten kohteista rakentuu tämän käsityksen poh-
jalle.⁵⁹

⁵⁶ Sopimuksin perustetut vastikkeettomat kiinteistöön kohdistuvat käyttö-
oikeudet jäävät maanvuokralainsäädännön soveltamisalan ulkopuolelle. Kysy-
mykset esim. tällaisien oikeuksien pisimmästä kestoajasta ja oikeudenhaltijan
suojusta kolmatta vastaan ovat meillä laissa sääntelemättä. Ruotsissa sen sijaan
JB 7 luku sisältää yleisiä määräyksiä mm. juuri vastikkeettomista kiinteistön
käyttöoikeuksista.

Oikeudessamme on kuitenkin vanhastaan pidetty sitovana sopimusta, jolla
saajalle on perustettu tämän elinajan kestävä vastikkeeton käyttöoikeus kiin-
teistöön tai alueeseen. Rakennuksen maapohjan käyttöoikeuskin saattaa olla täl-
lainen, ks. myös edellä 5 §:n 2.a kohdassa lausuttua. Kiinteistön luovutuksen
yhteydessä pidätetty käyttöoikeus on usein eläkkeenä kiinnitettävissä. Kiinnitystä
käyttöoikeuden vakuudeksi on pidetty mahdollisena joskus muulloinkin. Sano-
tun johdosta ks. *Wrede—Caselius* s. 381, *Hakulinen* s. 12 s. ja s. 56 sekä *Zitting—
Rautiala* s. 134 s. ja oikeuskäytännöstä KKO 1963 II 10.

⁵⁷ Näin erityisesti yhtymystilanteen aiheuttamia ongelmia selviteltäessä, ks.
esim. *Caselius*, LM 1928 s. 325, *Hällfors*, Suomen Lainopillisen Yhdistyksen kes-
kustelukysymys n:o 10/1928, JFT 1929 s. 57, *Ollinen I* s. 177 sekä *Muukkonen*,
Säästöpankki 1965 s. 254. Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 165.

⁵⁸ Ks. siitä lähemmin myös Suomen Lainopillisen Yhdistyksen keskustelu-
kysymys n:o 11/1882, JFT 1882 s. 380.

⁵⁹ Ks. *Zitting—Rautiala* s. 140.

Kaiken kaikkiaan on siten todettava, että ongelma kiinnityksen kohdistumisesta maapohjalla olevaan rakennukseen on sama riippumatta siitä, onko kiinnityksen kohteena maapohjaan (kiinteistöön) kohdistuva omistusoikeus vaiko KiinA 2.1 §:n tarkoittama (kiinteistön t. alueen) käyttöoikeus.

Palaan seuraavaksi niihin edellä mainitsemini suostumussäännöksiin (AL 38.3 §, OKL 83.2 §, PK 12:6 ja PK 19:14), joissa toisen maalla oleva laitos on rinnastettu kiinteään omaisuuteen. Kaikissa näissä lainkohdissa on sääntelyn kohde ilmaistu täsmälleen samoin sanoin. Niissä kaikissa on puhuttu toisen maalla olevasta laitoksesta, joka hallinto-oikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle. Kaikissa on myös kysymys sanottua laitosta koskevasta oikeudellisesta määräämisestä eli luovuttamisesta ja velasta kiinnityttämisestä, minkä lisäksi PK 12:6 koskee myös sanotusta laitoksesta »muulla tavoin määräämistä».

Kaikkien näiden säännösten osalta on nyt huomattava, että niiden luovutusta ja kiinnittämistä koskevat määräykset tarkoittavat juuri samaa kohdetta eli siis *sellaista käyttöoikeutta, kuin mikä KiinA 2.1 §:n mukaan saattaa olla laitoksiinnityksen kohteena*. Nuo lainkohdat sisältävät määräyksiä suostumuksesta ja/tai luvasta luonnollisesti juuri tällaisen kiinnityksen kohteeksi kelpaavan käyttöoikeuden velasta kiinnittämiseen, mutta myös sen luovutukseen.

AL:n ja PK:n valmistelutyöt osoittavat hyvin, miten niiden nyt puheena olevissa säännöksissä on pidetty silmällä juuri KiinA 2.1 §:n »laitosta». AL 38.3 §:n pohjana olleeseen *lainvalmistelukunnan* ehdotukseen vuodelta 1920 sisältyneen säännösehdotuksen mukaan olisivat puolison luovutus- ja reaaliuottokompetenssin rajoitukset koskeneet maalla olevaa kiinteää omaisuutta, johon toisella puolisoilla oli naimaoikeus. Nämä rajoitukset ulotettiin ehdotuksessa myös »sellaiseen maalla olevaan laitokseen toisen maalla, jota tarkoitetaan kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen marraskuun 9 päivänä 1868 annetun asetuksen 2 §:ssä».⁶⁰ *Lainvalmistelukunnan* ehdotuksessa avioliittolainsäädännön kokonaisuudistukseksi vuodelta 1924 ei tätä sanamuotoa kuitenkaan säilytetty. Asianomainen säännösehdotus, samalla kun rajoitukset ulotettiin koskemaan myös kaupunkikiinteistöjä, oli kirjoitettu siihen muotoon, kuin minkä säännös AL:ssa sai.⁶¹ — PK:n valmistelutöissä on sittemmin viitattu

⁶⁰ Ks. *Lvk 1920:1* s. 2, lakiehdotuksen 12 §.

⁶¹ Ks. *Lvk 1924:1* s. 8, lakiehdotuksen 9 §.

nimenomaan KiinA 2.1 §:n ja AL 38.3 §:n säännöksiin puhuttaessa siitä »kiinteään omaisuuteen verrattavasta» tai siihen »rinnastettavasta» omaisuudesta, jota PK 12:6 ja 19:14 tulivat koskemaan.⁶²

Esitetyltä pohjalta on todettavissa, että ko. suostumussäännökset tulevat sovellettaviksi riippumatta siitä, onko käyttöoikeuden kohteena olevalla maapohjalla »laitos» eli rakennuksia vai ei, tai disponoidaanko myös rakennuksista. Kun rakennusten olemassaoloa velasta kiinnitetävän käyttöoikeuden kohteena olevalla alueella ei edellytetä, tarvitaan rakentamattomankin alueen käyttöoikeuden kiinnittämiseen asianomaisen suostumus tai lupa. Saman vaatimuksen täytyy ulottua tällaisen käyttöoikeuden luovutukseen, joka vielä välittömämmin kuin kiinnitys koskee asianomaisen kussakin lainkohdassa suojattavan etutahon intressejä.

Eräiden lainvalmisteluasiakirjojen valossa vaikuttaa tosin siltä, kuin AL:n ja PK:n asianomaiset lainkohdat olisi säädetty lähinnä suojattavan etutahon asunnon ja elatuksen turvaamiseksi.⁶³ Tämä saattaisi ehkä puoltaa tulkintaa, että maapohjalla tulisi olla myös rakennus tai rakennuksia ja että myös rakennuksen tulisi olla disponoinnin kohteena, jotta näissä lainkohdissa säädetty suostumus tai lupa vaadittaisiin.⁶⁴

Jos tämä tulkinta hyväksyttäisiin, olisi johdonmukaista, että asianomaiset säännökset kohdistuessaan kiinteistöön (»kiinteään omaisuuteen») myös koskisivat vain *rakennettua* maapohjaa. Näin ei kuitenkaan ole laita. Pohjimmaltaan tarkasteltavana oleva sääntely perustuukin käsitukseen nimenomaan *maapohjan* erityisasemasta ja siten sen *tärkeestä*

⁶² Ks. *Lvk 1935: 2* s. 96 ja s. 140 ja tässä yhteydessä myös *Korkeimman oikeuden lausunto* s. 46 s. *Lvk 1935: 2* on perintölainsäädännön myöhemmässä uudistustyössä ollut merkitykseltään suuntaa antava, ks. *Aarnion* esittämää katsausta perintölainsäädännön valmistelutöihin *Jälkisäädökset* s. 361—365.

⁶³ AL:n osalta ks. *Lvk 1920: 1* s. 46 s., *Chydeniuksen* ja *Grönvallin* asian tuntijalausunnot *Lvmiet.* n:o 5 (*HE n:o 10/1922 vp*) s. 35 ja 48, *1923 vp Asiak. III*, sekä *Lvk 1924: 1* s. 91. PK:n osalta ks. *Lvk 1935: 2* s. 96 ja s. 140.

⁶⁴ *Hakulinen* on huomauttanut, että silloin kun vuokraaja siirtäessään vuokraoikeuden luovuttaa myös omistusoikeuden vuokra-alueella olevaan rakennukseensa, on tällaiseen oikeustoimeen saatava vuokraajan puolison suostumus. Sanottu näyttää viittaavan käsitukseen, että mikäli vuokra-alueella ei olisi rakennuksia tai siirtäjä jäisi rakennusten omistajaksi, ei suostumusta tarvittaisi. Toisaalta *Hakulinen* on samassa yhteydessä huomauttanut siitä, että puolison suostumus tarvitaan myös sanotunlaisen omaisuuden kiinnittämiseen, ks. *Hakulinen* s. 118. Luovutuksen ja kiinnityksen kohteet rinnastuvat siten toisiinsa.

merkityksestä suojattavan etutahon kannalta.⁶⁵ Tämä näkökohta osaltaan puoltaa juuri kiinteistön omistusoikeuden ja maapohjaan kohdistuvan omistusoikeutta lähenevän muun oikeuden rinnastamista. Kritiikkiä voidaan kohdistaa lainsäätäjän kielenkäyttöön samoin kuin siihen, että rinnastusta ei ehkä voida pitää johdonmukaisesti toteutettuna. Viimeksi mainitussa suhteessa voidaan viitata HolhL 39 §:n ja OYL 36 §:n säännöksiin, jotka eivät edellytä holhoustuomioistuimen tai yhtiökokouksen lupaa »toisen maalla olevan laitoksen» luovuttamiseen taikka velasta kiinnittämiseen.⁶⁶ Mitä taas lakikielen ilmaisuihin tulee, ei mielestäni vaikuta onnistuneelta, että uusimmissakin suostumussäännöksissä korostetusti mainitaan juuri *laitos* normeerauksen kohteena. Asianmukaisempaa ilmaisutapaa on käytetty esim. uudessa KiimA 2.3 §:ssä.

Kaiken edellä esitetyn jälkeen lienee selvää, että tässä tarkasteltavana olevat suostumussäännökset eivät lainkaan koske yksin »laitoksesta» eli käyttöoikeuden kohteena olevan alueen rakennuksista disponointia. PK 12:6:n osalta on tosin esim. rakennusten erillistä myyntiä kuitenkin pidettävä sellaisena omaisuutta koskevana »muunlaisena määräämisenä», johon tarvitaan lainkohdan 1 momentissa edellytetty testamentin saajan suostumus. — Eri asia on myös, että käyttöoikeuden haltijan vaihtuessa maapohjalla olevat rakennuksetkin säännönmukaisesti siirtyvät käyttöoikeuden siirron yhteydessä uudelle haltijalle eli tapahtuu rakennusten omistajanvaihdos.

Tässä yhteydessä voidaan myös mainita eräät vero-oikeuden säännökset, joissa rakennus tai *laitos* oikeuksineen maapohjaan on rinnastettu kiinteistöön. Tällaisia ovat TOL 3 §, KKunA 53 a § (24.6.1968/365), MKunA 78 a § (24.6.1968/366) ja LeimaL 26 § (muut. lailla 25.3.1955/135). Ensiksi mainitun lainkohdan mukaan on sellaiseen toisen

⁶⁵ *Osuustoimintalakikomitea* totesi perusteluissaan OKL 83.2 §:ksi toisen maalla olevan laitoksen osalta mm., miten »tällaisella kiinteistöntapaisella omaisuudella... saattaa osuuskunnalle olla yhtä tärkeä merkitys kuin varsinaisella kiinteistöllä». Ks. *Kom. miet.* 14/1952 s. 74. Ks. myös *Lvk* 1935:2 s. 124; ehdotettua puolison perintöoikeutta pyrittiin rajoittamaan siten, ettei puolisollla olisi ollut oikeutta ensin kuolleen puolison sukulaisten suostumuksetta luovuttaa eikä velasta kiinnityttää ensin kuolleen kuulumutta kiinteää omaisuutta, mutta ei myöskään nyt puheena olevan laatuista toisen maalla olevaa laitosta. Perusteluissa korostettiin pyrkimystä säilyttää kiinteä omaisuus ensin kuolleen puolison suvun omana. Ks. myös edellä 3 §:ssä av. 8 lausuttua.

⁶⁶ Laadittavan lain kannalta vrt. *osakeyhtiölakikomitean* ehdotusta jäljempänä av. 78.

maalla olevaan rakennukseen tai muuhun laitokseen, joka hallinto-oikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle, sovellettava, mitä TOL:ssa kiinteistöstä säädetään. KKunA 53 a §:n ja MKunA 78 a §:n mukaan sama rinnastus nyttemmin koskee kunnallisverotusta. Ilman yksityiskohtaista tarkasteluakin ja ajateltaessa niitä eri tapauksia, jolloin rinnastukseen on syytä, lieene pidettävä selvänä, että tuo rinnastus koskee juuri KiinA 2.1 §:n tarkoittamaa kohdetta eli siis nimenomaan käyttöoikeutta maapohjaan, jolloin rakennusten olemassaoloa ei välttämättä edellytetä.⁶⁷ LeimaL 26 §:n mukaan taas kaupungissa tai kauppalassa olevaa vuokratonttia rakennuksineen koskeva luovutuskirja on, kun vuokraoikeuden siirto ilmoitetaan kunnalliselle viranomaiselle, varustettava leimalla kiinteistöä koskevan kauppakirjan leimaamisesta säädettyyn määrään. Kilpi on lainkohdan sanamuodosta päätellyt sen soveltamisen edellytyksenä olevan, että vuokratontilla myös on rakennuksia, joista disponoidaan.⁶⁸ Paneutuminen tähän tulkintaongelmaan vaatisi viranomaiskäytännön lähempää selvitystä. Joka tapauksessa voidaan todeta, ettei mainittujen vero-oikeudellisten säännöstenkään mielessä nimenomaan rakennusten omistusoikeus ole kiinteistön omistusoikeuteen verrattavissa.

⁶⁷ Tämä seikka tulee TOL:n osalta selvästi esiin plenumratkaisussa KHO 4444/27.9.1956, jossa kysymys oli siitä, oliko TOL 22 §:n säännöstä sovellettava, kun luovutettu alue oli ollut kymmentä vuotta lyhyemmän ajan luovuttajan omana, mutta tätä ennen yli kymmenen vuoden ajan hänellä vuokralla. Alueella oli myös luovuttajan omistamia, eri aikoina rakennettuja rakennuksia. KHO:n enemmistö katsoi rakennukset alueineen kiinteistöksi jo siitä, kun luovuttaja oli saanut alueen vuokran nojalla hallintaansa ja sikäli kuin hallintaoikeus maahan oli maanomistajaa kuulematta toiselle siirrettävissä. Luovuttaja ei siten ollut velvollinen suorittamaan veroa siitä osasta hänen saamakseen katsottavaa myyntivoittoa, joka jakautui mainittujen rakennusten ja alueen osalle. Kaupassa niinikään luovutetun määrääjän osalta veroa sen sijaan oli maksettava, koska tuo määrääjä oli ostettu vasta samana vuonna, jona se oli myytykin, ja vuokrasopimus, jonka nojalla se oli ollut luovuttajalla vuokralla vuodesta 1946 alkaen, ei ollut maanomistajaa kuulematta siirrettävissä. Ks. ratkaisusta myös LM 1957 s. 332 s. ja vrt. tuolloin kunnallistaksoituksen osalta s. 334 s.

⁶⁸ Ks. Kilpi s. 275, sekä tätä lainkohtaa koskevien uudistusehdotusten osalta samoin Lvk 1962: 2; ehdotus laiksi varojen siirrosta suoritettavasta verosta, 15 § ja sen perustelut s. 50. Vrt. Kom. miet. 1964: B 30, ehdotus laiksi eräistä omaisuuden vastikkeellisista saannoista suoritettavasta verosta, 3 § ja sen perustelut s. 12, sekä Kom. miet. 1971: B 58, ehdotus varainsiirtoverolaiksi, 2 § ja sen perustelut s. 34. — Kilven kantaa tukee KHO:n ratkaisu 1966 B II 735 (ään. 4—1): kun vuokratontille vuokrasopimuksen määräysten mukaan rakennettavat rakennukset oli vuokramiehen kanssa tehdyn sopimuksen perusteella rakentanut toinen henkilö, jolle vuokraoikeus sitten oli sopimuksella siirretty, kysymys ei ollut LeimaL 26 §:ssä tarkoitettusta luovutuskirjasta.

c. *Yhteenvedtoa ja oikeuspoliittisia näkökohtia.* Edellä jaksoissa a ja b suoritettun tarkastelun perusteella voidaan yhteenvedonomaisesti todeta seuraavaa.

Oikeutemme mukaan ei omistusoikeutta toisen maalla olevaan rakennukseen voida pitää kiinteänä omaisuutena. Asiaan ei vaikuta se, että rakennusten omistajalla on ns. vakaa hallintaoikeus rakennuksen maapohjaan, jollainen esim. oikeus ehdolliseen tonttiin on. Kiinteistöä koskevat normit eivät tällöinkään tule yksin rakennuksesta disponoitaessa sovellettaviksi. Sen sijaan oikeus ehdolliseen tonttiin on kiinteää omaisuutta. Kun rakennusta lainsäädännössä tai kirjallisuudessa on pidetty kiinteänä omaisuutena, on itse asiassa tarkoitettu, että rakennus kuuluu kiinteänä omaisuutena pidettävään kokonaisuuteen — rakennus esim. ehdollisella tontilla on kiinteää omaisuutta samassa mielessä kuin kiinteistöön ainesosana kuuluva rakennus.

Niissä lainkohdissa taas, joissa toisen maalla oleva laitos on rinnastettu kiinteään omaisuuteen, rinnastuu kiinteistön omistusoikeuteen itse asiassa tietyn tyyppinen maapohjan (kiinteistön tai alueen) käyttöoikeus, jonka tunnusmerkistö edellyttää käyttöoikeuden haltijan omia rakennuksia. Sen sijaan rakennusten olemassaoloa ei edellytetä. Ei myöskään voida sanoa, että rakennusten omistusoikeus noissa tapauksissa rinnastuisi kiinteistön omistusoikeuteen ja että rakennukset siten sanottujen lainkohtienkaan mielessä olisivat kiinteää omaisuutta.

Voimassa olevan oikeutemme selvittelyn jälkeen on aihetta tarkastella esillä olevaa kysymystä myös oikeuspoliittisesta näkökulmasta. Voidaan kysyä, olisiko de lege ferenda esitettävissä näkökohtia sen puolesta, että toisen maalla oleva rakennus jossakin tai joissakin suhteissa rinnastettaisiin kiinteistön omistusoikeuteen.

Tällaisesta rinnastuksesta tarjoaa esimerkin *Tanskan* oikeus. Tarkastelen *Tanskan* oikeudessa omaksuttua sääntelyä seuraavassa lähemmin. Eräät tähän sääntelyyn liittyvät kysymykset esiintyvät vain julkisen luotettavuuden omaavan kirjaamislainsäädännön piirissä. Kuitenkin tarkastelu nähdäkseni valottaa myös sellaisia ongelmia, jotka rakennusta oikeuksien kohteena yleensäkin koskevat.

Rakennus toisen maalla saattaa *Tanskan* TL 19.1 §:n mukaan olla itsenäinen kirjaamisen objekti. Mainitussa lainkohdassa säädetään:

»Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad — med fornøden henvisning til og fra

grundens ejendomsblad — og behandles i det hele efter denne lov som en selvstaendig fast ejendom. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet».

Kirjaamisen tapahduttua pidetään siten rakennusta TL:n säännösten kannalta kiinteänä omaisuutena.⁶⁹ Se on »en bestemt fast ejendom» siinä merkityksessä kuin ilmaisua TL 10 §:ssä käytetään kuvaamaan kirjaamisen kohdetta. Rakennus saa oman alusteensa kiinteistökirjassa. Sen sijaan kirjaaminen, joka koskee rakennuksen maapohjan vuokraoikeutta — säännönmukaisesti on maapohjan käyttöoikeuden osalta kysymys juuri vuokraoikeudesta —, tapahtuu vuokra-alueen vastaavan kiinteistön alustelle.

Sanottu järjestelmä on Tanskan oikeudessa herättänyt eräitä ongelmia. Osittain hankaluudet johtuvat tällaiseen järjestelyyn liittyvistä kirjaamisteknisistä vaikeuksista. Osittain epäkohdat ovat kuitenkin itse omaksutun järjestelmän perusteissa sen »erottaessa» oikeuden rakennuksiin rakennusten maapohjaan kohdistuvasta käyttöoikeudesta.

Teknisiksi vaikeuksiksi voitaisiin luokitella esim. rakennuksen *identifiointiin* liittyvät ongelmat. TL 19 § ei vastaa kysymykseen, miten rakennus tulee kirjaamista haettaessa yksilöidä. Kiinteistön matrikkeli-numeron ilmaisemista ei ole pidetty riittävänä; samalla numerolla saat-
taa olla useita rakennuksia. Toisaalta myös matrikkeliin merkitsemät-
tömillä alueilla voi olla kirjattaviksi tulevia rakennuksia. Esim. Köö-
penhaminassa saa tosin jokainen rakennus oman rakennusnumeron, mikä helpottaa identifiointia.⁷⁰

Kirjaamistekniset vaikeudet koskevat myös *saannon selvittämiseen* liittyviä kysymyksiä. Kirjattaessa rakennuksen saanto tai siihen kohdistuva panttioikeus ensimmäisen kerran on mahdotonta täyttää TL 10 §:n vaatimusta, jonka mukaan asiakirjan asettajalla (rakennuksen saantomiehellä tai panttauskirjan allekirjoittajalla) tulee olla kirjattu saanto. Tällöin tulee esiin kysymys, miten omistusoikeus rakennukseen osoitetaan. Esim. vuokrasopimus alueesta ei anna täyttä varmuutta siitä, että vuokramies omistaa rakennuksen. Kun rakennuksen saannon oikeellisuutta on vaikea tutkia, konkretisoituu myös kysymys väärästä

69. Ks. *Vinding Kruse* s. 978 s. ja *von Eyben* s. 324.

70. Ks. *Illum*, UfR 1952 s. 111 ja UfR 1961 s. 106 s. sekä *von Eyben* s. 320 s.

kirjaamismerkinnästä aiheutuvasta vastuusta toisin kuin useinkaan kiinteistöjen osalta.⁷¹

Epätyydyttävänä voidaan lisäksi pitää järjestelyä, jonka mukaan tiedot toisaalta rakennusta ja toisaalta sen maapohjaa koskevista oikeussuhteista eivät tule merkityiksi samalle alusteele. On esim. mahdollista, että vastoin TL 19.1 §:n määräystä merkintä rakennuksen kirjaamisesta on laiminlyöty viedä rakennuksen maapohjaa vastaavaa kiinteistöä koskevalle alusteele. Maapohjaan nähden oikeutettu henkilötaho ei vilpittömästi mielestään huolimatta kuitenkin saada saada ekstinktiota rakennukseen, jota koskeva oikeus on kirjattu.⁷²

Tanskan oikeuskirjallisuudessa *Illum* on kohdistanut kritiikkiä TL:n omaksumaan järjestelyyn kokonaisuudessaan. Hän on TL 19.1 §:n synnyttämiä probleemeita tarkastellessaan nähnyt pääongelmana siitä asiantilasta reaaliuutolle aiheutuvat vaikeudet, ettei rakennuksia ja maapohjan vuokraoikeutta TL:ssä käsitellä kokonaisuutena, jollaisen ne kuitenkin luotonantajan näkökulmasta ja taloudelliselta kannalta katsoen muodostavat. Luotonantajalle saattaisi olla tärkeää saada panttioikeus paitsi rakennuksiin, myös maapohjaa koskevaan vuokraoikeuteen kirjatuksi.⁷³ TL:n järjestelmään kuuluu myös, ettei esim. panttioikeutta rakennukseen kirjattaessa lainkaan tule kontrolloitavaksi, täyttyvätkö erityislakien maapohjan käyttöoikeudelle asettamat vaatimukset.⁷⁴ TL:n omaksuma järjestelmä tekee myös vaikeaksi, jollei mahdolliseksi kirjata panttioikeutta purettavien tilalle rakennettaviin samoin kuin yleensä tuleviin rakennuksiin.⁷⁵

Edellä Tanskan oikeuden osalta esitetty antaa eräitä viitteitä harkittaessa kysymystä kiinteää omaisuutta koskevan sääntelyn ulottamisesta toisen maalla olevaa rakennusta koskeviin disponointitoimiin.

Voidaan luetella useita näkökohtia, jotka puoltavat esim. juuri mahdollisuutta käyttää rakennusta kirjaamisin perustettavan panttioikeuden objektina. Tällaisia ovat rakennuksen edustama taloudellinen arvo, rakennuksen pysyvästä sijainnista johtuva sen suhteellisen helppo identifiointi, sen verraten pitkä kestoikä sekä välittömän hallinnansiirron

⁷¹ Ks. *Illum*, UfR 1961 s. 102 ja *von Eyben* s. 321—324, sekä rakennuksen saannon selvittämistä koskevista ongelmista myös *Illum*, UfR 1952 s. 5—7 ja *Keiser—Nielsen*, UfR 1952 s. 105—109.

⁷² Ks. *Illum*, UfR 1961 s. 112.

⁷³ Ks. ed. av. main. kirj. s. 101 ja s. 104—106.

⁷⁴ Ks. *Illum*, UfR 1952 s. 111 s. ja *von Eyben* s. 324.

⁷⁵ Tästä ongelmasta ks. lähemmin *Illum*, UfR 1961 s. 108—110.

vaikeus useimpiin irtaimiin esineisiin verraten. Toisaalta rakennuksen kestoikä on aina rajoitettu ja sen identifiointiin sekä saantoon liittyvät ongelmat keskimäärin vaikeampia kuin kiinteistöjen osalta on laita. Osittain viimeksi mainitut ongelmat tosin johtuvat myös vallitsevan järjestelmän mukaisesta lainsäädännöstä. Jos rakennus oikeudessamme olisi itsenäinen kirjaamisen objekti, voitaisiin hyvin ajatella, että sen saannon selvittämiseksi tulisi esittää samantapainen näyttö kuin esim. nykyään rekisteriin merkittävän aluksen osalta AlusRekL 7 §:n mukaan on laita. Identifiointia taas voitaisiin helpottaa omaksumalla rakennusten numerointi- tms. järjestelmä kuten esim. Kööpenhaminassa on tapahtunut.

Tanskan oikeuden osalta esitetty kritiikki osoittaa kuitenkin verraten painavasti, että rakennuksen käyttö kiinnityspanttiobjektina on toteutettavissa asianmukaisimmin sellaisin lainsäädännöllisin järjestelyin, jolloin pakkorealisoinnin kohteen muodostaa maapohjan käyttöoikeuden ja rakennusten »kokonaisuus» — eli siis juuri sen tyyppisin järjestelyin, joka meidän laitoskiinnitysinstituutissamme on tullut toteutetuksi.⁷⁶ Myös yleisemmin voidaan väittää, että sikäli kuin tarvetta ilmenee käsitellä omistusoikeutta toisen maalla olevaan rakennukseen jonkin normin tai normiston soveltamista silmällä pitäen samalla tavoin kuin omistusoikeutta kiinteistöön, koskee rinnastuksen tarve perimmältään useimmiten nimenomaan rakennusta »oikeuksineen maapohjaan».⁷⁷

⁷⁶ Ks. tässä yhteydessä myös *Lvk 1930:20* s. 84, jossa vuokramaalla olevien rakennusten osalta on perusteltu laitoskiinnitysjärjestelmän etuja irtaimistokiinnitykseen verraten.

⁷⁷ Erään esimerkin muodostaa meillä 1940-luvun alkupuolella voimassa ollut kiinteistön hankkimisen rajoittamista koskenut lainsäädäntö (lait kiinteistön hankkimisen rajoittamisesta 7.8.1942/629 ja 22.12.1944/976). Tässä lainsäädännössä määrämuotoisuusvaatimus (joskaan ei aivan MK 1:2:n mukainen) ja vaatimus lääninhallituksen luvasta ulotettiin koskemaan oikeustointa, jolla hankittiin vuokramaalla oleva rakennus oikeuksineen maapohjaan tai asukas oikeus kruununtilaan, ks. noiden lakien 11 § ja *Hakulinen*, Kiinteistön luovutus s. 38.

Palatakseni kaukaisempaan historiaan mainitsen tässäkin yhteydessä NK 10:2:n säännöksen. Erityisesti toisen maalla olevan vesilaitoksen lukemista tuossa lainkohdassa kiinteäksi omaisuudeksi perusteltiin nimittäin joskus myös sillä, että se muuten perinnönjaossa olisi tullut jakaa useihin osiin haitaksi sen toiminnalle, ks. *Almquist* s. 238. Sanottu näkökohta taas ei luonnollisestikaan voinut koskea yksin rakennuksia, vaan sitä kokonaisuutta, jonka muodostivat vakaa hallintaoikeus maapohjaan sekä sen nojalla rakennetut (vesilaitoksen) rakennukset.

3. Rakennus omalla maalla

a. Yleistä. Kiinteää omaisuutta koskevat normit eivät tule sovellettaviksi yksinomaan rakennuksesta oikeudellisesti määrättäessä sen paremmin silloin, kun rakennus on omalla maalla, kuin silloinkaan, kun kysymys on toisen maalla olevasta rakennuksesta.

Edellä lausuttu saattaa vaikuttaa siinä määrin itsestään selvältä, ettei kysymyksen yksityiskohtaisempi käsittely ehkä näytä tarpeelliselta. Oikeuskirjallisuudessa ei kuitenkaan aina ole täysin vaivattomasti päästy tämän kysymyksen ohitse. Sama koskee oikeuskäytäntöä. Tämä on johtunut vallitsevasta tavasta ymmärtää kiinteän omaisuuden käsite eri merkityksissä siten, kuin edellä tämän tutkimuksen 3 §:ssä olen todennut. Näin ollen on jouduttu etsimään ja esittämään *perusteluita sille, miksi ei rakennus, joka (kuuluessaan kiinteistöön) on kiinteää omaisuutta, kuitenkaan (disponointitilanteessa) ole kiinteää omaisuutta.*

Ongelma esiintyy, kun kysymys on yksin rakennusta koskevasta vapaaehtoisesta luovutustoimesta. Säännöksiä, joiden soveltaminen voi tulla harkittavaksi ovat paitsi MK 1:2, lähinnä kaikki ne lainkohdat, jotka koskevat kiinteän omaisuuden luovutuskompetenssia ja asettavat erityisen valtuutuksen, suostumuksen tai luvan tehokkaan luovutustoinen edellytykseksi. Tällaisia ovat TNimiA 24.1 §, HolhL 39 §:n 1) kohta, YhdL 17.5 §, AOL 2:2 ja AL 38.1 §, OKL 83.1 § sekä PK 12:6 ynnä 19:14. Näihin rinnastuu OYL 36 §, jossa tosin nimenomaisesti on mainittu vain kiinteän omaisuuden kiinnittäminen.⁷⁸ Eräissä näistä säännöksistä rajoitukset on ulotettu koskemaan myös »toisen maalla olevaa laitosta», kuten edellä on esitetty. Puhun näitä lainkohtia tarkoittaessani myös seuraavassa suostumussäännöksistä.

b. MK 1:2. Maapohja on ruotsalais-suomalaisessa oikeudessa vanhastaan muodostanut tärkeimmän omaisuuskohteen. Maan luovutuksen sitominen määrämuotoon selittyy jo maakuntalakien aikaan maa-

⁷⁸ Sekä oikeuskäytännössä että kirjallisuudessa vallitsevan kannan mukaan kiinteän omaisuuden luovutus rinnastuu kyseisessä suhteessa kiinnittämiseen, ks. Caselius—Heikonen—Huttunen s. 16. Toisaalta on *de lege ferenda* pantava merkille osakeyhtiölakikomitean lähteneen siitä, että yhtiökokouksen päätöstä näihin oikeustoimiin ei tarvittaisi. Kantaa on perusteltu paitsi osakeyhtiöoikeudellisilla syillä myös huomauttamalla siitä, että kiinteällä omaisuudella ei enää ole samaa erikoisasemaa kuin aikaisemmin, ks. *Kom. miet.* 1969: A 20 s. 58.

pohjan ensiarvoisesta tärkeydestä niin taloudellisessa kuin sosiaalisessa-kin suhteessa. Sama näkökohta on MK 1:2:n muotovaatimuksen takana.⁷⁹ Luovutustoimen määrämuotoisuusvaatimusta voidaan muutosäännösten funktioiden kannalta perustella hyvin silloin, kun luovutustoimen kohteena on maa.⁸⁰ Sen sijaan saattaa vaikuttaa haetulta lainkaan kysyä, ulottuuko MK 1:2:n muotovaatimus kiinteistöön kuuluvan rakennuksen sen paremmin kuin yleensäkin kiinteistön ainesosan luovutukseen. Kysymystä on kirjallisuudessa kuitenkin kosketeltu. Kielteistä lopputulosta on perusteltu sillä, että luovutustoimi tällaisissa tapauksissa tarkoittaa tulevan irtaimen esineen kauppaa tai omistusoikeuden perustamista irroitettavaan esineeseen eli irtaimistoon.⁸¹

Käsitys kiinteistön ainesosasta kiinteistön fyysisenä osana tai sen kanssa »samaa luonnetta» olevana objektina johtaa helposti ainesosan luovutusta koskevia normeja selviteltäessä tulevaa esinettä koskeviin konstruktiioihin, vaikka luovutuksen kohde olisikin olemassa luovutustoimen hetkellä.⁸² Myös luovutuksen kohteen selittäminen irroitettavaksi esineeksi vaikuttaa tarpeettomalta ja joskus harhaanjohtavaltakin. Nähdäkseni riittää todeta, että MK 1:2:n muutosäännös ei lainkaan koske kiinteistöön kuuluvan objektin luovutustointia. Jos sen sijaan disponoinnin konkreettisena kohteena on *maapohja* ja kysymys on omistajan aseman tai sitä »lähenevän» oikeusaseman perustamisesta saajalle,

⁷⁹ Ks. esim. JB II 1908 s. 155, af Hällström, JFT 1932 s. 296—299, Vahlén, Formkravet s. 44 s. ja Prop. 1970: 20 Del B 1 s. 123, jossa on myös huomautettu tarkastelutavan vuoden 1734 lain ajoista osittain muuttuneen. Maan erityisasema selittyneekin nykyään enenevässä määrin yleisistä yhteiskunnallisista intresseistä käsin, ks. myös edellä 3 §:n av. 8 ja 9.

⁸⁰ Muotovaatimusten funktioista l. tarkoituksista ks. Muukkosen yksityiskohtaista esitystä s. 201—205. Syistä, jotka tekevät perustelluiksi nimenomaan maan luovutusta koskevan muotovaatimuksen ks. esim. Hakulinen, Kiinteistön luovutus s. 18—22, Hyvönen s. 235 ja Prop. 1970: 20 Del B 1 s. 122 s. Ks. myös Aarnion marxilaisen oikeusteorian korostamien näkökohtien pohjalta tekemää huomautusta Oikeustiede s. 188: »Ei ole suinkaan poissuljettua, etteikö muotomääräyksiä voitaisi nähdä osaltaan heijastumina kunkin aikakauden taloudellisista intresseistä, kuten maan ja tuotantovälineitten omistussuhteista».

⁸¹ *Montgomeryn* (s. 485) mukaan esim. myydyt, poissirrettävät rakennukset ja irroitettaviksi luovutetut kasvavat maantuotteet ovat tulevia esineitä. Hakulinen on tarkastellessaan kiinteistöön inkorporoidun ainesosan luovutusta puhunut irroitettavista esineistä, ks. Kiinteistön luovutus s. 39. Ks. myös Almén—Eklund s. 14 s.

⁸² Niinpä *Montgomeryn* edellisessä alaviitteessä mainittu käsitys on nähtävä yhteydessä hänen edellä 2 §:ssä av. 64 mainittuun esitykseensä.

tulee MK 1:2:n muutosäännöksen ulottaminen luovutustoimeen harkittavaksi. Toisinaan on tällöin kiistatonta, että säännöstä tulee soveltaa, toisinaan kysymys on epävarma ja joskus luovutustoimi jää riidattomasti MK 1:2:n soveltamisalan ulkopuolelle.⁸³

c. *Ns. suostumussäännökset.* Edellä mainitut suostumussäännökset koskevat kaikki sanamuotonsa mukaan *kiinteää omaisuutta*. Jos niissä olisi kiinteän omaisuuden sijasta mainittu sääntelyn kohteena *kiinteistö*, syntyisi käytännön oikeuselämässä tuskin lainkaan kysymystä siitä, rajoittaako lainkohdasta ilmenevä normi myös kiinteistöön kuuluvan objektin luovutuskompetenssia. Se taas, että on käytetty nimenomaan kiinteän omaisuuden nimitystä, saattaa alkuaan johtua kiinteän omaisuuden ja kiinteistön käsitteiden varsin yleisestä samaistamisesta; termin valintaan ei aina niinkään ole kiinnitetty huomiota.⁸⁴ Varsinkin uusimpien säännösten osalta on mahdollista myös, että kyseessä on lainsäätäjän tietoinen kannanotto: säännöksen soveltamisalaa ei ole pyrittykään rajoittamaan kokonaisen rekisteriyksikön luovutukseen.

Lienee joka tapauksessa selvää, ettei sanottuja lainkohtia voida lukea siten, kuin kompetenssin rajoitukset koskisivat myös kiinteistöön kuuluvan objektin luovutusta. Tällöinhän ao. valtuutusta, suostumusta tai lupaa koskeva vaatimus tarkoittaisi paitsi esim. rakennusta, myös mitä tahansa vähäpätöisintäkin kiinteistöön kuuluvaksi katsottavaa kohdetta. Suostumus tms. vaaditaan lisäksi sanotuissa lainkohdissa paitsi luovutukseen, myös *velasta kiinnittämiseen*.⁸⁵ Täten osoittautuu selvästi, miten

⁸³ Viitataan *Hyvösen* perusteelliseen esitykseen MK 1:2:n soveltamisalasta s. 231—243 siellä mainittuine lähteineen.

⁸⁴ Ks. *Pietilän* suorittamaa säädöstekstien tarkastelua LM 1966 s. 826 s. ja *Hyvönen* s. 46 s. ja s. 129.

⁸⁵ TNimiA 24.1 §:ssä ja YhdL 17.5 §:ssä puhutaan yleisesti kiinnittämisestä. Ks. ensin mainitun lainkohdan tulkinnasta tässä kohden *Huttunen* s. 112—115. AOL 2:2 ja HolhL 39 §:n 1) kohta taas koskevat kiinteän omaisuuden »pantiksi panemista». Ks. myös *Lvmiet. n:o 2* (HE n:o 40/1927 vp), 1928 vp *Asiak. II*. Siinä poistettiin AL 38 §:ää koskevasta ehdotuksesta lausuma kiinteän omaisuuden »muulla tavoin panttaamisesta» syystä, ettei voimassa oleva oikeutemme tuntenut tällaisia panttausmuotoja. AL 38.1 §:n osalta todettakoon tässä myös, että varsin yleisesti edellytetään sen tulevan sovellettavaksi nimenomaan MK 1:2:n yhteydessä, ks. *Hakulinen*, Kiinteistön luovutus s. 30—36, *Rautiala* s. 310 ja *Aarnio* s. 336. Ruotsin osalta ks. *Wallin* s. 95 s., joka on käsitellyt kysymystä GB 6:4:n edellyttämän suostumuksen muodosta ja todennut tässä lainkohdassa tavoitellun

lainkohtien rajoitukset koskevat maapohjasta määräämistä. Sama käy PK 19:14:n osalta ilmi siinä omaksutusta järjestelystä, jonka mukaan moiteaika umpeutuu vuoden kuluttua *lainhuudon myöntämisestä*, jos kiinteää omaisuutta on ilman lain vaatimaa suostumusta luovutettu.

Lähtökohta on, että kiinteistöön kuuluvasta kohteesta voidaan luovutustoimin tehokkaasti disponoida. Eräissä säädösteksteissä, joissa valta oikeudellisesti määrätä tällaisesta objektista on suljettu pois, on sääntelyn kohteena nimenomaan mainittu se, *mitä* kiinteään omaisuuteen tai kiinteistöön *kuuluu*.⁸⁶ On ajateltavissa, että vastaava kielellinen ilmaisu olisi omaksuttu suostumussäännöksissä, mikäli luovutuskompetenssin rajoitukset olisi tarkoitettu ulottaa myös kiinteistöön kuuluviin objekteihin.

Edellä esittämäni huomautukset ovat luonteeltaan muodollisia. Ratkaiseva argumentti edustamani käsityksen puolesta on nähdäkseni kuitenkin suostumussäännösten peruste. Viittaan siihen, mitä edellä tämän tutkimuksen 3 §:n B.1 kohdassa olen todennut maapohjan merkityksestä. Lopulta juuri tämä seikka selittää mm. suostumussäännösten synnyn. Säännösten syntytausta on otettava huomioon riippumatta siitä, että maapohjan erityisasema omistusoikeuden kohteena ei ehkä tänään ole samalla tavoin perusteltu kuin aikaisemmin.

Oikeuskäytännön tasolla on joskus herättänyt epä tietoisuutta kysymys siitä, vaaditaanko AOL 2:2:n (resp. AL 38.1 §:n) edellyttämä puolison suostumus toisen puolison luovuttaessa jotakin kiinteistöön kuuluvaa. Vanhemman oikeuskäytännön osalta viittaan eräisiin metsän myyntiä koskeviin oikeustapauksiin.⁸⁷

Rakennuksia koskee ratkaisu KKO 1946 II 243:

yhdenmukaisuutta vuoden 1734 lain MK 1:2:n kanssa. Samoin *Nial*, Håkan, Bidrag till tolkning av GB 6:4 och 6:5, SvJT 1936 s. 81—83.

⁸⁶ Myymis- ja hukkaamiskieltoa koskevassa UL 7:3.1:ssä lausutaan, että ulosotonhaltijalla on valta luvun 1 ja 2 §:ssä säädetyin ehdoin panna *kiinteä omaisuus ja mitä siihen kuuluu* tuon kiellon alaiseksi. Pakkahuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle annetun lain (14.1.1938/23) 6 §:n mukaan kiinteistöltä ei sen ollessa valtion lunastusoikeuden alaisena saa luovuttaa »*metsää tai muutakaan kiinteistöön kuuluvaa*, paitsi sellaista, joka voidaan katsoa sen säännölliseksi tuotteeksi» laillisen hukkaamiskielion rikkomisesta seuraavan rangaistuksen ja korvausvelvollisuuden uhalla. Tässä yhteydessä voidaan myös panna merkille UL 4:29.2:n ja IrtKiinL 3.1 §:n formuloinnit.

⁸⁷ Näistä ratkaisuksista yhdessäkään ei myytyä metsää SOO:ssa päädytty pitämään kiinteänä omaisuutena miehen luovutuskompetenssia rajoittavan AOL 2:2:n

A oli KO:ssa lausunut, että hänen miehensä B:n sekä C:n ostettua kahdella kauppakirjalla D:ltä, B:n R:n tilan sekä C:n määräalan sanotusta tilasta ja N:n tilan, jotka D:llä olivat olleet yhdysviljelyksessä, B oli, koska N:n tilalla ei ollut rakennuksia, samana päivänä laaditulla sopimuskirjalla A:n tietämättä luovuttanut C:lle mm. puolet sopimuskirjassa tarkemmin mainituista R:n tilan rakennuksista. Koska nämä rakennukset olivat kiinteää omaisuutta, johon A:lla oli naimaosa, A oli vaatinut, että sanottu sopimus ko. osalta julistettaisiin mitättömäksi. KO, jonka päätöksen HO jätti voimaan, hyväksyi kanteen nojautuen AOL 2:2:n säännökseen. KKO (pres. Möller sekä oikeusneuvokset Ekholm ja Hastig) hylkäsi kanteen katsoen, että sanotut tilankaupat ja niissä tapahtunut rakennusten luovutus olivat osia samasta em. osto-osakasten yhteisestä oikeustoimesta ja B niin ollen oli ollut oikeutettu ostaessaan R:n tilan samalla vaimonsa suostumuksettakin yksin tekemään sanottuja rakennuksia koskevan luovutus sopimuksen.

Eri mieltä olleet oikeusneuvokset Brunou ja Kaira päätyivät samaan lopputulokseen. Edellinen lausui perusteluinaan, ettei ko. sopimusta siinäkään tapauksessa, että sen vastoin B:n kieltoa sanamuotonsa mukaisesti katsottaisiin tarkoittavan omistusoikeuden perustamista C:lle sopimuksessa mainittujen rakennusten toiseen puoleen eli kiinteistöstä irroitettaviin esineisiin, ollut tältäkkään osalta pidettävä sellaisena oikeustoimena, jonka päättämiseen A:n suostumus olisi ollut tarpeen. Jälkimmäinen lausui, ettei ko. sopimus käsittänyt kiinteän omaisuuden luovuttamista eikä A niin ollen ollut esittänyt laillista perustetta kanteelleen.

KKO:n enemmistö ei suoraan ole ottanut kantaa ongelmaan. Sopija-puolten tarkoituksiksi alunperin on katsottu, että B saisi omistukseensa R:n tilan ilman ko. rakennusten osia. Tällainen perustelutapa oikeuttaa kuitenkin varovaiseen päätelmään, että »normaalitapauksessa» puolison suostumus ehkä olisi vaadittu. — Eri mieltä ollut Brunou on käyttänyt hyväkseen irroitettavan esineen konstruktiota. Esillä olevassa tilanteessa tällainen perustelu vaikuttaa kuitenkin keinotekoiselta, kun tarkoituksena on ollut pysyttää riidanalaiset rakennukset ainakin tois-

mielessä, ja mies katsottiin oikeutetuksi myymään sitä ilman vaimon suostumusta. Eräissä tapauksissa on myönteistä ratkaisua perusteltu sillä, että hakkausta varten ostettu metsä oli täysikasvuista ja siis pidettävä talon tuotteena tai satona; näin SOO 1914 t. 20/5 n:o 14 ja t.t. 25/5 n:o 17 ja 18. Parissa ratkaisussa on kuitenkin todettu vain, etteivät määräykset riidanalaisissa metsänmyyntivälikirjoissa käsittäneet sellaista toimenpidettä puolisoiden yhteiseen pesään kuuluvaan kiinteistöön nähden, ettei mies AOL 2:2:n mukaan olisi saanut ryhtyä siihen ilman vaimon vapaaehtoista suostumusta ja allekirjoitusta, mistä syystä vaimon kanne metsänkaupan kumoamisesta on hylätty. Näin SOO 1911 t. 28/2 n:o 19 ja SOO 1915 t. 19/7 n:o 20.

taiseksi paikallaan. Jutun asiakirjoihin sisältyvässä alioikeudelle jätetyssä B:n ja C:n välisessä rakennusten luovutusta koskevassa sopimuksessa lausuttiin nimittäin, että luovutetut rakennusten osat saivat olla paikallaan kuuden vuoden ajan sopimuksen tekemisestä lukien. Tämän jälkeen C sai viedä mainitut rakennusten osat pois, jos halusi. — Eri mieltä ollut *Kaira* on jutussa esittänyt saman käsityksen, kuin mitä tässä tutkimuksessa edustan: kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuskompetenssia rajoittavaa normia ei voida johtaa AOL 2:2:n — sen paremmin kuin uusissa avioliitoissa AL 38.1 §:n — säännöksestä.

Saatetaan ehkä väittää rakennusten kiinteistöllä edustavan sellaisia arvoja, että olisi perusteltua aihetta vaatia puolison suostumus luovutustoimeen. En kuitenkaan pidä asianmukaisena edes suosittaa AOL 2:2:n/AL 38.1 §:n suostumusvaatimuksen ulottamista tapaukseen. Sama suositushan voitaisiin lopulta yhtä hyvin antaa missä tahansa tapauksessa, jossa disponointitointa syystä tai toisesta pidettäisiin kiinteistön luovutukseen verrattavana. Tämä puolestaan olisi omiaan aiheuttamaan epävarmuutta käytännön ratkaisutilanteissa ja vähentämään ratkaisujen ennakoitavuutta. Suostumussäännösten ulottuvuudesta johtuvat epäkohdat olisi pyrittävä poistamaan lakia muuttamalla.

Jostakin erikseen osoitettavasta perusteesta voi kyllä johtua, ettei sillä henkilöllä, jonka disponointivaltaa suostumussäännöksessä on rajoitettu, ole myöskään kelpoisuutta luovuttaa kiinteistöön kuuluvaa rakennusta.⁸⁸ Avioliitto-oikeudessaamme esim. saattaisi olla voimassa normi,

⁸⁸ Tämä koskee esim. käyttöoikeuden kohteena olevan kiinteistön omistajaa PK 12:6:n tarkoittamissa tapauksissa. Lainkohtaan sisältyvän määräyksen mukaan omaisuuden omistaja ei käyttöoikeuden haltijan suostumuksetta saa yleensäkään määrätä käyttöoikeuden kohteena olevasta omaisuudesta. Ks. myös edellä tekstissä av. 66:n jälkeen lausuttua.

Rakennuksen luovutus *poissirrettäväksi* liittyy normaalisti kiinteistön saneeraus- ja uudisrakennushankkeeseen. Juridisten henkilöiden osalta tulee tällöin esiin kysymys siitä, kenellä ja millä edellytyksin on valta päättää tällaisiin toimiin ryhtymisestä. Erityisen merkitsevä tämä kysymys on asunto-osakeyhtiöissä, joissa rakennuksen omistaminen on läheisessä yhteydessä yhtiön olemassaoloon ja jatkumiseen, ks. ASOYL 1 ja 9 §. — Asuntoyhtiötoimintaa koskevan lainsäädännön kehittämistä ja täydentämistä varten asetettu komitea sisällytti aikanaan ehdottamaansa uuteen lakiin asunto-osakeyhtiöistä mm. tätä asiaa koskevia säännöksiä. Näiden säännösehdotusten mukaan päätöstä yhtiön koko omaisuuden toiselle luovuttamisesta tai uuden rakennuksen rakentamisesta entisen tilalle ei olisi tullut tehdä, jos kaikki osakkeenomistajat eivät siihen suostuneet. Rakennuksen purkamista koskevassa asiassa olisi kuitenkin 3/4 enem-

joka tehottomuusseuraamuksen uhalla rajoittaisi puolison kompetenssia ryhtyä avio-oikeuden alaisen kiinteän omaisuutensa arvoa vähentäviin oikeustoimiin. Tämän sisältöistä normia voimassa oleva oikeutemme ei kuitenkaan tunne.⁸⁹ Asia on oleellisesti toisin esim. silloin, kun jollakulla on testamenttiin perustuva käyttöoikeus kiinteistöön. Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus hallita l. tosiasiallisesti käyttää kiinteistöä ja saada sen tuotto. Sen sijaan hänellä ei pääsääntöisesti ole oikeutta vähentää kiinteistön pääoma-arvoa esim. luovuttamalla jotakin kiinteistöön kuuluvaa.⁹⁰ On kuitenkin huomattava, että tällaisissa tapauksissa ollaan jo *kiinteän omaisuuden luovutusta* koskevan problematiikan ulkopuolella.

Mitä erityisesti puolison asemaan tulee, eivät vaarallisimmat oikeudenloukkaukset häntä kohtaan tapahtune rakennusten luovutuksissa pois-siirrettäväksi. Tilanne on toinen tapauksissa, jolloin luovutettu rakennus ostajan nimissä edelleen pysytetään kiinteistöllä ja jolloin tämä siis myös saa rakennuksen maapohjan käyttöoikeuden. Jos puolisoa tämän-tapaisissa tilanteissa haluttaisiin suojata, se näyttäisikin de lege ferenda asianmukaisimmin tapahtuvan niin, että hänen suostumuksensa vaadittaisiin tietyn tyyppisiin avio-oikeuden alaista kiinteistöä koskeviin käyttösopimuksiin. Tällainen järjestely on omaksuttu Tanskan ja Norjan oikeudessa. Puolisolla ei ole toisen suostumuksetta kelpoisuutta luovuttaa, mutta ei myöskään vuokrata perheen asunto- tai puolison ansio-tarkoituksia palvelevaa kiinteää omaisuutta, joka on »yhteistä» («fael-leseje» t. »felleseie», mikä vastaa meillä avio-oikeuden alaista omaisuutta),

mistö riittänyt, jos rakennus ei terveellisyyteensä, kestävyyteensä tai tulenvarmuutensa nähdessä enää olisi tyydyttänyt sille asetettuja vaatimuksia eikä kohtuullisin kustannuksin olisi ollut saatettavissa asianmukaiseen kuntoon. Ks. *Kom. miet. 2/1942* s. 88 sekä lakiehdotuksen 53 ja 55 §.

⁸⁹ Ks. tässä yhteydessä Osvi *Lahtisen* artikkelia Kun puoliso luovuttaa omaisuuttaan, jotta toiselle puolisolalle osituksessa tuleva omaisuus vähenisi, DL 1958 s. 381—393.

⁹⁰ Ks. *Ylöstalo* s. 152—157 ja *Aarnio*, Jätkisäädökset s. 220 ja s. 224 s. sekä PK 12:3 ja 12:4. — Tältä pohjalta selittyy myös rakennusten luovutustoimen pätemättömyyttä koskeva vanhempi ratkaisu SOO 1915 t. 2/9 n:o 3: leski, joka keskinäisen testamentin nojalla hallitsi puolisoitten yhteistä omaisuutta kuolemaansa saakka, ei tämän »hallinto-oikeuden» nojalla ollut oikeutettu myymään jakamattomalta tilalta rakennuksia eikä vesijättömaita. Ks. myös KKO 1936 II 166: rakennuksen katsottiin muodostaneen sääntöperinnön osan, josta sääntöperinnön haltija ei ollut voinut sitovasti määrätä.

jos seurauksena olisi, että omaisuuden käyttäminen näihin tarkoituksiin estyisi.⁹¹

⁹¹ Ks. Tanskan osalta *Lov om aegteskabets retsvirkninger* 18.3.1925, 18 § ja Norjan osalta *Lov om ektefellers formuesforhold* 20.5.1927, 14 §. — Meidän oikeutemme osalta *Hakulinen* on katsonut, että avio-oikeuden alaisen kiinteistön vuokraaminen tontinvuokraoikeuksin edellyttäisi puolison suostumusta, ks. *Hakulinen* s. 24 s. Pitääkin paikkansa, että vuokraus tässä tapauksessa lähenee luovutusta riistäessään vuokranantajalta kiinteistöä koskevan reaaliuottokompetenssin. En kuitenkaan omasta puolestani pidä sanottua vaatimusta voimassa olevan oikeutemme mukaisena.

IV LUKU

AINESOSASUHTEESTA RAKENNUKSEN JA MAAPOHJAN VÄLILLÄ

7 §. Rakennus kiinteistön ainesosana

A. LÄHTÖKOHTIA

1. Vallitseva kanta ja sen taustaa

Rakennus omalla maalla luetaan — tosin toisinaan eräin lisäedellytyksin — kiinteistöön kuuluvaksi säännönmukaisesti eri maissa nykyään. Sellaisia maita, joiden lainsäädäntöön sisältyy säännös rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön, ovat esim. Ranska, Itävalta, Ruotsi, Saksan Liittotasavalta, Sveitsi ja Englanti.¹ Ilman nimenomaista lainsäädännöstä raken-

¹ *Ruotsin* varhaisimpien JB:n uudistustöiden valossa näyttää siltä, kuin rakennusten olisi ajateltu muodostavan maapohjan kanssa kokonaisuuden jotenkin toisin ja »läheisemmin» kuin muiden objektien; kiinteä omaisuus määriteltiin esim. maapohjaksi rakennuksineen ja sitten erikseen annettiin säännökset siitä, mitä objekteja kiinteään omaisuuteen (maahan tai rakennukseen) kuului, ks. *Westerlind* s. 7 s. Vuoden 1895 laki kirjoitettiin tässä kohden toisin. Siinä mainittiin kuitenkin rakennus ensimmäisenä niistä »välittömistä» tarpeisto-objekteista, jotka oli katsottava kiinteään omaisuuteen kuuluviksi. Vastaavasti tehtiin vuoden 1966 laissa ja sitten JB 2 luvussa. JB 2:1.1 kuuluu kokonaisuudessaan: »Till fastighet hör byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter, naturlig gödsel». Vaikka omistuksen yhteisyyden vaatimusta ei, tässä lainkohdassa ole lausuttu, on koko ajan muistettava, että tuota yhteisyyttä lähtökohtaisesti edellytetään, ks. *Prop. 1966: 24* s. 10 ja s. 75 s. sekä *Westerlind*, *Jordabalken* s. 162.

Ranskan C.c. Art 518 kuuluu: »Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.» Rakennukset ovat lainkohdan mukaan siis ikään-

nus omalla maalla katsotaan kiinteistöön kuuluvaksi mm. Norjan ja Tanskan oikeudessa.² Näin on myös meidän oikeudessamme.

Ei liene mahdollista täsmällisesti määrittellä sitä ajankohtaa, jolloin normi omalla maalla olevan rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön (= maapohjaan) on omaksuttu Ruotsi-Suomen oikeudessa. Maan luovutusta ja panttausta seurasi keskiaikaisessakin oikeudessa kaikki, mitä maapohjaan katsottiin kuuluvaksi.³ Epäselvää on sen sijaan, katsottiinko tuolloin rakennukset kuuluviksi siihen, ts. koskiko maapohjasta dispoointi ilman eri mainintaakin myös maanomistajan rakennuksia. Eräiden maakunta- ja maanlakien säännösten on katsottu viittaavan siihen, että näin ei ollut lait.⁴ Viimeistään 1700-luvulla kuitenkin lienee vakiintu-

kuin »luonnostaan» kiinteää; kuitenkin on huomattava, että tämä ei ilman muuta näytä koskevan esim. vuokramiehen rakentamia rakennuksia, ks. *Julliot de la Morandière* s. 18. *Itävallan, Saksan Liittotasavallan ja Sveitsin* oikeuden osalta ks. ABGB 297 §, BGB 94 § ja ZGB 667 § sekä näiden lainkohtien yhteydessä myös edellä 2 §:ssä av. 79:n kohdalla ja 4 §:ssä av. 39 lausuttua. *Englannissa* Law of Property Act sect. 205.1 määrittelee maan (land) laajassa merkityksessä siten, että siihen kuuluvat myös erinäiset aineelliset ja aineettomat kohteet; ensiksi mainittuja ovat mm. rakennukset ja rakennusten osat. Ks. lähemmin *Cheshire* s. 106 ja rakennuksista maan oikeudellisina osina myös *Lawson* s. 20 ja *Megarry* s. 375.

² Norjan oikeudesta ks. *Gjelsvik—Solem* s. 46 s. ja *Braekhus—Haerem* s. 7. Vm. teoksessa on samassa kohden huomautettu siitä, että »vanlige hus» ovat kiinteää omaisuutta, vaikka ne eivät kuulu maanomistajalle. Tällä ei kuitenkaan ole tarkoitettu, että ne kuuluisivat kiinteistöön, vaan esillä olevassa yhteydessä ilmeisimminkin sitä, että panttioikeus kohdistuu niihin samoin kuin kiinteistöön kuuluviin rakennuksiin. *Tanskan* oikeuden osalta ks. esim. *Illum* s. 34 s. ja *sama*, *Tingsret* s. 62, joka erityisesti on korostanut sitä, miten maapohjan omistajan rakentamat rakennukset kuuluvat kiinteistön tärkeimpiin ainesosiin.

³ MeML:ssa sisältyi maan luovutukseen liittyvään tuomarin juhlalliseen vakuutukseen lausuma, jonka mukaan asianomainen luovutti maansa »och med allt det som hör därtill, inom gärdesgård och utom», näin Jordabalken XII (nykyruotsalaisessa asussaan), ks. *Holmbäck—Wessen* s. 75. Samantapainen säännös sisältyi KrML:n Jordabalk 10 lukuun, ks. *Karsten* s. 65. — *Sjögren*, JB II 1908 s. 565 on esittänyt esimerkkinä seuraavanlaisen kiinteistön panttauskirjan elokuun 17 päivältä 1405: »Med detta mitt öppna bref erkänner jag, Magnus Birgersson, att jag till Johan Persson i Varend pantsatt min fastighet Brestad i Nottebäcks socken för trettio mark penningar med hus och tomt och allt hvad därtill hör...» (kurs. tässä). Ks. myös *Malmström*, SvJT 1941 s. 251 s.

⁴ Itä-Göötanmaanlain Giftermålsbalk sisälsi säännöksen (XVI), joka koski maan luovuttamista myötäjäisinä ja joka kuului (nykyruotsalaisessa asussaan) seuraavasti: »Nu gifter någon bort en kvinna och stadgar så, att de hus, som stå på hennes jord, skola följa med hemföljden; den som ärver hemföljden, han ärver

nut se käsitys, että omalla maalla olevat rakennukset kuuluivat kiinteistöön.⁵

Serlachius on esineoikeutta koskevassa yleisesityksessään tarkastellut kysymystä rakennuksen ja maapohjan välisestä ainesosasuhteesta vuoden 1734 lain säännösten pohjalta. Kun kirjallisuudessamme sittemmin on selvitelty ainesosasuhteen syntyperusteita, on nojaututtu mm. hänen tarkastelunsa tuloksiin. *Serlachiuksen* esitys ansaitsee huomiota myös tässä.⁶

Serlachius on kiinnittänyt huomiota siihen, miten MK:ssa kaupunkimaata tarkoitettaessa sana *hus* säännönmukaisesti esiintyy yhdessä jonkin maapohjaa tarkoittavan ilmaisun kanssa. Sitä ei käytetä yksin, vaan yhdessä sanojen *jord*, *grund*, *tomt* tai *gård* kera merkitsemään kiinteistöä (*fastighet*). Poikkeuksen muodostavat tapaukset, jolloin on kysymys rakennuksista ehdollisella tontilla (MK 4:6 ja 7:6). Lain muissa tapauksissa johdonmukaisesti käyttämä terminologia osoittaa sen sijaan yleisen säännön, jonka mukaan »*hus å stadstomt höra till tomten*».⁷

då ock husen. Om han glömmet det och undantager dem ej, då skall den få husen, som får lösöret», ks. *Holmbäck—Wessen*, *Landskapslagar* s. 108. Kirjoittajat ovat todenneet tämän säännöksen osoittavan, että rakennuksia pidettiin irtaimistona, ks. samoin *Montgomery* s. 479 s. Väite tarkoittaa, ettei rakennus omalla maalla kuulunut kiinteistöön, ts. se ei ilman erityistä määräystä seurannut maapohjan luovutusta. Ks. myös *Serlachius*, JFT 1888 s. 8, *Sjögren* s. 36 s., *Pehkonen*, LM 1916 s. 192 ja *Malmström*, *Festskrift* s. 358. — Vrt. rakennuksista vanhassa germaanisessa oikeudessa *Gierke* s. 8—10. Alkuaan rakennuksia pidettiin maapohjasta erillisinä irtaimina esineinä. Vaikka muuttuva rakennustapa vähitellen edellytti rakennuksilta kiinteää yhteyttä maapohjaan, pidettiin varsinkin puisia rakennuksia ainakin tietyissä suhteissa usein yhä irtaimistona. Käsitys ilmeni sananparressa »*Was die Fackel verzehrt, ist Fahrnis*».

⁵ Ks. käsitystavan kehityksestä *Noponen* s. 156—159 sekä esim. *Nehrman* s. 105, joka on lukenut kiinteään omaisuuteen kuuluvaksi kaiken, mikä siihen »fast murat, spikat eller nedergrafwet är, icke för nöye skull allena, utan för nytta eller nödvändighet...», ja *Caloniuksen* esitystä s. 216 s.

⁶ Tekstissä lausuttavan osalta ks. *Serlachius* s. 16—18, erit. s. 16 av. 3. Myöhemmästä kirjallisuudestamme ks. *Noponen* s. 158 s. ja *Pietilä*, LM 1964 s. 539 s.

⁷ Rakennusta koskevan sanan esiintymiseen maata koskevien ilmaisujen rinnalla *Serlachius* on kiinnittänyt huomiota jo artikkelissaan JFT 1888 s. 3—6 ja s. 183 s. Kuten edellä 1 §:n 1 kohdassa olen esittänyt, hän kaupunkitontilla olevien rakennusten osalta tuolloin kuitenkin katsoi, etteivät ne voineet kuulua kiinteistöön sen ainesosana, vaan ainoastaan sen »erottamattomana tarpeistona» (oskiljaktigt tillbehör). Näin siksi, että oikeutemme tunsikin myös oikeussuhteita, jolloin eri henkilöt omistivat osia kaupunkitontilla olevista rakennuksista. Erillinen omistusoikeus esineen fyysiseen osaan taas ei ollut mahdollinen. Kun *Ser-*

Maalla olevasta maasta *Serlachius* on todennut vuoden 1734 laissa käytetyn nimitystä *jord*. Kaikkea talonpoikaismaata koski kuitenkin tuohon aikaan rakentamisvelvollisuus, joka kohdistui myös rälssimaahan, kuten RakK 2 ja 27 luvuista välillisesti käy ilmi.⁸ Myös säteritilalla tuli säterioikeuden menettämisen uhalla olla »sätresbyggnad». Näissä olosuhteissa ei ollut tarpeellista lain terminologian avulla ilmaista, että rakennukset maalaiskiinteistöllä kuuluivat kiinteistöön. Ennen kaikkea naimaosa koskevat säännökset osoittivat, että rakennus oli kiinteistön osa. Jos nimittäin näin ei olisi ollut laita, olisi rakennukset täytynyt nimenomaisesti mainita, jotta naimaosa maapohjaan olisi ulottunut myös niihin; näin oli NK 10:5:ssä menetelty karjan ja peltokalujen osalta. Kuitenkin naimaosan vakiintuneesti katsottiin ulottuvan myös rakennuksiin. Edellytettiin siis, että rakennukset kuuluivat kiinteistöön.

Serlachiuksen suorittaman tarkastelun johdosta voidaan todeta seuraavaa. Hänen esityksensä ei nähdäkseni osoita, että rakennuksen ja maapohjan välistä ainesosasuhdetta koskeva normi perustuisi joihinkin vuoden 1734 lain säännöksiin.⁹ Päinvastoin *Serlachiuksen* omista perusteluistakin käy ilmi, että ainesosasuhteen ainakin tietyissä tilanteissa katsottiin vallitsevan jo aikaisemmin. Vuoden 1734 lain sanonnat sen sijaan kuvastavat lain säätämisen aikaan vallinneita olosuhteita. Esim. siitä seikasta *sinänsä*, että maapohjaa koskevan sanan yhteydessä ei ole mainittu rakennusta (kuten maalla olevan maan osalta oli laita), ei voida päätellä, että olisi säädetty rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön.¹⁰

lachius tekstissä nyt mainitussa esityksessään kuitenkin on puhunut myös kaupunkitontilla olevasta rakennuksesta nimenomaan kiinteistön ainesosana, tämä perustuneen siihen, että hän sittemmin muutti käsitystään mainitsemiensa rakennusta koskevien omistussuhteiden sallittavuudesta voimassa olevan oikeutemme kannalta, ks. *Serlachius* s. 16 av. 3. — Käsitys kiinteistön ainesosasta sen fyysisenä osana on *Serlachiuksella* tässä aiheuttanut kahden erillään pidettävän kysymyksen kytkemisen toisiinsa. Rakennus voi tontin omistajalle kuuluessaan olla tontin ainesosa, vaikka *Serlachiuksen* mainitsemia oikeussuhteita esiintyisikin. Ks. myös *Noponen* s. 159.

⁸ Tästä rakentamisvelvollisuudesta ja laillisista rakennuksista ks. edellä 4 §:ssä av. 63:n kohdalla esitettyä.

⁹ Vrt. *Pietilä*, LM 1964 s. 539 s. Ks. myös *Serlachius*, JFT 1888 s. 183 av. 3:n kohdalla lausuttua.

¹⁰ Todettakoon, että vielä KiinA 2 §:ssä pidettiin tarpeellisena nimenomaan mainita kiinnityksen kohdistuvan myös rakennuksiin ja laitoksiin silloin, kun kiinnityksen kohteena oli rälssi- tai perintötilasta erotettu maa, ks. *Lagutskottets betänkande* s. 1315.

Sen paremmin tämä ei ole pääteltävissä siitä, että rakennus on tuon sanan yhteydessä mainittu (kuten asia oli kaupunkimaasta puhuttaessa)!

Kaupunkimaan osalta vuoden 1734 lain terminologia on sangen vaihteleva ja epätasallinen.¹¹ Sanan *hus* (*talo* tai *huone*) käyttö kaupunkimaasta puhuttaessa selittyyneen siitä, että kaupunkikiinteistön nimitystä ei ole pidetty täydellisenä ilman rakennusta tarkoittavaa sanaa; onhan myös sana *tomt* (talonasema tai tontti) alunperin tarkoittanut yksin maapohjaa. Sen alkuperäisin merkityssisältö lieenee *rakennuspaikka*, ts. alue, joka on varustettu tai tarkoitettu varustettavaksi rakennuksilla.¹² Toisaalta se, että laissa useissa kohdin on käytetty ilmaisua *hus eller tomt* (*huone* tai *talonasema*) näyttää johtuvan epätarkasta kielenkäytöstä; sanan *tai* paikalle voitaisiin yhtä hyvin asettaa sana *ja*. Asiayhteydestä käy yleensä ilmi, ettei yksin *huonetta* ole haluttu asettaa *talonaseman* rinnalle sellaisena itsenäisenä yksikkönä, johon nähden kiinteistöä koskevat normit tulisivat sovellettaviksi.¹³

¹¹ MK:ssa on kaupunkimaasta puhuttaessa käytetty ainakin seuraavia eri ilmaisuja: *jord, hus och grund* (MK 1 luvun otsikko ja MK 1:1), *hus och jord* (MK 3:1), *hus, gård och tomt* (MK 4 luvun otsikko), *jord, hus och tomt* (MK 4:2), *jord, hus eller tomt* (esim. MK 4:3 ja 8:3), *hus eller tomt* (esim. MK 7:1 ja 7:6), *hus och tomt* (MK 7:2 ja 7:3 sekä 16:15) ja *hus och gård* (MK 16:16). Terminologian vaihtelu on vuoden 1734 lain suomenkielisessä tekstissä vielä suurempi. *Tomt* on kyllä johdonmukaisesti *talonasema*, *jord* on *maa* ja *grund* on *maapohja*. Sen sijaan *hus* on *talo* vain MK 7:2:ssa, 7:5:ssä ja 7:6:ssa, kun sen sijaan yleensä puhutaan *huoneesta*. Sana *gård* on MK 4 luvun otsikossa *talo* ja MK 16:16:ssä *kartano*. Näiden ilmaisujen merkityssisällöstä ks. myös Ollinen I s. 46 ja Wrede—Caselius s. 27. Taloa tai huonetta tarkoittava sana esiintyi vastaavaan tapaan kaupunkimaasta puhuttaessa jo varhaisemmissa MK-ehdotuksissa, ks. Sjögren IV s. 193—266 (vuosien 1695 ja 1697 MK-ehdotukset) ja Sjögren V s. 97—166 (vuosien 1713 ja 1715 MK-ehdotukset) sekä Zitting, Kaupunkimaa s. 35—40.

¹² Tämä vastaa sitä, mitä yleisessä kielenkäytössä tontilla usein yhä tarkoitetaan; tällöin ei kiinnitetä huomiota myöskään siihen, vastaako alue kiinteistörekisteriyksikköä vai ei. Tontti-sanana merkityssisällöstä ks. Pietilä s. 24 s. sekä myös SOU 1966: 63 s. 163—166, jossa tontin käsitteestä rekisteriyksikön merkityksessä ehdotettiin kokonaan luovuttavaksi. Näin onkin tapahtunut Ruotsin uudessa kiinteistönmuodostusta ja kiinteistörekisteriä koskevassa lainsäädännössä, ks. 28. 5. 1968 annettu *kungl. kungörelse om uppläggande av nytt fastighetsregister, m.m.*, ja FBL 19 luku. Rekisteriyksiköt ovat kaikki vain kiinteistöjä (*fastigheter*); eroa ei ole kaupungin ja maalaiskunnan välillä. Ks. myös Cervin s. 27 ja s. 36 s.

¹³ Ks. esim. MK 4:2 verrattuna 4:3:een sekä MK 10 luvun otsikko verrattuna MK 10:1:een, ja Serlachius, JFT 1888 s. 5 av. 13. On myös mahdollista, että sanonnalla on haluttu ilmaista eroa rakennetun ja rakentamattoman tontin välillä.

Voidaankin ymmärtääkseni lähteä siitä, että vuoden 1734 lain vaihtelevat ilmaisut ovat kaikki tarkoittaneet kaupunkimaata tai -tonttia sellaisenaan ja siten myös omistajalle kuuluvine rakennuksineen, silloin kun sellaisia on maapohjalla ollut. Ilmaisuihin on siis kyllä pääteltävissä, että tontin ja omistajalle kuuluvien rakennusten on katsottu disponointitilanteissa muodostavan kokonaisuuden — ts. ne ovat kuuluneet tonttiin.¹⁴ MK:n käyttämät sanonnat ilmentävät nähdäkseni selvästi omistuksen yhteisyyden vaatimusta. Esimerkkeinä mainittakoon MK 8:3:n ja 9:1:n ilmaisut »Äger man jord, hus eller tomt i staden...» ja »Pantsätter man jord sin, hus eller tomt...». Toisaalta kiinteistöä koskevat normit kohdistuvat tonttiin riippumatta siitä, onko sillä huone eli talo vai ei.¹⁵ Sanayhdistelmä *talo ja tontti*, jota usein yhä käytetään tarkoitettaessa rekisteritonttia eli tonttirekisteriin merkittyä kiinteistöyksikköä, on ymmärrettävä nimenomaan vuoden 1734 lain terminologian pohjalta syntyneeksi kiinteistöyksikön nimitykseksi.¹⁶

Vuoden 1734 lakiin ei siis sisällynyt säännöstä, jonka mukaan omalla maalla oleva rakennus olisi ollut luettava kiinteistöön kuuluvaksi. Tällaista säännöstä ei sisälly myöhempäänkään lainsäädäntöömme.¹⁷ Kun tuomioistuinten ratkaisuissa toisinaan todetaan rakennuksen »lain

¹⁴ Ks. myös *NyaLagB* s. 11 s., jossa katsottiin vuoden 1734 lain ilmaisutavan merkitsevän, että rakennuksia omalla maalla kaupungissa pidettiin jo vanhaan tonttiin kuuluvina; tämä myös oli luonnollista syystä, että tontille rakennetut rakennukset muodostivat säännönmukaisesti omaisuuden arvokkaimman osan. Sama perustelu esiintyy *Noposella*, ks. edellä 1 §:n av. 9.

¹⁵ Hyvän esimerkin tästä muodostavat kiinteistökiinnitystä koskevat säännökset; kuitenkin KiinA 2.1 §:ssä on mainittu kiinnityksen kohteena kaupungissa nimenomaan *talo ja talonasema*. Ei myöskään osatalokkaan lunastusoikeuden edellytyksenä ole, että lunastusta haluavan olisi omistettava osa sekä tontista että tontilla olevasta rakennuksesta, vaikka MK 7:2 puhuukin niistä, »jotka kaupungissa omistavat osan samasta talosta ja talonasemasta». Esim. ratkaisuissa KKO 1930 II 55 ja 1947 II 145 on lunastusoikeuden katsottu koskevan tontin osaa sekä myyjäjä, luovuttajalle yksin kuuluneita rakennuksia. MK 7:2:n soveltamisesta ks. lähemmin *Pietilä* s. 307—315.

¹⁶ Kuvaava on KKO 1931 II 455; seitsemällä eri kauppakirjalla oli myyty »kullakin seitsemäs osa puolesta taloa ja tonttia Turun kaupungin ensimmäisen kaupunginosan 20. neliössä». Ks. myös esim. KKO 1930 II 219, jossa on puhuttu mm. »rakennuksilla varustetusta itäisestä talon puolikkaasta», sekä KKO 1931 II 111, 1934 II 82 ja 1934 II 510.

¹⁷ Ks. tässä yhteydessä *Lagberedningen* 1892 s. 3 ja *Haatajan ehdotus* s. 1 s., jotka sisälsivät asiaa koskevat säännösehdotukset.

mukaan» seuraavan kiinteistön luovutusta tai kuuluvan kiinteistöön, onkin ilmaisu »laki» ymmärrettävä *voimassa olevan oikeuden merkityksessä*.¹⁸ Normi omalla maalla olevan rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön ilmenee epäsuorasti useista lainsäädännöksistä, joissa tätä yhteenkuuluvuussuhdetta edellytetään.¹⁹ Kirjallisuudessa on viitattu KiinA 18 §:n (muut. lailla 12. 5. 1933/134) sekä UL 4: 24:n, 4: 29:n ja 7: 7:n säännöksiin.²⁰ Ensin mainitussa lainkohdassa on säädettyä kiinnityksenhaltijan oikeudesta vakuutuskorvaukseen puhuttu mm. »kiinnitettyyn kiinteistöön kuuluvasta rakennuksesta». Lainkohta ei enää ole alkuperäisessä muodossaan; sanamuodoltaan säännös tältä kohden oli kuitenkin samanlainen alkuaankin.²¹ Mainituissa UL:n säännöksissä taas on kaikissa puhuttu kiinteästä omaisuudesta tulevasta »hyörystä», joka merkitsee vuokramaksua huoneenvuokrasuhteessa eli vuokraa kiinteistöllä olevasta rakennuksesta tai sen osasta.²² Näiden lisäksi lienee mahdollista osoittaa muitakin säännöksiä, joissa edellytetään rakennuksen kuuluvan kiinteistöön; normin voimassaolon enempi »todisteleminen» niitä luettelemalla on nähdäkseni kuitenkin tarpeetonta.²³

2. Omaksutun säännön täsmennystä

Sääntö, jonka mukaan rakennus omalla maalla kuuluu kiinteistöön, näyttää vielä kaipaavan täsmentämistä eräissä suhteissa. Ennen tähän täsmentämiseen ryhtymistä kiinnitän seuraavassa huomiota eräisiin yleis-

¹⁸ Ks. esim. KKO:n perusteluja ratkaisussa KKO 1931 I 37 sekä HO:n kantaa tapauksessa KKO 1938 I 15.

¹⁹ Ks. tämän tyyppisestä normista edellä 2 §:n av. 66.

²⁰ Ks. *Serlachius* s. 16 av. 3 in fine, *Ekström* s. 1004 av. 1 ja *Noponen* s. 159 av. 32. *Pietilä*, LM 1964 s. 540 av. 3 on esillä olevassa yhteydessä maininnut JL 146—151 §:t.

²¹ Alkuperäisessä ehdotuksessa KiinA 18 §:ksi puhuttiin vain kiinnitetystä rakennuksesta (»intecknadt hus»), mutta lakivaliokunta, katsoen sanonnan harhaanjohtavaksi, muutti ehdotuksen sanamuotoa niin, että kävi selvästi ilmi lainkohdan tarkoittavan — paitsi kiinnitettyyn »laitokseen» — myös kiinnitettyyn kiinteistöön kuuluvaa rakennusta. Sanamuodoksi tuli siten »intecknadt hus eller till inteknad fastighet hörande byggnad». Ks. *Lagutskottets betänkande* s. 1317.

²² Ks. *Wrede*, *Utsökningsväsendet* s. 298.

²³ Korkeimman oikeuden lausunnossa esitysehdotuksesta laiksi sähkölaitoskiinteistöistä todettiin mm.: »Meillä ei, kuten on laita esim. Ruotsissa, ole lakia, jossa määrättäisiin, mikä on kiinteää omaisuutta ja milloin jokin esine on kat-

siin näkökohtiin. Tällainen on mm. kysymys ainesosasuhdetta koskevan normeerauksen tavoitteista.

Suku-, perhe- ja perintöoikeudelliset intressit olivat ruotsalais-suomalaisessa oikeudessa alkuaan etualalla suoritettaessa rajanvetoa maapohjaan kuuluvien kohteiden ja irtaimiston välillä.²⁴ Kiinteistövaihdannan vilkastuessa ja luottolaitoksen kehittyessä on rajanvedon pääasiallinen merkitys siirtynyt toisaalle. On tärkeää, että luovutuksen ja reaaliuuton kohde on *mahdollisimman täsmällisesti määrätty*.²⁵

Vaatus luovutustoimen ja reaaliuuton kohteen täsmällisestä määrittämisestä merkitsee kiinteistöllä olevien rakennusten osalta vaatimusta siitä, että vaihdantatilannetta silmällä pitäen on selvää, *kuuluvatko rakennukset kiinteistöön vai eivät*. Tällöin johdutaan paitsi kysymykseen *faktillisen liitossuhteen edellytyksistä* (ts. kysymykseen siitä, kuinka selkeitä sääntöjä tässä suhteessa voidaan asettaa), myös ongelmaan *julkisuusperiaatteen toteutumisesta* rakennusta koskevien oikeussuhteiden osalta. Jos sivullisen kiinteistöllä omistama rakennus ei ole kiinteistön ainesosa, on kysyttävä, millaisin järjestelyin tämä asiantila tehdään ulkopuolisen havaittavaksi.

Hyväksyttäessä pyrkimys kiinteistövaihdannan ja reaaliuuton etujen turvaamiseen näyttäisi tärkeää lisäksi olevan nimenomaan se, että *rakennukset luetaan kiinteistöön kuuluviksi*.²⁶ Tällöin on mukana myös kansantaloudellinen aspekti: on tarkoituksenmukaista pyrkiä oikeudellisesti turvaamaan maapohjan ja rakennusten yhdessä muodostama *taloudellinen kokonaisuus*. Tähän liittyen voidaan myös kysyä, kuinka laajalti yleensä on katsottava, että sivulliselle kuuluva rakennus ei kuulu kiinteistöön. Jo aikaisemmin tässä tutkimuksessa on todettu oikeutemme

sottava kiinteän omaisuuden osaksi tai sen tarpeistoksi. Tämä ei ole ollutkaan välttämätöntä, koska oikeuskäsitys on tässä suhteessa vakiintunut ja rajatapauksissa vastaus on haettavissa oikeustieteestä ja oikeuskäytännöstä». Ks. *KKO:n lausunto (HE n:o 1) s. 11 s., 1948 vp Asiak. I—III*. Vakiintuneesta oikeuskäsityksestä voidaankin puhua esim. juuri, kun on kysymys omalla maalla olevan rakennuksen lukemisesta kiinteistöön kuuluvaksi. — Pantakoon muutoin myös merkille, miten oikeustiede on nähty epätietoisissa tapauksissa vastausten antajan roolissa!

²⁴ Ks. *Almquist s. 236, Hafström s. 11, Malmström, Festskrift s. 347, Pietilä, LM 1966 s. 818 s. ja Hyvönen s. 45.*

²⁵ Ks. *Anderberg, Minnesskrift s. 240, Undén, TFR 1942 s. 333, SOU 1947: 38 s. 83 ja Pietilä, LM 1964 s. 540 sekä myös edellä 2 §:ssä av. 126:n kohdalla lausuttua.*

²⁶ Ks. myös *Serlachius, Lärobok s. 11, Lundstedt s. 53 ja Noponen s. 158.*

osalta ehdottomaksi se sääntö, ettei yksin rakentaminen kiinteistölle muodosta saantoperustetta kiinteistönomistajan hyväksi. On kuitenkin syytä korostaa sitä seikkaa, että tämä on eri asia kuin kysymys siitä, tuleeko sivullisen omistama rakennus kiinteistöön nähden ainesosasuhteeseen. Sääntö näyttää tosin tässäkin kohden olevan se, että sivullisen asema on turvattu: ainesosasuhteen syntymisen yhdeksi edellytykseksi asetetaan omistuksen yhteisyyden vaatimus, kuten edellä 2 §:n kohdassa B.2.b olen todennut perusväittämistäkin käyvän ilmi. Useissa tapauksissa tämä onkin perusteltua. Siitä huolimatta voidaan kysyä, onko sääntö poikkeukseton.

Edellä lausuttujen toteamusten pohjalta voidaan esittää seuraavat kysymykset:

1) Millä edellytyksin kiinteistönomistajan omistamat rakennukset kuuluvat kiinteistöön? Esillä olevassa yhteydessä rajoitan tämän kysymyksen koskemaan ongelmaa *faktillisen liitossuhteen edellytyksistä*.²⁷

2) Kuuluvatko *vain* ne rakennukset, jotka kiinteistönomistaja omistaa, kiinteistöön? Tämä kysymys koskee *omistuksen yhteisyyden vaatimusta*. Siihen liittyy kysymys *julkisuusperiaatteen toteutumisesta* rakennusta koskevien omistussuhteiden osalta. Viimeksi mainittu kysymys tulee vielä lähemmin esiin eräiden rakennusta koskevien kollisiotilanteiden tarkastelun yhteydessä. Kuitenkin jo omistuksen yhteisyyden vaatimusta tarkasteltaessa joudutaan kiinnittämään huomiota siihen, miten voidaan saada *tieto* siitä, kuuluvatko rakennukset kiinteistöön.²⁸

Kahdessa seuraavassa esitysajaksossa käsittelen näitä kysymyksiä lähemmin.

²⁷ Oman ongelmansa esillä olevassa suhteessa muodostavat eräät yhtymys-tilanteisiin liittyvät kysymykset. Probleemit liittyvät mm. MVL 25.2 ja 40.1 §:n tulkintaan. Vrt. Ruotsin osalta edellä 2 §:ssä av. 62:n kohdalla siteerattua JB 2:6:n säännöstä.

²⁸ *Lundstedtin* vuosisadan alussa suorittama tutkimus ns. rakennusvelkojen oikeudellisesta asemasta Ruotsissa ja ulkomailla osoittaa, miten tärkeää kiinteistöön arvoja liittäneen etujen suojaaminen saattaa olla. Rakennusvelkojen intressi tähtää (vain) rahasuorituksen saantiin. Eräissä muissa tapauksissa sen sijaan rahallisen korvauksen (tai lunastuksen) suorittaminen ei vaikuta riittävältä. Ajateltakoon esim. kiinteistölle rakentaneen vuokramiehen oikeusasemaa kiinteistön omistajanvaihdoistilanteessa; ensiarvoista hänen kannaltaan on, että hänen omistajanasemansa rakennukseen ja käyttöoikeus maapohjaan pysyvät voimassa.

Toisaalta *Lundstedt* tutkimuksessaan on korostanut *julkisuusperiaatteen* merkitystä. Tässä mielessä hän on asettanut esikuvaksi vanhan germaanisesta oikeuden. Tuon oikeuden piirissä kiinteän omaisuuden merkitys aiheutti sen, että jul-

B. FAKTILLISEN LIITOSSUHTEEEN EDELLYTYKSISTÄ

1. Yleistä

Ainesosasuhteen syntymisen yhtenä edellytyksenä on objektin tietyn tyyppinen mekaaninen ja/tai käyttötarkoituksen yhteys kiinteistöön eli tässä tutkimuksessa omaksumani terminologian mukaan *faktillinen liitossuhde*. Kysymys siitä, milloin tämä faktillinen liitossuhde vallitsee, ei rakennusten osalta juuri muodostu ongelmalliseksi. Niissä käytännössä merkitsevissä tapauksissa, jolloin kiinteistön alueella olevalla rakennuksella on huomioon otettavaa arvoa, voidaan useimmissa tapauksissa lähteä siitä, että rakennus kuuluu kiinteistöön, kunhan vain omistuksen yhteisyyden vaatimus on täyttynyt.²⁹

Itse asiassa kuitenkin myös rakennuksen ja kiinteistön välisen faktillisen liitossuhteen osalta tulevat esille sekä mekaanisen että käyttötarkoituksen yhteyden vaatimus. Tämä näyttäytyi jo edellä 1 §:ssä esiteltyissä mielipiteissä, kun edellytettiin, että rakennuksen oli oltava elimellisesti ja kiinteästi liitetty maahan ja että rakennus ei ollut kiinteistöllä vain tilapäistä ja/tai kiinteistön käyttämiselle vierasta tarkoitusta varten. Useimmiten käytännössä vain on niin, että kaikki vaaditut edellytykset ovat täyttyneet. Kiinteistöllä oleva rakennus on useimmissa tapauksissa siihen »kiinteästi liitetty» ja pysyväistä käyttöä varten tarkoitettu. Samalla se palvelee kiinteistön tarvetta. Viimeksi mainitussa

kisuusperiaate sitä koskevissa oikeustoimissa toteutui jo varhain. Niinikään kirjaamisjärjestelmä kehittyi palvelemaan julkisuusvaatimusta. Julkisuusperiaatteeseen yhdistyi *spesialiteettiperiaate* siinä mielessä, että kirjaamisen kohteena saattoi olla esim. yksin maapohja, mutta eivät rakennukset, taikka vain maapohja ja tietty osa rakennuksesta jne. Sanotun osalta ks. lähemmin *Lundstedt* s. 50—54. Meidän nykyisen oikeutemme näkökulmasta olisi vähintään yhtä tärkeää, että silloin, kun sivullisen oikeusasemaa suojataan, julkisuusperiaatetta ei loukattaisi.

²⁹ Sivuutan tässä tutkimuksessa ns. Überbau-tilanteen, joka aiheuttaa esillä olevassa kysymyksessä omat usein vaikeasti ratkaistavat ongelmansa. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jolloin rakennus on samanaikaisesti kahden eri kiinteistön alueella, ts. jolloin rakennus on rakennettu rajan yli. Kun kiinteistöillä on ollut sama omistaja, joudutaan jommastakummasta kiinteistöstä disponoitaessa ratkaisemaan, kumpaan rakennus kuuluu, vai kuuluuko kenties kumpaankin osuus rakennuksesta. Viitataan tässä yhteydessä yleisesti *Pietilän* kirjoitukseen LM 1964 s. 539—565, sekä siinä erit. s. 543 av. 9. Ks myös *sama*, (Tonttorekisterikiinteistön muodostaminen) s. 283 av. 48.

suhteessa on myös huomattava rakennuslupajärjestelmän mukanaan tuoma kontrolli. Varsinkin asemakaava, mutta myös rakennuskaava sitovat alueen maankäytön ja rakentamisen varsin pitkälle.³⁰ Alueelle määrätyn käyttötarkoituksen mukaan määräytyy myös sille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitus. Rakennuslupan myöntävän viranomaisen tulee katsoa, että rakennettava rakennus on vahvistetun asemakaavan tai rakennuskaavan mukainen, ja se vahvistaa luvan myöntäessään rakennuksen käyttötarkoituksen.³¹

Vasta sellaisessa tilanteessa, jolloin kaikki ne vaatimukset eivät olekaan täyttyneet, jotka edellä on mainittu, joudutaan harkitsemaan, mikä paino eri tekijöille oikeutemme mukaan on annettava. Kysytään siis, mitkä seikat ratkaisevat, vallitseeko faktillinen liitossuhde.

Tarkastelun aluksi todettakoon vielä, ettei ole mahdollista empiirisin keinoin selvittää, onko faktillista liitossuhdetta koskeva ratkaisu oikea vai ei. Viitataan tässä yhteydessä Pietilän esitykseen rakennuksen *evidenssistä*.³² Tällaiseksi hän on nimittänyt erästä ratkaisuun vaikuttavaa tekijää harkittaessa kysymystä siitä, mihin rakennus on luettava tilojen yhteenrakentamistapauksessa. Hän määrittelee evidenssin rakennuksen ja rekisteritilan väliseksi suhteeksi ulkonaisena, aistein havaittavana tosiasiallisena olotilana. Tällöin esim. rakennuksen ulottuvaisuuden määrä eri kiinteistöille saa merkitystä. Kuitenkin relevanssia saattaa saada myös esim. rakennuksen käyttötarkoitus. Tässä kohden Pietilä on viitannut *Noposeen*, joka niinkään on puhunut rakennuksen evidenssistä l. *apparensista* t. itsepublikatiosta. Tällä Noponen näyttää ensi kädessä tarkoittaneen sille seikalle annettavaa merkitystä, että rakennus on ole-

³⁰ Ks. tässä yhteydessä erit. RakL 35, 36, 42, 96 ja 100 § sekä RakA 32—35 ja 114 §. Rantakaavan osalta ks. RakL 123 a ja b § sekä RakA 145 e §.

³¹ Ks. RakA 53 ja 125 § sekä rakentamisesta haja-asutusalueelle RakA 137 §. — *Salo*, Rakennusvalvonta 3/1969 s. 10 s. on kiinnittänyt huomiota siihen, miten korttelien ja tonttien käyttötarkoituksnimikkeet ovat uusissa asemakaavoissa yhä lisääntyneet. Asemakaavan liiallinen yksityiskohtaisuus ja ahdasrajaisuus sanotussa suhteessa saattaa olla haitaksi, kun rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminenkin vaatiin luvan (ks. RakA 50 § ja vrt. tässä yhteydessä myös RakA 121, 137 ja 145 e §). Ks. lisäksi *Larva* s. 437 s. Uudistussuunnitelmista ks. *Kom. miet.* 1971: B 131 s. 8—10, jossa on ehdotettu kaavamennettelyn järjestämistä kaksivaiheiseksi siten, että asemakaavassa annettaisiin vain yleispiirteiset määräykset ja yksityiskohtainen kaava, jota ei alistettaisi valtion viranomaisen vahvistettavaksi, hyväksyttäisiin korttelisuunnitelmana. On katsottu, että kaava saataisiin tällä tavoin elastiseksi ja muutoksia sietäväksi ja kaavoitus tukisi rakennustoimintaa nykyistä paremmin.

³² Ks. *Pietilä*, LM 1964 s. 553 s., erit. av. 28 ja 29.

massa, mistä esim. NaapL 7 §:n mukaisen sopimuksen voima pääsääntöisesti riippuu.³³ Kuitenkin Noponen myöhemmässä yhteydessä on antanut evidenssille merkitystä myös kysymyksessä, mihin kiinteistöön rajan yli rakennettu rakennus kuuluu, jolloin tärkeää on se, kumman kiinteistön hyväksi rakennusta käytetään.³⁴ Edellä lausuttu samoin kuin Pietilän oma huomautus siitä, miten Noposen ja Moringin (JFT 1921 s. 34 s.) käsitykset evidenssiin vaikuttavista tekijöistä ovat erilaiset, osoittaa nähdäkseni, että Pietilä on puhunut evidenssistä jokseenkin samassa mielessä kuin tässä tutkimuksessa on puhuttu faktillisesta liitossuhteesta. Harkittaessa esim. pakkotäytäntötilannetta silmällä pitäen kysymystä siitä, onko rakennus katsottava kiinteistöön kuuluvaksi, otetaan kantaa siihen, mille seikoille evidenssiin vaikuttavina samoin kuin vastaavasti faktillisen liitossuhteen perustavina tekijöinä on annettava merkitystä, eli tehdään oikeudellinen ratkaisu.

Voimassa olevan oikeutemme kannalta on syytä heti todeta, että jaotellulla *maalais- ja kaupunkikiinteistöihin* ei faktillisen liitossuhteen edellytyksiä ajatellen ole oikeudellista merkitystä. Eron tekemiseen ei myöskään ole oikeuspoliittisia perusteita. Rakennuksen ja maapohjan välisen ainesosasuhteen syntyperusteet on tosin nähty maalais- ja kaupunkikiinteistöjen osalta toisistaan poikkeaviksi, kuten edellä on käynyt ilmi.³⁵ Kun säännön rakennusten kuulumisesta maalaiskiinteistöön on katsottu pohjautuvan kieltoon poistaa laillisia rakennuksia kiinteistöltä, on kysymys omien »liikarakennusten» kuulumisesta maalaiskiinteistöön joskus aikaisemmin tuottanut epä tietoisuutta.³⁶ Ruotsissa jo vuoden 1895 lain mukaan myös muut kuin maatalouskiinteistölle tarpeelliset rakennukset (kuten esim. tuulimyllyt, huvilat ja huvimajat), kunhan ne olivat maanomistajan omat, kuuluivat kiinteistöön.³⁷ Meidän nykyinen oikeutemme on tässä epäilyksittä samalla kannalla.³⁸ Maalaiskunnan alueella ole-

³³ Noponen s. 93.

³⁴ Noponen s. 101.

³⁵ Ks edellä 1 §:n av. 9 ja 10 sekä tässä §:ssä av. 6:n jälkeen esitettyä.

³⁶ Ks. tästä Noponen s. 160 s.

³⁷ *Nya LagB* s. 12. Vrt. *Schrevelius* I s. 100.

³⁸ Eräät, joskaan eivät kovin uudet oikeustapaukset näyttävät tosin viittaavan siihen, että myös toisenlaista käsitystä on esiintynyt. Ratkaisussa KKO 1948 II 57 on kaksi eri mieltä ollutta jäsentä KKO:ssa katsonut, ettei maatalousrakennuksiin kuulumaton rakennus ilman muuta ollut voinut kiinteistön luovutuksessa siirtyä uusille omistajille. Sama ajatus ilmenee tätäkin vanhemmassa ratkaisussa KKO 1919 p. 15/10 n:o 1007. Näiden tapausten osalta on kuitenkin huomattava, että kysymys oli *stivullisen* omistajan aseman pysyvyydestä raken-

vat kiinteistöt eivät myöskään aina ole maatalouskiinteistöjä.³⁹ Asutuksen erot kaupungin ja maaseudun välillä ovat vähenemässä samalla kun taaja-asutus maalaiskuntien alueella lisääntyy. Kehityksen suuntaa osoittavat osaltaan suunnitelmat eri kuntamuotojen yhtenäistämiseksi.⁴⁰

Tarkasteltaessa sitten erikseen liitossuhteen kiinteyden, käyttötarkoituksen vierauden ja tilapäisen tarkoituksen kriteereitä näyttää siltä, että ainoastaan viimeksi mainitulle on syytä antaa itsenäistä merkitystä. Tilapäistä tarkoitusta varten kiinteistöllä oleva rakennus ei kuulu kiinteistöön. Tämä on ilmausta periaatteesta, jonka mukaan kiinteistöön kuuluvaksi katsottavalta objektilta yleensäkin edellytetään pysyvää käyttöä kiinteistöllä. Useimmiten, vaikka ei välttämättä, tilapäinen tarkoitus »näky» rakennuksesta. Kyseessä ovat yleensä erilaiset kojut, työmaaparakit jne.⁴¹ Sen sijaan ainesosasuhteen syntymiselle riittävä yhteys

nukseen. Ratkaisussa KKO 1934 II 354 on kaksi eri mieltä ollutta KKO:n jäsentä perustellut rakennusten kuulumista kiinteistöön (tilanosaan) sillä, että ne olivat kiinteistön käyttöä varten tarkoitettut. Tämänlaisista lausumista taas on uskallettu tehdä vastakohtaisjohtopäätöksiä.

³⁹ Vrt. *Zitting—Rautiala* s. 21. Jaottelua maalais- ja kaupunkikiinteistöihin ovat voimassa olevan kiinteistöoikeutemme kannalta kritisoineet *Pietilä* s. 201 av. 25 ja *Hyvönen* s. 72 sekä *sama*, LM 1971 s. 388 s. Eri asemassa on joko *maarekisteri- ja tonttikirjakiinteistöihin*, joskaan silläkään ei oikeudessamme ole merkitystä ainesosasuhteen edellytyksiä ajatellen.

⁴⁰ Ks. Luonnos kunnallishallintokomitean I mietinnöksi. Uusi kunnallislaki ja siihen liittyvät lait. *Kom. miet. 1971: A 21*. Hki 1971, s. 18. Tätäkin pidemmällä on kehitys Ruotsissa, jossa lainsäädäntö vuoden 1971 alusta lähtien tuntee vain yhden kuntamuodon, ks. joulukuun 19 päivänä 1969 annetut *lag om ändring i kommunallagen* ja *lag med anledning av införande av enhetlig kommunbeteckning*. Kaupungin ja maalaiskunnan välisen erottelun poistuminen ilmenee siellä mm. uusissa kiinteistönmuodostusta ja kiinteistörekisteriä koskevissa säännöstöissä, ks. edellä av. 12. — Maaseutuasutuksen tiivistymisestä taajamiksi sekä asumistapojen ja asuntotyyppien lähentymisestä maaseudun ja väestökeskusten kesken meillä ks. *Mäenpää* s. 87—90.

⁴¹ Ks. myös *Caselius* s. 370. — Ruotsin vuoden 1895 laissa ei tilapäistä tarkoitusta varten rakennetuista rakennuksista lausuttu mitään. Kuitenkin katsottiin lain 2 §:n vaatimuksesta, jonka mukaan kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tuli olla sille rakennettu (*»därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader»*) johtuvan, etteivät esim. liikuteltavat kojut ja työmaakopit kuuluneet kiinteistöön. Tässä suhteessa ei vuoden 1966 laissa sen paremmin kuin sitten JB 2 luvussakaan haluttu tehdä poikkeusta aikaisemman oikeuden kannasta, vaikka sanonta *»därå uppförda»* poistettiinkin laista. Kun kyseessä on laite (*»anläggning»*), on tarpeellisuuden syntymisen edellytykseksi sen sijaan nimenomaisesti asetettu, että se on hankittu kiinteistölle *»för stadigvarande bruk»*, ks. edellä av. 1. Ks. kysy-

tulee muodostumaan kiinteistön ja RakL 132.2 §:ssä (muut. lailla 2. 7. 1973/588) tarkoitetun tilapäisen uudisrakennuksen välille. Tässä tapauksessa voidaan sanoa, että rakennuksen tilapäisyys johtuu kaavoituksen toteuttamista koskevista intresseistä.⁴²

Yksin liitossuhteen l. mekaanisen yhteyden kiinteyden perusteella ei sen sijaan voida ratkaista kysymystä siitä, kuuluuko kiinteistönomistajan omistama rakennus kiinteistöön vai ei.⁴³ Esillä olevassa suhteessa ei merkitystä myöskään ole rakennuslainsäädännön rajanvedolla toisaalta rakennuslupaa edellyttäviin rakennuksiin, toisaalta RakL 131 §:n tarkoittamiin kevyisiin rakennelmiin ja pienehköihin laitoksiin. Ja vaikka rakennus voitaisiin sitä vahingoittamatta siirtää paikasta toiseen, on kiinnitettävä huomiota myös siihen, onko rakennus sitä rakennettaessa tarkoitettu juuri ao. kiinteistöllä pysyvästi käytettäväksi vai ei. Erään esimerkin muodostavat veistämöiden yms. yritysten usein yleisöllekin näytteillä olevat valmiit saunat, loma-asunnot jne. Ne kuuluvat epäilyksittä yrityksen vaihto-omaisuuteen eivätkä siihen kiinteistöön, jolla ne ovat, vaikka yritys omistaisikin kiinteistön. Itse asiassa siis tällöinkin tilapäisen tarkoituksen kriteeri muodostuu ratkaisevaksi.

Jos rakennus on tilapäinen edellä tarkoitetussa merkityksessä, voidaan myös katsoa, että se on käyttötarkoitukseltaan kiinteistölle »vieras». Pysyvään käyttöön kiinteistölle tarkoitetut rakennukset taas palvelevat kiinteistön »omaa» tarvetta. Jaotteluun kiinteistön käytölle vieraiden ja sen käyttöä tai tarvetta palvelevien rakennusten välillä ei muulla perustein näytä nykyään olevan aihetta harkittaessa, kuuluuko omalla maalla oleva rakennus tuohon kiinteistöön vai ei. Tällaisen jaottelun pohjana on juuri alkuaan ollut oikeudellisesti merkitseväksi katsottu ero laillisten ja muiden maatalouskiinteistöllä olevien rakennusten välillä. Tällä erolla ei voimassa olevan oikeutemme kannalta ole merkitystä, kuten edellä on todettu.

myksestä myös *Westerlind*, Jordabalken s. 129. Vrt. *Lagberedningen* 1892 s. 4 ja *Haatajan ehdotus* s. 1; lakiehdotusten 1:3:ssa lausuttiin, ettei kiinteistöön kuulunut se, mitä sille oli rakennettu ainoastaan tilapäistä tarkoitusta tai tarvetta varten.

⁴² Rakennuslainsäädännössä tarkoitetuista tilapäisistä uudisrakennuksista ks. *Kuuskoski*, Reino, Tilapäisen rakennuksen käsitteestä, SKL 4/1951 s. 22 s. ja *Larma* s. 449—451.

⁴³ Ks. samoin *Caselius* s. 369. Myöskään Ruotsissa ei rakennukselta edellytetä kiinteää yhteyttä maapohjaan. Ks. *Westerlind*, Jordabalken s. 128 s.

2. Kiinteistöllä oleva rakennus toisen kiinteistön ainesosana

Vahva pääsääntö on, että objektin kuuluakseen kiinteistöön on oltava kiinteistön alueella.⁴⁴ Sääntö on perusteltavissa eri näkökohdin; näin esim. oikeusvarmuuden ja julkisuusperiaatteen merkitystä painotettaessa. Mitä useammassa eri tilanteissa säännöstä poiketaan, sitä epävarmemmaksi käytännön oikeuselämässä tulee kysymys ainesosasuhteen edellytyksistä.

On kuitenkin olemassa tapauksia, jolloin *käyttötarkoituksen yhteys* rakennuksen ja kiinteistön välillä on ainesosasuhteen syntyedellytyksenä ratkaisevassa asemassa. Joskus nimittäin *kiinteistön (X) alueen ulkopuolella* ja siis toisella kiinteistöllä (Y) oleva rakennus luetaan em. kiinteistöön (X) kuuluvaksi. Edellytyksenä on tällöin, että rakennus *palvelee kiinteistön (X) käyttöä*.

Sähkölaitoskiinteistöjä koskevan erityislainsäädännön puitteissa on meillä toteutettu järjestely eräiden kiinteistön alueen ulkopuolella olevien kohteiden kuulumisesta kiinteistöön. Kun kiinteistö on SähkölaitosKL:n edellyttämien tavoin rekisteröity sähkölaitoskiinteistöksi, voi sen omistaja saada kiinteistön tarpeistoksi sillä olevaan asemaan eli ns. pääasemaan liittyvät omistamansa sellaisetkin sähköaseman ja johdot, jotka on rakennettu ja sijoitettu kiinteistön alueen ulkopuolelle (SähkölaitosKL 4.1 §). Sääntely on omaksuttu pyrkimyksin helpottaa sähkölaitosten luotonsaantimahdollisuuksia.⁴⁵ Sähkölaitoskiinteistöä ei voida ulosmitata ilman siihen kuuluvaa tarpeistoa, mutta myöskään tarpeistoa tai mitään siihen kuuluvaa ei voida ulosmitata erikseen (SähkölaitosKL 23 §). Lain tarkoittama tarpeistosuhde ilmenee siis samoin kuin ainesosasuhde.⁴⁶

Tarpeistoksi rekisteröitävä sähköasema saattaa sijaita paitsi esim. vuokraoikeuksin hallitulla alueella, myös sähkölaitoksen omistajan omistamalla muulla kiinteistöllä. Tätä mahdollisuutta edellyttää mm. SähkölaitosKL 9 §:n säännös, joka koskee *kiinnitettyyn kiinteistöön kuuluvan sähköaseman* rekisteröimistä sähkölaitoksen tarpeistoksi. Lainkohdan

⁴⁴ Ks. myös *SOU 1947: 38 s. 89 s.*

⁴⁵ Ks. *HE n:o 1 s. 2, 1948 vp Asiak. I—III*, sekä tuon hallituksen esityksen pohjana ollut *Lvk 1947: 6 s. 3*. Ruotsissa tällainen lainsäädäntö oli omaksuttu jo aikaisemmin; 22. 6. 1920 oli annettu *lag med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m.* Tämä laki kumottiin JB:n voimaan tullessa. JB 15 lukuun sisällytettiin oikeutta sähkövirtaan koskeva säännöstö. Ks. *Westerlind, Jordabalken s. 127.*

⁴⁶ Ks. myös edellä 2 §:ssä av. 39:n kohdalla ja sen jälkeen lausuttua.

mukaan rekisteröimiseen tarvitaan kiinnityksenhaltijan suostumus. Tämä johtuu siitä, että rekisteröimisen tapahtuessa katkeaa ainesosasuhde sähköaseman ja sen kiinteistön välillä, jolla tuo sähköasema on. — Esillä oleva tilanne on oikeudessamme ainoa laatuaan sikäli, että kiinteistöllä (Y) oleva rakennus (= sähkölaitos) saattaa kuulua kiinteistöön (X) (= sähkölaitoskiinteistö) siitä huolimatta, että kiinteistöllä (Y) ja rakennuksella on *sama omistaja*. Käyttötarkoituksen yhteys kiinteistöön (X) on tässä siten oikeudellisen riippuvuussuhteen edellytyksenä »voimakkaampi» kuin mekaaninen yhteys kiinteistöön (Y). SähkölaitosKL koskee toisaalta vain rajoitettua kiinteistöjen ryhmää. Lisäksi on huomattava, että tarpeistosuhde kiinteistön ja toisella kiinteistöllä olevien objektien välillä syntyy julkisella rekisterimerkinnällä.⁴⁷

Kiinteistöllä (Y) olevan rakennuksen on katsottu kuuluvan toiseen kiinteistöön (X) oikeudessamme myös eräissä muissa tapauksissa silloin, kun rakennuksella ja kiinteistöllä (Y) on eri omistajat. Kysymys on tällöin yleensä ollut halkomisesta tilalle jaetusta, toisen tilan maalle jääneestä rakennuksesta.⁴⁸ Näihin tapauksiin palaan ainesosasuhteen katkeamista koskevan problematiikan yhteydessä, joka niihin oleellisesti liittyy.⁴⁹

Selostusratkaisu KKO 1937 I 31 (ään.) on lisäksi mainittava tässä yhteydessä. Sen otsikkona on kysymys »Seuraako pakkohuutokaupassa myytyä tilaa osa viereisen tilan maalle rakennetusta riihirakennuksesta yksistään sillä perusteella, että tuo riihirakennus on rakennettu kummankin tilan käyttöä varten?»

Kantajana jutussa oli velallinen A, joka vaati pakkohuutokauppaostajan B:n velvoittamista luovuttamaan hänen hallintaansa puolet tuosta A:n yhdessä rajanaapurinsa C:n kanssa C:n maalle rakentamasta riihirakennuksesta. KO (= HO) katsoi, että kun riihi oli riihen A:n omistamalta tilalta puuttuessa rakennettu tilan tarpeeksi, se oli pakkohuutokaupassa seurannut tilaa, minkä vuoksi kanne hylättiin. KKO (oikeusneuvokset *Neovius, Molin ja Piipponen*): *koska riihirakennus sijaitsi toisen tilan maalla, eikä yksistään siitä seikasta, että riihirakennus oli rakennettu myöskin pakkohuutokaupassa myydyin tilan käyttöä varten, johtu-*

⁴⁷ Ks. KKO:n lausunto (HE n:o 1) s. 11, 1948 vp Asiak. I—III, jossa erityisesti korostettiin ehdotetun sääntelyn poikkeuksellisuutta.

⁴⁸ Ks. kuitenkin myös KKO 1953 II 31; myllyn katsottiin »kiinteistön luontoisena omaisuutena» kuuluneen siihen tilaan, joka oli saanut yksinomaisen oikeuden myllyyn, ja sisältyneen tilaa koskevaan kauppaan.

⁴⁹ Ks. jäljempänä 11 §:n C.3.b kohta.

nut, että riidanalainen riihirakennuksen osa olisi pidettävä vm. tilaan kuuluvana ja pakkohuutokaupassa seurannut sitä, niin B velvoitettiin luovuttamaan sanottu rakennuksen osa A:n hallintaan. — Kaksi eri mieltä ollutta jäsentä, *Laurila* ja *Petäys* olisivat pysyttäneet HO:n tuomion.

KKO:n enemmistö ei siis tässä ratkaisussa katsonut kiinteistön alueen ulkopuolella olevan rakennuksen osaa kiinteistöön kuuluvaksi. Lopputulokseen on tässä saattanut vaikuttaa sekin seikka, että A:n vaatimus ei koskenut kokonaista rakennusta. Esillä olevassa tilanteessa pidän omasta puolestani KKO:n enemmistön kantaa perusteltuna. Yleisesti on esillä olevan tyyppisten tapauksen osalta kuitenkin huomautettava seuraavaa.

Kolmannen kannalta riskitekijä ei niinkään ole siinä, että kiinteistön alueen ulkopuolella oleva rakennus ehkä luetaan kiinteistöön kuuluvaksi, kuin siinä, että *rakennus ei kuulu siihen kiinteistöön, jolla se on*. Tätä riskitekijää puolestaan ei eliminoi ratkaisu, jonka mukaan kiinteistön (Y) alueella olevaa rakennusta ei lueta kiinteistöön (X) kuuluvaksi. Tällöinhän nimittäin vain kiinteistön (X) aikaisemman omistajan katsotaan omistavan riidanalainen rakennus erillisenä oikeusobjektina. Omaksuttaessa tämä ratkaisuvaihtoehto suojataan siten kiinteistön aikaisemman omistajan omistajanasemaa rakennukseen nähden. Jos sen sijaan rakennus kiinteistöllä (Y) luettaisiin kiinteistöön (X) kuuluvaksi, turvattaisiin tietyn tyyppisen *taloudellisen kokonaisuuden säilyminen*. Tämä vaihtoehto saattaisi olla perusteltu joskus muulloinkin kuin edellä mainituissa sähkölaitoskiinteistöä koskeissa tai halkomistapauksissa.

Ruotsin oikeudessa tällainen järjestely nykyään lain nimenomaisen säännöksen perusteella koskee tietyn edellytyksin *rasiteoikeutta palvelevia rakennuksia ja laitteita*. JB 2:1.2:n mukaan nimittäin kiinteistöön kuuluu myös sen ulkopuolella oleva rakennus tai muu laite, jos se on tarkoitettu pysyvään käyttöön kiinteistön hyväksi perustettua rasitetta varten, mikäli se ei kuulu siihen kiinteistöön, jolla se on.⁵⁰

⁵⁰ Periaatteena on siis, ettei rasitetun kiinteistön omistajalle ja siten myös hänen omistamaansa kiinteistöön kuulunut rakennus menetä *tillbehör*-luonnettaan sen perusteella, että se otetaan rasitteen käyttöön, ts. tarpeistosuhde ei katkea. Ks. *Westerlind*, *Jordabalken* s. 134 s. Vastaava säännös oli jo vuoden 1966 laissa, jossa lisäksi jätettiin kysymys siitä, mitä sähkölaitoskiinteistöön kuuluu, asiaa koskevan erityislainsäädännön varaan ja siten kokonaan vuoden 1966 lain sääntelyn ulkopuolelle, ks. myös *Westerlind* s. 99. Sähkölaitoskiinteistön tarpeistosta JB:n voimaan tultua ks. *Westerlind*; *Jordabalken* s. 127, s. 135 ja s. 137 s. — Todetakaan, että *nya lagberedningen* aikanaan katsoi ilman lainsäädännöstäkin sel-

Onko tämän sisältöinen normi voimassa meillä? *Noponen* näyttää muutaman vuosikymmenen takaisessa tutkimuksessaan katsoneen, että näin ei ole laita. Hän on tosin esittänyt näkökohtia (taloudellinen tuotantointressi, maanomistajan oikeussuojaintressi ja luottonäkökohdat) periaatteen omaksumisen puolesta de lege ferenda.⁵¹ Sikäli kuin rasitteena voidaan perustaa oikeus laitteen, rakennelman tai rakennuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen kiinteistön alueen ulkopuolella, ei nähdäkseni kuitenkaan ole esitettävissä järkeviä perusteita sen kannan tueksi, että nämä laitteet jne. eivät kuuluisi oikeutettuun kiinteistöön. JL:n ja KaavAlJL:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa voidaan perustaa JL 116.1 §:ssä (ks. myös JL 237 §) sekä KaavAlJL 9 a.1 ja 85.1 §:ssä mainitut rasitteet.⁵² Rakennuksista näissä lainkohdissa ei tosin puhuta. JL 116.1 §:n mukaan voidaan kuitenkin tilalle rasitteena perustaa mm. oikeus laiturin tai muun sellaisen laitteen rakentamiseen. KaavAlJL 9 a.1 §:n mukaan taas maalaiskunnan asemakaava-, rakennuskaava- ja ranta-kaava-alueilla voidaan tilaa varten toisen tilan alueelle perustaa rasitteena mm. pysyvä oikeus väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sekä yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen. Tonttia varten voidaan toiselle tontille KaavAlJL 85.1 §:n mukaan niinikään perustaa mm. oikeus väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen samoin kuin yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen kahden tai useamman tontin hyväksi. Viimeksi mainitun lämpökeskusta koskevan säännöksen *Pietilä* on todennut uutuudeksi lainsäädännössämme: kiinteistöön voi kuulua myös osuus rakennukseen, vieläpä siten, ettei rakennus miltään osalta ehkä sijaitse asianomaisen tontin maa-alueella.⁵³ *Pietilä*kin edellyttää siten ilman muuta, että ainesosasuhde tällaisissa tapauksissa vallitsee, jopa siis esillä olevassa tapauksessa kiinteistön ja rakennuksen murto-osan välillä. Pidän myös omasta puolestani tätä kantaa perusteltuna.

väksi, että rasiteoikeutta palvelevat toisen maalla olevat rakennukset kuuluivat oikeutettuun kiinteistöön, ks. *NyaLagB* s. 39.

⁵¹ Ks. *Noponen* s. 168 s. — *Haatajan ehdotuksen* 5.2 §:ään sisältyi säännös, jonka mukaan mm. rasiteoikeuden perusteella toiselle kiinteistölle viety johto tai rakennettu rakennus kuului oikeutettuun kiinteistöön.

⁵² Ks. lähemmin *Pietilä*, *Kiinteistönmuodostamisoikeus* s. 204—209.

⁵³ Ks. *Pietilä*, *LM* 1964 s. 552. — Vrt. Ruotsin oikeuden osalta sitä tilanetta, jolloin rakennus kuuluu yhteisesti oikeutetun ja rasitetun kiinteistön omistajille *Prop. 1970:20 Del B 1* s. 96 s. ja *Westerlind*, *Jordabalken* s. 138 s.

C. OMISTUKSEN YHTEISYYDEN VAATIMUKSESTA

1. Yleistä

Voimassa olevan oikeutemme mukaan näyttää poikkeuksettomalta, että ainesosasuhde rakennuksen ja kiinteistön välillä syntyy vain, jos omistuksen yhteisyyden vaatimus on täyttynyt. Toisin sanoen edellytetään, että kiinteistönomistaja omistaa myös rakennuksen.

Tässä yhteydessä voidaan kiinnittää huomiota siihen oikeuskirjallisuudessamme esiintyvään väitteeseen, jonka mukaan *rakennus ehdollisella tontilla ei kuulu tonttiin*.⁵⁴ Väite nimittäin osaltaan juuri ilmaisee omistuksen yhteisyyden vaatimuksen. Se saa selityksensä ajatustavasta, jonka mukaan ehdollisen tontin ja sille rakennetun rakennuksen omistusoikeus kuuluvat eri subjekteille.⁵⁵ Tästä lähtökohdasta käsin näyttää pidetyn itsestään selvänä, että rakennukset eivät voi kuulua tonttiin.

Nykyistä oikeuskäsitystä ei vastaa enää ehdollisen tontin haltijan sen paremmin kuin kaupunginkaan oikeusaseman selittäminen siten, että kaupungilla on (yli)omistusoikeus, yksityisellä (vain) vakaa hallintaoikeus tonttiin. Kuten edellä 6 §:n C.2.a kohdassa olen todennut, ehdollisen tontin haltijaa saatetaan perustellusti pitää tontin omistajana. Ja vaikka tontin haltijan oikeutta ei haluttaisikaan luonnehtia omistusoikeudeksi, ei tästä ole aihetta päätellä, että tämä yksityisoikeudellinen omistus olisi kaupungilla.⁵⁶

Edellä sanotun valossa näyttää epäasianmukaiselta sanoa, etteivät rakennukset ehdollisella tontilla kuulu tonttiin. Tällainen selitys antaa virheellisen kuvan tontin haltijan oikeusasemasta rakennukseen nähden. Tosiasiassa ainesosasuhde vallitsee myös ehdolliseen tonttiin kohdistuvan oikeuden ja rakennuksen omistusoikeuden välillä. Juuri tuo seikka on haluttu ilmaista sanottaessa rakennuksia ehdollisella tontilla kiinteäksi omaisuudeksi.⁵⁷ Se, että ainesosasuhde vallitsee, voitaisiin kuitenkin haitatta ilmaista myös sanomalla, että *rakennukset kuuluvat tonttiin*, mikäli halutaan välttää puhumasta rakennuksen kuulumisesta (tonttia koskevaan) oikeuteen. Joka tapauksessahan vain tontin haltijan, ei sen

⁵⁴ Ks. edellä 1 §:n av. 15.

⁵⁵ Ks. edellä 6 §:ssä av. 44:n kohdalla lausuttua.

⁵⁶ Ks. lähemmin Zitting, Kaupunkimaa s. 88 s.

⁵⁷ Ks. edellä 6 §:n C.2.c kohdassa lausuttua.

sijaan koskaan kaupungin puolelta tulevat kysymykseen sellaiset yksityis-oikeudelliset disponoinnit, joiden yhteydessä kysymys ainesosasuhteen vallitsemisesta aktualisoituu.⁵⁸

2. Eräitä erityistapauksia

Sääntönä on siis, että omistuksen yhteisyys rakennuksen ja kiinteistön välillä on ainesosasuhteen edellytys. Tämän säännön horjuttamista tuskin merkitsevät eräät tapaukset, jolloin rakennus luetaan kiinteistöön kuuluvaksi, vaikka voitaisiinkin katsoa, ettei omistusoikeus rakennukseen kuulu kiinteistönomistajalle eikä myöskään ole tältä johdettavissa. Seuraavassa tarkastelen eräitä tilanteita.

EVL 13 §:n 3. virkkeessä säädetään: »Rakennus, rakennelma, kone tai muu sellainen luovuttajan valmistama hyödyke, jonka tilaaja sopimuksen mukaan ottaa vastaan erityisen tarkastuksen toimitettuaan, luetaan luovuttajan vaihto-omaisuuteen siihen saakka kunnes se on tarkastuksen jälkeen vastaanotettu».

Vero-oikeudessa aiheutti ennen tämän säännöksen voimaantuloa epä-tietoisuutta kysymys siitä, olivatko rakennusliikkeen urakoitsijana rakennatamat rakennukset ennen niiden rakennuttajalle luovutusta rakennusliikkeen vaihto-omaisuutta vai eivätkö. Valtiovarainministeriön vero-tarkastajille osoittaman lokakuun 25 päivänä 1957 päivätyn ohjekirjeen mukaan kysymys ei voinut olla rakennusliikkeen vaihto-omaisuudesta tapauksessa, jolloin rakennusliike rakensi toisen eli rakennuttajan lukuun. Tätä kantaa sekä puollettiin⁵⁹ että vastustettiin.⁶⁰ Ydinongelmaksi muodostui kysymys siitä, oliko mahdollista luopua yksityisoikeudellisista yhdistämissaantoa koskevista periaatteista, joiden mukaan rakennus toisen lukuun rakennettaessa oli tämän omaisuutta sitä mukaa, kuin se valmistui. *Ikkala* vastasi kysymykseen myöntävästi huomauttaen siitä, miten vero-oikeuden näkökulmasta huomiota tuli kiinnittää pää-

⁵⁸ Ks. tässä yhteydessä myös *Montgomery* s. 488, jonka mukaan riippumatta siitä, onko tontin maapohja ehdollinen vai ei, »bildar tomtens jemte derå uppförda byggnader, hus och tomt eller gård och tomt i egarens hand en fastighet, hvars beståndsdelar äro grunden och byggnaderna».

⁵⁹ Näin *Reinilä*, Pentti, Keskenäisen rakennuksen arvostuksesta rakennusliikkeen tilinpäätöksessä, Verotus 1/1958 s. 13—18.

⁶⁰ Näin *Ikkala*, Verotus 2/1958 s. 61—65.

asiallisesti omistajanvaihdon eri vaiheiden taloudellisiin vaikutuksiin. Liittäminen rakennuksen ainesosaksi tai tarpeistoksi ei kyseisessä tapauksessa aikaansaanut minkäänlaista muutosta varastonarvostuksessa huomioon otettavissa taloudellisissa tekijöissä. Hän viittasi taloudellisen omistusoikeuden ja esineen käsitteisiin, joihin vero-oikeudessa eräissä tapauksissa muutoinkin oli jouduttu siirtymään samalla yksityisoikeudellisesta omistusoikeuden käsitteestä sekä esineen jaottomuuden periaatteesta luopuen.⁶¹

Voipio on EVL:n voimaantulon jälkeen ilmestyneessä tutkimuksessaan asettanut kysymyksen, merkitseekö EVL 13 §:ssä lausuttu sääntö lainkaan luopumista yksityisoikeudessa vallitsevista periaatteista, ja näyttää tulevan enemmän kielteiseen kuin myönteiseen lopputulokseen. Hän on kiinnittänyt huomiota siihen, miten kiinteistön ainesosakäsitemuodostettu lähinnä tertiusrelaatiota silmällä pitäen. Ajatus keskeneräisestä rakennuksesta nimenomaan rakennusliikkeen vaihto-omaisuutena ei sisällä suurtakaan poikkeusta siitä, mitä rakennusliikkeen ja rakennuttajan välisestä suhteesta yksityisoikeudellisesti asianosaisrelaatiota silmällä pitäen on ajateltava.⁶²

Ikkala on yksityisoikeuden periaatteita asiassa selvittäessään nojautunut perinteiseen ajatukseen esineestä omistusoikeusyksikkönä. Ei kuitenkaan ole välttämätöntä, että rakennuttajaa pidetään puolivalmiin rakennuksen omistajana. Missään tapauksessa maapohjalle liittäminen sinänsä ei luo saantoperustetta rakennuttajalle. On mahdollista, että puolivalmiin rakennuksen omistusoikeuden voidaan pikemminkin katsoa kuuluvan rakennusliikkeelle, mikäli tämän kysymyksen ratkaiseminen »yleisellä tasolla» on tarpeellista. On lisäksi ajateltavissa sellainenkin menettely, että rakennuksen omistusoikeus nimenomaisesti pidätetään rakentajalle sen rakennuttajalle luovuttamiseen saakka.⁶³ Kaikissa

⁶¹ Ks. Ikkalan ed. av. main. kirj. s. 65. Ks. myös Reino Erman asiaa koskevaa puheenvuoroa kirjoituksessa Grynder-rakennusliike ja sen perustama asunto-osakeyhtiö. Eräitä näkökohtia rakennusliikkeen kirjanpidon ja verotuksen kannalta, DL 1973 s. 65—72. Erma (s. 67—69) on lähtenyt siitä, että EVL:n säännöksiä on sovellettava kiinteistöön liitetyn tarvikkeen t. rakennuksen omistusoikeuskysymyksestä riippumatta.

⁶² Ks. Voipio s. 160—162.

⁶³ Pohjoismaisessa kirjallisuudessa tällaiseen tapaukseen ovat kiinnittäneet huomiota esim. Gjelsvik—Solem s. 19 av. 2, Harbek—Solem s. 110 ja Vinding Kruse s. 1539 s.

tapauksissa puolivalmis rakennus kuitenkin on kiinteistön ainesosa. Omistusoikeus siihen seuraa kiinteistön saajalle kiinteistön omistajanvaihdoksen yhteydessä, jos erityisistä perusteista ei muuta johdu.⁶⁴ *Rakennus siis kuuluu kiinteistöön, vaikka omistuksen yhteisyyden vaatimus ei olisi (vielä) täyttynyt. Voipion esityksestä ilmenee, että hän on erottanut rakennuksen saantoa ja ainesosasuhteen vallitsemista koskevat kysymykset toisistaan. Tämä erottelu on tärkeä.*

Edellä mainitussa tapauksessa on kysymys vain siitä, että rakennusta verotuksessa käsitellään rakennusliikkeen (vaihto-)omaisuutena. Eri asia on, jos syntyy riita siitä, kuuluuko sivullisen omistama rakennus kiinteistöön vai ei. Tähän nähden on todettava, ettei meidän oikeudessamme ole osoitettavissa ratkaisuja, joissa edes poikkeuksellisesti olisi katsottu sivullisen alkuperäisen saannon nojalla omistama rakennus kiinteistöön kuuluvaksi.

Ruotsin oikeudesta sen sijaan voidaan tässä yhteydessä mainita ratkaisu NJA 1949 s. 757, joka sittemmin eri yhteyksissä on saanut huomiota osakseen.⁶⁵ Tuossa ratkaisussa katsottiin, ettei *bulvaanisuhteen päämies* (= taloudellinen yhdistys, joka ei ollut hankkinut lain edellyttämää lupaa kiinteistön ostamiseen) voinut saada omistusoikeutta erillisinä oikeusobjekteina sellaisiin rakennuksiin, jotka päämiehen varoin oli rakennettu bulvaanin nimissä olevalle kiinteistölle. Tapauksessa bulvaani oli kiinnittytty kiinteistöt eräiden päämiehen velkojen maksamisen vakuudeksi, ja kiinteistöt oli sitten pakkohuutokaupassa myyty. Päämies oli joutunut konkurssiin ja konkurssipesä katsoi, että rakennukset kuuluivat sille. HD:n tuomiossa lausuttiin, että yhdistyksen käyttämällä bulvaania täytyi »anses hava avstått från att med verkan mot tredje man påstå annan rätt till byggnaderna än till marken» (kurs. tässä), minkä vuoksi konkurssipesän kanne pakkohuutokauppaostajia vastaan paremmasta oikeudesta

⁶⁴ Oikeuskäytännöstä voidaan mainita KKO 1934 II 29: keskeneräisen rakennuksen kehä kuului kiinteistöön, joten sitä ei voitu ulosmitata kiinteistön myyjän velasta. Tekstissä tarkoitettuista erityisistä perusteista ks. jäljempänä 11 §:n kohdassa C.4 esitettyä.

⁶⁵ Ks. *Grönfors*, SvJT 1956 s. 244, *Karlgren*, SvJT 1962 s. 265 av. 12 ja *SOU* 1965: 14 s. 62 s. Myös *Zitting*, LM 1956 s. 578 av. 50 on viitannut tähän tapaukseen. Asian käsittelystä eri oikeusasteissa käyvät hyvin ilmi ne eri tekijät, joille voidaan antaa merkitystä ratkaistaessa, kenestä tulee rakennettavan rakennuksen omistaja.

rakennuksiin hylättiin (äänten jakauma sanotun perustelun ja lopputuloksen osalta 3—2).

Karlgren osallistui tapauksen ratkaisuun HD:ssa. Hän on myöhemmin kommentoidessaan ratkaisua todennut sen osalta mm. seuraavaa. Kun päämies sallii bulvaanin ulospäin esiintyä kiinteistön omistajana sekä hakea siihen lainhuudon ja kiinnityksiä, saa päämies myös tyytyä siihen, että bulvaani katsotaan omistajaksi niinikään kiinteistön tarpeistona normaalisti pidettäviin objekteihin nähden. Siten päämies ei esim. voi omistaa rakennusta kiinteistöllä »på en var gällande grund». ⁶⁶

Kiinteistön osto omaissa nimessä toisen lukuun on verraten tavallinen oikeudellinen ilmiö myös meillä. Oikeusjärjestyksemme hyväksyy järjestelyn rajoituksin, jotka johtuvat kolmannen henkilön etujen huomioon ottamisesta. ⁶⁷ Ratkaisuvaihtoehto, joka edellä selostetussa ruotsalaisessa oikeustapauksessa on omaksuttu, olisi perusteltu yhtä hyvin meidän oikeudessamme. Jos tarkastellun tyyppisissä tilanteissa katsotaankin, että päämies omistaa rakennuksen, on toisaalta selvää, ettei häntä voida pitää sivullisena tavanomaisessa mielessä. Paitsi välikädellä, myös päämiehellä on kiinteistöön nähden tiettyjä omistukselle ominaisia piirteitä. Kysymyksessä on tyyppillinen välitilailmiö. Pidän luontevana selitystapaa, jonka mukaan välikädellä välitilan aikana on omistajan hallintaoikeus kiinteistöön. Kuitenkin kiinteistö välitilan aikana kuuluu päämiehelle siinä mielessä, että hänelle kuuluu kiinteistön edustama taloudellinen arvo: hänellä on kelpoisuus omistajan hallintaoikeuden siirtämiseen välikädeltä itselleen. ⁶⁸ Kun päämies välitilan aikana rakentaa kiin-

⁶⁶ Ks. *Karlgrenin* ed. av. main. kirj. Eräässä toisessa yhteydessä *Karlgren* on maininnut esillä olevan ratkaisun yhteydessä oikeustapauksen NJA 1947 s. 305 (ks. *Karlgren* s. 176 av. 3), jossa hän on todennut lopputuloksen olleen päinvastainen. Vm. tapauksessa tilanne oli kuitenkin ratkaisevasti edellä selostetusta poikkeava sikäli, että välikäsisuhdetta ei ollut. Siinä yhtiö X oli asianomaista lupaa hankkimatta ostanut eräitä kiinteistöjä sekä myynyt ne edelleen yhtiölle Y, joka hallinta-aikanaan oli rakentanut niille rakennuksia. Y joutui sitten luopumaan kiinteistöistä X:n saannon tehottomuuden vuoksi. Kaikissa oikeusasteissa pidettiin kiistattomana, että rakennusten omistusoikeus erillisinä oikeusobjekteina kuului Y:lle. Perusteluissa on pyritty tuomaan esiin lähinnä, ettei Y:tä tässä tapauksessa voitu pitää rakennusten maapohjan omistajana, joten rakennukset oli katsottava toisen maalle rakennetuksi.

⁶⁷ Ks. *Zitting—Rautiala* s. 257—259 ja siellä viitattua kirjallisuutta.

⁶⁸ Tekstissä esitettyyn tapaan on osapuolten oikeusasemaa selittänyt *Zitting* kirjoituksessaan LM 1956 s. 549—585, erit. s. 561 s. ja s. 567. Hän on myös katsonut päämiehen saavan suojaa välikäden ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vas-

teistölle, hän liittää kiinteistöön taloudellisia arvoja ja pyrkii muodostamaan taloudellisen kokonaisuuden tosiasiaa itsensä varalle. Samalla päämies tietoisena kiinteistöä koskevista oikeussuhteista ottaa riskin *Karl-grenin* tarkoittamin tavoin. Saattaa käydä niin, että kiinteistön luovutuksensaajaa suojataan ja päämies menettää kiinteistön tämän hyväksi.⁶⁹ Tällaisessa tilanteessa on perusteltua katsoa, että rakennus kuuluu kiinteistöön. Kiinteistön saajatahon ja yleiset kansantaloudelliset edut eli tässä pyrkimys taloudellisten kokonaisuuksien säilyttämiseen tarvitsevat nähdäkseni suojaa ennemmin kuin bulvaanisuhteen päämiehen (ja hänen kauttaan hänen henkilöluottovelkojien) intressi rakennusta koskevan omistajan aseman säilyttämiseen.

3. Julkisuusperiaatteen toteutumisesta

a. *Rakennuksen omistussuhteiden julkisuuteen saattamisesta.* Kun ainesosasuhteen syntymiseksi pidetään kiinni omistuksen yhteisyyden vaatimuksesta, joudutaan kiinteistön vaihdantatilanteessa periaatteessa joka kerta erikseen ratkaisemaan, kuka omistaa kiinteistöllä olevat rakennukset. Riidan sattuessa on viime kädessä turvauduttava niihin aina jos-sain määrin epävarmoihin ratkaisuperusteisiin, joita edellä selviteltiin tarkasteltaessa kysymystä alkuperäisestä saannosta kiinteistölle rakennettavaan rakennukseen.

Myös *Pietilä* näyttää ajattelevan tätä epävarmuustekijää puhuessaan maa-alueen ja sillä olevien, omistajalle kuuluvien rakennusten yhteenkuuluvaisuutta koskevasta *abstraktisesta säännöstä*, jota rakennusten osalta joudutaan soveltamaan yksilöitäessä kiinteistöä panttioikeuden

taan, ks. main. kirj. s. 570. Päämies ei sen sijaan ole saanut välitilan aikana vahvistettuja kiinnityksiä julistetuksi tehottomiksi, kuten ratkaisu KKO 1932 I 130 (ään.) osoittaa. Tämän ratkaisun perustelutavan kritiikkiä ks. edelleen Zittingin edellä main. kirj. s. 573.

⁶⁹ Ekstinktio myönnetään meillä vallitsevan käsityksen mukaan vilpittömässä mielessä olevan kiinteistön saajan hyväksi. Sama koskee vilpittömässä mielessä olevaa kiinnitysverkojaa, mikäli ei katsota, että hänen oikeusasemansa on kaikissa tapauksissa turvattu, ks. myös ed. av. lausuttua. *Caselius* on johtanut lopputuloksen OikTTL 34 §:n säännöksestä. Hän on katsonut tuon lainkohdan sisältävän yleisen tertiusta suojaavan normin. Se koskee kaikkia tapauksia, jolloin sopijapuolet ovat tehneet keskenään salaisen sopimuksen, joka eroaa siitä, mikä on saatettu julkisuuteen. Ks. *Caselius*, DL 1952 s. 287 s. Ks. myös *af Hällström*, JFT 1932 s. 446 s. ja *Zitting*, LM 1956 s. 569.

vastuuobjektina taikka pakkohuutokaupan tai jonkin oikeustoimen kohteena. Pietilä on kiinnittänyt huomiota siihen, miten kiinteistörekisterin ja siihen kuuluvien asiakirjojen avulla ei voida identifioida *kiinteistöön kuuluvia rakennuksia*.⁷⁰ Tämä pitääkin paikkansa. Ilmaisujen »kiinteistöllä oleva rakennus» ja »kiinteistöön kuuluva rakennus» merkityksisällöt on kuitenkin syytä pitää selvästi erillään toisistaan. Kiinteistörekisteriä ajatellen voitaisiin lähinnä asettaa vaatimus, että *kiinteistöllä olevat rakennukset* olisivat sen avulla identifioitavissa.⁷¹ Puhuttaessa kiinteistöön kuuluvista rakennuksista esiintyy lisäksi kysymys rakennusten omistussuhteista. Selvitys niistä olisi luonnollisimmin saatavissa kirjaamisasiakirjoista, ts. samoista asiakirjoista, kuin mistä kiinteistöjä koskevat oikeussuhteet käyvät ilmi. Meidän lainhuuto- tai kiinnitysrekisterimme sen paremmin kuin niitä täydentävät asiakirjatkaan eivät kuitenkaan anna tällaista tietoa.

RakSuoJL:ssa omaksuttu järjestely meillä edellyttää kirjaamisviranomaisessa tapahtuvaa rakennuksen oikeussuhteita koskevaa merkin-tää. Kun lääninhallitukselle on tehty rakennuksen suojelua koskeva esitys sekä kun siitä annettu päätös on saanut lainvoiman, niin myös milloin suojelu on lainvoimaisesti lakkautettu, on lääninhallituksen ilmoitettava siitä asianomaiselle tuomarille, jonka tulee tehdä ilmoituksesta merkintä *ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon*, RakSuoJL 26 §. Lainvalmistelukunta on perustellut säännöstä kiinteistöoloja koskevaan *julkisuusperiaatteeseen* viitaten; kenellä hyvänsä täytyy olla mahdollisuus saada tietoonsa, onko jollakin kiinteistöllä olevan rakennuksen suojelusta tehty esitys tai annettu määräyksiä.⁷² Yhtä hyvin voitaisiin nähdäkseni julkisuusperiaatteeseen viitaten sanoa, että ulkopuolisella täytyy olla mah-

⁷⁰ Ks. Pietilä, LM 1964 s. 542 verr. s. 539. Ks. myös *sama*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 3.

⁷¹ Rakennuslainsäädäntömme edellyttämässä eri kartoissa rakennukset ovat merkittyinä. KaavMitPohjakartA sisältää yksityiskohtaisia määräyksiä pohjakartasta asemakaavaa sekä rakennus- ja rantakaavaa ja tonttijakoa varten. Sen 24 §:n mukaan pohjakartan tulee osoittaa kaavoituksen kannalta tarpeelliseksi katsottavat yksityiskohdat, joihin mm. kiinteistöjen rajat rajamerkkeineen sekä rakennukset, pysyvät rakennelmat ja teknilliset laitteet kuuluvat. Ks. tästä kartasta myös Pietilä s. 130 av. 100. Tonttijakokartasta ks. RakA 46 § sekä mm. rakennuslupaa haettaessa tarvittavasta tonttikartasta KaavAIJA 24 §.

⁷² Ks. Lvk 1963:2 s. 10, ja sanotusta merkinnästä ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon myös Lvk 1967:4 s. 8.

dollisuus saada tietoonsa, kuuluuko kiinteistöllä olevan rakennuksen omistusoikeus sivulliselle.

Muista Pohjoismaista Tanskassa ja Norjassa on sivullisella mahdollisuus kirjata saantonsa kiinteistöllä olevaan rakennukseen. Edellä 6 §:n C.2.c kohdassa on jo kosketeltu Tanskan TL 19 §:n säännöstä. Norjan osalta kirjaamismahdollisuus käy ilmi TL 15.1 §:stä.⁷³ — Ruotsissa kiinnitettiin vuoden 1895 lain voimassa ollessa huomiota mm. epäkohtaan, joka johtui siitä, että julkisuuteen saattamattomat yksityiset oikeussuhteet viime kädessä ratkaisivat sen erityisesti kiinteistöluottoa ajatellen tärkeän kysymyksen, mitä kiinteistöön kussakin yksittäistapauksessa kuului.⁷⁴ Uudessa lainsäädännössäkään ei kuitenkaan katsottu mahdolliseksi syrjäyttää omistuksen yhteisyyden vaatimusta. »Skentillbehör»-objektiin kohdistuvan omistusoikeuden kirjaamismahdollisuus oli lainvalmisteluvaiheessa harkittavana, mutta se hylättiin. Järjestelyn ajateltiin paututtavan kiinteistökirjaa tarpeettomasti, jolloin sen yleiskatsauksellisuus olisi kärsinyt. Katsottiin myös, että kirjaamisvaatimuksesta tietämätön edunhaltija olisi joutunut tällaisesta järjestelystä kärsimään.⁷⁵

b. *Eräiden lakiehdotusten tarkastelua.* Kun oikeusjärjestys ei tunne keinoja rakennusta koskevien omistussuhteiden julkisuuteen saattamiseksi kirjaamisen menetelyn avulla, palvelisi julkisuusvaatimusta tavallaan normi, jonka mukaan kaikki kiinteistöllä olevat rakennukset riippumatta siitä, kuka ne omistaa, kuuluisivat kiinteistöön.

Nyt jo iäkkäät säännösehdoituksemme siitä, mitä kiinteään omaisuuteen kuuluu, edellyttivät kaupunkitonttien osalta tällaista lainsäädännöllistä järjestelyä.

Lainvalmistelukunnan vuoden 1892 ehdotuksen MK 1:3.1 kuului seuraavasti:

»Hvad å fastighet är bygd och icke tillkommit endast för tillfälligt ändamål varde i fastigheten inbegripet; dock må ej, utom å tomt i stad som är till ego upplåten (kurs. tässä), till fastigheten räknas sådan byggnad, som annan än egaren för sin räkning derå uppfört».⁷⁶

Haatajan ehdotuksessa oli vastaavan lainkohdan (lakiehdotuksen 3 §) loppuosa seuraava: »... kuitenkin alkoon kiinteistöön luettako sellaista

⁷³ Ks. tästä lainkohdasta myös jäljempänä 11 §:ssä av. 7:n kohdalla.

⁷⁴ Ks. *Malmström* I, 2 s. 25 s. ja *SOU* 1947: 38 s. 104 s.

⁷⁵ Ks. *SOU* 1947: 38 s. 105.

⁷⁶ *Lagberedningen* 1892 s. 4.

rakennusta, jonka muu kuin omistaja on omaan laskuunsa siihen rakentanut, paitsi jos se on rakennettu omaksi luovutetulle tontille »kaupungissa».

Lainvalmistelukunta totesi lainkohdan perusteluissaan⁷⁷ ehdotuksen merkitsevän poikkeusta voimassa olevan oikeuden kannasta, jonka mukaan myös yksityisen omistamalla kaupunkitontilla oleva rakennus saattoi kuulua muulle kuin tontin omistajalle.⁷⁸ Tällainen tilanne oli kuitenkin omiaan aiheuttamaan erittäin arveluttavia seurauksia. Rakennukset edustivat usein pääasiallisinta osaa tontin arvosta. Kolmannella henkilöllä ei ollut mahdollisuutta saada tietoa siitä, että rakennukset eivät kuuluneet tontin omistajalle, eikä hänellä, ottaen toisaalta huomioon, että tällainen tilanne oli erittäin harvinainen, kuitenkaan ollut aihetta erityisesti vakuuttautua vastakohdasta. Kärsimään joutuvina etutahoina mainittiin kiinteistön luovutuksensaaja ja luotonantaja. Lisäksi huomautettiin siitä, ettei ollut välttämätöntä, että tontilla olisi muita kuin tontin omistajalle kuuluvia rakennuksia. Lainvalmistelukunta ei siis pitänyt tällaisen järjestelyn oikeudellista suojaamista reaalisen tarpeen vaatimana.

Ehdotusta tällaisenaan voitaisiin nykyoloissa tuskin pitää toteuttamiskelpoisena. Ensinnäkään (rekisteri)tonttien ja muiden kiinteistöjen erotelu ei enää ole perusteltu. Mutta ehdotusta voidaan lisäksi arvostella yleisemmältä kannalta. Se, mitä lainvalmistelukunta on lausunut kiinteistöllä olevien rakennusten arvosta sekä rakennuksen omistussuhteista saatavan tiedon puuttumisen aiheuttamista haitoista, pitää tosin paikkansa yhtä hyvin nyt. Tämän näkökohdan merkitys lienee mieluumminkin kasvanut. Julkisuusperiaatetta on ymmärtääkseni kuitenkin pyrittävä toteuttamaan toisin keinoin. Varsinkin uudempien maa- ja asuntopoliittisten pyrkimysten näkökulmasta voidaan nimittäin kyllä usein sanoa »olevan välttämätöntä», että tontilla on muita kuin tontin omistajalle kuuluvia rakennuksia.⁷⁹ Siten edellytetään nimenomaan järjestelyitä, jotka turvaavat muutoin kuin maapohjan omistusoikeuden nojalla rakentaneen oikeusasemaa. Eräitä tätä asiaa koskevia säännöksiä lainvalmistelukunnan ehdotukseen tosin sisältyikin. Pалаan näihin säännöksiin jäljempänä.

⁷⁷ Ks. *Lagberedningen* 1892 s. 119.

⁷⁸ Tästäkin lausumasta ilmenee ajatustapa, jonka mukaan ehdollinen tontti kuului kaupungille, eikä tontin haltijan tontilla omistama rakennus kuulunut tonttiin.

⁷⁹ Ks. jäljempänä 8 §:ssä av. 28:n ja 29:n kohdalla esitettyä.

8 §. Ainesosasuhteen kiinteistökohtaisuudesta

A. YLEISTÄ

Rakennuksen ja maapohjan välistä ainesosasuhdetta koskevia ongelmia voidaan tarkastella myös laajemmasta näkökulmasta kuin edellä on tapahtunut. Kysymys voidaan asettaa kuulumaan seuraavasti: *onko ainesosasuhte kiinteistökohtainen?* Vallitseeko toisin sanoen oikeudellinen riippuvuussuhde (ainesosasuhte) vain rakennuksen (sen omistusoikeuden) ja kokonaisen kiinteistörekisteriyksikön (sen omistusoikeuden) välillä?

Jotta tällainen sääntö ylipäätään on omaksuttavissa, se edellyttää jo kehittynyttä kiinteistönmuodostus- ja kiinteistörekisterilaitosta.¹ Kiinteistövaihdanta ja -panttaus eivät kuitenkaan välttämättä tapahdu kiinteistöjaotuksen puitteissa. Luovutustoimen kohteena saattaa olla paitsi kokonainen kiinteistöyksikkö, myös sellaisen alueellinen tai ideaalinen osa. Kiinteistön ideaalinen eli murto-osa voi olla myös kiinteistökiinnityksen kohde. Eikö rakennus näissä tapauksissa voi kuulua kiinteistön osaan? Pyrittäessä vaihdannan ja luotonannon etujen turvaamiseen voidaan tällaista ratkaisua perustella. Samoin on asianlaita pidettäessä päämääränä taloudellisten kokonaisuuksien suojaamista.

Jos luovutaan ajatuksesta, että ainesosasuhte välttämättä on kiinteistökohtainen, voidaan edetä vielä pidemmälle ja sanoa, että rakennuksen yhtä hyvin tulisi olla kiinteistön käyttöoikeuden ainesosa, toisin sanoen kuulua esim. siirrettävissä olevaan vuokraoikeuteen. Omaksuttaessa käsitys, jonka mukaan ainesosasuhte merkitsee oikeuksien tasolla syntyvää riippuvuussuhdetta, on tämä periaatteessa mahdollista. Tarkastelen avoimastani näkökulmasta seuraavassa lähemmin eri tapauksia.

¹ Kun kiinteistön alkumuotona maalla pidetään maanomistusyksikköä eli »sitä maanpinnan osaa ainesosineen ja tarpeistoineen, jonka yksi henkilö on omistanut», ei kiinteistöä ja kiinteistön määräälaa voida lainkaan erottaa toisistaan, ks. *Hyvönen* s. 18 ja s. 50. Vrt. *Zittingin* huomautusta LM 1971 s. 170. Ks. myös *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 21—24. Hän on siinä selostanut kehitystä, joka on johtanut tontin muodostumiseen suljetuksi uudisrakentamisen yksiköksi. Periaatteesta, jonka mukaan kaavatontin kanssa yhteneväinen rekisteritontti on rakentamisen yksikkö, ks. lähemmin *Pietilä* s. 18—25.

B. AINESOSASUHTEESTA RAKENNUKSEN JA KIINTEISTÖN ALUEELLISEN OSAN VÄLILLÄ

Sanottaessa, että rakennus omalla maalla kuuluu kiinteistöön, on pääpaino tiettyssä mielessä pantava sanoille *omalla maalla*. Kysymys ainesosasuhteesta aktualisoituu joka tapauksessa silloin, kun rakennus on *maa-alueella, johon kohdistuvasta omistajan hallintaoikeudesta rakennuksen omistajalla on valta disponoida*. Useimmissa tapauksissa on niin, että maa-alue samaistuu kiinteistöön rekisteriyksikön merkityksessä. Tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä.

Ruotsin vuoden 1895 lain 2 §:ssä säädettiin siitä, mitä maahan (»till jorden») kuului. Vuoden 1966 laissa ei enää ollut tällaista säännöstä. Sen 1 §:ssä säädettiin mm: »Fast egendom är jord. Av denna bildas fastigheter». Lain 2 §:ään sisältyi säännöksiä siitä, mitä kiinteistöön (»till fastigheten») kuului. Samalla tavoin kirjoitettiin säännökset JB:ssa. Uudessa lainsäädännössä on siten pyritty toteuttamaan periaatetta, jonka mukaan »fastigheten borde vara anknytningsobjektet för tillbehörsbeståndet». Lainvalmistelutyöt osoittavat tämän johtuneen siitä, että on katsottu kysymyksen kiinteän omaisuuden tarpeistosta yleensä syntyvän vasta, kun maanpinta on ollut kiinteistönmuodostuksen kohteena.² On kuitenkin huomattava, että tarpeistosuhteen silti edellytetään syntyvän myös, jos kiinteistöjaotuksen ulkopuolisilla alueilla on rakennuksia. Tässä tapauksessa katsotaan, että rakennus »hör till jorden».³

Hyvönen on huomauttanut siitä, miten Ruotsin uudessa tarpeistoa koskevassa lainsäädännössä tarpeistosuhde on pyritty muodostamaan kiinteistökohtaiseksi.⁴ Tämä pitääkin paikkansa edellä esitetyin selvennyksin. Tarpeistosuhteen kiinteistökohtaisuus ei merkitse sitä, etteikö tarpeistosuhde saattaisi vallita maa-alueesta disponoitaessa silloinkin, kun kysymyksessä ei ole (kokonainen) kiinteistörekisteriyksikkö.

Tämä lähtökohta on hyväksyttävissä myös meidän oikeudessamme rakennuksen ja maapohjan välistä ainesosasuhdetta ajatellen. Käytännössä ne tilanteet, jolloin kiinteistöjaotuksen ulkopuolisilla alueilla on rakennuksia, eivät juuri ole merkityksellisiä. Sen sijaan usein esiintyvä

² Ks. *SOU* 1960: 25 s. 47.

³ Ks. *Prop.* 1966: 24 s. 115 ja *Westerlind* s. 84 s. Vrt. *SOU* 1947: 38 s. 9 ja s. 42; ehdotus JB 1:1:ksi kuului: »Fast egendom är jord med vad därtill hör».

⁴ Ks. *Hyvönen* s. 48 ja s. 60 av. 121.

ja käytännössä merkitsevä on se tapaus, jolloin disponoinnin kohteena on tilan määräala, ja tuolla määräalalla on rakennus (rakennuksia).

Kun kiinteistönomistaja luovuttaa tällaisen määräalan, mainittaneen kauppakirjassa luovutuksen kohteena yleensä »määräala rakennuksiin», »rakennuksilla varustettu määräala» tms. Mutta vaikka mainintaa rakennuksista ei olisikaan, voidaan pitää kiistattomana, että rakennukset kuuluvat määräalaan samalla tavoin kuin ne kuuluisivat kokonaiseen kiinteistöön, jos se olisi luovutuksen kohteena. — Kirjallisuudessamme ei kysymykseen ole juuri puututtu; näyttää siltä kuin asiaa olisi pidetty itsestään selvänä. *Pietilä* on kuitenkin lyhyesti kosketellut kysymystä. Hän on kiinnittänyt huomiota siihen, miten maan ja tarpeiston yhteenkuuluvuus ei koske vain kiinteistöä, vaan myös esim. tilasta myytyä määräalaa, jonka rakennukset ja muu tarpeisto ovat samassa asemassa kuin rekisterikiinteistön tarpeisto.⁵ Myös oikeuskäytännössämme on lähdetty siitä, että määräalan luovutuksessa kiinteistönomistajan omistamat määräalaan faktillisessa liitossuhteessa olevat objektit kuuluvat siihen ja tulevat siten luovutustoimen perusteella määräalan saajan omistukseen.⁶

Ainesosasuhte syntyy samoin silloin, kun määräalan saaja rakentaa erottamattomalle määräalalle. Tilan määräalan saajalle voidaan luovutuskirjan perusteella myöntää rakennuslupa samoin edellytyksin kuin kokonaisen kiinteistön luovutuksensaajallekin.⁷ Samoin edellytyksin kuin rakennettu rakennus kuuluisi kiinteistöön, se kuuluu myös määräalaan, jos määräala sitten luovutetaan edelleen tai tapahtuu pakkorealisointi määräalan saajan velasta. Ainesosasuhte muodostuu siten rakennuksen omistusoikeuden ja määräalan saajan määräalaa koskevan hallintaoikeuden välille, jota, kuten uudempi tutkimus on osoittanut, perustellusti voidaan nimittää myös omistajan hallintaoikeudeksi.⁸

⁵ Ks. *Pietilä*, LM 1966 s. 822 sekä edellä 3 §:n C.2 kohdassa tekemääni *Pietilän* tarpeisto-termin käyttöä sanotussa yhteydessä koskevaa huomautusta.

⁶ Ks. esim. KKO 1950 II 296 ja 1950 II 441. Ensin mainitussa tapauksessa määräalan ostajat vaativat myyjältä korvausta sen johdosta, että tämä oli kaupan jälkeen vienyt määräalalla olevan rakennuksen lattioista korkkimattoa ja kaupan aikana tilalla olleita heinäseipäitä; kanne hyväksyttiin, kun pois viedyn omaisuuden katsottiin sisältyneen kauppaan. Heinäseipäiden osalta kysymys ratkesi KKO:ssa äänestyksen (3—2) jälkeen. Vähemmistö katsoi niiden kuuluvan kantaan, jolloin käyttötarkoituksen yhteyttä siihen pidettiin ratkaisevana.

⁷ Määräalan saajan oikeudesta saada rakennuslupa ks. *Larma* s. 596 ja s. 671, *Pietilä* s. 217 s., *Manner*, LM 1969 s. 714 ja *Hyvönen* s. 113.

⁸ Ks. edellä 2 §:n av. 107.

C. AINESOSASUHTEESTA RAKENNUKSEN JA KIIINTEISTÖN IDEAALISEN OSAN VÄLILLÄ

Miten sitten on tilannetta arvioitava tapauksessa, jolloin disponoinnin kohteena on kiinteistön ideaalinen osa?

Otan lähtökohdaksi *Pietilän* esittämän esimerkin.⁹ Hän on tarkastellut erästä käytännössä esiintynyttä tapausta, jossa olosuhteet olivat seuraavat. Lainhuudatuksen kohteena oli saanto, joka käsitti 2/3 rekisteritontista. Saantokirjana oli kauppakirja, jolla ennestään koko tontin omistanut myyjä oli luovuttanut tuon 2/3 tontista ostajalle. Kauppakirjassa mainittiin lisäksi, että ostaja sai pysyväiseen hallintaansa sen osan tontista, mikä oli erityisesti merkitty kauppakirjan liitteenä olevaan tonttikarttaan. Myyjällä oli kaupanteon aikaan hallintaansa sen jälkeen jääneellä tontin alueella teollisuusrakennus ja ostajana ollut asunto-osakeyhtiö oli kaupan jälkeen rakentanut kaupan nojalla hallintaansa saamalleen tontin osalle asuinrakennuksen. Erillisiä kiinnityksiä oli olemassa myyjälle jääneeseen 1/3:aan ja ostajalle huudatettuun 2/3:aan tontista.

Pietilä kysyy nyt, miten näitä murto-osia koskeva pakkorealisointi tapahtuu ja mitä pakkohuutokauppaostaja saa omistukseensa. Hän näkee kaksi huomioon otettavaa mahdollisuutta:

1) Murto-osa myydään siten, että siihen kuuluu murto-osa tonttiin kuuluvasta maasta ja murto-osa molemmista tontilla olevista rakennuksista.

2) Myytäessä asunto-osakeyhtiölle kuuluva 2/3 tontista kauppaan kuuluu edellä mainitussa kauppakirjan liitteessä mainittu alue rakennuksineen ja myytäessä myyjälle jäänyt 1/3 tontista vastaavasti tämän hallinnassa oleva tontin alue teollisuusrakennuksineen.

Pietilän esittämät esimerkit osoittavat hänen lähteneen siitä, että rakennusten ja maapohjan välillä joka tapauksessa vallitsee yhteenkuuluvuussuhde: joko osa molemmista rakennuksista tai toinen rakennus yksin tulisi sisältymään myyntiin. *Pietilä* on itse hyväksynyt edellä ensimmäisenä mainitun vaihtoehdon. Jälkimmäisessä tapauksessa ei hänen mukaansa ole kysymys mistään ideaalisen osuuden, murto-osan, vaan individuaalisen maa-alueen ja sillä olevan rakennuksen myynnistä. Kantansa tueksi hän viittaa lisäksi siihen näkökohtaan, että kysymyksessä on murto-osien omistajien suorittama tontin sovintojako. Tällainen omistajien keskinäinen järjestely ei ilman muuta voi sitoa ainakaan kiinni-

⁹ Ks. lähemmin *Pietilä*, LM 1966 s. 788—791.

tyksenhaltijaa, jolla täytyy olla oikeus vaatia pakkotäytäntöönpanoa kiinnityspäätöksen mukaisena.

Jälkimmäinen vaihtoehto näyttääkin hylättävältä *Pietilän* mainitsemista syistä. Pakkorealisoinnin kohteena tulisi siten olla joko 1/3 tai 2/3 tontista ilman että velallinen olisi sitovasti voinut määrätä siitä, mikä on tätä murto-osaa vastaava alue luonnossa.

Myöskään ensimmäinen vaihtoehto ei kuitenkaan vie hyväksyttäviin tuloksiin. Tapauksessahan on kiistatonta, että kumpikin yhteisomistaja yksin omistaa sen rakennuksen, joka tämän hallitsemalle tontin osalle on rakennettu. Rakennuksia koskevat omistussuhteet eivät perustu »omistajien keskinäisiin järjestelyihin» — kummankaan rakennuksen omistusoikeus ei esim. ole toiselta yhteisomistajalta johdettavissa. Kun kokonaisesta kiinteistöstä disponoidaan luovutustoimin, eivät kiinteistön saajalle luovutustoimen perusteella ilman muuta seuraa ne kiinteistöön faktillisessa liitossuhteessa olevat objektit, joihin nähden omistuksen yhteisyyden vaatimus ei ole täyttynyt. Miksi kiinteistön ideaalisesta osasta disponoitaessa luovutuksensaajan omistukseen sitten tulisi ideaalinen osa *kaikista* kiinteistöön faktillisessa liitossuhteessa olevista objekteista? Tällainen ajattelutapa edellyttäisi ainesosasuhteen edellytysten osalta omistuksen yhteisyyden vaatimuksesta luopumista.

Kumpikaan *Pietilän* esittämistä vaihtoehdoista ei siten näytä tyydyttävältä. Jälkimmäisen vaihtoehdon hylkääminen ei kuitenkaan edellytä, että edellinen olisi hyväksyttävä; onhan mahdollista, että vaihtoehtoja on useampia.

Luonnollinen lähtökohta esillä olevassa tapauksessa on käsittääkseni, että pakkotäytäntön kohteena on kaikki se, mitä velallinen omistaa. Jos velallisena on myyjä, sisältyisivät siten pakkomyyntiin tämän omistamat 1/3 tontista ja teollisuusrakennus. Jos taas velallisena on asunto-osakeyhtiö, olisivat pakkohuutokaupan kohteena tälle kuuluvat 2/3 tontista ja tontilla oleva asuinrakennus. Tällainen vaihtoehto ei myöskään merkitsisi poikkeamista kiinnityspäätöksestä, jossa ei lausuta mitään rakennuksista taikka niiden omistussuhteista. Esim. kiinnityksenhaltija ei siten saata edellyttää minkään tiettyjen rakennusten murto-osien kuuluvan yhteisomistajan tontinosaan. Viimeksi sanottu ratkaisu olisi myös kiinnityksenhaltijalle useimmissa tapauksissa todennäköisesti epäedullisempi kuin mahdollisuus saada kiinteistön murto-osan yhteydessä realisoiduksi kokonainen, yhteisomistajan kiinteistön käyttöä palveleva rakennus.

Kysymys tontin sovintojaon sitovuudesta esillä olevassa tilanteessa on ymmärtääkseni pidettävä erillään rakennusten omistussuhteita ja ainesosasuhdetta koskevista kysymyksistä. Ongelma siitä, mikä on sovintojaon merkitys, tulisi siten kiinteistön joutuessa pakkohuutokauppaan erikseen ratkaistavaksi.¹⁰ Tilannehan on vastaava esim. silloin, kun sivullinen omistaa rakennuksen kiinteistöllä; jos onkin selvää, että rakennuksen omistusoikeus pakkohuutokauppatilanteessa pysyy, ei tällä ole ratkaistu kysymystä rakennuksen maapohjan käyttöoikeuden pysyvyydestä, joka muodostaa oman probleeminsa.¹¹

Kuten edellä puoltamastani ratkaisuvaihtoehdosta on nähtävissä, olen samoin kuin *Pietilä* lähtenyt siitä, että ainesosasuhde rakennuksen ja kiinteistön välillä vallitsee myös tilanteessa, jolloin kiinteistö on kahden tai useamman henkilön yhteisomistuksessa. Jos kiinteistön yhteisomistaja omistaa kiinteistöllä olevan rakennuksen yksin, syntyy ainesosasuhde tuolle henkilölle kuuluvien kiinteistön ideaalisen osan (sen yhteisomistusoikeuden) ja rakennuksen (sen omistusoikeuden) välille. Siten esim. yhteisomistajan kiinnitys- tai ulosmittausvelkojalle kuuluvan sekundääri-oikeuden käyttö aikaansaa paitsi kiinteistön ideaalisen osan, myös kiinteistöllä olevan yhteisomistajalle kuuluvan rakennuksen omistajanvaihdoksen. Kysymys on tässä siitä, että pakkohuutokauppaostajalle luodaan *samanlainen oikeusasema kuin velallisella oli*: hän tulee tämän tilalle kiinteistön yhteisomistajaksi ja kiinteistöllä olevan rakennuksen omistajaksi.

Kun rakennus kuuluu kiinteistön ideaaliseen osaan, tulee myös UL 4:29.2:n säännös sovellettavaksi. Yksin kiinteistön yhteisomistajan omistamaa rakennusta ei siten voida ulosmitata ja myydä tämän velasta. Tämä lienee selvää ainakin silloin, kun rakennus sijaitsee rekisteritontilla, jota ei ole mahdollista halkoa.¹² Käytännössä tuskin tulisi harkittavaksi, voitaisiinko tontin yhteisomistajan tontilla omistama rakennus pakkorealisoida tämän henkilöluottovelkojan saatavasta.

¹⁰ Tontin sovintojakoa ja sen sitovuutta eri henkilötahoihin ei kirjallisuudessaamme ole juuri käsitelty, kuten *Pietilä* huomauttaa. Saattaa olla, että esim. velkojakin erityisin perustein tulee sovintojakoon sidotuksi, ks. *Pietilän ed. av. main. kirj. s. 790 s., erit. av. 20.*

¹¹ Ks. edellä 5 §:n 2. c kohdassa esitettyä.

¹² Myös tilan halkominen saattaa kaavoitusnäkökohdista johtuvien rajoitusten vuoksi estyä, ks. lähemmin *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 107 verr. s. 57—65.

Oikeuskäytännöstä on mainittava maarekisterikiinteistöllä sijainneen rakennuksen pakkohuutokauppaa koskeva ratkaisu KKO 1934 II 354 (ään.), joka osoittaa, ettei kysymys tämän kiinteistötyypin osalta aina ole ollut riidaton. Tapaus on seuraava:

A oli rakentanut M:n tilalle eräitä rakennuksia. Sen jälkeen hän oli ostanut tuosta tilasta 1/80. Kauppakirjan mukaan hänen ostamaansa tilanosaan sisältyi se maa-alue, jolla nuo rakennukset sijaitsivat. B:n saatavasta A:lta rakennukset oli sitten ulosmitattu ja oikeuksineen maa-han myyty pakkohuutokaupalla irtaimesta omaisuudesta säädettyssä jär-jestyksessä. Valituskirjassaan Mh:lle A katsoi, ettei rakennuksia olisi saanut erikseen ulosmitata ja myydä, minkä vuoksi hän vaati, että pakkohuutokauppa kumottaisiin. Mh hylkäsi valituksen liian myöhään tehtynä. HO pysytti Mh:n lopputuloksen nojautuen siihen, ettei A:lla ennen sen alueen erottamista itsenäiseksi tilaksi, jolla rakennukset sijaitsivat, ollut siihen omistusoikeutta, minkä vuoksi rakennukset ulosmittauksessa ja huutokaupalla myydessä olivat olleet irtaimen omaisuuden luontoisia. KKO (oikeusneuvokset *Neovius, Fagerström* ja *Kaila*) jätti asian HO:n lopputuloksen varaan perusteluin, ettei ollut edes väitetty A:n ostaman tilanosuuden tulleen halkomalla erotetuksi eri tilaksi, johon rakennusten pohjana oleva maa-alue sisältyisi. Kaksi eri mieltä ollutta jäsentä *Ekholm* ja *Gylling* olisivat kumonnet valituksenalaisen pakkohuutokaupan nojautuen AJ 25 §:n periaatteeseen, jonka mukaan A:n hallitsema maa-alue oli M:n tilan halkomisessa ensi sijassa jaettava A:n ostamalle tilan-osuudelle, ja mainittuja kiinteistön käyttöä varten tarkoitettuja raken-nuksia oli niin ollen pidettävä kiinteistöön kuuluvina.

HO:n ja KKO:n enemmistön kanta ratkaisussa on puollettavissa, jos halutaan antaa merkitystä sille, ettei mekaanisen yhteyden jatkuvuutta velallisen omistaman rakennuksen ja maapohjan välillä voida tilan ehkä myöhemmin tapahtuvan halkomisen vuoksi pitää varmana. Tilan sovinto-jako puolestaan — aikaisemmin AJ 25 §:n vastaavasti kuin nyt JL 23 §:n perusteella — lisää tuota varmuutta, mikä seikka näkyy KKO:n vähem-mistön kannanotossa. Lähinnä HO ja KKO:n enemmistö lienevät kui-tenkin halunneet torjua sen vaihtoehdon, jonka mukaan pakkorealisoin-nin kohteeksi yksinomaan sovintojakoon perustuen olisi tullut tietty maa-alue sillä olevine rakennuksineen. Kuten edellä olen esittänyt, ei tämä välttämättä kuitenkaan ole ainoa muu vaihtoehto. A:n omaisuutena olisi myös mahdollista kiinteästä omaisuudesta säädettyssä järjestyksessä ulos-mitata ja myydä tämän omistama ideaalinen osa M:n tilasta rakennuksi-neen. On vain luovuttava ajatuksesta, että ainesosasuhte syntyy yksin-omaan rakennuksen omistusoikeuden ja siihen kiinteistöön (maa-aluee-

seen) kohdistuvan (yksin)omistusoikeuden välille, jolla rakennus sijaitsee. Tällainen ajatus saattaa itse asiassa sisältää jälkiä näkemyksestä, jonka mukaan ainesosasuhde muodostuu konkreettisten objektien tasossa. Asian tässä tekee tosin hankalaksi se, että kysymys siitä, miten sovintojako tulee otettavaksi huomioon pakotäytäntötilanteessa, on epäselvä. Tästä seikasta riippumatta kuitenkin velallisen omistaman kiinteistön ideaalisen osan ja tämän kiinteistöllä omistaman rakennuksen tulee muodostaa nimenomaan kiinteänä omaisuutena pakkorealisoitava kokonaisuus. Tämä on todennäköisesti useimmissa tapauksissa myös velallisen etujen mukaista.

D. RAKENNUKSEN KUULUMISESTA MAANVUOKRAOIKEUTEEN

1. Yleistä

Edellä on osoittautunut, että rakennus saattaa kuulua kiinteistön niin alueelliseen kuin ideaaliseenkin osaan. Edellisessä tapauksessa ainesosasuhteen kiinteistökohtaisuudesta on poikettu siten, että maapohjaa koskevan (omistus)oikeuden kohde ei ole kokonainen kiinteistörekisteriyksikkö. Jälkimmäisessä tapauksessa taas ei rakennuksen omistajalta edellytetä yksinomistajan oikeusasemaa rekisteriyksikköön nähden. Rakennuksen omistajan oikeusasema poikkeaa kiinteistönomistajan oikeusasemasta siis joko oikeuden kohteen osalta taikka sitten oikeusaseman sisällön suhteen muutoin. Täsmällisyyteen pyrkimättä voitaisiin sanoa, että se on jossakin tai joissakin suhteissa kiinteistön yksinomistajan oikeusasemaa rajoitetumpi. Kuten edellä totesin, kiinteistökohtaisuuden vaatimuksesta voidaan periaatteessa luopua pidemmällekin. Eri kysymys on, milloin tällainen oikeudellinen järjestely on tarpeen vaatima. Seuraavassa tarkastelen tapauksia, jolloin rakennuksen omistajalla on vuokraoikeus rakennuksen maapohjaa vastaavaan kiinteistöön tai alueeseen.

2. Tontinvuokraoikeutta koskeva sääntely

Eräissä maissa on vuosisadan vaihteessa ja sen jälkeen syntynyt kiinteistöoikeudellisia oikeustyypppejä, joiden osalta ehkä voitaisiin puhua

»jaetusta omistusoikeudesta» modernissa merkityksessä.¹³ Maan luovuttajalle, jollaisena yleensä on julkinen yhdyskunta, on pidätetty maan arvonnousu sekä määräysvalta maan vastaisen käyttämisen suhteen. Samalla maapohjan haltijan oikeusasemaa on pyritty lähentämään omistajan oikeusasemaan.¹⁴ Oikeuden luottokelpoisuutta on pidetty tärkeänä. Erityisesti tästä johtuen näitä oikeuksia koskeviin säännöksiin on otettu rakennusta koskevia erityismääräyksiä.

Tarkoittamiani oikeustyyppisiä ovat esim. edellä eri yhteyksissä mainittu Saksan Liittotasavallan *Erbbaurecht* ja Ruotsin *tomträtt* l. tontti-oikeus, jota luotaessa mm. *Erbbaurecht* on ollut esikuvana.¹⁵ Ruotsin

¹³ Ks. *Malmström* I, 1 s. 53. Ks. myös *Zittingin* esitystä JFT 1952 s. 320 s. verr. s. 323; viimeksi mainitussa kohden hän on todennut jaetun omistusoikeuden konstruktion nykyaikana olevan käyttökelpoisen dynaamisia oikeusilmiöitä selitettäessä. Tekstissä tarkoittamissani tapauksissa ei kuitenkaan ole kysymys välitilailmiöistä, joita *Zitting* on pitänyt silmällä. Ks. lisäksi *SOU* 1952: 28 s. 60 s.

¹⁴ Kysyttäessä, milloin jollakulla on omistusoikeus johonkin objektiin, etsitään tavallisesti vastausta siihen, kuka omistajanvaihdoistilanteessa taikka muullakin, kun on olemassa useampia samaan objektiin nähden intressoituja, on jonkin normin soveltamista silmällä pitäen katsottava omistajaksi. Ks. esim. *Bergström*, *SvJT* 1956 s. 152—162, jossa hän on etsinyt kiinteistön omistusoikeuden »ydintä» eli oikeutuksia, jotka siten aina kuuluvat omistajalle ja joiden avulla omistusoikeus voidaan rajata muihin oikeuksiin nähden; useammista intresenteistä hän on katsonut omistusoikeuden kuuluvan sille, joka »ytterst disponerar över markens värde». Lisäksi voidaan yleisellä tasolla asettaa kysymys siitä, mikä erottaa omistusoikeuden muista oikeuksista. Vaikka eroa ei voidakaan täsmällisesti ilmaista, on osoitettavissa tekijöitä, jotka lähentävät jotakin oikeutta omistusoikeuteen. Jos verrataan kiinteistöön kohdistuvaa käyttöoikeutta omistusoikeuteen, huomio kiintyy lähinnä *yksinomaisen käyttövapauden laajuuteen* (ts. millaisiin ja miten moniin käyttötapoihin nähden ao. oikeudenhaltijalla on tällainen käyttövapaus), käyttöoikeuden haltijan *disponointivaltaan* ja sen muotoihin sekä *käyttöoikeuden pysyvyyteen* eri merkityksissä. Pysyvyydellä voidaan tarkottaa käyttöoikeuden kestoaikaa, oikeudenhaltijan irtisanomissuojaa taikka käyttöoikeuden pysyvyyttä kolmanteen nähden. Edellytettäessä käyttöoikeudelta (mahdollisimman suurta) pysyvyyttä kahdessa jälkimmäisessä merkityksessä tapahtuu rinnastus omistusoikeuden dynaamista suojaa koskevaan momenttiin: on oltava tietynasteinen varmuus siitä, ettei toisen (sivullisen) henkilön kompetenssin (sekundäärioikeuden) käyttö aiheuta oikeusaseman kumoutumista. Ks. tässä yhteydessä lisäksi *Strahl*, *TfR* 1947 s. 491 ja s. 495 sekä *Ekelöf*, *Festskrift* s. 161, jotka ovat oikeus-käsitteen käyttöä koskeneessa keskustelussa myös sivunneet kysymystä omistusoikeuden ja muiden oikeuksien välisistä eroista, *Zitting* s. 101 sekä *Lahtinen*, *DL* 1952 s. 211 s.

¹⁵ Ks. *Westerlind*, *Tomträttsinstitutet* s. 21—33 sekä tässä yhteydessä myös edellä 3 §:ssä av. 38 ja 4 §:ssä av. 39 esitettyä.

tonttioikeusinstituutti on puolestaan eräin kohdin antanut välittömiä vaikutteita meidän *tontinvuokraoikeutta* koskevaa säännöstöämme laadittaessa.

Tontinvuokran osalta meillä sisältyy lakiin eräitä sellaisia rakennusta koskevia säännöksiä, jotka muutoin kirjoitetusta oikeudestamme puuttuvat. Näihin säännöksiin ja niiden periaatteelliseen merkitykseen on tässä tutkimuksessa siksi aihetta kiinnittää huomiota. Tähän on syytä huolimatta siitä, että tontinvuokran merkitys käytännössä on jäänyt vähäiseksi.

Helsingissä on vuosina 1946—1972 rekisteröity yhteensä seitsemäntoista tontinvuokrasopimusta, joista yhdessäkään ei kaupunki ole vuokranantajana. MVL:n aikana rekisteröityjä tontinvuokrasopimuksia on vain yksi. Korttijärjestelmän mukaista tontinvuokrarekisteriä ei ole, koska se ei ole ollut tarpeen vaatima.¹⁶ *Turussa* ei MVL:n voimaan tulon jälkeen ole rekisteröity yhtään tontinvuokrasopimusta, joka olisi yhä voimassa. Todettakoon myös, että Kaupunkiliitto ei ole maanvuokrasopimusten malleihinsa lainkaan sisällyttänyt sopimusmallia tontin vuokraamiseksi tontinvuokraoikeuksin. — Lainsäädäntöpoliittiselta kannalta on tällaista nimenomaan julkisten yhdyskuntain maapolitiikan hoitoa silmällä pitäen luodun säännöstön »käyttämättä jäämistä» pidettävä epäkohtana. Syynä lienee lähinnä, että säännöstön on katsottu liiaksi sitovan vuokranantajan sopimusvapautta.¹⁷

Tontinvuokraa koskeva säännöstö omaksuttiin oikeuteemme maaliskuun 17 päivänä 1939 annetulla lainsäädännöllä (TVL ja laki tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisestä 17.3.1939/76). TVL 7 § kuului:

»Sittenkuin tontinvuokraoikeuden pysyväisyyden vakuudeksi on myönnetty rekisteröiminen, on tontilla olevan rakennuksen tai muun pysyvään käyttöön tarkoitetun laitteen tai laitoksen, kuten aitauksen tai istutuksen, katsottava kuuluvan tontinvuokraoikeuteen.

Tontinvuokraoikeuteen, kaikkineen mitä siihen kuuluu, voidaan, sen jälkeen kuin rekisteröiminen on myönnetty, saamisen tai muun oikeuden vakuudeksi vahvistaa kiinnitys, niinkuin siitä on erikseen säädetty».

¹⁶ Ks. TVA 4 § ja vrt. tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisestä ja tontinvuokrarekisteristä annetun asetuksen (9.6.1939/176) 7 §.

¹⁷ Ks. *Hakulinen* s. 171, *Mallisäännöt* s. 2, *Nordberg*, SKL 2/1967 s. 97 ja *Majamaa* s. 8. — Ruotsin tonttioikeussäännöstö on sen sijaan tullut käyttöön melko paljon etenkin vuonna 1953 tapahtuneen lainuudistuksen jälkeen (ks. lähemmin av. 18 ja 23). Näin on käynyt mm. Tukholman pakkolunastetulla ja saneeratulla keskusta-alueella. Tonttioikeuden yleisyydestä ja eduista ks. esim. *Westman*, SvJT 1966 s. 667 s. ja *Remiss* 1966. *Motiv* s. 407 s.

Tämän lainkohdan 1 momentti koski Ruotsin tonttioikeussäännöstöstä saatujen esikuvien mukaisesti¹⁸ kahta eri asiaa. Ensinnäkin siinä ilmaistiin tiettyjen objektien, kuten rakennuksen, ja tontinvuokraoikeuden oikeudellista yhteenkuuluvuutta koskeva normi. Toiseksi siihen sisältyi normi kiinteistöllä ehkä olevien rakennusten ja muiden mainittujen objektien omistusoikeuden siirtymisestä rekisteröidyn tontinvuokraoikeuden haltijalle. Lainkohdan tärkein periaatteellinen merkitys näyttääkin olevan siinä, että se sisälsi tämän normin.

Yhteenkuuluvuussuhdetta koskevan sääntelyn osalta meidän oikeudessamme oli uutta se, että lainsäädännössä näin tuli nimenomaisesti lausutuksi konkreettisen objektin kuulumisesta oikeuteen. Tällä tavoin tosiasiaassa ilmaistiin yhteenkuuluvuussuhteen syntyvän oikeuksien tasolla; seikka, johon jo *Zitting*, kuten edellä 2 §:n B.2.a kohdassa on selvitetty, on kiinnittänyt huomiota.¹⁹ Sen sijaan uutuutta ei merkinnyt se,

¹⁸ Ruotsissa säännökset tonttioikeudesta sisältyivät alkuaan kesäkuun 14 päivänä 1907 annetun NyttJL:n 4 lukuun ja sitä täydentäneihin lakeihin tonttioikeuden kirjaamisesta ja saannosta sekä kiinnityksestä tonttioikeuteen. Kiinteistön käyttöoikeuden haltijalta oli Ruotsin oikeudessa tuohon saakka kokonaan puuttunut mahdollisuus käyttää toisen maalla omistamaansa rakennusta reaaliuoton vakuutena, mikäli poikkeuksena ei haluttu pitää rakennusta ehdollisella tontilla. Nyt luotiin — samalla yleisiä asunto- ja maankäyttöpoliittisia pyrkimyksiä toteuttava — järjestelmä, jonka mukaan »nyttjanderätten till marken i förening med äganderätten till därå uppförda byggnader i civilrättsligt afseende likställdes med ägande av annan fastighet», ks. *JB I 1905 s. 241*. NyttJL 4:4:n mukaan oli tonttioikeuden kirjaamisen tapahduttua rakennus, laitos ja muu pysyvään käyttöön tarkoitettu laite, jota ei ollut tonttioikeuden luovutusta koskevassa sopimuksessa pidätetty tontinomistajalle, tarpeistona luettava tonttioikeuteen. Kirjattu tonttioikeus voitiin kiinnittää velan vakuudeksi kuten kiinteistö (NyttJL 4:6). Oikeus tonttioikeuden perustamiseen oli eräin poikkeuksin pidätetty julkisille yhdyskunnille. Tonttioikeussäännöstöstä vuoden 1907 lainsäädännössä ks. myös *SOU 1952: 28 s. 28—35*. — Todettakoon, että Ruotsin oikeudessa ei edelleenkään ole laitokiinnitysjärjestelmää vastaavaa mahdollisuutta käyttää vuokraoikeutta ja rakennuksia luoton vakuutena, vaikka tästä mahdollisuudesta on veraten paljon keskusteltu. Rakennus vuokramaalla voi olla kiinnitysobjektina vain niissä puitteissa, joista *lag om företagsintekning* säättää. Toisen maalla olevan rakennuksen panttausta on pidetty mahdollisena ja sen vakuusluovutusta ilman hallinnan saantiakin oikeuskäytännössä kolmatta sitovana. Ks. näistä kysymyksistä lähemmin *Bergström, SvJT 1955 s. 369—387*, *Karlgren s. 175—210*, *Lögdberg, JFT 1968 s. 430 s.*, *Undén I s. 197*, *Nordström s. 44—47*, *Hessler s. 419—421*, *NJA II 1966 s. 138* ja *NJA II 1968 s. 133*.

¹⁹ TVL pohjautui lainvalmistelukunnan ehdotukseen *Lvk 1937: 12*. Tässä ehdotuksessa samoin kuin sitten hallituksen esityksessä TVL:ksi on lain 7 §:ssä

että yhteenkuuluvuussuhde tuli vallitsemaan maapohjaan kohdistuvasta käyttöoikeudesta disponoitaessa. Meillähän jo *laitoskiinnitysjärjestelmä* edellytti ainakin rakennusten osalta oikeudellista yhteenkuuluvuussuhdetta kiinnitysvelkojan käyttäessä sekundäärioikeuttaan. Päinvastoin rakennuksen ja tontinvuokraoikeuden yhteenkuuluvuutta koskevaa säännöstä laadittaessa juuri pyrittiin seuraamaan laitoskiinnitystä koskevaa järjestelyä esillä olevassa suhteessa.²⁰ TVL 7.1 §:n merkitys tältä kannalta katsoen oli siis vain selventävä; kiinnityksen tontinvuokraoikeuteen olisi ilmeisesti ilman nimenomaista lainsäädännöstäkin voitu katsoa kohdistuvan myös tontinvuokraoikeuden haltijan omistamiin rakennuksiin laitoskiinnitystä koskevien periaatteiden mukaisesti. On tosin todettava, ettei yhteenkuuluvuussuhde TVL 7.1 §:n mukaan ilmennyt yksinomaan kiinnitetystä saatavasta tapahtuvassa pakkorealisoinnissa.

TVL:n kumosi MVL,²¹ jonka 2 lukuun sisältyvät tontinvuokraa ja tontinvuokrasopimuksen rekisteröimistä koskevat säännökset. TVL 7.1 §:ää tuli vastaamaan MVL 31 §, joka kuuluu:

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

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

Tässä säännöksessä on ensin 1 momentissa lausuttu tiettyjen objektien kuulumisesta tontinvuokraoikeuteen ja sitten erikseen 2 momentissa täl-

säädettyä yhteenkuuluvuussuhdetta selitettäessä käytetty ruotsinkielistä ilmaisua *tillbehör*, mikä viittaa suoraan Ruotsin oikeudesta saatuihin vaikutteisiin; sen sijaan tarpeistosta tai ainesosasta ei ole puhuttu lainkaan, ks. *Lvk* 1937: 12 s. 6 ja *HE* n:o 57 s. 6, 1938 *vp Asiak.* III.

²⁰ Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa kiinnitettiin huomiota siihen, miten laitoskiinnityksen kohteena olevan vuokraoikeuden luottokelpoisuuden kannalta nautintaoikeuden ja rakennusten tai laitosten yhteenkuuluvuudella oli huomattava merkitys, ja jatkettiin: »Tämän mukaan on tontinvuokraoikeus ja tontille tehty rakennukset lakiehdotuksessa keskenään yhdistetty». Tämän »yhdistämisen» oikeudellisesta merkityksestä muutoin ei lausuttu mitään, ks. *Lvk* 1937: 12 s. 49.

²¹ TVL:n säännöksiä on sovellettava ennen MVL:n voimaantuloa tehtyihin tontinvuokrasopimuksiin, joiden voimassaoloaikaa ei MVL:n voimassa ollessa ole pidennetty, ks. MVL 90 § ja vrt. myös edellä 4 §:n av. 68.

laisten objektien omistusoikeuden siirtymisestä tontinvuokraoikeuden haltijalle. Se, mitä MVL 31 §:ssä on sanottu, voidaan nähdä TVL 7.1 §:n täsmennettynä ilmaisuna.²² Tässä kohden on noudatettu samaa sääntelytapaa kuin Ruotsin kesäkuun 5 päivänä 1953 annetulla lailla uusitusssa NyttJL 4 luvussa.²³ MVL 31 §:n esityöt sisältävät perusteluja etupäässä sen 2 momentin tueksi. Lainkohdan 1 momenttia on perusteltu lähinnä siltä osin kuin muutoksia aikaisempaan lainsäädäntöön verrattuna on tapahtunut. Huomattavin muutos on, että yhteenkuuluvuussuhde syntyy jo sopimuksen eikä vasta rekisteröinnin perusteella. Ratkaisu tässä kysymyksessä taas on läheisessä yhteydessä siihen, mikä merkitys rekisteröinnille ja sen laiminlyönnille annetaan.²⁴

MVL 31.1 §:n säännös sisältää sen, että rakennukset ym. tuossa lainkohdassa mainitut objektit kuuluvat tontinvuokraoikeuteen samoin kuin ne kuuluisivat kiinteistöön, jos tontinvuokraoikeuden haltija omistaisi kiinteistön. Vaikka säännös onkin otettu lakiin ensi sijassa reaali luoton intressejä silmällä pitäen, siinä mainitut kohteet seuraavat pakkotäytäntöönpanossa tontinvuokraoikeuden pakkohuutokauppaostajalle riippumatta siitä, kohdistuuko tontinvuokraoikeuteen kiinnityksiä vai ei. Vastaavasti käy tontinvuokraoikeuden vapaaehtoisen luovutuksen (siirron) yhteydessä. Jos hyväksytään tässä tutkimuksessa omaksumani ainesosasuhdetta koskeva selitystapa, on korrektia myös sanoa, että rakennusten ym. lainkohdassa mainittujen objektien ja tontinvuokraoikeuden välillä vallitsee ainesosasuhte.

²² Ks. *Ltk* 3/1964 s. 130.

²³ Ruotsin tonttioikeussäännösten modernisointiin oli ilmennyt tarvetta erityistä. Ennen kaikkea pyrittiin parantamaan tonttioikeuden luottokelpoisuutta turvaamalla entistä paremmin tonttioikeuden haltijan asemaa. Huomattavin periaatteellinen muutos oli, että tonttioikeus tuli luovutettavaksi määräämättömäksi ajaksi. NyttJL 4:5:n mukaan tonttioikeuden luovutuksen oli katsottava koskevan myös rakennusta ja muuta omaisuutta, joka kuului kiinteistöön. Tonttioikeuden ja rakennusten ym. objektien välisestä tarpeistosuhteesta säädettiin erikseen NyttJL 4:9.2:ssa. NyttJL 4 luvun säännökset sisällytettiin sitten JB 13 lukuun eräin vähäisin muutoksin. NyttJL 4:5:n ja 4:9.2:n säännökset säilyivät sisällöltään samana, vaikka sanamuoto hiukan muuttui (JB 13:5 ja 13:9.2). Tonttioikeuden kirjaamista koskee nyt JB 21 luku ja kiinnitystä tonttioikeuteen JB 22:15. Ks. tonttioikeussäännöstöstä uusitusssa NyttJL 4 luvussa ja JB:ssa lähemmin *SOU* 1952:28 s. 7—13 ja s. 72—97, *Undén* II, 2. s. 187 s. sekä *Prop.* 1970:20 *Del B* 1 s. 406—420.

²⁴ Ks. jäljempänä 11 §:ssä av. 105:n jälkeen esitettyä.

MVL 32 §:n mukaan tontinvuokraoikeuteen, *kaikkineen mitä siihen 31 §:n mukaisesti kuuluu*, voidaan saamisen tai muun oikeuden vakuudeksi vahvistaa kiinnitys, niin kuin siitä on erikseen säädetty. Lainkohdan maininta siitä, että myös tontinvuokraoikeuteen kuuluvat objektit ovat kiinnityksen kohteena, ei sisällä muuta kuin sen, mikä johtuu jo MVL 31.1 §:n säännöksestä. Tällaisen maininnan ottaminen MVL 32 §:ään selittynee pyrkimyksestä korostaa tontinvuokraoikeuden ja MVL 31.1 §:ssä mainittujen kohteiden kokonaisuutta disponointitilanteessa. Sama tausta on MVL 33 §:n säännöksellä. Tuon säännöksen mukaan ei tontinvuokraoikeuden voimassa ollessa siihen kuuluvaa omaisuutta saa ulosmitata tai panna takavarikkoon muutoin kuin kohdistamalla toimenpiteet tontinvuokraoikeuteen kokonaisuudessaan. Tällä säännöksellä ei ole itsenäistä merkitystä. Lainvalmistelutyöt osoittavat, että sitä pidettiin tarpeellisena selvyyden vuoksi. Sen, mitä siinä säädettiin, katsottiin johtuvan asiallisesti jo UL 4: 32:n tuolloin muutettavaksi ehdotetusta säännöksestä. Tuossa lainkohdassa (29. 4. 1966/260) tuli säädettäväksi mm., että tontinvuokraoikeuteen siitä riippumatta rasittiko oikeutta kiinnitys vai ei, oli UL 4: 26:n säännöksiä lukuunottamatta sovellettava, mitä UL:ssa oli kiinteästä omaisuudesta säädetty.²⁵ UL 4: 29.2:n 1. virkkeen mukaan taas mitään kiinteään omaisuuteen kuuluvaa ei saa panna ulosmittaukseen muulla tavoin kuin että »tila taikka, jos velallisella on siihen ainoastaan nautinto-oikeus, jonka saa ulosmittaukseen panna, tämä oikeus ulosmitataan.» On mahdollista, että se, mitä MVL 33 §:ssä säädetään, seuraisi UL 4: 29.2:n määräyksestä ilman UL 4: 32:n säännöstäkin.²⁶

3. Muu maanvuokra

Kun MVL sisältää säännöksen rakennusten kuulumisesta vuokraoikeuteen vain tontinvuokran osalta, herää kysymys, miten asianlaita muissa vuokramuodoissa on. Tarkastelen seuraavassa lähemmin kysymystä vuokraoikeuden ja rakennusten oikeudellisesta yhteenkuuluvuudesta muussa maanvuokrassa.

Vuokramaalle tapahtuva rakentaminen on meillä verraten yleistä. Tästä on tosin vaikea esittää täsmällisiä lukuja syystä, että rakennustuotantoa koskevat tilastot eivät erota toisistaan omalle ja toisen maalle tapahtuvaa rakentamista.²⁷ Vuokraus lienee viime aikoina vakiintunut

²⁵ Ks. *Kom. miet.* 1/1957 s. 53 ja *Ltk* 3/1964 s. 131. Vastaava säännös on nyt lailla 18. 5. 1973/389 muutetun UL 4: 32:n 2 momentissa.

²⁶ Ks. myös jäljempänä av. 42:n jälkeen esitettyä. Vrt. *Hakulinen* s. 186 av. 3.

²⁷ Vuoden 1950 väestölaskentaan liittyneessä asunto- ja kiinteistölaskennassa tosin tutkittiin kiinteistöjen jakaantumista hallintasuhteiden mukaan ryhmittele-

erityisesti kuntien käyttämänä maanluovutusmuotona. Suurimman vuokranantajaryhmän maassamme muodostavatkin kunnat.²⁸ Vuokraamisen eduista on *maanvuokran indeksiehtotoimikunnan mietinnössä* lyhyesti mutta samalla keskeisimmät seikat lausuen todettu seuraavaa: »Asuntonttien vuokra tarjoaa vuokramiehelle tilaisuuden suhteellisen pienellä alkupääomalla saada tontti asunnon rakentamista varten. Myös teollisuuden maantarpeeseen tarjoaa vuokraus joustavuudessaan käyttökelpoisen ratkaisun. Julkisten yhdyskuntain taholta taas on etuna se, että maan ansiottomasta arvonnoususta johtuva hyöty on vuokrakauden päättyessä palautettavissa näille, minkä lisäksi tonttien saneeraus on helpompaa».²⁹

mällä kiinteistöt seuraavasti: 1) kiinteistön haltija omistaa rakennukset ja maapohjan, 2) kiinteistön haltija omistaa rakennukset, mutta ei maapohjaa, ja 3) kiinteistön haltija ei omista rakennuksia eikä maapohjaa. Tulokseksi saatiin mm., että kaupungeissa kiinteistöistä 31.2 % kuului ryhmään 2), kun vastaava luku maalaiskunnissa oli 7.3 %. Ks. lähemmin SVT:n sarja VI C 102 nide VI s. 6 s. Myöhempien väestölaskentain yhteydessä vuosina 1960 ja 1970 ei tällaisia selvityksiä ole tehty.

Lainsäädäntötoimenpiteisiin ei myöskään ole johtanut lainvalmistelukunnan ehdotus eräiden vuokrasopimusten rekisteröimistä kaupungissa ja kauppalassa koskevaksi lainsäädännöksi (*Lvk 1949: 1*). Tuossa ehdotuksessa (s. 3) katsottiin, että »olisi välttämätöntä saada aikaan täysin luotettava virallinen rekisteri kaupunkien ja kauppalain alueella olevista, moniin tuhansiin nousevista vuokra-alueista, joiden taloudellinen ja sosiaalipoliittinen merkitys on huomattava». Pyrkimyksenä oli myös turvata vuokrasopimusten pysyvyyttä ja tehostaa kiinnityksenhaltijan oikeusturva.

Kaupunkiliiton laatiman selvityksen mukaan maamme kaupungeilla oli vuoden 1969 alussa yhteensä 48459 voimassa olevaa maan- ja tontinvuokrasopimusta, ks. lähemmin *Nordberg*, SKL 6/1969 s. 34 s; kirjoitukseen sisältyvät myös tiedot vuokrasopimusten määrästä kaupungeittain.

²⁸ Ks. *Kom. miet. 1968: B 37 s. 9*. Kaupunkiliiton suorittaman kaupunkien tontinluovutusmuotoja koskevan tiedustelun tuloksista ks. *Nordberg*, SKL 2/1967 s. 97.

²⁹ *Kom. miet. 1968: B 37 s. 10 s.* Ks. myös *Kom. miet. 1965: A 6 s. 25 ja Kom. miet. 1965: B 69 s. 309—313*. Vm. mietinnössä s. 313—318 on tarkasteltu eri mahdollisuuksia nimenomaan vuokrauksen yleistämiseksi kuntien asuntorakennustoimintaa silmällä pitäen. Vrt. vielä *Mäenpää* s. 118—120. — Yleisesti ottaen maanvuokrasäännöstömme rakentuu kuitenkin perusajatukselle, jonka mukaan maanvuokra on nähtävä vain omistusoikeuteen perustuvan maan käytön täydentäjänä, ks. esim. *Kom. miet. 1/1957 s. 21 ja HE n:o 126 s. 1, 1965 vp Asiak. III, 1*. Vrt. Ruotsin oikeudessa esitettyjä näkökohtia maanvuokraan perustuvan rakentamisen eduista ja haitoista *NJA II 1968 s. 130 s.*

Se, että vuokranantajana on julkinen yhdyskunta, on omiaan vahvistamaan vuokramiehen oikeusasemaa ja lähentämään vuokraoikeutta omistusoikeuteen.³⁰ Esim. vuokranantajalle maanomistajan asemassa kuuluva kelpoisuus käyttää vuokra-aluetta vastaavaa kiinteistöä luovutus- ja luotto-objektina ei tällöin juuri ole merkityksellinen. Disponointitointen mahdollisuus siten tuskin vaarantaa vuokramiehen asemaa.³¹ Vuokrasopimukseen otetaan myös usein määräyksiä, jotka turvaavat vuokramiestä irtisanomista vastaan; kunnan ollessa vuokranantajana on esim. asuntoalueen vuokramiehen irtisanomissuoja »lähes täydellinen».³² MVL:n sääntelemistä vuokramuodoista vain tontinvuokraoikeus on ehdottomasti siirtokelpoinen (MVL 30 §). Niissä muissa maanvuokratyypeissä, joissa rakennukset eivät kuulu maanomistajalle, riippuu siirtokelpoisuus viime kädessä osapuolten sopimuksesta (MVL 53.1 ja 75.1 §). Vuokraoikeuden siirtokelpoisuus muussa kuin MVL 4 luvussa tarkoitettussa vuokrassa on kuitenkin sääntönä silloin, kun vuokranantajana on kunta.³³

Vuokra-alue ja vuokramiehen omistamat rakennukset muodostavat itsenäisen taloudellisen kokonaisuuden. Vuokranantajan ja vuokramiehen välillä ei juuri ilmene epäselvyyttä rakennuksia koskevista omistussuhteista. Oikeuskäytännössä esiintyneet kysymykset paremmasta oikeudesta toisen maalla olevaan rakennukseen koskevat ylivoimaisesti useimmin paitsi rakennusta, myös vuokraoikeutta siihen kiinteistöön tai alueeseen, jolla rakennus on. Mainittakoon esim. aikaisempina vuosikymmeninä melko usein esillä olleet rakennuksen vakuusluovutusta sekä raken-

³⁰ Tarkasteltaessa myymisen ja vuokralle antamisen etuja ja haittoja kunnan ja vuokramiehen kannalta on *asuntotonttikomitean* mietinnössä (*Kom. miet. 1965: B 69 s. 311 s.*) todettu mm.: »Usein myös katsotaan, että omistusoikeudella hallittu tontti on 'varmempi'. Näin onkin, mutta ero ei ole kovin suuri. Tämä on johtunut mm. toisaalta vuokramiehen aseman yleisestä vahvistamisesta sekä toisaalta pakkolunastuslainsäädännön kehittämisestä ja edelleen kehittämisestä. Kuitenkin omistusoikeudella edelleen on tiettyjä psykologisia etuja (kurs. tässä)». Mielenkiintoinen kysymys on, miten paljon näillä »psykologisilla eduilla» on merkitystä riippumatta siitä, miten lähellä vuokraoikeus on omistusoikeutta. Ks. tässä yhteydessä myös *Holopainen*, LM 1965 s. 307.

³¹ Usein kunta vuokrasopimuksessa lisäksi sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeuden kohteena olevaa kiinteistöä tai aluetta vuokrakauden kuluessa, ks. *Mallisäännöt* s. 10 ja tällaisesta sitoumuksesta ja sen merkityksestä myös *Majamaa* s. 44—48.

³² Tähän tapaan *Kom. miet. 1968: B 37 s. 10*. Ks. myös *Majamaa* s. 37—41.

³³ Turun kaupungin kiinteistöosastosta insinööri Matti *Leimulta* saatujen tietojen mukaan poikkeuksen tästä säännöstä muodostaa Turussa lähinnä vuokra erikoistarkoituksiin, erityisesti autohuolto-tonttien vuokra. Ks. myös *Mallisäännöt* s. 10 verr. s. 17 ja teollisuustontin vuokrasopimusmallin 4 §.

nuksen luovutuksensaajan suojaa luovuttajan velkojia vastaan koskevat kysymykset.³⁴ Tämäntapaisissa jutuissa ei kiinteistönomistaja ole asianosainen. On myös tavallista puhua vuokraoikeuden ja rakennusten myynnistä ja ostamisesta ja niiden luovutusta silmällä pitäen irtaimen omaisuuden kaupasta.³⁵ Ei liene harvinaista sekään, että puhutaan omistusoikeudesta vuokraoikeuteen ja rakennuksiin.³⁶

Kaiken kaikkiaan näyttää siltä, ettei tontinvuokran erityisasema rakennusten ja vuokraoikeuden yhteenkuuluvuutta ajatellen ole perus-

³⁴ Ks. esim. SOO t. 27/4 1909 n:o 12, KKO t. 15/1 1925 n:o 16, t. 13/7 1925 n:o 338 ja t. 13/11 1925 n:o 501 (vuokraoikeuden ja rakennusten vakuusluovutus), KKO t. 6/2 1924 n:o 77 sekä KKO 1935 II 44 ja 1939 II 320 (vuokraoikeus ja rakennukset ulosmitattu saantomiehen velasta), KKO t. 27/11 1924 n:o 479 (kysymys suojasta edeltäjän konkurssivelkojia vastaan) ja KKO t. 17/9 1925 n:o 395 sekä KKO 1929 II 391 ja 1930 II 578 (vuokraoikeutta ja rakennuksia koskeva takaisinsaanti).

³⁵ Irtaimen kauppa koskeekin aina perimmältään oikeuden t. oikeuksien, joskin useimmissa tapauksissa irtaimen objektin (esineen) omistusoikeuden luovutusta, ks. *Routamo* s. 2 ja s. 41 erit. av. 6 ja tässä yhteydessä myös *Olsson* s. 6. *Routamo* on (s. 104) huomauttanut siitä, miten on erotettava tilanne, jolloin luovuttaja perustaa luovutuksensaajalle rajoitetun esineoikeuden itse omistamaansa esineeseen (Ruotsin lakikielen »upplåtelse», ks. s. 28 av. 27) siitä tapauksesta, että joku vastiketta vastaan luovuttaa rajoitetun esineoikeuden, joka kohdistuu sivullisen esineeseen (»överlåtelse»). Viimeksi mainitussa tapauksessa sopimus voi täyttää irtaimen omaisuuden kaupan tunnusmerkit.

Myös vuokraoikeuden osuudesta voidaan disponoida. On mahdollista, että yksi useammista vuokramiehistä omistaa yksin vuokra-alueella olevan rakennuksen. Ks. esim. KKO 1929 II 84 ja 1930 II 626. — Oikeuskäytännössä on joskus myös vaadittu vuokraoikeuden ja rakennusten »nautinnan jakoa», ks. KKO 1929 II 525: kantaja vaati selitettäväksi, että hän omisti kolmanneksen vastaajan nimiin yksin ostetusta talosta ja vuokraoikeudesta erääseen tonttiin, ja vaati ko. kolmanneksen hallinnan luovutusta. — Ratkaisussa KKO 1969 II 43 korkein oikeus on katsonut YhtOmL:n soveltuvan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin. Kantaa voidaan pitää perusteltuna. Ks. myös (M)artti (M)iettisen tapausta koskevaa kommentaaria LM 1969 s. 966—968.

³⁶ Ks. esim. ed. av. main. KKO 1929 II 525. — Mainittakoon, että Turun kaupungin vuokrasopimuksiin kirjoitettavissa siirtotodistuksissa lausutaan siirronsaajan tulleen kaupungin kiinteistöosastossa merkityksi (tontin, palstan tai alueen) *vuokraoikeuden omistajaksi*. Luovutettavissa olevien oikeuksien omatessa varallisuusarvoa vaihdannassa ajateltaneen yleisesti, että ko. oikeudet omistetaan, ks. myös esim. YksityismetsäL 7.1 §. Tästä ilmaisutavasta ei ole haittaa, kun pidetään mielessä, ettei jonkin oikeuden luovutettavuudesta voida päätellä mitään sen oikeusaseman sisällöstä, joka oikeuden haltijalla on ja joka luovutuksensaajalle halutaan luovutustoimin perustaa, ks. *Ross* s. 275.

teltu. Eikö sitten rakennusten ja muun maanvuokraoikeuden kuin tontinvuokraoikeuden välillä voida osoittaa sellaista oikeudellista yhteenkuuluvuussuhdetta (ainesosasuhdetta) kuin mistä MVL 31.1 §:ssä tontinvuokran osalta säädetään?

Kysymykseen on nähdäkseni mahdollista vastata myöntävästi. Näyttää siltä, että tällaista oikeudellista yhteenkuuluvuussuhdetta kyllä edellytetään, vaikka sitä ei suoraan ole ilmaistu laissa sen paremmin kuin asiaa kosketelleessa kirjallisuudessaakaan.³⁷

Tässä kohden voidaan kiinnittää huomiota jo *lainvalmistelukunnan* vuoden 1892 ehdotukseen sisältyneeseen vuokraoikeuden kirjaamista koskeneeseen ja siihen liittyneeseen sääntelyyn. Tiedyt edellytykset täytävä vuokraoikeus voitiin ehdotuksen mukaan kirjata itsenäisenä oikeuksien objektina kiinteistökirjaan.³⁸ Vuokraoikeuden tultua kirjatuksi oli ehdotukseen sisältyneen MK 1:10:n mukaan oikeuteen rakennuksineen (*»rättighet, med byggnader»*) sovellettava kiinteää omaisuutta koskevia saman luvun sekä kiinteän omaisuuden luovutusta, lainhuudatusta ja kiinnitystä, ulosmittausta ja myyntiä koskevia säännöksiä.³⁹

Näitä säännösehdotuksia laadittaessa on itse asiassa jo lähdetty siitä,

³⁷ On syytä tässä yhteydessä todeta, että *Caselius* ei ole puhuessaan rakennuksista vuokraoikeuden tarpeistona pitänyt silmällä yhteenkuuluvuutta sanotussa merkityksessä. Kysymys on hänen konstruktiossaan ollut ennen kaikkea siitä, että vuokramies menettää oikeutensa myös rakennuksiin vuokraoikeuden lakatessa, ks. edellä 1 §:n 1 kohdassa esitettyä. — Vrt. tässä *Ollisen* ja *Nikupaavolan* esityksiä laitoskiinnityksen kohteesta; molemmat ovat joutuneet rakennusten asemaa tuon kiinnityksen kohteena selittäessään turvautumaan ajatukseen, että rakennukset itse asiassa olisi nähtävä vuokra-alueen ainesosina ja vuokraoikeuden kohteena olevan kiinteistön parannuksina. Ks. *Ollinen* I s. 175 s. ja *Nikupaavola* s. 298.

³⁸ Ehdotetun MK 3:6:n mukaan kirjaamisen edellytyksenä oli paitsi vuokraoikeuden määräaikaisuus sekä tietty vähimmäisvuokra-aika, ehdottomuus (pysyvyys ei saanut olla mistään ehdosta riippuvainen) ja vapaa siirrettävyys, myös, että vuokraoikeuden vakuudeksi oli, mikäli se oli mahdollista, olemassa kiinnitys siihen kiinteistöön, josta vuokraoikeus oli luovutettu. Tässä siis jo asetettiin pysyvyyskiinnitysvaatimus, joka lainsäädännössämme lopulta toteutettiin lisäämällä KiinA 2 §:ään 3 momentti (29.4.1966/259) MVL:n antamisen yhteydessä. Ks. *lainvalmistelukunnan* esittämiä sanotun säännösehdotuksen perusteluja *Lagberedningen* 1892 s. 125—127 sekä pysyvyyskiinnitysvaatimuksesta myös *Lvk* 1930: 20 s. 83, *Lvk* 1937: 12 s. 49 s., *Ltk* 3/1964 s. 117 ja s. 252 sekä *Zitting*, Tauno Tirkkosen juhlaulkaisu s. 222.

³⁹ Sama sääntely koski kaivosoikeutta, ks. *Lagberedningen* 1892 s. 5 s. ja s. 122 s. Samaan tapaan *Haatajan* ehdotus s. 4 ja s. 14.

että *vuokramiehen rakennukset kuuluvat vuokraoikeuteen*. Tämä käsitys saattaa ehkä vaikuttaa oudolta, kun rakennukset on vuokraoikeuden ohella nimenomaan mainittu. Ilmaisuihin *rättighet, med byggnader* voidaan kuitenkin nähdä nimityksenä sille kokonaisuudelle, joka tuli rinnastettavaksi kiinteään omaisuuteen. Ilmaisuihin on eräässä mielessä verrattavissa kaupunkitontista aikaisemmin käytettyihin nimityksiin. Kun sana rakennus esiintyi maata koskevan sanan yhteydessä, kävi ilmi, että tontin omistajan tontilla ehkä olevien rakennusten katsottiin muodostavan tontin (sen omistusoikeuden) kanssa kokonaisuuden — näin nimenomaan disponointitilanteita silmällä pitäen.⁴⁰ Sama ajatus ilmenee lainvalmistelukunnan omaksumasta (vuokra)oikeutta ja rakennuksia koskevasta terminologiasta.⁴¹

Samalla tavoin voidaan ymmärtää säädösteksteissämme sittemmin käytetyt ilmaisut, joissa on puhuttu toisen maalla olevasta laitoksesta/rakennuksesta maapohjaa koskevan hallintaoikeuden/vuokraoikeuden ohella. Näin juuri on menetelty esim. edellä 6 §:ssä tarkastelluissa suostumussäännöksissä. Sääntelyn kohteena on tällöin kiinteistön tai alueen käyttöoikeus (vuokraoikeus), johon käyttöoikeuden haltijan (vuokramiehen) rakennukset kuuluvat, mikäli niitä kiinteistöllä tai alueella on.

Esillä olevan kysymyksen yksityiskohtaisessa tarkastelussa on huomio kiinnitettävä nimenomaan niihin eri tilanteisiin, joissa ainesosasuhteiden rakennusten ja kiinteistön välillä vastaavasti ilmenisi. Tällaisia ovat pakkoäytäntötilanne sekä silloin, kun vuokraoikeutta rasittaa kiinnitys että myös, kun näin ei ole laita, ja vuokraoikeuden vapaaehtoinen luovutus (siirto).

Mitä ensiksi mainittuun tilanteeseen tulee, on edellä jo eri yhteyksissä todettu, miten vuokramiehen vuokra-alueella olevat rakennukset kuuluvat kiinnitettyyn vuokraoikeuteen. Laitoskiinnityksen haltijan sekundäärioikeuden käyttö aiheuttaa myös vuokramiehelle kuuluvien rakennusten omistajanvaihdon vuokraoikeuden pakkohuutokauppaos-

⁴⁰ Ks. edellä 7 §:ssä av. 14:n kohdalla esitettyä.

⁴¹ Ajatus käy hyvin ilmi niinkään *Haatajan ehdotuksesta* laiksi kiinteästä omaisuudesta, jonka 1:10:ssä (s. 4) lausuttiin: »Jos oikeus käyttää tilusaluetta sekä kaivosoikeus on kiinteistökirjaan kirjoitettu, ... sovellettaisiin siihen, oikeuteen kuuluvine rakennuksineen, mitä edellä on sanottu, niin myös mitä kiinteistön luovuttamisesta, laissa huudattamisesta ja kiinnittämisestä sekä ulosmittauksesta ja myymisestä muuten on säädetty».

tajan hyväksi. Kuten niinikään edellä on käynyt ilmi, tämä oikeudellinen yhteenkuuluvuussuhde tunnustettiin reaaliluottovelkojaan nähden jo ennen tontinvuokrasäännösten tuloa oikeuteemme. TVL 7.1 §:n ja sitten MVL 31.1 §:n sääntely ei olekaan perusteltavissa — ainakaan välittömästi — sillä, että tontinvuokraoikeus on omistusoikeutta lähempänä kuin muu maanvuokra. Sääntö rakennusten ja vuokraoikeuden oikeudellisesta yhteenkuuluvuudesta on reaaliluottovelkojan kannalta tärkeä aina, kun vuokraoikeutta yleensä voidaan käyttää kiinnitysvakuutena.

Jos rakennukset kuuluvat vuokraoikeuteen samoin kuin ne kuuluisivat kiinteistöön, merkitsee se myös, että rakennukset tulevat pakkorealisoitaviksi vain yhdessä vuokraoikeuden kanssa myös silloin, kun vuokraoikeuteen ei kohdistu kiinnityksiä.

UL 4:29.2 koskee paitsi tilannetta, jolloin velallisenä on kiinteistön-omistaja, myös tapausta, jolloin ulosmittaus tapahtuu siirtokelpoisen »nautinto-oikeuden» — kuten juuri vuokraoikeuden — haltijan velasta. Lainkohta tulee sovellettavaksi riippumatta siitä, tapahtuuko tuon kiinteistöön kohdistuvan oikeuden pakkorealisointi kiinteää omaisuutta koskevassa järjestyksessä vai ei. Sen sijaan kysymykseksi jää, kuuluvatko velallisen omistamat rakennukset lainkohdassa tarkoitettuun »nautinto-oikeuteen» silloinkin, kun oikeutta ei rasita kiinnitys, ja ovatko ne siten pakkorealisoitavissa vain yhdessä tuon oikeuden kanssa myös tässä tapauksessa.

Käytännössä myönteinen vastaus lienee selvä. Lakia laadittaessa on pidetty silmällä lähinnä tapausta, jolloin »kasvava vihanto» kuuluu »nautinto-oikeuden» haltijalle.⁴² Lainkohdan sanamuodon mukaan kysymykseen saattavat kuitenkin tulla myös esim. »oikeus hyyryyn» samoin kuin laissa nimenomaan mainitsemattomatkin kohteet. Pidettäessä silmällä UL 4:29.2:n tavoitteita⁴³ on perusteltua aiheutta ymmärtää tuo säännös niin, että »nautinto-oikeudesta» erillään eivät ole ulosmitattavissa mitkään sellaiset objektit, jotka luettaisiin kiinteistöön kuuluviksi, jos velallisenä olisi kiinteistönomistaja. Tällaisia kohteita ovat mm. juuri velallisen omistamat rakennukset.⁴⁴

⁴² Ks. edellä 2 §:ssä av. 114 mainittuja lähteitä.

⁴³ Ks. edellä 2 §:ssä av. 121:n kohdalla esitettyä.

⁴⁴ Ks. myös *Lvk 1937: 12* s. 45: »Vuokramaalla olevat, vuokramiehelle kuuluvat rakennukset eivät... ole kiinteistön osia,... vaikkakin ne sikäli olennaisesti liittyvät vuokraoikeuteen, että ne tämän ohella ovat kiinnityksen ja ulosmittauksen kohteina».

Vuokraoikeuden ja rakennusten yhteenkuuluvuutta voidaan perustella myös UL 4:29.1:n säännöksellä. Se kuuluu: »Huoneusta, talonasemaa, maata tahi vesilaitosta, taikka sen nautinto-oikeutta ulosmittattaessa alkoon toista toisesta niin erotettako, että jäljelle jääpä tulee velalliselle hyödyttömäksi». Tämän lainkohdan tulkinnassa aikaisemmin omaksuttu kanta osoittaa, miten erottamattomana vuokraoikeuden ja rakennusten yhteyttä pakkotäytäntötilanteessa on pidetty. UL 4:29.1:n on näet joskus katsottu soveltuvan silloin, kun velallisen vuokraoikeus kiinteistöön tai alueeseen ei ole ollut vuokranantajan suostumuksesta siirrettävissä. On lähdetty siitä, että rakennustenkin ulosmittaus voi estyä, jos yksittäistapauksessa vuokra-alue, mikäli sillä olevat rakennukset myytäisiin, tulisi velalliselle hyödyttömäksi. Korkein oikeutemme on edustanut tätä kantaa ainakin ratkaisuihin KKO 1929 I 24 (ään. 3—2), 1933 II 112 (ään. 3—2) ja 1936 II 158. Plenumratkaisussa KKO 1939 I 13 (ään. 18—4) se on sen sijaan asettunut periaatteellisesti toiselle kannalle. UL 4:29.1:n osalta on todettu, että »säännös ei estä ulosmittaamasta toisen maalla olevaa rakennusta, jonka omistajalla maahan oleva hallintaoikeus ei ole ulosmittattavissa» (sanamuoto selostuksen otsikosta). Rakennus yksin voidaan siis tässä tapauksessa ulosmitata ja myydä, mikäli ei UL 4:3:sta ilmenevä periaate (»... omaisuutta, joka ilmeisesti ainoastaan vaivoin tahi polkuhintaan voidaan rahaksi muuttaa, alkoon mitattako ulos, niin kauan kuin muita riidattomia varoja on») ei ole esteenä, kuten ratkaisusta myös käy ilmi.⁴⁵

Mitä vuokraoikeuden vapaaehtoiseen luovutukseen tulee, mainittaneen luovutussopimuksessa luovutustoimen kohteena yleensä »vuokraoikeus rakennuksineen», »rakennukset vuokraoikeuksineen maapohjaan» tms.

⁴⁵ Myös IrtKiinL:n esitöistä ilmenee epäsuorasti ajatus, että vuokramiehen rakennukset silloin, kun vuokraoikeus on siirtokelpoinen, eivät ole erikseen ulosmittattavissa. Ks. *Lvk* 1919:2 s. 43: »UL 4 luvun 29 §:ää täytyy niin tulkita, että jos vuokraoikeutta maahan saman luvun 9 §:n mukaan ei voida ulosmitata, sellaiset rakennukset saadaan eriksensäkin ulosmitata. Ne voivat siis olla kiinnityksenkin esineenä». IrtKiinL:n nojalla kiinnityskelvottomia ovat vuokramaalla olevat rakennukset aina silloin, kun vuokraoikeus on maanomistajaa kuulematta kolmannelle henkilölle luovutettavissa riippumatta siitä, rasittaako vuokraoikeutta laitoskiinnitys vai ei, ks. IrtKiinL 2 §:n 1) kohta ja 3.1 § sekä *Casellius*, Irtaimistokiinnitys s. 16 s. ja *sama*, JFT 1931 s. 425 s. Oikeuskäytännöstä ks. esim. konkurssitilin moitetta koskevaa ratkaisua KKO 1930 II 529: tilitystä oikaistiin, kun irtaimistokiinnitys ei ollut tuottanut irtaimistokiinnityksen haltijalle etuoikeutta sellaisesta huvilasta kertyneisiin varoihin, jonka alueen hallintaoikeus oli ollut maanomistajaa kuulematta luovutettavissa kolmannelle henkilölle.

Oikeustoimen tulkinnalla päädyttäneen useimmissa tapauksissa siihen, että rakennukset on tarkoitettu luovutettaviksi vain yhdessä vuokraoikeuden kanssa silloinkin, kun rakennuksista ei syystä tai toisesta olekaan nimenomaisesti mainittu.⁴⁶ Sen lisäksi, että vuokra-alue ja rakennukset muodostavat taloudellisen kokonaisuuden, niiden todennäköisesti useimmiten myös ajatellaan muodostavan kokonaisuuden luovutustilanteessa. Tältä pohjalta voidaankin nähdäkseni myös asettaa *presumptio*, jonka mukaan vuokramiehen vuokra-alueella olevat rakennukset vuokraoikeuden luovutuksen yhteydessä seuraavat vuokraoikeutta, jos muuta ei voida näyttää tarkoitetun.⁴⁷ Tällöin on itse asiassa jo kysymys samasta periaatteesta kuin kiinteistöstä disponoitaessa: kiinteistöön kuuluvat rakennukset seuraavat luovutustoimessa kiinteistön uudelle omistajalle, mikäli ei voida näyttää niitä pidätetyn kiinteistön luovuttajalle.

Jos rakennusten katsotaankin kuuluvan vuokraoikeuteen edellä mainituissa eri disponointitilanteissa, on kysymys vuokraoikeuden ja rakennusten välisestä oikeudellisesta yhteenkuuluvuussuhteesta aina jossain määrin komplisoitu. Tämä johtuu siitä, että *yhtymystilanne* luo esillä olevassa kysymyksessä omat, osittain uudessakin lainsäädännössämme (MVL) ratkaisematta jääneet ongelmansa. Epäselvä kysymys eräissä tilanteissa yhä on, kenen hyväksi ja missä etuoikeusjärjestyksessä tulee kiinteistöllä olevien rakennusten taloudellinen arvo yhtymyksen tapahduttua.⁴⁸ Yhtymystilanteen aiheuttamiin erityiskysymyksiin ei tämän tutkimuksen puitteissa voida puuttua. Esillä olevassa yhteydessä riittää todeta, että *ainesosasuhteen voidaan katsoa ilmenevän tämän tutkimuksen 2 §:ssä esitetyin tavoin myös silloin, kun kysymys on siirtokelpoisesta vuokra-*

46 Tämä koskee lisäksi yhtä hyvin sitäkin tilannetta, jolloin vuokraoikeuden siirtoon tarvitaan vuokranantajan suostumus. Käytännössä tosin useammin puhuttaneen luovutustoimen kohteena nimenomaan rakennuksista kuin oikeudesta maapohjaan. Osoituksena vuokraoikeuden ja rakennusten yhteenkuuluvuudesta luovutustilanteessa voidaan mainita mm. oikeustoimen tulkintaa koskenut KKO 1932 II 71: Rakennukset oli myyty omistuksenpidätysehdoin henkilölle, jolle myös vuokraoikeus maapohjaan maanomistajan luvalla oli siirretty. Kun luovutuksen-saaja ei ollut suorittanut koko kauppahintaa, katsottiin paitsi rakennusten, myös vuokraoikeuden palautuneen luovuttajalle ja maanomistajan siirrolle antaman hyväksymisen käyneen tehottomaksi. Ratkaisussaan KKO katsoi *asianosaisten kauppahinnan maksamisen laiminlyönnin varalta sopimallaan ehdolla ilmeisesti tarkoittaneen, että kaupan esine kokonaisuudessaan ja siis myös po. vuokraoikeus oli palautuva kantajalle.*

47 Vrt. Norjan oikeuden osalta *Harbek—Solem* s. 116.

48 Viitataan *Ojasen* esitykseen LM 1969 s. 915—921.

oikeudesta ja vuokramiehen vuokra-alueella omistamista rakennuksista. Selvyyden vuoksi todettakoon vielä, että edellytyksenä on tällöin myös faktillisen liitossuhteen vallitseminen sillä tavoin kuin edellä 7 §:ssä on selvitetty.

Voidaan asettaa harkittavaksi, eikö lakikielen vuokraoikeutta ja rakennuksia tarkoittavia ilmaisuja tulevaisuudessa olisi syytä yksinkertaistaa ja yhtenäistää. Sen sijaan, että puhutaan milloin toisen maalla olevasta laitoksesta tai vuokramaalla olevasta rakennuksesta hallintaoikeuksineen taikka oikeuksineen maapohjaan, milloin taas vuokraoikeudesta rakennuksineen, olisi nähdäkseni suotavaa siirtyä käyttämään aina samaa ilmaisua.⁴⁹ Hyväksyttäessä tässä esitysajaksossa suoritettun tarkastelun tulokset on ajateltavissa, ettei sanojen *laitos* eikä *rakennus* lainkaan tarvitse sisältyä tuohon ilmaisuun.

⁴⁹ Samassakin laissa voivat ilmaisut vaihdella. Niinpä VuokraAlJärjL 20.2 §:ssä mainitaan kiinnityksen kohteena *vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevat rakennukset* sekä *vuokraoikeus rakennuksineen*, mutta myös yksinomaan *vuokraoikeus*.

V LUKU

ERÄISTÄ RAKENNUSTA KOSKEVISTA KOLLISIOTILANTEISTA

9 §. Yleisiä näkökohtia rakennusta koskevista kollisioista

1. Eri tyyppisistä kollisiotilanteista

Kysymys rakennusta koskevan saantoperusteen sitovuudesta esiintyy eri tyyppisten kollisioiden yhteydessä.¹ Rakennusta koskeviin kollisioihin johtavien disponointitointen kohteena saattaa olla paitsi a) rakennus, myös b) omistus- tai käyttöoikeus siihen kiinteistöön tai alueeseen, jolla rakennus on. Yleisimmin käyttöoikeus on maanvuokraoikeus, joka on vuokranantajan suostumuksetta siirrettävissä. Seuraavassa esityksessä tarkastelenkin b) kohdassa mainittuna käyttöoikeutena juuri tällaista vuokraoikeutta. Puhun tällöin lyhyiden vuoksi vain vuokraoikeudesta.

Etenevässä sivullissuhteessa syntyvistä kollisioista tavallisin on se tapaus, jolloin kollisioin osapuolina ovat kiinteistön oikea omistaja ja sivullisseuraaja, joka omistajana hallitsee kiinteistöä. Saannonmoitetilanteessa tulee ratkaistavaksi kysymys paremmasta oikeudesta kiinteistöön ja kiinteistöllä mahdollisesti oleviin rakennuksiin. Mutta on ajateltavissa myös, että riita etenevässä sivullissuhteessa koskee parempaa oikeutta kiinteistön tai alueen vuokraoikeuteen rakennusten ohella. Tällaisen kollisioin muodostuminen edellyttää, että joku oikeudettomasti on *disponoinut (toiselle kuuluvasta) vuokraoikeudesta*. Tämä on erotettava tapauksesta, jolloin joku oikeudettomasti on *perustanut (toisen omistamaan) kiinteistöön vuokraoikeuden* kolmannen hyväksi.² Viimeksi mainitussa tapauk-

¹ Kollisioin käsitteestä ja kollisiotilanteissa ilmenevistä eri sivullissuhteista ks. edellä 2 §:n av. 89.

² Vrt. vastaavaa erottelua edellä 8 §:n av. 35.

sessä on oikeutemme mukaan pääsääntö se, että vuokraoikeus kumoutuu kiinteistön oikean omistajan eduksi.³ Tällöinkin joudutaan tosin kysymään, millainen vuokraoikeuden haltijan oikeusasema hänen kiinteistöllä ehkä omistamaansa rakennukseen nähden on. Kysymys rakennusta koskevan saantoperusteen sitovuudesta on tällöin yleensä kuitenkin riidaton. Niinpä jätänkin tämän tutkimuksen ulkopuolelle kollisiotilanteet, joissa vastakkaisina osapuolina ovat kiinteistön (oikea) omistaja ja kiinteistöön kohdistuvan vuokraoikeuden haltija. Sama koskee takautuvan sivullisrelaation kollisiotilanteita, missä osapuolina ovat nämä henkilötahot.

Takautuvassa sivullissuhteessa kollisio primuksen ja sekunduksen välillä syntyy useimmiten seuraavissa tapauksissa. Ensinnäkin saattaa olla kysymys tilanteesta, jolloin sekä primuksena että sekunduksena ovat paremmasta oikeudesta kiinteistöön tai alueeseen (sen omistus- tai vuokraoikeuteen) kilpailevat henkilötahot. Tämän lisäksi saattaa tulla kysymykseen tapaus, jolloin primuksena on rakennuksen luovutuksensaaja, kun sen sijaan sekundus vaatii rakennusta kiinteistöön tai alueeseen kohdistuvan oikeuden ohella.

Seuraavassa esityksessä otan etenevässä sivullissuhteessa syntyvistä kollisioista esille tilanteen, jolloin riidan kohteena on parempi oikeus kiinteistöön kohdistuvaan omistus- tai vuokraoikeuteen. Kysymys on tällöin ensi kädessä siitä, kummanko, oikean oikeudenhaltijan vai sivullisseuraajan, oikeusasema pysyy ja kumman osapuolen oikeusasema kumoutuu toisen hyväksi. Tätä kollisiotyyppiä lähellä on takautuvan sivullisrelaation piiriin kuuluva kaksoisluovutuksen aiheuttama kollisio.

³ Ks. esim. MVL 14 § sekä vastaavasti vuoden 1902 MVL 37.1 § ja MVA. 36.1 § ynnä *Hakulinen* s. 74 s. sekä vrt. huoneenvuokran osalta samoin HVL 27 §. Ks. myös *Wrede—Caselius* s. 459 s., jossa on puhuttu kompetenssiperiaatteesta; ei-omistaja ei voi toiselle luovuttaa omistusoikeutensa nojalla mitään, mistä periaatteesta myös mm. KiinA 17.3 § on ilmauksena. Tämä ajatus palautuu lopulta sääntöön siitä, ettei kukaan voi toiselle luovuttaa parempaa oikeutta kuin hänellä itsellään on. Sitä tinkimättä noudatettaessa ei ekstinktiivinen saantokaan olisi mahdollinen. Ks. tässä yhteydessä *Ross, Ejendomsret* s. 82 s. ja s. 124 s, joka on katsonut tuon säännön perustuvan käsitykseen oikeudesta »som en virkelig: Substans, et mystisk Herredømme over Tingen», sekä ekstinktiokysymyksestä. oikeudettoman disponoinnin tapauksissa myös *Vinding Krusen* esitystä s. 1223—1243. Tekstissä mainittu kollisio ratkeaa julkisen luotettavuuden periaatteelle rakentuvan kiinteistökirjajärjestelmän piirissä joka tapauksessa toisin kuin meillä nyt; periaatteena on, että vilpittömässä mielessä olevaa käyttöoikeuden haltijaa (tietyn lisäedellytyksin) suojataan. Ks. Ruotsin osalta JB 18: 1.2 ja 18: 3 ja 4 sekä *Prop. 1970: 20 Del B* 1 s. 458—466 ja s. 468—471.

Tämä kollisiotilanne on siksi parhaiten käsiteltävissä samassa yhteydessä. Kollisiohan aiheutuu kummassakin tapauksessa siitä, että ko. oikeudesta disponoinut henkilö ei ollut oikea henkilötaho tuosta oikeudesta määräämään. *Zittingin* käyttämän terminologian mukaan luovutustointa rasittaa kummassakin tapauksessa kompetenssivirhe.⁴

Muista takautuvan sivullisrelaation kollisiotilanteista tarkastelen tässä tutkimuksessa kollisiota tapauksessa, jolloin rakennuksen luovutustoimen tapahduttua kiinteistöstä disponoidaan. Sen yhteydessä tulee esiin kysymys ainesosasuhteen katkeamisesta, johon edellä eri yhteyksissä olen viitannut. Samalla on kiinnitettävä huomiota myös erääseen konfliktitilanteeseen, joka näyttää lähenevän sanottua kollisiotyyppiä. Se on tapaus, jolloin sivullinen omistaa erillisenä oikeusobjektina rakennuksen kiinteistöllä, ja kiinteistö joutuu sitten omistajanvaihdon kohteeksi.

2. Julkisuusperiaatteesta ja dynaamisesta suojasta

a. Yleistä. Nykyisin katsotaan, että *julkisuusperiaatetta* ei tulisi syrjäyttää, kun kysymys on eri oikeuksien ns. esineoikeudellista vaikutusta eli sitovuutta tertiukseen koskevasta sääntelystä.⁵ Tuon periaatteen sisäl-

⁴ *Zitting* on eri yhteyksissä kiinnittänyt huomiota näiden kollisiotyyppien läheiseen yhteyteen ja samalla puuttunut kysymykseen siitä, olisiko aiheellista sisällyttää sekunduksen vilpittömän mielen suoja irtaimen esineen kaksoisluovutustilanteessa saantosuojan käsitteen piiriin. *Saantosuojalla* ymmärretään yleensä luovutuksensaajan suojaa ns. oikean omistajan tai vastaavassa asemassa olevan sivullisen moitekanteita vastaan, ts. suojaa etenevässä sivullissuhteessa, ks. *Zitting*, Saantosuoja s. 3 s. ja *Zitting—Rautiala* s. 283. Jos kuitenkin saantosuojasta puhutaan myös äsken mainittua sekunduksen vilpittömän mielen suojaa tarkoittaen, merkitsevät toisaalta vaihdantasuojan, toisaalta saantosuojan saanti kaksoisluovutustilanteessa syntyvän kollision kahta vastakkaista ratkaisuvaihtoehtoa. *Zitting* näyttää päätyvän katsomaan, että saantosuoja-nimitystä olisi aiheellista käyttää vain etenevän sivullissuhteen kohdalla, jolloin takautuvassa sivullissuhteessa voitaisiin puhua esim. saantosuojaan verrattavasta suojasta. Ks. *Zitting*, Saantosuoja s. 6 ja *sama*, Luennot s. 53 sekä vrt. *Zitting—Rautiala* s. 304.

⁵ *Julkisuusperiaatteen* merkitystä on tapana voimakkaasti korostaa esineoikeudellisissa yleisesityksissä. Ks. esim. *Wrede—Caselius* s. 64 s., *Zitting—Rautiala* s. 49—54, *Ekeberg—Benckert* s. 8, *Malmström* 1, 2 s. 27 s. sekä *Undén* I s. 43—56 ja II, 1 s. 35—39.

tämän vaatimuksen mukaan oikeussuhteisiin on liityttävä tietty määrä julkisuutta, jotta oikeusvaikutukset ulottuisivat kolmanteen. Julkisuusvaatimus on siten yhteydessä dynaamisen suojan kysymyksiin. Kiinteistö-oikeudessa julkisuusvaatimusta toteuttaa ennen kaikkea kirjaamislaitos. Irtaimisto-oikeudessa hallinta on yleensä nähty kirjaamista vastaavana keinona julkisuuden luomiseksi.⁶

Julkisuusperiaatteen kanssa läheisessä yhteydessä on kysymys kirjaamisesta/hallinnasta legitimaatiokeinona. Tällöin on kuitenkin mukana myös luottamuksensuojanäkökohta. Kiinteistöoikeudessa johdutaan lisäksi kiinteistökirjan julkista luotettavuutta koskeviin kysymyksiin.

Irtaimen hallinta luo omistajaolettaman, kunhan hallintasuhde täyttää tietyt vaatimukset. Kirjaamismerkintä taas luo olettaman siitä, että merkinnän osoittama oikeus todella on olemassa eikä sitä ole menetetty tai rajoitettu kolmannen hyväksi. Jos sivullisen luottamusta olettaman kestävyYTEEN suojataan silloin, kun olettaja on väärä, on ko. tunnusmerkin luoma olettaja korotettu legitimaatioksi. Asia voidaan ilmaista myös sanomalla, että tunnusmerkkiin liittyy legitimaatio- eli luotettavuusvaikutus. Kysymys on tällöin luottamuksensuojaan perustuvasta luotettavuudesta.⁷

Luovuttajan hallintaan on irtaimisto-oikeudessamme liitetty legiti-

⁶ Ks. esim. *Benckert* s. 169 s., *Undén* II, 1 s. 35 ja *Zitting—Rautiala* s. 49 s. Vrt. lisäksi jo *Schreveliuksen* esitystä II s. 244—246, jossa hän on kiinnitysintituutin lähimmäksi päämääräksi nähnyt julkisuuden luomisen. — Hallinnalla on tekstissä lausutun lisäksi muitakin funktioita. Ks. hallinnan eri vaikutusmuodoista irtaimisto-oikeudessa *Zitting*, *Saantosuoja* s. 70—74. — Kiinteistökirjan ja kiinteistörekisterin toisistaan poikkeaviin tehtäviin julkisuusvaatimuksen näkökulmasta on Ruotsin *fastighetsregisterutredningen* kiinnittänyt huomiota; kiinteistökirja antaa julkisuutta yksityisten etujen suojaksi, kun taas kiinteistörekisterin pääfunktiona on, vaikkakin sillä on merkitystä myös oikeuksien julkistajana, olla erilaisten yhteiskunnallisten toimintojen pohjana. Ks. *SOU 1966: 63* s. 115—118 ja s. 192.

⁷ Voidaan puhua toisaalta tosiasiallisesta eli välittömästi vaikuttavasta ja toisaalta luottamuksensuojaan perustuvasta luotettavuudesta. Tosiasiallinen luotettavuus riippuu siitä, kuinka suurella todennäköisyydellä tunnusmerkin luoma omistajaolettama on oikea. Luotettavuutta tässä merkityksessä voidaan pyrkiä lisäämään eri keinoin. Jos olettaja kuitenkin osoittautuu vääräksi, sivullinen kantaa riskin vilpittömästä mielestään huolimatta. Ks. *Zitting—Rautiala* s. 52 s. ja myös *Braekhus—Haerem* s. 412.

maatiovaikutus. KK 11:4:n ja 12:4:n tarkoittaman saantosuojan yhtenä edellytyksenä on luovuttajan hallinta. Tätä on perusteltu *rationaliteettinäkökohdan* avulla: suojaamalla luottamusta hallinnan luomaan omistaja-olettamaan vähennetään vastapuolen selonottovelvollisuutta ja siten sääsetään aikaa ja työtä vaihdannassa. Etualalla on siten pidetty *vaihdannan* intressejä, lähemmin sanoen pyrkimystä vaihdannan *edistämiseen*.⁸ Tällöin tulee esiin hallinnan legitimaatiovaikutus positiivisessa merkityksessä. Saantosuojan saanti edellyttää lisäksi tietynlaista saantoperustetta ja hallinnan saantia luovutuksensaajan puolella.⁹ Viimeksi mainittua vaatimusta on perusteltu nojautuen ns. *aktiviteettinäkökohtaan*: hallinta (sen hankkiminen) osoittaa oikeudenhaltijan aktiviteettia, jota oikeusjärjestyksen tulee suojata.¹⁰

Hallinnalle annetaan irtaimisto-oikeudessamme legitimaatiovaikutus myös negatiivisessa merkityksessä. Tämä tulee esille kaksoisluovutus-tilanteessa. Ensimmäisellä luovutuksensaajalla on aikaprioriteettisäännön mukainen etusija (KK 1:5). Sekundukselle myönnetään kuitenkin

⁸ Rationaliteettinäkökohdasta ks. *Zitting* s. 121 ja s. 129 sekä *sama*, Saantosuoja s. 73. Tästä on erotettava usein pohdittu vaihdannan varmuutta koskeva kysymys, ks. *Fussingin* esittämiä kiintoisia näkökohtia UfR 1969 s. 193—195. Todettakoon tässä yhteydessä myös, että olen esityksessäni omaksunut lähtökohdaksi vallitsevan käsityksen niistä tavoitteista, joihin vilpittömän mielen suojalla ja legitimaatiovaikutuksella pyritään ottamatta tällä kantaa siihen, miten »hyväksyttäviä» nuo tavoitteet sinänsä ovat taikka ovatko valitut keinot tehokkaimmat mahdolliset tavoitteisiin pääsemiseksi.

⁹ Saantosuojan käsitteestä ks. edellä av. 4 ja sen edellytyksistä lähemmin *Zitting*, Saantosuoja s. 44—94 ja *Zitting—Rautiala* s. 283—292. Saantosuojaa koskevan lainsäädännön uudistamiseksi ovat pohjoismaisen yhteistyön tuloksena syntyneet meillä *Kom. miet. 1965: A 3* ja Ruotsissa *SOU 1965: 14*. Nämä mietinnöt sisältävät myös voimassa olevan oikeuden kantaa eri Pohjoismaissa koskevan selvityksen.

¹⁰ Aktiviteettinäkökohdasta, joka voidaan esittää niin aikaprioriteetti- kuin ekstinktiösäännönkin tueksi ks. *Zitting* s. 137 s. ja *sama*, Saantosuoja s. 73. Hallinnan saajan suoja voidaan myös perustella pyrkimyksellä saavutetun position turvaamiseen, ks. *Ross, Ejendomsret* s. 82 ja s. 101 s. Vm. kohden hän on tarkastellessaan ostajan suoja kaksoisluovutustapauksessa pitänyt perusteltuna ekstinktiösääntöä vilpittömässä mielessä olevan hallinnansaajan hyväksi. Asettaessa tämä sääntö ostaja tietää jo etukäteen varmasti, että kun hän on saanut luovutustoimen kohteen hallintaansa, kukaan ei voi kumota hänen oikeusasemaansa. Pyrkimyksestä status quon turvaamiseen ekstinktiösäännön perusteena ks. lisäksi *Braekhus—Haerem* s. 415.

ekstinktio soveltaen KK 11:4:n ja 12:4:n säännöksiä. Yksi ekstinktion edellytys on siten se, että luovuttaja edelleen hallitsee objektia.¹¹

Kuten tunnettua, ei kiinteistöoikeudessamme toistaiseksi ole toteutettu uudenaikaista kiinteistökirjajärjestelmää, jossa kiinteistökirjalta edellytetään sekä positiivista että negatiivista julkista luotettavuutta.¹² Kiinteistöön kohdistuvalla kirjaamismerkinnällä ei meillä ole legitimaatiovaikutusta sen paremmin positiivisessa kuin negatiivisessakaan merkityksessä.¹³ Pääsääntöisesti vilpittömyyttä mieltä suojataan vain välillisesti nautintasäännösten puitteissa.¹⁴ Työ modernin kiinteistökirjajärjestelmän aikaansaamiseksi meillä on ollut vireillä *kirjaamislakikomiteassa*, joka kuitenkin vuonna 1971 eri syistä lakkautettiin sen ehtimättä saada uudistusehdotuksiaan valmiiksi. On ajan kysymys, milloin uudistustyö lähtee jälleen käyntiin.¹⁵

b. *Erityisesti seuraavassa tarkasteltavista kollisiotilanteista.* Julki-suusperiaate edellyttäisi, että rakennusta koskevista omistussuhteista olisi mahdollista saada varma ja luotettava tieto. Tähän olisi aiheutta erityisesti syystä, että sivullisen alkuperäisen saannon nojalla omistama rakennus ei kuulu kiinteistöön. Meillä ei kuitenkaan ole rakennuksen saantoa koskevaa kirjaamismahdollisuutta. Ne perusteet, joiden nojalla saanto rakennettavaan rakennukseen määräytyy, eivät myöskään ole selvästi määriteltävissä.

¹¹ Ks. *Zitting—Rautiala* s. 290 s.

¹² Näistä julkisen luotettavuuden eri muodoista kiinteistökirjalainsäädännössä ks. meillä *Hannikainen*, LM 1950 s. 128 s. ja *sama*, LM 1973 s. 41, *Zitting* s. 132 s., *sama*, Kivimäen juhlaulkaisu s. 523 ja *Hyvönen* s. 367, sekä lisäksi esim. *Gierke* s. 326—329, *Vinding Kruse* s. 944 s. ja *Braekhus—Haerem* s. 407 s.

¹³ Lainhuudatuksen oikeusvaikutuksia tarkastellessaan on *Zitting* tässä kohden puhunut *aineellisesta* legitimaatiovaikutuksesta, koska se ilmenisi seuraajan tai velkojan oikeusasemassa eli dynaamisessa suojassa. Tästä on erotettava (lainhuudatuksen) muodollinen legitimaatiovaikutus, ks. *Zitting* s. 206 s.

¹⁴ LL:n määräaikaisen nautinnan muodossa annettavasta nautintasuojasta ks. lähemmin *Lvk 1927:1* s. 33—38, *Caseliuksen* esitystä *Wrede—Caselius* s. 139—148, *Zitting* s. 275—297 ja *Zitting—Rautiala* s. 292—298. Vilpittömyyden mielen suojasta kiinteistöoikeudessamme muutoin ks. *Caselius* teoksessa *Wrede—Caselius* s. 286—290, *Zitting* s. 323—338, *Candolin*, JFT 1951 s. 207—214 ja *Zitting—Rautiala* s. 299—303.

¹⁵ Kirjaamislakikomiteasta ja sen hahmottelemista uudistussuunnitelmista ks. *Hannikainen*, LM 1973 s. 35—43.

Tämän tutkimuksen näkökulmasta on aihetta erityisesti painottaa sitä seikkaa, että julkisuutta vaativat vain määrättyssä asemassa olevien sivullistahojen edut. Ei ole tarpeellista luoda niin vahvaa julkisuutta, että esim. suuren yleisön uteliaisuus tai uutistarve tulee tyydytetyksi.¹⁶ Sivullistahoja, joille julkisuudella on merkitystä, ovat ennen kaikkea oikeudenhaltijan (omistajan tai omistajana esiintyvän, mutta yhtä hyvin muunkin vaihdantakelpoisen oikeuden haltijan) *seuraaaja- ja velkojатаhot*.¹⁷ Kysymys julkisuusperiaatteen toteutumisesta palautuukin usein juuri kysymykseksi näiden henkilötahojen dynaamisesta suojasta.

Tästä suojasta muodossa tai toisessa on kysymys myös niissä kollisioissa, joita tarkastellaan seuraavassa. Mielenkiintoinen ongelma on, kumpaa osapuolta ja millä perustein rakennusta koskevissa eri kollisiotilanteissa suojataan. Kiintoisa tähän ongelmaan liittyvä kysymys on se, *tulevatko ja missä tapauksissa toisaalta irtaimisto-oikeuden, toisaalta taas kiinteistöoikeuden periaatteet noudatettaviksi*.

Nähdäkseni ei ole asianmukaista lähtökohtaisesti erotella eri kollisiotilanteita toisistaan sen perusteella, onko rakennus, jota kollisio kulloinkin koskee, omalla vai toisen maalla. Tietyssä mielessä samankaltaisia ovat tilanteet aina silloin, kun kysymys on paremmasta oikeudesta paitsi rakennukseen, myös rakennuksen maapohjaa vastaavaan kiinteistöön tai alueeseen, olipa kyseessä sitten kiinteistön omistusoikeus tai vuokraoikeus siihen. Näistä erottuvat ne tapaukset, jolloin kysymys on yksin rakennusta koskevan saantoperusteen pysyvyydestä. Seuraavan esityksen systematiikka perustuu tältä pohjalta suoritettuun kollisiotilanteiden ryhmitelyyn.

¹⁶ Ks. *Vinding Kruse* s. 934 s., *Zitting—Rautiala* s. 51 sekä *Rodhen* (SvJT 1968 s. 744) puheenvuoro *Cervinin* kirjoituksen johdosta (Svensk Lantmäteritidskrift 1962, erit. s. 387—397). Cervin on tarkastellut kysymystä siitä, minkä verran Ruotsin oikeuden säännöksillä kiinteän omaisuuden saannon julkisuuteen saattamisesta on pyritty saavuttamaan ja saavutettu julkisuusvaikutusta (publicerings-effekt). Esim. lainhuuto palvelee hänen mukaansa huonona »varoitussignaalina», kun aikaisemman ajan julkisuuteensaattamismuotoja (päätöksen julistaminen, kirkossa kuuluttaminen jne.) ei enää ole. — On pidettävä perusteltuna Rodhen tässä kohden tekemää huomautusta, jonka mukaan ratkaiseva näkökohta on, antavatko oikeussäännöt jokaiselle, jolla on intressiä, mahdollisuuden saada tiedon esim. kiinteistön omistussuhteista.

¹⁷ Ks. *Malmström I*, 2 s. 28 ja myös *Vinding Kruse* s. 935.

10 §. Rakennuksen omistajan oikeusasemasta eräissä maapohjaa koskevissa kollisiotilanteissa

A. RAKENNUSTA KOSKEVASTA KOLLISIORATKAISUSTA KIINTEISTÖN SAANTOPERUSTEEN KUMOUTUESSA

1. Kiinteistön saannonmoitetta ja kaksoisluovutusta koskevat tilanteet

a. Kollisoratkaisusta kiinteistön yhteydessä luovutettuun rakennukseen. Kun kiinteistön saantoa moititaan ja saanto julistetaan tehottomaksi, kiinteistö palautuu takaisin oikealle omistajalle.¹ Jos kiinteistöllä on rakennus, on kysymys paremmasta oikeudesta siihen ongelmaton tapauksessa, jolloin rakennus on kuulunut kiinteistön oikealle omistajalle. Rakennus seuraa tällöin palautustilanteessa kiinteistöä.² Jos taas sivullisseuraaajan saantoperuste ei kumoudu, hän jää kiinteistön ja sillä olevan rakennuksen omistajaksi.

Edellä sanottu koskee vastaavasti kiinteistön kaksoisluovutustilannetta. Kollisoratkaisu primuksen ja sekunduksen kesken tapahtuu MK 4:4:n ja LL 21.2 §:n säännöksistä ilmenevien normien nojalla.³ Se, jonka hyväksi kollisio ratkeaa, saa suojatun oikeusaseman toista osapuolta kohtaan paitsi kiinteistöön, myös siihen kuuluvana luovutettuun rakennukseen nähden.

¹ Saannonmoitekanne on kiinteistön oikean omistajan kanne omistajahaltijaa eli sivullisseuraaajaa vastaan, joka saannon perusteella omistajana hallitsee kiinteistöä. Saannonmoitekanteessa yhdistyvät vaatimus saannon tehottomaksi julistamisesta ja hallinnan palauttamisesta. Ks. *Serlachius* s. 181 s. ja s. 199—201, *Zitting* s. 174—180, *Undén* II, 1 s. 69—72 ja *Zitting-Rautiala* s. 222—224.

² Ks. tässä yhteydessä KKO 1957 II 19, jossa kiinteistön omistajahaltija velvoitettiin luovuttamaan kiinteistön oikealle omistajalle hajoittamansa rakennuksen osasta saamansa, vielä hallussaan olevat rakennusaineet. Sen sijaan oikean omistajan eräiden ulkorakennusten purkamisesta ja puuaineen hyväksi käyttämisestä esittämä korvausvaatimus hylättiin, kun haltijan katsottiin olleen vilpittömässä mielessä ja kun sanottuja toimenpiteitä oli pidettävä järkevään kiinteistön hoitoon kuuluvina.

³ Myös LL 21.1 §:n yleissäännös moiteoikeuden katkeamisesta saattaa sekunduksen suojaksi tulla toissijaisesti kysymykseen. Ks. kaksoisluovutustilanteessa sovellettavista normeista lähemmin *Zitting-Rautiala* s. 296 s. Tuossa teoksessa s. 224 on myös pidetty mahdollisena lukea saannonmoitekanteen käsitteen piiriin primuksen kanne sekundusta vastaan.

Lopputulosta voidaan pitää triviaalina. Tuomalla se esiin saadaan kuitenkin mielenkiintoinen vertailukohde tilanteille, jolloin luovutustoi-
men kohteena ovat olleet vuokraoikeus ja vuokra-alueella oleva raken-
nus/rakennukset. Näitä tapauksia koskettelen edempänä.

b. Kollisoratkaisusta kiinteistön omistajahaltijan rakennuttamaan rakennukseen. Esillä olevassa yhteydessä on kiinnitettävä huomiota myös edellä mainitusta tyyppitapauksesta poikkeaviin tilanteisiin. Tar-
koitan tapauksia, jolloin omistajahaltija on rakennuttanut kiinteistölle rakennuksen ja jolloin tällä siten on rakennukseen alkuperäinen saanto.

Näitä tapauksia silmällä pitäen on kiinnitettävä huomiota erityisesti seuraavaan seikkaan. Kiinteistöä koskevan saannonmoiteprosessin ratke-
tessa oikean omistajan hyväksi *ei ole välttämätöntä, että rakennus seuraa kiinteistöä*. Sama koskee ratkaisua kaksoisluovutustilanteessa. Näissä kollisiotilanteissa on aina erikseen kysyttävä, onko rakennuksen saanto-
peruste kollision voittanutta osapuolta sitova vai ei. Sääntönä on, ettei rakentaminen kiinteistölle sinänsä muodosta saantoperustetta rakennuk-
seen kiinteistönomistajan hyväksi. Jo tämän säännön johdonmukainen noudattaminen edellyttää, ettei toisen kuin kiinteistön (oikean) omistajan kiinteistölle rakennuttama rakennus myöskään ilman muuta tule viimeksi
mainitun omistukseen kiinteistöä koskevan kollision ratketessa hänen hyväkseen. Vaikka ainesosasuhteen edellytykset rakennuksen ja kiinteis-
tön välillä olisivat täyttyneet ja omistajahaltija niin ollen menettäisi omistajanasemansa rakennukseen kiinteistön omistajanvaihdoksessa vel-
koja- tai seuraajatahonsa hyväksi, *ei tästä voida päätellä, että näin kävisi myös hänen joutuessaan luopumaan kiinteistöstä saannon tehottomuuden vuoksi*.⁴

Ne tavoitteet, joita ainesosasuhdetta koskevalla sääntelyllä pyritään toteuttamaan, eivät myöskään vaadi ratkaisua, joka tässä kohden suosisi

⁴ BGB:n säännöksissäkään ei ole lähdetty siitä, että esineen haltija menet-
täisi siihen oleelliseksi ainesosaksi liittämänsä kohteen esineen oikean omistajan
hyväksi. BGB 997 §:n mukaan lähtökohta nimittäin on, että haltija saa irroittaa
liittämänsä objektin itselleen. Esine on tällöin saatettava entiseen »tilaansa»,
BGB 258 §. Ks. myös jäljempänä av. 9 lausuttua. — Ruotsin oikeudessa mainittiin
eräänä esimerkkinä vuoden 1895 lain 4 §:n tarkoittamasta omistusoikeudesta »på
emot en var gällande grund» nimenomaan tapaus, jolloin kiinteistön omistaja-
haltija oli rakennuttanut kiinteistölle rakennuksen, ks. *Sjögren*, TfR 1916 s. 355
ja *Almén*, SvJT 1918 s. 6. Ks. tässä kohden myös *Karlgrenin* esitystä s. 176 av. 3.

moitekanteen voittajaa kiinteistön omistajahaltijan kustannuksella. Ainesosasuhdetta koskevalla sääntelyllä pyritään eliminoimaan epätie-toisuutta reaalityöuuton ja kiinteistövaihdannan kohteesta. Nämä vaihdantaan liittyvät intressit eivät esillä olevassa tilanteessa aktualisoidu.⁵ Luotonannon etujen voidaan lisäksi katsoa vaativan, että *velallisen* kiinteistöön liittämiin kohteiden arvo pakkohuutokauppatilanteessa tulee hänen velkojatahonsa hyväksi. Kiinteistön *moitekanteen voittajan velkojen* intressi ei tule loukatuksi, vaikka *omistajahaltijan* kiinteistöön faktilliseen liittossuhteeseen liittämät kohteet eivät seuraisikaan kiinteistöä. KiinA 17.3 §:n säännöksestä johtuen taas ne kiinnitykset käyvät tehottomiksi, jotka kiinteistöön on haettu sen jouduttua pois oikealta

⁵ Kaksoisluovutustilanteen osalta olisi tosin ehkä ajateltavissa, että kollisioin ratketessa vilpittömässä mielessä olevan sekunduksen hyväksi myös niiden kohteiden, jotka primus on liittänyt kiinteistöön, tulisi seurata kiinteistöä. On kuitenkin huomattava, että kiinteistön luovutuksensaajakin voi edellyttää vain, että ne kiinteistöön faktillisessa liittossuhteessa olevat kohteet, jotka luovuttaja omisti, seuraavat kiinteistön mukana hänen omistukseensa. Mainitsemäni tilanne on lisäksi harvinainen syystä, että hallinnassa oleva primus on suojattu nautinta-ajan kulumista vastaan.

Kiinteistön kaksoisluovutukseen verrattavissa on kuitenkin tapaus, jolloin kollisioin osapuolina ovat määräalan saaja ja kantatilan omistajan seuraaja. Hallinta ei turvaa primusasemassa olevan määräalan saajan asemaa. Erottamisoikeuden kumoutuessa kantatilan uuden omistajan hyväksi määräalan saaja jää rakentamiensa rakennusten omistajaksi. Tämä seikka ilmenee havainnollisesti Helsingin HO:n tuomiosta KKO:n ratkaisussa 1332/21.9.1973, joka koskee vahingonkorvausta määräalan erottamisoikeuden menettämisen johdosta. Korkein oikeus ei jutussa ole ottanut asiallisesti kantaa vahingonkorvauskysymykseen, vaan on hylännyt kanteen ennenaikaisena. HO oli katsonut jutussa selvitetyn, että A oli myynyt omistamastaan tilasta määräalan B:lle, jolle tuo määräala oli ollut jo aikaisemmin vuokrattuna ja joka omisti määräalalla asuin- ja talousrakennukset. Sittemmin B myi määräalan rakennuksineen C:lle ja A tämän jälkeen tilan, johon tuo määräala kuului, P:n kaupungille, jonka ei ollut näytetty tietäneen ko. määräalan kaupoista eikä niitä myöskään myöhemmin hyväksyneen itseään sitoviksi. Kaupunki oli kuitenkin sallinut C:n edelleen hallita määräalaa ja asua sillä olevassa rakennuksessa. Kun A:n tuottamuksesta C:lle aiheutunut määräalan maapohjaa koskevan oikeuden menetys oli välittömästi johtanut myöskin siihen, että C:n ostamien ja edelleen omistamien rakennusten arvo oli rakennusten maapohjan siirryttyä kaupungin omistukseen alentunut, HO otti tämän seikan huomioon sen vahingonkorvauksen suuruutta arvioitaessa, joka A veloitettiin C:lle suorittamaan määräalan menettämisestä johtuneesta vahingosta. — Määräalalle rakennettua rakennusta koskevista korvauskysymyksistä erottamisoikeuden kumoututua ks. myös KKO 1929 II 53 ja 1966 II 130.

omistajaltaan.⁶ Kansantaloudellisten etujen vaatimukset näyttävät sen sijaan kyllä ainakin useissa tapauksissa puoltavan ratkaisua, jonka mukaan kiinteistöön faktilliseen liitossuhteeseen yhdistetyt kohteet jäävät kiinteistölle sen omistussuhteiden muutoksista riippumatta. Tämä lopputulos taas näyttää mahdolliselta turvata ainakin, jos voidaan huolehtia siitä, että omistajahaltija ei kärsi taloudellisia menetyksiä. Hänelle ei nimittäin usein ole niinkään tärkeää se, että hänen omistajanasemansa kiinteistöön liitettyyn kohteeseen säilyy, kuin se, ettei hän menetä omistajanasemaansa tuohon kohteeseen ilman korvausta tai lunastusta. Tämä pitää paikkansa erityisesti rakennusten osalta, jotka eivät useimmissa tapauksissa ole siirrettävissä käytettäväksi muualla.

Pyrittäessä yksityiskohtaisesti kuvaamaan kiinteistön omistajahaltijan asemaa esillä olevassa tilanteessa on vasta lähtökohta sen seikan toteaminen, että hänen omistajanasemansa rakennukseen ei välttämättä kumoudu kiinteistön oikean omistajan hyväksi. Esimerkin siitä, miten kiinteistön haltijan ja moitekanteen voittajan oikeussuhteet syntyneessä tilanteessa voidaan normeerata, antaa Ruotsin JB 5 lukuun sisältyvä säännöstö. Tuon luvun säännökset koskevat kiinteistön tuoton ja sille aiheutetun vahingon sekä kiinteistöön pantujen kustannusten korvaamista. JB 5:5:n mukaan kiinteistöstä luopuvalla on, jos hänellä on kiinteistöön nähden ollut muita kuin välttämättömiä kustannuksia ja *jos kustannusten kohde voidaan kiinteistöstä irroittaa*, oikeus viedä se pois. Luopuja voi kuitenkin laissa säädettyissä rajoissa valita korvauksen ja objektin (määräajassa toimitettavaksi säädetyn) poisviennin välillä. Tässä kohden merkitystä on luopujan vilpittömällä mielellä ja sillä, onko kyseessä hyödyllinen kustannus.⁷ Oikeus objektin viemiseen pois on lisäksi riip-

⁶ Ks. tästä lainkohdasta esim. *Wrede—Caselius* s. 460 ja *Candolin*, JFT 1951 s. 205—207. Viimeksi mainittu on arvostellut säännöstä nykyoloihin soveltumattomana ja pyrkinyt laajentamaan bona fide kiinnitysvelkojan suojaa. OikTL 34 §:n nojalla kiinnitysvelkojaa joka tapauksessa suojataan, ks. edellä 7 §:ssä av. 69 mainitut lähteet sekä lisäksi *Wrede—Caselius* s. 289 ja *Zitting—Rautiala* s. 302. Vrt. laadittavan lain kannalta *Lvk 1930:20* s. 102 ja Ruotsin oikeudesta JB 18:2 sekä sen johdosta *Prop. 1970:20 Del B 1* s. 466—468.

⁷ Roomalaisen oikeuden perinteen pohjalta esineeseen pannut kustannukset ovat ryhmiteltävissä tarpeellisiin, hyödyllisiin ja ylimääräisiin l. ylellisyyskustannuksiin. Yleisesti hyväksyttävänä pidetään, että jokainen faktillinen käyttösuhte perustaa esineen haltijalle esineen omistajaan kohdistuvan oikeuden korvaukseen *tarpeellisista* kustannuksista. Tarpeellisia ovat kustannukset, jotka ovat *välttämättömiä* esineen säilyttämiseksi ja käyttämiseksi tarkoitukseensa, mutta jotka

puvainen siitä, käyttääkö moitekanteen voittaja oikeuttaan lunastaa tuon kohteen. Lainvalmistelutöistä käy ilmi, että JB 5:5:ssä tarkoitettuna irroitettavissa olevana kohteena on pidetty mm. rakennusta.⁸

Ruotsin oikeudessa omaksuttu normeeraus osoittaa, että on mahdollista pitää toisistaan erillään yhtäältä kysymys kiinteistön haltijan kiinteistölle rakennuttaman rakennuksen saantoperusteen sitovuudesta ja toisaalta kysymys siitä, onko tämä oikeutettu korvaukseen rakennuksesta moitekanteen voittajalta. Samaa osoittavat järjestelyt muuallakin.⁹ Myös

eivät kuulu säännöllisiin vuosittaisiin käyttö- ja hoitomenoihin. *Hyödyllinen* kustannus edellyttää objektiivisesti arvioiden esineen parantamista jossakin suhteessa. Edellytyksenä korvaukselle hyödyllisistä kustannuksista pidetään yleensä haltijan vilpittömyyttä; MK 11:1:n tulkinta meillä ei tässä suhteessa kuitenkaan liene täysin vakiintunut. Lisäksi edellytetään, että esineen haltija voi nojautua saantoperusteeseen. *Ylimääräiset* kustannukset palvelevat esineen haltijan omaa tarvetta; niihin nähden omistajalla ei ole korvausvelvollisuutta. Haltijalla on kuitenkin tietyin edellytyksin kustannuksen kohteen irrottamisoikeus.

Tarpeellisten kustannusten osalta haltijalla katsotaan olevan oikeus kustannusten määrään vähennettynä summalla, joka vastaa parannukseen hallintaaikana pantujen kustannusten kuoletusta sekä hyötyä, jonka hän itse on parannuksesta saanut. Hyödyllisten kustannusten osalta on kysymys korvauksen suuruuden määräytymisestä problemaattisempi. Jos kustannuksia koskeva korvausvaatimus nähdään edunpalautusvaateena, on korvauksen ylärajana omistajan saama hyöty, vaikka kustannusten määrä olisi tätä hyötyä suurempi.

Kiinteistöön pannuista kustannuksista ks. esim. *Serlachius*, JFT 1895 s. 1—17, *Hakulinen*, Perusteeton etu s. 132 av. 18, *Holmbäck*, Minnesskrift s. 229—231, *Hellner* s. 371—375, *Wrede—Caselius* s. 302 ja *Zitting—Rautiala* s. 79 s.

⁸ Ks. JB 5:3—7 sekä *SOU* 1947: 38 s. 291—296, *Prop.* 1970: 20 Del B 1 s. 239—243 ja *Westerlind*, Jordabalken s. 454—471. Ajalta ennen JB:n voimaantuloa ks. *Hellnerin* esitystä s. 375—378. Hän on pitänyt kohtuuttomana sitä, ettei kiinteistön oikean omistajan korvausvelvollisuus normaalisti ulottunut vilpillisessä mielessä olleen haltijan kiinteistölle rakentamaan rakennukseen. Näin ei kuitenkaan tapahdu uudenkaan lainsäädännön mukaan. Vilpittömässä mielessä olleen rakennuksen rakentajan oikeusasemaa syntyneessä tilanteessa Hellner ei ole kosketellut. Vrt. *Rodhe* s. 266 s.

⁹ BGB 997 §:n mukaan haltijalla ei poikkeukseksi pääsäännöstä ole oikeutta oleelliseksi ainesosaksi liittämänsä objektin irrottamiseen, mikäli irrottamisesta ei ole tälle hyötyä tai hänelle korvataan vähintään se arvo, jota ainesosa edustaa irrottamisen jälkeen. Jos rakennus jää kiinteistölle, määräytyy haltijan oikeus korvaukseen perusteettoman edun palautusta koskevien säännösten mukaan, BGB 951 §. Kiinteistön uudelleen rakentaminen saattaa lisäksi olla välttämätön kustannus BGB 994 §:n mielessä; rakentamisen kiinteistölle ei sen sijaan ole katsottu merkitsevän kiinteistön parantamista, josta haltijalla olisi oikeus korvaukseen BGB 996 §:n hyödyllisten kustannusten korvaamista koskevan sään-

meidän oikeuskäytännössämme on annettu merkitystä sille, onko rakentamista kiinteistölle ollut pidettävä välttämättömänä (tarpeellisena) kustannuksena. Kysymys on kuitenkin ollut (maatalous)kiinteistöllä olleiden sijaan rakennetuista tai muutoin sellaisista rakennuksista, joihin omistajahaltijalla ei ilmeisesti ole ollut itsenäistä saantoperustetta.¹⁰ On sen sijaan epävarmaa, voiko vilpittömässä mielessä olleen kiinteistön haltijan rakennuttama rakennus tulla moitekanteen voittajan korvattavaksi sen paremmin hyödyllisenä kustannuksena kuin yleisemmin perustetun edun palauttamista koskevien normien nojalla. Niukan oikeuskäytännön pohjalta on vaikeaa tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä.¹¹ Kun lopputulos on kielteinen, on rakennuksen omistajalla vel-

nöksen nojalla. Ks. *Erman*, 2. Band s. 218 ja 220. Tanskan ja Norjan oikeuden osalta viittaa edellä 4 §:ssä av. 40 mainittuihin lähteisiin. Niissä esitettyjä rakentajan oikeutta korvaukseen ja poissiirto-oikeutta koskevia periaatteita voidaan soveltaa myös esillä olevassa tilanteessa. Vilpittömässä mielessä olleella rakentajalla on katsottu olevan oikeus saada korvausta rakennukseen panemistaan kustannuksista. Jos taas rakentaja on ollut vilpillisessä mielessä, tällä pääsääntöisesti on korkeintaan rakennuksen poissiirto-oikeus. Tätä oikeutta näyttää rajoittavan se (myös BGB 997 §:ssä ilmaistu) periaate, ettei siirtämistä ole sallittava, mikäli se ei ole taloudelliselta kannalta puolustettavissa.

¹⁰ Ks. esim. KKO 1941 I 12. Ks. myös *Hakulinen*, Perusteeton etu s. 132 av. 18. Hän on tarkastellessaan haltijan kiinteistöön panemien kustannusten korvaamista koskevia normeja katsonut niiden tulevan sovellettaviksi haltijan kiinteistölle rakennuttamiin rakennuksiin vain, mikäli rakennuksen tarpeet on otettu kiinteistöltä, sillä »vastakkaisessa tapauksessa rakennukset eivät ole tulleet oikean omistajan omiksi».

¹¹ Tässä kohden voidaan mainita ratkaisu KKO 180/22.1.1969: Kiinteistönkaupan mitättömäksi julistamista koskevassa jutussa kiinteistön omistajahaltija oli vaatinut korvausta kustannuksista, jotka olivat aiheutuneet rappiolla olleen asuinrakennuksen korjaamisesta sekä käyttökeltvottomain saunan ja navetan sijaan tehdyn uuden saunan sekä navetan, aitan, halko-, kalusto- ja heinävajan ynnä autotallin käsittävän talousrakennuksen rakentamisesta. HO katsoi *suoritetut korjaus- ja uudelleenrakennustyöt* autotallin rakentamista lukuunottamatta tilan tarkoituksenmukaisen käytön kannalta *tarpeellisiksi* ja *autotallinkin osalta hyödyllisiksi perusparannuksiksi*, minkä vuoksi haltijalla katsottiin olevan oikeus saada kohtuullinen korvaus kustannuksistaan niin asuinrakennuksen, saunan kuin talousrakennuksenkin osalta. KKO pysytti HO:n tuomion muutoin, paitsi että se arvioi kustannusten korvattavan määrän pienemmäksi kuin HO. KKO:n perusteluista käy myös ilmi, että haltijan katsottiin rakentamisen ajankohtana olleen vilpittömässä mielessä. — Hyödyllisenä kustannuksena (parannuksena) pidettävästä autotallista myönnettiin tässä siis haltijalle oikeus korvaukseen. Arvattavaksi jää, olisiko lopputulos ollut sama, jos autotalli olisi ollut erillinen rakennus.

vollisuus siirtää rakennus pois. Jos kiinteistön palautuksensaaja kuitenkin haluaa lunastaa rakennuksen, hänelle käytännössä useimmiten tarjoutunee tähän mahdollisuus, vieläpä sanelemastaan lunastushinnasta.

2. Kiinteistön luovutustoimen kumoutuminen luovuttajan velkojen hyväksi

Tässä yhteydessä on aiheellista kiinnittää huomiota myös niihin kolliotilanteisiin, jolloin kiinteistön omistajahaltija joutuu luopumaan kiinteistöstä dynaamisen suojan puuttuessa *edeltäjän* velkoja kohtaan. Näidenkin tapausten osalta on nimittäin korostettava samaa periaatteellista lähtökohtaa kuin edellä. Toisin sanoen: kun tulee esiin kysymys omistajahaltijan omistajan aseman pysyvyydestä kiinteistöllä olevaan rakennukseen, ei päättely lähtien siitä, onko rakennus *omalla vai toisen maalla*, tuo luotettavia tuloksia. Lopputulos on tällöin suoraan riippuvainen siitä, kumpi vaihtoehto valitaan: jos rakennuksen katsotaan olevan omalla maalla, sen tulisi seurata kiinteistöä myös, kun kiinteistö joutuu häneltä pois. Näin näyttää *Caselius* ajatelleen pohtiessaan kysymystä siitä, onko emätilasta erotetun tilan omistajalla mm. rakennuksia koskeva irroittamisoikeus silloin, kun hänen tilansa yhdessä kantatilan kanssa joutuu emätilan kiinnitysveloista pakkohuutokaupassa uudelle omistajalle. A.o. henkilö on *Caseliuksen* mukaan tässä tapauksessa rakentanut rakennukset omalle maalleen, minkä vuoksi ne ovat tulleet kiinteistön ainesosiksi. Kun pakkohuutokauppa vie häneltä omistusoikeuden kiinteistöön, riistää se siten myös oikeuden rakennuksiin.¹²

Ne kriteerit, joiden nojalla tulisi ratkaista, onko rakennus omalla vai toisen maalla silloin, kun omistajahaltijalta osoittautuu puuttuvan dynaa-

Esillä olevista tilanteista on erotettava ne tapaukset, jolloin kiinteistön saanto on pätemätön inter partes tai luovutustoimi purkautuu. Harkittaessa kysymystä luovuttajan velvollisuudesta korvata kiinteistöön pannut kustannukset lienee merkitystä annettava mm. sille, mikä on kiinteistön luovuttajalle palautumisen peruste. Ks. kysymystä kiinteistölle rakennettujen rakennusten osalta esim. KKO 1929 II 634 verr. KKO 1948 II 106 (eri mieltä olleen jäsenen kanta) sekä vrt. tässä kohden myös KKO 1954 II 89.

¹² Ks. *Caselius* s. 327. Kantansa tueksi *Caselius* on viitannut ratkaisuun SOO 1917 t. 1/2 n:o 35. Se ei kuitenkaan koske esillä olevaa tilannetta, vaan kysymystä siitä, omistiko *sivullinen* eräät pakkohuutokaupassa myydyllä kiinteistöllä olevat rakennukset. Lopputulos SOO:ssa oli kielteinen (ään. 3—2), joten rakennusten katsottiin seuranneen pakkohuutokauppaa.

minen suoja jossakin henkilörelaatiossa, ovat kuitenkin mielivaltaiset. Kuten edellä esitetystä on käynyt ilmi, kumoutuu lisäksi kiinteistön omistajahaltijan omistajanasema rakennukseen nähden *vain eräissä tapauksissa* silloinkin, kun hän joutuu luopumaan kiinteistöstä oikean omistajan hyväksi. Toisinaan saattaakin lopputuloksen (rakennus seuraa/ei seuraa kiinteistöä) perustelu sen avulla, onko rakennuksen syntyneessä kolli-siotilanteessa katsottava olevan omalla vai toisen maalla, olla vain muilla perustein saadun lopputuloksen pukemista »teoreettisesti» tyydyttävään muotoon. Esim. perusteltaessa kiinteistön haltijan rakennusta koskevan omistajanaseman säilymistä sillä, että rakennus tässä tapauksessa on katsottava toisen maalle rakennetuksi tai on »toisen maalle rakennetun veroinen», halutaan tosiasiaissa ilmaista (vain) se seikka, ettei kiinteistön (aikaisempi) omistaja koskaan ole omistanut riidanalaista rakennusta eikä siten sen paremmin kuin hänen velkojansakaan voi esittää vaatimuksia siihen nähden.¹³ Esillä olevissa tilanteissa onkin asetettava nimenomaan kysymys siitä, sitooko rakennuksen saantoperuste kiinteistön omistajahaltijan edeltäjän velkoja vai ei. On ajateltavissa, että oikeusjärjestyk-seemme sisältyisi normi, jonka mukaan omistajahaltija kiinteistölle rakentamansa rakennuksen omistajana olisi sidonnaisuusasemassa edeltäjän velkoihin nähden. Näin ei meillä kuitenkaan näytä olevan laita.¹⁴

¹³ Ks. vähemmistön kantaa ratkaisussa SOO 1917 p. 18/4 n:o 274 sekä edellä 7 §:ssä av. 66 mainittua ruotsalaista oikeustapausta NJA 1947 s. 305.

¹⁴ Myönteistä kantaa edeltäjän kiinnityselvojiin nähden näyttää tosin tukevan ed. av. mainittu vanha äänestysratkaisu SOO 1917 p. 18/4 n:o 274, jossa SOO (ään. 3—2) katsoi päätilaan ennen määräalan erottamista vahvistetun kiinnityksen koskevan myös määräalan saajan kiinnityksen vahvistamisen jälkeen rakentamia rakennuksia. Oikeuskäytännössämme tämä äänestysratkaisu on kuitenkin poikkeuksellinen. Vrt. uudemmassa oikeuskäytännöstämme määräalaa koskevaa ratkaisua KKO 1964 II 56. Tässä yhteydessä voidaan myös mainita takaisinsaantia konkurssipesään koskeva KKO 2799/16. 12. 1969: Konkurssivelallinen oli luovuttanut kiinteistönsä pojalleen, joka yli kolme vuotta kestäneenä hallinta-aikanaan mm. oli rakentanut kiinteistölle asuinrakennuksen. Takaisinsaantia koskevassa oikeudenkäynnissä viimeksi mainittu vaati kiinteistön konkurssipesään peräyttämisen varalta korvausta parannuksista, joihin hän katsoi tuon rakennuksen kuuluvan. KO = HO hylkäsivät takaisinsaantikanteen. KKO (ään. 3—2) katsoi, ettei asuinrakennuksen rakentamisesta tilalle aiheutuneita kustannuksia voitu pitää sellaisina tuohon tilaan pantuina kustannuksina, että konkurssipesä olisi ollut velvoitettava lunastamaan itselleen sanottu rakennus, minkä vuoksi, samalla kun tila, jolla rakennus oli, määrättiin peräytymään konkurssipesään, vastaajalla lausuttiin olevan, ellei em. rakennuksen lunastamisesta konkurssipesälle sovittu, oikeus viedä rakennus pois kiinteistöltä. Kaksi eri mieltä

B. KOLLISIORATKAISUSTA VUOKRAOIKEUDEN SIIRRON YHTEYDESSÄ LUOVUTETTUUN RAKENNUKSEEN

1. Vallitseva kanta

Seuraavassa tarkastelen tapauksia, jolloin luovutustoimen kohteena on ollut vuokraoikeus kiinteistöön tai alueeseen. Rajoitan tarkastelun tässä yhteydessä niihin tilanteisiin, jolloin vuokra-alueella on ollut rakennus t. rakennuksia, joista luovuttaja on disponoinut omistajana. Kollisiotilanne syntyy, kun luovuttaja ei olekaan ollut vuokraoikeuden oikea haltija eikä rakennusten oikea omistaja eikä siten oikeutettu niistä määräämään. Kysytään, millä perustein kollisio oikean oikeudenhaltijan ja luovutuskensaajan välillä ratkeaa.

Tähän oikeudelliseen tilanteeseen on meidän kirjallisuudessamme kiinnitetty huomiota tarkasteltaessa kysymystä siitä, *voidaanko saantosuoja myöntää, kun kohteena on rakennus toisen maalla*. Nytemmin täysin vakiintuneen kannan mukaan vastaus on kielteinen. Kantaa ovat edustaneet meillä *Caselius* ja *Zitting*, ja sen tueksi voidaan viitata — ja on viitattu — eräisiin KKO:n mm. selostuksina julkaistuihin ratkaisuihin.¹⁵ Avainasemassa ovat olleet KKO:n tuomio 1930 I 56 ja jo sitä edeltänyt äänestysratkaisu 1929 I 60, jossa lopputulos ilmaisi kahden jäsenen kannan.

Ratkaisu KKO 1929 I 60 on otsikoitu seuraavasti: soveltuuko KKO:n 11:4:ssä ja 12:4:ssä lausuttu oikeussääntö toisen haltuun uskotun irtaimen omaisuuden myymisestä, pantiksipanosta tai muusta luovutuksesta myöskin vuokramaalla olevaan rakennukseen maanvuokraoikeuksineen? — A oli myynyt vuokramaalla olevan rakennuksensa B:lle ehdoin, että omistusoikeus rakennukseen siirtyisi vasta kauppahinnan tultua kokonaan suoritetuksi. B oli kauppahinnan jäätyä osittain maksamatta myynyt rakennuksen vuokraoikeuksineen C:lle. KKO: koska rakennuksen omis-

ollutta jäsentä olisi myöntänyt muutoksenhakuluvan ja jättänyt HO:n tuomion pysyväksi. — Ratkaisu osoittaa hyvin, ettei kiinteistön saajan rakennuttaman rakennuksen arvo »kuulu» luovuttajan konkurssivelkojille. Toisaalta rakennuksen omistajakin on sikäli epäedullisessa asemassa, että rakennusta ei useinkaan voida lukea ainakaan tarpeelliseksi kustannukseksi, jollaisiin konkurssipesän korvausvelvollisuus KS 46 §:n i) kohdan nojalla ulottuu. Ks. myös *Hellnerin* s. 376 av. 6 selostamaa takaisinsaantitilannetta koskevaa oikeustapausta NJA 1932 s. 534.

¹⁵ Ks. *Caselius* s. 383 av. 1 ja *Zitting*, Saantosuoja s. 24 s. Ks. myös *Haataja*, Maanvuokraoikeus s. 16, *Zitting*, Luennot s. 60, *Zitting-Rautiala* s. 284 sekä *Kom. miet.* 1965: A 3 s. 22 s.

tusoikeuden siirtoa ei ollut lopullisesti tapahtunut eikä B:llä muutoinkaan ollut oikeutta luovuttaa rakennusta C:lle, niin C velvoitettiin hädän uhalla luovuttamaan rakennus A:n hallintaan. Yksi eri mieltä ollut jäsen katsoi, ettei C vilpittömässä mielessä ollen ollut velvollinen lunastuksetta luopumaan ko. omaisuudesta. Yksi jäsen katsoi B:n ja C:n välisen kaupan A:ta sitovaksi, yksi jäsen olisi palauttanut jutun.

Ratkaisussa KKO 1930 I 56 kysymys oli kaksoisluovutuksesta, jonka kohteena olivat vuokraoikeus erääseen huvila-alueeseen ja omistusoikeus alueella oleviin rakennuksiin. Jo tapauksen otsikossa on vastattu kysymykseen KK 11:4:n ja 12:4:n soveltuvuudesta kieltävästi. — KKO: kun ao. rakennukset vuokraoikeuksineen eivät riidattomasti kuuluneet B:lle hänen myydessään ne C:lle, vaan B päinvastoin oli KKO:n tuomiolla velvoitettu luovuttamaan ne ja vuokra-alueen hallinta A:lle, sen tähden ja kun mainitut rakennukset vuokraoikeuksineen eivät olleet sellaista irtainta omaisuutta, että C:llä lain mukaan voisi olla oikeus luovuttaessaan ne A:lle saada häneltä takaisin maksamansa kauppahinta, joten se seikka, oliko C, kuten oli väittänyt, kauppansa tehdessään vilpittömässä mielessä, oli vailla merkitystä, niin B:n ja C:n välinen kauppa julistettiin mitättömäksi ja alue ja rakennukset A:n käytettäväksi.¹⁶

Kysymyksessä on meillä seurattu Ruotsissa vallitsevaa käsitystä. Siellä on tärkeä merkitys ollut rakennusten kaksoisluovutusta koskevalla ratkaisulla NJA 1912 s. 311, minkä lisäksi on syytä mainita ainakin ratkaisut NJA 1913 s. 456 ja NJA 1952 s. 407. Viimeksi mainitussa ratkaisussa on primusasemassa ollut rakennuksen vakuusluovutuksen saaja.¹⁷

Omaksutun kannan muotoutumiseen niin Ruotsissa kuin meilläkin on ratkaisevasti vaikuttanut Ruotsin HD:n ratkaisuun NJA 1912 s. 311 liitynyt oikeusneuvos *Sjögrenin* lausunto, jossa hän on asettunut vastustamaan KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisen suojan myöntämistä toisen maalla olevan rakennuksen luovutuksensaajalle. Hänen esittämiään perusteita kielteisen lopputuloksen puolesta on sittemmin toistettu kummankin maan oikeuskirjallisuudessa ja lainvalmistelutöissä.¹⁸ *Sjögrenin* esittämät näkökohdat ovat lyhyesti seuraavat:

¹⁶ Ks. myös KKO 1920 t. 14/10 n:o 182 ja KKO 1931 II 294 sekä lisäksi KKO 1929 II 509 ja vrt. toisaalta KKO 1926 II 121, jossa saantosuoja myönnettiin, KKO 1927 II 454 sekä myöhemmältä ajalta rakennusten kaksoisluovutusta koskevaa ratkaisua KKO 1950 II 208 (kun hallinnan saanut sekundus velvoitettiin luovuttamaan rakennukset primuksen hallintaan, mainittiin perusteluissa mm., ettei ensin mainittu ollut ollut vilpittömässä mielessä).

¹⁷ Kysymyksestä Ruotsin oikeuskirjallisuudessa ks. *Benckert* s. 178—187, *Almén—Eklund* s. 788 av. 18, *Bergström*, SvJT 1955 s. 375 s., *Karlgren* s. 175—179, *Undén* I s. 142, *Hessler* s. 224—226 ynnä SOU 1965: 14 s. 65.

¹⁸ Ks. NJA 1912 s. 312 s. sekä sen pohjalta Ruotsin osalta erit. ed. av. main.

1) *Rakennuksen hallinta ei legitimaatiokeinona ole saman vahvuinen rakennusten kuin (tavallisten) irtainten esineiden osalta.* Hallinta sinänsä ei anna aihetta olettaa, että haltijalla olisi disponointivalta rakennukseen. Aina on nimittäin oltava selvyys rakennuksen haltijan ja maanomistajan välisistä oikeussuhteista, joista rakennuksen hallinnan perusteella ei voida päätellä mitään. — Tätä argumenttia *Sjögren* itse on pitänyt ratkaisevana.

2) *Vaihdannan kannalta tarve vilpittömän mielen saannon turvaamiseen ei ole yhtä suuri rakennusten kuin yleensä irtainten esineiden osalta.* Ei ole syytä täysin unohtaa vanhaa jaottelua kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin; sille, että rakennus toisen maalla on kiinteä esine, voidaan eräissä tilanteissa kuten tässä, yhä antaa oikeudellista merkitystä.

Vastakkaisen lopputuloksen puolesta on kiinnitetty huomiota ennen kaikkea siihen seikkaan, että saantosuojaan epäminen jättää rakennuksen saajan suojattomaan asemaan. Hänellä ei ole lainkaan mahdollisuutta turvata saantoaan hallinnan avulla, kun nautintasäännöstkään ei ole tapaukseen sovellettavissa. Myös tämä näkökohta on alkuaan esitetty Ruotsin oikeudessa edellä mainittuun oikeustapaukseen NJA 1913 s. 456 liittyneessä oikeusneuvos *Sundbergin* lausunnossa.¹⁹ Sille ei oikeuskirjallisuudessa sittemmin kuitenkaan ole annettu ratkaisevaa merkitystä.²⁰

2. Vallitsevan kannan arviointia ja oikeuspoliittisia näkökohtia

Ovatko sitten *Sjögrenin* esittämät ja yhä toistetut näkökohdat merkitykseltään niin ratkaisevat kuin yleensä on katsottu olevan laita? Seuraavassa otan nämä näkökohdat vielä lähemmän tarkastelun kohteeksi.

Sjögrenin tekemä huomautus siitä, ettei rakennuksen hallinnan perusteella voida päätellä mitään rakennuksen haltijan ja kiinteistönomistajan

Benckertin, *Undénin* ja *Hesslerin* ja meidän oikeudestamme edellä av. 15 main. *Zittingin* esityksiä ja *Kom. miet.* 1965: A 3 s. 23.

¹⁹ Ks. NJA 1913 s. 461 s.

²⁰ Ks. *Benckert* s. 184 s. ja *Zitting*, Saantosuoja s. 25. Vrt. kuitenkin *Karlgren* s. 178 av. 4 verr. s. 177, ja *Hesslerin* kritiikkiä s. 225 s. Rakennuksen kaksoisluovutuksessa hän on pitänyt huonoimpana mahdollisena ratkaisuna etusijan ytkemistä luovutussopimukseen. Ratkaisevassa asemassa voitaisiin hänen mukaansa pitää esim. kiinteistönomistajalle tehtävää luovutusilmoitusta (denuntiaatiota), mikäli hallinnan saannilla ei katsota olevan merkitystä.

välisistä oikeussuhteista, pitää paikkansa. Viittaus juuri näiden henkilö-tahojen välisiin oikeussuhteisiin osoittaa Sjögrenin pitäneen silmällä tilannetta, jolloin *muu henkilö kuin kiinteistönomistaja esiintyy rakennuksen luovuttajana ja rakennus kuuluukin kiinteistöön*.²¹ Tässä tapauksessa luovutuksensaajan suojaaminen KK 11:4:n ja 12:4:n edellytyksin ei tule kysymykseen. Saajan on aina varauduttava siihen, että rakennus kuuluu kiinteistöön. Juuri tästä syystä hänen on välttämätöntä ottaa selko rakennuksen luovuttajan ja kiinteistönomistajan välisistä oikeussuhteista.

Sanotun johdosta voidaan esittää seuraavat huomautukset. Ensimmäkin käytännöllinen tarve rakennuksen luovutuksensaajan suojaamiseen esillä olevan tyyppisissä kollisiotilanteissa nimenomaan kiinteistönomistajaa vastaan on todellisuudessa vähäinen. Lisäksi saattaisi kyllä olla ajateltavissa, että saantosuoja myönnettäisiin muita henkilöitä kuin kiinteistönomistajaa vastaan. Perustelen seuraavassa näitä huomautuksia lähemmin.

Ei tosin ole epätavallista, että rakennuksen haltija ei omista rakennusta, vaan hallinta perustuu johonkin käyttöoikeuteen, lähinnä huoneenvuokraoikeuteen. Toisaalta on kuitenkin suhteellisen helppoa saada selvyys siitä, mihin oikeussuhteeseen rakennuksen hallinta kiinteistöllä perustuu. *Benckertin* sanontaa lainatakseni tämä oikeussuhde on usein »notoorinen».²² Siitä on myös yleensä saatavissa kirjallista näyttöä. Sen sijaan käytännössä muodostuvat ongelmallisiksi sellaiset tapaukset, joissa on kiistatonta, että luovutettu rakennus ei kuulu kiinteistöön.

Vaikka rakennuksen saajalle ei myönnetä saantosuoja kiinteistönomistajaa vastaan, ei tämä muodosta periaatteellista estettä sille, etteikö saantosuoja voitaisi myöntää hänelle *muissa tapauksissa* kuin silloin, kun kiinteistönomistaja on rakennuksen oikea omistaja. Hallinnan legitimaatiovaikutusta voidaan nimittäin ajatella rajoitettavaksi juuri sellaisissa tapauksissa, jolloin voidaan edellyttää, että kolmas saattoi ottaa rajoituksen huomioon.²³ Näin tapahtuu aina silloin, kun luovutettu objekti on sellaisessa havaittavassa ulkonaisessa yhteydessä (faktillisessa liitos-suhteessa) kiinteistöön, että ainesosa- tai tarpeistosuhde voidaan konsti-

²¹ Näin on tehnyt myös *Undén*, joka nimenomaisesti on viitannut kiinteää omaisuutta ja sen tarpeistoa koskevan sääntelyn vaikutukseen asiassa. Ks. *Undén* I s. 142.

²² Näin *Benckert* s. 186 av. 31.

²³ Ks. *Benckert* s. 172.

tuoida. Saantosuoja kiinteistönomistajaa vastaan ei myönnetä, mutta luovutuksensaaja on saattanut varautua tähän. Havaitsemansa ulkonaisen yhteyden perusteella hän on voinut ottaa huomioon sen mahdollisuuden, että objekti ainesosana tai tarpeistona kuuluu kiinteistöön. Jos näin ei kuitenkaan ole laita, luovutuksensaaja saa saantosuojaan objektin oikeaa omistajaa vastaan normaalein edellytyksin.²⁴ Sanottu huomioon ottaen muodostuu esillä olevassa tilanteessa lopulta oleelliseksi se kysymys, onko rakennuksen hallintaan ylipäätään aihetta liittää legitimaatiovaikutus.

Miksi sitten, kuten *Sjögren* edellyttää, tarve rakennuksen saajan suojaamiseen ei vaihdannan kannalta ole yhtä suuri kuin irtainten esineiden osalta yleensä? Väitettäessä näin voidaan tarkoittaa ensinnäkin sitä, että sivullisen on helpompi saada selvyyttä luovuttajan disponointikelpoisuudesta rakennusten kuin tavallisten irtainten esineiden osalta. Mutta tarkoituksena saattaisi olla myös väittää, ettei rakennusten vaihdantaa ole syytä pyrkiä edistämään samalla tavoin kuin irtainten objektien vaihdantaa.

Sjögrenin lausuma on oikeuskirjallisuudessa ymmärretty ensiksi mainitulla tavalla, kuten aiheellista lieneekin.²⁵ Irtaimen objektin luovutuksensaajan on usein mahdotonta vakuuttautua saantomiehensä saannosta. Vaihdannan intressien turvaaminen korottamalla hallinta legitimaatiokeinoksi on tästä syystä perusteltua. *Sjögren* näyttää pitäneen rakennusta, joka on »fast sak», esillä olevassa suhteessa eri asemassa kuin liikuteltavaa, kädestä käteen kiertävää irtainta esinettä; rakennuksen omistussuhteista on helpompi saada selko.

Sjögrenin käsitys onkin tietyissä rajoissa oikeutettu. Kysymys siitä, kuka omistaa rakennuksen ja kellä siten on siihen nähden omistajan määräysvalta, ei kuitenkaan aina ole yksinkertainen. Paljon paremmin kuin rakennuksiin *Sjögrenin* esittämä näkökohta sopii kiinteistöihin niitä irtaimiin esineisiin verrattaessa. Kuitenkin kiinteistöjenkin osalta on katsottu tarpeelliseksi järjestely sivullisseuraajan suojaamiseksi tapauksissa, jolloin kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajaltaan. Julkisen luotettavuuden periaatteelle rakentuvassa kiinteistökirjalainsäädännössä tämä suoja entisestään vahvistuu.

²⁴ Ks. *Benckert* s. 187 ja tarpeistoluonteisten esineiden osalta samoin *Zitting*, Luennot s. 60. Eroa »ainesosaluonteisiin» objekteihin nähden ei tässä voitane tehdä, ks. myös jäljempänä 11 §:ssä av. 46:n kohdalla lausuttua.

²⁵ Ks. erit. *Benckert* s. 185 ja *Zitting*, Saantosuoja s. 24.

Kaiken kaikkiaan *Sjögrenin* esittämät perustelut eivät ehkä riittävän vakuuttavasti puhu saantosuojan myöntämisestä vastaan. Olisiko kysymys rakennuksen saajan suojaamisesta arvioitava uudelleen ja nimenomaan suositettava sitä ratkaisua, että saantosuojaa myönnettäisiin? Kosketteen kysymystä seuraavassa lähemmin.

Saantosuojaa koskevan lainuudistustyön osalta on todettava *saantosuojakomitean* jättäneen toisen maalla olevat rakennukset ehdottamansa sääntelyn ulkopuolelle »riippumatta siitä, onko niillä irtaimen vai kiinteän omaisuuden luonne».²⁶ Periaatteellisia esteitä sääntelyn ulottamiseksi rakennuksiin ei kuitenkaan ole esitetty. Komitean kanta näyttää johtuvan lähinnä siitä, että ehdotuksessa on pyritty normeeraamaan vain tapaukset, joissa vilpittömän mielen saanto kiistattomasti esiintyy voimassa olevassa oikeudessamme.²⁷

Tarkasteltaessa ongelmaa normisuosituskysymyksenä voimassa olevan oikeutemme kannalta näyttää olevan niin, että rakennuksen hallinta ei ole sellainen tunnusmerkki, johon esillä olevaa kollisiotilannetta silmällä pitäen olisi luontevaa liittää oikeusvaikutuksia. Tämä koskee nimenomaan hallinnalle annettavaa legitimaatiovaikutusta.²⁸ Merkitsevinä pitäisin seuraavia näkökohtia.

Ei useinkaan ole sillä tavoin välittömästi havaittavissa, kenen hallinnassa rakennus on, kuin jos kysymys olisi tavanomaisesta irtaimesta objektista. Rakennus ei myöskään läheskään aina ole samalla tavoin havaittavasti yhden henkilötahon hallinnassa kuin irtaimet objektit yleensä. Mutta vaikka hallintasubjektista ei olisikaan epäselvyyttä, on syytä ottaa huomioon seuraavaa.

Kun hallinta irtaimisto-oikeudessa on korotettu legitimaatiokeinoksi, perustuu tämä mm. siihen näkökohtaan, että esineen haltija useimmissa tapauksissa on esineen omistaja.²⁹ *Sjögrenin* lausuma rakennuksen hallinnan vähäisestä merkityksestä legitimaatiokeinona sisältää ajatuksen,

²⁶ Näin *Kom. miet.* 1965: A 3 s. 47.

²⁷ Ks. ed. av. main. miet. s. 48.

²⁸ On syytä tässä kohden todeta, että rakennuksen hallintaan (sen saantiin) on oikeuskäytännössämme eräitä oikeudellisia tilanteita silmällä pitäen kytketty oikeusvaikutuksia, ks. rakennuksen lahjoitusta koskevia ratkaisuja SOO 1908 t. 30/11 n:o 22 ja KKO 1950 II 337. Ks. myös HO:n kantaa rakennuksen ulosmittausta koskeneessa ratkaisussa KKO 1934 II 603. Vrt. samoin *Ruotsin* oikeuden osalta, kun kyseessä on rakennuksen panttaus *Undén* I s. 197 ja *Hessler* s. 226 ja s. 419—421.

²⁹ Ks. *Zitting*, Saantosuoja s. 73 ja *Zitting-Rautiala* s. 50.

ettei rakennuksen hallinta pysty luomaan sellaista riittävän vahvaa omistajaolettamaa, jonka pohjalle sivullisen vilpittömän mielen suoja voitaisiin rakentaa. Hänen esittämänsä väite rakennuksen hallinnan vähäisestä »vahvuudesta» legitimaatiokeinona voidaan kuitenkin ymmärtää laajemmin kuin hän itse on tehnyt. On todella oletettavissa, että rakennuksen omistusoikeus ja hallinta eivät niin usein kuulu samalle subjektille kuin irtainten objektien keskimäärin. Mutta tämä pitää paikkansa *myös silloin, kun on selvää, että rakennus ei kuulu kiinteistöön.*

On tosin myös esitettävissä perusteita, jotka nimenomaan puoltaisivat saantosuojan myöntämistä silloin, kun luovutustoimen kohteena on ollut rakennus. Esim. rakennuksen välitön hallinnan siirto ei käy niin vaivattomasti kuin irtainten objektien yleensä. Jos korostetaan aktiviteettinäkökohdan merkitystä, puhuisi tämä seikka sen puolesta, että hallinnan saanutta rakennuksen saajaa tulisi suojata vielä suuremmalla syyllä kuin irtaimen objektin saajaa tradition tapahduttua. Ja jos saantosuojan myöntämisellä on vaihdantaa edistävä vaikutus, voidaan kysyä, miksi tälle näkökohdalle ei olisi annettava merkitystä, kun on disponoitu rakennuksesta.

Luovutustoimia, joiden kohteena on *yksinomaan* kiinteistöllä oleva rakennus, ei esiinny käytännössä kovinkaan usein. Saantosuojan myöntäminen ei siten tältä kannalta katsoen juuri ole tärkeää.³⁰ Nähdäkseni ei muutoinkaan ole tarpeen erityisesti suojata tällaisia luovutustoimia, joiden seurauksena rakennuksen omistusoikeus usein ehkä tulisi kuulumaan toiselle kuin kiinteistön tai alueen käyttöoikeuden haltijalle. Niinpä ei lopultakaan näytä olevan riittävästi aihetta myöntää saantosuojaa silloin, kun luovutustoimen yksinomaisena kohteena on ollut toisen maalla oleva rakennus.

Toisella tavoin on sen sijaan suhtauduttava niihin juuri tässä esitysjaksossa tarkasteltaviin tapauksiin, jolloin rakennuksen luovutuksen yhteydessä rakennuksen saajalle on edelleen luovutettu eli siirretty vuokraoikeus siihen kiinteistöön tai alueeseen, jolla rakennus on.

³⁰ *Caselius* on huomauttanut vilpittömän mielen merkityksen esineoikeudessa riippuvan objektin laadusta sikäli, että mitä liikkuvampi objekti on, sitä enemmän suojataan vilpittömyyttä mieltä. Hän on lähtenyt siitä ajatuksesta, että mitä helpommin ja nopeammin liikkuva objekti omalta laadultaan on, sitä »liikkuvampi» se myös on vaihdannassa. Tämä ajattelutapa edellyttää, että mitä vilkkaampaa on objektin vaihdanta, sitä enemmän puolestaan vaihdannan intressit (nimenomaan rationaliteettinäkökohta) vaativat vilpittömän mielen suojaamista. Ks. *Caselius*, DL 1935 oik. tap. s. 84 ja *Wrede—Caselius* s. 283.

Oikeuskäytännössämme esiintyneissä saantosuoja rakennukseen koskeneissa tilanteissa on säännönmukaisesti ollut kysymys myös sanotun vuokraoikeuden luovutuksesta rakennuksen saajalle. Saantosuoja on tullut evätyksi paitsi rakennuksiin, myös vuokraoikeuteen, vaikka tästä ei olekaan erikseen lausuttu. Asian tähän puoleen ei myöskään kirjallisuudessamme ole juuri kiinnitetty huomiota.³¹ Kun kysymys on kiinteistön saannonmoiteprosessista, jää useimmiten taka-alalle se tosiseikka, että kysymys paremmasta oikeudesta kiinteistöllä oleviin rakennuksiin tulee samassa yhteydessä ratkaistavaksi. Päinvastaiselta näyttää tilanne, jolloin riidanalaisen luovutustoimen kohteena ovat olleet vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevat rakennukset. Näissä tapauksissa puhutaan mieluiten juuri rakennusten luovutustoimesta ja sen tehokkuudesta (mitättömyydestä). Ilmiö on sama, joka esiintyy yleisemminkin: vuokraoikeutta ei ole haluttu nähdä — ainakaan ensisijaisena — disponoinnin kohteena. On kuitenkin tärkeää huomata, että vastaavasti kuin silloin, kun disponointitoimen kohteena on ollut kiinteistö »kaikkineen, mitä siihen kuuluu» ja siten myös rakennuksineen, on määräämistöimi tässäkin tapauksessa koskenut sekä rakennuksen omistusoikeutta että oikeutta maapohjaan.

Ruotsin oikeuden osalta *Benckert* on kosketellessaan kysymystä vilpittömän mielen saannosta toisen maalla oleviin rakennuksiin tehnyt eron eri tapausten välillä sen mukaan, onko kysymys rakennuksen luovutuksesta poissirrettäväksi vaiko kiinteistöllä käyttöön otettavaksi.

³¹ Edellä av. 16 mainituista oikeustapauksista vain KKO 1950 II 208 koskee yksin rakennusten luovutusta. Kuitenkin esim. *Zitting* puhuu saantosuoja koskevassa esityksessään (Saantosuoja s. 24 s.) toisen maalla olevista rakennuksista mainitsematta oikeuskäytäntöönkään viitatessaan luovutustoimen koskeneen kaikissa hänen mainitsemissaan tapauksissa rakennusta vuokraoikeuksineen. Vrt. kuitenkin *sama*, Luennot s. 60 s.

Caselius (s. 383 av. 1) on pohtiessaan kysymystä KK 11:4:n ja 12:4:n periaatteen soveltamisesta rakennuksiin kiinnittänyt huomiota myös tapauksiin, jolloin (rakennusten ja vuokraoikeuden) luovutus on tapahtunut siirtämällä (vuokra-)sopimus ostajalle. Tällaisessa tapauksessa ostaja on »velvollinen tarkastamaan siirtosarjan. Jos hän sen laiminlyö, ei hän voi olla vilpittömässä mielessä». *Caselius* ei kuitenkaan ole puuttunut kysymykseen siitä, mikä merkitys rakennuksen saannon pysyvyyteen olisi sillä seikalla, että tuo siirtosarja osoittaisi rakennuksen luovuttajan vuokraoikeuden haltijaksi. Lisäksi vuokraoikeuden ja rakennusten luovutus normaalisti tapahtuu erillisin — yleensä kirjallisin — sopimuksin. Kysymys siirtomerkinän oikeudellisesta merkityksestä eri tilanteissa kaipaaisi yksityiskohtaista selvitystä.

Viimeksi mainitussa tapauksessa on käytännön tarve luovutuksensaajan suojaamiseen selvästi painavampi. Jotta luovutuksensaajan oikeusasema tällöin todella olisi suojattu, olisi paitsi rakennuksen omistusoikeus, myös käyttöoikeus maapohjaan turvattava. Tämä taas edellyttäisi, että KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisen suojan kohteena olisivat paitsi rakennukset, myös maapohjaan kohdistuva käyttöoikeus. Ruotsin oikeuden mukaan eivät kiinteistöön kohdistuvat käyttöoikeudet kuitenkaan saata olla KK 11:4:ssä ja 12:4:ssä tarkoitetun suojan kohteina. Vielä rakennusten saannon turvaamisella ei näin ollen saavutettaisi tavoiteltuja pyrkimyksiä.³²

Benckertin esittämät näkökohdat ovat yhä ajankohtaisia. Ne ansaitsevat huomiota myös meidän oikeuttamme silmällä pitäen. Asian ratkaisun kannalta on nimittäin oleellista viime kädessä se, mitkä säännöt syntyneessä kollisiotilanteessa omaksutaan rakennuksen maapohjaan kohdistuvan käyttöoikeuden (vuokraoikeuden) osalta. On myös pidettävä perusteltuna *Benckertin* kantaa, jonka mukaan samojen ratkaisusääntöjen tulisi koskea niin tuota käyttöoikeutta kuin rakennuksiakin.

Tältä pohjalta näyttääkin aiheelliselta kiinnittää huomiota nimenomaan kysymykseen vuokraoikeuden siirronsaajan vilpittömän mielen suojasta.

Mitä tulee mahdollisuuteen tässä tapauksessa soveltaa KK 11:4:n ja 12:4:n säännöksiä, on oikeutemme kanta sama kuin Ruotsissakin: näiden lainkohtien tarkoittama suoja ei ulotu koskemaan kiinteistön käyttöoikeuden siirronsaajaa. Tällaista mahdollisuutta ei edes ole harkittu kirjallisuudessamme.³³ Saantosuoja voi tulla vain (irtaimen esineen) luovutuksensaajan tai pantinsaajan hyväksi.³⁴ Periaatteellista estettä ei kuitenkaan olisi tulevassa lainsäädännössä suojata vilpittömässä mielessä olevaa vuokraoikeuden siirronsaajaa erityissäännöksiin, joilla olisi vastaavuutta saantosuojaa koskeviin normeihin. Kiinteistön tai alueen vuokraoikeutta voitaisiin nähdäkseni vaivatta käsitellä itsenäisenä vaihdantaobjektina vuokraoikeuden »oikean omistajan», sen edelleen luo-

³² Ks. *Benckert* s. 184 s. ja s. 187.

³³ Toisinaan on sen sijaan kiinnitetty huomiota niihin tilanteisiin, jolloin joku oikeudettomasti on perustanut toiselle vuokraoikeuden irtaimeen esineeseen tai kiinteistöön. Ks. *Kom. miet.* 1965: A 3 s. 26 ja s. 47 s. sekä siellä viitattua kirjallisuutta.

³⁴ Ks. *Kom. miet.* 1965: A 3 s. 26 ja s. 58 sekä vrt. Ruotsin oikeuden osalta *SOU* 1965: 14 s. 72—81.

vuttajan ja sivullisseuraajan välisessä suhteessa, jolloin suhde kiinteistönomistajaan (vuokranantajaan) jää sivuun. Vertailukohteena voidaan pitää arvopaperioikeutta, jonka tarpeet ovat johtaneet VKL 14 §:n ja OYL 32 a §:n erityissäännöksiin.³⁵ Olisi ajateltavissa esim., että vuokraoikeuden vilpittömässä mielessä olevaa siirronsaajaa suojattaisiin vuokra-alueen hallinnan saannin perusteella. Nykyinen lainsäädäntömmekin tuntee tapauksia, joissa vuokramiehen hallinnalla on merkitystä kolli-sionratkaisuperusteena.³⁶ Vaikeampi olisi ehkä kytkeä luotettavuusvai-kutus vuokraoikeuden luovuttajan hallintaan hänen oikeusasemaansa osoittavana tunnusmerkkinä.

Vuokraoikeuden luovutuksensaajalle olisi myös mahdollista antaa suojaa modernin kiinteistöoikeuden keinoin. Luotettavuusvaikutusta ei tällöin liitettäisikään hallintaan vaan kirjaamismerkintään. Vuokraoikeuden luovutuksensaajan suoja olisi tulevassa lainsäädännössä ehkä parhaiten järjestettävissä niiden muutosten yhteydessä, jotka kiinteistö-kirjajärjestelmää uudistettaessa tulisivat koskemaan kiinteistön saannon kirjaamiselle (lainhuudatukselle) annettavaa luotettavuusvaikutusta. Saannon kirjaamiselle voitaisiin tässä suhteessa antaa sama merkitys, olipa sitten kysymys kiinteistön omistusoikeudesta tai vuokraoikeu-desta siihen. Kirjattu vuokraoikeus rinnastettiinkin kiinteistöön mm. lainhuudatusta silmällä pitäen jo *lainvalmistelukunnan* ehdotuksessa vuodelta 1892.³⁷ Rinnastusta ainakin joissakin suhteissa näyttää edellyt-

³⁵ Ks. *Zitting*, Arvopaperi s. 12—14.

³⁶ Näissä tapauksissa on kysymys vuokraoikeuden pysyvyydestä kiinteistön omistajanvaihdon tapahtuessa, ks. HVL 26 §, MVL 12 § ja KiinA 22.5 §. Kah-dellevuokrauksen osalta ks. *maankäyttölainsäädäntökomitean* ehdotusta *Kom. miet. 1/1957* s. 45, jossa lähdettiin siitä, että vuokraoikeuksien keskinäinen etu-oikeusjärjestys olisi ollut järjestettävä samojen perusteiden mukaan kuin vuokraoikeuden pysyvyys omistajanvaihdon tapahtuessa. Katsottiin, että taloudel-liselta kannalta oli enemmän syytä turvata hallinnan saannutta vuokramiestä kuin sitä, jolla ei vielä ollut hallintaa. Laissa (MVL 13 §) omaksuttiin kuitenkin aika-prioriteettisääntö aikaisemman lainsäädännön tavoin. Ks. myös *Hakulinen* s. 133.

³⁷ Ks. edellä 8 §:ssä av. 39:n kohdalla lausuttua. Vrt. samassa §:ssä av. 27 mainittua *lainvalmistelukunnan* ehdotusta *Lvk 1949:1*. Siihen sisältyneen laki-ehdotuksen mukaan vuokraoikeuden rekisteröiminen oli vuokramiehen velvolli-suutena, kun kaupungin tai kauppalan alueella olevaa maata annettiin vuokralle asunto-, teollisuus- tai liiketarkoituksiin määrääjäksi, joka oli kymmentä vuotta pitempi ja ehdoin, että vuokraoikeus voitiin maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle. Rekisteröimisvelvollisuus koski myös vuokraoikeuden siirtoa. Rekisteröimisen laiminlyönnistä oli soveltuvin kohdin noudatettava, mitä

täneen myös *kirjaamislakikomitea*.³⁸

Tarkasteltavissa kollisiotilanteissa on lisäksi kysymys rakennuksista. De lege ferenda näyttää ainoalta tyydyttävältä ratkaisulta se, että samoja kollisionratkaisuperusteita noudatetaan niin luovutettujen rakennusten kuin vuokraoikeudenkin osalta. Jos siis sivullisseuraaaja suojataan vuokraoikeuden osalta, on hänelle annettava suojaa myös rakennusten saajana. Jos taas hänen oikeusasemansa vuokraoikeuteen nähden kumoutuu, tulee myös rakennusten palautua niiden oikealle omistajalle. Vuokraoikeuden yhteydessä luovutetut rakennukset seuraisivat siten vuokraoikeutta vastaavasti kuin ne seuraisivat kiinteistöä, jos se olisi ollut luovutustoimen kohteena. Itse asiassa tällaisen yhteenkuuluvuuden tunnustaa nykyinenkin oikeuskäytäntömme, joskin kätketysti. Muutosta nykyiseen käsitystapaan merkitsisi vain vuokraoikeuden näkeminen esillä olevassa tilanteessa ensisijaisena vaihdantaobjektina.

11 §. Rakennuksen sivullisomistajan oikeusasemasta kiinteistön omistajanvaihdoksessa

A. LÄHTÖKOHTIA

Tässä esitysjaksossa tulevat tarkasteltaviksi ne tilanteet, jolloin toinen kuin kiinteistönomistaja omistaa kiinteistöllä rakennuksen, ja kiinteistö joutuu sitten omistajanvaihdoksen kohteeksi. Tutkimukseni näkökulmasta on keskeinen se kysymys, pysyykö rakennuksen omistajan oikeusasema vai kumoutuuko se omistajanvaihdoksen yhteydessä. Probleemina on ennen muuta, mistä tekijöistä rakennuksen omistajan oikeusaseman pysyvyys on riippuvainen.

Asiaa koskevan selvittelyn pohjaksi tarkastelen *Zittingin* esitystä tiedon ja puuttuvan tiedon merkityksestä sivullissuhteissa.¹ Hän on suo-

»lainhuudon laiminlyönnin seuraamuksesta» oli säädetty. Vuokraoikeuden rekisteröimisellä oli sama vaikutus kuin kiinnityksellä nautintaoikeuden vakuudeksi; rekisteröiminen oli myös laitoskiinnityksen myöntämisen edellytyksenä (lakiehdotuksen 1, 3, 8 ja 9 §).

³⁸ Ks. *Hannikainen* LM 1973 s. 37.

¹ Tekstissä esitettävä perustuu *Zittingin* artikkeliin LM 1970 s. 830—839, erit. s. 831 s. ja s. 838 s. Ks. myös *sama*, Luennot s. 46—51.

rittanut kiintoisan erottelun sen perusteella, otetaanko syntyneissä kollisiotilanteissa lähtökohdaksi »esineoikeudellinen» vai »velvoiteoikeudellinen» kysymyksenasettelu. Milloin liikutaan »oikean tiedon»-kentässä, ts. milloin laissa edellytetään sivullisen hyväksymistä tai tietoa kolmannen oikeudesta tämän oikeusaseman pysyttämiseksi, lähdetään totunnaisesti »velvoiteoikeudellisen» ajattelun pohjalta; kolmannen oikeus katsotaan luonteeltaan obligatoriseksi, joten se ei pääsäännön mukaan sido sivullista. Kysymyksenasettelu kuuluu tällöin siis: millä edellytyksin (poikkeukseksi pääsäännöstä) sivullinen on *sidottu*? Lähtökohtana on toisin sanoen *sitomattomuussääntö*. Erityisin perustein, kuten hyväksymisensä ja mahdollisesti tietoisuutensa perusteella, sivullinen voi kuitenkin tulla sidotuksi. Jos taas liikutaan »puuttuvan tiedon»-kentässä, ts. jos kysymyksessä on tilanne, jossa sivullisen *vilpittömälle mielelle* annetaan oikeudellista merkitystä, on kysymyksenasettelu perinteisesti »esineoikeudellinen». Lähtökohtana pidetään aikaprioriteettisääntöä, jolloin kysymys kuuluu: millä edellytyksin (poikkeukseksi pääsäännöstä) sivullinen on *suojattu*? Lähtökohtana on siten sitovuussääntö. Suojan saannin edellytyksenä on tällöin (mahdollisten muiden tekijöiden ohella) se, ettei sivullinen tiennyt eikä hänen pitänytkaan tietää kolmannen oikeudesta; hänen luottamustaan siis suojataan.

Vanha esine- ja velvoiteoikeuksien välinen jaottelu ja käsitys näiden oikeuksien erilaisesta suojasta on *Zittingin* mukaan siis esillä olevissa kysymyksissä yhä ollut vaikuttamassa oikeudelliseen ajatteluun. Hän on kuitenkin todennut, ettei sanotun jaottelun pohjalta tapahtuva päättely tuo luotettavia tuloksia. *Zitting* onkin lähtenyt siitä, että sivullissuojaa koskevia kysymyksiä ratkaistaessa tulisi edetä toisin. Käytännössä esiintyvät eri tilanteet olisi syytä eritellä tarkoin. Siten tulisi pyrkiä selvittämään toisaalta, millainen kollisiotyyppi kulloinkin on kyseessä ja voidaanko aikaprioriteettisääntö ottaa lähtökohdaksi ja toisaalta, millaisin edellytyksin sanotusta säännöstä voidaan poiketa.²

Tällainen tarkastelutapa näyttää tarkoituksenmukaiselta esim. seuraavassa käsiteltäviksi tulevien kollisiotilanteiden kohdalla. Pyrittäessä

² Viimeksi lausutun johdosta ks. erit. *Zitting*, LM 1970 s. 838 s. ja *sama*, Luennot s. 47 ja s. 50. — Esine- ja velvoiteoikeuksien välisen jaottelun ongelmallisuus ja tuolle jaottelulle perustuvan päättelyn vaarat myönnettäneen oikeuskirjallisuudessamme jo aivan yleisesti. Ks. tässä kohden esim. *Muukkonen*, *Esisopimus* s. 42 s. kirjallisuusviittauksineen.

ratkaisuun niissä eri tilanteissa, joissa rakennuksen sivullisomistajan oikeus joutuu kollision kiinteistön luovutuksensaajan oikeuden kanssa, joudutaan tekemään valinta sitovuus- ja sitomattomuussäännön kesken. Valinnan tulee tällöin nojautua reaalisiin näkökohtiin, ei sen sijaan perustelemattomiin käsityksiin rakennusta koskevan oikeuden »luonteesta». Samalla tavoin on asennoiduttava tarkasteltaessa niitä edellytyksiä, joiden vallitessa sanotuista lähtökohtaisista säännöistä voidaan poiketa.

B. SIVULLISEN OIKEUSASEMASTA, KUN TÄMÄ OMISTAA RAKENNUKSEN ERILLISENÄ OIKEUSOBJEKTINA

1. Kysymyksenasettelua

Seuraavassa tarkastelen sitä tapausta, jolloin sivullinen omistaa erillisenä oikeusobjektina rakennuksen kiinteistöllä, ja tapahtuu kiinteistön omistajanvaihdos. Ongelmana on, millainen on rakennuksen omistajan oikeusasema syntyneessä tilanteessa. Pysyykö ja millä edellytyksin hänen omistajanasemansa?

Edellä tämän tutkimuksen 2 §:ssä olen esittänyt, mitä omaksumani selitystavan mukaan merkitsee se, ettei ainesosasuhde vallitse. Objektin (rakennuksen) omistaja on tällöin kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa vapaa sidonnaisuudesta; kiinteistön omistajanvaihdos ei »koske» hänen oikeusasemaansa. Näyttää siltä, kuin tämä selitystapa jo sisältäisi vastauksen myös nyt tarkasteltavia tilanteita silmällä pitäen: kiinteistön luovutuksensaajan ja rakennuksen omistajan välillä ei lainkaan synny kollisiota tapauksissa, jolloin rakennus ei kuulu kiinteistöön.

Asia ei kuitenkaan ole näin yksinkertainen. Aikaisemman esityksen yhteydessä on jäänyt käsittelemättä kysymys siitä, mikä merkitys kiinteistön saajan vilpittömälle mielelle esillä olevassa tilanteessa on annettava. Tässä kohden on kysyttävä, voiko rakennuksen omistajan oikeusasema kumoutua vilpittömässä mielessä olevan kiinteistön saajan hyväksi. Ainakin seuraavat tilanteet ovat ajateltavissa:

1) Kiinteistön luovutuksensaaja *olettaa* disponoinnin *koskeneen* myös kiinteistöllä olevaa rakennusta, jonka sivullinen omistaa erillisenä oikeusobjektina.

2) Luovuttajan *tarkoituksena* nimenomaan on ollut *siirtää* myös *rakennuksen omistusoikeus* kiinteistön luovutuksensaajalle.

Konfliktitilanne on näissä tapauksissa syntynyt.³ Miten asia on ratkaistava?

Ennen meidän oikeutemme lähempää tarkastelua kiinnitän huomiota muissa Pohjoismaissa omaksuttuihin järjestelyihin. Niistä on saatavissa mielenkiintoisia vertailukohtia esillä olevaa kysymystä silmällä pitäen. Tarkastelen ensin Tanskan ja Norjan oikeutta sekä sitten Ruotsin oikeuden kantaa, jolla on yhtymäkohtia meidän oikeuteemme. Tämän jälkeen selvittelen voimassa olevaa oikeuttamme ensin kiinteistön vapaaehtoisen luovutuksen ja tämän jälkeen pakkohuutokaupan osalta.

2. Tanskan ja Norjan oikeus

Tanskassa ja Norjassa ei eroavaisuus rakennuksen omistajan oikeusasemassa sen perusteella, onko rakennuksen omistusoikeus johdettavissa kiinteistönomistajalta vai ei, näytä olevan kovin merkitsevä. Näiden maiden oikeutta silmällä pitäen on nimittäin otettava huomioon rakennuksen saantoa koskeva *kirjaamismahdollisuus*.⁴ Tämä koskee sekä tapausta, jolloin sivullinen alkuperäisen saannon nojalla omistaa rakennuksen, että sitä tilannetta, jolloin kiinteistönomistaja on luovuttanut omistamansa kiinteistöön kuuluvan rakennuksen sivulliselle. Sivullisen omistusoikeus rakennukseen saattaa kumoutua vilpittömässä mielessä olevan kiinteistönomistajan seuraajan hyväksi siinäkin tapauksessa, ettei rakennus ole koskaan kuulunut kiinteistöön.⁵ Kiinteistökirjan kiinteistönomistajaksi osoittamaa henkilöä pidetään siten legitimoituna dispo-

³ Näissä tapauksissa voidaan puhua myös *kollisiosta*, mikäli lähdetään siitä, että kysymyksessä on kahden oikeuden vaihdannan yhteydessä tapahtuva »yhteen-törmäys». On kuitenkin mahdollista, että tämä selitystapa ei tekstissä 1) kohdassa mainittujen tilanteiden osalta ole luontevin. Niinpä lähtökohtaisesti puhunkin mieluummin *konfliktista* tarkoittaen sillä *Ellilän* tavoin tilannetta, jossa »erikseen sinänsä suojelusta nauttivat edut joutuvat keskenään ristiriitään», ks. Sivullisen oikeussuoja s. 79. Termin valinta on tässä kohden tosin toisarvoinen kysymys.

⁴ Ks. tästä myös edellä 7 §:ssä av. 73:n kohdalla.

⁵ Ks. kirjaamismahdollisuudesta ja ekstinktiosta lähemmin Tanskan oikeuden osalta esim. *Illum* s. 35—42 ja *sama*, *Tingsret* s. 63—65 sekä Norjan oikeudesta *Harbek—Solem* s. 75 s. ja s. 108—110.

noimaan kiinteistöllä olevasta rakennuksesta, jonka saantoa ei ole kirjattu toisen nimiin.⁶

Mistä tämä periaate on johdettavissa?

Norjan oikeudessa legitimaatio vallitsevan käsityksen mukaan perustuu TL 15.1 §:n säännökseen. Tuossa lainkohdassa säädetään: »Den som har grunnbokshjemmel til en eiendom, har også grunnbokshjemmel til dens enkelte deler, derunder bygninger som er eller blir opført på eiendommen, medmindre grunnboken utpeker en annen som berettiget til disse».⁷ Ekstinktio sivullisen omistamaan rakennukseen kiinteistön luovutuksensaajan hyväksi on katsottu mahdolliseksi tämän lainkohdan ja kiinteistökirjan positiivista julkista luotettavuutta koskevan TL 27 §:n nojalla.⁸

Tanskan oikeudessa, josta puuttuu Norjan TL 15.1 §:ää vastaava säännös, on lopputuloksen niinikään katsottu johtuvan kiinteistökirjan positiivista julkista luotettavuutta koskevasta säännöksestä. Myös Tanskassa tämä säännös on TL 27 §. Lainkohdan on katsottu sisältävän sen, ettei kiinteää omaisuutta koskevan kirjatun oikeuden haltijaa vastaan voida tehdä tuota kirjaamisin turvattua oikeutta koskevia väitteitä, jolloin se soveltuu myös esillä olevaan tilanteeseen. Tällainen tulkinta edellyttää käsitystä, että rakennukset tässäkin tapauksessa kuuluvat (TL 27 §:n tarkoittamaan) kiinteään omaisuuteen.⁹

Sekä Tanskan että Norjan oikeuskirjallisuudessa on sen sijaan katsottu, että kiinteistökirjan negatiivista julkista luotettavuutta koskevat lainkohdat (Tanskan TL 1 § ja Norjan TL 20 §) eivät sovellu esillä olevaan tapaukseen. On huomautettu siitä, että kysymys ei tässä lainkaan ole prioriteettiongelmasta, koska osapuolet eivät johda oikeuttaan samalta auktorilta.¹⁰ Näin ollen eivät myöskään kiinteistönomistajan velkojat voi tehdä vaatimuksia rakennukseen nähden sillä perusteella, ettei raken-

⁶ Ks. *Illum* s. 38, *sama*, *Tingsret* s. 64 erit. av. 29 ja *Harbek—Solem* s. 75 s. ja s. 108 s.

⁷ Lainkohdan 2 momentin mukaan voi kiinteistöön kohdistuva vuokraoikeus tietyin edellytyksin saada oman alustensa kiinteistökirjassa, jolloin vastaavasti sillä, jolla on tuohon vuokraoikeuteen nähden »grunnbokshjemmel» katsotaan olevan »grunnbokshjemmel» myös vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. Ks. lähemmin *Harbek—Solem* s. 107 ja s. 114—116.

⁸ Ks. *Braekhus—Haerem* s. 438 s. ja vrt. myös *Lid* s. 86.

⁹ Ks. *Illum* s. 37 s.

¹⁰ Ks. *Illum* s. 38 s. ja *Fleischer*, *Lov og Rett* 1963 s. 73 sekä tässä yhteydessä myös *Harbek*, *TfR* 1954 s. 198.

nuksen saantoa ole kirjattu. Jos sivullinen omistaa kiinteistöllä rakennuksen johtamatta omistusoikeuttaan kiinteistönomistajalta, hänen omistajan asemansa pääsääntöisesti pysyy kiinteistönomistajan velkoja vastaan.¹¹ Sivullinen voi tosin joutua siirtämään rakennuksen pois kiinteistöltä. Käykö näin, riippuu siitä, kumoutuuko maapohjan käyttöoikeus kiinteistön pakkorealisoinnin yhteydessä.¹²

Norjan oikeuden osalta *Fleischer* on kuitenkin käsittäakseni oikein huomauttanut siitä, että TL 15.1 § sen paremmin kuin TL 27 § eivät itse asiassa sovellu esillä olevaan tilanteeseen. Ensiksi mainitussa lainkohdassa on kysymys vain siitä, kenellä rakennuksen osalta on legitimaatio *kirjaamisviranomaiseen nähden*.¹³ Kysymys siitä tulee esiin esim. ratkaistaessa, kenellä on kelpoisuus antaa rakennusta koskeva luovutuskirja tai TL 13.1 §:ssä tarkoitettu suostumus, jotta rakennuksen saanto olisi kirjattavissa. TL 27 § taas koskee vain tapauksia, jolloin sen saanto, jolta oikeudenhaltija johtaa oikeutensa, perustuu pätemättömään asiakirjaan.¹⁴ Tässä yhteydessä on syytä todeta, että yhtä hyvin myös Tanskan TL 27 § koskee vain tällaisia tilanteita.¹⁵

Tulokseksi nyt suoritetusta tarkastelusta jää, että ekstinktiiovaihtoehdon tueksi ei lopulta sen paremmin norjalaisessa kuin tanskalaisessaakaan järjestelmässä voida nojautua mihinkään nimenomaiseen lainsäädännökseen. Tätä vakiintuneesti hyväksyttyä vaihtoehtoa voidaan sen sijaan perustella yleisemmistä lähtökohdista lähtien. Oleellisena tekijänä voidaan pitää pyrkimystä kiinteistökirjan julkisen luotettavuuden mah-

¹¹ Norjan oikeudessa on erityisesti kiinnitetty huomiota siihen, miten myös sekundusasemassa oleva kiinnitysvelkoja voi saada vilpittömän mielen suojaa; kiinteistönomistaja on toisin sanoen myös tähän nähden legitimoitu dispoimaa rakennuksesta. Ks. *Harbek—Solem* s. 75 s., *Arnholm* s. 63 s., *Lid* s. 86 ja *Fleischer*, *Lov og Rett* 1963 s. 72. Arnholmin ja Fleischerin edustaman käsityksen mukaan on yleensäkin yksittäistapauksittain ratkaistava, kohdistuuko kiinteistön panttioikeus rakennukseen vai ei; tämä koskee myös kiinteistönomistajan omistamia rakennuksia. Ks. *Arnholm* s. 61—66 ja *Fleischer*, edellä main. kirj. s. 69—71 sekä *Undénin* tähän käsitystapaan Ruotsin oikeuden pohjalta kohdistamaa kritiikkiä *TfR* 1942 s. 334.

¹² Rakennuksen poissiirtämistä koskevista kysymyksistä kiinteistön pakko-täytäntötilanteessa ks. *Arnholm* s. 64 s. ja *Fleischer*, *Lov og Rett* 1963 s. 72 s.

¹³ Tässä tapauksessa on kysymys *Zittingin* tarkoittamasta muodollisesta eli menettelyä koskevasta legitimaatiosta, ks. *Zitting* s. 206—208.

¹⁴ Ks. *Fleischer*, *Lov og Rett* 1963 s. 69 ja s. 72. Vrt. *Lid* s. 86 av. 7 a. Norjan TL 27 §:n sisällöstä ks. myös *Harbek—Solem* s. 171—182.

¹⁵ Ks. esim. *Vinding Kruse* s. 944 s. ja *von Eyben* s. 365.

dollisimman täydelliseen toteuttamiseen, jolloin on otettava huomioon usein mainittu rakennuksen saantoa koskeva kirjaamismahdollisuus. Kun kiinteistönomistaja (= kiinteistökirjan omistajaksi osoittama henkilö) katsotaan legitimoiduksi disponoimaan kiinteistöllä olevasta rakennuksesta, on taustalla lisäksi se näkökohta, että useimmissa tapauksissa kiinteistönomistaja todella myös omistaa kiinteistöllä olevan rakennuksen. Juuri tähän näkökohtaan perustuu myös TL 15.1 §:n säännös.¹⁶ Kiinteistön luovutuksensaaaja todennäköisesti niinikään useimmiten lähtee olettamuksesta, että kiinteistönomistaja omistaa kiinteistöllä olevat rakennukset. Tämä oletamus on myös hyvin usein oikea. Jos näin ei kuitenkaan ole laita, on luovutuksensaaajan näkökulmasta merkitystä vailla se seikka, onko sivullisen rakennusta koskeva omistusoikeus johdettu kiinteistönomistajalta vai ei. Kiinteistön luovutuksensaaaja ajatellen on siten perusteltua noudattaa samaa periaatetta tässä kuin kiinteistöön kohdistuvien kirjaamiskelpoisten oikeuksien osalta yleensä.¹⁷ Tämän periaatteen mukaista on, että sivullisen (aikaisempi) kirjaamatta jäänyt kiinteistöön kohdistuva oikeus kumoutuu kiinteistön vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaaajan hyväksi, jonka saanto on kirjattu.¹⁸ Rakennuksen sivullisomistajan ja kiinteistön luovutuksensaaajan välistä suhdetta ajatellen voitaisiin siten ehkä eräässä mielessä puhua nimenomaan kiinteistökirjan negatiivisesta julkisesta luotettavuudesta silloinkin, kun rakennuksen omistusoikeus ei ole kiinteistönomistajalta johdettavissa.¹⁹

Kiinteistönomistajan velkojiin nähden sen sijaan on perusteltua arvioida tilannetta toisin, kuten Tanskan ja Norjan oikeudessa on tapahtunutkin. Kirjaamisvaatimusta rakennuksen saannon turvaamiseksi velkojia vastaan ei eri syistä ole tarpeen asettaa.²⁰ Kun saanto ei perustu kiinteistönomistajan luovutustoimeen, ei kysymys ole velallisen (= kiinteis-

¹⁶ Sama näkökohta vaikuttaa vuokraoikeuden haltijan hyväksi TL 15.2 §:n tarkoittamissa tapauksissa, ks. edellä av. 7.

¹⁷ Tässä yhteydessä voidaan mainita myös Ruotsin JB:n valmistelutöissä esitetty sitä tilannetta koskeva lausuma, jolloin jokin kiinteistöön »faktillisessa tarpeistosuhteessa» oleva objekti kuului sivulliselle ja ostaja oli vilpittömässä mielessä: »Denna (sivullisen oikeus) berör hans intresse på samma sätt som en från själva jordäganderätten utbruten begränsad rätt». Ks. SOU 1947: 38 s. 213.

¹⁸ Ks. Kartio, LM 1969 s. 569 ja siellä viitattua kirjallisuutta.

¹⁹ Ks. myös Lid s. 86.

²⁰ Ks. kuitenkin edellä av. 11 lausuttua.

tnomistajan) luottopohjan kaventumisesta; liioin ei ole olemassa valeluovutuksen tai antedateerauksen vaaraa.²¹

Kirjallisuudessa on myös kiinnitetty huomiota kysymykseen siitä, mil-laisissa tapauksissa kiinteistöä koskevan kirjatun saannon haltija voidaan katsoa legitimoiduksi disponoimaan kiinteistöllä olevista rakennuksista. Lienee niin, että legitimaatio sulkeutuu pois ainakin silloin, kun raken-nuksen maapohjaan kohdistuu sivullisen nimiin kirjattu vuokraoikeus. Pohdinnan kohteena on kuitenkin lähinnä ollut se kysymys, milloin voidaan katsoa kiinteistön luovutuksensaajan olleen vilpittömässä mie-lessä. Tanskan oikeuden mukaan kiinteistön luovutuksensaaja on suo-jattu, jos hän ei ole ollut kolmannen kirjaamattomasta oikeudesta tie-toinen eikä myöskään ole syylistynyt törkeään huolimattomuuteen (Tanskan TL 5 §), kun taas Norjan oikeudessa kiinteistön luovutuksen-saajalle asetetaan perustellun vilpittömän mielen vaatimus (Norjan TL 21 §). Vaikka nämä säännöt tulisivatkin sovellettaviksi esillä olevaan tilanteeseen, ne eivät anna vastausta siihen, millaista selonottovelvolli-suutta luovutuksensaajalta yksittäistapauksessa on vaadittava. Oikeus-kirjallisuudessa on lähinnä tyydytty toteamaan kiinteistönomistaja legi-timoiduksi disponoimaan rakennuksesta silloin, kun olosuhteisiin katsoen näyttää luonnolliselta pitää häntä myös rakennuksen omistajana.²² Joka tilanteeseen sopivaa vastausta ei kysymykseen yleisellä tasolla voitane-kaan antaa.

3. Ruotsin oikeus

a. Yleistä. Ruotsin oikeus poikkeaa esillä olevassa kysymyksessä Tanskan ja Norjan oikeudesta. Sivulliselle kiinteistöllä erillisenä oikeus-objektina kuuluvan kohteen — kuten rakennuksen — saanto ei ole kirjattavissa. Tällaista järjestelyä ei ole omaksuttu edes kirjaamislain-säädännön uudistamisen yhteydessä uudessa JB:ssa. Kiinteän omai-suuden tarpeista koskevan lainsäädännön varhaisemmista uudistustöistä käy toisaalta ilmi, että tarkoituksena ei ole ollut jättää sivullista suo-jattomaksi. Kuten edellä 7 §:ssä av. 75:n kohdalla on todettu, kirjaamis-mahdollisuuden hylkäämistä on päinvastoin perusteltu mm. viittaamalla

²¹ Ks. *Illum* s. 39 ja *von Eyben* s. 365, sekä tässä yhteydessä myös *Vinding Krusen* esitystä siitä, miksi yleensä kirjaamisvaatimus suojan saamiseksi edel-täjän velkojia vastaan on perusteltu, s. 1063—1072.

²² Ks. *Harbek—Solem* s. 75 ja s. 108, *Arnholm* s. 64 ja *Fleischer*, *Lov og Rett* 1963 s. 72.

oikeudenmenetyksen vaaraan, joka kirjaamisvaatimuksesta tietämätöntä edunhaltijaa saattaisi kohdata.

Onko sitten rakennuksen omistajan oikeusasema aina turvattu kiinteistön luovutuksensaajaa vastaan, vai suojataanko kuitenkin jälkimmäistä jollakin perustein? Voivatko nyt intaimen esineen vilpittömän mielen saantoa koskevat säännökset (KK 11:4 ja 12:4) tulla sovellettaviksi? Kysymystä tarkasteltaessa on erotettava toisistaan kiinteistön vapaaehtoinen luovutus ja pakkohuutokauppa.

b. *Kiinteistön vapaaehtoinen luovutus.* Kysymystä kiinteistön luovutuksensaajan vilpittömän mielen suojasta esillä olevaa tilannetta silmällä pitäen ei kosketeltu vuoden 1895 lain perusteluissa, eikä siihen suoranaisesti puututtu myöskään uusitun lainsäädännön (vuoden 1966 lain ja sitten JB 2 luvun) valmistelutöissä. Tässä yhteydessä on sen sijaan syytä mainita JB 4:17. Tämä lainkohta sisältää nimittäin mm. säännöksen vilpittömässä mielessä olevan kiinteistön ostajan oikeussuojakeinoista kiinteistön myyjää kohtaan siinä tapauksessa, että »annan än säljaren ägde byggnad eller annat som, om det är i samme ägares hand som fastigheten, enligt lag hör till denna». Kysymys tässä on ns. oikeudelliseen virheeseen rinnastettavasta tapauksesta. Ostajalla on oikeus hinnaanlennukseen ja vahingonkorvaukseen sekä, jos vahinkoa ei ole pidettävä vähäisenä, kaupan purkamiseen. Purkuoikeus on aina, jos myyjä on menetellyt petollisesti. Myyjä välttää vastuun ilmoittamalla (suullisestikin) ostajalle sivullisen omistusoikeudesta; ilmoitus ei ole luonteeltaan kauppaehto.²³

Tämä sääntely osoittaa, että sivullisen omistajanasema rakennukseen saattaa jäädä pysyväksi kiinteistön saajan vilpittömästä mielestä huolimatta. Toisaalta lain esitöissä on tarkoituksellisesti jätetty vastaamatta kysymys siitä, voisiko sivullisen omistusoikeus kuitenkin joidenkin edellytysten vallitessa kumoutua kiinteistön saajan eduksi.²⁴

Ruotsin oikeuskirjallisuudessa on yleisesti lähdetty siitä, että vilpittömän mielen saanto kiinteistön faktilliseen tarpeistoon ei ole mahdolli-

²³ Ks. lähemmin *SOU* 1947: 38 s. 210—214, *Prop.* 1970: 20 *Del B* 1 s. 201—203 ja *Westerlind*, *Jordabalken* s. 382 s. Rakennuksia koskevasta varhaisemmasta — osittain jo vuoden 1895 lakia aikaisemmasta — oikeuskäytännöstä ks. osin hyvinkin havainnollisia ratkaisuja *NJA* 1880 s. 348, 1887 s. 235, 1908 s. 557 ja 1911 s. 404.

²⁴ Ks. *SOU* 1947: 38 s. 213.

nen kiinteistön luovutuksensaajan hyväksi. Erityisesti *Alménin* kannanotto kysymykseen näyttää olleen merkittävä.²⁵ Vallitsevan kannan tueksi voidaan myös viitata eräisiin HD:n ratkaisuihin.²⁶

Almén (SvJT 1918 s. 18 s.) katsoi vuoden 1895 lain 4 §:n ilmaisevan joka tapauksessa sen ajatuksen, että kysymys siitä, mitä kiinteistöön kuuluu, oli ratkaistava »efter någon objektiv eller, såsom det i lagrummet uttryckes, mot en var gällande grund. Att ett föremål i förhållande till en förvärvare av en fastighet, varmed det är införlivat, skulle anses såsom hörande till fastigheten, i förhållande till en annan förvärvare såsom ett självständigt lösöreföremål, vore, synes det mig, en anomali...». Toisaalta: eikö »anomaliana» voitaisi pitää sitäkin, että kiinteistön saaja, joka perustellusti on olettanut rakennuksen kiinteistöllä seuraavan luovutusta, ei kaikissa tapauksissa saakaan sitä omistukseensa? Kysymys on perimmältään vain siitä, minkä intressien turvaamista syntyneessä konfliktitilanteessa pidetään tärkeimpänä.

Ruotsin pohjoismaiseen yhteistyöhön perustuvassa vilpittömän mielen saantoa koskevassa mietinnössä (*SOU* 1965:14) on myös kosketeltu esillä olevaa kysymystä. Siinä on aikaisemmasta käsitystavasta poiketen katsottu, että vilpittömän mielen saanto kiinteistön yhteydessä luovutettuun sivulliselle kuuluvaan tarpeistoluonteiseen objektiin on mahdollinen. Käytännön tilanteissa vain yleensä kaikki KK 11:4:n ja 12:4:n mukaiset edellytykset eivät ole täyttyneet. Sivulliselle kuuluva objekti on useimmiten tämän hallinnassa. Luovutuksensaajan suojaamiseksi taas vaaditaan paitsi tämän vilpittömän mieltä, myös luovuttajan hallintaa ja hallinnansaantia saajatahon puolella. Jos taas kyseessä on rakennus, on voimassa olevan oikeuden kielteinen kanta johdonmukainen seuraamus jo siitä, ettei vilpittömän mielen saanto rakennukseen ole yleensäkään mahdollinen.²⁷

On ymmärrettävästi epävarmaa tehdä johtopäätöksiä oikeuskehityksen suunnasta Ruotsissa yksin edellä mainitun mietinnön perusteella. Näyttää kuitenkin siltä, että pyrkimyksenä olisi yleensäkin yhä paremmin turvata vilpittömässä mielessä olevan saajatahon asemaa. Toisaalta juuri se tilanne, jolloin luovutustoimen kohteena on rakennus, näyttää muodostavan poikkeuksen.

²⁵ Ks. *Almén*, SvJT 1918 s. 6 s. ja s. 18—20, *Karlgren*, SvJT 1941 s. 467, *Almén—Eklund* s. 787 av. 10 a ja *Unden* II, 1 s. 34.

²⁶ Ks. SvJT 1916 s. 302 sekä NJA 1933 s. 447.

²⁷ Ks. *SOU* 1965:14 s. 63 s. ja sen johdosta myös *SOU* 1966:7 s. 80 av. 7.

c. *Kiinteistön pakkohuutokauppa.* Ruotsin *utsökningslag* (RUL) ei alkuaan sisältänyt määräyksiä siitä, miten oli meneteltävä, kun syntyi epätietoisuutta tai riita siitä, oliko jokin objekti ulosmitatun kiinteistön tarpeista vai ei. Ulosmittaus ja pakkohuutokauppa käsittivät periaatteessa kiinteistön »såsom sådan». Kysymys siitä, seurasiko esim. kiinteistöllä oleva rakennus kiinteistöä sen tarpeistona, oli erikseen oikeudenkäyntiteitse ratkaistava.²⁸

Tässä kohden toukokuun 12 päivänä 1967 annetulla lailla tehdyt RUL:n muutokset sisälsivät merkittäviä uudistuksia. Uudet säännökset, jotka sisältyivät eräisiin RUL:n muutettuihin ja uusiin pykäliin,²⁹ siirrettiin osin modifioituina toukokuun 14 päivänä 1971 annettuun ulosmitatun kiinteän omaisuuden myyntiä koskevaan erityislakiin *lag om exekutiv försäljning av fast egendom* (FfL).

Ulosmitattua kiinteistöä koskevassa selitelmissä on FfL 3.1 §:n mukaan ilmoitettava kiinteistön tarpeisto ja arvioitava se erikseen, mikäli se tarpeiston arvoon tai muihin seikkoihin nähden on aiheellista. Kiinteistönomistajan on myös kehotuksesta esitettävä mm. asiakirjat, jotka osoittavat hänen omistusoikeuttaan kiinteistön tarpeistoon (FfL 4.1 §). Selitelmiä laadittaessa tehtävään pöytäkirjaan on merkittävä paitsi em. tiedot tarpeistosta, myös selvitys siitä, onko kiinteistöllä sellaista merkitsevää tarpeistoluonteista omaisuutta, joka ei kuitenkaan omistuksenpidätys ehdon vuoksi³⁰ tai muusta syystä ole kiinteistön tarpeista, tai omaisuutta, johon nähden kysymys on epäselvä (kungl. kungörelse 3.12.1971 om exekution i fast egendom, 8 §).

FfL 5.2 §:ään sisältyy säännös sen varalta, että kolmas väittää olevansa rakennuksen tai jonkin muun ulosmitatulla kiinteistöllä olevan tarpeistoluonteisen objektin omistaja. Tämä voi nyt reagoida samoin kuin irtaimen esineen sivullisomistaja RUL 69 §:n mukaan. Vm. lainkohta vastaa meillä UL 4:10:n säännöstä. Mikäli aihetta ilmenee, on ulosotonhaltijan osoitettava sivullinen määrääjassa nostettavaan välioikeudenkäyntiin. Jos riitakysymyksellä on huomattava merkitys, estyy kiinteistön myynti riidan vireillä olon ajaksi tai siksi, kunnes kanteen nostamisen määräaika on päättynyt. Tällaisessa tapauksessa tarpeiston erillinen pakkomyynti,

²⁸ Ks. *SOU* 1966:7 s. 75.

²⁹ RUL 79, 100 c ja 132.2 §, *SOU* 1966:7 s. 8, s. 15 ja s. 22.

³⁰ Tämä voi koskea vain JB 2:3:ssa tarkoitettua teollisuustarpeista, ks. JB 2:5 ja *Westerlind*, *Jordabalken* s. 180 sekä 2 §:ssä av. 61:n edellä lausuttua.

josta on säännöksiä FfL 14—17 §:ssä, estyy aina (FfL 14.3 §).³¹ Sillä, joka FfL 5 §:n säännösten nojalla on menettänyt oikeutensa ulosmittauksen hakijaa vastaan, ei ole oikeutta valittaa ulosmittauksesta.³²

Kiinteistön pakkohuutokaupassa on FfL 38.1 §:n mukaan ilmoitettava, mitkä kohteet tarpeistona seuraavat kiinteistöä ja toisaalta, mitkä kiinteistöllä olevat tarpeistoluonteiset objektit eivät sisälly myyntiin, mikäli tämä tarpeiston arvoon tai muihin seikkoihin katsoen on tarpeen. Niinikään on ilmoitettava vireillä oleva tarpeistoa koskeva riita. Ilmoitus ratkaisee kysymyksen siitä, mitä myynti käsittää. Kiinteistön myyntiin tulee siten myös sisältymään objekti, joka virheellisesti on ilmoitettu kiinteistön tarpeistoksi. Tämä koskee paitsi sitä tapausta, jolloin objekti oman laatunsa vuoksi ei olekaan tarpeistoa (vaadittava faktillinen yhteys l. liitossuhde puuttuu), myös sitä tilannetta, jolloin objekti, joka muutoin olisi tarpeistoa, kuuluu kolmannelle.³³ Ilman erityistä ilmoitustakin kiinteistön myyntiä seuraa lisäksi kaikki, mikä lain mukaan kuuluu kiinteistöön, kuten FfL 38.1 §:ssä niinikään säädetään.

Kysymys sivullisomistajan oikeudesta moittia pakkohuutokauppaostajan saantoa jää Ruotsin uuden lainsäädännön pohjalta yhä jossain määrin epäselväksi.³⁴ On kuitenkin ilmeistä, että tarpeistoluonteisen objektin sivullisomistajan oikeus prekludoituu paitsi silloin, kun FfL 5 §:n reaktio tie epäonnistuu, myös useimmissa tapauksissa silloin, kun sen käyttö laiminlyödään.³⁵ Jos katsotaan, että sivullisomistajan moiteoikeus pakkohuutokauppaostajaa vastaan ei ole menetetty, näyttää siltä, että viimeksi

³¹ Kuten jo edellä 2 §:ssä av. 115 olen todennut, on Ruotsin uudessa ulosotto-oikeudessa tarpeiston erillinen pakkomyynti erään edellytyksin tehty mahdolliseksi. Niinikään tämä uudistus tuli Ruotsin oikeuteen toukokuun 12 päivänä 1967 annetulla lainsäädännöllä *lagberedningens* ulosottolain muutoksia koskevan osamietinnön (SOU 1966: 7) pohjalta, ja se sisällytettiin ensin RUL:n säännöksiin. Uudistus oli yhteydessä niihin muutoksiin, jotka vuoden 1966 laki toi aikaisempaan oikeuteen laajentaessaan tarpeiston piiriä säännöksiin teollisuustarpeistosta. Erillismyyntin mahdollisuutta ei kuitenkaan ole rajoitettu tähän tarpeistotyyppiin. *Lagberedningen* katsoi mm., että eräissä tapauksissa rakennustenkin erillinen myynti saattoi olla edullista; näin esim. myydessä autioituneiden maatalouskiinteistöjen rakennuksia käytettäväksi lomanviettoasuntoina muualla. Ks. SOU 1966: 7 s. 57. Tarpeiston erillisestä pakkomyynnistä ks. myös *Walén—Lorichs* s. 73—79, erit. s. 75.

³² Ks. SOU 1968: 64 s. 114 ja *Walén—Lorichs* s. 58.

³³ Ks. SOU 1966: 7 s. 76 ja SOU 1968: 64 s. 154.

³⁴ Ks. SOU 1966: 7 s. 79 s. ja SOU 1968: 64 s. 114.

³⁵ Ks. SOU 1966: 7 s. 80 ja *Walén—Lorichs* s. 125.

mainittua suojataan myöntämällä tälle itsenäistä vilpittömän mielen suojaa samoin kuin irtaimen pakkohuutokaupassa.

Tässä selostetut FfL:n säännökset eivät lainkaan koske tapauksia, jolloin myydyllä kiinteistöllä on jotakin kolmannelle kuuluvaa, mutta huutokaupassa ei ole ilmoitettu sen olevan tarpeistoa. Näissä tapauksissa sivullisen on katsottu säilyttävän omistusoikeutensa riippumatta huutokaupastajan vilpittömästä mielestä.³⁶ Periaate on siis sama kuin kiinteistön vapaaehtoisessa luovutuksessa, josta oli kysymys edellisessä esitysjaksoissa. FfL 38.1 §:n säännöksestä johtuen tällainen lopputulos jäänee kuitenkin koskemaan vain sellaisia objekteja, joiden merkitys on vähäinen, ei sen sijaan esim. kiinteistöllä olevia rakennuksia.

4. Suomen oikeus

a. Yleistä. Kun sivullinen omistaa jonkin kiinteistöön faktillisessa liitossuhteessa olevan objektin (kuten juuri rakennuksen) johtamatta oikeuttaan kiinteistönomistajalta, on lähtökohta meidän oikeudessamme samoin kuin Ruotsissakin se, että sivullisen oikeusasema on perinteisesti hyvin »vahva». Verrattaessa tätä tapausta siihen tilanteeseen, jolloin sivullinen on kiinteistöön kuuluvan objektin (rakennuksen) luovutuksensaaja, on ero olennainen. Nyt tarkasteltavissa ristiriitatilanteissa voittaneenkin kiistattomana lähtökohtana pitää *sitovuussäntöä* siinä merkityksessä kuin edellä olen esittänyt. Se edellyttää siis, että sivullisen omistusoikeus rakennukseen pysyy kiinteistön luovutuksensaajaa vastaan.

Tämän jälkeen on samoin kuin Ruotsin oikeuden osalta aihetta kiinnittää huomiota ennen muuta kahteen eri mahdollisuuteen. Ensinnäkin edellä mainittua sitovuussäntöä voidaan pitää poikkeuksettomana. Se merkitsee, että kiinteistön luovutuksensaajaa ei lainkaan suojata. Toinen ajateltavissa oleva vaihtoehto on, että tälle myönnetään suojaa vaihdannan yhteydessä yleensäkin esiintyvin keinoin. Tällöin joudutaan tarkastelemaan kysymystä siitä, voiko rakennuksen omistajan oikeusasema kumoutua kiinteistön vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan hyväksi. Seuraava kysymys tässä tapauksessa on, minkä edellytysten täyttymistä kiinteistön luovutuksensaajan suojaamiseksi tämän vilpittömän mielen lisäksi ehkä vaaditaan. On jälleen kiinnitettävä huomiota

³⁶ Ks. ed. av. main. lähteet.

siihen, voidaanko KK 11:4:n ja 12:4:n periaatteita soveltaa kiinteistön saajan hyväksi.

b. *Kiinteistön vapaaehtoinen luovutus.* Suomen oikeuskirjallisuudessa ei juuri ole kiinnitetty huomiota kysymykseen rakennuksen sivulisolomistajan oikeusasemasta kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa. Sama koskee yleensäkin tapauksia, jolloin sivullinen on kiinteistöön faktillisessa liitossuhteessa olevan objektin omistaja.³⁷

Lainkäytössä meillä on noudatettu seuraavia periaatteita. Kaikki se, mitä pidetään kiinteistöön kuuluvana, tulee omistajanvaihdoksessa kiinteistön saajan omistukseen, mikäli muuta ei voida näyttää tarkoitetun. Jos taas objektia ei ole pidettävä kiinteistön ainesosana/tarpeistona, sitä ei katsota lainkaan saatetun vaihdannan piiriin disponoitaessa kiinteistöstä, vaan se jää omistajanvaihdoksen ulkopuolelle.

Tämä käy ennen muuta ilmi niistä tapauksista, joissa objektin omistusoikeus on riidatta kuulunut luovuttajalle. Kun kysymyksestä syntyy oikeudenkäynti, ovat sen osapuolina usein kiinteistön luovuttaja (tai tämän velkojатаho) ja luovutuksensaaja.

Tällaisia oikeustapauksia ovat esim. KKO 1932 II 261 (konkurssipesän kanne pesään kuuluneen kiinteistön ostajaa vastaan kiinteistöllä olleiden sähköulkojohtojen ja sillä olleiden sahan ja myllyn koneiden konkurssipesälle luovuttamisesta; kanne hylättiin, kun nuo johdot ja koneet katsottiin kiinteistöön kuuluviksi), 1949 II 365 (tilan myyjän vaatimus tilan ostajan velvoittamisesta luovuttamaan tilan asuinrakennuksessa ollut Kastor-hella; KKO [ään. 3—2] hyväksyi kanteen, koska hellaa oli pidettävä irtaimistoesineenä) ja 1950 II 441 (määräalan myyjän kanne ostajan velvoittamisesta suorittamaan korvausta määräälalla olleiden pajan palkeiden ja alasimen omistukseensa ottamisesta sekä halkojen, tukkien ja raudan käyttämisestä hylättiin, koska tuon omaisuuden katsottiin sisältyneen kauppaan). Esillä olevassa yhteydessä voidaan lisäksi mainita kaksi rakennusta koskevaa ratkaisua KKO 1931 I 37 ja 1948 II 57 (ään.), joissa

³⁷ *Caselius* on tosin tarkastellut sivullisen hallinnan merkitystä tämän oikeusaseman pysyvyyttä ajatellen. Hallinnasta luopuneen vuokralaisen oikeus rakennusten irrottamiseen on hänen käsityksensä mukaan voimassa tertiusta vastaan vain, jos vuokraoikeutta suojaa kiinnitys tai rekisteröinti. Tässä tapauksessa ei kuitenkaan voida puhua kolmannen saantosuojasta ko. rakennuksiin. *Caselius* lähtee nimittäin siitä, että sivullinen pääsääntöisesti hallinnasta luovuttuaan menettää kokonaan oikeutensa rakennuksiin ja muihin kiinteistöön nähden faktilliseen liitossuhteeseen saattamiinsa objekteihin nähden. Ks. *Caselius* s. 299, s. 305 s. ja s. 326.

lopputulos KKO:ssa on perustunut siihen, onko myyjille kuulunut rakennus (edellisessä tapauksessa mainituista rakennuksista aitta) katsottu kiinteistön ainesosaksi vai ei.³⁸

Saman ajatuksen ilmaisevat ratkaisut, joissa kiinteistön luovuttaja on vaatinut jotakin kiinteistöllä ollutta irtaimeksi esineeksi katsomaansa objektia kiinteistön luovutuksensaajan seuraajan palautettavaksi tai korvattavaksi. Jos tuo objekti ei kuulu kiinteistöön, luovuttajan kanne periaatteessa menestyy. Seuraajan vilpitön mieli ei saa merkitystä — toisin sanoen kysymys saantosuojasta tuon objektin osalta ei lainkaan tule esiin. Jos taas objekti katsotaan kiinteistöön kuuluvaksi, on se myös tullut seuraajan omistukseen.

Asiaa koskevia oikeustapauksia ovat esim. KKO 1945 II 107 (kun uunineduspeltejä [ään. 4—1] pidettiin kiinteistöön kuuluvina, kiinteistön ostajan seuraajalla ei ollut velvollisuutta luovuttaa niitä myyjälle; myyjän vaatimus erinäisten irtainten esineiden luovuttamisesta sen sijaan hyväk-

³⁸ KKO 1931 I 37: Myydessään tilansa C:lle olivat puoliset A ja B itselleen pidättäneet taloon kuuluvan vähätuparakennuksen, sen rinnalla olevan pienen puodin, vanhemman navetan, sen vieressä olevan ladon ja aitan, jonka myyjät aikoivat rakennuttaa jo valmistamistaan hirsistä. Nämä rakennukset olivat A:n ja B:n kuoltua kauppakirjan mukaan jäävät heidän perillisilleen, elleivät talon omistajat tahtoneet niitä heiltä lunastaa 1.000 markan hinnasta. C oli sittemmin myynyt tilan edelleen D:lle, joka oli hyväksynyt mainitun pidättyshdon. A:n kuoltua myi B kuitenkin kaikki mainitut rakennukset kolmannelle henkilölle, joka edelleen myi ne huutokaupalla. D vaati nyt näistä kiinteistöllä edelleen olevista rakennuksista tehtyjen kauppojen julistamista mitättömiksi ja po. rakennuksia 1.000 markan hinnasta hänelle kuuluviksi. KKO hylkäsi sanotun vaatimuksen aitan osalta perustein, että se oli A:n ja B:n rakennuttama omista aineistaan vasta sen jälkeen, kun he olivat myyneet tilan ja omistusoikeus aittaan niin ollen kuului heille. Ratkaisusta muutoin ks. jäljempänä kohdassa C.2.a.

KKO 1948 II 57 (ään. 3—2): Myyjät, jotka tilankaupassa olivat pidättäneet itselleen asumisoikeuden tilan erilliseen rakennukseen, olivat asettuneet asumaan eläke-etuna elinajakseen pidättämälleen alueelle teettämäänsä rakennukseen, johon heidän kuoltuaan heidän tyttärensä oli jäänyt asumaan. Kun tätä rakennusta, jonka valmistuminen oli ollut loppuvaiheessa tilan hallinnan siirtyessä ostajalle ja johon olennaiselta osalta oli käytetty tilan maalta otettuja rakennustarpeita, oli pidettävä kiinteistön osana, ja myyjien tytär oli oikeudettomasti käyttänyt mainittua rakennusta asuntonaan, hänet veloitettiin hädän uhalla luovuttamaan se tilan omistajille ja suorittamaan heille korvausta sanotusta asuntoedusta.

syttiin) ja 1951 II 15 (tilan myyjä vaati tilan ostajan seuraajalta korvausta kiinteistöllä olleiden pahojen, ruumenien ja heinäseipäiden hyväksi käytöstä; kanne hyväksyttiin muutoin paitsi heinäseipäiden osalta, jotka [ään. 4—1] katsottiin tilan tarpeistoon kuuluviksi). Vertailun vuoksi voidaan mainita KKO 1926 II 68, josta käy ilmi, että irtaimistoon nähden ovat voimassa normaalit saantosuojasäännöt, vaikka irtaimisto luovutettaisiinkin kiinteistön yhteydessä ja sitä säilytettäisiin kiinteistöllä.³⁹

Edellä esitettyjä periaatteita on noudatettu myös niissä tämän tutkimuksen kannalta merkitsevissä tapauksissa, jolloin riita siitä, kenelle kiinteistöllä oleva objekti (rakennus) kuuluu, on syntynyt kiinteistön saajan ja tuota objektiä (rakennusta) omakseen väittävän sivullisen välille. Julkaistuja asioita koskevia oikeustapauksia on tosin vain muutama.

Omaksutut säännöt ilmenevät selvästi ratkaisusta KKO 1949 II 35. Siinä määräalan ostaja vaati tilan vuokraajalta korvausta sen johdosta, että tämä oli ottanut sanotulta määräalalta haltuunsa vuokra-aikanaan aidan pylväisiin kiinnittämänsä piikkilankaa. KO katsoi aidan kuuluneen kiinteistöön ja hyväksyi kanteen. HO hylkäsi kanteen. Samoin teki KKO katsoen, että sanottua aidan pääasiallisimman osan muodostanutta piikkilankaa oli siinäkin tapauksessa, että aita olisi tarkoitettu pysyväksi laitteeksi, pidettävä erillisenä, vuokraajalle edelleen kuuluvana esineenä. Kysymys määräalan saajan vilpittömästä mielestä ei millään tavoin tullut ratkaisussa esille. Sen sijaan siinä on nähtävissä ajatus, että »erillinen, vuokraajalle edelleen kuuluva esine» on jäänyt määräalan omistajan-vaihdoksen ulkopuolelle.⁴⁰ Perusteluista voitaneen toisaalta päätellä, että piikkilanka olisi ehkä katsottu kiinteistöön (määräalaan) kuuluvaksi siinä tapauksessa, että se olisi kuulunut määräalan luovuttajalle.

Rakennusta koskee periaatteelliselta kannalta mielenkiintoinen ratkaisu KKO 1933 II 342, johon jäljempässä yhteydessä vielä palaan.⁴¹ Ratkaisu on lyhyesti seuraava:

A:n ostettua 21. 8. 1928 B:ltä ja tämän vaimolta H:n talon maalla sijaitsevan tuparakennuksen 6.500 markan hinnasta siirrettäväksi muualle, C oli, ostettuaan 24. 11. 1930 B:ltä ja hänen vaimoltaan tilan, jonka alueella tuo rakennus oli, seuranneen joulukuun alkupuolella purkanut rakennuksen ja käyttänyt sen omiin tarkoituksiinsa. A vaati C:n velvoittamista suorittamaan hänelle korvaukseksi tuparakennuksen hinnan 6.500 markkaa.

³⁹ Ks. samoin *SOU* 1965: 14 s. 62.

⁴⁰ *Pietilä* s. 218 av. 30 on mainitessaan tämän ratkaisun todennut vuokraajan edustavan määräalan saajaan nähden yleistä sivullistahoa.

⁴¹ Ks. jäljempänä kohdat B.4.d ja C.2.a.

KO, jonka päätöksen HO pysytti, hyväksyi kanteen katsoen C:n ostaessaan ko. tilan olleen tietoisesta siitä, että rakennus oli myyty A:lle. (KO ja HO siis näkivät asian kysymyksenä kiinteistöön kuuluvaa rakennusta koskevan luovutussopimuksen sitovuudesta).

KKO (pres. Pehkonen sekä oikeusneuvokset Andersin, Järnefelt ja Petäys) katsoi, ettei C ollut näyttänyt, että B ja hänen vaimonsa, jotka ainakin aikaisemmin olivat *vain vuokramiehinä hallinneet* sitä maa-aluetta, jolla po. rakennus sijaitsi, olisivat *ennen* kuin he A:lle möivät tuon rakennuksen *tulleet* sanotun *maa-alueen omistajiksi* ja että rakennus siten olisi tullut kuulumaan heidän omistamaansa kiinteistöön, minkä vuoksi KKO jätti HO:n tuomion pysyväksi.

Eri mieltä olleen oikeusneuvos *Ekholmin* lausunto kuului ao. kohden seuraavasti: »koskei ole luotettavasti näytetty, että ko. rakennusta, joka C:n ostaessa tilan on edelleen ollut tilalla B:n ja hänen vaimonsa *hallinnassa*, olisi erotettu tai tarkoitettu erottaa tilan kaupasta, ja se niin muodoin tilaan kuuluvana on seurannut tilan kaupassa C:lle, niin KKO harkinnee oikeaksi... hylätä kanteen».

Kun kiinteistön saaja C ei ollut voinut näyttää omistuksen yhteisyyden vaatimuksen rakennuksen ja kiinteistön välillä täyttyneen, niin KKO:n enemmistö siis katsoi A:n tulleen omistamaan rakennuksen erillisenä oikeusobjektina. Merkitystä ei ole annettu sille, että rakennuksen myyjästä myöhemmin on tullut maapohjan omistaja, vaikka rakennus on jäänyt kiinteistölle. Ratkaisu osoittaa lisäksi, että omistusoikeus rakennukseen erillisenä oikeusobjektina pysyy kiinteistön myöhemmästä omistajanvaihdoksesta riippumatta. Esillä olevassa tapauksessa on tosin todennäköistä, että kiinteistön saaja ei ole ollut vilpittömässä mielessä; alemmat oikeusasteet ovat nimenomaan todenneet hänen tienneen rakennuksen luovutuksesta sivulliselle. Ratkaisun perustelutapa osoittaa kuitenkin, että kysymys kiinteistön saajan vilpittömästä mielestä ei saa lainkaan oikeudellista merkitystä, jos rakennusta ei katsota kiinteistöön kuuluvaksi.

Eri mieltä ollut *Ekholm* on perusteluissaan lausunut rakennuksen hallintasuhteista. Hän ei kuitenkaan ole pyrkinyt kytkemään rakennuksen hallintaan legitimaatiovaikutusta; kiinteistön saajan vilpittömästä mielestä hän ei ole lausunut mitään. Perusteluissa korostuu sen sijaan hallinnan jatkuvuuden ja sen luoman julkisuuden merkitys. Epäselväksi jää kuitenkin, mikä oikeudellinen merkitys olisi annettava nimenomaan sille, että rakennuksen hallinta ei ole siirtynyt sivulliselle, vaan on edelleen luovuttajalla.

Suoritetun tarkastelun pohjalta voidaan todeta seuraavaa. Kiinteistön saajan luottamusta siihen, että jokin tietty objekti kuului kiinteistöön ja luovuttaja siten kiinteistön yhteydessä disponoi myös siitä, ei suojata. Tämä pitää paikkansa ensinnäkin silloin, kun objekti ei olekaan vaadittavassa faktillisessa liitossuhteessa kiinteistöön — mikäli »luottamuksesta» tässä yhteydessä voidaan puhua.⁴² Sanottu koskee lisäksi sitä tapausta, jolloin objekti — kuten esim. rakennus — ei kuulu kiinteistöön syystä, että omistuksen yhteisyyden vaatimus ei ole täyttynyt.

Lopputulosta viimeksi mainitussa tapauksessa voidaan perustella seuraavasti. Luovutuksensaajan vilpittömän mielen kohteena on luovuttajan kompetenssi.⁴³ Saantosuojan myöntämiseksi lähtökohtainen vaatimus on, että luovuttaja on määräämisvaltaa vailla *disponoinut* objektista, jota hän ei omista. Saajan vilpittömän mieli (yhdessä eräiden muiden tekijöiden kanssa) paikkaa tällöin luovutustoimessa olleen virheen vaikutuksen. Sen sijaan ei riitä, että saaja erheellisesti *oletti* luovuttajan *disponoineen* myös objektista (rakennuksesta) tämän luovuttaessa kiinteistön »kaikkineen, mitä siihen kuuluu», olkoonkin, että olettamus tässä perustuu virheelliseen käsitykseen objektin omistajasta. Kiinteistön saajalla ei tällaisessa tapauksessa katsota olevan lainkaan saantoperustetta ko. objektiin nähden. Siksi kysymys hänen vilpittömän mielensä merkityksestä ei tule esiin.

Tällaisen lopputuloksen kohtuuttomuutta kiinteistön saajaa kohtaan on Ruotsissa pyritty lieventämään edellä selostetuin myyjän vastuuta koskevin lainsäädännöksin; kiinteistön myyjälle on siis asetettu vastuu ilmoittamatta jätetystä sivullisen omistusoikeudesta rakennukseen yms. tarpeistoluonteiseen objektiin. Meidän oikeuskäytännöstämme en ole löytänyt ratkaisuja, jotka koskisivat myyjän vastuuta rakennusten osalta juuri tässä tilanteessa. On kuitenkin ilmeistä, että myös meidän oikeudessamme myyjälle voidaan asettaa vastuu yleisten vastuuta kaupan kohteesta koskevien periaatteiden nojalla. Riskiä siitä, että kiinteistöön faktillisessa liitossuhteessa oleva objekti ei kuulu kiinteistöön, ei nähdäkseni voida jättää ostajatahon kannettavaksi.⁴⁴

⁴² Ks. myös *SOU* 1965: 14 s. 64 s.

⁴³ Ks. *Zitting*, Saantosuoja s. 86.

⁴⁴ Täällä yhteydessä en voi laajemmalti puuttua monitahoiseen kysymykseen kiinteistön myyjän vastuusta eri tyyppisissä virhetilanteissa. Viitataan *Zittingin* esittämiin erityisesti riskinjaon perusteita koskeviin näkökohtiin kiinteistön valintavirhetapauksissa Oikeustiede s. 137—141. Samantapaisten perustein voidaan

Vastaus kiinteistön saajan suojaan koskevaan ongelmaan ei kuitenkaan vielä ole tyhjentävä. Kysymys saantosuojan myöntämisestä nimittäin syntyy tosin vain silloin, mutta toisaalta *aina silloin, kun* (irtaimesta) objektista omistajana esiintyen *on disponoitu*. Nähdäkseni saantosuojasta keskusteltaessa on periaatteessa tehtävä ero tämän tapauksen ja sen tilanteen välillä, jolloin kiinteistön luovuttaja ei ole tarkoittanut disponoida objektista, joka kuului sivulliselle, vaan on vain jättänyt ilmoittamatta sivullisen omistusoikeudesta kiinteistön saajalle.⁴⁵ On epävarmaa, tehdäänkö käytännössämme ero näiden eri tilanteiden välillä, ja se lieneekin toisinaan vaikeaa. Varmaan on kuitenkin osoitettavissa tapauksia, joissa sivulliselle kuuluvasta kohteesta kiinteistön yhteydessä nimenomaisesti on disponoitu. Lienee selvää, että kiinteistöön faktillisessa liitossuhteessa olevan objektin luovutuksensaaja saa saantosuojaa oikeaa omistajaa vastaan samalla tavoin kuin minkä tahansa irtaimen objektin luovutuksensaaja saisi.⁴⁶ Näyttäisi luonnolliselta, että saman tulisi koskea myös sitä tilannetta, jolloin tuon kohteen luovutus tapahtuu kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Meillä onkin katsottu saantosuojaa koskevia sääntöjä tässä tapauksessa voitavan soveltaa niihin objekteihin nähden, jotka kiinteistönomistajalle kuullessaan olisivat kiinteistön tarpeista.⁴⁷ Tässä kohden taas eroa ei voida tehdä sen perusteella, että objekti kiinteistönomistajalle kuullessaan ehkä katsottaisiinkin *ainesosaksi* eikä tarpeistoksi. Sivulliselle kuullessaan objekti on molemmissa tapauksissa yhtä lailla »irtain esine». Myös saantosuojaa tulisi myöntää yhtä hyvin molemmissa tapauksissa.

Palaan tämän jälkeen niihin tilanteisiin, jolloin sopijapuolten tarkoituksena on ollut kiinteistön luovutustoimen yhteydessä siirtää myös sivulliselle kuuluvan rakennuksen omistusoikeus luovutuksensaajalle. Olisiko

nähdäkseni argumentoida myös esillä olevissa oikeudellisen virheen tapauksissa. Jos myyjä yleensä on ostajaa paremmin selvillä kiinteistön vallintaoikeuden rajoituksista, on näin sitäkin enemmän laita kyseen ollen kiinteistöä rasittavista sivullisten oikeuksista.

⁴⁵ Ks. myös *SOU 1965: 14* s. 65.

⁴⁶ Ks. myös edellä 10 §:ssä av. 24:n kohdalla lausuttua.

⁴⁷ Juuri tällaista tilannetta tarkoittanee *Zittingin* lausuma Luennot s. 60: »Jos irtain esine... ei ole kiinteistön tarpeista, vaikka se olisikin sellaisessa ulkonaisessa alistussuhteessa siihen kuin tarpeistosuhteen muodostuminen edellyttää, on sen luovutukseen sovellettava yleisiä irtainta esinettä koskevia sääntöjä, silloinkin kun luovutus tapahtuu yhdessä kiinteistön kanssa». Ks. samoin *Kom. miet. 1965: A 3* s. 21.

ajateltavissa, että kiinteistön saajaa suojattaisiin tällaisissa tapauksissa, joissa myös rakennuksesta riidatta on disponoitu?

Olen edellä 10 §:n B.2 kohdassa katsonut, ettei aihetta saantosuojan myöntämiseen rakennuksen saajalle ole mm., koska yksin rakennusta koskevat luovutustoimet eivät ansaitse suojaa. Esillä olevassa tilanteessa tämä peruste ei kelpaa saantosuojan epäämiseksi. Päinvastoin näyttäisi aiheelliselta suojata kiinteistön saajaa nimenomaan tapauksessa, jolloin kiinteistön luovuttaja on *kiinteistön yhteydessä* disponoinut kiinteistöllä hallitsemastaan, omakseen ilmoittamastaan rakennuksesta. Rakennuksen hallintaan tuntuisi juuri tässä tapauksessa luontevalta liittää legitimaatiovaikutus.

Vaikka kiinteistön saajalle äsken esitetyin edellytyksin myönnettäisiinkin saantosuojaa kiinteistöön faktillisessa liitossuhteessa oleviin kohteisiin, on kuitenkin rakennus fyysisenä objektina jälleen erityisasemassa. Jos edellä 10 §:n B.2 kohdassa esitetyistä syistä omaksutaan se kanta, ettei rakennuksen hallintaan tule liittää legitimaatiovaikutusta, on tästä lähtökohdasta aihetta pitää kiinni myös esillä olevassa tapauksessa. Tarkasteltavassa tilanteessa ei myöskään KK 11:4:n ja 12:4:n ekstinktiosääntöön liittyvä sivullisen lunastusoikeus vaikuttaisi onnistuneelta.⁴⁸ Jos saantosuojaa myönnetään, ei näet sitä seikkaa, että objektin luovutus on tapahtunut kiinteistön luovutuksen yhteydessä, voitane pitää perusteena lunastusoikeuden sulkemiseksi pois.⁴⁹

Edellä sanotun perusteella katson, että kiinteistön luovutuksensaajalle ei ole aihetta myöntää saantosuojaa kiinteistöllä olevaan rakennukseen, vaikka luovutustoimi olisi kiistatta tarkoittanut myös tuota rakennusta. Sivullinen voi aina nostaa kanteen sen vahvistamiseksi, että rakennus kuuluu hänelle. Kanne voidaan hyväksyä, jos sivullisen omistusoikeus rakennukseen erillisenä oikeusobjektina on osoitettavissa. Kysymys on tällaisessa tapauksessa kuitenkin kollisio-ongelmasta ja sen ratkaisusta. Eri asia on, että käytännössä sivullisen lienee usein edullisinta tyytyä siihen, että kiinteistön luovutuksensaaja lunastaa rakennuksen. Näin on laita ainakin silloin, kun rakennuksen omistajalla ei ole kiinteistön saa-

⁴⁸ Ekstinktio sivullisseuraajan hyväksi tapahtuu moiteoikeuden kumoutuessa. Lunastusoikeuden käyttö taas merkitsee, että omistusoikeus palautetaan lunastusta vastaan entiselle omistajalle. Ekstinktion ja lunastusoikeuden suhteesta ks. *Zitting*, Saantosuoja s. 152—155.

⁴⁹ Ks. myös *Almén*, SvJT 1918 s. 20. Vrt. *Zitting*, Saantosuoja s. 173—176.

jaan nähden dynaamisesti suojattua käyttöoikeutta rakennuksen maapohjaan.

c. *Kiinteistön pakkohuutokauppa.* Miten sitten tässä tarkasteltava konfliktitilanne ratkeaa silloin, kun kiinteistön omistajanvaihdos tapahtuu pakkotäytäntöteitse? Millainen toisin sanoen on rakennuksen sivullisomistajan oikeusasema kiinteistön joutuessa pakkohuutokauppaan? Onko ja millä edellytyksin pakkohuutokauppaostaja suojattu tätä vastaan?

Voimassa olevan oikeutemme tarkastelu osoittaa, että meillä noudatetaan tässä kysymyksessä samoja periaatteita, jotka olivat voimassa Ruotsissa ennen lainuudistusta.

Huutokaupan toimittajalla ei kirjallisuudessamme omaksutun kannan mukaan ole valtaa antaa lausuntoa siitä, mitä seuraa kiinteistön pakkohuutokaupassa ja mitä saa erottaa pois. Vaikka häntä pyydetäisiin velkojainkuulustelussa ilmoittamaan, mitä kiinteistön myynti käsittää, hän menettelee oikein selittäessään myyvänsä kiinteistön *kaikkineen, mitä siihen kuuluu*.⁵⁰ Hän ei myöskään saata antaa asiallista lausuntoa sivullisen mahdollisesta vaatimuksesta saada erottaa pois esim. rakennus myytävältä kiinteistöltä.⁵¹

Kun huutokaupan toimittaja on menetellyt edellä selostetuin tavoin, jää kaikki se, mitä ei ole pidettävä kiinteistöön kuuluvana, pakkohuutokaupan *ulkopuolelle*.⁵² Seuraava rakennuksia koskevan oikeuskäytäntömme tarkastelu osoittaa, miksi on perusteltua luonnehtia tilannetta sanottuun tapaan.

Rakennuksen sivullisomistajan ei tarvitse ulosottomenettelyn yhteydessä reagoida säilyttääkseen omistusoikeutensa rakennukseen. Sivullisen ulosottovalitusteitse tekemä vaatimus kiinteistön pakkohuutokaupan kumoamisesta siltä osin kuin tämä on katsonut sen koskeneen myös hänen

⁵⁰ Ks. *Ollinen* I s. 89 ja II s. 93, *Arento*, SPL 1956 s. 326 ja *Ellilä*, Ulosotto-oikeus s. 539.

⁵¹ Ks. *Ellilä*, Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 302.

⁵² UL 5:18 edellyttää pakkohuutokauppakuulutuksessa ilmoitusta myytävän kiinteistön laadusta, ja säännönmukaisesti kuulutukseen otetaan maininta kiinteistöllä olevista rakennuksista. Niiden omistussuhteista ei kuitenkaan lausuta, eikä pakkohuutokauppaostaja voi perustaa vaatimuksia rakennuksiin nähden siihen, että ne on mainittu kuulutuksessa. Jossain määrin epäselvää lienee, miten tarkkaan yleensä kiinteistön »laadusta» on mainittava, jotta UL 5:18:n vaatimukset olisi täytetty. Ks. tässä yhteydessä KKO 1969 II 107 ja *Ellilä*, Ulosotto-oikeus s. 413.

omistamaansa rakennusta, on oikeuskäytännössä jätetty tutkittavaksi ottamatta. Näin on menetelty esim. ratkaisuisissa KKO 1935 I 22 ja 1936 II 280, joihin myös *Ellilä* esillä olevaa kysymystä tarkastellessaan viittaa.⁵³

Omaksutut periaatteet käyvät havainnollisesti ilmi ensiksi mainitusta selostusratkaisusta KKO 1935 I 22, joka on pääpiirtein seuraava.

O:n maistraatin myytyä pakkohuutokaupalla A:n omistaman talon ja tontin X:lle olivat B ja C HO:teen annetussa valituskirjelmässä lausuneet, että he olivat A:n ostettua ko. talon ja tontin A:n suostumuksella rakennuttaneet tontille asuinrakennuksen, sekä että HO oli ennen pakkohuutokauppaa antamallaan tuomiolla julistanut tuon rakennuksen heille kuuluvaksi, minkä vuoksi ja kun sanottu rakennus ei ollut vastuussa mistään po. taloon kiinnitetystä saatavasta, B ja C olivat vaatineet, että pakkohuutokauppa, mikäli koski rakennusta, kumottaisiin. HO (ään.) hyväksyi valituksen. KKO (pres. *Pehkonen* sekä oikeusneuvokset *Serlachius*, *Erikson* ja *Saloheimo*): koska oli myyty vain talo ja tontti maistraatin antamatta lausuntoa siitä, kuuluiko ko. rakennus myytyyn kiinteistöön vai eikö, eikä B:llä ja C:llä ollut ollut laillista oikeutta saada HO:ta ensimmäisenä oikeusasteena ja ulosottoasian yhteydessä tutkimaan riita-asian luontoista kysymystä, kuuluiko tuo rakennus myytyyn kiinteistöön ja koskiko huutokauppa siis rakennustakin, niin valitus jätettiin varteen ottamatta.

Eri mieltä ollut oikeusneuvos *Kerppola* lausui: »koska ko. rakennus, kuten HO:kin on lausunut, ei kuulu po. pakkohuutokaupassa myytyyn kiinteistöön, vaan sitä on pidettävä vieraalle kuuluvana irtaimena omaisuutena, jota siis ei ole tuossa huutokaupassa myyty, katson, kumoten HO:n päätöksen, ettei B:n ja C:n HO:ssa tekemä vaatimus... anna aihetta enempään lausuntoon». — Tässä eri mieltä olleen jäsenen lausunnossa tulee korostetusti esiin ajatus sivullisen (erillisenä oikeusobjektina) omistaman rakennuksen jäämisestä kiinteistön pakkotäytäntön ulkopuolelle.

Sanottujen lisäksi voidaan mainita eräitä muitakin oikeustapauksia.⁵⁴

⁵³ Ks. *Ellilä*, Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 302.

⁵⁴ Vallitsevan kannan ilmausta on jo vanhempi ratkaisu SOO 1912 p. 6/11 n:o 13 (ään. 3—2). Ks. myös ulosmittausvalitusta koskenut KKO 1940 II 276. Siinä valittaja oli vaatinut, että koska toisen henkilön velan maksuksi oli ennen irtainta omaisuutta ulosmitattu eräs tila, jonka maalla valittajalle kuuluva navetta sijaitsi, ulosmittaus kumottaisiin. Kun se seikka, että kiinteä omaisuus oli ulosmitattu ennen irtaimistoa, ei koskenut valittajan oikeutta eikä kysymystä omistusoikeudesta navettaan voitu ulosmittausasiassa ratkaista, valitus hylättiin. Vrt. KKO 1926 I 24, jossa sivullisen valitus palstatilan ulosmittauksesta sillä perusteella, että hänelle kuuluva rakennus oli palstan kanssa ulosmitattu, ratkaistiin asiallisesti ja hylättiin.

Kysymys siitä, seurasiko rakennus kiinteistön pakkohuutokauppaa ja tuliko se pakkohuutokauppaostajan omistukseen on siis ratkaistava erillisessä oikeudenkäynnissä. Lopputulokseen nähden on nytkin vastaavasti kuin kiinteistön vapaaehtoisessa luovutuksessa määräävänä se seikka, katsotaanko sivullisen omistavan rakennus erillisenä oikeusobjektina vai kuuluuko se kiinteistöön. Jos rakennus ei kuulu kiinteistöön, ei sitä katsota saatetun omistajanvaihdoksen piiriin kiinteistön pakkorealisoinnin yhteydessä. Tällöin pakkohuutokauppaostajalla ei ole saantoperustetta rakennukseen nähden eikä myöskään mahdollisuutta ekstinktion saamiseen.

Tämä ajatustapa ilmenee selvästi KKO:n kannanotosta ratkaisussa KKO 1937 I 47:

A oli KO:ssa lausunut, että P:n tilan halkomistoimituksessa, jossa sanotusta tilasta oli muodostettu mm. P:n ja V:n tilat, oli sovittu yhteisistä rakennuksista mm. siten, että P:n tilan alueelle jäävästä vanhasta asuinrakennuksesta pirtti, keittiö ja kaksiosainen sisäeteinen, väliseinineen mutta ilman tulisijoja, oli luovutettava V:n tilalle. Sitten kun P:n tilasta oli jaoissa muodostettu mm. tila, jonka B oli kauppakirjalla 28.3.1936 saanut omakseen ja jolla em. rakennus sijaitsi, B oli ilman oikeutta käyttänyt hyväkseen sanotusta rakennuksesta V:n tilalle luovutettavasta osasta otettuja rakennusaineita, minkä vuoksi A, joka kauppakirjalla 11.11.1932 oli saanut omakseen V:n tilan, oli vaatinut B:n velvoittamista suorittamaan korvausta sanotuista rakennusaineista korkoineen ja luovuttamaan A:lle tämän poisvietäväksi rakennuksesta vielä jäljellä olevan pirtin.

KO hylkäsi kanteen perusteluin, että P:n tila oli pakkohuutokaupalla 18.5.1934 myyty kaikkine sillä olevine rakennuksineen ja siis erottamatta myynnistä kanteessa mainittuja rakennuksen osia, jotka niin ollen olivat kiinteistöön kuuluvina seuranneet kauppaa.

HO (perusteluiden osalta ään. 2—1) hyväksyi kanteen, koska ko. rakennuksen osien oli katsottava siitä huolimatta, ettei siirtoa V:n tilalle ollut tapahtunut, kuuluneen vm. tilalle eikä niitä niin ollen 28.3.1936 tehdyssä kaupassa ollut voitu myydä B:lle.

KKO pysytti HO:n tuomion lopputuloksen lausuen mm., ettei KO:n mainitsemassa pakkohuutokaupassa po. rakennuksen osaa, vaikkakaan sitä ei ollut nimenomaan kaupasta erotettu, ollut myyty P:n tilaan kuuluvana.

HO:n ja KKO:n perustelutapojen ero tässä tapauksessa on mielenkiintoinen. HO:n lopputuloksen perustelu sillä, että ko. rakennuksen osia ei ollut voitu myydä tilan pakkohuutokaupassa, on jossain määrin problemaattinen. Kollisiohan vasta syntyy silloin, kun jostakin kohteesta on disponoitu, vaikka näin ei olekaan »voitu» tehdä esim. syystä, että tuo

kohde kuului toiselle. Lausuma saattaa myös viitata ajatukseen disponointitoimen absoluuttisesta pätemättömyydestä (tehottomuudesta). KKO:n perusteluissa (rakennuksen osaa *ei ollut myyty*) sen sijaan näytetään se edellä mainittu ajatus, jonka mukaan kiinteistöön kuulumatto-masta kohteesta ei kiinteistön pakkohuutokaupassa katsota disponoidun.⁵⁵

Omaksutusta kannasta seuraa johdonmukaisesti, että sivullisella on oikeus *ulosmitatulta* kiinteistöltä siirtää pois hänelle erillisenä oikeus-objektina kuuluva rakennus.⁵⁶

Olisiko sitten oikeudellista merkitystä sillä, että huutokaupantoi-mit-taja kuitenkin nimenomaan sisällyttäisi sivulliselle kuuluvan rakennuk-sen kiinteistön myyntiin? Tällainen tapaus vastaisi edellä kiinteistön vapaaehtoisen luovutuksen osalta tarkasteltua tilannetta, jolloin kiinteis-tön luovutuksen yhteydessä on kiistatta disponoitu myös sivulliselle kuu-luvasta rakennuksesta.

Oikeustapaus, joka jossain määrin valottaa esillä olevaa problema-tiikkaa, on KKO 1941 II 20. Tämän tutkimuksen kannalta tarpeellisin osin ratkaisu on seuraava:

A oli KO:ssa lausunut, että hän oli 15. 5. 1931 ostanut C:ltä X:n tilan ja B sittemmin pakkohuutokaupassa 20. 11. 1931 niinikään C:n omistaman Y:n tilan, joka rajoittui X:n tilaan ja oli aikaisemmin ollut sen kanssa yhdysviljelyksessä. Kun B oli ottanut hallintaansa myös tilalla X sijait-sevan asuinrakennuksen, sen maalla osaksi sijaitsevan navetan ja raken-nusten luona sijaitsevan X:n tilaan kuuluvan puutarha- ja tonttimaan, A oli vaatinut, että mainittu asuinrakennus, navetan osa sekä maat vahvis-tettaisiin X:n tilaan kuuluviksi sekä että B velvoitettaisiin hädän uhalla luovuttamaan asuinrakennus sekä ko. maat A:n hallintaan.

Vastahaasteen nojalla B lausui mm., että hänen saatuaan lainvoiman saaneessa pakkohuutokaupassa omakseen Y:n tilan ja siihen kuuluvina myös ko. asuinrakennuksen, navetan ja tonttimaan, ja otettua ne hallin-taansa, myöhemmin toimitetussa rajankäynnissä oli ilmennyt, että asuin-

⁵⁵ Kysymys siitä, omistiko sivullinen rakennuksen erillisenä oikeusobjektina vai oliko se kiinteistön pakkohuutokaupassa siirtynyt ostajalle ja tältä edelleen kiinteistön luovutuksen yhteydessä kolmannelle, on ollut riidan kohteena myös ratkaisussa SOO 1917 t. 1/2 n:o 35. Ks. myös KKO 1940 II 349: koska jutussa oli selvitetty, ettei riidanalainen sähkömuuntajakoppi laitteineen ollut kuulunut A:n pakkohuutokaupassa ostamaan tilaan, ei A ostamalla tuon tilan ollut saanut muuntajaan omistusoikeutta, minkä vuoksi A:n kanne B:n ym. velvoittamisesta luovuttamaan sanottu muuntajakoppi laitteineen hänen hallintaansa hylättiin.

⁵⁶ Ks. KKO 1919 p. 15/10 n:o 1007.

rakennus, osa navettaa ja tonttimaa olivat X:n tilan maalla. B vaati nyt NaapL 14.1 §:ssä lausuttuihin perusteisiin nojautuen, että A velvoitettaisiin sallimaan rakennusten jääminen paikoilleen vuotuista korvausta vastaan. KO katsoi selvitetyn, että kyseinen asuinrakennus puutarhamaineen ja osa karjarakennuksesta sijaitsivat X:n tilan alueella ja että A ostaessaan kauppakirjalla 15. 5. 1931 sanotun tilan C:ltä oli saanut omistusoikeuden myös kaikkeen siihen, mitä mainittuun tilaan kiinteistönä kuului, minkä vuoksi KO hyläten B:n kanteen lakiin perustumattomana, julisti mainitun asuinrakennuksen puutarhoineen ja karjarakennuksen osan A:lle kuuluviksi ja velvoitti B:n hädän uhalla jättämään asuinrakennuksen puutarhamaineen ja tonttialueen vahvistettuun rajaan asti A:n vapaaseen hallintaan. HO jätti asian KO:n päätöksen varaan. KKO: ei muutosta.

Jutun asiakirjoissa oleva C:n ja A:n välinen kauppakirja ei sisällä mainintaa rakennuksista. Siinä on luovutuksen kohteena mainittu vain »perintötalosta n:o 3 erotettu (X) niminen lohkotila», jonka A kauppakirjan ehtojen mukaan sai heti vastaanottaa. A ilmoitti oikeudenkäynnissä C:n suullisesti vakuuttaneen, että rakennukset kuuluivat A:lle myytyyn kiinteistöön. C oli hallinnut ko. rakennuksia vielä pakkohuutokaupan aikaan, mutta tämä ei A:n ilmoituksen mukaan perustunut omistusoikeuteen, vaan A:n suostumukseen.

Pakkohuutokaupan toimittaneen kruununvoudin jutussa antamasta selityksestä käy ilmi, että hänen tarkoituksenaan oli ollut myydä nuo rakennukset Y:n tilaan kuuluvina. Huutokauppatilaisuudessa oli ollut käsillä lohkomistotoimituksessa tehty kartta, jossa rakennukset oli merkitty Y:n tilaan kuuluviksi. Kruununvouti huomautti selityksessään lisäksi siitä, ettei A ollut tehnyt rakennuksista mitään huomautusta pakkohuutokauppatilaisuudessa, jossa hän oli läsnä, eikä myöskään ollut valittanut pakkohuutokaupasta. Todistajana KO:ssa kuultu konstaapeli oli kertonut, että tilaisuudessa oli ollut esillä mainittu tiloja koskeva kartta, josta kruununvouti oli kehottanut ottamaan selvän sekä ilmoittanut, että tilat myytiin silloisessa laajuudessaan.

Ratkaisu osoittaa kiinteistön rajojen merkityksen arvioitaessa, mitä kiinteistön luovutustoimeen kuuluu.⁵⁷ Esillä olevassa tapauksessa kysy-

⁵⁷ Ks. myös Rodhe s. 167 s. Hän on pitänyt tarpeellisena tulkintasääntöä, jonka mukaan »om ett köpeavtal nämner en viss registerfastighet, överlåtelsen bör gälla allt vad som hör till denna, även om det skulle vara tydligt att kontrahenterna icke haft allt detta i tankarna, blott det ej visas att det stått klart för dem att någon del av fastigheten skulle behållas av säljaren». Jos tällaista sään-

mys mm. siitä, kenelle riidanalaiset rakennukset ovat tulleet kuulumaan, on ratkennut yksin myöhemmin toimitetun rajankäynnin perusteella, jossa raja — kuten asiakirjoista ilmenee — oli vedetty aikanaan isojaon täydennyksessä pyykittämättä jätetyn rajalinjan mukaan. Ratkaisu osoittaa myös selvästi, että pakkohuutokauppa ei saata perustaa ekstinktiivistä saantoa toisen kiinteistön alueella oleviin rakennuksiin. Itse asiassa ongelma siitä, voisiko yleensä ekstinktio tulla kysymykseen, jos rakennuksen nimenomaan olisi ilmoitettu sisältyvän myyntiin, on kokonaan ohitettu. Esillä olevassa yhteydessä pitäisin nimenomaan tätä seikkaa merkitseväenä. Nähtävästi on pidetty itsestään selvänä periaatetta, että kiinteistön pakkohuutokauppa kaikissa tapauksissa perustaa ostajalle omistusoikeuden siihen ja vain siihen, mitä tuohon kiinteistöön kuuluu.⁵⁸ Näin ollen ei ekstinktio sivullisen omistamaan rakennukseen huutokaupan toimittajan ilmoituksista riippumatta olisi sen paremmin mahdollinen siinäkään tapauksessa, että rakennus olisi myydyin kiinteistön alueella.

d. Yhteenvetoa ja oikeuspoliittisia näkökohtia. Edellä suoritettua kiinteistön vapaaehtoista luovutusta ja pakkohuutokauppaa koskeneen tarkastelun perusteella voidaan yhteenvetona todeta seuraavaa.

Kun kiinteistöllä on rakennus, jonka sivullinen omistaa erillisenä oikeusobjektina, hänen omistajan asemansa siihen pysyy huolimatta siitä, että tapahtuu kiinteistön omistajanvaihdos. Näin on riippumatta siitä, onko kyseessä kiinteistön vapaaehtoinen luovutustoimi vai pakkohuutokauppa. Merkitystä ei myöskään ole sillä, että disponointitoimi on riidattomasti koskenut myös rakennusta. Eri asia on, että sivullisen rakennusta koskevan omistusoikeuden merkitys saattaa olla vähäinen silloin, kun hän menettää käyttöoikeutensa rakennuksen maapohjaan.

töä ei omaksuttaisi, »skulle säkerligen med tiden en mängd 'åtföljder' och andra fastighetsdelar 'bli efter' vid överlåtelse». Tästä puolestaan saattaisi aiheutua suuria hankaluuksia ajan kuluessa.

⁵⁸ Sivullisella täytynee kuitenkin olla oikeus valittaa pakkohuutokaupasta silloin, kun hänen omakseen katsomansa objektin nimenomaan on ilmoitettu sisältyvän myyntiin. Vrt. KKO 1932 II 133, jossa velallinen valitti pakkohuutokaupasta sillä perusteella, että eräät tämän irtaimiksi omaisuudeksi katsomat kohteet (marjapensaat, kukantaimet, lavankehät ja tomaattisuojuukset) oli ulosmitatun kiinteistön yhteydessä pakkohuutokaupassa myyty. Jutun asiakirjat osoittavat, että noiden objektien oli niin pakkohuutokauppakuulutuksessa kuin itse huutokaupassakin ilmoitettu sisältyvän myyntiin. Valitus ratkaistiin asiallisesti ja hylättiin. Lopputulosta KKO:ssa perusteltiin yksin sillä, että nuo kohteet oli katsottava kiinteistön osiksi.

Rakennuksen omistajan oikeussuojan tarve aktualisoituu ainoastaan, jos kiinteistönomistajan seuraaja tavalla tai toisella haittaa tai estää häntä hänen oikeutensa käytössä. Kun oikeussuojaa myönnetään, on kysymys *staattisen* suojan piiriin kuuluvasta suojamuodosta. Jos rakennuksen omistaja kohdistaa vaatimuksia kiinteistön uuteen omistajaan, hän pyrkii ehkä saamaan oikeussuojaa vahingonkorvausta koskevien normien nojalla, kuten edellä av. 41:n jälkeen selostetussa ratkaisussa KKO 1933 II 342, tai omistajankantein esim. siinä tapauksessa, että toinen on oikeudettomasti pidättänyt rakennuksen hallinnan. Samoin perustein voi kiinteistön uusi omistaja nostaa kanteen katsoessaan, että sivullinen ei ole rakennuksen omistaja, kuten esim. av. 55:n edellä mainitussa ratkaisussa KKO 1937 I 47 (vahingonkorvausvaatimus ja vaatimus rakennuksen osan luovuttamisesta) sekä ratkaisussa KKO 1948 II 57 (vaatimus hädöstä ja asuntoedun korvaamisesta), joka on selostettu edellä av. 38. Oikeudenkäynnissä joudutaan tällöin säännönmukaisesti ensin ratkaisemaan, kenelle riidanalainen rakennus kuuluu. Kysymyksessä ei kuitenkaan ole saannonmoiteriita, johon sisältyisi myös dynaamisen suojan piiriin kuuluva saannon tehottomaksi julistamista koskeva vaatimus.⁵⁹

Tulevassa lainsäädännössä näyttäisi olevan aihetta turvata kiinteistön saajan oikeusasema esillä olevissa konfliktitilanteissa nykyistä paremmin. Modernin kiinteistöoikeuden periaatteisiin kuuluu, että vilpittömässä mielessä oleva kiinteistön saaja ei jää suojattomaksi. Eturistiriitaa rakennuksen sivullisomistajan ja kiinteistön saajan välillä tulisi tarkastella oikeuksien dynamiikan piiriin kuuluvana kollisio-ongelmana, jolloin myös kiinteistön saajan vilpittömälle mielelle olisi nähdäkseni syytä antaa merkitystä toisin kuin nyt on laita. Ero siihen tapaukseen nähden, jolloin kiinteistöön kuuluva rakennus on luovutettu sivulliselle, on tiettyyn rajaan asti perusteltavissa. Voidaan kuitenkin kysyä, eikö ero ole liian jyrkkä. Kuten jäljempänä lähemmin käy ilmi, rakennuksen omistajan ja kiinteistön luovutuksensaajan välinen kollisio ratkeaa oleellisesti eri tavoin riippuen yksin siitä seikasta, onko sivullinen johtanut omistusoikeutensa rakennukseen kiinteistönomistajalta vai ei. Se, kummasta kollisiotyypistä on kysymys, taas saattaa riippua sattumanvaraisistakin tekijöistä, kuten esim. juuri edellä av. 41:n kohdalla selostettu oikeus-

⁵⁹ Saannonmoitekanteet on tästä syystä erotettava omistajankanteista, jotka ovat omistajan käytettävissä hallinnan häiritsemistä taikka sen riistämistä tai pidättämistä vastaan. Saannonmoitekanteista ks. edellä 10 §:n av. 1 ja omistajankanteista lisäksi *Zitting—Rautiala* s. 220—222 kirjallisuusviittauksineen.

tapaus KKO 1933 II 342 (= rakennuksen myyjä oli tullut omistamaan kiinteistön *vasta luovutettuaan* rakennuksen sivulliselle) osoittaa.⁶⁰

Kiinteistön *vapaaehtoisen luovutuksen* osalta on mahdollista, kuten Ruotsissa on tapahtunut, suojata kiinteistön vilpittömässä mielessä olevaa saajaa nimenomaisin myyjän vastuuta koskevin säännöksin. Kiinteistön saajalle voitaisiin myös myöntää varsinaista vilpittömän mielen suojaa. Irtaimisto-oikeuden keinot (saantosuoja sivullisen lunastusoikeuksineen) eivät kuitenkaan vaikuta onnistuneilta. Saantosuojan myöntämistä vastaan puhuu sekin seikka, että sen edellytysten täyttymistä harkittaessa olisi erotettava toisistaan edellä esitysjaksossa B.1 mainitut tilanteet 1) ja 2). Tämä erottelu saattaa käytännössä tuottaa vaikeuksia. Kuitenkin on selvää, että saantosuojaa voidaan myöntää vain sellaisin lähtökohtaisin edellytyksin, että riidanalaisesta objektista (rakennuksesta) on disponoitu.

On toisaalta myönnettävä, että juuri kiinteistönomistajan rakennusta koskevaan hallintaan saattaisi näyttää luontevalta liittää legitimaatiovaikutus. Perimmäisenä syynä tähän on kuitenkin seikka, johon on kiinnitetty huomiota Tanskan ja Norjan oikeutta tarkasteltaessa: kiinteistönomistaja myös hyvin usein omistaa kiinteistöllä olevat rakennukset. Jos kiinteistön luovutuksensaajalle halutaan antaa suojaa, olisikin ehkä onnistunein ratkaisu muodostaa suojanormit kiinteistöoikeuden periaatteiden pohjalta kuten juuri esim. Tanskan ja Norjan oikeudessa on tapahtunut.

Mitä sitten kiinteistön *pakkohuutokauppaan* tulee, voidaan erityisesti sen osalta noudatettavia oikeusohjeita pitää meillä epätyytyttävänä.

⁶⁰ Ruotsin vanhemmasta oikeuskäytännöstä on esitettävissä tähän verrattava tapaus NJA 1909 s. 297. Siinä kiinteistön käyttöoikeuden haltija A oli luovuttanut B:lle oikeuden erään tuohon kiinteistöön kuuluvan alueen käyttöön sekä omistusoikeuden tällä alueella olevaan sahaan tarpeistoineen. Sitten A oli ostanut mainitun kiinteistön ja kiinnittänyt sen sekä B luovuttanut oikeutensa alueeseen ja sahaan C:lle. A:n jouduttua konkurssiin C oli ennen kiinteistön pakkohuutokauppaa irroittanut ja vienyt pois sahan koneistoa ja käyttövälineitä. Kiinteistön pakkohuutokauppaostaja X vaati nyt C:n velvoittamista palauttamaan X:lle koneista ja välineistä sen, mikä oli katsottava kiinteistöön kuuluvaksi. HD (ään. 4—1) hylkäsi X:n kanteen perusteluin mm., että A oli luovuttanut B:lle sahan ja alueen käyttöoikeuden *ennen kuin hän oli saanut omistusoikeuden kiinteistöön*, joten C:tä oli pakkohuutokaupan aikaan pidettävä sahan sekä sen koneiden ja välineiden omistajana. Tästä myös johtui, ettei X ollut pakkohuutokaupassa saanut oikeutta ko. omaisuuteen.

Irtaimen pakkohuutokaupassa ostajaa suojaa UL 4:10:n säännös. Sitä täydentää mahdollisuus itsenäisen saantosuojan saamiseen niissä poikkeuksellisissa tapauksissa, jolloin sivullisomistajan moitetien katsotaan olevan auki huutokaupan tapahduttua.⁶¹ Kiinteistön pakkohuutokaupassa taas kiinteistöön kohdistuvat sivullisen käyttö- ja muut erityiset oikeudet sitovat ostajaa yleensä vain edellytyksin, että tästä on pakkomyyntissä tehty ehto. Itsenäistä oikeudellista merkitystä ei anneta edes pakkohuutokauppaostajan tietoisuudelle kolmannen oikeudesta.⁶² Sen sijaan nyt esillä olevissa tilanteissa pakkohuutokauppaostaja on suojaa vailla. Hänen tulee aina varautua siihen, että rakennus kiinteistöllä (samoin kuin mikä tahansa kiinteistöön faktillisessa liitossuhteessa oleva objekti) ei ehkä kuulukaan siihen.

Ruotsin edellä selostetut uudet säännökset osoittavat, miten siellä on nähty tarpeelliseksi suojata kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa sivullista vastaan nyt tarkasteltavana olevassa tilanteessa yhtä hyvin kuin ostajaa irtaimen pakkohuutokaupassa. On pidetty tärkeänä, ettei ostajataho joudu omalla riskillään arvioimaan kysymystä siitä, mitä se (myytävän kiinteistön mukana) saa omistukseensa. Niinpä uudella lainsäädännöllä on tuotu viranomaisen selvitettäväksi ja julkisuuteen jo ulosottomenettelyn yhteydessä kysymys siitä, mitä pakkomyyntiin kohteena olevaan kiinteistöön kuuluu. On huomattava, ettei uuden järjestelyn tarkoituksena ole ollut lisätä kiinteistönomistajan ulosmittausvelkojan suojaa tarpeistoluonteisen objektin omistajan kustannuksella. Tällaiseen ei ole tarvettakaan. Kiinteistönomistajan velkojia ei suoraanaisesti loukkaa se, että sivullinen omistaa kiinteistöllä esim. rakennuksen johtamatta omistusoikeuttaan velalliselta. Tämä seikka on tullut esiin myös edellä tanskalais-norjalaisen järjestelmän tarkastelun yhteydessä. Sen sijaan ostajatahon ja välillisesti siten myös ulosmittausvelkojan kannalta on tärkeää, *ettei ole epätietoisuutta siitä, mitkä objektit kiinteistön pakkohuutokauppaa seuraavat*. Vasta äärimmäinen keino tällöin on saajan vilpittömän mielen suojaaminen ja saantosuojan myöntäminen. Epätietoista tosin on, onko tämä Ruotsin uudessakaan järjestelmässä mahdollista rakennusten osalta. Edeltänyttä menettelyä koskevasta sääntelystä kuitenkin johtuu, että tähän keinoon yleensäkin joudutaan vain harvoin turvautumaan.

⁶¹ Ks. *Kom. miet. 1965: A 3* s. 25 s. ja *Zitting—Rautiala* s. 232 s. sekä myös *Ellilä*, *Sivullisen oikeussuoja* s. 444.

⁶² Ks. *Kartio*, *LM* 1969 s. 560.

Meidän lainvalmisteluportaassamme ei tiettävästi ole vireillä suunnitelmia UL 4:10:n tarkoittaman menettelytien ulottamisesta tai muun erityisjärjestelyn luomisesta nyt esillä olevia tapauksia varten. Tällaiseen järjestelyyn näyttäisi kuitenkin olevan perusteltua aihetta.

C. KIINTEISTÖÖN KUULUVAN RAKENNUKSEN SAAJAN OIKEUSASEMASTA

1. Yleisiä huomautuksia

Kun kiinteistönomistaja luovuttaa kiinteistöön kuuluvan rakennuksen sivulliselle, on luovutustoimi sitova inter partes. Rakennuksen saajaa voidaan myös kutsua *omistajaksi* yksin luovutussopimuksen perusteella, kuten tässä tutkimuksessa olen tehnyt. Omaksumani kannan mukaan väite, ettei kiinteistöön kuuluvalla rakennuksella voi olla erillistä omistajaa, merkitsee sitä, että rakennus luovutustoimesta huolimatta edelleen kuuluu kiinteistöön, ts. ainesosasuhde jatkuu.⁶³

Korostan vielä, että on syytä koko ajan pitää mielessä se, mitä ainesosasuhteen jatkuminen asiallisesti merkitsee. Kysymys on ainoastaan siitä, että rakennuksen luovutuksensaaja on tietyissä oikeudellisissa tilanteissa tiettyihin henkilötahoihin nähden sidonnaisuusasemassa ja dynaamista suojaa vailla. Kysymys konkretisoituu nimenomaan kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa kiinteistönomistajan seuraaja- ja velkojatahoihin nähden.

Seuraavassa otan lähemmin tarkasteltavaksi kysymyksen rakennuksen saajan omistajanaseman pysyvyydestä kiinteistön omistajanvaihdoksessa.

Jos kiinteistöön kuuluvaa rakennusta koskeva luovutussopimus ei katkaise ainesosasuhdetta, niin rakennuksen saaja on sidonnaisuusasemassa sillä tavoin kuin edellä olen esittänyt.⁶⁴ Kiinteistön myöhemmän omistajanvaihdoksen yhteydessä, perustuipa omistajanvaihdos pakkohuutokauppaan taikka vapaaehtoiseen luovutukseen, tapahtuu myös tuon rakennuksen omistajanvaihdos kiinteistön saajan hyväksi. Kiinteistönomistajan velkoja- ja seuraajatahojen kannalta asiaa ajatellen noudetaan tällöin *sitomattomuussääntöä*: lähtökohta on, että rakennusta kos-

⁶³ Ks. edellä 2 §:n C.3.a kohta.

⁶⁴ Ks. ed. av. main. esitysajaksossa lausuttua.

keva luovutus sopimus ei ole näitä henkilötahoja sitova eikä saaja siten ole niitä vastaan dynaamisesti suojattu. Tällaisessa tapauksessa on kuitenkin mahdollista, että luovutustoimi jonkin erikseen osoitettavissa olevan perusteen nojalla sitoo kiinteistön saajaa. On ajateltavissa, että perusteena on esim. saajan hyväksyminen tai tietoisuus luovutustoimesta.

Jos taas ainesosasuhde rakennuksen ja kiinteistön välillä katkeaa, muodostuu oikeudellinen tilanne samaksi kuin niissä tapauksissa, jolloin sivullinen alunperin omistaa kiinteistöllä rakennuksen erillisenä oikeusobjektina. Luovutettu rakennus jää kiinteistön myöhemmän vapaaehtoisien luovutustoimen ja pakkohuutokaupan ulkopuolelle, kuten juuri edellä olen selvittänyt. Tällöin ei voimassa olevan oikeutemme mukaan myöskään kiinteistön saajan vilpittömälle mielelle anneta merkitystä.

Tässä yhteydessä on aihetta tehdä seuraava yleinen huomautus. Keskustelu kiinteistön saajan vilpittömän tai vilpillisen mielen merkityksestä tapauksissa, jolloin kiinteistöllä on jotakin sivulliselle erillisenä oikeusobjektina kuuluvaa tai jolloin jotakin kiinteistöön kuuluvaa on luovutettu sivulliselle, osoittaa osaltaan selvästi, miten sitä, että jokin objekti kuuluu/ei kuulu kiinteistöön usein pidetään tuon objektin reaali maailmassa ilmenevänä ominaisuutena. Tuo ominaisuus ei siten johonkin henkilötahoon nähden voi olla »olemassa», jos se toiseen nähden ei ole.⁶⁵ Tässä tutkimuksessa omaksumani käsityksen mukaan sen sijaan vain faktillinen liitossuhde — ei sen sijaan ainesosasuhde — »lähenee» fyysisistä ominaisuuksista edellä kuvatussa mielessä. Molemmissa juuri mainitsemisani tilanteissa taas faktillinen liitossuhde on »olemassa» — ts. sen vallitsemista pidetään kiistattomana. Tämän jälkeen voidaan hyvinkin asettaa harkittavaksi, mikä merkitys kiinteistön saajan vilpittömälle tai vilpilliselle mielelle on annettava niissä eri tapauksissa, joissa omistusoikeus objektiin kuuluu sivulliselle. Vaikka ainesosasuhde ei valitsisikaan, ts. vaikka objekti ei kuuluisikaan kiinteistöön, voisi olla ajateltavissa, että sivullisen omistusoikeus kumoutuisi kiinteistön vilpittömässä mielessä olevan saajan hyväksi, jota siis tällöin suojattaisiin. Ja vaikka objekti kuuluisikin kiinteistöön, olisi ajateltavissa, että sivullisen oikeus sitoisi kiinteistön saajaa, joka ei ollut vilpittömässä mielessä. Tällöin siis objektin omistaja saisi suojaa.

⁶⁵ Ks. esim. edellä av. 26:n jälkeen selostettua *Alménin* kannanottoa sekä *SOU 1947: 38* s. 110: »Ett visst föremål skall icke samtidigt kunna utgöra tillbehör, när det gäller en konkurrerande rättsförvärvare i god tro, och bedömas såsom självständigt föremål, såvitt angår konkurrent som är i ond tro».

2. Vallitseva pääsääntö

a. *Voimassa olevan oikeuden tarkastelua.* Meidän oikeudessamme samoin kuin eri oikeusjärjestysten piirissä yleensäkin on kiistaton lähtökohta se, että kiinteistöön kuuluvan objektin luovutussopimus ei kataise ainesosasuhdetta. Juuri tähän on usein ollut niiden väitteiden keskeinen sisältö, joiden mukaan kiinteistön ainesosa ei voi olla erillisen omistusoikeuden kohteena.⁶⁶

Se niukka — eikä juuri tuore — *oikeuskäytäntömme*, joka rakennusten osalta on esitettävissä, ilmentää selvästi käsitystä, että esineen ainesosalla ei voi olla erillistä omistajaa. Oikeustapausten lähempi tarkastelu osoittaa osaltaan, että on perusteltua ymmärtää tuo käsitys siten, kuin tässä tutkimuksessa on tehty. Käytännössä esiintyneissä tilanteissa on ollut kyse nimenomaan siitä, onko rakennusta koskeva luovutussopimus, kun irrottamista faktillisesta liitossuhteesta kiinteistöön ei ole tapahtunut, ollut kiinteistönomistajan velkoja- tai seuraajatahoa sitova. Lopputulos on ollut kielteinen, mikäli erikseen osoitettavissa olevaa sitovuusperustetta ei ole ollut.

Asiaa koskevia ratkaisuja, joihin kirjallisuudessammekin on viitattu,⁶⁷ ovat kiinteistön vapaaehtoista luovutusta koskeva KKO 1923 I P 26 ja KKO 1926 I 24, joka koskee kiinteistön ulosmittausta.

Oikeustapauksessa KKO 1923 I P 26 oli kysymys siitä, sisältyivätkö B:n ja C:n väliseen kiinteistönkauppaan rakennukset siinäkin tapauksessa, että A myydessään kiinteistön B:lle oli pidättänyt ne itselleen. KKO: Koska rakennukset C:n ostaessa palstatilan vielä olivat purkamatta ja ne niin muodoin olivat yhdessä palstatilan kanssa siihen kuuluvina siirtyneet C:lle, niin A ei ollut oikeutettu omavaltaisesti purkamaan ja poistamaan sanottuja rakennuksia, minkä vuoksi A velvoitettiin korvaamaan C:lle niiden arvo.

Ratkaisu KKO 1926 I 24 koskee kollisiota rakennuksen saajan ja kiinteistönomistajan myöhemmän ulosmittausvelkojan välillä. Tämä rat-

⁶⁶ Ks. edellä 2 §:n C.3.a kohdassa esitettyä verr. saman §:n av. 85. — Ruotsissa katsottiin vuoden 1895 lain voimassa ollessa siitä, että objekti oli tarpeistoa, ilman muuta seuraavan, ettei tuon objektin luovutustoimi ennen irrottamista kiinteistöstä ollut kolmatta sitova. Kuten edellä 2 §:n av. 85 olen todennut, on uudessa lainsäädännössä sen sijaan asiaa koskeva nimenomainen säännös (vuoden 1966 lain 8 § ja JB 2: 7). Ks. kysymyksestä myös *Nya LagB* s. 38, *Almén*, SvJT 1918 s. 7, *Lundstedt* s. 20, *SOU* 1947: 38 s. 103 ja s. 108 s., *Westerlind* s. 164 ja s. 167 sekä *sama*, *Jordabalken* s. 184 s.

⁶⁷ Ks. *Caselius* s. 274 av. 3 ja *Pietilä*, LM 1964 s. 557 av. 32.

kaisu on sikäli poikkeuksellinen, että kiinteistöä koskevan ulosottomenettelyn yhteydessä on ratkaistu kysymys siitä, koskiko ulosmittaus myös kiinteistöllä olevaa rakennusta. Tapaus on otsikoitu seuraavasti: »A möi palstallaan olevan rakennuksen B:lle, joka ei siirtänyt rakennusta pois eikä myöskään ottanut haltuunsa. Rakennus sitten yhdessä palstan kanssa ulosmitattiin A:n velasta. B:n valitus ulosmittauksesta hylätty». — KKO (ään. perusteluihin nähden 3—2): *koskeivät palstatilaan kuuluvat rakennukset olleet yksistään A:n ja B:n kesken päätetyn kaupan perusteella siirtyneet B:n omistukseen, niin ne oli voitu yhdessä palstatilan kanssa ulosmitata A:n velasta.*

Tässä oikeustapauksessa kiinnittää huomiota sen otsikkoon sisältyvä maininta siitä, ettei B ollut saanut rakennuksen hallintaa. Tällaisesta lausumasta tuskin kuitenkaan voidaan kovinkaan suurella todennäköisyydellä päätellä, että sivullisen hallinnan saanti olisi katkaissut ainesosuuteen. KKO:n perusteluista sinänsä ei tällaista johtopäätöstä ainkaan voida tehdä.

Esillä olevassakin yhteydessä voidaan myös mainita ratkaisu KKO 1933 II 342, jota on käsitelty edellä av. 41:n kohdalla. Siinä alempien oikeusasteiden ja KKO:n vähemmistöön jääneen jäsenen kanta osoittaa, miten kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutustoimi voi sitoa kiinteistön myöhempää saajaa *vain erityisin perustein*. KO ja HO ovat pitäneet tällaisena perusteena kiinteistön saajan *tietoisuutta*. KKO:n enemmistön kannan mukaan ei tapauksessa kuitenkaan ollut kysymys kiinteistöön kuuluvasta rakennuksesta.

On vielä tarkasteltava selostusratkaisua KKO 1931 I 37, jonka otsikosta korkeimman oikeuden kanta nyt esillä olevaan kysymykseen näyttää ilmenevän hyvin selvästi. Tuo otsikko kuuluu seuraavasti:

»Myydessään tilansa myyjä oli pidättänyt itselleen tilan vähätuparakennuksen, puodin, vanhemman navetan ja sen vieressä olevan ladon sekä sittemmin myynyt nuo rakennukset. *Rakennusten jäädessä paikoilleen on ne katsottu kiinteistöön kuuluviksi ja omistusoikeuden niihin seuraavan tilan omistusoikeutta.*»

Mainitussa tapauksessa ei kuitenkaan ole ollut kysymys rakennusten pidättäjän oikeuden sitovuudesta kiinteistönomistajan seuraajaan nähden. Kiinteistön ostajan seuraaja oli nimittäin hyväksynyt rakennuksia koskevan pidätysehdon. Tuon ehdon mukaan rakennukset myyjän kuoltua jäivät tämän perillisille, elleivät talon omistajat tahtoneet niitä lunastaa heiltä 1.000 markan hinnasta. Kysymys oli siitä, oliko kiinteistön uusi omistaja oikeutettu lunastamaan nuo rakennukset siitä huolimatta, että myyjä olikin luovuttanut ne edelleen. Lopputulos KKO:ssa oli myönteinen. KKO lausui sen seikan, että ostajari seuraaja oli hyväksynyt mainitun pidätysehdon, *tuottaneen myyjän perillisille vain oikeuden viedä mainitut rakennukset pois, jos maanomistaja ei niitä mainitulla hinnalla lunastanut*. Rakennusten luovutustoimi kolmannelle katsottiin kiinteistön uutta omistajaa sitomattomaksi ja lunastussumma määrättiin myyjän oikeudenomistajille suoritettavaksi. Rakennuksen pidättäjällä

ei siis katsottu olevan kelpoisuutta luovuttaa rakennuksia edelleen. Lopputuloksen perusteluna esiintyi edellä otsikossa kursivoitu lausuma.

On huomattava, että normaalisti kiinteistöön kuuluvan rakennuksen saajalla on valta disponoida oikeudestaan rakennukseen luovutustoimin vastaavasti kuin minkä tahansa varallisuusosoikeuden haltijalla.⁶⁸ KKO:n kannanotto tässä tapauksessa on poikkeuksellinen. Sitä voitaneen perustella jutun erityispiirteiden nojalla: tekeminsä pidätysehdoin myyjän on ehkä voitu katsoa sitoutuneen olemaan luovuttamatta rakennuksia sivulliselle. Niinpä jutun otsikosta ilmenevää periaatetta ei ole syytä ymmärtää ilmaukseksi säännöstä, jonka mukaan kiinteistöön kuuluvan rakennuksen saajalla ei olisi rakennuksen luovutuskompetenssia. Jos tuolle lausumalle halutaan antaa yleisempi merkitys, olisi se lähinnä, ettei kiinteistöön kuuluvan rakennuksen saaja saa kiinteistön omistajatahoon nähden ainakaan suojatumpaa oikeusasemaa kuin edeltäjällä oli. Nähdäkseni esillä olevassa tapauksessa myös olisi »riittänyt», että kiinteistönomistajan lunastusoikeuden (samoin kuin rakennuksen »ehdollisen» pois-siirto-oikeuden) olisi katsottu olevan voimassa riippumatta siitä, kuka oli rakennusten omistaja.⁶⁹

b. *Perusteet vallitsevan kannan tueksi.* Pietilä on huomauttanut, miten lopputuloksen perusteluja ainakin ratkaisussa KKO 1926 I 24 voidaan pitää »täysin dogmaattisina».⁷⁰ Sääntöä siitä, ettei luovutustoimi katkaise ainesosasuhdetta, ei olekaan aihetta johtaa »esineen ykseydestä». Sen sijaan tuon säännön tueksi voidaan esittää useita reaalisia näkökohtia.

Tässä kohden on jälleen viitattava *vaihdannan ja luotonannon intresseihin*.⁷¹ Kiinteistön »näennäisosia» koskeva sääntely horjuttaa osaltaan periaatetta, jonka mukaan luovutustoimen ja reaaliluoton kohteesta ei tulisi olla epätietoisuutta. Säännöllä rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön ei jäisi olemaan paljoakaan merkitystä, jos yksin rakennusta koskeva luovutussopimus voisi katkaista ainesosasuhteen. Tällaista oikeusjärjestykseen omaksutun normin »vesittämistä» ei voitane järke-

⁶⁸ Hyvä esimerkki tästä on KKO 1950 II 404. Kiinteistöön kuuluvan asuinrakennuksen omistusoikeus oli eläke-etuna pidätetty A:lle ja asumisoikeus tuohon rakennukseen B:lle. A oli sittemmin myynyt tuon rakennuksen C:lle ja B luovuttanut tälle rakennuksen käyttöoikeuden. Kysymys oli kiinteistönomistajaan nähden nyt vain siitä, oliko B:llä ollut oikeus luovuttaa tuon rakennuksen käyttö toiselle. Ks. myös kiinteistönomistajan jutussa tekemiä vaatimuksia ja kanteen hyväksyneen KKO:n vähemmistön kantaa niihin.

⁶⁹ Ks. ratkaisun johdosta myös *Caselius* s. 312 av. 2.

⁷⁰ Ks. *Pietilän* edellä av. 67 main. kirj.

⁷¹ Ks. myös *Torp* s. 307 s. ja *Undén* I s. 59.

västi perustella. Luovutustoimihan ei lisäksi tule millään tavoin julki-suuteen.

Kun kiinteistönomistaja luovuttaa omistamansa rakennuksen sivulliselle, saattaisi luovutustoimi velkoja sitovana myös merkitä kiinteistönomistajan luottopohjan ehkä huomattavaa kaventumista. Tämä näkökohta koskee tosin välittömästi vain aikaisempaa kiinnitysvelkojaa.⁷² Lainsäädännössämme on yleisenä pyrkimyksenä säilyttää kiinnityksen kohde vähentymättömänä.⁷³ Jo tätä taustaa vasten on luonnollista, että yksin rakennuksen luovutustoimi ei voi olla ainakaan primusasemassa olevaa kiinnitysvelkojaa sitova.⁷⁴

Jos kiinteistönomistajan olisi mahdollista velkoja- ja seuraajatahoaan sitovasti siirtää rakennuksen omistusoikeus sivulliselle, saattaisi se myös johtaa taloudellisten kokonaisuuksien pirstomiseen, mikä viime kädessä olisi kansantaloudellisten intressien samoin kuin vaihdannan ja reaaliuuton etujen vastaista.⁷⁵ Tällä näkökohdalla ei niinkään ole merkitystä rakennusten luovutuksissa poissirrettäväksi. Sen sijaan on arvioitava toisin sitä tilannetta, jolloin kiinteistönomistaja on luovuttanut sivulliselle rakennuksen *pysytettäväksi paikallaan* kiinteistöllä. Epäkohta ei kansantaloudellisesta näkökulmasta tosin ehkä olisi kovinkaan suuri siinä tapauksessa, että rakennuksen saajalla olisi omistajanvaihdoistilanteessa dynaamisesti suojattu sekä mahdollisesti myös luovutus- ja reaaliuottokelpoinen käyttöoikeus siihen kiinteistöön, jolla rakennus on. Järjestelyn haittoihin kuuluisi kuitenkin lisäksi, että se mahdollistaisi rakennusten valeluovutukset velkojien kiertämiseksi ja saattaisi johtaa rakennusten vakuusluovutuksiin.⁷⁶

⁷² Ks. luottopohjan yksilöinnin hetkestä edellä 2 §:ssä av. 93:n kohdalla lausuttua.

⁷³ Ks. *Hyvönen* s. 337.

⁷⁴ Kiinnitysvelkojan oikeuskeinot lienevät toisaalta rajoitetut siinä tapauksessa, että sivulliselle luovutettu kiinnitettyyn kiinteistöön kuuluva objekti myös irroitetaan faktillisesta liitossuhteesta kiinteistöön. Rakennusten osalta irroittamismahdollisuus ei kuitenkaan juuri muodosta kiinnityksenhaltijalle vaaratekijää. — Kysymys kiinnityksenhaltijan oikeuskeinoista ko. tilanteessa liittyy ongelmaan siitä, mitä kiinnityksen kohdistuminen kiinteistöön ja sen ainesosiin merkitsee. Tämä ongelma vaatisi erillisen selvityksen. Ks. myös edellä 2 §:ssä av. 94:n kohdalla todettua.

⁷⁵ Ks. myös edellä 7 §:ssä av. 26:n kohdalla esitettyä.

⁷⁶ Kiinteistöön kuuluvan kohteen vakuusluovutusmahdollisuudesta ks. myös *Caselius* s. 277 s.

Se, että ainesosasuhteen *syntymisen* yhdeksi edellytykseksi asetetaan omistuksen yhteisyyden vaatimus, on eri näkökulmista perusteltavissa. Jos edellä esitetyille näkökohdille annetaan merkitystä, voidaan toisaalta pitää perusteltuna myös sitä voimassa olevan oikeutemme kantaa, jonka mukaan rakennuksen luovutussopimus ei katkaise ainesosasuhdetta, vaan omistuksen yhteisyyden lakkaamisesta huolimatta ainesosasuhde jatkuu. Se, että tällainen sääntö on voimassa, todennäköisesti myös ainakin jossakin määrin vaikuttaa siihen, kuinka paljon luovutuksia käytännössä esiintyy. Mitä suojattomampi luovutuksensaajan omistajan asema dynaamisesti on, sitä vähemmän oletettavasti tapahtuu omistusoikeuden siirtoja kiinteistönomistajalta toisiin käsiin. Missä määrin tämä pitää paikkansa, riippuu mm. siitä, miten hyvin oikeusalamaiset ovat selvillä voimassa olevan oikeuden sisällöstä.⁷⁷

c. *Rakennuksen hallinnan saannin merkityksestä ja kiinnitysmahdollisuudesta.* Useimmat edellä olevista näkökohdista puhuvat myös sen puolesta, ettei rakennuksen hallinnan saanti kiinteistöllä voi katkaista ainesosasuhdetta. Joka tapauksessa on selvää, että reaaliuuton edut vaativat tällaista ratkaisua. Ja jos yleensäkin ei haluta suojata järjestelyitä, jotka johtaisivat kiinteistön ja kiinteistöllä olevan rakennuksen omistusoikeuden joutumiseen eri käsiin, ei hallinnan saannille voida antaa merkitystä ainesosasuhdetta katkaisevana tekijänä sen paremmin kuin rakennuksen luovutussopimuksellekaan.

Tanskan ja Norjan oikeudessa sivullinen voi *kirjata* luovutussopimukseen perustuvan oikeutensa kiinteistöön kuuluvaan rakennukseen. Kirjaamisen perusteella rakennuksen luovutustoimi käy kiinteistönomistajan myöhempiä velkojia ja seuraajia sitovaksi. Kirjaamistoimi ei kuitenkaan katkaise ainesosasuhdetta; kiinteistön pakkotäytäntötilanteessa rakennuksen omistaja ei ole suojattu aikaisempaa kiinnityksenhaltijaa vastaan.⁷⁸

Meillä samoin kuin Ruotsissakin on kiinteistöön kuuluvan objektin (objektien) saajalla tietyissä lain nimenomaan säätämässä tapauksissa mahdollisuus *kiinnityksin* turvata oikeutensa irroittaa objekti faktill-

⁷⁷ Vrt. kysymystä pätemättömyyden kytkemisestä muotovirheeseen *Aarnio*, Oikeustiede s. 195—198.

⁷⁸ Ks. lähemmin Tanskan oikeudesta *Magnussen*, TfR 1937 s. 27, *Vinding Kruse* s. 1503 ja *Illum*, Tingsret s. 70—72 sekä Norjan oikeudesta *Harbek-Solem* s. 108 ja *Fleischer*, Lov og Rett s. 73.

sesta liitossuhteesta kiinteistöön.⁷⁹ Kiinnityksen oikeudellisesta merkityksestä on todettava, että sillä ei sen paremmin kuin kirjaamisella muissa Pohjoismaissa ole ainesosasuhdetta katkaisevaa vaikutusta. Rakennuksen osalta ei kiinnitysmahdollisuuttakaan lisäksi ole. Rakennuksen poissiirtäjän oikeusaseman suojaaminen kiinnityksin »väli-tilan» lyhyiden vuoksi tuskin olisikaan erityisesti tarpeen vaatimaa.⁸⁰ Kiinnitysmahdollisuudella olisi rakennuksen saajan kannalta merkitystä lähinnä silloin, kun tarkoituksena on pysyttää rakennus saajan käytössä kiinteistöllä. Olisiko kiinnityssuojan myöntäminen näitä tapauksia silmällä pitäen tulevassa lainsäädännössä aiheellista, riippuu mm. siitä, mikä paino eri oikeuspoliittisille näkökohdille — kuten edellä esitetyille — annetaan. Sillä seikalla, että voimassa olevan oikeutemme kannalta on kysymys kiinnityskelvottomasta oikeudesta, saattaa joka tapauksessa olla merkitystä harkittaessa, sitooko tuo oikeus kiinteistön saajaa, joka ei ollut vilpittömässä mielessä.⁸¹

d. Kiinteistön tai alueen vuokramies rakennuksen saajana. Vaikuttaisiko sitten se olosuhde, että kiinteistöön kuuluvan rakennuksen saajana on kiinteistön tai alueen vuokramies, jollakin tavoin nyt tarkasteltavana olevan kollisiotilanteen arviointiin? Tähän kysymykseen on vastattava kieltävästi. Tarkastelen tilannetta seuraavassa lähemmin. Otan lähtökohdaksi MVL 51.1 §:n asuntoalueen vuokraa koskevan säännöksen. Tuo lainkohta kuuluu:

»Kun tontti ilman tontinvuokraoikeutta tahi muu kiinteistö tai alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluvassa tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten, on sellaiseen muuhun asuntoalueen vuokraan sovellettava tämän sekä 1, 6 ja 7 luvun säännöksiä».

Hakulinen on tarkastellessaan asuntoalueen vuokran tunnusmerkistöä esittänyt, ettei sellainen sopimusehto, jolla omistusoikeus vuokranantajan rakennuksiin siirretään vuokramiehelle, *ole sallittu*. Jos vuokraan sisäl-

⁷⁹ Tällaisten oikeuksien kiinnittämismahdollisuudesta ks. *Lvk* 1930: 20 s. 141 s., *Caselius* s. 281—287, *Zitting—Rautiala* s. 137 s., *SOU* 1947: 38 s. 109 s. ja *Westerlind, Jordabalken* s. 185 s.

⁸⁰ Ks. myös *Lejman* s. 138.

⁸¹ Ks. jäljempänä av. 128:n kohdalla lausuttua.

tyy käyttöoikeus vuokranantajan rakennuksiin, ei sopimusta hänen mukaansa voida erottaa huoneenvuokralain soveltamispiiristä.⁸²

Tässä tutkimuksessa omaksumieni käsitysten pohjalta en voi yhtyä *Hakulisen* esittämään mielipiteeseen. Tarkastelen seuraavassa lähemmin rakennuksen luovutusta koskevan sopimusehdon merkitystä.

Kiinteistöön kuuluvan rakennuksen omistajalla on säännönmukaisesti rakennusta koskeva luovutuskompetenssi. Rakennuksen luovutus on oikeutemme mukaan »sallittu». Rakennuksen luovutuskompetenssia koskevia kysymyksiä ei maanvuokralainsäädäntömme — ei MVL sen paremmin kuin aikaisemmatkaan säädökset — lainkaan koske. Vanhemmasta oikeuskäytännöstämme on myös osoitettavissa tapauksia, joissa kiinteistöön kuuluvia rakennuksia on luovutettu kiinteistön tai alueen vuokramiehelle.⁸³ Vuokrasuhdetta ei näissä tapauksissa nähdäkseni mitenkään voida pitää huoneenvuokralainsäädännön alaisena. Lähdetessä siitä, että sivullinen saattaa omistaa kiinteistöön kuuluvan rakennuksen, ei ole ajateltavissa, että sivullisen *oman rakennuksen* käyttö tulisi normeerattavaksi huoneenvuokraa koskevin säännöksin.⁸⁴

Toisaalta kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutustoimi sen paremmin kuin rakennuksen hallinnan saanti eivät katkaise ainesosasuhdetta. Poikkeusta tähän ei voi aiheuttaa se, että rakennuksen saajalla on tai hänelle perustetaan vuokraoikeus siihen kiinteistöön tai alueeseen, jolla

⁸² Näin *Hakulinen* s. 193.

⁸³ Tällainen on esim. KKO 1920 t. 17/12 n:o 262, jossa kysymys oli vuokrasopimuksen sitovuudesta kiinteistön uusia omistajia vastaan ja jossa vuoden 1902 MVL 36 § tuli sovellettavaksi. Tapauksesta käy ilmi, että kiinteistön aikaisemmat omistajat olivat myyneet kantajalle kiinteistön maalla sijaitsevan meijerilaitoksen ja vuokranneet ympärille paallutetun alueen 50 vuoden ajaksi. Ks. myös KKO 1925 t. 14/1 n:o 13 ja 1927 II 109. Jälkimmäisessä ratkaisussa vuokramies oli vuokrannut maata maatalouden harjoittamista varten ja ostanut eräät kiinteistöön kuuluvat rakennukset. Kiinteistö ja nuo rakennukset edelleen kiinteistöön kuuluvina olivat sittemmin siirtyneet pakkohuutokaupassa ostajan omistukseen, mutta vuokramiehen vuokraoikeus kiinteistöön oli pysytetty voimassa. Kysymys oli nyt siitä, sisältyikö oikeus hallita ko. rakennuksia vuokramiehelle pysytettyyn oikeuteen. KKO (ään. 4—1) tuli kielteiseen lopputulokseen. Tässä yhteydessä mainittakoon myös KKO 1923 I T 43: oikeuden saada lunastaa rakennukset vuokraoikeuksineen katsottiin olevan voimassa testamentinsaajaakin vastaan sen estämättä, että hän rakennusten omistajana oli tullut myöskin maapohjan omistajaksi. Lunastusoikeutta käytettäessä siis kiinteistöön kuuluvat rakennukset olisivat tulleet maapohjan vuokraoikeuden haltijan omistukseen.

⁸⁴ HVL:n ja MVL:n välisestä rajanvedosta ks. edellä 6 §:n B kohdassa esitettyä.

rakennus on.⁸⁵ Kiinteistön myöhemmin ehkä sattuvassa omistajanvaihdoksessa kysymykset toisaalta vuokraoikeuden, toisaalta rakennuksen omistusoikeuden pysyvyydestä ratkeavat toisistaan riippumatta. Ongelma rakennuksen ja kiinteistön välisen ainesosasuhteen jatkumisesta ei yleensä konkretisoidu heti. Jos vuokrasuhdetta arvioidaan asuntoalueen vuokrana silloinkin, kun kiinteistöön kuuluva rakennus on luovutettu vuokramiehelle, aiheutuu tästä helposti häiriötä niin tuota vuokrasuhdetta kuin vaihdantaa ja luottoelämääkin ajatellen. Saattaahan lisäksi vuokramieskin pyrkiä käyttämään ko. rakennusta vuokraoikeuksineen reaaliuoton vakuutena.

Olisiko sitten katsottava, että MVL 51.1 §:n tunnusmerkistö ei täyty, jos rakennuksen omistusoikeus on johdettu kiinteistönomistajalta? Rakennus ei siten *tämän lainkohdan mielessä* kuuluisi vuokramiehelle, jos rakennus edelleen olisi kiinteistön ainesosa.

Asuntoalueen vuokrassa on ensisijaisesti pidetty silmällä tapauksia, jolloin *vuokramies rakentaa* kiinteistölle. Juuri tällöin mm. on pidetty tärkeänä, että vuokra-aika on riittävän pitkä, kuten MVL 52.2 §:n sääntelystä käy ilmi. Asuntoalueen vuokra on kuitenkin haluttu tehdä mahdolliseksi myös silloin, kun alueen rakentaminen on jo ennen alueen vuokralleantoa loppuun saatettu. Lainvalmistelutöissä ei ole suoranaisesti kosketeltu rakennuksen saantoperustetta koskevaa kysymystä niissä tapauksissa, jolloin rakennus on aluetta vuokrattaessa jo olemassa. Asuntoalueen vuokra tuli MVL:iin *lainvalmistelukunnan* ehdotuksen (Lvk 1963: 8) pohjalta. Lainvalmistelukunta on säännösten perusteluissa tosin todennut, ettei tämä vuokramuoto ole mahdollinen silloin, jos alueella jo on vuokranantajan rakennus.⁸⁶ *Laintarkastuskunta* puolestaan on huomauttanut siitä, miten asuntoalueen vuokraa koskevien säännösten soveltamisalan ulkopuolelle tulevat jäämään vuokrasopimukset alueista, joilla on vuokranantajalle kuuluva asuntotarkoitukseen rakennettu rakennus, jolloin yleensä on kysymys huoneenvuokrasopimuksesta.⁸⁷ Vielä näiden lausumien perusteella ei kuitenkaan voitane päätellä, etteikö kiinteistönomistajan luovuttama rakennus saattaisi kuulua vuokramiehelle siinä mielessä kuin MVL 51.1 § edellyttää. Noissa lausumissa on nähdäkseni

⁸⁵ Tontinvuokraoikeutta koskevaa poikkeuksellista tilannetta tarkastelen edempänä kohdassa C.3.c.

⁸⁶ Ks. Lvk 1963: 8 s. 6 ja HE n:o 126 s. 4, 1965 vp *Asiak. III,1*, jossa tämä lausuma toistuu.

⁸⁷ Ltk 3/1964 s. 154.

vain pyritty korostamaan sitä seikkaa, ettei vuokranantajalle kuuluvan *rakennetun* tontin vuokraa voida pitää MVL 3 luvussa tarkoitettuna vuokrana.

Näyttää siis siltä, että vuokrasopimusta MVL 51.1 §:n muiden edellytysten täytyttyä joudutaan arvioimaan asuntoalueen vuokrana myös silloin, kun vuokramiehelle kuuluvan rakennuksen omistusoikeus on johdettavissa kiinteistönomistajalta. Yleisesti taas voidaan sanoa, että kiinteistön tai alueen vuokra on maanvuokraa aina silloinkin, kun kiinteistönomistaja on luovuttanut vuokra-alueella olevan rakennuksen omistusoikeuden vuokramiehelle. Tässäkin yhteydessä on syytä todeta myös, että esim. laitoskiinnitystä vahvistava viranomainen ei lainkaan kiinnitä huomiota rakennuksiin koskeviin kysymyksiin. On myös mahdollista, että rakennuksen luovutus ei edes käy ilmi vuokrasopimuksesta, vaan siitä sovitaan erikseen.

Jos edellä tämän C.2 esitysjakson b kohdassa mainittuja näkökohtia pidetään merkitsevinä, on toisaalta todettava, että rakennusten luovutukset maanvuokrasopimusten yhteydessä eivät ole suotavia. Sanottu koskee nimenomaan tapauksia, jolloin vuokranantajana on yksityinen. Tällaisiin luovutuksiin muutoin liittyvien haittojen lisäksi on epäkohtana esillä olevassa tapauksessa myös mahdollisen laitoskiinnityksen haltijan aseman epävarmuus. Kiinteistöön kuuluvien rakennusten luovutuksia esiintyy toisinaan huolimatta siitä, että saaja jää tärkeissä sivullissuhteissa dynaamista suojaa vaille. Jotta rakennusten luovutukset maanvuokrasopimusten yhteydessä mahdollisimman tehokkaasti estettäisiin, olisi asia nähdäkseni järjestettävä nimenomaisin määräyksin maanvuokratyyppien tunnusmerkistöjä koskevissa säännöksissä.

3. Oikeutemme tuntemat poikkeustapaukset

a. *Lähtökohtainen toteamus.* Periaate, että kiinteistöllä oleva rakennus kuuluu siihen huolimatta rakennuksen omistusoikeuden siirtymisestä kiinteistönomistajalta toisiin käsiin, ilmaisee oikeudessaamme kuitenkin vain — joskin vahvan — *pääsäännön*. Eräissä erityistilanteissa nimittäin ainesosasuhde kiinteistön ja rakennuksen välillä katkeaa rakennuksen siirryttyä toisen omistukseen, vaikka rakennus jää paikalleen. Tarkastelen seuraavassa lähemmin näitä poikkeuksellisia tilanteita. Vaikka nämä tilanteet esiintyvät käytännössä harvoin, on nähdäkseni paikallaan

selvitellä niiden perusteita. Näin saadaan kuva siitä, mitkä tekijät mahdollistavat pääsäännöstä poikkeamisen. Tehdyillä havainnoilla saattaa olla merkitystä mm. näkökohtina de lege ferenda.

b. Jakotoimituksessa annettu määräys rakennuksen siirtämisestä. Tilan halkomisessa voidaan osakkaalle jakaa tilaan kuuluvia rakennuksia, jotka toistaiseksi jäävät toiselle osakkaalle muodostettavan tilan maalle.⁸⁸ Nämä rakennukset (resp. rakennusten osat) eivät kuulu enää viimeksi mainitulle muodostettavaan tilaan. Sen sijaan ainesosasuhde syntyy rakennusten ja sen halkomisessa toiselle osakkaalle muodostettavan tilan välille, johon rakennus halkomisessa on määrätty. Syntyy tilanne, jolloin kiinteistöllä oleva rakennus ei kuulu siihen, vaan toiseen kiinteistöön. Asian eri puolet tulevat hyvin esiin selostusratkaisuissa KKO 1937 I 47 ja 1932 I 20. Ensiksi mainitusta ratkaisusta, jota jo av. 55:n edellä on kosketeltu, käy ilmi ainesosasuhteen katkeaminen. Toiselle tilalle luovutettava, mutta vielä paikoillaan oleva rakennuksen osa on siinä jäänyt tilan myöhemmän pakkorealisoinnin ulkopuolelle tuohon tilaan kuulumattomana. Ratkaisu KKO 1932 I 20 taas osoittaa, miten toiselle tilalle halkomisessa jaettu rakennus kuuluu tuohon tilaan ja seuraa sen pakkohuuto-kaupassa uudelle omistajalle.⁸⁹

Halkomisessa on pyrkimyksenä turvata kullekin osakkaalle suhteessa toisiin osakkaisiin yhtä hyvät etuudet kuin tällä ennen halkomista on ollut.⁹⁰ Etuuksien säilymisestä pyritään huolehtimaan paitsi ennen kaikkea jyvitystä, myös mm. tilikorvausta koskevin säännöksin. Etuuksien pysyttämistä edellyttää myös kiinnitysvastuuta koskeva sääntely tapauksessa, jolloin jako-osakkaan osuuteen halottavasta tilasta on vahvistettu kiinnitys. Kiinnitys rasittaa nimittäin halkomisen jälkeen sitä uutta tilaa, joka osuuden omistajalle on jaossa annettu, kuten JL 180 §:stä käy ilmi. Kiinnityksenhaltijan suostumusta halkomiseen ei vaadita. Sääntelystä

⁸⁸ Ks. rakennuksista halkomisessa AJ:n säännösten pohjalta *Haataja* s. 425, *sama*, Jakolainsäädäntö s. 158 s. ja *Mäki*, Maanmittaus 1950 s. 12 s., sekä JL:n mukaan *Suomaa* s. 138—142.

⁸⁹ Ratkaisun otsikko kuuluu: »Halkomisessa tilalle jaettu, toisen tilan maalle jäänyt rakennus on tilan pertinenssi, joka pakkohuutokaupassa seuraa tilaa, ellei siinä toisin määrätä.» — Termin *pertinenssi* käyttö tässä osoittanee osaltaan, että ei ole vallitsevan kielenkäytön mukaista kutsua objektia kiinteistön ainesosaksi tai osaksi silloin, kun mekaaninen yhteys kiinteistöön puuttuu.

⁹⁰ Ks. esim. *Kom. miet. 8/1933* s. 37.

on pääteltävissä, että lainsäätäjä ei ole katsonut halkomisen välittömästi koskevan kiinnityksenhaltijan etuja.⁹¹ Jos rakennusten siirtoon joudutaan, on halkomisen tarkoituksen toteutumiseksi ymmärrettävästi tarpeen vaatimaa, että osakkaan oikeus hänelle jaettuun rakennukseen pysyy voimassa riippumatta sen tilan myöhemmistä omistajanvaihdoksista, jolla rakennus on. Toisaalta on syytä myös turvata rakennuksen yhteys siihen tilaan, jolle se on määrätty. Tämä tapahtuu konstituimalla tässä tapauksessa käyttötarkoituksen yhteyden perusteella ainesosasuhde rakennuksen ja viimeksi mainitun tilan välille.⁹²

Mitä edellä halkomisen osalta on sanottu yhdelle jako-osakkaalle tulevista, mutta toisen tiluksille jääneistä rakennuksista, koskee vastaavasti kaikkia JL:n mukaisia jakotoimituksia.⁹³ Rakennus kuuluu aina siihen tilaan, johon se jaossa on määrätty siirrettäväksi.⁹⁴ Lohkomisessa sen sijaan, jossa kysymys on rajoiltaan määrätyn alueen erottamisesta, ei ole noudatettu samoja sääntöjä.⁹⁵

Epäkohta on se, että ainesosasuhde esillä olevissa tapauksissa katkeaa »salaisesti» — ts. mitään julkisuuteen saattamista ei edellytetä. Tässä kohden esim. sähkölaitoskiinteistön tarpeista koskeva sääntely on olennaisesti toisenlainen.⁹⁶ Julkisuusperiaate tulee loukatuksi niinkään silloin, kun jakotoimituksessa perustettu oikeus pitää siirrettävää raken-

⁹¹ Samoin oli säädettyä AJ 205 §:ssä. Ks. myös *Haataja* s. 429 s. — JL:n mukaan ovat kiinnityksenhaltijan turvana lisäksi lain 159 ja 160 §:n säännökset, ks. lähemmin *Suomaa* s. 152—154.

⁹² Ks. myös edellä 7 §:ssä av. 48:n kohdalla todettua.

⁹³ JL:n systematiikasta ks. *Kom. miet.* 8/1933 s. 86 s. ja vrt. *Pietilän* ryhmittelyä Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 42—47. Jakotoimitusten (ns. »varsinaisten jakojen») ja muiden toimitusten erottelusta AJ:n pohjalta ks. *Haataja* s. 148 s.

⁹⁴ Ks. myös *Haataja* s. 308. Ruotsin oikeudessa ovat voimassa samat periaatteet. Ks. *Undén* II, 1 s. 34 av. 55 ja tässä yhteydessä myös FBL 2:4.

⁹⁵ KKO 1948 II 111: Tilaa lohottaessa kahdeksi eri tilaksi rakennukset oli jätetty jakamatta ja yhteisiksi. Tämän jälkeen toisen lohkomisessa muodostetun tilan omistaja oli myynyt tilansa ja laiminlyönyt ilmoittaa ostajille, että vain toinen puoli tilalla olevista rakennuksista kuului sille, minkä vuoksi ostajat olivat pitäneet nuo rakennukset ominaan. Toisen tilan omistajan vaatimus myyjän velvoittamisesta korvaamaan hänelle puolet rakennusten arvosta hyväksyttiin. Ratkaisu viittaa toisaalta siihen, että tilan myyjän ilmoitus ostajille rakennusten omistussuhteista olisi riittänyt pysyttämään kantajalle tämän yhteisomistajan aseman rakennuksiin, vrt. jäljempänä C.4.c kohdassa esitettyä. Ks. myös *Pietilä*, LM 1964 s. 557 ja vrt. edellä 5 §:n 2.c kohdassa esitettyjä oikeustapauksia.

⁹⁶ Ks. 7 §:ssä av. 47:n edellä esitettyä.

nusta toisen maalla katsotaan ilman erikseen osoitettavaa perustetta kiinteistönomistajan seuraajaa sitovaksi.⁹⁷

Toisaalta on todettava, että nyt tarkasteltavilla tilanteilla on pian vain teoreettinen merkitys. Jakotoimituksia, joiden yhteydessä rakennusten siirtäminen yleensä saattaa tulla kysymykseen, ei kaiken kaikkiaan ole kovin paljon, ja ne ovat yhä vähenemässä. Lähinnä rakennusten siirrot liittynevät tilojen siirtoon uusjaossa.⁹⁸ Rakennukset, jotka tulevat siirrettäviksi, eivät myöskään edusta suuria taloudellisia arvoja. Nykyinen rakentamistekniikka on aiheuttanut sen, että siirto olisi useimmiten käytännössä mahdoton toteuttaa tai se ainakin aiheuttaisi huomattavia taloudellisia menetyksiä. »Siirtäminen» merkitsisi itse asiassa rakennuksen purkamista ja uuden rakennuksen rakentamista.⁹⁹ Usein rakennukset jaossa jätettäneenkin paikalleen toisen jako-osakkaan *lunastettaviksi*; tällöin siis sovelletaan JL 147 ja 148 §:n säännöksiä rakennusten lunastamisesta.¹⁰⁰

c. *Tontinvuokraoikeutta koskeva erityissäännös.* Edellä tämän tutkimuksen 8 §:ssä olen jo kiinnittänyt huomiota MVL 31 §:n säännökseen. MVL 31.1 §:ssä säädetään yhteenkuuluvuussuhteesta tiettyjen objektien, tärkeimpinä rakennusten, ja tontinvuokraoikeuden välillä. Sen 2 moment-

⁹⁷ Tämä käy ilmi esim. ratkaisusta KKO 1938 I 15. Sama periaate koskee maanmittaustoimituksissa perustettuja rasitteita, vaikka ne olisivat jääneet maa-rekisteriin merkitsemättä, ks. KKO 1933 I 17 ja vrt. KKO 1938 II 192, ja kritiikkiä *Lvk* 1930: 20 s. 147.

⁹⁸ Tekstissä lausuttu perustuu Turun ja Porin läänin maanmittauskonttorista apulaislääninmaanmittausinsinööri Pentti Lemposelta saatuihin tietoihin Uusjaon käsitteestä ks. *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 123—125 ja tilojen siirrosta main t. s. 141 s. Ks. tässä yhteydessä myös JL 134.2 § ja vrt. KaavA1JL 6.2 §, jonka mukaan tuossa laissa tarkoitettuja pakollista tilusvaihtoa ja uusjakoa ei saa toimittaa siten, että seurauksena olisi rakennuksen tai muun siihen verrattavan laitteen siirtäminen, jolleivät siitä aiheutuneet kustannukset ole vähäisiä tai jollei ole tehty sopimusta taikka annettu sitoumusta kustannusten maksamisesta.

⁹⁹ Ks. tässä yhteydessä *Kantola* s. 4 ja s. 7.

¹⁰⁰ Ks. paikalleen jäävien rakennusten arvioimisesta jakotoimituksessa *Mäki*, Maanmittaus 1950 s. 12—21 ja *sama*, MILA 1952 s. 450—458. Ks. myös *Kanteen* esittämiä esimerkkejä s. 22—24 ja s. 28—32; rakennusten käsittelytapa jaossa ratkeaa tällöin hänen s. 6—11 esittämiensä vertailulaskelmien pohjalta ja vrt. s. 34—36, jossa hän on kosketellut kysymystä JL:n muutosten tarpeesta.

tiin taas sisältyy määräys näiden objektien *omistusoikeuden siirtymisestä* tontinvuokraoikeuden haltijalle. Seuraavassa tarkastelen lähemmin lainkohdan jälkimmäistä momenttia.

Selvyyden vuoksi lainaan tähän vielä MVL 31 §:n kokonaisuudessaan. Se kuuluu:

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

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

Hakulinen on lausunut MVL 31.2 §:n säännöksen tietävän poikkeusta siitä periaatteesta, että kiinteistöllä olevia rakennuksia, jotka kuuluvat kiinteistönomistajalle, ei voida erottaa kiinteistön omistusoikeuden yhteydestä muutoin kuin siirtämällä rakennus pois kiinteistöltä.¹⁰¹ Pitääkin paikkansa, että MVL 31.2 § koskee sellaista poikkeuksellista tilannetta, jolloin ainesosasuhde rakennuksen ja kiinteistön välillä katkeaa, vaikka rakennus jää kiinteistölle. Omistusoikeus kiinteistönomistajalle kuuluviin kiinteistöllä oleviin rakennuksiin siirtyy tontinvuokraoikeuden haltijalle *tontinvuokrasopimuksen perusteella*. Sopimus katkaisee samalla rakennusten ja kiinteistön välisen ainesosasuhteen ja perustaa vastaavan oikeudellisen yhteenkuuluvuussuhteen noiden rakennusten ja tontinvuokraoikeuden välille. Laissa ei tosin ole säännöstä ainesosasuhteen katkeamisesta. Kuitenkin koko MVL 31 §:n sääntelyn voidaan sanoa rakentuvan tälle edellytykselle. Nimenomainen säännös asiasta edellyttäisi nähdäkseni lainsäädäntöä myös siitä, mitä kiinteistöön kuuluu.¹⁰²

¹⁰¹ Ks. *Hakulinen* s. 172.

¹⁰² Ruotsin kiinteän omaisuuden tarpeista koskevaan lainsäädäntöön tuli tonttioikeussäännösten perustamisen yhteydessä säännös siitä, ettei (mm.) rakennus kirjatun tonttioikeuden rasittamalla kiinteistöllä kuulunut kiinteistöön, vaikka kiinteistönomistaja omistaisi tuon rakennuksen, mikä eräissä tapauksissa on mahdollista. Ks. *JB I 1905* s. s. 61 ja edellä 2 §:ssä av. 58:n ja 62:n kohdalla mainittuja lainkohtia. Ks. vastaavasti Saksan Liittotasavallan, Itävallan ja Sveitsin Erbbaurecht- ja Baurecht-säännösten osalta edellä 4 §:n av. 39.

Rakennusten samoin kuin muidenkin MVL 31.2 §:ssä mainittujen objektien omistusoikeus siirtyy vuokramiehelle riippumatta siitä, onko siitä nimenomaan sovittu vai ei. Kiinteistönomistajalla ei myöskään ole valtaa pidättää lainkohdassa tarkoitettuja objekteja, esim. kiinteistöllä olevaa rakennusta itselleen. MVL 31.2 §:n esikuvana olleen, kesäkuun 5 päivänä 1953 annetulla lailla uusitun Ruotsin NyttJL 4:5:n esitöistä tämä käy nimenomaisesti ilmi.¹⁰³ Säännöksen tarkoituksen toteutuminen edellyttää saman kannan omaksumista meidän oikeudessamme.

MVL 31.1 §:n sanamuodon perusteella saattaisi ehkä näyttää siltä, kuin *kaikki* tontilla olevat rakennukset ym. siinä mainitut objektit riippumatta siitä, kuka on niiden omistaja, tulisivat kuulumaan tontinvuokraoikeuteen. Lainkohdan 2 momentista käy kuitenkin ilmi, että objektien, jotka kuuluvat tuohon oikeuteen, tulee olla vuokramiehen omistuksessa. Itse asiassa tämäkin säännös tavallaan ilmentää omistuksen yhteisyyden vaatimusta; vuokramiehen on »omistettava» sekä tontinvuokraoikeus että ne objektit, jotka siihen kuuluvat. Omistusoikeuden siirtyminen taas koskee *vain vuokranantajan omistamia* objekteja, kuten tuon momentin korvausta koskevasta sääntelystäkin on pääteltävissä. Tämä ilmenee myös MVL:n valmistelutöistä.¹⁰⁴ Myös Ruotsin uusitussa NyttJL 4:5:ssä lähdettiin siitä, että vain ne kohteet, jotka lain mukaan kuuluivat kiinteistöön, sisältyivät tonttioikeuden luovutukseen.¹⁰⁵ Samoin on nyt säädettyä JB 13:5:ssä.

MVL 31.1 §:n säännöstä edeltäneen TVL 7.1 §:n mukaan niinkään mm. tontilla olevan rakennuksen oli katsottava kuuluvan tontinvuokraoikeuteen, mutta erotukseksi siitä, mitä nyt on voimassa, *vasta sitten, kun tontinvuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi oli myönnetty rekisteröiminen*. Tämä merkitsi myös, että ainesosasuhte rakennuksen ja kiinteistön välillä ei katkennut vielä tontinvuokrasopimuksen teon hetkellä, vaan vasta rekisteröimisen tapahtuessa. Tällainen oikeudellinen järjestely onkin asianmukainen silloin, kun myös rekisteröimätön tontinvuokrasopimus saattaa olla voimassa määräämättömän ajan, kuten TVL:n

¹⁰³ Ks. SOU 1952: 28 s. 79. Oikeudellista tilannetta on *Undén* kuvannut lausumalla seuraavasti: »Här icke blott kan det faktiska tillbehöret alltså vara föremål för en särskild rätt, skild från äganderätten till jorden, utan äganderätten till tillbehöret får ej ens uppgå såsom ett rättsligt accessorium till jord-äganderätten...», ks. TfR 1921 s. 6 s. Ks. myös *Westerlindin* esitystä Tomträttsinstitutet s. 489 s.

¹⁰⁴ Ks. *Kom. miet. 1/1957* s. 52.

¹⁰⁵ Näin SOU 1952: 28 s. 79.

mukaan oli laita.¹⁰⁶ Vastaava järjestely on omaksuttu Ruotsissa, jossa tonttioikeuden kirjaaminen rinnastetaan lainhuudatukseen (Ks. JB 13:9.2, JB 21 luku ja 22:15). Jos ainesosasuhde katkeaisi ja mainittu oikeudellinen yhteenkuuluvuussuhde tällaisissa tapauksissa syntyisi jo sopimuksen teolla, saattaisi se vaarantaa kolmannen etuja. Jos sen sijaan, kuten MVL:n mukaan, rekisteröimisen laiminlyönnistä on seuraamuksena sopimuksen raukeaminen lyhyen ajan kuluttua, ei se sääntely, mikä meillä nyt on omaksuttu, aiheuta epäkohtia käytännössä.

Maankäyttölainsäädäntökomitea lähti ehdotuksessaan MVL:ksi siitä, että tontinvuokrakirjan rekisteröiminen oli katsottava ratkaisevaksi MVL 31.1 §:ssä (ehdotuksen 29.1 §) tarkoitetun omaisuuskokonaisuuden syntymiselle. Säännösehdotuksen 2 momentin mukaan omistusoikeuskin tuohon kokonaisuuteen kuuluvaan omaisuuteen siirtyi vuokranantajalta vuokramiehelle vasta rekisteröimisellä.¹⁰⁷ Tämän komiteanmietinnön pohjalta laaditussa *lainvalmistelukunnan* ehdotuksessa (*Lvk* 1963:8) ehdotettiin sen sijaan järjestelyä, joka sitten tuli lakiin: rekisteröinti ei ollut edellytyksenä laissa mainittujen objektien kuulumiselle tontinvuokraoikeuteen. Tontinvuokrasopimus tuli kuitenkin ehdotuksen mukaan voimaan vasta rekisteröinnillä.¹⁰⁸ *Laintarkastuskunta* katsoi ehdotuksesta antamassaan lausunnossa, ettei rekisteröintiä tullut pitää sopimuksen voimaantulon edellytyksenä. Sopimukselle oli nimittäin joka tapauksessa myönnettävä tietyt oikeusvaikutukset tekohetkestä alkaen. Se katsoi ehdotuksessa epäkohdaksi myös, ettei siinä ollenkaan annettu vastausta kysymykseen, miten tontinvuokrasopimukseksi tarkoitetun sopimuksen kävisi, jos se jäi rekisteröimättä. *Laintarkastuskunta* ehdottikin järjestelyä tontinvuokrasopimuksen raukeamisesta lyhyen määräajan (lausunnossa ehdotettiin kolmea kuukautta) kuluttua, ellei rekisteröintiä siinä ajassa tapahtuisi.¹⁰⁹ Laki tuli sitten säädettäväksi *laintarkastuskunnan* ehdotuksen mukaisesti. MVL 27.2 §:n mukaan tontinvuokrasopimus on rauennut, jos sen rekisteröintiä ei ole haettu kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamispäivästä tai jos rekisteröinti evätään.¹¹⁰

¹⁰⁶ Tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisestä annetun lain (17.3.1939/76) 3.4 §:n mukaan vuokramiehellä tosin oli valta purkaa vuokrasopimus, mikäli rekisteröiminen evättiin.

¹⁰⁷ Ks. *Kom. miet.* 1/1957 s. 52 s. ja s. 83 s.

¹⁰⁸ *Lvk* 1963:8 s. 11 s.

¹⁰⁹ Ks. *Ltk* 3/1964 s. 119—122.

¹¹⁰ Tekstissä lausuttu lienee osoittanut, että kysymys siitä, *tuleeko* sopimus *voimaan* vasta rekisteröimisellä vai katsotaanko sopimus *rauenneeksi* tietyn määräjän kuluttua, riippuu (tai ainakin sen tulisi riippua) siitä, mihin tuloksiin lain-sääätäjä näiden vaihtoehtojen etujen ja haittojen vertailussa päätyy. Vrt. *Haku-*

Miten sitten MVL 31.2 §:n sääntely on perusteltavissa? Miksi säännös on otettu lakiin?

Maankäyttölainsäädäntökomitean perusteluissa korostuu pyrkimys muodostaa tontinvuokraoikeudesta mahdollisimman luotettava ja arvokas luotto-objekti, jonka kohteesta ei ole epäselvyyttä. Tavoitteena pidettiin, että vuokramiehelle kuuluvien oikeuksien ja omaisuusosineiden kokonaisuus olisi (rekisteröimisen tapahduttua) »varmalla pohjalla yhtenäisesti käsiteltävissä». Riitaisuuksien välttämiseksi ja tämän kokonaisuuden varallisuusarvon määrittämiseksi pidettiin tärkeänä, että »kaikki, mitä tähän kokonaisuuteen kuuluu, on sivullisenkin selvästi todettavissa». Näistä lähtökohdista käsin mm. katsottiin olevan syytä »irroittaa myös tontilla ennestään olleet rakennukset maanomistajan omistusoikeudesta» ja selittää ne (rekisteröityyn) tontinvuokraoikeuteen kuuluviksi.¹¹¹ — Etualalla on siis ollut *julkisuusnäkökohta*, jolloin julkisuuden on katsottu palvelevan ennen kaikkea luotonantoa. Tämä sama näkökohta esiintyi jo *lainvalmistelukunnan* ehdotuksessa TVL:ksi, kun se perustellessaan ehdotusta TVL 7 §:ksi lausui mm.: »Sääntönä olisi..., että kaikki rakennukset, myös sellaiset, jotka luovuttaja mahdollisesti on omistanut, olisi katsottava tontinvuokraoikeuteen kuuluviksi. Täten häviäisi kaikki panttioikeuden laajuutta koskeva epäselvyys» (kurs. tässä).¹¹²

Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa MVL:ksi (*Lvk* 1963: 8) ei nyt esillä olevaa lainkohtaa erikseen perusteltu. *Laintarkastuskunta* kannatti puheena olevan säännöksen ottamista lakiin. Sen lausunnossa kiinnitettiin huomiota tilanteeseen, jolloin tontilla ennestään oli vuokranantajan omistama rakennus ja jolloin tontin vuokralle luovuttamisen pääasiallisena tarkoituksena oli tämän rakennuksen käyttäminen asuntotarkoitukseen. Kysymys olisi, kuten lausunnossa todettiin, tällöin huoneenvuokrasta.¹¹³ Näyttää siltä kuin laintarkastuskunta olisi katsonut säännöksen rakennuksen omistusoikeuden siirtymisestä tontinvuokraoikeuden haltijalle tarpeelliseksi erityisesti siksi, että kiinteistön vuokraus nimenomaan tontinvuokrana olisi tällaisessakin tilanteessa mahdollinen.¹¹⁴

linen s. 185 s., joka puhuu lakiin otetun jälkimmäisen vaihtoehdon osalta MVL:a säädettäessä tapahtuneesta erehdyksestä ja HM 6 §:n vastaisesta säännöksestä.

¹¹¹ *Kom. miet.* 1/1957 s. 52.

¹¹² *Lvk* 1937: 12 s. 49.

¹¹³ *Ks. Ltk* 3/1964 s. 129 s.

¹¹⁴ *Ks. myös Hakulinen* s. 172.

Jos asuntotarkoitukseen vuokrataan tontti ja vuokranantajan tontilla omistama asuinrakennus, on vuokrasuhteeseen sovellettava HVL:a. Tämä johtuu HVL:n ja MVL:n soveltamisalaa toisiinsa rajaavista säännöksistä (HVL 2 § ja MVL 88 §).¹¹⁵ Noista lainkohdista ei kuitenkaan ole pääteltävissä, että sopimusta olisi arvioitava huoneenvuokrana myös siinä tapauksessa, että tontin vuokraamisen yhteydessä luovutettaisiin tontilla olevan rakennuksen *omistusoikeus* vuokramiehelle.¹¹⁶

Nähdäkseni MVL 31.2 § onkin ennen kaikkea perusteltavissa maankäyttölainsäädäntökomitean esittämien näkökohdin. Merkitystä on nimenomaan sillä, että tuo lainkohta *pakottavasti määrää* vuokranantajalle kuuluneiden rakennusten omistusoikeuden siirtymisestä tontin vuokraoikeuden haltijalle. Merkitsevää on lisäksi se, että ainesosasuhde rakennusten ja kiinteistön välillä tuolloin katkeaa. Niin kiinteistönomistajan kuin vuokramiehenkin seuraaja- ja velkojatahoja ajatellen luo oikeusvarmuutta sellaisen säännöksen olemassaolo, joka sitovalla tavalla määrää, mitä kuuluu kiinteistöön, mitä taas vuokraoikeuteen. Tontinvuokrasopimus saa julkisuuden rekisteröinnillä. MVL 31 §:n säännösten johdosta ei tämän jälkeen jää epätietoisuutta siitä, mitä toisaalta kiinteistönomistajan, toisaalta taas tontinvuokraoikeuden haltijan luovutus- ja luottokompetenssin piiriin kuuluu. Tässä suhteessa on merkitystä myös sillä, että tontinvuokra voimassa olevassa oikeudessamme aina koskee kokonaista kiinteistörekisteriyksikköä.¹¹⁷

Sääntö, ettei rakennuksen luovutussopimus katkaise ainesosasuhdetta rakennuksen ja kiinteistön välillä, palvelee osaltaan julkisuusvaatimusta. Edellä sanotun perusteella on todettavissa, että tontinvuokraoikeutta koskeva poikkeuksellinen sääntely toteuttaa itse asiassa samaa tavoitetta.

MVL 31.2 §:n tarkastelun yhteydessä on toisaalta otettava huomioon tontinvuokran erityispiirteet muihin vuokramuotoihin verrattuna. Kun pyrkimyksenä on ollut luoda tontinvuokrasta nimenomaan julkisten yhdyskuntain maa- ja asuntopolitiikkaan soveltuva maankäyttömuoto, ei vaihdannan ja luotonannon intresseihin vuokranantajan kannalta ole tarvinnut erityisesti kiinnittää huomiota. Tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisen edellytyksenä on, että tonttia ei rasita kiinnitys tai maksamattoman kauppahinnan panttioikeus eikä tonttia koskeva kiinnityshakemus ole vireillä. Tontti ei myöskään saa olla ulosmitattuna tai hukkaamiskiel-

¹¹⁵ Ks. myös edellä 6 §:n B kohdassa esitettyä.

¹¹⁶ Vrt. edellä av. 84:n kohdalla lausuttua.

¹¹⁷ Ks. MVL 26 § ja vrt. *Kom. miet.* 1/1957 s. 48 s.

lon alaisena (MVL 44 §). Jos tontti annetaan vuokralle tontinvuokra-oikeuksin, ei kiinteistönomistajalla siis ole velkojatahoa, jonka oikeus kohdistuisi kiinteistöön yksilöllisesti määrättyä omaisuusobjektina.¹¹⁸ Tämä järjestely tekee käytännössä mahdolliseksi myös MVL 31.2 §:n sääntelyn. KiinA 2.2 §:n (29. 4. 1966/259) mukaan taas kiinnitys ei ole luvalinen tonttiin, johon on rekisteröity tontinvuokraoikeus. Yleisesti olisi sen sijaan maanvuokrassa tuskin ajateltavissa, ettei vuokranantaja voisi käyttää vuokraoikeuden kohteena olevaa kiinteistöä reaaliuotto-objektina tai että kiinteistöllä olevien rakennusten omistusoikeus siirtyisi vuokranantajalta vuokramiehelle lain pakottavan säännöksen vuoksi samalla kun ainesosasuhte rakennusten ja kiinteistön välillä katkeaisi. Näin on erityisesti siksi, että vuokranantajan asemassa saattaa olla myös yksityinen. Niinpä *maankäyttölainsäädäntökomitean* alunperin tekemää ehdotusta, jonka mukaan kaiken maanvuokran pysyvää asuntotarkoitusta varten tuli tapahtua tontinvuokrana, voidaan arvostella mm. tältä kannalta.¹¹⁹ Sen sijaan edellä mainitut nyt vain tontinvuokraa koskevat erityissäännökset, kuten esim. juuri MVL 31.2 §, saattaisivat ehkä olla myös muussa maanvuokrassa paikallaan silloin, kun vuokranantajana on julkinen yhdyskunta.

4. Erityisistä sitovuusperusteista

a. Yleistä. Edellä kohdassa C.1 olen todennut, miten kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutustoimi saattaa jonkin erikseen osoitetavissa olevan perusteen nojalla sitoa kiinteistön luovutuksensaajaa. Tällainen peruste saattaa olla esim. saajan hyväksyminen taikka tämän tietoisuus rakennuksen luovutuksesta sivulliselle, kuten niinikään jo olen maininnut. On ajateltavissa myös muita sitovuusperusteita. Tällaisia saattaisivat olla esim. rakennuksen luovutuksensaajan hallinta taikka se, että kiinteistön luovutuksensaaja on yleisseuraajan asemassa.

Kiinteistönomistajan velkojataho ei sen sijaan tule sidotuksi erityisin perustein. Esim. velkojan tietoisuus luovutuksesta sivulliselle ei muo-

¹¹⁸ *Zitting*, Lakimiespäivien pöytäkirja s. 112 on kuitenkin huomauttanut siitä mahdollisuudesta, että omistaja myy maapohjan ennen tontinvuokrasopimuksen rekisteröintihakemuksen tekemistä ja saa täten maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden.

¹¹⁹ Ks. *Kom. miet.* 1/1957 s. 25 s. ja s. 48 s. sekä vrt. *Lvk* 1963: 8 s. 5 s. ja *Ltk* 3/1964 s. 118 s.

dosta sitovuusperustetta sivullisen hyväksi.¹²⁰ Saman periaatteen täytyy koskea kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa. Tämän tuleminen sidotuksi jonkin erikseen osoitettavan perusteen nojalla merkitsisi itse asiassa velkojan suojan väistymistä rakennuksen saajan hyväksi.¹²¹

Erityisten sitovuusperusteiden yksityiskohtainen kartoitus kiinteistön vapaaehtoisessa luovutuksessa ei kuulu tämän tutkimuksen puitteisiin. Koskettelen seuraavassa kuitenkin rakennuksen saajan hallinnan ja kiinteistön luovutuksensaajan tietoisuuden merkitystä sitovuusperusteina. Rakennuksen hallinnan oikeudelliseen merkitykseen olen edellä eri yhteyksissä kiinnittänyt huomiota. Kysymys on kiintoisa myös tässä yhteydessä. Kiinteistön luovutuksensaajan tietoisuuden merkitystä taas olen tarkastellut toisaalla.¹²² Eräät täydentävät huomautukset ovat tässä paikallaan.

b. Rakennuksen hallinta. Kiinteistöön kuuluvan rakennuksen hallinnan saanti kiinteistöllä ei katkaise ainesosasuhdetta. Voitaissiinko rakennuksen omistajan hallintaa kuitenkin pitää sitovuusperusteena kiinteistön vapaaehtoisessa luovutuksessa?

Rakennuksen hallinta luo kieltämättä julkisuutta. Tämä julkisuus taas »ulottuu» nimenomaan kiinteistönomistajan potentiaaliseen seuraajatahoon, jolta voidaan edellyttää luovutustoimen kohteena olevan kiinteistön tarkastamista.¹²³ Sivullisen hallintaa voidaan lisäksi pitää eräänä osoituksena rakennusta koskevan luovutustoimen totuudenmukaisuudesta. Se osoittaa myös sivullisen aktiviteettia. Johdonmukaisuus nähdäkseni kuitenkin vaatii, ettei rakennuksen hallintasuhteille tässäkään tapauksessa tule antaa merkitystä kollisionsratkaisuperusteena. Kiinteistön saaja ei ole oikeutettu luottamaan siihen, että kiinteistönomistaja omistaa rakennuksen, vaikka se selvästi havaittavasti on tämän hallin-

¹²⁰ Sääntönä on, ettei velkojan oikeus yleensäkään ole riippuvainen tämän vilpittömästä mielestä. Ks. Olsson s. 59 s., sama, JFT 1960 s. 8 s. ja Portin, JFT 1960 s. 289. — Lainvalmistelukunta on ehdotuksessaan kiinteistökiinnityslaiksi kuitenkin antanut merkitystä kiinnitysvelkojan vilpittömän mielen puuttumiselle, ks. Lvk 1930: 20 s. 102. — Kysymyksestä, voidaanko kiinnitysvelkojaa (poikkeukseksi säännöstä) suojata tämän vilpittömän mielen perusteella ks. Hyvönen s. 339 av. 6 ja siellä mainittua kirjallisuutta.

¹²¹ Ks. myös Kartio, LM 1969 s. 560.

¹²² Ed. av. main. kirj. erit. s. 573.

¹²³ Ks. Vahlén s. 186 s. ja Pietilä, LM 1964 s. 558 av. 35.

nassa.¹²⁴ Näin ollen ei voitane edellyttää, että saajan kuitenkin pitäisi sivullisen hallinnasta päätellä, että tämä on rakennuksen omistaja. Hallinnalle eräissä tapauksissa annettava sitovuusvaikutus taas on kiinteistön saajan kannalta perusteltavissa juuri siten, että se antaa presumoidun tiedon oikeussuhteesta, johon se perustuu.¹²⁵

c. *Kiinteistön luovutuksensaajan tietoisuus rakennuksen luovutuksesta sivulliselle.* Sitooko sitten rakennuksen luovutustoimi kiinteistön luovutuksensaajaa, joka tiesi tuosta luovutustoimesta? Onko toisin sanoen tietoisuus sitovuusperuste?

Ei kenties tulisi lainkaan myöntää poikkeamia säännöstä, jonka mukaan kiinteistöön kuuluvan objektin luovutus ei sido kolmatta. Mitä helpommin poikkeuksia myönnetään, sitä vähäisempi on pääsäännön merkitys käytännössä. Esim. Ruotsissa on sitomattomuussääntö poikkeukseton, mikäli objektin luovutuksensaajalla ei ole kiinnitysmahdollisuutta.¹²⁶ Tästä näkökulmasta tulisi edellä esitettyyn kysymykseen meiläkin vastata kieltävästi.

Voidaan kuitenkin myös esittää perusteita myönteisen vastauksen puolesta. Jos luovutuksensaajan tietoisuudelle annetaan merkitystä, se voidaan selittää esim. luottamuksensuojan pohjalta, kuten aikaisemmassa yhteydessä olen tehnyt.¹²⁷ Varallisuus oikeudessa pyritään enenevässä määrin luottamuksen suojeluun. Tähän nähden on johdonmukaista, että se, joka ei ole vilpittömässä mielessä (joka tapauksessa se, joka tiesi sivullisen oikeudesta) ei saa dynaamista suojaa. Jos toisaalta kuitenkin vain kiinteistön luovutuksensaajan tosiasialliseen tietoon kiinnitetään huomiota, ei hänelle aseteta selonottovelvollisuutta. Tämä taas on perusteltavissa, mikäli hyväksytään edellä esitetty lähtökohta: objektin luovutuksensaajalle ei ole aihetta myöntää suojaa kovin »helposti».

Jos kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutustoimeen perustuva oikeus olisi kiinnityskelpoinen, olisi kiinteistön luovutuksensaajalle aivan ilmeisesti asetettava normaalin laajuinen selonottovelvollisuus. Tämä

¹²⁴ Ks. edellä B.4.b kohdassa esitettyä.

¹²⁵ Ks. *Zitting*, LM 1970 s. 838. — Ei myöskään primusasemassa olevan määräalan saajan hallinta turvaa tämän oikeusasemaa kiinteistön omistajanvaihdoksessa, ks. JL 183.2 §. Perusteet tähän olisivat kuitenkin selvästi painavammat kuin esillä olevassa tilanteessa, ks. *Hyvönen* s. 312 s. ja myös *Caselius* s. 183.

¹²⁶ Ks. *Westerlind*, Jordabalken s. 186.

¹²⁷ LM 1969 s. 569 s.

olisi myös sopusoinnussa modernin kirjaamislainsäädännön periaatteiden kanssa. Tällöin sivullisen kirjaamiskelpoinen, mutta kirjaamatta jäänyt oikeus sitoo kiinteistönomistajan myöhempää seuraajaa, joka ei ollut vilpittömässä mielessä.¹²⁸

Tietoisuuden oikeudellinen merkitys voidaan selittää myös toisin, kuten *Zitting* on tehnyt.¹²⁹ Tietoisuuden perusteella voidaan näet tehdä johtopäätöksiä asianomaisen tahtoon nähden. Sen perusteella saatetaan ensinnäkin presumoida hyväksymistahdonilmaisu. Mutta sitä voidaan myös pitää osoituksena asianosaisten tahdosta (tarkoituksesta) jättää ko. objekti kokonaan luovutustoimen ulkopuolelle.

Nämä selitysperusteet antavat lisätukea sille käsitykselle, että kiinteistön luovutuksensaajan tietoisuudelle tulisi antaa oikeudellista merkitystä esillä olevassa tilanteessa. Tätä kantaa tukee lisäksi se jo edellä mainitsemani näkökohta, ettei tulisi tehdä liian jyrkkää eroa nyt tarkasteltavan ja sen tapauksen kesken, jolloin sivullinen omistaa kiinteistöllä rakennuksen erillisenä oikeusobjektina. Kiinteistön luovutuksensaajan vilpittömyyttä mieltä tulisi viimeksi mainitussa tapauksessa nähdäkseni suojata nykyistä paremmin. Eroa näiden tapausten välillä kaventaisi sekin, että tietoisuutta rakennuksen luovutuksesta sivulliselle pidettäisiin sitovuusperusteena. Rakennuksen omistajan oikeus pysyisi siis kaikissa tapauksissa sellaista kiinteistön luovutuksensaajaa vastaan, joka tiesi tuosta oikeudesta.

¹²⁸ Ks. esim. *Vinding Kruse* s. 1074 ja *Harbek -Solem* s. 140 s.

¹²⁹ *Zitting*, LM 1970 s. 834—839.

ÜBER DIE RECHTSSTELLUNG DES GEBÄUDE-EIGENTÜMERS BESONDERS IM BLICK AUF DIE BEDEUTUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE DES BODENS

Zusammenfassung

Übersetzt von Dr. Bernd Assmuth

I. KAPITEL

Einleitung

In der finnischen zivilrechtlichen Literatur finden sich zwei herrschende Behauptungen über Gebäude; diese Behauptungen können etwas vereinfacht z.B. in folgender Form ausgesprochen werden:

- 1) Ein Gebäude auf eigenem Grund ist ein Teil (Bestandteil) des Grundstücks und unbewegliches Vermögen.
- 2) Ein Gebäude auf fremdem Grund ist eine bewegliche Sache und bewegliches Vermögen.

Obgleich man die Ansicht vertreten hat, dass Gebäude auf fremdem Grunde den Charakter von beweglichen Gegenständen haben, ist oft darauf hingewiesen worden, dass auf sie nicht in allen Hinsichten die Normen über bewegliche Gegenstände angewandt werden. So werden z.B. die Bestimmungen über den Schutz des guten Glaubens des Empfängers beweglicher Sachen in diesen Fällen nicht angewandt.

Eine Ausnahme von der Regel, dass ein Gebäude auf fremdem Grund ein beweglicher Gegenstand ist, bilden Gebäude auf einem sog. bedingten Grundstück, d.h. auf einem Grundstück, das sich auf städtischem Donationsland befindet, und das die Stadt einer Privatperson mit bleibendem Besitzrecht überlassen hat. Man hat diese Gebäude als unbewegliches Vermögen bezeichnet, obwohl sie nicht zum Grundstück gehören.

Die in der finnischen Rechtswissenschaft herrschende Auffassung lässt viele Fragen ohne klare Lösung. Man hat das geltende finnische Recht mit Hilfe einiger Begriffe schildern wollen, die sich anscheinend in einer Schlüsselstellung befinden, aber es wird doch nicht immer klar ersichtlich, was mit ihnen gemeint ist.

Gegenstand dieser Untersuchung ist die Rechtsstellung des Eigentümers eines Gebäudes nach dem finnischen Recht, und zwar vom Standpunkt des privatrechtlichen Normenschatzes. Namentlich solche Fragen werden zum Objekt unseres Interesses, in denen man in Finnland traditionell vorauszusetzen scheint, dass die Rechtsstellung des Eigentümers eines Gebäudes aufgrund dessen verschieden ist, ob das Gebäude sich auf eigenem oder auf fremdem Grund befindet.

Ausgangspunkt der Untersuchung ist die Klärung der Begriffe der unbeweglichen und der beweglichen Sache sowie des unbeweglichen und des beweglichen Vermögens. Dabei wird besonders die Brauchbarkeit dieser Begriffe in denjenigen Fragen beachtet, welche die Rechtsstellung des Eigentümers eines Gebäudes betreffen (II. Kapitel). Die auf dieser Klärung fussende Darstellung gliedert sich in drei Hauptabschnitte. Betrachtet werden hierbei das Gebäude als selbständiges Objekt rechtlicher Normierung (III. Kapitel), das Bestandteilverhältnis zwischen Gebäude und Erdboden (IV. Kapitel) sowie einige in der Praxis vorkommende, Gebäude betreffende Konflikt- oder Kollisionssituationen (V. Kapitel).

II. KAPITEL

Über die Grundbegriffe der Untersuchung

1. In Finnland gibt es keine allgemeine Gesetzgebung darüber, was zum Grundstück gehört. In Schweden verhält es sich anders. Das erste einschlägige Gesetz wurde dort schon 1895 erlassen. Die Bestimmungen darüber, was zum Grundstück gehört, finden sich heute im zweiten Kapitel des am Anfang des Jahres 1972 in Kraft getretenen schwedischen Bodengesetzwerks (schwed. jordabalken).

Im schwedischen Recht wird zwischen den Begriffen Bestandteil (beståndsdel) und Zubehör (tillbehör) kein rechtlich bemerkenswerter Unterschied gemacht. Die zum Grundstück gehörenden, von Menschen-

hand ihm hinzugefügten Gegenstände werden im schwedischen Recht nach eingebürgerter Weise ausdrücklich als Zubehör bezeichnet.

Im finnischen Recht hat man anders als im schwedischen unter einem Bestandteil des Grundstücks nicht nur all das verstanden, woraus das Grundstück besteht, sondern auch Gegenstände, die von Menschenhand dem Grundstück hinzugefügt worden sind. Ausserdem wird in der finnischen Literatur vorwiegend ein Unterscheid zwischen den Bestandteilen und dem 'Zubehör des Grundstücks gemacht. Ein als Bestandteil dem Grundstück eingefügtes Objekt verliert seine Selbständigkeit und bildet dann keine Sache mehr, anders als die zum Zubehör des Grundstücks zu rechnenden Objekte.

In alter Zeit unterschied das (damals gemeinsame) schwedisch-finnische Recht nicht zwischen Bestandteil und Zubehör. Auch das Gesetz des Jahres 1734 kannte diese Unterscheidung nicht. Die jetzige Unterscheidung von Bestandteil und Zubehör beruht in Finnland hauptsächlich auf den Einflüssen aus der deutschen Literatur, auch auf dem Einfluss des BGB. Es scheint jedoch, dass die Ziehung einer Grenze zwischen Bestandteil und Zubehör vom Standpunkt der geltenden finnischen Gesetzgebung wenigstens nach der Hauptregel unnötig ist. Ferner scheinen klare Unterscheidungsgründe zwischen Bestandteil und Zubehör des Grundstücks sich in der Praxis nicht nachweisen zu lassen.

Wenn man die Voraussetzungen für die Entstehung des Bestandteilverhältnisses näher betrachtet, kann man zum Ausgangspunkt die Ergebnisse wählen, zu denen in Schweden *Undén* und in Finnland *Zitting* bei der Klärung des Zubehörverhältnisses gelangt sind.

Undén hat die Aufmerksamkeit darauf gelenkt, dass man einen Unterschied zwischen der tatsächlichen Zusammengehörigkeit von Hauptgegenstand und Nebengegenstand einerseits und dem auf rechtlicher Ebene entstehenden Zubehörverhältnis andererseits machen muss. Wenn es einen gewisse faktische Zusammengehörigkeit zwischen dem Grundstück und einem Gegenstand gibt, kann man den letztgenannten als faktisches Zubehör bezeichnen. In der Regel ist das faktische Zubehör auch rechtliches Zubehör, was rechtliche Zusammengehörigkeit bedeutet: das Eigentumsrecht am Hauptgegenstand und am Nebengegenstand bilden eine einheitliche Ganzheit. Es ist jedoch möglich, dass der Gegenstand trotz seiner faktischen Zusammengehörigkeit mit dem Grundstück seine Selbständigkeit in rechtlicher Hinsicht behält.

Auch *Zitting* hat darauf hingewiesen, dass das rechtlich relevante Zubehörverhältnis zwischen Rechten und nicht zwischen Gegenständen entsteht. Bei der Definition des Begriffs eines Zubehörgegenstandes hat man das faktische Unterstellungsverhältnis zwischen den Gegenständen im Auge behalten, aber das Zubehörverhältnis betrifft ein bestimmtes rechtliches Unterstellungsverhältnis zwischen den Rechten, die sich auf die Haupt- und auf die Nebengegenstände beziehen.

Es ist wichtig zu bemerken, dass die von *Undén* und *Zitting* angewandte Betrachtungsweise sich ebenso gut eignet, wenn von einem Bestandteil des Grundstücks die Rede ist. Im finnischen Recht hat man wiederholt hervorgehoben, dass ein Bestandteil — anders als ein Zubehörgegenstand — keine selbständige Sache ist. Mit diesem Gedanken scheint zuweilen die Auffassung verbunden zu sein, dass die »Verwandlung« des Gegenstands in einen Bestandteil des Grundstücks eine zur Empirie gehörige Erscheinung sei und eine Veränderung in der realen Welt bedeute. Als natürliche Folge der Verwandlung des Gegenstands in einen physischen Teil eines andern Gegenstands hat man es wiederum angesehen, dass auch die auf jenen Gegenstand bezüglichen gesonderten Rechte verschwinden, und dass die Begründung von neuen Rechten nicht möglich sei.

Die Behauptung, dass irgendein Objekt als Bestandteil zu einem Grundstück gehört, bezieht sich jedoch nicht auf eine Erscheinung der realen Welt. Ebenso wie das Zubehörverhältnis bedeutet auch das Bestandteilverhältnis zwischen Grundstück und Objekt, dass ein rechtliches Abhängigkeitsverhältnis bestimmten Inhalts herrscht, und zwar zwischen den das Grundstück betreffenden und den das Objekt betreffenden Rechten. Dies ist eine Erscheinung auf der Normenebene; es handelt sich um das Bestehen einiger rechtlicher Folgerelationen. Das rechtliche Abhängigkeitsverhältnis bzw. Bestandteilverhältnis wird wie entsprechend auch das Zubehörverhältnis von einem bestimmten Rechtsstatbestand hervorgerufen.

Die Entstehung des Bestandteilverhältnisses setzt erstens voraus, dass das Objekt in ein faktisches Eingliederungsverhältnis bestimmten Typs zum Grundstück gebracht worden ist. Man kann einerseits von den Erfordernissen des mechanischen Zusammenhangs und andererseits von denen des Gebrauchszwecks sprechen. Unter dem Zusammenhang des Gebrauchszwecks verstehe ich hier den *ständigen Gebrauch für den Bedarf des Grundstücks*. Hingegen bezeichne ich in dieser Untersuchung

als *faktisches Eingliederungsverhältnis* eine solche mechanische und/oder gebrauchsmässige Verbindung mit dem Grundstück, die eine notwendige Voraussetzung für die Entstehung des Bestandteilverhältnisses ist. Mit experimentellen Mitteln lässt sich nicht feststellen, ob ein die Voraussetzungen erfüllendes Eingliederungsverhältnis vorliegt. In Grenzfällen beruht das Ergebnis immer auf den Wertungen dessen, der die Entscheidung trifft.

Voraussetzung für die Entstehung des Bestandteilverhältnisses ist aber ausserdem wenigstens in sehr vielen Fällen, dass das Eigentumsrecht am Grundstück und am betreffenden Objekt derselben Person zusteht. Diese Entstehungsvoraussetzung des Bestandteilverhältnisses nenne ich in dieser Untersuchung die *Forderung der Gemeinsamkeit des Eigentums*. Die Frage, ob diese Forderung erfüllt sein muss, damit das Bestandteilverhältnis entsteht, ist zugleich die Frage des Schutzes des aussenstehenden Eigentümers des Objektes. Es scheint, dass im finnischen Recht der Aussenstehende tatsächlich in recht vielen Fällen Schutz geniesst. Bei Gebäuden z.B. wird die Gemeinsamkeit des Eigentums herkömmlicherweise vorausgesetzt — man betrachtet ja ein Gebäude nur unter der Voraussetzung als Bestandteil des Grundstücks, dass es sich auf eigenem Grund befindet.

In der deutschen Literatur wird — ebenso wie zuweilen in der schwedischen und finnischen — manchmal von »Scheinbestandteilen« des Grundstücks gesprochen. Dann handelt es sich um solche Objekte, die zwar in ausreichender mechanischer Verbindung zum Grundstück stehen, um ein Bestandteilverhältnis zu konstituieren, bei denen aber die übrigen Voraussetzungen des Bestandteilverhältnisses — meistens gerade die Forderung der Gemeinsamkeit des Eigentums — nicht erfüllt sind. Diese Ausdrucksweise zeigt ihrerseits, wie man, wenn von einem Bestandteil die Rede ist, in Wirklichkeit eben auf das Bestehen eines rechtlichen Abhängigkeitsverhältnisses achtet.

Wie tritt denn dieses rechtliche Abhängigkeitsverhältnis in Erscheinung? Im allgemeinen sieht man die rechtliche Bedeutung des Bestandteilverhältnisses darin, dass der Bestandteil das rechtliche Schicksal des Gegenstandes teilt, mit dem er verbunden ist. Ausserdem wird gewöhnlich darauf hingewiesen, dass der Bestandteil nicht Objekt eines gesonderten Eigentumsrechts sein kann, oder darauf, dass man auf dem Bestandteil allein kein Sachenrecht begründen kann. Die Sache bzw. der Gegenstand ist die »kleinste rechtliche Einheit«. Sie ist somit auch Einheit des Eigen-

tumsrechts. — Fragt man jedoch nach der Bedeutung des Bestandteilverhältnisses, so bleiben die obigen Erklärungen höchst unbestimmt. Wenn man versucht, eingehender auf die Frage nach dem »Teilen des rechtlichen Schicksals der Sache« zu antworten, kann man zum Ausgangspunkt die Ergebnisse der Begriffsanalyse nehmen, welche die Rechtswissenschaft der nordischen Länder — im finnischen Recht vor allem *Zitting* — in der Betrachtung der Rechtsstellung des Eigentümers erzielt hat. Nach dieser Betrachtungsweise ist die Rechtsstellung des Eigentümers »zusammengesetzt« aus mehreren Teilfaktoren oder Momenten. Laut *Zitting* sind Momente des Eigentumsrechts erstens als dessen zentrales Element das Besitz- oder Primärrecht des Eigentümers und zweitens die Kompetenzformen des Eigentümers sowie ein dynamischer Schutz bestimmten Grades. Die Problematik des Bestandteilverhältnisses scheint sich zweckmässig aufgrund dieser Einteilung klären zu lassen, die in der finnischen rechtswissenschaftlichen Literatur allgemein bekannt und auch zur Anwendung gekommen ist.

Das Problem des »rechtlichen Schicksals« des Bestandteils zeigt sich im Bereich der Dynamik der Rechte. Das geschieht in Situationen, in denen über das Grundstück rechtlich bestimmt wird. Vor allem haben die Intressen des Grundstückstausches und des Realkredits zur Herausbildung des Normenschatzes beigetragen, laut dem bestimmte Objekte zum Grundstück zu rechnen sind. Wenn die Voraussetzungen des Bestandteilverhältnisses zwischen Grundstück und Objekt erfüllt sind, bewirkt die Ausübung der das Grundstück betreffenden Abtretungskompetenz ebenso wie diejenige der dem Gläubiger des Grundstückseigentümers zustehenden Kompetenz (nach *Zitting* Sekundärrecht) auch einen Wechsel des Eigentümers dieses Objektes. Das Bestandteilverhältnis tritt also jedenfalls auf diese Weise zutage. Seine zentrale Bedeutung scheint ausserdem gerade darin zu liegen. Dagegen ist es nicht notwendig, dass z.B. die als Anfechtungsrecht des »richtigen Eigentümers« des Grundstücks auftretende Kompetenzanwendung einen Wechsel des Eigentümers eines als Bestandteil zum Grundstück gehörenden Objekts veranlasst.

Dass im vorliegenden Zusammenhang von Kompetenz (Sekundärrecht) gesprochen wird, unterstreicht den Umstand, dass Probleme der Bestandteile von Grundstücken hauptsächlich im Bereich der Dynamik der Rechte vorkommen. In einer statischen Phase ist es im allgemeinen unnötig zu fragen, ob irgendein Objekt Bestandteil des Grundstücks ist oder nicht. Die angewandte Erklärungsweise bringt auch zum Ausdruck, dass das

Bestandteilverhältnis bei der Ausübung bestimmter Rechte zutagetritt. Die Rechte einer Person dagegen haben wir im Zusammenhang mit Pflichten anderer Personen zu sehen. Wenn man *Hohfelds* Darstellung der sog. rechtlichen Modalitäten benutzt, kann man die vieldeutigen Wörter »Recht« und »Pflicht« durch mehrere genauere Ausdrücke ersetzen. Dass irgendjemand Kompetenz (power) hat, bedeutet eine Verbindlichkeit (liability) bei irgendeiner andern Person. Dem Fehlen von Kompetenz (disability) entspricht dagegen Freiheit von der Verbindlichkeit (immunity).

Wenn ein Gläubiger des Grundstückseigentümers die Kompetenz hat, einen Eigentümerwechsel des Grundstücks und der dazugehörigen Objekte herbeizuführen, befindet sich der Grundstückseigentümer in einer gebundenen Stellung; er ist daran gebunden, dass er, wenn der Gläubiger seine Kompetenz für eine Zwangsrealisierung des Grundstücks ausnutzt, die Rechtsstellung des Eigentümers inbezug auf das Grundstück und die dazu als Bestandteile gehörenden Objekte zugunsten dessen verliert, dem diese überlassen werden. Was dagegen die freiwillige Überlassung des Grundstücks angeht, ist die Ansehung des Bestandteilverhältnisses als Kompetenz—Verbindlichkeitsverhältnis klärend in denjenigen Situationen, wo irgendetwas zum Grundstück Gehöriges einem Aussenstehenden überlassen worden ist und das Grundstück dann zum Objekt eines Eigentümerwechsels wird.

Bei der Betrachtung der Frage des Grundstücksbestandteils als eines Objektes gesonderter Rechte sind die Situationen verschiedenen Typs voneinander zu unterscheiden. So muss man die Fälle der gesonderten Abtretung und Verpfändung von denen der gesonderten Zwangsvollstreckung und Hypothek trennen. Der *Grundstückseigentümer* hat zwar die *Kompetenz*, ein als Bestandteil zum Grundstück gehörendes Objekt abzutreten und zu verpfänden. Solange aber das abgetretene Objekt in das Grundstück faktisch eingegliedert ist, dauert das Bestandteilverhältnis fort, wenigstens nach der Hauptregel. Derjenige, dem das Objekt überlassen wird, befindet sich in gebundener Stellung, und seiner Verbindlichkeit entspricht die Kompetenz der Personen, die beim Wechsel des Grundstückseigentümers die Aufhebung seiner Rechtsstellung herbeiführen können. Und da es der traditionellen Auffassung entspricht, dass das Eigentumsrecht an einem Bestandteil des Gegenstandes nicht möglich ist, hat man denjenigen, dem das Grundstück überlassen worden ist, nicht

als Eigentümer ansehen können, wenn das Bestandteilverhältnis in der erwähnten Weise fortgedauert hat.

In der Gesetzgebung Finnlands wie auch einiger anderer Länder gibt es eine ausdrückliche Bestimmung darüber, dass ein zum Grundstück gehöriges Objekt nicht gesondert zwangsvollstreckt werden darf. Hier handelt es sich um einen Eingriff in die Kompetenz des *Gläubigers* des Grundstückseigentümers. Er hat nicht die Befugnis, allein einen Eigentümerwechsel des zum Grundstück gehörigen Objektes herbeizuführen. Die Regelung entspricht den Vorteilen des Realkredits, aber sie sichert auch den Schuldner und die Erhaltung wirtschaftlicher Ganzheiten. Die Bestandteile des Grundstücks können auch nicht Gegenstand einer Fahrnishypothek sein. Im Fahrnishypotheksgesetz vom 17. Februar 1923, das diese Sache im finnischen Recht regelt, ist eine Bestimmung enthalten, die jedoch vom Standpunkt der hier vorliegenden Problematik nichts Neues demgegenüber enthält, was schon aus dem Verbot gesonderter Zwangsvollstreckung des Bestandteils folgt.

2. Die Bedeutung der Unterscheidung zwischen unbeweglichen und beweglichen Sachen erklärt sich daraus, dass die Rechtsvorschriften über diese beiden Arten von Sachen in vielen Punkten voneinander abweichen. Andererseits ist gerade der »eigene Charakter« des Bodens und der versetzbaren Objekte ein solcher Faktor, der die Unterschiede der Regelung für unbewegliche und für bewegliche Sachen beeinflusst hat.

In der finnischen rechtswissenschaftlichen Literatur ist jedoch die Klassifizierung der unbeweglichen und der beweglichen Sachen nicht ganz problemlos gewesen. Nach neuerer Auffassung kann zwar nur der Boden unbewegliche Sachen bzw. Grundstücke bilden. Das Grundstück wiederum wird auf formaler Grundlage als Registereinheit definiert. Hingegen wurde früher, wenn man die Grenze zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen zog, auch der Frage Bedeutung beigemessen, ob es sich um ein Objekt handelte, bezüglich dessen man der Ansicht war, dass darauf die Normen über den Boden anzuwenden waren.

Ausserdem war aber bei der Ziehung dieser Grenze noch ein ganz anderer Umstand von Bedeutung und ist es noch heute. Es ist nämlich unbestreitbar, dass man ein Objekt nicht für eine bewegliche Sache hält, wenn es im Bestandteilverhältnis zu einem Grundstück steht. Ferner scheint es, dass auch die Objekte, die zum Zubehör eines Grundstücks gehören, nicht als bewegliche Sachen bezeichnet werden. In den Klassifizierungen, welche die finnische Literatur durchführt, scheinen die als

Bestandteile oder als Zubehör zu Grundstücken gehörigen Objekte eigentlich ausserhalb der Einteilung in Grundstücke einerseits und bewegliche Gegenstände andererseits zu bleiben.

Die Begriffe des unbeweglichen und des beweglichen *Vermögens* sind in der finnischen und schwedischen Literatur sowie in den Texten von Vorschriften auf drei verschiedenen Grundlagen gebildet worden. Besonders früher hat diese Klassifizierung konkrete physische Gegenstände betroffen. Nachher ist man recht häufig der Ansicht gewesen, dass das Vermögen sowohl aus physischen Gegenständen als auch aus Rechten besteht. Dann zählte man zum unbeweglichen Vermögen oder, wenn dieser Begriff denen des unbeweglichen Gegenstands oder des Grundstücks gleichgesetzt wurde, zu den letztgenannten ausser dem Land auch Rechte bestimmten Typs, die mit dem das Land betreffenden Eigentumsrecht vergleichbar waren. Auch dann suchte man die Klassifizierung oft auf der Ebene der konkreten Sachen festzuhalten, falls man als unbewegliches Vermögen irgendein physisches Objekt nennen konnte. Die neueste Auffassung wird vertreten von der Klassifizierung des unbeweglichen wie auch des beweglichen Vermögens auf der Ebene der Rechte, wobei alle Vermögensrechte sich auf diese zwei Vermögensgruppen verteilen lassen. In der vorliegenden Untersuchung ist die letztgenannte Klassifizierungsweise angenommen. Diese Klassifizierungsweise ist ja natürlich, wenn man die Ergebnisse akzeptiert, welche die moderne Rechtswissenschaft bei der Analyse der Rechtsstellung des Rechtsträgers sich zu eigen gemacht hat. Die Ziehung der Grenze zwischen beweglichem und unbeweglichem Vermögen gewinnt Bedeutung vor allem in Dispositionssituationen. Objekt des rechtlichen Verfügungsaktes wiederum ist immer das auf irgendein Objekt bezügliche *Recht* und nicht dieses Objekt »selbst«.

In der Zweiteilung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen hat man sowohl in der finnischen als auch in der schwedischen rechtswissenschaftlichen Literatur zwei verschiedene Klassifizierungsgrundlagen angewandt. Das Begriffspaar des unbeweglichen und des beweglichen Vermögens hat man gebildet, um entweder auszudrücken, ob (a) irgendein Objekt zum Zubehör des Grundstücks gehört — bzw. auf die finnischen Rechtsverhältnisse angewandt ebensogut als Bestandteil zum Grundstück gehört — oder nicht, oder (b) welche Normen auf die verschiedenen Rechte in bestimmten rechtlichen Situationen anzuwenden sind. Das ist dazu angetan gewesen, Verwirrung hervorzurufen. Unklarheit

hat ferner die Tatsache verursacht, dass in den oben unter (b) angeführten Fällen die Begriffsbildung sich oft auf der Ebene der konkreten Objekte bewegt hat. Mit anderen Worten, als unbewegliches oder bewegliches Vermögen ist das Objekt genannt worden, auf das sich das jeweils in Frage stehende Recht nach der Ansicht des Betreffenden richtet.

Will man mit dem Begriff des unbeweglichen Vermögens nur die Zusammengehörigkeit zwischen dem Land einerseits und dem Bestandteil oder Zubehör andererseits ausdrücken, so ist es wichtig zu bemerken, dass zum Bereich dieses Begriffs auch *allein* all das gerechnet werden kann, was zum Grundstück gehört. So sind z.B. ein wachsender Wald oder ein auf eigenem Grund stehendes Gebäude in diesem Sinne unbewegliches Vermögen. Es ist möglich, dass im Hintergrund dieser Begriffsbildung zuweilen der Gedanke der Zusammengehörigkeit als einer empirischen Erscheinung gestanden hat. Das, was zum Grundstück gehört, wird als ein physischer Teil oder gleichsam als ein »Stückchen« des Grundstücks und zugleich des unbeweglichen Vermögens gesehen. Bewegliches Vermögen ist dann alles, was nicht zum Grundstück gehört.

Wenn man so denkt, dass ein Bestandteilverhältnis (bzw. Zubehörverhältnis) ein rechtliches Abhängigkeitsverhältnis bedeutet, und dass der Vermögensbegriff Rechte betrifft, braucht man ein zum Grundstück im Bestandteil- oder Zubehörverhältnis stehendes Objekt (das darauf bezügliche Eigentumsrecht) nicht für unbewegliches Vermögen zu halten, obwohl das Grundstück (das Eigentumsrecht darauf) unbeweglich ist. Aber auch das Eigentumsrecht auf irgendein Objekt braucht nicht beweglich zu sein, auch wenn dies Objekt nicht zum Grundstück gehört. *Daraus, ob irgendein Objekt zu einem Grundstück gehört oder nicht, kann man nicht schlussfolgern, welche Normen (die über unbewegliches oder die über bewegliches Vermögen) anzuwenden sind, wenn über dieses Objekt allein disponiert wird.*

III. KAPITEL

Das Gebäude als selbständiges Objekt

Wenn man vom Eigentumsrecht auf ein Gebäude spricht, das auf fremdem Grund liegt, meint man nicht immer die gleiche Rechtsstellung. Erstens kann es sich um den Fall handeln, dass das Gebäude niemals zum

Grundstück gehört hat. Andererseits aber wird in Finnland im eingebürgerten Sprachgebrauch als Eigentümer des Gebäudes auch der bezeichnet, dem ein zum Grundstück gehöriges Gebäude überlassen wird oder überlassen worden ist. Dann achtet man gar nicht darauf, wie der Eigentümer des Gebäudes dynamisch geschützt ist. Zuweilen kann es jedoch nötig sein, diese beiden Fälle voneinander zu unterscheiden. In der vorliegenden Untersuchung spreche ich inbezug auf den erstgenannten Fall von *Eigentumsrecht auf ein Gebäude als gesondertes Rechtsobjekt*.

Das Eigentumsrecht auf ein zu bauendes Gebäude richtet sich in Finnland nicht unmittelbar nach den Eigentumsverhältnissen des Bodens. Die Bestimmung des römischen Rechtes *superficies solo cedit* ist niemals ins finnische Recht oder in das der übrigen nordischen Länder aufgenommen worden. Das Eigentumsrecht auf das der Bodenfläche des Gebäudes entsprechende Grundstück ist an sich kein Grund, der für den Grundstückseigentümer ein Eigentumsrecht inbezug auf das Gebäude konstituieren würde. Die Regel *superficies solo cedit* hängt zusammen mit den Lehren über die Akzession. Die Prinzipien des Akzessionserwerbs sind in Finnland nicht anwendbar für die Entscheidung der Frage des Eigentumsrechts auf ein Gebäude, das auf einem Grundstück erbaut werden soll. Der Bau des Gebäudes auf dem Grundstück bedeutet nicht unbedingt »Angliederung einer Nebensache an die Hauptsache« und ebenso wenig »Angliederung einer Sache an eine andere als deren Bestandteil«.

Es ist jedoch verhältnismässig schwierig, die Gründe zu definieren, anhand deren die Frage der Bestimmung des Eigentumsrechts auf das Gebäude im Einzelfall zu entscheiden ist. Zuweilen scheint in der Rechtspraxis die Präsumption gesetzt worden zu sein, dass die Bauarbeiten auf Rechnung des Grundstückseigentümers geschehen. Es ist jedoch auch möglich, dass die Prinzipien über den ursprünglichen Erwerb einer beweglichen Sache auf die Entscheidung der Frage einwirken.

Die Frage, ob irgendjemand das Eigentumsrecht auf ein Gebäude hat, ist zu trennen von der Frage, ob er das Recht auf Benutzung des Bodens hat, den die Grundfläche des Gebäudes erfordert. Falls er dieses Nutzungsrecht nicht hat, geht das finnische Recht davon aus, dass der Eigentümer des Gebäudes verpflichtet ist, dieses anderswohin zu verlegen. Die Trennung der Probleme von Erwerb und Verlust des Bodennutzungsrechts für die Grundfläche des Gebäudes von der Problematik des Eigentumsrechts auf das Gebäude ist nötig z.B. in solchen Situationen, in denen der Grundstückseigentümer ein zum Grundstück gehörendes Gebäude

einem Aussenstehenden überlassen hat. Gleiches gilt für Fälle, in denen jemand unbestreitbar Eigentümer eines Gebäudes ist, das auf dem Grundstück eines andern liegt, wenn dieses Grundstück dann einen Wechsel des Eigentümers erfährt. In der Frage, ob der Eigentümer des Gebäudes berechtigt ist, dieses trotz dem Eigentümerwechsel auf dem Grundstück zu belassen, hat es auf die Entscheidung keinen Einfluss, ob es sich um das Eigentumsrecht auf das Gebäude als gesondertes Rechtsobjekt handelt oder nicht. Ein Gesichtspunkt in diesen Situationen ist auch der, dass es oft den volkswirtschaftlichen Interessen entspricht, das Gebäude an Ort und Stelle zu lassen.

Welche Stellung haben denn die Gebäude in den Klassifikationen der Gegenstände und des Vermögens?

Die Gebäude vertreten eine Art von Zwischengruppe zwischen dem Boden und den »typischen« beweglichen Gegenständen. Es besteht denn auch kein Grund, die Gebäude in der Systematik der Sachen ins »Fach« der unbeweglichen oder in das der beweglichen Gegenstände einzuordnen. Hingegen kommen wohl rechtliche Situationen vor, in denen man Anlass hat, die Frage zu stellen, ob der Charakter des Gebäudes als eines physischen Objektes seine Normierung sowie die Wahl zwischen den Normen über unbewegliche und bewegliche Sachen (bzw. unbewegliches und bewegliches Vermögen) beeinflussen sollte.

In einigen Fällen wird das Gebäude im finnischen Recht dem Grundstück gleichgestellt. So verhält es sich z.B. unter gewissen Voraussetzungen in dem Gesetz von 15. Juni 1962 über die Privatwege. Ein Gebäude auf fremdem Grund kann begründeterweise auch dann mit einem Grundstück verglichen werden, wenn es sich z.B. um den gesetzlichen Gerichtsstand für Prozesse über das Gebäude handelt. Auch sonstige Fälle lassen sich denken. Den Grund für derartige Vergleiche bieten gerade die Faktoren, die sich aus dem »eigenen Charakter« des Gebäudes ergeben, wie z.B. die Schwierigkeit oder Unmöglichkeit, das Gebäude anderswohin zu verlegen, die wirtschaftlichen Werte, die es repräsentiert, usw.

Wenn es sich dagegen um Fälle handelt, wo in einer Gesetzesvorschrift ausdrücklich das Gebäude erwähnt ist, dann ist es gar nicht nötig, die Frage zu stellen, ob das Gebäude als unbewegliche oder bewegliche Sache (bzw. Vermögen) anzusehen ist, und ob dieser Umstand in irgendeiner Weise auf die Anwendung der betreffenden Gesetzesstellen einwirken könnte. Beispielsweise bei der Betrachtung der Normen der Miet- und

Enteignungsgesetzgebung hat man in Finnland zuweilen solche Probleme trotzdem angeschnitten.

Ist denn nun das Eigentumsrecht auf ein Gebäude, das auf fremdem Grund steht, irgendwie unbewegliches Vermögen oder damit in irgendeiner Hinsicht vergleichbar? Diese Frage muss verneinend beantwortet werden. Die Normen über Grundstücke kommen inbezug auf das Gebäude auch dann nicht zur Anwendung, wenn der Eigentümer des Gebäudes das sog. feste Besitzrecht auf den Boden hat, auf dem das Gebäude steht; solcherart ist z.B. das Recht auf den bedingten Baugrund. Wird über das Gebäude allein disponiert, so werden auch im ebenerwähnten Fall die Normen über Grundstücke nicht angewandt. Hingegen ist das Recht auf den bedingten Baugrund unbewegliches Vermögen. Wenn in der Gesetzgebung oder in der Literatur das Gebäude als unbewegliches Vermögen angesehen wird, ist damit eigentlich gemeint, dass das Gebäude zu einer Ganzheit gehört, die als unbewegliches Vermögen zu betrachten ist — beispielsweise ein Gebäude auf einem bedingten Baugrund ist unbewegliches Vermögen im selben Sinne wie ein als Bestandteil zum Grundstück gehörendes Gebäude.

In denjenigen in der finnischen Gesetzgebung vorkommenden Fällen wiederum, in denen dem unbeweglichen Vermögen eine solche auf fremdem Grund stehende Anlage gleichgestellt ist, die mit dem Besitzrecht auf den Boden ohne Anhörung des Grundeigentümers einer dritten Person überlassen werden kann, wird dem Eigentumsrecht auf das Grundstück eigentlich ein Gebrauchsrecht bestimmten Typs auf den Boden (des Grundstücks oder des Gebiets) gleichgestellt; der Tatbestand dieses Rechtes setzt eigene Gebäude des Inhabers des Gebrauchsrechts voraus. Dagegen wird die Existenz von Gebäuden (= »Anlage») nicht vorausgesetzt. — Auch de lege ferenda scheint es, dass insofern, als das Bedürfnis auftritt, das Eigentumsrecht auf ein Gebäude auf fremdem Grund im Blick auf die Anwendung irgendeiner Norm oder Normensammlung ebenso zu behandeln wie das Eigentumsrecht auf ein Grundstück, das Bedürfnis nach Gleichstellung im Grunde gerade für das Gebäude mit seinem Recht auf den Boden gilt.

Die Normen über das unbewegliche Vermögen werden, wenn über das Gebäude allein rechtlich bestimmt wird, auch in dem Fall nicht angewandt, dass das Gebäude auf eigenem Grund steht. Dies ist im finnischen Recht nicht immer klar gewesen, was von der herrschenden Gewohnheit herrührte, den Begriff des unbeweglichen Vermögens in

zwei verschiedenen Bedeutungen zu gebrauchen, wie es im II. Kapitel dieser Untersuchung dargelegt worden ist. Bestimmungen, deren Anwendung man erwägen könnte, sind ausser § 2 des 1. Kapitels des Bodengesetzes im Gesetz von 1734 auch alle die Gesetzesstellen, welche die Kompetenz betreffen, unbewegliches Vermögen abzutreten, und eine besondere Bevollmächtigung, Zustimmung oder Erlaubnis zur Voraussetzung einer wirksamen Abtretungshandlung machen. In allen diesen Gesetzesstellen handelt es sich jedoch ausdrücklich um die Bestimmung des Bodens. Die Entstehung der Vorschriften erklärt sich aus der grossen Bedeutung des Bodens in verschiedenen Hinsichten.

IV. KAPITEL

Über das Bestandteilverhältnis zwischen Gebäude und Boden

Ein Gebäude auf eigenem Grund wird — zuweilen allerdings mit einigen zusätzlichen Voraussetzungen — heutzutage in vielen Ländern regelmässig zum Grundstück gerechnet. Im finnischen Recht gilt ebenso wie im Recht einiger anderer Länder die Norm, dass ein auf eigenem Grund stehendes Gebäude zum Grundstück gehört, ohne dass eine ausdrückliche Gesetzesvorschrift darüber bestände.

Eine Voraussetzung für das Bestandteilverhältnis zwischen Gebäude und Grundstück ist das faktische Eingliederungsverhältnis. Wie gewöhnlich treten auch bei diesem Eingliederungsverhältnis die Forderung des mechanischen Zusammenhangs und die des durch den Gebrauchszweck bedingten Zusammenhangs auf. Ein Gebäude, das nur für einen vorübergehenden Zweck auf dem Grundstück steht, gehört nicht zu diesem. Das ist ein Ausdruck des Prinzips, dass für ein als zum Grundstück gehörig betrachtetes Objekt im allgemeinen eine ständige Verwendung auf dem Grundstück vorausgesetzt wird.

Das finnische Recht kennt auch Fälle, in denen die Verbindung des Gebrauchszwecks zwischen Gebäude und Grundstück als Voraussetzung für die Entstehung des Bestandteilverhältnisses eine entscheidende Stellung einnimmt. Eine solche Regelung ist im Rahmen der Sondergesetzgebung über die Grundstücke von Elektrizitätswerken angenommen worden. Sie ist aber auch in einigen anderen Fällen begründet, in denen

Veranlassung besteht, die Erhaltung einer wirtschaftlichen Ganzheit bestimmten Typs zu sichern. Das trifft unter gewissen Voraussetzungen z.B. dann zu, wenn sich ausserhalb des Grundstücks ein Gebäude oder eine sonstige Anlage befindet, die zu ständigem Gebrauch für das zugunsten des Grundstücks gegründete Servitut bestimmt ist.

Was nun die Forderung der Gemeinsamkeit des Eigentums betrifft, so scheint es nach dem finnischen Recht sich ausnahmslos so zu verhalten, dass ein Bestandteilverhältnis zwischen Gebäude und Grundstück nur unter der Voraussetzung entsteht, dass dem Grundstückseigentümer auch das Gebäude gehört. Es lassen sich nur einige hauptsächlich scheinbare Ausnahmen aufzeigen. Beispielsweise die traditionelle Behauptung, dass ein Gebäude, das auf einem bedingten Baugrund steht, nicht zum Baugrund gehöre, drückt eben die Forderung nach Gemeinsamkeit des Eigentums aus. Die Behauptung erklärt sich aus der Denkweise, wonach das Eigentumsrecht auf den Baugrund und das Eigentumsrecht auf das Gebäude verschiedenen Subjekten zustehen: man war der Ansicht, dass das Eigentumsrecht auf den Baugrund der Stadt zukam, wogegen der Besitzer des Baugrundes Eigentümer des Gebäudes war.

Da für die Entstehung eines Bestandteilverhältnisses zwischen Gebäude und Grundstück Gemeinsamkeit des Eigentumsrechts vorausgesetzt wird, muss man in Fällen von Grundstückstausch prinzipiell jedesmal gesondert entscheiden, wer Eigentümer der auf dem Grundstück stehenden Gebäude ist. Im Streitfall sind wiederum — wie oben festgestellt wurde — keine klaren Entscheidungsregeln aufzuzeigen. Anders als z.B. in Dänemark und Norwegen ist es in Finnland nicht möglich, den Erwerb eines Gebäudes in das Grundbuch zu eintragen und so die Eigentumsverhältnisse des Gebäudes öffentlich bekanntzumachen. In einer derartigen Situation würde eine Norm, nach der alle auf dem Grundstück gehören würden, unbestreitbar wirksam der Öffentlichkeitsforderung dienen. Einige ältere finnische Gesetzentwürfe haben denn auch für städtischen Baugrund eine solche Regelung vorgesehen. Die Öffentlichkeitsforderung soll man jedoch meines Erachtens mit anderen Mitteln zu verwirklichen versuchen. Aus dem Blickwinkel der neueren boden- und wohnungspolitischen Bestrebungen müssen gerade solche Regelungen angestrebt werden, die auch die Rechtsstellung dessen sichern, der anders als aufgrund des Bodeneigentumsrechts gebaut hat.

Besteht denn nun ein Bestandteilverhältnis nur zwischen dem Gebäude (dem Eigentumsrecht auf diese) und der *ganzen Grundstücksregistrerein-*

heit (dem Eigentumsrecht auf diese Einheit)? Tausch und Verpfändung von Grundstücken geschehen nicht notwendig im Rahmen der Grundstückseinteilung. Gegenstand der Veräußerung kann ausser einer ganzen Grundstückseinheit auch ein territorialer oder ideeller Teil einer solchen sein. Ein ideeller Teil oder Bruchteil eines Grundstücks kann auch Objekt einer Grundstückshypothek sein. Kann das Gebäude in diesen Fällen nicht zu dem Teil des Grundstücks gehören? Wenn man danach strebt, die Interessen des Tausches und der Kreditgewährung zu sichern, lässt sich eine derartige Entscheidung begründen. Ebenso verhält es sich, wenn man auf den Schutz der wirtschaftlichen Ganzheiten abzielt. Man kann aber noch weitergehen und sagen, das Gebäude müsse auch ein Bestandteil des Gebrauchsrechts des Grundstücks sein und beispielsweise zu dem übertragbaren Vermietungsrecht gehören. Macht man sich die Auffassung zu eigen, dass das Bestandteilverhältnis ein auf der Ebene der Rechte entstehendes Abhängigkeitsverhältnis bedeutet, so ist dies im Prinzip möglich.

Eine eingehende Betrachtung des geltenden finnischen Rechtes erweist denn auch, dass das Gebäude zum materiellen Grundstücksteil und auch zum ideellen Teil (Bruchteil) des Grundstücks gehört, und zwar unter denselben Voraussetzungen, als wenn es zum ganzen Grundstück gehörte. Ausserdem gibt es im finnischen Pachtgesetz vom 29. April 1966 eine ausdrückliche Bestimmung darüber, dass die auf dem Baugrund stehenden Gebäude zum Erbbaurecht (finn. *tontinvuokraoikeus*) gehören. Der Erbbaurecht unterscheidet sich in einigen Punkten wesentlich von den übrigen im Pachtgesetz geregelten Typen der Pacht. Eins der Vorbilder dafür ist das schwedische *tomträtt*, das wiederum Berührungspunkte mit dem Institut des *Erbbaurechts* des Bundesrepublik Deutschland hat. Obwohl aber das finnische Pachtgesetz nur hinsichtlich des Erbbaurechts eine Bestimmung über die Zugehörigkeit der Gebäude zum Grundstück enthält, kann man die Ansicht vertreten, dass das Bestandteilverhältnis entsprechend auch in anderer Pacht auftritt, wenn es sich um ein übertragbares Pachtrecht und um Gebäude handelt, die der Pächter im Pachtgebiet als Eigentum besitzt. Ein solches rechtliches Abhängigkeitsverhältnis ist in Finnland inbezug auf den Hypothekengläubiger in Finnland schon in § 2 der Hypothekenverordnung vom 11. November 1868 anerkannt worden; nach diesem Paragraphen kann Objekt der Hypothek u.a. eine auf fremdem Grund befindliche Anlage mit Besitzrecht auf den Boden sein.

V. KAPITEL

Über einige das Gebäude betreffende Kollisionssituationen

Das Öffentlichkeitsprinzip würde voraussetzen, dass es möglich wäre, über die Eigentumsverhältnisse eines Gebäudes sichere und zuverlässige Angaben zu erhalten. Dafür gäbe es den besonderen Grund, dass ein Gebäude, das einem Aussenstehenden aufgrund ursprünglichen Erwerbs als Eigentum gehört, nicht zum Grundstück gerechnet wird. Aussenstehende, für welche die Öffentlichkeit von Bedeutung wäre, sind vor allem Nachfolger und Gläubiger des Rechtsträgers (d.h. des Eigentümers oder des als Eigentümer Auftretenden, aber ebensogut auch des Inhabers eines andern tauschbaren Rechtes). Die Frage der Verwirklichung des Öffentlichkeitsprinzips ist denn auch oft zurückführbar auf die Frage eben des dynamischen Schutzes dieser Personen in Kollisionssituationen verschiedenen Typs.

Um diesen Schutz in der einen oder andern Form handelt es sich auch in den ein Gebäude betreffenden Kollisionssituationen, die in der vorliegenden Untersuchung betrachtet werden. Eine interessante Frage, die mit der von uns behandelten Problematik zusammenhängt, ist die, ob und in welchen Fällen einerseits die Prinzipien des Fahrnisrechts, andererseits die des Immobilienrechts anzuwenden sind.

Gegenstand solchen Disponierens, das Kollisionen inbezug auf ein Gebäude hervorruft, kann (a) das Gebäude sein, ausserdem auch (b) das Eigentums- oder Gebrauchsrecht auf das Grundstück oder Gebiet auf dem das Gebäude steht. Meistens ist das Gebrauchsrecht ein Pachtrecht, das ohne Zustimmung des Verpachtenden übertragbar ist. In dieser Untersuchung wird denn auch unter (b) als Gebrauchsrecht gerade ein derartiges Pachtrecht betrachtet.

Es wäre nicht sachgemäss, davon auszugehen, dass man die einzelnen Kollisionssituationen aufgrund dessen voneinander unterscheidet, ob das Gebäude, auf das die Kollision sich jeweils bezieht, auf eigenem oder fremdem Grund steht. Strukturell gleich sind die Situationen immer dann, wenn es sich um das bessere Recht nicht nur auf das Gebäude handelt, sondern auch um das dem Boden des Gebäudes entsprechende Grundstück oder Gebiet, einerlei ob ein Eigentumsrecht oder ein Pachtrecht auf das Grundstück vorliegt. Hiervon unterscheiden sich die Fälle,

in denen es um die Beständigkeit des Erwerbstitels allein des Gebäudes geht.

In Situationen, welche die Anfechtung des Erwerbs eines Grundstücks zum Gegenstand haben, ist die Frage des besseren Rechts auf ein Gebäude, das auf dem Grundstück steht, kein Problem, wenn das Gebäude dem richtigen Eigentümer des Grundstücks gehört hat. Das Gebäude folgt dann in der Rückerstattungssituation dem Grundstück. Gleiches gilt entsprechend für doppelte Veräußerung des Grundstücks. Anders ist die Sache in den Fällen zu beurteilen, wo derjenige, der das Grundstück als Eigentümer besessen hat, während der Zeit dieses Besitzes ein Gebäude auf dem Grundstück gebaut hat, und wo für ihn somit ursprünglicher Erwerb des Gebäudes zutrifft. Dann ist es nicht notwendig, dass in einer Rückerstattungssituation des Grundstücks das Gebäude diesem folgt. Auch wenn die Voraussetzungen des Bestandteilverhältnisses zwischen Gebäude und Grundstück erfüllt sind und der Eigentümer, der zugleich Besitzer ist, somit seine Eigentümerstellung inbezug auf das Gebäude bei einem Eigentümerwechsel des Grundstücks zugunsten seines Gläubigers oder Nachfolgers verliert, *kann man daraus nicht schliessen*, dass dies auch dann der Fall wäre, wenn er auf das Grundstück wegen Unwirksamkeit des Erwerbs verzichten müsste. In diesen Kollisions-situationen muss man denn auch immer gesondert fragen, ob der Erwerbstitel des Gebäudes für diejenige Partei, welche die Kollision gewonnen hat, bindend ist oder nicht. Auch von diesem Problem getrennt ist die Frage danach, ob der Grundstückseigentümer, der zugleich Besitzer ist, aus irgendeinem Grunde berechtigt ist, von dem Gewinner der Anfechtungsklage Entschädigung für das Gebäude zu erhalten.

Desgleichen ist in den Situationen, wo der Grundstückseigentümer, der auch Besitzer ist, auf das Grundstück zugunsten der Gläubiger seines Vorgängers verzichten muss, stets gesondert zu fragen, ob der Erwerbstitel des Gebäudes für diese (bzw. diesen) Gläubiger bindend ist oder nicht. Wenn man dann bei der Schlussfolgerung davon ausgeht, ob das Gebäude in solch einem Fall als auf eigenem oder auf fremdem Grund erbaut anzusehen ist, erzielt man keine zuverlässigen Ergebnisse.

In denjenigen Kollisionssituationen, in denen das Streitobjekt das bessere Recht auf die Pacht des Grundstücks oder Gebiets und auf die Gebäude ist, die auf dem Pachtgrund stehen, hat man in der finnischen Rechtswissenschaft einseitig nur die Gebäude beachtet. Man hat gefragt, ob nach den Prinzipien von § 4 des 11. Kapitels und § 4 des 12. Kapitels

der Handelsgesetzgebung im Gesetz von 1734 der Schutz des guten Glaubens bei einer beweglichen Sache gewährt werden kann, wenn das Objekt ein Gebäude auf fremdem Grund ist. Die Frage ist verneinend beantwortet worden, und zwar grossenteils aufgrund der aus dem schwedischen Recht empfangenen Einflüsse. Die Gründe für diese Entscheidung sind die gewesen, dass der Besitz eines Gebäudes nicht ebenso stark als Legitimationsmittel ist wie der Besitz gewöhnlicher beweglicher Gegenstände, und dass im Fall des Tausches das Bedürfnis nach Sicherung des Erwerbs im guten Glauben nicht ebenso gross ist wie dann, wenn es sich um bewegliche Sachen überhaupt handelt. Diese Gründe erscheinen denn auch als annehmbar. In den ebenerwähnten Situationen wäre es jedoch wichtig, gerade die Frage nach dem Schutz des guten Glaubens dessen zu beachten, auf den das Pachtrecht übertragen worden ist. Es scheint, dass in der zukünftigen Gesetzgebung ein solcher Schutz gewährt werden sollte. Das könnte gut mit den Mitteln des Immobilienrechts im Zuge der Reform der Grundbuchgesetzgebung geschehen.

Betrachtet man nun die Rechtsstellung des aussenstehenden Eigentümers eines Gebäudes beim Eigentümerwechsel des Grundstücks, auf dem das Gebäude steht, so beobachtet man, dass im finnischen Recht anders als z.B. im dänischen und norwegischen ein scharfer Unterschied zwischen zwei verschiedenen Situationen gemacht wird.

Wenn dem Aussenstehenden das Gebäude als gesondertes Rechtsobjekt gehört, also ohne dass er sein Recht vom Grundstückseigentümer herleiten würde, bleibt seine Eigentümerstellung inbezug auf das Gebäude in Kraft, unabhängig vom Eigentümerwechsel des Grundstücks. Der gute Glaube dessen, dem das Grundstück überlassen wird, geniesst keinen Schutz. Das gilt sowohl für freiwillige Überlassung als auch für die Situation der Zwangsversteigerung. In beiden Fällen ist man der Ansicht, dass das Gebäude, das dem Aussenstehenden als gesondertes Rechtsobjekt gehört, beim Disponieren über das Grundstück »mit allem, was dazu gehört«, gar nicht in den Bereich des Tausches einbezogen ist. Anscheinend müsste in der künftigen Gesetzgebung der gute Glaube desjenigen, dem das Grundstück überlassen wird, besser als heute geschützt werden. Bei der Zwangsrealisation des Grundstücks müsste man auch die Fragen klären können, welche Objekte dem Grundstück als zu diesem gehörig folgen. So ist man z.B. in der neuen schwedischen Gesetzgebung verfahren.

Wenn es sich dagegen um den Fall handelt, dass ein zum Grundstück gehöriges Gebäude einem Aussenstehenden überlassen worden ist, dann ist nach dem finnischen Recht der Ausgangspunkt der, dass die Massnahme der Überlassung des Gebäudes das Bestandteilverhältnis nicht aufhebt. Die Eigentümerstellung dessen, dem das Gebäude überlassen worden ist, wird also zugunsten der Nachfolger oder Gläubiger des Grundstückeigentümers aufgehoben, und er befindet sich ihnen gegenüber in gebundener Stellung. Dieser Standpunkt ist auch begründet, wenn man an die Interessen des Tausches und der Kreditgewährung denkt. Das finnische Recht kennt nur zwei Ausnahmen von dieser Regel, in denen die Begründung darin liegt, dass die genannten Interessen wohl kaum verletzt werden. Der eine dieser Fälle ist der, dass beim Teilungsakt des Grundstücks die Weisung gegeben worden ist, das Gebäude zu verlegen. Dann gehört das Gebäude nicht mehr zu dem Grundstück, auf dem es steht, sondern zu demjenigen, dem es beim Teilungsakt zugewiesen worden ist. Der zweite Fall betrifft das Erbbaurecht. Das Eigentumsrecht auf ein Gebäude, das möglicherweise auf dem Grundstück steht und zum Erbbaurecht gehört, geht nämlich beim Vertragsabschluss auf den Pächter über, wobei das Bestandteilverhältnis zwischen Gebäude und Grundstück aufhört.

In den der Hauptregel entsprechenden Fällen ist es jedoch möglich, dass die Veräußerung des zum Grundstück gehörigen Gebäudes anhand irgendeines gesondert nachweisbaren Grundes denjenigen bindet, dem das Grundstück überlassen worden ist. Ob z.B. das Bewusstsein des Ebenerwähnten vom Veräußerungsakt des Gebäudes ein derartiger Grund ist, das ist für das finnische Recht unsicher. Es scheint jedoch, dass man keinen zu schroffen Unterschied zwischen diesem Fall und andererseits der Situation machen sollte, dass einem Aussenstehenden auf dem Grundstück ein Gebäude als gesondertes Rechtsobjekt gehört. Unter diesen Umständen liesse sich der Standpunkt verteidigen, dass in allen Fällen das Recht des Eigentümers des Gebäudes gegen einen solchen Empfänger des Grundstücks bestehen bliebe, der bei der Überlassung des Grundstücks an ihn von diesem Recht gewusst hat.

ASIAHAKEMISTO

Aikaprioriteettisääntö 40, 213, 235

Aksessio 20—21, 33—34, 87, 95

Aktiviteettinäkökohta 213

Alkuperäinen saanto

— rakennukseen 91—99

— yleiset periaatteet 94—95

Antedateeraus 241

Apparenssi 169

Asemakaava 73, 169

Asunto- ja kiinteistölaskenta 1, 199—200

Asuntotuotanto 1

Aviopuolisoiden omaisuussuhteet 91—92, 143—144, 154—158

Dynaaminen suoja 40, 211—215

Ehdollinen tontti 130—137, 177—178

Elinkeinotulon verotus 21—22, 43

Ennakoitavuus 156

Erbbaurecht (Saksan Liittotasavalta) 65—66, 89—90, 194

Esine

— aineellinen ja aineeton 19, 61

— laji- ja erityis- 42

— omistusoikeusyksikkönä 6—7, 12, 38—39, 179

Ekstinktio 40, 213—214

Etuosto-oikeus 55

Evidenssi 169—170

Faktillinen liitossuhde 32

Halkominen

— rakennusta koskevat periaatteet 105—106, 106—107, 274

Hallinta

— ainesosan 47

— oikeusvaikutusten kytkeminen siihen 55—56

— sen legitimaatiovaikutus 212—214, 227—228

— vuokra-alueen 233

Huoneenvuokrasäännöstö

— soveltaminen rakennukseen 125—127, 271, 280—281

Häätö 105—106, 110, 247—248

Inkorporatio 17, 30

Irroittamisoikeus

— ainesosan luovutusta selitettäessä 45—46

— kiinnitys sen vakuudeksi 269—270

Irtaimen kauppa 202

Irtaimistokiinnitys

— rakennukseen 206

— soveltamisala 51

Irtain omaisuus, käsite

— kirjallisuudessa 59—64, 67—71

— tässä tutkimuksessa 64—67

Irtisanomissuoja 194, 201

Jakotoimitus

— asianosaiset 128—129

— määräys rakennuksen siirtämisestä 274

— paikalleen-jäävän rakennuksen arvioiminen 276

— rakennuksen lunastaminen 276

Jokamiehen oikeus 17, 54

Julkinen luotettavuus

— käsite 214

— Tanskan ja Norjan oikeudessa 237—241

Julkisuusperiaate 166—167, 182—185, 211—212, 215

Jus tollendi 45—46

Kaksoisluovutus

— irtaimen esineen 211, 213—214

— kiinteistön 216—222

— rakennuksen 225

— vuokraoikeuden ja rakennusten 225, 231

Kaupunkimaa 163

Kelpoisuus, ks. kompetenssi

»Kevyt rakennelma» 74, 172

Kiinnitysrekisteri 183

Kiinteistö

— alkumuoto 186
 — kaupunki- 170—171
 — maalais- 170—171
 — maarekisteri- 56, 171
 — maatalous- 170—171
 — määritelmä 56
 — osto omassa nimessä toisen lukuun 180—182
 — tonttirekisteri- 56, 171
 Kiinteistöjaotukseen kuulumaton maa 64, 187
 Kiinteistökirjajärjestelmä
 — sen uudistaminen 214, 233
 Kiinteistörekisteri 55
 Kiinteistöön pantu kustannus 219—222
 Kiinteä omaisuus, käsite
 — kirjallisuudessa 59—64, 67—71
 — tässä tutkimuksessa 64—67
 Kiinteä sisustus 18, 23
 Kirjaaminen
 — legitimaatiokeino 212
 — rakennuksen saannon 147—149, 184, 237—241, 269
 — vuokraoikeuden 203, 233
 Kirjaamisasiakirjat 183
 Koku 171
 Kollisio 40
 Kollisiosuoja, ks. dynaaminen suoja
 Kompetenssi 41—44, 46—47, 107—108
 Kompetenssimuodot, omistajan 41
 Kompetenssiperiaate 210
 Kunnallisverotus 75, 145—146
 Kuntamuodot 171
 Käsite 72, 74
 Käyttötarkoitus
 — maapohjan 73, 169
 — rakennuksen 1, 73, 169, 171—172
 Käyttötarkoituksen yhteys
 — ainesosasuhteen edellytyksenä 25, 173—176, 275
 Käyttövapaus
 — maapohjan 54
 — rakennuksen 104—105, 106
 Lainhuutorekisteri 183
 Laite
 — kiinteistön ainesosana 76
 — rasitetta palveleva 175—176
 Laitos
 — kiinteistön ainesosana 76
 — lakikielessä 75
 Laitoskiinnitys 123, 137—143, 150
 Leasing 28
 Legitimaatiovaikutus 212—214
 Leimavero 145—146

Liikenneväylään sisältyvä maa 127—128
 Liittäminen
 — tilapäistä tarkoitusta varten 36—37
 — yleiset periaatteet 33—34
 Luotettavuusvaikutus, ks. legitimaatiovaikutus
 Luottokompetenssi 41
 Luovutuskompetenssi
 — kiinteistöön kuuluvan kohteen 46, 153—156
 — rakennuksen 121, 154—156, 267, 271
 — yleensä 41
 Luvaton rakentaminen 87, 107
 Lämpökeskus 176
 Maan substanssi 16—17
 Maanvuokra
 — asuntotarkoitukseen 102, 103, 116—117, 141, 200—201, 270—273, 282
 — rakennetun viljelmän vuokra 102—103, 117
 — teollisuustarkoitukseen 102, 141, 200
 Maanvuokraoikeus
 — pysyvyys omistajanvaihdoksessa 233
 — siirronsaajan vilpittömän mielen suoja 230—234
 — siirtokelpoisuus 201
 Mekaaninen yhteys 25, 32, 174
 Metsän myynti 128—129, 154—155
 Metsänhakkuuoikeus 45
 Murto-osa, kiinteistön
 — rakennuksen kuulumisen siihen 189—193
 Määräaikainen nautinta 214
 Määräala
 — oikeus rakennukseen erottamisoi-
 keuden kumouduttua 218, 222—223
 — rakennuksen kuulumisen siihen 186—188
 — saajan oikeusasema 47, 81, 82, 84, 85
 Myyjän vastuu 242, 251—252
 Myyntivoiton verotus 146
 Naapurussuhdelainsäädäntö 75, 110, 116, 117, 258
 Normi
 — kompetenssi- 31
 — kvalifikaatio- 31
 — käyttäytymis- 31
 — voimassa olo 108
 Näennäisosa 26, 38, 184, 267

Oikeuspaikka, rakennusta koskevien
riitajuttujen 121—125

Oikeusseuraamus 31

Oikeustositseikka 31

Oikeusvarmuusnäkökohta 161

Oleellinen ainesosa 19—20, 21, 217

Omistajan hallinto-oikeus

— rakennukseen 105

— siirtyminen 78—79

— yleensä 39, 104

Omistajankanne 260

Omistusoikeus

— ero muihin oikeuksiin 194

— jaettu 177, 194

— käsite 39—41

Omistuksen yhteisyyden vaatimus 33,
80, 167, 177—178, 190, 278

Omistuksenpidätysehto

— rakennusta koskeva 179, 207

— kiinteistöön liitettyä kohdetta kos-
keva 28, 29, 35

Osatalokkaan lunastusoikeus 164

Pakollinen tilusvaihto 276

Pakkohuutokauppa

— kiinteistön 254—259, 261—263

— kuulutus 254, 261

— valitus 258, 261

Pakkolunastus 55, 127—128

Palovakuutuskorvaus 88, 113

Perimysmaasäännöstö 55

Pertinenssi 18—19

Perusparannus 220—221

»Pienehkö laitos» 74, 172

Pohjakartta 183

Pysyvyyksiinnitys 203

Rajan yli rakentaminen 168, 169—170

Rajankäynti 259

Rakennelma

— kiinteistön ainesosana 76

— väestönsuojelua varten tarvittava
176

Rakennus

— arvon määäämistavat 118

— mahdollisella tontilla 4—5, 131—137,
177

— kestoikä 116

— laillinen 4, 6, 99—101, 170, 172

— liika- 100, 170

— lunastusoikeus 75, 106, 107—108,
116—117, 266—267

— lunastusvelvollisuus 75, 107—108,
116—117

— luovutus poissiirrettäväksi 81, 111

— 114, 156—157, 231—232, 268, 270

— poissiirto-oikeus 106, 107—108

— poissiirtovelvollisuus 105, 107—109,
221—222

— puolivalmis 178—180

— purkaminen 115—116, 156—157

— rakennusliikkeen verotuksessa
178—179

— suojelu 115, 183

— taloudellinen käyttöaika 116, 117

— tilapäinen 171—172

— tilapäinen uudis- 74—75, 171—172

— uudis- 74

— valmistajan vaihto-omaisuutena
172

Rakennusaineet 4, 87—88, 95—96

Rakennuskaava 73, 169

Rakennuskanta 1

Rakennuslupa 74—75, 88, 169, 188

Rakennusmaa 55

Rakennuspaikka 163

Rakentamisvelvollisuus

— talonpojan 100, 162

— vuokramiehen 101, 103

Rasite

— kiinteistön tarpeistona 29—30

— maanmittaustoimituksessa perus-
tettu 276

— sitä palveleva rakennus 175—176

Rationaliteettinäkökohta 213

Rekisteröiminen

— irtaimisto-oikeudessa 56

— tontinvuokraoikeuden 195, 197—
198, 278—280, 281—282

— vuokraoikeuden 233

Rälssivero 63

Saannonmoitekanne 216, 260

Saantosuoja

— irtaimien esineeseen 211, 213

— kiinteistöön liitettyyn sivullisen
objektiin 242—243, 247—249

— rakennukseen 4, 224—230, 249—254

Sekundäärioikeus 43, 46—47

Sidonnaisuus 43—44, 46—47, 107—108,
263

Sivullissuhteet

— etenevä 40, 209—210

— takautuva 40, 210—211

— yleinen 40, 42

Spesialiteettiperiaate 168

Spesifikaatio 95

Staatin suoja 40, 260

Sukulunastusoikeus 55

Superficies solo cedit sääntö 3, 85,
86—91

Sähkölaitoskiinteistön tarpeisto 21, 29,
173—174, 275

Takaisinsaanti 123, 124, 202, 223—224
 »Talo ja tontti» 164
 Talonrakennustilasto 73
 Talonrakennustuotanto 1
 Teettämishukka 105
 Teollisuustarpeisto (Ruotsi) 28, 49, 245
 Testamenttiin perustuva käyttöoikeus 157
 Tilojen siirto 276
 Tomträtt (Ruotsi) 194, 195, 196, 198, 277—278
 Tontinvuokra 158, 195—199, 276—282
 Tontti
 — kaava- 186
 — käsite 163
 — rekisteri- 164, 186
 — sovintojaoin jaettu 189—193
 Tonttijakokartta 183
 Tonttikartta 183
 Traditio 48
 Tulevan esineen luovutus 45, 152
 Tuotto, kiinteistön 49, 157
 Tulo- ja omaisuusverotus 43, 145—146
 Työmaaparakki 171
 Ulosmittattujen kiinteistöjen luettelo 183
 Ulosmittaus, rakennuksen
 — kiinteistön yhteisösuhteissa 191—193
 — maanvuokrassa 204—206

Ulosottovalitus 254—255
 Urakkasopimus 92
 Uudelleen rakentaminen 220—221
 Uusjako 276
 Vaihdantasuoja 82
 Vakaa hallintaoikeus 64, 133—134
 Vakuusluovutus 196, 201—202, 268
 Valeluovutus 241, 268
 Valmistaminen 95
 Vastaavuusongelma 74
 Vastikkeeton käyttöoikeus kiinteistöön 141—142
 Velkojainkuulustelu 254
 Vesilaitos 133—134, 150
 Virhe-kaupan kohteessa 242, 251—252
 Vuokramies kiinteistöön liittäjänä 35, 36—37
 Vuokraoikeus, ks. maanvuokraoikeus
 Vuokratulo rakennuksesta 111—113
 Välikäsishde 180—182
 Überbau 168
 Yhdistäminen 95, 178—179
 Yhteisösuhteisuus
 — kiinteistöön 88, 189—193
 — rakennukseen 88—89, 97—99, 114—115, 275
 — suhteen purkaminen 88, 89, 202
 Yksityinen tie 120—121

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

Senaatin oikeusosaston (SOO) ja korkeimman oikeuden (KKO) ratkaisut (julkaisemattomien ratkaisujen osalta viittaus taltionumeroon)

1908 t. 30. 11. n:o 22	229	II 246	79
1909 t. 27. 4. » 12	202	II 454	225
1911 t. 28. 2. » 19	155	1929 I 2	80, 83
t. 6. 12. » 3	140	I 24	206
1912 p. 6. 11. » 13	255	I 60	224
1913 t. 21. 11. » 18	22	II 53	218
1914 t. 20. 3. » 30	88	II 84	202
t. 20. 5. » 14	155	II 335	110
t. 25. 5. » 17	155	II 391	202
» » 18	155	II 509	225
1915 t. 19. 7. » 20	155	II 525	202
t. 2. 9. » 3	157	II 634	222
1916 p. 11. 2. » 96	105	II 751	105
1917 p. 18. 4. » 274	223	1930 I 56	224
p. 21. 5. » 325	107	II 55	164
t. 1. 2. » 35	222, 257	II 219	164
t. 6. 7. » 125	105	II 529	206
1919 p. 15. 10. » 1007	170, 257	II 578	202
1920 t. 15. 9. » 168	105	II 626	202
t. 14. 10. » 182	225	1931 I 37	84, 95, 165, 247, 266
t. 16. 11. » 225	105	II 111	164
t. 17. 12. » 262	271	II 294	225
1921 p. 29. 7. » 839	123	II 409	22
t. 25. 1. » 16	105	II 455	164
1922 t. 17. 5. » 234	79	1932 I 20	23, 274
1923 I P 26	265	I 51	22
I T 33	22	I 70	22
I T 43	271	I 130	182
1924 p. 22. 5. n:o 764	122	II 71	207
t. 6. 2. » 77	202	II 133	22, 259
t. 27. 11. » 479	202	II 261	25, 247
t. 9. 12. » 522	105	II 373	23
1925 t. 14. 1. » 13	271	II 491	88
t. 15. 1. » 16	202	1933 I 17	276
t. 13. 7. » 338	202	I 75	25
t. 17. 9. » 395	202	I 92	114
t. 13. 11. » 501	202	II 112	206
1926 I 24	84, 255, 265, 267	II 171	23
I 45	88	II 342	23, 249, 260, 261
II 68	249	1934 I 43	69
II 121	225	II 29	180
1927 II 109	271		

II 82	164	1953 II 31	174
II 198	22	II 71	45
II 292	65	1954 II 82	89
II 354	171	II 89	222
II 510	164	1956 II 97	22, 25
II 603	229	1417/24. 5.	93
1935 I 22	255	1957 II 19	216
II 44	202	1959 II 10	124
1936 II 158	206	II 33	105
II 166	157	260/4. 2.	94
II 280	95	1961 II 12	111
1937 I 31	22, 174	1962 II 12	105, 110
I 47	22, 256, 260, 274	II 96	84
II 444	75	1963 II 10	142
1938 I 15	106, 165, 276	II 44	96
II 58	113	2699/30. 10.	89
II 130	115	1965 II 26	22, 45
II 192	276	II 32	122
II 312	110	1966 II 20	92
II 321	23	II 96	92
1939 I 13	206	II 108	25
II 320	202	II 130	218
1940 II 276	255	1969 II 12	127
II 349	257	II 43	202
1941 I 3	69	II 44	113
I 12	221	II 107	254
II 20	257	180/22. 1.	221
1944 II 145	114	595/3. 3.	97
1945 II 107	22, 248	2799/16. 12.	223
II 116	110	1970 II 10	127
II 142	92	II 17	88
1946 II 37	105	1971 82/18. 1.	92, 99
II 243	154	389/17. 2.	89, 92
II 265	88	2642/8. 11.	113
1947 II 145	164	1972 2830/5. 12.	97
1948 II 57	95, 170, 247, 260	1973 1332/21. 9.	218
II 79	69		
II 106	222		
II 111	275	<i>Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO)</i>	
II 245	105	<i>ratkaisut</i>	
II 504	66		
1949 II 35	249	1949 3555/17. 10.	131
II 65	65	1950 484/6. 2.	88
II 90	111	1956 4444/27. 9.	146
II 174	83	1966 B II 735	146
II 213	22		
II 228	89, 97		
II 365	58, 247	<i>Ruotsalaiset oikeustapaukset</i>	
1950 II 9	35		
II 131	95	NJA 1880 s. 348	242
II 208	225, 231	» 1887 s. 235	242
II 296	188	» 1908 s. 557	242
II 337	229	» 1909 s. 297	261
II 404	267	» 1911 s. 404	242
II 441	22, 188, 247	» 1912 s. 311	225
1951 II 15	58, 249	» 1913 s. 456	225

SvJT 1916 s. 302	243	SvJT 1940 oik. tap. s. 55	45, 106
NJA 1932 s. 534	224	NJA 1947 s. 305	181, 223
» 1933 s. 1	84	» 1949 s. 757	180
» s. 447	243	» 1952 s. 407	225
» 1934 s. 29	95	» 1956 s. 640	109

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

4. V. MERIKOSKI, Yhdistymisvapaudesta. 1935, nid. 21 mk (11 mk)
6. A. R. HEIKONEN, Perinnönyhteydestä Suomen oikeudessa I. 1936, nid. 25 mk (13 mk)
10. HUUGO HANINEN, Vahvistuskirje sopimuksen tekemisessä. 1937, nid. 3 mk (1,50 mk)
11. Kirjoitelmia 1937. Sisältää: 1. BRYNOLF HONKASALO: Nulta poena sine lege. 2. V. MERIKOSKI: Vaailainsäädännön alkamääräykset. 3. PAAVO ALKIO: Tuomioistuinten velvollisuudesta lähettää ilmoituksia eräistä toimenpiteistään, nid. 3 mk (1,50 mk)
13. R. ERICH, Suomen oikeusasema. 1938, nid. 3 mk (1,50 mk)
14. OTTO BRUSIIN, Tuomarin harkinta normin puuttuessa. 1938, nid. 21 mk (11 mk)
20. ILMARI MELANDER, Lapsen huollosta. Yksityis-oikeudellinen tutkimus I. 1939, nid. 21 mk (11 mk)
21. PAAVO KASTARI, Eduskunnan hajotus. 1940, nid. 7,50 mk (3,75 mk)
24. TAUNO SUONTAUSTA, Valtion alueellisesta puolueettomuudesta. 1944, nid. 6 mk (3 mk)
26. INKERI ANTTILA, Loukatun suostumus oikeudenvastaisuuden poistavana perusteena. 1946, nid. 21 mk (11 mk)
27. TAUNO ELLILÄ, Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa, nid. 31 mk (16 mk)
28. HARRY VENOJA, Takavarikko. 1947, nid. 6 mk (3 mk)
29. INKERI ANTTILA, Varsinaisesta epärehellisyydestä. 1948, nid. 4,50 (2,25 mk)
30. NIILLO SALOVAARA, Rikoksen yrityksestä, nid. 25 mk (13 mk)
31. ANTTI HANNIKAINEN, Pidätysoikeuden rakenteesta. 1948, nid. 8 mk (4 mk)
32. OLAVI RYTKÖLÄ, Valtion vakinaisten virkamiesten palkkaus- ja eläkeoikeus. 1948, nid. 7,50 mk (3,75 mk)
33. J. N. LEHTINEN, Mitä oikeus on? 1949, nid. 4 mk (2 mk)
34. REINO ELLILÄ, Tutkintavankeuden vähentämisestä RL 3:11 mukaan. 1949, nid. 9 mk (4,50 mk)
35. Rikosoikeudellisia kirjoitelmia, Brynolf Honkasalolle 1.4.1948 omistanut Helsingin yliopiston lainopillisen tiedekunnan rikosoikeudellinen seminaari. 1949, nid. 4 mk (2 mk)
36. MIKAEL LIVSON, Epävarsinainen lainmityöntirikos. 1949, nid. 25 mk (13 mk)
37. OLAVI RYTKÖLÄ, Julkisoikeudellinen sopimus. 1950, nid. 5 mk (2,50 mk)
38. ERIK CASTREN, Kansainvälinen oikeusseuraanto. 1950, nid. 8 mk (4 mk)
39. JOUKO HALILA, Tunnustamisesta. 1950, nid. 25 mk (13 mk)
40. JORMA UITTO, Vankien ehdonalaan vapautteen päättäminen. 1950, nid. 6,50 mk (3,25)
41. Rikosoikeudellisia kirjoitelmia II, Bruno A. Salmialle 24.8.1950 omistanut Helsingin yliopiston lainopillisen tiedekunnan rikosoikeudellinen seminaari. 1950, nid. 5 mk (2,50 mk)
42. AARO AHTEE, Hallinto-oikeudellinen vapaudenriisto. Asialliset edellytykset. 1950, nid. 25 mk (nid. 13 mk)
44. PAAVO HILTUNEN, Syyllisyyksälte rikoksen uusimisessa. 1951, nid. 10 mk (5 mk)
46. E. J. MANNER, Yleiskäyttö vesioikeudellisena käsitteenä. 1953, nid. 10 mk (5 mk)
48. LASSI KILPI, Harkintatakoitus. 1955, nid. 7 mk (3,50 mk)
50. INKERI ANTTILA, Alakäisin kohdistuneet si-veellisyysrikokset ja niiden tekijät. 1956, nid. 9 mk, sid. 11,50 mk (nid. 4,50 mk, sid. 7 mk)
51. VEIKKO REINIKAINEN, Jutun palauttamisesta. 1956, nid. 31 mk (16 mk)
52. SIMO ZITTING, Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa. 1956, nid. 9 mk, sid. 11,50 mk (nid. 4,50 mk, sid. 7 mk)
53. VÄINÖ VIHMA, Suorituksen mahdottomuus varal-lisuus-oikeudellisissa sopimussuhteissa. 1957, nid. 13 mk, sid. 15 mk (nid. 6,50 mk, sid. 8,50 mk)
54. VEIKKO REINIKAINEN, Prosessinedellytyksen puuttumisen oikeusseuraamuksista. 1958, sid. 14 mk (sid. 8 mk)
56. SIMO ZITTING, Kaupunkimaan omistuksesta. 1960, nid. 9 mk, sid. 11 mk (nid. 4,50 mk, sid. 6,50 mk)
57. PERTTI MUUKKONEN, Muotosäännökset. Varal-lisuus-oikeudellista sopimusta koskeva tutkimus. 1958, sid. 15 mk (sid. 8,50 mk)
59. OLAVI RYTKÖLÄ, Merenkulkumaksut. 1958, nid. 8 mk (nid. 4 mk)
60. OLLI IKKALA, Kunnan yleinen toimivalta. 1959, nid. 12 mk, sid. 14 mk (nid. 6 mk, sid. 8 mk)
61. TOIVO SAINIO, Muukalaisen oikeusasemasta eri-tyisesti Suomen oikeutta silmälläpitäen. 1959, nid. 15 mk, sid. 17 mk (nid. 7,50 mk, sid. 9,50 mk)
62. PERTTI MUUKKONEN, Esisopimus. 1960, sid. 13 mk (sid. 7,50 mk)
63. K. A. TELARANTA, Erehdys oikeustoimioin pe-rusongelmana. 1960, sid. 26 mk (sid. 14 mk)

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

65. **TAPIO NOUSIAINEN**, Rangaistuksen määräämisestä. 1961, nid. 35 mk (18 mk)
66. **JAAKKO UOTILA**, Päätösvallan siirtäminen Suomen valtionhallinnossa. 1963, nid. 25 mk (13 mk)
68. **KAUKO SIPPONEN**, Lainsäädäntövallan delegoiminen. 1965, nid. 32 mk, sid. 35 mk (nid. 16 mk, sid. 19 mk)
69. **ERIK CASTRÉN**, Siviiliväestön oikeussuoja maa- ja ilmasodassa. 1964, nid. 12 mk, sid. 14 mk (nid. 6 mk, sid. 8 mk)
70. **ERKKI AILIO**, Esinekonfiskaatio Suomen rikosoikeudessa. 1964, nid. 25 mk (13 mk)
72. **TAUNO VESANEN**, Valtiontaloutta koskevat eduskunnan ratkaisut ja hallituksen toimivalta. 1965, nid. 23 mk, sid. 26 mk (nid. 11,50 mk, sid. 14 mk)
73. **TENHO AUTERE**, Oikeus ilmatilan käyttöön siviili-ilmailutarkoituksessa rauhan aikana. Erityisesti Suomen ilmailujulkisoikeutta silmällä pitäen. 1955, nid. 22 mk, sid. 25 mk (nid. 11 mk, sid. 13 mk)
74. **JORMA S. AALTO**, Rikosprosessilain aliallisesta sovellutusalaista. 1965, nid. 24 mk, sid. 27 mk (nid. 14 mk, sid. 17 mk)
75. **ESKO HOPPU**, Rahdinottajan tavaravastuusta. 1966, nid. 19 mk, sid. 22 mk (nid. 10 mk, sid. 13 mk)
76. **ANTERO JYRÄNKI**, Sotavoiman ylin päällikkyyys. 1967, nid. 27 mk, sid. 30 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)
77. **ESKO HOPPU**, Valtion oikeudesta luopua saatavistaan. 1968, sid. 30 mk (sid. 22 mk)
78. **JORMA S. AALTO**, Rikostuomion vaikutuksista siviiliprosessissa. 1968, nid. 26 mk (nid. 18 mk)
80. **TOIVO SAINIO**, Muukalaisen oikeusasemasta II. 1969, nid. 24 mk, sid. 28 mk (nid. 17 mk, sid. 20 mk)
81. **TOIVO HOLOPAINEN**, Kunnan asema valtiossa. Oikeudellinen rakennetutkimus. 1969, nid. 36 mk, sid. 40 mk (nid. 27 mk, sid. 30 mk)
82. **JORMA PIETILÄ**, Tonttireskisterikintelistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. 1968, nid. 38 mk, sid. 41 mk (nid. 28 mk, sid. 31 mk)
83. **TENHO AUTERE**, Kansainvälisten riitojen rauhanomaisesta selvittelystä. Erityisesti tuomiovaltaa silmällä pitäen. 1968, nid. 20 mk, sid. 23 mk (nid. 15 mk, sid. 17 mk)
84. **KAARLO SARKKO**, Työrauhavelvollisuudesta. 1969, nid. 30 mk, sid. 33 mk (nid. 22 mk, sid. 25 mk)
85. **HANNU TAPANI KLAMI**, Julius Paulus, 1969, nid. 20 mk, sid. 25 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)
86. **AULIS AARNIO**, Kysymyksiä testamenttioikeuden alalta. 1969, nid. 20 mk, sid. 25 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)
88. **JUHANI KYLÄKALLIO**, Osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyydestä. 1970, nid. 36 mk, sid. 40 mk (nid. 26 mk, sid. 29 mk)
89. **EERO VILKKONEN**, Hallintotoimen mitättömyydestä. 1970, sid. 40 mk (sid. 31 mk)
90. **M'KAEL HIDÉN**, Eduskunnan oikeusasiamies. 1970, nid. 30 mk, sid. 34 mk (nid. 22 mk, sid. 25 mk)
91. **JUHA VIKATMAA**, Erehdyksestä. Rikosoikeudellisen tutkimus. 1970, nid. 44 mk, sid. 48 mk (nid. 33 mk, sid. 36 mk)
95. **ILKKA SARAVIITA**, Lakiehdotuksen lepäämäänjättäminen. 1971, nid. 50 mk, sid. 55 mk (nid. 37 mk, sid. 41 mk)
96. **MIKKO KAMARAINEN**, Huoltajan tuottamusperusteinen korvausvastuu. 1972, nid. 38 mk, sid. 43 mk (nid. 28 mk, sid. 31 mk)
97. **IRMA LAGER**, Tuomionpurun edellytyksistä siviili- ja hallintoprosessissa. 1972, nid. 38 mk, sid. 42 mk (nid. 29 mk, sid. 32 mk)
98. **TERTTU APALA-ARLANDER**, Yleislausekkeista. 1972, nid. 36 mk, sid. 41 mk (nid. 28 mk, sid. 31 mk)
99. **Rikosoikeudellisia kirjoitelmia III. Niilo Salovaa-ralle 13. 10. 1972 omistettu.** 1972, nid. 32 mk, sid. 37 mk (nid. 24 mk, sid. 27 mk)
100. **PIRKKO-LIISA ARO**, Ennakkokäyttöoikeus patentinhaltijan yksinoikeuden rajoituksena. 1972, nid. 32 mk, sid. 37 mk (nid. 24 mk, sid. 27 mk)
101. **ESKO RIEPULÄ**, Eduskunnan perustuslakivaliokunta perustuslakien tulkitsijana. 1973, nid. 40 mk, sid. 44 mk (nid. 30 mk, sid. 33 mk)
102. **MARTTI CASTRÉN**, Liikesalaisuuksien oikeus-suojasta. 1973, nid. 38 mk, sid. 44 mk, (nid. 29 mk, sid. 33 mk)
103. **ELRO VILKKONEN**, Hallintolainkäytön alasta. 1973, nid. 40 mk, sid. 46 mk (nid. 30 mk, sid. 34 mk)
104. **ILKKA SARAVIITA**, Kansainvälisen järjestön perussäännön hyväksyminen ja voimaansaattaminen Suomessa. 1973, nid. 46 mk, sid. 51 mk (nid. 35 mk, sid. 39 mk)
105. **PEKKA KOSKINEN**, Yksitekoisesta rikosten yhtymisestä. 1973, nid. 44 mk, sid. 49 mk (nid. 33 mk, sid. 37 mk)

Julkaisut ovat Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen jäsenten myöhemmin tilattavissa sulkeissa mainittuun erityishintaan postivapaasti, jos tilaus tehdään maksan samalla teoksen hinta yhdistyksen postisiirottille n:o 6800-0, os. Döbelninkatu 5 B, Helsinki 26. (Kirjakaupphinnat ovat ohjehtoja.)