SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 171

Risto Koulu

LEGAALISISTA KIINTEISTÖPANTTI-OIKEUKSISTA

erityisesti kirjaamisen ja kiinteistöeksekuution kannalta

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA

A-sarja N:o 171

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 171

RISTO KOULU

LEGAALISISTA KIINTEISTÖPANTTI-OIKEUKSISTA

erityisesti kirjaamisen ja kiinteistöeksekuution kannalta

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

LEGAALISISTA KIINTEISTÖPANTTI-OIKEUKSISTA

erityisesti kirjaamisen ja kiinteistöeksekuution kannalta

KIRJOITTANUT
RISTO KOULU

Yliopistollinen väitöskirja, joka Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella esitetään julkisesti tarkastettavaksi Porthanian luentosalissa III lauantaina tammikuun 31 päivänä 1987 kello 10

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1986 Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 951-855-085-9 nid.
ISBN 951-855-086-7 sid.
ISSN 0356-7206 (painettu)

ISBN 978-951-855-638-4 (PDF)
ISSN 2814-8053 (verkkojulkaisu)

ALKUSANAT

Monivuotinen tutkimustyö on päättynyt — työ, joka viime vaiheissaan vei kaiken käytettävissä olevan ajan. Ensimmäisiä tutkimussuunnitelman luonnoksia katsellessani huomaan, ettei mikään ennakkokaavailuista ole pitänyt paikkaansa. Suppeasta, 300-sivuisesta käsikirjoituksesta on tullut lähes 900-sivuinen, tutkimuksen nimi on täysin muuttunut, ja olen tutkimuksen kuluessa huomaamattani ajautunut käytännöllispainotteisesta tutkimustavasta peruskysymysten systematisointiin. Samalla tutkimusaika on venähtänyt kaksinkertaiseksi.

Systemaattisella perustutkimuksella on sen tekijälle omat etunsa. Se takaa tieteentekijälle välttämättömän nöyryyden. Pitkäaikainenkaan työ ei riitä antamaan tarkkaa kuvaa monimutkaisista ilmiöistä ja syy-seuraussuhteista. Usein tutkijan on hylättävä vaivalla luotu ajatusrakennelma, johon hän on ehtinyt kiintyä. Onko kyseisestä perustutkimuksesta muuta hyötyä, jää sen soveltajan ratkaistavaksi.

Tutkimus, varsinkin laaja väitöskirjatutkimus koostuu paitsi kirjoittajan myös muiden henkilöiden panoksesta. Heistä kiitän erityisesti esitarkastajia, joina ovat toimineet prof. *Erkki Havansi* ja apul.prof. *Vesa Majamaa*. He ovat tutkimuksen loppuvaiheen nopeaan aikatauluun sopeutuen tehneet hyödyllisiä huomautuksia sekä tutkimuksen laajuudesta että laadusta. Vaimoni *Aila Orvokki* on oman työnsä ja kotiaskareiden välissä kantanut huolta oikoluvusta, kielentarkastuksesta ja henkisestä tuesta, mistä olen hänelle vieläkin suuremmassa kiitollisuudenvelassa.

Olen saanut apua myös muilta. Olen nimittäin joutunut tälle tutkimukselle välttämättömien taustatietojen saamiseksi vaivaamaan lukuisia viranhaltijoita eri virastoissa, tuomioistuimissa ja yhteisöissä. Heitä kaikkia kiitän ystävällisestä, vaivoja säästämättömästä avuliaisuudesta. Nimenomaan haluan kiittää ylitarkastaja *Sinikka Jalasjokea* metsähallituksesta. Hän on perehdyttänyt minut metsähallituksen rutiineihin, keskustellut lukuisia kertoja niihin liittyvistä kysymyksistä ja lukenut osia käsikirjoituksesta.

Olen saanut tätä tutkimusta varten apurahoja seuraavilta säätiöiltä ja rahastoilta:

Alfred Kordelinin säätiö
Säästöpankkien tutkimussäätiö
Jenny ja Antti Wihurin säätiö
Suomen Kulttuurirahasto
Maaliskuun 25. päivän rahasto
Kyösti Haatajan rahasto
Aili ja Brynolf Honkasalon rahasto

Erityisesti kiitän Aili ja Brynolf Honkasalon rahastoa, jonka varoista myönnetyn apurahan turvin olen voinut olla virkavapaana 1. 1.—31. 10. 1986 tämän tutkimuksen loppuunsaattamista varten.

Englanninkielinen tiivistelmä on tarkastettu Helsingin yliopiston kielikeskuksessa toimivassa käännös- ja kielipalvelussa. Kieliasun tarkasti lehtori, filosofian kandidaatti *Pearl Lönnfors,* jota kiitän nopeasta ja ammattitaitoisesta työstä.

Käsikirjoitus on toimitettu painoon lokakuun alussa. Sen jälkeen ilmestynyttä aineistoa olen voinut ottaa huomioon vain erittäin rajoitetusti. Painatuksesta on huolehtinut ammattitaidolla *Vammalan Kirjapaino Oy,* jonka henkilökunta on saanut minutkin uskomaan perinteisen, huolella tehdyn käsityön etuihin automaattisiin tietokonejärjestelmiin verrattuna.

Yksityisoikeuden laitoksella marraskuun lopulla 1986.

Risto Koulu

SISÄLLYS PÄÄKOHDIN

Alkusanat V
Sisällys pääkohdin VII
Sisällys IX
Lähteet XVII
Lyhenteitä XLIII

1. JOHDANTO 1

2. TUTKIMUKSEN TEOREETTISIA LÄHTÖKOHTIA 17
   2.1. Legaalisen panttioikeuden käsitteestä 17
   2.2 Legaalinen panttioikeus Ruotsin, Tanskan, Norjan, Saksan Liittotasavallan ja Englannin oikeudessa 33
   2.3. Kirjallisuudessa esitettyjen käsitemääritelmien analyysi ja tarkennettu legaalisen panttioikeuden käsite 66
   2.4. Legaalinen panttioikeus velkojaprivilegiona 87
   2.5. KiinA 22.4 § etuoikeutta sääntelevänä perusnormina 111
   2.6. Legaalisia panttioikeuksia koskevista aikarajoituksista 141

3. LEGAALISET PANTTIOIKEUDET POSITIIVISESSA OIKEUDESSA 182
   3.1. Etsinnän perusteista 182
   3.2. Legaalinen panttioikeus varmistaa myyjän kauppahintasaatavan perimistä 190
   3.3. Privilegion tavoite on fiskaalinen 239
   3.4. Privilegion tavoite on sosiaalinen 255
   3.5. Legaalinen panttioikeus korvaa sopimusperusteisen vakuuden 270
   3.6. Legaalinen panttioikeus edistää kiinteistö- ja vesistötoimitusten suorittamista 284
   3.7. Privilegio varmistaa maksun perimisen suoranaisesti kiinteistön hyväksi tulleesta suorituksesta 307
   3.8. Privilegio varmistaa avustuksen takaisinperintää 324

4. LEGAALISEN PANTTIOIKEUDEN SYNTYMISESTÄ 337
   4.1. Kysymyksenasettelusta 337
   4.2. Kirjaamisen oikeudellisesta merkityksestä 341
   4.3. Legaalisten panttioikeuksien kirjaamisessa sovellettavista normeista ... 355
   4.4. Legaalisen panttioikeuden synnyn estävistä tekijöistä 392

5. LEGAALISEN PANTTIOIKEUDEN SIVULLISSITOVUUDESTA 421
5.1. Alustavia huomautuksia 421
5.2. Sivullissitovuudesta etenevässä sivullissuhteessa 423
5.3. Legaalinen panttioikeus kiinteistön omistajanvaihdoksessa 446
5.4. Tosiasiallisesta sivullissitovuudesta 476

6. LEGAALINEN PANTTIVELKOJA ULOSOTON HAKIJANA 484
6.1. Alustavia huomautuksia 484
6.2. Ulosottoperusteen hankkiminen 493
6.3. Velkojalta puuttuu valta eksekuution aloittamiseen 532
6.4. Eksekutiivinen hakija-asema 560

7. LEGAALINEN PANTTIVELKOJA MUUN VELKOJAN ALOITTAMASSA EKSEKUUTIOSSA 587
7.1. Alustavia huomautuksia 587
7.2. Jako-osuuden saamisen edellytyksistä 594
7.3. Vaadekontrolli kiinteistöeksekuutiossa 634
7.4. Panttioikeuden vastattavaksiottamisesta 664

Summary 678
Oikeustapaushakemisto 691
Asiahakemisto 695

SISÄLLYS

Alkusanat V
Sisällys pääkohdin VII
Sisällys IX
Lähteet XVII
Lyhenteitä XLIII

1. JOHDANTO 1
   1.1. **Johdatus tutkimuksen aihepiiriin** 1
   1.2. **Tutkimustehtävä ja rajaukset** 9
   1.3. **Tutkimusaineistosta** 13

2. TUTKIMUKSEN TEOREETTISIA LÄHTÖKOHTIA 17
   2.1. **Legaalisen panttioikeuden käsitteestä** 17
      a. Panttioikeustyyppien systematiikka. Alustavia terminologisia huomautuksia. 17
      b. Salainen panttioikeus 21
      c. Legaalisen panttioikeuden käsite oikeuskirjallisuudessa 22
      d. Legaalisen panttioikeuden käsite lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä 29
      e. Päätelmiä 31
   2.2. **Legaalinen panttioikeus Ruotsin, Tanskan, Norjan, Saksan Liittotasavallan ja Englannin oikeudessa** 33
      2.2.1. Ruotsi 33
         a. Vuoden 1970 JB:ia edeltänyt oikeus 33
         b. JB:n terminologiauudistus 37
         c. Rodhen nettoarvoperiaate 39
         d. Arviointia 40
      2.2.2. Tanska 41
         a. Vinding Krusen systemaattinen kokonaisesitys 41
         b. Analyyttinen vaihe 42
         c. Panttiprivilegiokäsite 44
         d. Legaaliset panttioikeudet ja kirjaamisvaatimus 45
         e. Arviointia 47
      2.2.3. Norja 48
         a. Vuoden 1980 panttilakia edeltänyt oikeuskäsitys 48

b. Legaaliset panttioikeudet panttilain esitöissä 49
c. Vuoden 1980 panttilaki 50
d. Legaalinen panttivelkoja eksekuution hakijana 52
e. Legaaliset panttioikeudet kirjaamisessa 53
f. Arviointia 55
2.2.4. Saksan Liittotasavalta 56
a. Julkisen rasituksen käsite 56
b. Julkinen rasitus eksekuutiossa 58
c. Arviointia 60
2.2.5. Englanti 60
a. Common law-vakuusoikeudet 60
b. Equity-panttioikeus 63
c. Arviointia 65

2.3. **Kirjallisuudessa esitettyjen käsitemääritelmien analyysi ja tarkennettu legaalisen panttioikeuden käsite** 66
a. Käsitteen tarpeellisuus 66
b. Yleistunnusmerkistö ja erikoistunnusmerkistö 67
c. 'Perustuminen lakiin' ja perimisfunktio 69
d. Kirjaamisvaatimus puuttuu 70
e. Konneksiteetti 72
f. Panttaustahdonilmaisu puuttuu 72
g. Legaalisen panttioikeuden yksilöinnistä 75
h. Maksuunpano ja vastaava konkretisoitumisakti tunnusmerkistötekijänä 78
i. Pakkokiinnitysmahdollisuus legaalisena panttioikeutena 84
j. Tiivistelmä 86

2.4. **Legaalinen panttioikeus velkojaprivilegiona** 87
a. Velkojaprivilegio oikeuspolitiikan välineenä 87
i. Etuoikeus 89
ii. Sivullissitovuus 92
iii. Eksekuutiomenettelyn tehostaminen 93
iv. Eksekuutiokelpoisen omaisuuden piirin laajentaminen 94
v. Velallisen henkilöön vaikuttavat keinot 95
b. Legaalinen panttioikeus (sivullissitovuus ja korkea-asteinen etuoikeus) velkojaprivilegiona 95
c. Legaalinen panttioikeus muiden intressitahojen näkökulmasta 100
i. Omistaja 101
ii. Käyttöoikeuksien haltijat 103
iii. Velkojat 104
iv. Legaalisen panttivelkojan toimimisvelvollisuuden sääntely 108
v. Sivullissuojan takeista 108

2.5. **KiinA 22.4 § etuoikeutta sääntelevänä perusnormina** 111
2.5.1. Huomautuksia panttioikeuden ja etuoikeuden käsitteiden suhteesta 111
a. Caseliuksen kanta 111
b. Etuoikeus oikeusseuraamuksena 114
c. Päätelmiä ja alustava kysymyksenasettelu 116

2.5.2. KiinA 22.4 §:n vaiheet ... 117
a. Yhteys UL:n säätämiseen ... 117
b. Vuoden 1935 muutos ... 118
2.5.3. Viittaussäännökset tulkintaongelmana ... 120
a. Viittaustekniikka ... 120
b. Tulkintasääntö: laajentava tulkinta ... 121
2.5.4. KiinA 22.4 §:n tulkinnasta ... 122
a. Kirjaimellinen tulkinta johtaa kehään ... 122
b. Antaako säännös yksin saatavalle korkea-asteisen etuoikeuden? 123
c. Voiko maksunsaantioikeuden sivullissitovuus perustua KiinA 22.4 §:ään tai vastaavaan erityissäännökseen? ... 128
2.5.5. KiinA 22.4 §:n yleiset kriteerit ... 133
a. »Julkisoikeudellinen tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantu» ... 133
b. »Kiinteistöstä menevä» ... 136
c. »Valtiolle, kunnalle tai yksityiselle tulevat tahi kirkolliset» .. 140
2.6. **Legaalisia panttioikeuksia koskevista aikarajoituksista** ... 141
a. KiinA 22.4 §:n ja erityissäännösten aikarajoitusten rakenne ... 141
b. Aikarajoitussäännösten oikeusvaikutuksista ... 145
c. Relatiivisten määräaikasäännösten tulkinnasta ... 150
i. Oikeuspoliittiset tavoitteet ja niiden vaikutus tulkintaan — Eksekuution aloittamisvaatimus ... 151
ii. Keskeytymättä-vaatimus ... 156
iii. Relatiivisuus yleisenä periaatteena ... 164
d. Ehdottoman määräajan päättyminen eksekuution vireilläollessa 169
i. Ratkaisun KKO 1966 II 54 analyysi ... 171
ii. Lopputuloksen soveltuvuus legaalisiin panttioikeuksiin ... 178

3. LEGAALISET PANTTIOIKEUDET POSITIIVISESSA OIKEUDESSA 182
3.1. **Etsinnän perusteista** ... 182
a. Suppean tulkinnan olettamus ... 182
b. Esityksen systematiikasta ... 187
3.2. **Legaalinen panttioikeus varmistaa myyjän kauppahintasaatavan perimistä** 190
a. Maksamattoman kauppahinnan erityisaseman syntyhistoria ... 190
b. Pakkokiinnityskompetenssista määräajan päätyttyä ... 195
i. Onko myyjällä pakkokiinnityskompetenssi? ... 195
ii. Kiinteistö on eksekuution kohteena ... 198
c. MK 11: 2:n tunnusmerkistön sisällöstä ... 200
i. Myyjän saatavalle asetettavat kriteerit ... 200
ii. Kiinteistöeläke ... 207
iii. Luovutustyypille asetettavat kriteerit ... 210
iv. Kaupan purkautuminen ... 219
d. Ostaja suorittaa kauppahintaa ottamalla vastattavakseen myyjän velasta 227
e. Arviointia ... 233
3.3. **Privilegion tavoite on fiskaalinen** ... 239
a. KiintVeroEOL:n syntyhistoria ja soveltamisala ... 239

b. Kiinteistötulon käsite KiintVeroEOL:ssa 242
c. Tosiseikaston on ilmettävä asiakirjoista 246
d. Mitä sivuvaatimuksia KiintVeroEOL koskee? 248
e. Metsänhoitomaksu, tonttiäyri ja manttaalimaksu kiinteistöveroon rinnastettavina toistuvaissuorituksina 251
f. Arviointia 253
3.4. **Privilegion tavoite on sosiaalinen** 255
a. 1930-luvun sosiaaliturva ja sen vaikutus etuoikeusnormistoon 255
b. Kiinteistötyöntekijän palkka 259
i. Työsuhteelle asetettavat vaatimukset 259
ii. Palkkasaatavalle asetettavat vaatimukset 263
c. Julkisoikeudellinen elatusvelvollisuus 266
d. Arviointia 269
3.5. **Legaalinen panttioikeus korvaa sopimusperusteisen vakuuden** 270
a. Positiivisoikeudelliset säännökset valtion varoista myönnettävistä lainoista 270
b. Kumottuihin erityislakeihin perustuvat lainat 275
c. Maatilaperimys 278
d. Arviointia 283
3.6. **Legaalinen panttioikeus edistää kiinteistö- ja vesistötoimitusten suorittamista** 284
a. Jakolainsäädäntö 284
b. Kaavoitusalueiden jakolainsäädäntö 289
c. Vesilainsäädäntö 291
d. Vuokra-alueiden lunastaminen 299
e. Rakennuslainsäädäntö 301
f. Erityislainsäädäntö 304
g. Arviointia 306
3.7. **Privilegio varmistaa maksun perimisen suoranaisesti kiinteistön hyväksi tulleesta suorituksesta** 307
a. Kunnalliset maksut 307
i. Kiinteistön omistaja ja haltija ovat eri henkilöt 312
ii. Maksujen etuoikeudesta 314
b. Yksityistielainsäädäntö 318
c. Erityisiä säännöksiä 320
d. Arviointia 323
3.8. **Privilegio varmistaa avustuksen takaisinperintää** 324
a. Metsänparannuslainsäädäntö 324
b. Muut vastaavat säännökset 328
c. LuopKorvL:n konstruktio 332
d. Arviointia 335

4. LEGAALISEN PANTTIOIKEUDEN SYNTYMISESTÄ 337
4.1. **Kysymyksenasettelusta** 337
a. Huomautuksia kielenkäytöstä 337
b. Esityksen dispositiosta 339
4.2. **Kirjaamisen oikeudellisesta merkityksestä** 341
a. Vinding Krusen käsitys 341

b. Oikeussuojakirjaaminen ja informatiivinen kirjaaminen 346
c. Ratkaisun KKO 1978 II 14 analyysi 348
d. Nimenomainen säännös kytkee kirjaamiseen oikeusvaikutuksen 352
e. Päätelmiä 354
4.3. **Legaalisten panttioikeuksien kirjaamisessa sovellettavista normeista** ... 355
a. Kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuus pakkokiinnityksessä 355
i. Omistaja on suostunut kiinnitykseen 362
ii. Oman kannan kehittelyä 365
iii. Tutkimisvelvollisuuden määräytymisestä 368
b. Normiston valinnasta merkintäasioissa 372
c. Kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuus merkintäasioissa 375
d. Kiinteistön omistajan oikeussuoja merkintäasioissa 382
i. Merkintöjen poistaminen 384
ii. Muutoksenhausta 387
iii. Itseoikaisu 389
4.4. **Legaalisen panttioikeuden synnyn estävistä tekijöistä** 392
a. Alustavia huomautuksia 392
b. Kiinteistö on eksekuution kohteena 397
c. Vireillä on omistusoikeusriita 405
d. Kiinteistöä koskee luovutus- tai ulosmittauskielto 407
i. Luovutuskielto 407
ii. Käyttöoikeustestamentti ja lesken jakamattomuussuoja 409

5. LEGAALISEN PANTTIOIKEUDEN SIVULLISSITOVUUDESTA 421
5.1. **Alustavia huomautuksia** 421
5.2. **Sivullissitovuudesta etenevässä sivullissuhteessa** 423
a. Koskeeko KiinA 17.3 § legaalisia panttioikeuksia? 423
b. Pakkohuutokauppaostajan asemasta 432
i. Kollisioiden kytkentä 435
ii. Velkojatahon määrittely 442
5.3. **Legaalinen panttioikeus kiinteistön omistajanvaihdoksessa** 446
a. Miten luovutuksensaaja vapautuu legaalisen panttioikeuden aiheuttamasta sidonnaisuudesta? 446
i. Panttioikeuden vanhentuminen 449
ii. Panttisaatavan vanhentuminen 456
b. Luovutuksensaajan henkilökohtaisesta vastuusta 462
i. Historiallinen kehitys 465
ii. Erityissäännösten rakenteesta 466
iii. Julkiset lainat 471
iv. Vastuunjakolausekkeet 472
5.4. **Tosiasiallisesta sivullissitovuudesta** 476

6. LEGAALINEN PANTTIVELKOJA ULOSOTON HAKIJANA 484
6.1. **Alustavia huomautuksia** 484
a. Olettamus eksekuution kaksivaiheisuudesta 484
b. Esityksen dispositiosta 491

6.2 **Ulosottoperusteen hankkiminen** ... 493
a. Lainhaku ... 493
i. Hypoteekkilainhaun soveltamisala ... 493
ii. Legaalinen panttioikeus kohdistuu määräalaan tai laitokseen ... 495
iii. Ulosmittausjulistus ... 501
b. Välitön ulosotto ... 504
i. Maksuunpanoasiakirja ulosottoperusteena ... 504
ii. Velallisen oikeussuojan rakenne ... 506
iii. Perustevalitus ja ulosoton keskeytys ... 511
iv. Vaatimus alkuperäisestä ulosottoperusteesta ... 516
c. Täytäntöönpanoperusteen ulottuvuus ... 517
i. Ulottuvuuden määräytymisestä ... 517
ii. Subjektiivinen ulottuvuus ... 519
iii. Objektiivinen ulottuvuus ... 524
6.3. **Velkojalta puuttuu valta eksekuution aloittamiseen** ... 532
a. Panttivelkojan huolenpitovelvollisuudesta ... 532
b. Ratkaisun KKO 1969 II 66 analyysi ... 535
c. Sisältyykö eksekuutiojärjestelmään muita eksekuution esteitä? ... 545
d. Legaalisen panttivelkojan realisointivalta useiden kiinteistöjen ollessa panttivastuussa ... 549
i. Sopimusperusteisen panttivelkojan vapaan realisointivallan rajoituksia ... 552
ii. Legaalisen panttivelkojan realisoimisvalta ... 554
6.4. **Eksekutiivinen hakija-asema** ... 560
a. Hakija-aseman merkityksestä ... 560
b. Hakija-asemaan johtava tosiseikasto ... 563
i. Hakija on ulosmittausvelkoja ... 563
ii. Hakija on huutokauppaa pyytänyt ulosmittausvelkoja ... 566
iii. Hakija on kuulutuksessa mainittu ulosmittausvelkoja ... 567
c. Kuulutuksen funktiosta kiinteistöeksekuutiossa ... 571
i. Jatkamisoikeus ... 579
ii. Hakija-asema on myönnetty virheellisesti ... 581
d. Oikeuskäytännön hakijakäsite ratkaisun KKO 1982 II 22 valossa ... 583
e. Hakija-aseman määräytymisestä irtaimistoeksekuutiossa ja kulkuneuvoeksekuutiossa ... 585

7. LEGAALINEN PANTTIVELKOJA MUUN VELKOJAN ALOITTAMASSA EKSEKUUTIOSSA ... 587
7.1. **Alustavia huomautuksia** ... 587
a. Legaalisten panttioikeuksien asema sivulliseksekuutiossa oikeuspoliittisena ongelmana ... 587
b. Jakson dispositiosta ... 593
7.2. **Jako-osuuden saamisen edellytyksistä** ... 594
a. Eksekutiivinen huomioonotettavuus ... 594
b. Valvontavelvollisuus vai viran puolesta? ... 610
i. Ulosmittausvaatimus ... 610

ii. Vallitseva kanta ... 615
iii. Sen arviointia ... 616
c. Valvonnasta ... 621
i. Valvonnan muotovaatimukset ... 621
ii. Jälkivalvonta ja sen soveltamisala ... 626
d. Legaalisten panttioikeuksien keskinäisestä etuoikeudesta ... 630
7.3. **Vaadekontrolli kiinteistöeksekuutiossa** ... 634
a. Virallistutkinta vai reaktiotutkinta? ... 634
i. Saatavasta on UL:n mukainen ulosottoperuste ... 638
ii. Saatava nauttii sopimusperusteista panttioikeutta ... 640
iii. Legaaliset panttioikeudet ja korkea-asteiset etuoikeudet ... 646
b. Mitä seikkoja eksekuutiossa ei voida tutkia? ... 647
i. KiintVeroEOL:n mukainen kiinteistövero ... 647
ii. Etuoikeuden määrääminen ... 653
7.4. **Panttioikeuden vastattavaksiottamisesta** ... 664
a. Vastattavaksiottamisen monimerkityksellisyys kiinteistöeksekuutiossa 664
i. Vastattavaksiottaminen UL:ssa ... 664
ii. UL:n järjestelmän kritiikkiä ... 669
b. Legaalisen panttioikeuden vastattavaksiottamisesta ... 670
c. Maksuajan myöntäminen ... 673

Summary ... 678

Oikeustapaushakemisto ... 691

Asiahakemisto ... 695

LÄHTEET

1. Kirjallisuus

Aalto, Jorma S.: Konkurssioikeuden kehittämiskomitean periaatemietinnön esittely. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 26. Helsinki 1979. ss. 7—31. (*Aalto* Konkurssi- ja ulosotto-oikeutta).

Aalto-Setälä, Erkki — Aalto-Setälä, Merja: Tiekunta ja järjestäytymätön tieyritys. Vantaa 1981.

— » — Tielautakunta. Vantaa 1981.

Aalto-Setälä, Erkki — Martikainen, Erkki — Rankamo, Risto: Yksityisen tien tienpidon käsikirja. Toinen painos. Helsinki 1970.

Aarnio, Aulis: On legal reasoning. Turku 1977.

— » — Perillisen oikeusasemasta. Porvoo 1967.

— » — Suomen jäämistöoikeus II. Testamenttioikeus. Jyväskylä 1984. (*Aarnio* Suomen jäämistöoikeus II).

— » — Voidaanko lahjanlupaukseen perustuva saaminen valvoa lahjanlupauksen antajan konkurssissa? LM 1964 ss. 393—397.

Aarnio, Aulis — Helin, Markku — Mahkonen, Sami: Suomen avioliitto-oikeus. Tampere 1985. (*Aarnio—Helin—Mahkonen*).

Aarnio, Aulis — Kangas, Urpo: Suomen jäämistöoikeus. I osa. Perintöoikeus. Jyväskylä 1983. (*Aarnio—Kangas*).

Aarnio, Aulis — Saarenpää, Ahti — Santala, Pekka: Maatilan sukupolvenvaihdos. Jyväskylä 1983. (*Aarnio—Saarenpää—Santala*).

Ahtola, Jaakko: Maanparannus(maankuivatus)työ ja -laina. Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981. (*Ahtola* Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981).

Alanen, Martti: Vahingonkorvauksen määräytymisestä verorikosasioissa. DL 1981 ss. 130—137.

Alexanderson, Nils: Utsökning. Lärobok i rättskunskap för blivande landsfiskaler. IV. Andra, omarbetade upplagan. Lund 1927. (*Alexanderson* Utsökning).

Alkio, Paavo: Tuomarin tehtävistä käräjillä. Vaasa 1948. (*Alkio*).

Alten, E.: Tvangsloven med kommentar. Annen utgave. Oslo 1943. (*Alten*).

Aminoff, Jan: Aluksen ulosmittauksesta ja myymisestä pakkohuutokaupalla. Merioikeudellisia kirjoituksia no 1. Vammala 1983. ss. 25—40. (*Aminoff* Merioikeudellisia kirjoituksia).

Andersen, Jens Anker: Auktioner. 2. udgave. 1984.

— » — Auktionsret. En laerebogsfremstillig. (*Andersen* Laerebog i auktionsret).

— » — Auktionsretlige emner. 1976.

— » — Brugeligt pant. 1981.
— » — Tvangsfuldbyrdelse. 1981.
Andersen, Jens Anker — Skouvig, Preben — Sørensen, Poul — Walbom, Allan: Fogedsager. 1979. (*Andersen—Skouvig—Sørensen—Walbom*).
Andersson, Edward: Eräitä kriittisiä näkökohtia verotuslain valitussäännösten muutoksesta, 399/82. LM 1983 ss. 876—887.
— » — Johdatus vero-oikeuteen. Neljäs täydennetty painos. Helsinki 1983.
— » — Maatalousverotus ja omaisuusverotus. Kolmas painos. Rauma 1971.
— » — Verotuslain kommentaari. Toinen täydennetty painos. Vammala 1979.
Arnholm, Carl Jacob: Panteretten. 3. rev. utgave. Oslo 1962. (*Arnholm*).
— » — Privatrett III. Almindelig obligasjonsrett. Oslo 1966. (*Arnholm* Privatrett III).
Arento, Urho: Ulosottomiehen toimenpiteet kiinteistön pakkohuutokaupassa sekä erinäisistä määräalan pakkohuutokaupassa ilmenevistä kysymyksistä. SPL 1956 ss. 323—329.
Aro, Pirkko-Liisa: Sopimussakon ja vahingonkorvauksen suhteesta rakennusurakassa. DL 1971 ss. 323—339.
— » — Säätiön tarkoituksesta ja sen toteuttamisen takeista. Porvoo 1971.
Asutushallinto. Helsinki 1967.
Aurejärvi, Erkki: KKO:n tapaus 1984 I 4 — ovatko KKO:n ratkaisut nykyään sitovia ennakkopäätöksiä? LM 1985 ss. 451—463.
— » — Luotto- ja maksuvälineet. Jyväskylä 1986.
— » — Velkakirja, vekseli ja shekki. Vammala 1979.
— » — Velvoiteoikeuden pääkohtia. Velvoitteiden sisältö. Perusteettoman edun palautus. 1983. (*Aurejärvi* Velvoiteoikeuden pääkohtia).
Baur, Fritz: Lehrbuch des Sachenrechts. Neunte, ergänzte und bearbeitete Auflage. München 1977. (*Baur*).
Baur, Fritz — Stürner, Rolf: Zwangsvollstreckungs-, Konkurs- und Vergleichsrecht. 11., völlig neubearbeitete und erweiterte Auflage. Heidelberg 1983. (*Baur—Stürner*).
Benckert, Karl: Bidrag till inteckningsinstitutets historia. Stockholm 1920. (*Benckert*).
Bengtsson, Bertil: Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. Stockholm 1979. (*Bengtsson* Nyttjanderätt).
— » — Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott. Stockholm 1967.
Björne, Lars: Oikeusjärjestelmän kehityksestä. Vammala 1979.
Bohlin, Alf: Kommunala avgifter. Lund 1984.
Boman, Robert: Behandlingen av bruksrättigheter vid exekutiv auktion å fastighet. Festskrift till Henrik Hessler. Falköping 1985. ss. 65—100. (*Boman* Festskrift till Henrik Hessler).
Boström, John — Linders, Jan: Lagsökning och betalningsföreläggande. Tredje upplagan. Lund 1983.
Braekhus, Sjur: Factoring. Sikringscessionen i nytt perspektiv. Festskrift til Carl Jacob Arnholm. Oslo 1969. ss. 331—358. (*Braekhus* Festskrift til Carl Jacob Arnholm).
— » — Kontrakspant i skip. Juridiske arbeider fra sjø og land. Oslo 1968. ss. 377—394. (*Braekhus* Juridiske arbeider fra sjø og land).
— » — Omsetning som rettsteknisk problem. Tinglysing. Omsetning og kreditt Del 3. 2. utg. Oslo 1983. (*Braekhus* Omsetning som rettsteknisk problem).
— » — Realkreditt kontra personalkreditt. Fra kredittretten og andre rettsområder. Ti artikler 1968—1978. Oslo 1978. ss. 238—278. (*Braekhus* Fra kredittretten og andre rettsområder).

Braekhus, Sjur — Haerem, Axel: Norsk tingsrett. Gjøvik 1964. (*Braekhus—Haerem*).
Bruun, Ejler — Møller, Jens: Panteprivilegier i fast ejendom. J 1976 ss. 1—20.
Burn, E. H.: Cheshire's modern law of real property. Twelfth edition. London 1976. (*Burn*).
Buure-Hägglund, Kaarina: Irtaimiin esineisiin kohdistuvat reaalivakuudet kansainvälisen yksityisoikeuden kannalta. Vammala 1978. (*Buure-Hägglund*).
Calonius, Matthias: Siviilioikeuden luennot. Vammala 1946.
Caselius, Ilmari: Etuoikeusjärjestyksestä. DL 1940 ss. 141—158.
— » — Kiinnityksen lainvoimasta. DL 1925 ss. 211—234 ja DL 1926 ss. 48—71.
— » — Maakaaren 11: 2 tulkinnasta. Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi. Helsinki 1934. ss. 103—122. (*Caselius* Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi).
— » — Maakaaren 11 luvun 2 §. LM 1927 ss. 202—228.
— » — Omaisuudenluovutusverolain 25 §. DL 1940 ss. 249—260 ja (lisäys) ss. 401—402.
— » — Omistajankiinnityksestä Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1924. (*Caselius* Omistajankiinnityksestä).
— » — Panttioikeuden käsitteestä Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1925. (*Caselius* Käsite).
— » — Pidätysoikeudesta. DL 1922 ss. 327—341.
— » — Sopimukseen perustuvat irroittamisoikeudet. Helsinki 1934. (*Caselius* Irroittamisoikeudet).
Charpentier, Axel: Om sytning. Helsingfors 1896. (*Charpentier*).
Chydenius, Jakob Wilhelm: Lärobok i finsk kontraktsrätt. Helsingfors 1911. (*Chydenius*).
die Beratung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in systematisch Zusammenstellung der unveröffentlichten Quellen. Sachenrecht IV. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. 1983. (Beratung).
Curtis—Ruoff: On The Law and Practice of Registered Conveyancing. Second edition by Theodore B. F. Ruoff. London 1965. (*Curtis—Ruoff*).
Edlund, Ann-Brith — Norborg, Gudrun: Vissa faktorer som försvårat kommunernas användande av förköpslagen. SvJT 1981 ss. 681—706.
Eilard, Reinhold: Exekutionsrättsliga uppsatser. Stockholm 1968.
— » — Svensk exekution i lagstiftning och rättstillämpning. Borås 1960. (*Eilard* Svensk exekution).
Ekström, F. W.: Privaträttens allmänna läror. Helsingfors 1921. (*Ekström*).
Ellilä, Tauno: Hallintokanteiden lajeista. Juhlajulkaisu Kaarlo Kaira — U. J. Castrén. Vammala 1961. ss. 54—71. (*Ellilä* Juhlajulkaisu Kaira—Castrén).
— » — Jurisdictio voluntaria aineellisen ja menettelyllisen oikeuden yhteisalueena. Juhlajulkaisu T. M. Kivimäki. Vammala 1956. ss. 40—57. (*Ellilä* Juhlajulkaisu T. M. Kivimäki).
— » — Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano. Prosessioikeutta oikeustapausten valossa. Kolmas, uusittu painos. Porvoo 1976. (*Ellilä* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano).
— » — Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa erityisesti silmälläpitäen ulosmittausmenettelyä. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1947. (*Ellilä* Sivullisen oikeussuojan takeista).
— » — Täytäntöönpanokeinoista hallinnon alalla. Voimassa olevan oikeuden järjestelyjä sekä lainuudistuksellisia probleemeja hallinto- ja prosessioikeuden yhtymäkohdilta. Porvoo 1952. (*Ellilä* Täytäntöönpanokeinot hallinnossa).

— » — Ulosotto-oikeuden yleiset opit. Toinen, uusittu painos. Porvoo 1970. (*Ellilä* Yleiset opit).
— » — Velan erääntyneisyys lainhaun erikoisedellytyksenä. LM 1963 ss. 196—218.
Erkola, Pentti: Laki yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista. SKL 1978 n:o 3/78 ss. 31—32.
Erma, Reino — Kärävä, Simo — Riihimäki, Antti: Pankkitoimen lakiasiat. 7. painos. Vammala 1984.
von Eyben, W. E.: Formuerettigheder. Inhold. Beskyttelse. Overdragelse. Sjette udgave. 1979. (*Eyben* Formuerettigheder).
— » — Modernisering af panteretten? Festskrift til Carl Jacob Arnholm. Oslo 1969. ss. 359—378. (*Eyben* Festskrift til Carl Jacob Arnholm).
— » — Panterettigheder. Sjette udgave. 1980.
Falkanger, Thor: Eierrådighet og samfunnskontroll. Lovgivning om utnyttelsen av fast eiendom. Oslo 1974. (*Falkanger* Eierrådighet og samfunnskontroll).
— » — Pantesikkerhet for renter. TfR 1984 ss. 534—553.
— » — Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom. 1980.
Forsman, Ernesti: Suomen suuriruhtinaanmaan ulosottolaki ja muut siihen kuuluvat asetukset. Helsinki 1896. (*Forsman*).
Forssell, Hans: Tredjemansskyddets gränser. En studie av princip »köp bryter lega» och indelningen i sakrätter och obligatoriska rättigheter. Lund 1976. (*Forssell*).
Füllemann, Reinmar: Durchsetzung und Vollstreckung des Bauhandwerkerpfandrechts unter besonderer Berücksichtigung der Dritteigentümerverhältnisse. Winterthur 1984. (*Füllemann*).
Fürst, Walther — Dodenhoff, Wilhelm — Dörffler, Wolfgang — Weyreuther, Felix: Bundesbaurecht. 2. Band. Sammel- und Nachschlagewerk der Rechtsrechung des Bundesverwaltungsgericht. 1976. (*Fürst—Dodenhoff—Dörffler—Weyreuther* Bundesbaurecht).
Gadd, Erik: Kihlakunnanoikeuden pöytäkirjat. Opas ja mallikokoelma. Toinen, nykyaikaistettu ja täydennetty painos. Porvoo 1957. (*Gadd*).
Gadolin, A. W.: Studier i hypoteksrätt. I. JFT 1910 ss. 1—75.
Gerhardt, Walter: Vollstreckungsrecht. 2., neubearbeitete Auflage. 1982.
Gomard, Bernhard: Fogedret. 3. udgave. 1981. (*Gomard*).
Goode, R. M.: Legal problems of credit and security. London 1982.
Grunsky, Wolfgang: Grundzüge des Zwangsvollstreckung- und Konkursrecht. 3., neuarbeitete Auflage. Tübingen 1983.
Grönqvist, Henrik: Om forum för talan om ogulden köpeskilling för fast egendom. JFT 1961 ss. 317—328.
Grauers, Folke: Fastighetsköp enligt nya jordabalken. Lund 1972. (*Grauers*).
Gregow, Torkel: Svensk rättspraxis, exekutionsrätt 1975—1981. SvJT 1984 ss. 257—320.
— » — Utsökningsrätt enligt den nya utsökningslagstiftningen. Lund 1983. (*Gregow*).
— » — Är skatter alltför gynnade vid indrivningen av fordringar? Festskrift till Henrik Hessler. Falköping 1985. ss. 199—220. (*Gregow* Festskrift till Henrik Hessler).
Gärde, N.: Fastighetskrediten i en ny jordabalk. SvJT 1952 ss. 81—103.
Göransson, Ulf: Traditionsprincipen. De svenska reglerna om köparens skydd mot säljarens borgenärer i komparativ och historisk belysning. Uppsala 1985. (*Göransson* Traditionsprincipen).

— » — »Utmätning av annans häst.» Gemensam besittning enligt 4: 19 st. 2 utsökningsbalken. SvJT 1985 ss. 538—560.
Haataja, Kyösti: Lainsäädäntö vuokra-alueiden lunastamisesta. Toinen laajennettu painos. Porvoo 1919.
— » — Maanjaot ja talojärjestelmä. Helsinki 1949.
— » — Maaoikeus. II. Asutuslainsäädäntö. Porvoo 1940. (*Haataja* Maaoikeus II).
— » — Maa- ja vesioikeus sekä metsä- ja maatalouslainsäädäntö. Helsinki 1945. (*Haataja* Maa- ja vesioikeus).
— » — Vuokran käsite. Yksityismaan vuokrasta maalla nykyään voimassa olevan Suomen lainsäädännön mukaan. Vuokralakitutkimuksia I. Porvoo 1921. (*Haataja* Vuokran käsite).
Hagerup, Francis: Den norske Panteret. Tredje delvis omarbeidede udgave. Kristiania 1917. (*Hagerup*).
Hagerup, Francis: Den norske Panteret. 4. udgave ved P. I. Paulsen. 1925. (*Hagerup—Paulsen*).
Haikonen, Leo: Velkojainluettelosta kiinteistön pakkohuutokaupassa. Suomen lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1959. ss. 180—189. (*Haikonen* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959).
Hakulinen, Y. J.: Kiinnitysluottojärjestelmän horjuttamista. LM 1963 ss. 693—700.
— » — Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävistä. Toinen täydellisesti uusittu painos. Vammala 1949. (*Hakulinen* Kiinteistön luovutuksen muodosta).
— » — Kuolinpesäkö juridinen henkilö? LM 1955 ss. 357—384.
— » — Perusteettoman edun palautus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Helsinki 1931. (*Hakulinen* Perusteettoman edun palautus).
— » — Sovintojako ja perintöosuuden luovutus. LM 1945 ss. 31—45.
— » — Velkakirjalaki siihen liittyvine lakeineen. Toinen täydennetty painos. Porvoo 1965. (*Hakulinen* Velkakirjalaki).
— » — Velvoiteoikeus I. Yleiset opit. Helsinki 1965. (*Hakulinen* Velvoiteoikeus I).
— » — Vuokraoikeus I. Maanvuokra. Helsinki 1967. (*Hakulinen* Vuokraoikeus I).
Hakulinen, Y. J. — Raninen, Huugo: Osamaksukauppa. Tampere 1968.
Halila, Jouko: Jälkivalvonnasta konkurssissa. LM 1973 ss. 24—34.
— » — Konkurssioikeuden pääpiirteet. Kolmas, uusittu painos. Helsinki 1975.
— » — Näkökohtia saamisten etuoikeusjärjestyksestä konkurssissa. Juhlajulkaisu Y. J. Hakulinen. Helsinki 1972. ss. 92—102. (*Halila* Juhlajulkaisu Y. J. Hakulinen).
— » — Saamisoikeuksien kuittauksesta. Vammala 1961.
— » — Ulosmittauksen ja konkurssin välisistä suhteista. LM 1975 ss. 67—77.
— » — Ulosmittaus. Helsinki 1979.
Halila, Jouko — Havansi, Erkki: Ulosotto-oikeuden oppikirja. Helsinki 1986. (*Halila—Havansi*).
Halila, Jouko — Ylöstalo, Matti: Saamisen lakkaamisesta. Neljäs korjattu painos. Helsinki 1979. (*Halila—Ylöstalo*).
Hallberg, Pekka: Hallinto-oikeudellisen valituksen käyttöalasta. Vammala 1978. (*Hallberg*).
Hannikainen, Antti: Kiinnitysten kirjoihinmerkitsemissäännöstön kehittämisestä. LM 1950 ss. 124—148.
— » — Pidätysoikeuden rakenteesta silmälläpitäen Suomen voimassaolevaa oikeutta. Si-

viilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1948. (*Hannikainen* Pidätysoikeuden rakenteesta).

Hannus, Arno: Uusi kunnallislaki. Porvoo 1977.

Harbek, Ole F. — Solem, Erik: Lov om tinglysing med kommentar. 8. utgave ved Torgeir Austenå. Oslo 1979. (*Harbek—Solem*).

Hasselrot, Berndt: Handelsbalken jemte dithörande författningar med förklarande anmärkningar och belysande prejudikat. Åttonde delen. Stockholm 1905. (*Hasselrot*).

Hassler, Åke: Specialprocess. Stockholm 1972.

— » — Utsökningslagen. Minnesskrift ägnad 1734 års lag. Stockholm 1934. ss. 341—368. (*Hassler* Minnesskrift ägnad 1734 års lag).

— » — Utsökningsrätt. Lund 1952. (*Hassler*).

Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet. Panttioikeus. Pidätysoikeus. Omistuksenpidätys. Vakuusluovutus. Helsinki 1984. (*Havansi* Esinevakuudet).

— » — Luotto-oikeus. Yleiset perusteet. 2. uudistettu painos. Rovaniemi 1984. (*Havansi* Luotto-oikeus).

— » — Panttioikeus osakkeeseen. Ensimmäinen osa. Vammala 1979. (*Havansi* Panttioikeus osakkeeseen I).

— » — Panttioikeus osakkeeseen. Toinen osa. Vammala 1981. (*Havansi* Panttioikeus osakkeeseen II).

— » — Pantin takaisinsaannista konkurssissa. Hämeenlinna 1979. (*Havansi* Pantin takaisinsaannista).

— » — Takavarikko ja hukkaamiskielto ulosottolain 7 luvun mukaan. Ensimmäinen osa. Vammala 1975. (*Havansi* Takavarikko).

— » — Ulosmitattujen kiinteistöjen luettelo in memoriam. Kirjaamisoikeudellisia tarkasteluja. LM 1980 ss. 89—121.

— » — Vakuus maksuhäiriötilanteissa. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 19. Vammala 1976. ss. 154—173. (*Havansi* Rahoitus- ja vakuuskysymyksiä).

— » — Vakuusoikeudellisia kirjoituksia. Helsinki 1978.

Heikintalo, Olavi: Etuoikeus irtaimen omaisuuden ulosotossa. Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry. Ulosotto. Jyväskylä 1984. ss. 220—231. (*Heikintalo* Ulosotto).

— » — Oikeuspaikasta ja vakuudesta ulosotossa. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 12. Helsinki 1974. ss. 47—56. (*Heikintalo* Käytännön ulosotto-oikeutta).

Heikonen, A. R.: Avoin yhtiö Suomen oikeuden mukaan. Porvoo 1948. (*Heikonen* Avoin yhtiö).

Helander, Bo: Kreditsäkerhet i lös egendom. Sakrättsliga spörsmål. Lund 1984. (*Helander*).

Helin, Markku: Lesken jakamattomuussuojasta aviovarallisuusoikeudellisena kysymyksenä. DL 1984 ss. 264—286.

Hellner, Jan: Om misstag beträffande fastighets inteckningsbelastning vid överlåtelse. SvJT 1952 ss. 1—41.

Hellström, Hjalmar: Ett fall från min praktik, utvisande huru stadgandena i kap. 5 av gällande utsökningslag, angående försäljning av fastighet å exekutiv auktion, samt betalning av därvid erbjuden köpeskilling, kunna missbrukas. DL 1926 ss. 317—347.

Hernberg, Alarik: Fordringspanten. DL 1922 ss. 249—263.

— » — Lainhuudatus ja kiinteistönsaannon moite. Helsinki 1932.

— » — Strövtåg på lösöresakrättens område. Festskrift för presidenten, jur. utr. dr. Berndt Julius Grotenfelt. Helsingfors 1929. ss. 268—284. (*Hernberg* Festskrift Grotenfelt).

Hessler, Henrik: Allmän sakrätt. Om det förmögenhetsrättsliga tredjemansskyddets principer. Stockholm 1973. (*Hessler*).

— » — Två spörsmål i jordabalken. Festskrift till Per Olof Ekelöf. Stockholm 1972. ss. 336—348. (*Hessler* Festskrift till Per Olof Ekelöf).

Heuman, Lars: Specialprocess. Utsökning och konkurs. Lund 1981. (*Heuman* Specialprocess).

Hidén, Mikael: Omaisuuden perustuslainsuoja — nykynäkymiä ja näkökohtia. LM 1971 ss. 99—158.

Hjerner, Lars A. E.: Om Rättsfalltolkning. Andra upplagan. 1981.

Holmbäck, Åke: Begränsade sakrätter till fast egendom vid expropriation, lösen enligt vattenlagen, återköp m.m. Uppsala 1925. (*Holmbäck* Begränsade sakrätter till fast egendom).

— » — Ägarehypoteket i fast egendom enligt svensk rätt jämte fyra exkurser och fem bilagor. Uppsala 1927. (*Holmbäck* Ägarehypoteket).

Hollo, E. J.: Yksinäissäännöstelystä ja sen edellytyksistä vesilain mukaan. Helsinki 1973.

Hollo, Erkki J.: Erityinen kiinteistöoikeus. Pakkotoimi- ja lunastusoikeudet. Toinen, täydennetty painos. Helsinki 1984. (*Hollo* Erityinen kiinteistöoikeus).

— » — Oikeuksien tutkimisen näköaloja. Oikeustiede 1979 ss. 5—60.

— » — Pilaamiskiellon sisältö vesilain mukaan. Vammala 1976.

Holma, Kyösti: Tieoikeudesta yleiseen tiehen. Tutkimus yleisistä teistä annetun lain mukaisen tieoikeuden perustamisesta, sisällöstä ja tieoikeuteen liittyvän tienpitäjän käyttövallan ulottuvuudesta Suomen oikeuden mukaan. Vammala 1982. (*Holma*).

Holopainen, Toivo: Oikeuden kahtiajaon perusteista ja merkityksestä. LM 1984 ss. 1019—1030.

Honkasalo, Brynolf: Suomen rikosoikeus. Erityinen osa. III. Helsinki 1962.

— » — Vahvistuskanneoikeudesta ja sen edellytyksistä Suomen oikeuden mukaan. I Aineelliset edellytykset. Helsinki 1928. (*Honkasalo* Vahvistuskanneoikeudesta).

— » — Ulosotto-oikeuden järjestelmästä. LM 1963 ss. 271—286.

Hoppu, Esko: Valtion oikeudesta luopua saatavastaan. Tutkimus lainlievennysvallan käyttämisestä maksuvapautuslain nojalla. Vammala 1968. (*Hoppu* Valtion oikeudesta luopua saatavastaan).

Huhtinen, Antero: Kauppahinnan jako ja huutokauppaprosessin lopettamistoimenpiteet. SPL 1984 ss. 149—150.

— » — Ulosmittauksen kohteet ja ulosmittausmenettely. Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry. Ulosotto. Jyväskylä 1984. ss. 95—120. (*Huhtinen* Ulosotto).

Huttunen, Oiva: AL 57 §:n tulkinnasta. LM 1954 ss. 630—643.

Hyvönen, Veikko O.: Asianosaisten määräämistoimista kiinteistötoimituksessa. Vammala 1970.

— » — Kaavoitus- ja rakentamisoikeus. Helsinki 1974.

— » — Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Espoo 1982. (*Hyvönen* Kiinteistöjärjestelmä).

— » — Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Vammala 1970.

Håstad, Torgny: Några frågor kring 9 kap. 5 § handelsbalken. JFT 1984 ss. 509—541.

— » — Sakrätt avseende lös egendom. Lund 1982 (*Håstad* Sakrätt).

— » — Tjänster utan uppdrag. Ersättning och behörighet vid s.k. negotiorum gestio. Stockholm 1973. (*Håstad* Tjänster utan uppdrag).

Håstad, Torgny — Lambertz, Göran: Förbättring av företagsintecknad egendom under konkurs. SvJT 1985 ss. 257—310.

Häyhä, Juha: Työsuhteesta johtuvan saatavan etuoikeudesta erityisesti palkkaturvajärjestelmän valossa. Julkaisematon lisensiaattitutkimus. 1984. (*Häyhä* Työsuhteesta johtuvan saatavan etuoikeudesta).

Højrup, Hans Verner: Pant. 2. udgave. 1978. (*Højrup*).

Ihamuotila, Risto — Lehtinen, Risto: Sukupolvenvaihdoksen taloudelliset vaikutukset maatilataloudessa. Helsinki 1980.

Ikkala, A. K.: Huoltoapulaki selityksin. Porvoo 1957.

— » — Ulosmittaus- ja maksuunpanovalituksista ja niiden käsittelystä. LM 1930 ss. 118—139.

Ikkala, Olli: Kunnan yleinen toimiala. Vammala 1959.

Ilkka, V.: Eräitä ulosotossa varteenotettavia näkökohtia. SPL 1963 ss. 43—48.

Illum, Knud: Dansk tingsret. 3. omarbejdede udgave ved Vagn Carstensen. København 1976.

— » — Om Ejerpant og Panteprioritet. København 1961. (*Illum* Om ejerpant).

— » — Tinglysning. 5. udgave. 1980.

Iso-Puonti, Martti: Eräistä kiinteistön pakkohuutokaupassa varteenotettavista seikoista. SPL 1968 ss. 109—119.

Iversen, Bent: Prioritetsstillinger i fast ejendom. 1984.

Jalanko, Helge: Ulosmittauksen pysyvyydestä kiinteistöön vahvistetun kiinnityksen lakattua. LM 1969 ss. 202—204.

Jalasjoki, Sinikka: Metsänparannuslainojen takaisinperintään liittyviä ongelmia ja epäkohtia. Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981. (*Jalasjoki* Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981).

James, Philip S.: Introduction to English Law. London 1966. (*James*).

Jartela, Heikki — Kurkinen, Juha — Petäjistö, Jorma: Vakuuskäsikirja. Helsinki 1982. (*Jartela—Kurkinen—Petäjistö*).

Jensen, Erik — Kjølby, Karsten W. — Paludan, Flemming: Vurdering og beskatning af fast egendom. 2. udgave. København 1982.

Jespersen, H. Krag: Panteretten som en fordringsret. Festskrift til W. E. von Eyben. København 1982. ss. 119—146. (*Jespersen* Festskrift til W. E. von Eyben).

Jutikkala, Eino: Suomen talonpojan historia sekä katsaus talonpoikien asemaan Euroopan muissa maissa. Porvoo 1942. (*Jutikkala* Suomen talonpojan historia).

Jägerskiöld, Stig: Handelsbalkens utländska källor. Lund 1967.

Kaila, El.: Ennakkoturvaamismenettelyn käsitteestä. LM 1925 ss. 62—85.

Kaila, Elpiö: Professori Elpiö Kailan luennot esineoikeudesta. II. Rajoitetut esineoikeudet. Uudelleen monistettu korjaamattomana v. 1936. Helsinki 1936. (*Kaila* Esineoikeuden luennot).

Kalima, Kai: Pankkien valvonnasta. Hallinto-oikeudellinen tutkimus pankkitarkastusorgaanien toimivallasta. Vammala 1980. (*Kalima* Pankkien valvonnasta).

Kangas, Urpo: Lesken oikeudellinen asema. Oikeusdogmaattinen tutkimus lesken sosiaaliturvan laajuudesta. Vammala 1982. (*Kangas* Lesken oikeudellinen asema).

Karessuo, Leena: Muutoksia katumaksulakiin. SKL 1982 n:o 17/82 ss. 17—18.

Karlgren, Hjalmar: Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken. Lund 1976.

— » — Några exekutionsrättsliga oklarheter. SvJT 1956 ss. 246—259.

Kartio, Leena: Asuntoalueen vuokra. Oikeudellinen tutkimus maanvuokralain 3 luvussa tarkoitetusta vuokrasta erityisesti julkisen asunto- ja maapolitiikan keinona. Helsinki 1983. (*Kartio* Asuntoalueen vuokra).

— » — Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. Vammala 1974. (*Kartio*).
— » — »Toisen maalla oleva laitos» eräiden vuokraoikeuden siirtoon liittyvien ongelmien kohteena. LM 1977 ss. 16—30.
— » — Uudistuvan esineoikeuden haasteet. Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915 * 14/2 * 1985. Vammala 1985. ss. 145—159. (*Kartio* Juhlajulkaisu Simo Zitting).
Kasanen, T. I.: Verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin. SPL 1962 ss. 28—33.
Kasanen, T. I. — Soini, Eero: Förmånsrätten för skatter i historiskt perspektiv. Den 9 november 1868 jubileumsskrift utgiven av finska vetenskaps-societetens rättshistoriska institut. Bilaga till Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland 1968. ss. 85—92. (*Kasanen—Soini*).
Kauppi, Aaro: Veron määrääminen I. Virheetön veron määrääminen ja sen oikeusvaikutukset. Oulu 1950. (*Kauppi* Veron määrääminen I).
Kekkonen, Jukka — Korpijaakko, Kaisa — Ylikangas, Heikki: Oikeudellisen sääntelyn kehityslinjoja. Juva 1986.
Kilpi, Lassi: Kiinteistöverotus. Porvoo 1968.
Kinnunen, Yrjö: Velkojainluettelon laatimisesta. SPL 1945 ss. 517—525.
Kivimäki, T. M. — Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. Kolmas, uudistettu painos. Toimittanut Matti Ylöstalo. Porvoo 1973. (*Kivimäki—Ylöstalo*).
Kivinen, Rento: Kolmannen miehen omistusoikeuden turvaamisesta kiinteistön ulosmittauksessa. DL 1945 ss. 59—75.
Kiviniitty, Väinö: Kuntien maanhankintakeinoista erityisesti silmällä pitäen etuostolain käytännön sovellutuksia. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 40. Helsinki 1984. ss. 61—76. (*Kiviniitty* Uutta kiinteistölainsäädäntöä).
Kivistö, Aarno: Kiinteistön pakkohuutokauppa. Toimenpiteet ennen myyntiä ja velkojien luettelo. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 12. Helsinki 1974. ss. 97—157. (*Kivistö* Käytännön ulosotto-oikeutta).
Kivivuori, Antti: Minkä ajankohdan jälkeen syntyneet saamisoikeudet eivät voi prekludoitua vuosihaasteessa? LM 1963 ss. 735—750.
Kjelstrup, Carl-Bernhard: Liten panterett. Otta 1984.
— » — Norsk panterett. Lov og Rett 1982 ss. 102—112.
— » — Om avtalepant m.m. Oslo 1980. (*Kjelstrup*).
Klami, Hannu Tapani: Suomen kansainvälinen yksityisoikeus. Jyväskylä 1986.
Koch, Hans-Joachim — Rüssmann, Helmut: Juritische Begründungslehre. Eine Einführung in Grundprobleme der Rechtswissenschaft. München 1982. (*Koch—Rüssman* Juritische Begründungslehre).
Koivukoski, Eero: Kunnallisveroäyrin hinnan määräämistapa muuttumassa. Verotus 1982 ss. 309—312.
— » — Kuudesosa kuntien tuloista saadaan maksuista. SK 1982 n:o 4/82 ss. 9—11.
Konstari, Timo: Harkintavallan väärinkäytöstä. Tutkimus tarkoitussidonnaisuudesta hallintoviranomaisten harkintavallan rajoitusperiaatteena. Helsinki 1976. (*Konstari* Harkintavallan väärinkäytöstä).
Koulu, Risto: Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät. Katsaus Tanskan, Norjan, Saksan ja Englannin kirjaamislainsäädäntöön. Hämeenlinna 1982. (*Koulu* Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät).

— » — Saatavan ulosmittaus. Toinen, uusittu painos. Mikkeli 1984.
— » — Velallisen vastuu pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön virheestä. LM 1980 ss. 854—887.
Koulu, Risto — Hämäläinen, Erkki: Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät 2. Katsaus Ruotsin ja Itävallan kirjaamislainsäädäntöön. Hämeenlinna 1982. (*Koulu—Hämäläinen*).
Krook, Ingvar: Aktieägarens betalningsskyldighet i bostadsaktiebolag. Helsingfors 1983.
Krüger, Kai: Ny foreldelseslov. Lov og Rett 1980 ss. 99—111.
Kuntze, Joachim — Ertl, Rudolf — Herrmann, Hans — Eickmann, Dieter: Grundbuchrecht. Kommentar zu Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung einschliesslich Wohnungseigentumsgrundbuchverfügung. Zweite, neuarbeitete Auflage. 1979. (*Kuntze—Ertl—Herrman—Eickmann*).
Kurvinen, Pekka: Näkökohtia hallintomenettelylain soveltamisalasta. LM 1983 ss. 983—993.
— » — Saatavan etuoikeuden toteamisesta ja toteuttamisesta. DL 1974 ss. 471—485.
— » — Täytäntöönpanon kieltämisestä ja keskeyttämisestä. DL 1985 ss. 214—237.
— » — Täytäntöönpanoperusteet. Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry. Ulosotto. Jyväskylä 1984. ss. 59—76. (*Kurvinen* Ulosotto).
Lager, Irma: Eräistä toimivaltasäännöksistä. LM 1974 ss. 108—131.
— » — Tuomionpurun edellytyksistä siviili- ja hallintoprosessissa. Helsinki 1972.
Lamm, Kurt: Inteckning för fordran i fast egendom. Föreläsningar. Uppsala 1918. (*Lamm*).
Lang, J. N.: Professori J. N. Lang'in vesioikeuden-luennot. Rauma 1910. (*Lang* Vesioikeuden luennot).
Lappalainen, Juha: Näkökohtia määräalan luovutuksensaajan oikeussuojasta luovuttajan konkurssissa. DL 1979 ss. 467—485.
— » — Vahingonkorvausvaatimuksesta rikosjutussa. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1986. (*Lappalainen* Vahingonkorvausvaatimuksesta rikosjutussa).
— » — Virheellisen lainhuudatuspäätöksen oikaisemisesta. Tutkimus oikaisun prosessuaalisista edellytyksistä. Helsinki 1976. (*Lappalainen*).
— » — Yleisten etuoikeuksien soveltamisesta ulosmittauksessa. LM 1980 ss. 351—371.
Larma, Otto: Rakennusjärjestysten eräitten määräysten oikeudellisesta pätevyydestä. LM 1945 ss. 213—226.
— » — Rakennuslaki ja -asetus. Toinen, uudistettu painos. Vammala 1976. (*Larma*).
Larma, Otto — Hallberg, Pekka — Jatkola, Tapani — Wirilander, Juhani: Rakennuslaki ja -asetus. Kolmas, uudistettu painos. Vammala 1983. (*Larma—Hallberg—Jatkola—Wirilander*).
Larsson, Sven: Om personligt betalningsansvar för inteckning. Lund 1944. (*Larsson*).
Lauridsen, Preben Stuer: Studier i retspolitisk argumentation. København 1974.
Lawson, F. H. — Rudden, Bernard: The Law of Property. Second edition. Oxford 1982. (*Lawson-Rudden*).
Lehtola, Kari: Uuden elatusturvalain rangaistussäännökset. LM 1978 ss. 52—77.
Lehtonen, Asko: Täytäntöönpanon oikeustapauksia ja päätösten perusteleminen. 4. täydennetty painos. Turku 1984. (*Lehtonen* Täytäntöönpano).
— » — Veropetoksesta. RL 38 luvun 11 §:n 1 momentin tunnusmerkistöistä lähinnä tuloja varallisuusverotuksen kannalta. Helsinki 1986. (*Lehtonen* Veropetoksesta).
Lennander, Gertrud: Panthavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom. Uppsala 1977. (*Lennander*).

Lent, Friedrich — Schwab, Karl Heinz: Sachenrecht. Ein studienbuch. 12., verbesserte Auflage. München 1968. (*Lent—Schwab*).

Lihné, Nils Börje: Lagsökning. Stockholm 1968.

Liljenstrand, Axel: Finlands jordnaturer och äldre skatteväsende, jemte ett blad ur dess kulturhistoria. Andra tillökade upplagan. Helsingfors 1894. (*Liljenstrand* Finlands jordnaturer).

Lindblom, Per Henrik: »Det egentliga syftet». Några frågor kring ett nygammalt utmätningsförbud. Festskrift till Henrik Hessler. Falköping 1985. ss. 343—368. (*Lindblom* Festskrift till Henrik Hessler).

Lindskog, Stefan: Kvittning. Om avräkning mellan privaträttsliga fordringar. Lund 1984. (*Lindskog* Kvittning).

— » — Något om täckningsfordringar. JFT 1985 ss. 229—272.

Ljungman, Seve: Om skattefordran och skatterestitution. Uppsala 1947.

Lotz, Jørgen: Kommunernas finansiering. 1980.

Louekoski, Pekka: Ulosotto valtion tehtäväkentässä. Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry. Ulosotto. Jyväskylä 1984. ss. 19—35. (*Louekoski* Ulosotto).

Lumiala, E. A.: Tuomiokunnan tuomarin tehtävät uuden asutuslainsäädännön mukaan. LM 1938 ss. 351—367.

Lundell, Carl-Erik: Alus ja vakuudet. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 19. Helsinki 1976 ss. 140—153. (*Lundell* Rahoitus- ja vakuuskysymyksiä).

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

Luukanen, Niilo: Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksistä. Suomen lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja. 1959. Vammala 1959. ss. 124—137. (*Luukanen* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959).

Lyngsø, Preben: Gaeldsbrevloven. Haderslev 1976.

Lyytikäinen, Eero: Eräitä työoikeudellisia kysymyksiä konkurssissa. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 26. Vammala 1979. ss. 51—73. (*Lyytikäinen* Konkurssi- ja ulosotto-oikeutta).

Mahkonen, Sami: Lesken asumisturva ja asunnosta määrääminen. PK 3: 1a ja 3 momentin tarkastelua PK 12 luvun valossa. LM 1986 ss. 368—378.

Majamaa, Vesa: Kiinnityslainsäädännön uudistamisesta erään lainmuutoksen valossa. LM 1977 ss. 170—183.

— » — Kiinteistön kiinnittäminen vieraasta velasta. LM 1982 ss. 335—370.

— » — Kiinteistön omistussuhteista avio- ja avoliitoissa erityisesti sivullisen kannalta. DL 1986 ss. 249—268.

— » — Oikeudesta rakentaa poikkeusluvalla. Vammala 1981.

— » — Om villkor rörande realisation av lös pant. JFT 1973 ss. 553—569.

— » — Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. Vammala 1978.

Maljonen, Juhani: Kiinnitetyn kiinteistön omistajan henkilökohtaisesta ja esinekohtaisesta velkavastuusta. 1. ja 2. DL 1971 ss. 190—205 ja ss. 273—290.

Martikainen, Matti: Kiinteistöjen kirjaamisen oikeudellisesta luonteesta — hallinnon ja lainkäytön rajanvetoa. Hämeenlinna 1978.

Mattila, Pauli K.: Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa erityisesti silmällä pitäen kiinteää omaisuutta ja yritysvarallisuutta. Helsinki 1984. (*Mattila* Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa).

Melteig, Anders: Tvangsfuldbyrdelse. 1972 (*Melteig*).
Merikoski, V.: Hallinto-oikeudellinen oikeussuojajärjestelmä. 2., uusittu painos. Vammala 1968.
— » — Suomen julkisoikeus pääpiirteittäin II. Toinen painos. Porvoo 1964.
Mikkelsen, René — Jørgensen, Elisabeth Rask: Formuebeskatning. 1984.
Mikkola, Matti: Työttömyysturvan ehdoista. Oikeustieteellinen tutkimus työttömyyskorvauksen hakijan asemasta ja oikeussuojasta. Vammala 1979. (*Mikkola* Työttömyysturvan ehdoista).
Mohrbutter, Jurgen: Handbuch des gesamten Vollstreckungs- und Insolvenzrechts. 1965. (*Mohrbutter*).
Montgomery, Robert: Anteckningar efter Montgomery's föreläsningar öfver utsöknings-balken. Helsingfors 1888. (*Montgomery* Föreläsningar öfver utsöknings-balken).
Muukkonen, P. J.: Muotosäännökset. Varallisuusoikeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus. Vammala 1958. (*Muukkonen* Muotosäännökset).
— » — Näkökohtia maanhankintalain mukaisesta hallintasopimuksesta. Rikosoikeudellisia kirjoitelmia III. Niilo Salovaaralle 13. 10. 1972 omistettu. Vammala 1972. ss. 93—102. (*Muukkonen* Rikosoikeudellisia kirjoitelmia III).
Mälkki, Heikki O.: Elatusavun ulosotosta. Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry. Ulosotto. Jyväskylä 1984. ss. 184—211. (*Mälkki* Ulosotto).
Nehrman, David: Inledning til then Swenska Iurisprudentiam Civilem af Naturens Lagh och Sweriges Rikes äldre och nyare Stadgar. Lund 1729. (*Nehrman* Inledning).
Nial, H.: Om handelsbolag och enkla bolag. Stockholm 1983.
Nikander, Esko: Veronmaksun viivästysseuraamuksista. Verotus 1982 ss. 263—269.
Nikupaavola, Eino E.: Yhteiskiinnityksestä I. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1953. (*Nikupaavola*).
Noponen, V. K.: Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustoimiin naapurin maalla. Helsinki 1931. (*Noponen*).
Nordling, E. V.: Lagfarts- och inteckningslagarne af den 16 juni 1875 med tillhörande författningar. Andra omarbetade upplagan. Upsala 1888. (*Nordling*).
— » — Om lagfarts- och inteckningsväsenets ordnande. Upsala 1869.
Nuolimaa, R. O.: Rekisteröimättömän osakeyhtiön puolesta tehdystä kiinteistön kaupasta. Helsinki 1981. (*Nuolimaa*).
Nuuttila, Antti: Ulosmittauksen tuottamasta panttioikeudesta. DL 1938 ss. 216—225.
Nykänen, K. E.: Eräitä näkökohtia verojäämien perinnässä. SPL 1967 ss. 149—155 ja ss. 207—213.
Ojanen, Ilmari: Maapakettilait. Lunastuslaki. Rakennuslain lunastussäännökset. Etuostolaki. Maanhankintalaki. Helsinki 1978. (*Ojanen* Maapakettilait).
Ojanen, Ilmari — Sutinen, Juhani: Yrityskiinnitys. Helsinki 1986. (*Ojanen—Sutinen*).
Oksanen, Voitto: Ulosotto-opas kunnallisille ulosottomiehille ja maalaiskonstaapeleille. Porvoo 1936. (*Oksanen*).
Olivecrona, Karl: Fastighetspant. Lund 1979.
— » — Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom. Andra, reviderade upplagan. Malmö 1941. (*Olivecrona* Förfarandet).
— » — Inteckningsförordningen. Sjätte upplagan. København 1964.
— » — Inteckningsrätten i jordabalken. Fjärde upplagan. Lund 1976.
— » — Panträtten i den nya jordabalken. Kritik och förslag. Lund 1964. (*Olivecrona* Panträtten i den nya jordabalken).

— » — Rättighetsregler och exekutionsregler. Lagstiftningstekniska synpunkter i anslutning till nyare lagar. Festskrift till Per Olof Ekelöf. Stockholm 1972. ss. 527—539. (*Olivecrona* Festskrift till Per Olof Ekelöf).
— » — Spörsmål angående fastighetsexekutionen. SvJT 1973 ss. 814—818.
— » — Utsökning. Åttonde upplagan. Lund 1975.
Ollinen, Ilmo: Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmälläpitäen erityisesti ulosottoprosessuaalisia kysymyksiä. I. Valmistavat toimenpiteet ennen myytäväksi tarjoamista. Vammala 1938. II. Myytäväksi tarjoaminen ja sen jälkeiset toimenpiteet. Vammala 1939. (*Ollinen* I ja II).
Olsson, Curt: Om köparens borgenärsskydd vid köp av lös egendom. Helsingfors 1954. (*Olsson* Om köparens borgenärsskydd).
Ovaska, Risto K.: Konkurssikäsikirja. Helsinki 1983.
Paasikivi, J. K.: Lainkäytön kehittymisestä veronkanto- ja finanssikontrolliasioissa vanhemman ruotsalaissuomalaisen oikeuden mukaan. Kompetenssikysymys. Helsinki 1901. (*Paasikivi* Lainkäytön kehittymisestä veronkanto- ja finanssikontrolliasioissa).
Paasto, Päivi: Resolutiivisesta ehdosta kiinteistönkaupassa. Oikeustiede 1985 ss. 261—353.
Pajunen, Leila: Työnkulku metsänparannuslainojen perinnässä. Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981. (*Pajunen* Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981).
Palme, W. A.: Lainhuudatusmenettelystä Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Tampere 1943. (*Palme* Lainhuudatusmenettelystä).
— » — Lyhyt esitys Suomen vapaaehtoisesta oikeudenhoidosta. Tampere 1943. (*Palme* Vapaaehtoisesta oikeudenhoidosta).
— » — Om förmånsrätt i fast egendom för skatter. DL 1953 ss. 147—151.
Palmgren, Bo: Kan konkursbevakningen i stort sett avskaffas? JFT 1964 ss. 461—466.
Pedersen, Axel H.: Refusionsopgørelser ved ejendomskøb. 3. omarbeijdede og udvidede udgave. København 1965.
Pekkanen, Raimo: Perusteettoman edun palauttamisesta hallintolainkäytössä. LM 1978 ss. 397—420.
— » — Vesistön säännöstelyyn osallistumisesta. Helsinki 1968.
Pietilä, Jorma: Ennallistamiskanteista. LM 1975 ss. 166—182.
— » — Kiinteistönmuodostamisoikeus. 2. tarkistettu ja täydennetty painos. Helsinki 1974.
— » — Maakaaren 11 luvun 2 §:n 2 momentin soveltamisalasta. LM 1964 ss. 965—976.
— » — Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Maaoikeudellinen tutkimus. Vammala 1969. (*Pietilä* Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen).
— » — Vesioikeus. Toinen painos. Helsinki 1979.
Poola, Seija: Maan- ja metsänparannuslainojen perinnästä. LM 1976 ss. 36—49.
Powell-Smith, Vincent: Topham's real property. An introductory explanation of the law relating to land. Eleventh edition. London 1969. (*Powell-Smith*).
Rainio, Riitta: Katurasituslainsäädäntötyöryhmän työn nykyvaihe ja katumaksulain muuttumista koskeva hallituksen esitys. Katumaksupäivä 13. 5. 1982. KHO:n julkaisusarja 4/1982. ss. 9—17. (*Rainio* Katumaksupäivä 13. 5. 1982).
Rajamäki, Aaro — Nykänen, Olli — Laanterä, Erkki: Kiinteistöverotuksen käsikirja. Vaasa 1981.
Rapola, Marjos: Näkökohtia eläkkeen käsitteestä. LM 1946 ss. 217—246.
Rautiala, Martti: Kiinnityksestä. Helsinki 1981.

— » — Kiinteistönkaupasta. Helsinki 1975.
— » — Lainhuudatuksesta. Helsinki 1983.
— » — Puolisoiden velkasuhteet avioliittolain mukaan I. Avioliiton aikana. Vammala 1945. (*Rautiala* Puolisoiden velkasuhteet avioliittolain mukaan I).
Rautkallio, Paavo: Palkan ulosmittaus. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 12. Helsinki 1974. ss. 57—72. (*Rautkallio* Käytännön ulosotto-oikeutta).
Reinikainen, Veikko: Jutun palauttamisesta. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1956. (*Reinikainen* Jutun palauttamisesta).
Rekola, Aarne: Eräistä velallisen ulosottomenettelyssä esittämistä väitteistä. LM 1944 ss. 447—487.
— » — Esikysymyksen tutkiminen hallintomenettelyssä ja lainkäytössä. LM 1958 ss. 613—630.
— » — Saamisoikeuden vanhentuminen Suomen lain mukaan I ja II. Vammala 1938. (*Rekola* I ja II).
— » — Tulo- ja omaisuusverolaki. Porvoo 1947.
— » — Verovelan sammumisväitteen tutkimisesta. Juhlajulkaisu Kaarlo Kaira — U. J. Castrén. Vammala 1961. ss. 193—215. (*Rekola* Juhlajulkaisu Kaira—Castrén).
Rekola, Esko: Kunnallisverotuksen pääpiirteet. Porvoo 1955.
Revera, Margareta: 1600-talsbönderna och deras herrar. Om jordägande, skatter och samhällsförändring i ljuset av nyare forskning. Den svenska juridikens uppblomstring i 1600-talets politiska, kulturella och religiösa stormaktssamhälle. 1984. ss. 13—46. (*Revera* Den svenska juridikens uppblomstring).
Rodhe, Knut: Handbok i sakrätt. Lund 1985. (*Rodhe*).
— » — Obligationsrätt. Stockholm 1956.
Ross, Alf: Om ret og retfaerdighed. En indførelse i den analytiske retsfilosofi. 2. oplag. 1966. (*Ross* Om ret).
Rothe, Henrik: Hammerslag. En håndbog om tvangsauktioner. Løsøre. Skibe og luftfartøjer. Fordringer. Fondsaktiver. Fast ejendom. 1984. (*Rothe*).
Routamo, Eero: Kaupanvastuu ja oikeudellinen virhe irtaimen kaupassa. Porvoo 1969. (*Routamo* Oikeudellinen virhe).
Rudanko, Matti: Vastuusta grynderirakentamisessa. Helsinki 1982.
Ruf, Peter: Kommentar zum Gesetz betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtsabgabe (Artikel 1—10). Langenthal 1985. (*Ruf* Handänderungsabgaberecht).
Ruoff, Theodore B. F.: Concise land registration practice. Second edition. London 1967. (*Ruoff*).
— » — Rentcharges in registered conveyancing. London 1961.
Saarenpää, Ahti E.: Sääntö, peukalosääntö, rutiini. Näkökohtia käytännön ja teorian suhteesta. Oikeustiede 1984 ss. 263—330.
— » — Tasajaon periaate. Tutkimus jäämistöoikeudellisen tasajaon periaatteen toteuttamisesta tuomioistuinkäytännössä. Vammala 1980. (*Saarenpää* Tasajaon periaate).
Saastamoinen, Jukka: Maatilatalouden kehittämisrahaston lainojen ja korkotukilainojen käytöstä maatalouden investointien rahoitukseen 1971. Moniste. (*Saastamoinen*).
Sainio, Olli J.: Eräistä oikeusteistä veroja ja maksuja koskevissa asioissa. DL 1982 ss. 562—573.
Sainio, Viljo: Yksityismetsälain soveltamisesta johtuvia kysymyksiä. LM 1931 ss. 301—309.
Salama, Risto: Veronkantojärjestelmästä ja kantosäädöksistä. Verotus 1983 ss. 339—352.

Saloheimo, Jorma: Asianosaisseuraannosta hallinnollisessa pakkokeinomenettelyssä. LM 1984 ss. 774—792.

Sandström, Jan: Befälhavareavtal och sjöpanträtt. Göteborg 1969. (*Sandström*).

Sandvik, Tore — Krüger, Kai — Giertsen, Ole Johan: Norsk panterett. 1980. (*Sandvik—Krüger—Giertsen*).

Scherrer, Dominik: Anmerkungen im Grundbuch unter Berücksichtigung des Bundesrechtes und des kantonal-st.gallischen Rechtes. Zürich 1984. (*Scherrer*).

Scholz, Hellmut: Das Recht der Kreditsicherung. Ein Handbuch für die Praxis. 4., neuarbeitete Auflage. 1972. (*Scholz* Das Recht der Kreditsicherung).

Schreiber, Otto: Schuld und Haftung als Begriffe der privatrechtlichen Dogmatik. Erster Band. Leipzig 1914. (*Schreiber*).

Schrevelius, Fredrik: Lärobok i Sveriges allmänna nu gällande civil-rätt. Första delen: inledning eller allmänna praenotioner. Andra upplagan. Lund 1854. (*Schrevelius*).

Schrödter, Hans: Bundesbaugesetz. 3. Auflage. München 1973.

Schütz, Walter — Frohberg, Gunther: Kommentar zum Bundesbaugesetz. 3. Auflage. Neuwied und Berlin 1970.

Schönke, Adolf — Baur, Fritz: Zwangvollstreckungs-, Konkurs- und Vergleichsrecht. Karlsruhe 1969. (*Schönke—Baur*).

Seppälä, Kirsi: Harkintaverotusjärjestelmän muutokset. Verotus 1983 ss. 331—338.

Seppälä, T. V.: Aluksen ulosmittaaminen ja sen myyminen pakkotoimin. Helsinki 1948.

Serlachius, Julian: Kommentar till lagen om vattenrätt III. Helsingfors 1913—14.

— » — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. I—II. Andra omarbetade upplagan. Helsingfors 1912. (*Serlachius*).

— » — Suomen yleisen obligatsionioikeuden oppikirja. Uudemman lainsäädännön aiheuttamilla lisäyksillä täydentänyt Lauri Cederberg. 1927.

Setkänen, Heikki: Kunnallisen ulosottomiehen opas. Lahti 1949.

Sevón, Leif: När har speditionsföretag säkerhet i gods? JFT 1975 ss. 279—322.

Sigeman, Tore: Lönefordran. Studier over löneskydd och kvittningsregler. Stockholm 1967. (*Sigeman*).

Sillanpää, Martti: Veronkannosta. Verotus 1967 ss. 195—198.

Sipilä, Arvo: Suomen kansaneläkeoikeus. Aineellinen kansaneläkeoikeus ja katsaus muodolliseen kansaneläkeoikeuteen. Helsinki 1941. (*Sipilä* Suomen kansaneläkeoikeus).

Sjögren, Ivar Wilhelm: Rättshistoriska studier angående ogulden köpeskillings rätt vid föryttring av fast egendom. Stockholm 1930. (*Sjögren*).

Sjögren, Wilhelm: Bidrag till den svenska exekutivprocessens historia. TfR 1901 ss. 1—43.

Sjöström, B.: Vastaväittäjän lausunto Ilmo Ollisen väitöskirjasta Kiinteistön pakkohuutokaupasta I. LM 1939 ss. 565—582.

Soini, Eero: Verojen ja maksujen täytäntöönpanosta yleensä. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisuja n:o 12. Vammala 1974. ss. 24—29. (*Soini* Käytännön ulosottooikeutta).

— » — Veronulosottolain mukaisesta täytäntöönpanon kieltämisestä, keskeyttämisestä ja keskeytymisestä. LM 1963 ss. 342—346.

— » — Verosaatavan perimisestä purkautuvalta osakeyhtiöltä. Verotus 1964 ss. 189—194.

— » — Verotoimisto ulosotonhakijana. Verotus 1963 ss. 98—105.

Soisalo, Ari: Maakaaren 1: 2:n muodossa laadittuun kauppakirjaan merkitsemättä jätetyn kauppahinnan merkityksestä asianosaissuhteessa. Oikeustiede 1979 ss. 239—270.

Strömberg, Håkan: Kommunalrätt. 10. upplagan. Lund 1983.
— » — Offentligrättsliga uppsatser. Lund 1985.
Strömholm, Stig: Rätt, rättskällor och rättstillämpning. En lärobok i allmän rättslära. Andra upplagan. Lund 1984. (*Strömholm*).
— » — Rättsvetenskap och rättspolitik. SvJT 1973 ss. 657—675.
Ståhlberg, K. J.: Lainvalmistelukunnan lausuntoja. Helsinki 1949. (*Ståhlberg* Lausuntoja).
Sundberg, Jacob W. F.: Fel i lejt gods. Stockholm 1966.
Suomaa, Väinö: Jakolainsäädäntö selityksineen. Kolmas, uusittu painos. Porvoo 1974. (*Suomaa*).
Suviranta, Antti: Palkkatyön käsite vero-oikeudessa. Helsinki 1961.
Syrjänen, Olavi: Katurasituslainsäädännön ongelmista. KHO:n ja LO:n esittelijöiden jatkokoulutuspäivät 22—23. 11. 1979. KHO:n julkaisusarja 3/1980. ss. 4—13. (*Syrjänen* KHO:n ja LO:n esittelijöiden jatkokoulutuspäivät 22—23. 11. 1979).
Taatila, Hannele: Verojen tilittämisestä ja tulouttamisesta I. Verotus 1984 ss. 384—395.
Takala, Eero: Eräästä kiinteistökaupoissa yleisesti esiintyvästä sopimusehdosta. DL 1952 ss. 394—406.
— » — Viimeaikaista oikeuskäytäntöä konkurssi- ja ulosotto-oikeuden alalta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisuja n:o 26. Vammala 1979. ss. 166—182. (*Takala* Konkurssi- ja ulosotto-oikeutta).
Takki, Tapio: Lainhaku- ja maksamismääräysmenettelyissä annettavien ratkaisujen oikeusvoimakykyisyydestä. LM 1967 ss. 244—259.
Tammi, Tapio: Kauppahinnanjako ja huutokauppaprosessin lopettamistoimenpiteet. SPL 1984 ss. 106—110.
Tarjanne, Tapio: Asianosaisseuraanto Suomen siviiliprosessissa. Helsinki 1929. (*Tarjanne* Asianosaisseuraanto).
— » — Vero-oikeus. Turku 1939.
Tattari, Veikko: Kunnallisista maksuista ja maksupolitiikasta. Verotus 1980 ss. 260—264.
Taxell, Lars Erik: Avtal och rättsskydd. Åbo 1972.
— » — Panträtt i skuldebrev. Åbo 1949.
Tegengren, Ernst: Om sytning. JFT 1881 ss. 1—30.
Telaranta, K. A.: Sopimuksista kolmannen hyväksi. LM 1954 ss. 181—212.
Tepora, Jarno: Esineoikeuden ja velvoiteoikeuden erottelulle asetetuista tehtävistä, Juhlajulkaisu Simo Zitting. 1915 * 14/2 * 1985. Helsinki 1985. ss. 290—307. (*Tepora* Juhlajulkaisu Simo Zitting).
— » — Etuoikeusjärjestyksestä pakkotäytäntöönpanossa erityisesti silmällä pitäen kiinteistön pakkohuutokauppaa. 2. tarkistettu ja täydennetty painos. Jyväskylä 1981. (*Tepora* Etuoikeusjärjestyksestä).
— » — Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa. Tutkimus funktionaalisen asianosaiskäsitteen hyväksikäytöstä pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa. Julkaisematon laudaturkirjoitus. Helsinki 1974. (*Tepora* Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa).
— » — Omistuksenpidätyksestä. Varallisuusoikeudellinen tutkimus omistusoikeuden käytöstä vakuus- ja hallinnoimistarkoituksessa omistuksenpidätysehdon muodossa erityisesti rakennustoiminnassa. Vammala 1984. (*Tepora* Omistuksenpidätyksestä).
Tepora, Jarno — Huhtinen, Antero — Joutsenlahti, Olavi — Töyrylä, Hannu: Kiinteistön ja aluksen pakkohuutokauppa. Helsinki 1985. (*Pakkohuutokauppakäsikirja*).

Tiberg, Hugo: Kreditsäkerhet i fartyg. Stockholm 1968.

Tikka, Kari S.: Veron minimoinnista. Tutkimus tulo- ja omaisuusverosta vapautumisen tarkoituksessa tehdyistä toimista lainsoveltamisongelmana erityisesti silmällä pitäen verotuslain 56 §:ää. Helsinki 1972. (*Tikka* Veron minimoinnista).

Tirkkonen, Tauno: Konkurssissa riitautetun saatavan vahvistamista koskevista oikeudenkäynneistä. LM 1954 ss. 295—331.

— » — Oikeusvoimasta. Sen luonne ja subjektiivinen ulottuvaisuus Suomen siviiliprosessioikeudessa. Helsinki 1933. (*Tirkkonen* Oikeusvoimasta).

— » — Suomen siviiliprosessioikeus I. Toinen, uusittu painos. Porvoo 1974.

— » — Suomen siviiliprosessioikeus II. Toinen, uusittu painos. Toimittanut Jouko Halila. Porvoo 1977.

Tolonen, Juha: Siviilioikeuden yleisten oppien kriisi. Oikeus 1973 ss. 11—19.

Tolstrup, Flemming: Landboret. Tredie udgave. København 1968.

Tolstrup, Flemming — Barfod, Jørgen: Vandløbsloven med kommentarer. Vandforsyningsloven med kommentarer. København 1975. (*Tolstrup—Barfod* Vandløbs- og vandforsyningsloven.

Trygger, Ernst: Kommentar till utsökningslagen. Uppsala 1904. (*Trygger*).

Träskman, Gunnar: Om utmätning av outbrutet jordområde. JFT 1968 ss. 394—410.

Tunturi, Markku O.: Lainhuudatusleimaverosta erityisesti silmällä pitäen vastikkeettomia saantoja. Jyväskylä 1982. (*Tunturi* Lainhuudatusleimaverosta).

Tuomi, Aarno: Täytäntöönpanon keskeyttämismääräyksestä. SPL 1968 ss. 378—379.

Tuominen, Esko: Katumaksulainsäädännön aiheuttamat toimenpiteet. Tilinpäättäjän päivä 30/1980 ss. 1—10. (*Tuominen* Tilinpäättäjän päivä).

Tyler, E. L. G.: Law of Mortgage. Ninth edition. London 1977. (*Tyler*).

Töyrylä, Hannu: Ulosottomenettelyn vireille paneminen ja hakijan toimet täytäntöönpanossa. Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry. Ulosotto. Jyväskylä 1984. ss. 77—94. (*Töyrylä* Ulosotto).

Uggla, John — Tammio, E. H. J.: Asemakaavalaki ja rakennussääntö. Porvoo 1933.

Undén, Östen: Om avkomsträtt. SvJT 1931 ss. 113—124.

— » — Svensk sakrätt I. Lös egendom. Åttonde genomsedda upplagan. Lund 1973. (*Undén* I).

— » — Svensk sakrätt II. Fast egendom. Förra avdelning. Sjätte genomsedda upplagan. Lund 1969. (*Undén* II[1]).

— » — Svensk sakrätt II. Fast egendom. Senare avdelning. Sjätte genomsedda upplagan. Lund 1970. (*Undén* II[2]).

Uotila, Jaakko — Laakso, Seppo — Pohjolainen, Teuvo — Vuorinen, Jarmo: Yleishallintooikeus pääpiirteittäin. Tampere 1983. (*Uotila—Laakso—Pohjolainen—Vuorinen*).

Ussing, H.: Obligationsretten. Almindelig Del. 4. udgave. København 1967. (*Ussing* Almindelig Del).

Vahlén, Lennart: Fastighetsköp. Andra upplagan. Stockholm 1971.

Walamies, Juhani: Tunnustamattomista ulkomaisista suoritustuomioista. LM 1977 ss. 223—241.

Walin, Gösta: Borgen och tredjemanspant. Lund 1984.

— » — Kommentar till ärvdabalken. Del 1 (1—17 kap.). Arv och testamente. Tredje, omarbetade upplagan. Lund 1986. (*Walin* Kommentar till ärvdabalken).

— » — Materiell konkursrätt. Konkursfordringarna, solidariskt ansvar, kvittnig, konkursegendomen, återvinning m.m. Lund 1980. (*Walin* Materiell konkursrätt).
— » — Separationsrätt. Lund 1975.
Walin, Gösta — Gregow, Torkel — Löfmarck, Peter: Utsökningsbalken och promulgationslag m.m. En kommentar. Lund 1982. (*Walin—Gregow—Löfmarck*).
Walin, Gösta — Lorichs, Ludvig: Exekution i fast egendom. 1971 års lagstiftning med kommentar. Stockholm 1973. (*Walin—Lorichs*).
Walin, Gösta — Rydin, Bengt: Förmånsrättslag. Lönegaranti. Kvittning mot lön mm. Andra, omarbetade upplagan ombesörjd av Gösta Walin. Lund 1982. (*Walin—Rydin*).
Vesanen, Tauno: Valtiontalouden hoidosta. Oikeustieteellinen tutkimus. Porvoo 1970. (*Vesanen* Valtiontalouden hoidosta).
— » — Valtiontaloutta koskevat eduskunnan ratkaisut ja hallituksen toimivalta. Valtiosääntöoikeudellinen tutkimus. Vammala 1965. (*Vesanen* Valtiontaloutta koskevat eduskunnan ratkaisut ja hallituksen toimivalta).
Westerlind, Peter: Kommentar till jordabalken. 1—5 kap. Stockholm 1971. (*Westerlind* 1—5 kap.).
— » — Kommentar till jordabalken. 6 kap. Stockholm 1977. (*Westerlind* 6 kap.).
Westermann, Harry: Sachenrecht. Ein Lehrbuch. 5., neu bearbeitetene Auflage. Karlsruhe 1969. (*Westermann*).
Vihervuori, Pekka: Viranomaisen asianosaispuhevallasta vesiasioissa. Tutkimus edunvalvonnan edellytyksistä vesien käyttöä koskevassa päätöksenteossa. Vammala 1981. (*Vihervuori* Viranomaisen asianosaispuhevallasta vesiasioissa).
Vihma, Väinö: Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus vakuutussopimusta tehtäessä vakuutussopimuslain mukaan. Helsinki 1945. (*Vihma* Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus).
Wiiala, Arvid: Yksityiset tiet. Vammala 1962.
Wikström, Kauko: Analyyttinen oikeusteoria ja julkisoikeus. Oikeustiede 1980 ss. 225—258.
— » — Liiketuloa vai henkilökohtaista tuloa? Verotus 1984 ss. 16—29.
— » — Valtion tuloveron rakenne. Tutkimus tuloveron rakenteesta ja sen peruspiirteiden historiallisesta kehityksestä. Turku 1985. (*Wikström* Valtion tuloveron rakenne).
Wilhelmsson, Thomas: Avtal om fastighetsförmedling. Vammala 1979.
— » — HB i HD — 1734 års lag i finsk rättspraxis. SvJT 1984 ss. 772—784.
— » — Den nordiska rättsgemenskapen och rättskälleläran. TfR 1985 ss. 181—197.
Wilhelmsson, Thomas — Sevón, Leif: Räntelag och dröjsmålsränta. Vammala 1983.
Viljanen, Pekka: Virkarikoksista. Rikosoikeudellinen tutkimus rangaistavan teon virkarikosominaisuudesta ja sen merkityksestä. Vammala 1984. (*Viljanen* Virkarikoksista).
Viljo, Tauno: Yksityismetsälaki selityksineen. Helsinki 1963.
Vilkkonen, Eero: Hallintolainkäytön alasta. Tutkimus hallintolainkäytön suhteesta yleiseen lainkäyttöön, ulosottomenettelyyn ja hallintomenettelyyn. Vammala 1973. (*Vilkkonen* Hallintolainkäytön alasta).
— » — Hallintolainkäyttö I. Helsinki 1976.
— » — Hallintotoimen mitättömyydestä. Vammala 1970.
Vinding Kruse, A.: Ejendomskøb. 4. udgave. København 1978.
Vinding Kruse, Fr.: Ejendomsretten. 3. udgave. I—III. København 1951. (*Vinding Kruse*).
— » — Tinglysningsloven, 4. udgave ved Jes Bryld og Hanne Blegvad Jensen. København 1979. (*Vinding Kruse* Tinglysningsloven).

Wirilander, Juhani: Kaavoitus-, rakentamis- ja kiinteistönmuodostamisoikeuden pääpiirteet. Helsinki 1980. (*Wirilander* Pääpiirteet).

— » — Katumaksulainsäädännöstä ja katumaksuvalituksista KHO:n näkökulmasta. Katumaksupäivä 13. 5. 1982. KHO:n julkaisusarja 4/1982. ss. 29—42. (*Wirilander* Katumaksupäivä 13. 5. 1982).

— » — Kiinnityslainsäädännön soveltamisalan ongelmia I. Esine- ja täytäntöönpanooikeuden ongelmia. Helsinki 1984. ss. 87—103. (*Wirilander* Esine- ja täytäntöönpanooikeuden ongelmia).

— » — Käyttöoikeudesta kiinteistöön silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia. Vammala 1980. (*Wirilander* Käyttöoikeus).

— » — Maanvuokraoikeus vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan. Helsinki 1981. (*Wirilander* Maanvuokraoikeus).

— » — PK 12 luvun soveltamisalasta ja testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden ns. esineoikeudellisesta suojasta. DL 1980 ss. 163—171.

— » — Rasitteesta maankäyttömääräyksenä. Tutkimus rasitteen käsitteestä, kehityksestä, voimaansaattamisedellytyksistä ja voimassaolon perusteista Suomen oikeuden mukaan. Vammala 1979. (*Wirilander* Rasite).

Virolainen, Jyrki: Ne eat judex ultra petita partium. LM 1974 ss. 25—43.

— » — Väittämistaakasta vähäsen. LM 1985 ss. 973—1006.

Virtanen, Aulis: Nautinta- ym. oikeuksien asemasta pakkohuutokaupassa. SPL 1971 ss. 287—293.

— » — Vesilain mukaisista ulosottoperusteista. SPL 1968 ss. 218—221.

Voipio, Jaakko: Elinkeinoverolain tausta, synty ja kehittyminen. Lainvalmisteluinformaatio lainsäätäjän tukena ja sen merkitys syntyvän lain soveltamiskelpoisuuden kannalta. Helsinki 1979. (*Voipio* Elinkeinoverolain tausta, synty ja kehittyminen).

— » — Peitelty voitonsiirto ja kunnallisverotus. Tutkimus voittoon pyrkimättä toimivan liikkeen sijaintikunnan oikeussuojasta de lege lata et ferenda. Helsinki 1971. (*Voipio* Peitelty voitonsiirto ja kunnallisverotus).

— » — Verotuksen kiertämisestä. Luovutustoimien vero-oikeudellisista vaikutuksista erityisesti silmällä pitäen näennäisluovutuksia sekä verovelvollisen yrityksiä määrätä oikeusvaikutusten syntymisestä. Porvoo 1968. (*Voipio* Verotuksen kiertämisestä).

Wolf, Ernst: Lehrbuch des Sachenrechts. 2., durchgesehene und erheblich erweiterte Auflage. 1979. (*Wolf*).

Wrede, R. A.: Esineoikeuden pääpiirteet. Toimittanut Ilmari Caselius. Toinen painos. I. Helsinki 1946. II. Helsinki 1947. (*Wrede—Caselius*).

— » — Finlands gällande civilprocessrätt. Tredje bandet. Utsökningsväsendet. Andra upplagan. Helsingfors 1936. (*Wrede* Finlands gällande civilprocessrätt III).

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

— » — Oikeuskehitys Suomessa jälkeen vuoden 1809. Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi. Helsinki 1934. ss. 1—76. (*Wrede* Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi).

— » — Till frågan om utsökningsförfarandets juridiska natur. Valda juridiska uppsatser II. Helsingfors 1939. ss. 245—263. (*Wrede* Valda juridiska uppsatser II).

— » — Ulosottotoimi. Luentoihin perustuvia muistiinpanoja. Julkaissut Hjalmar Nyqvist. Porvoo 1927. (*Wrede* Ulosottotoimi).

Vuorio, Jorma: Omistusoikeuden rajoituksista asutus- ja maanhankintalain nojalla muodostetuilla tiloilla. LM 1950 ss. 163—182.
Välmä, Eino: Kiinteistön pakkohuutokaupassa rauenneen kiinnityksen kuolettamisesta aiheutuneista kustannuksista ulosottomiehen kannalta katsottuna. SPL 1956 ss. 131—132.
Ylöstalo, Matti: Saamamiehen korvausvastuusta tarpeettoman takavarikon taikka muun virka-avun täytäntöönpanosta. DL 1975 ss. 402—412.
— » — Takauksesta. Toinen uusittu painos. Porvoo 1969.
Zitting, Simo: Arvopaperin luovutuksensaajan oikeussuojasta. Porvoo 1957. (*Zitting* Arvopaperi).
— » — Kiinteistön myyjän vastuusta vallintavallan rajoitusten johdosta. Oikeustiede 1971 ss. 119—148.
— » — Lainhuudatuksesta jakamattomassa pesässä. LM 1962 ss. 55—64.
— » — MK 11: 2 määräalan kaupassa. JFT 1959 ss. 299—304.
— » — Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Vammala 1951. (*Zitting* Omistajanvaihdoksesta).
— » — Ownership and use of land. The Finnish legal system. Second, completely revised edition. Mikkeli 1985. ss. 155—163. (*Zitting* The Finnish legal system).
— » — Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa. Vammala 1956.
— » — Siviilinormin käytöstä ratkaisutoiminnassa. LM 1984 ss. 499—514.
— » — Sivullissuojasta varallisuusoikeudessa. Luentoja. Helsinki 1975. (*Zitting* Sivullissuojasta varallisuusoikeudessa).
Zitting, Simo — Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. 5. tarkistettu ja täydennetty painos. Helsinki 1982. (*Zitting—Rautiala*).
Österman, Eino: Kunnalliset maksut. Kunnallismiehen kirja. Vaasa 1984. ss. 263—278. (*Österman* Kunnallismiehen kirja).
— » — Kunnalliset maksut ja omakustannushinta. SKL 1976 n:o 5/76 ss. 27—28.
— » — Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta. SKL 1978 n:o 11/78 ss. 32—38.

2. Virallisjulkaisut

Kotimaiset

a. Komiteanmietinnöt

Kommittébetänkande med förslag till förordning angående utsökningsmål. Avgivet vid årsskiftet 1866—1867. (KM 1866).
Ehdotus uudeksi vesioikeuslaiksi. (KM 1939: 3).
Maankäyttölainsäädäntökomitean mietintö 1—2. Ehdotus maankäyttölaiksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi perusteluineen. (KM 1950: 10).
Ehdotus laiksi saamisen vanhentumisesta perusteluineen. (KM 1957: 15).
Komiteanmietintö yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. (KM 1957: 16).
Vesilakikomitean mietintö. (KM 1958: 97).
Veronulosottokomitean mietintö. Verojen ja maksujen ulosottoa koskevan lainsäädännön uudistamisesta. (KM 1960: 8).

Terveydenhoitolakikomitean mietintö. (KM 1960: 13).
Lainhakukomitean mietintö 1. Lainhaku. (KM 1965: A5).
Maatalouden verokomitean 1964 mietintö. Maatilatalouden verotuksen uudistaminen. (KM 1965: 19).
Yksityistielakitoimikunnan mietintö. (KM 1971: 26).
Metsänhoitoyhdistyslakikomitean mietintö I. Yksityismetsälainsäädännön uudistaminen. (KM 1971: 115).
Etuoikeuslakikomitean 2. osamietintö. (KM 1972: A27).
Metsänparannuslainsäädännön tarkistamistoimikunnan mietintö. (KM 1972: 39).
Kiinteistörekisteritoimikunnan osamietintö. Ehdotus laiksi yhteisten teiden ja valtaojien lakkaamisesta ym. (KM 1972: 45).
Kaivatus- ja kastelutöiden rahoituskomitean mietintö. (KM 1973: 150).
Katurasitustoimikunnan mietintö. (KM 1973: 155).
Sosiaalihallintokomitean mietintö 2. Ehdotus laiksi toimeentulotuesta. (KM 1974: 32).
Perintöoikeuskomitean mietintö. (KM 1975: 84).
Oikeushallintokomitea. Lausunnot oikeushallintokomitean mietinnöstä. (KM 1978: 35).
Konkurssioikeuden kehittämiskomitean mietintö. (KM 1978: 37).
Kiinteistönmuodostamiskomitea II. Mietintö. (KM 1981: 45).
Yrityskiinnitystoimikunnan mietintö. (KM 1981: 56).
Metsätalouskomitean osamietintö II. (KM 1981: 67).
Katumaksukomitean mietintö (KM 1983: 82).
Maatilojen velkarasitustoimikunnan mietintö. (KM 1984: 52).
Lapsen elatusavun perinnän tehostamistoimikunnan mietintö. (KM 1984: 62).

b. Lainvalmistelukunnan ehdotukset ja julkaisut

Förslag till utsökningslag och till andra dermed sammanhängande författningar jemte motiv. (LVK 1889).
Lainvalmistelukunnan ehdotus ulosottolaiksi ja muita siihen kuuluvia asetusehdotuksia ynnä niiden perustelmat. (LVK 1891).
Förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i ärfda-, jorda- och rättegångsbalken och till andra dermed sammanhängande författningar jämte motiv. (LVK 1892).
Ehdotus asetukseksi, joka koskee eräitä naapurien välisiä suhteita, ynnä perustelut. (LVK 1914: 3).
Ehdotus laiksi aviopuolisoiden oikeussuhteista ynnä perustelut. (LVK 1920: 1).
Ehdotus laiksi maakaaren 11 luvun 2 §:n muuttamisesta toisin kuuluvaksi ynnä perustelut. (LVK 1921: 6).
Förslagen till lag om bördsrättens upphävande, till lag om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång, till lag om upphävande av hembudskyldighet och till lag om ändring av 2 § 11 kap. jordabalken jämte motiv. (LVK 1927: 1).
Ehdotus kiinteistökiinnityslaiksi perusteluineen. (LVK 1930: 20).
Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi ulosottolain 5 luvun 27 §:n muuttamisesta. (LVK 1934: 17).
Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistön tai siitä saadun tulon perusteella maksuunpantujen kunnallis- ja kirkollisverojen etuoikeudesta. (LVK 1934: 18).
Ehdotus perintö- ja testamenttilainsäädännön uudistamiseksi perusteluineen. (LVK 1935: 2).

Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöstä saadun tulon perusteella maksuunpantujen kunnallis- ja kirkollisverojen etuoikeudesta. (LVK 1936: 8).
Ehdotus asemakaavalaiksi. Julkaisematon. Rakentamissäännökset osa II niteet 1—3. (LVK 1949).
Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle eräiksi muutoksiksi ja lisäyksiksi ulosottoviranomaisen toimittamaa täytäntöönpanoa ja ulosotto-oikeudellisia turvaamistoimenpiteitä koskevaan lainsäädäntöön. (LVK 1967: 1).
Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle palkkaan kohdistuvaa täytäntöönpanoa koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. (LVK 1967: 7).

c. Laintarkastuskunnan lausunnot

Lausunto ehdotuksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi. (LTK 1964: 3).
Laintarkastuskunnan lausunto N:o 2 1982. Hakemusasioiden käsittelyä yleisessä alioikeudessa koskevan lainsäädännön uudistaminen. (LTK 1982: 2).
Laintarkastuskunnan lausunto N:o 3 1984. Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. (LTK 1984: 3).

d. Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisut

Mikko Kämäräinen: Lausunnot etuoikeuslakikomitean mietinnöstä. Tiivistelmä. (OM 1974: 3).
Ahti Rihto: Ehdotus hallintomenettelylaiksi. (OM 1979: 1).
Ilkka Cantell: Lausunnot perintöoikeustyöryhmän ehdotuksesta. (OM 1980: 2).
Ehdotus hakemusasioiden käsittelyä yleisessä tuomioistuimessa koskevaksi lainsäädännöksi. (OM 1980: 8).
Mikko Taivi, Kauko Kuisma, Ilmari Ojanen, Merja Väisänen: Ehdotus laiksi kiinteistöoikeuksien kirjaamisrekisteristä. (OM 1983: 2).
Ehdotus ulosottolain osittaisuudistukseksi. Ulosottolakityöryhmän mietintö 1. (OM 1983: 9).
Johanna Niemi-Kiesiläinen: Etuoikeudet konkurssissa. Selvityksiä. (OM 1984: 6).
Niilo Wirtanen, Hannu Koskinen, Raine Vairimaa: Ehdotus laiksi julkisoikeudellisten saamisten viivästyskorosta. (OM 1985: 7).
Jussi Järventaus: Ehdotus henkilövakuutuslaiksi. (OM 1985: 16).
Jorma Saloheimo: Ehdotus laiksi pakkokeinomenettelystä. (OM 1985: 17).

e. Hallituksen esitykset eduskunnalle

Keisarillisen Majesteetin armollinen esitys Suomenmaan Valtiosäädyille uuden ulosottolain ja sen vaatimain, erinäisiin asetuksiin tehtävien muutosten ottamisesta noudatettavaksi (n:o 4/1894 vp.)
Hallituksen esitys eduskunnalle metsänparannuslaiksi. (HE 1927: 33).
— » — laiksi ulosottolain 5 luvun 18 ja 48 §:n muuttamisesta. (HE 1933: 17).
— » — työntekijäin tapaturmavakuutuslainsäädännön muuttamisesta. (HE 1933: 51).
— » — laiksi konkurssisäännön eräiden pykälien muuttamisesta, laiksi rikoslain 39 luvun 6 §:n muuttamisesta sekä laiksi ulosottolain voimaanpanemisesta ja siitä mitä sen johdosta on vaarinotettava annetun asetuksen 29 §:n muuttamisesta. (HE 1934: 102).

— » — kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9 päivänä marraskuuta 1868 annetun asetuksen 30 ja 31 §:n muuttamisesta. (HE 1935: 19).
— » — laiksi kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen muuttamisesta. (HE 1935: 74).
— » — kiinteistöstä saadun tulon perusteella maksuunpantujen kunnallis- ja kirkollisverojen etuoikeudesta. (HE 1937: 27).
— » — toiseksi korvauslaiksi. (HE 1944: 168).
— » — laiksi ennakkoraivauksesta. (HE 1944: 170).
— » — laiksi Kuusamon ja Sallan kuntien maanhankintalain muuttamisesta. (HE 1947: 156).
— » — laiksi sähkölaitoskiinteistöistä. (HE 1948: 1).
— » — laiksi maanhankintalain nojalla perustettavista yhteismetsistä annetun lain muuttamisesta. (HE 1949: 53).
— » — laiksi metsänhoitoyhdistyksistä. (HE 1949: 67).
— » — laiksi lisäyksestä Kuusamon ja Sallan kuntien maanhankintalakiin. (HE 1949: 126).
— » — rakennuslainsäädännön uudistamisesta. (HE 1954: 91).
— » — vesilain uudistamiseksi. (HE 1959: 64).
— » — laiksi ulosottolain muuttamisesta sekä verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin. (HE 1960: 56).
— » — yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. (HE 1961: 36).
— » — laiksi valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin. (HE 1962: 137).
— » — yksityismetsälaiksi ja laiksi metsälautakunnista. (HE 1965: 82).
— » — laiksi rakennuslain muuttamisesta. (HE 1965: 156).
— » — laiksi rakennuslain muuttamisesta ja laiksi yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta. (HE 1969: 3).
— » — laiksi pellon käytön rajoittamisesta. (HE 1969: 9).
— » — laiksi maanmittausmaksusta ja jakolain muuttamisesta sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi. (HE 1972: 22).
— » — eräiksi muutoksiksi ja lisäyksiksi ulosottoviranomaisen toimittamaa täytäntöönpanoa ja ulosotto-oikeudellisia turvaamistoimenpiteitä koskevaan lainsäädäntöön. (HE 1972: 24).
— » — laiksi jätevesimaksusta ja laiksi rakennuslain muuttamisesta. (HE 1972: 119).
— » — laiksi merilain muuttamisesta. (HE 1974: 116).
— » — maatilalaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. (HE 1974: 237).
— » — jätehuoltolaiksi ja siihen liittyviksi laeiksi. (HE 1975: 48).
— » — laiksi tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. (HE 1975 II: 10).
— » — laiksi kunnalle suoritettavasta katumaksusta. (HE 1975 II: 33).
— » — laiksi kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta. (HE 1975 II: 34).
— » — laiksi veron viivästyskorosta ja jäämämaksusta sekä siitä johtuvista muutoksista muuhun lainsäädäntöön. (HE 1975 II: 106).
— » — maatilalaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. (HE 1975 II: 129).
— » — laiksi kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 27 §:n muuttamisesta. (HE 1975 II: 136).
— » — etuostolaiksi. (HE 1975 II: 180).

— » — laiksi yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista ja laiksi rakennuslain muuttamisesta. (HE 1976: 7).
— » — laiksi metsänparannuslain muuttamisesta. (HE 1976: 172).
— » — laiksi uusjakojen tukemisesta ja laiksi jakolain muuttamisesta. (HE 1980: 42).
— » — laiksi tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina annetun lain muuttamisesta. (HE 1980: 91).
— » — laiksi perintökaaren muuttamisesta. (HE 1980: 149).
— » — laiksi vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetun lain muuttamisesta. (HE 1980: 227).
— » — sosiaalihuoltolaiksi. (HE 1981: 102).
— » — laiksi asuntotuotantolain muuttamisesta, laiksi vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta sekä laiksi eräisiin lämmityslaitoshankkeisiin myönnettävistä lainoista ja korkotuesta. (HE 1981: 208).
— » — laiksi verotuslain muuttamisesta. (HE 1982: 22).
— » — katujen kunnossa- ja puhtaanapitoa sekä katumaksua koskevan lainsäädännön muuttamisesta. (HE 1982: 83).
— » — laiksi Lapin vajaatuottoisten metsien kunnostamisesta. (HE 1982: 192).
— » — yrityskiinnityslainsäädännöksi (HE 1983: 190).
— » — luontaiselinkeinolaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. (HE 1984: 34).
— » — laiksi ulosottotoimesta, laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi niihin liittyviksi laeiksi. (HE 1984: 161).
— » — ulosottomiehen alueellista toimivaltaa koskevien ulosottolain säännösten muuttamisesta. (HE 1985: 200).
— » — laiksi ulosottolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamiseksi. (HE 1985: 234).
— » — metsänparannuslaiksi. (HE 1985: 242).

f. Oikeusministeriön oikeushallinto-osaston julkaisut

Kirjaamisjärjestelmä. Yleissuunnitelma. Hämeenlinna 1977. (Kirjaamisjärjestelmä 1977).
Selvitys ulosotosta. ULA-projektin mietintö. Helsinki 1985 (OM 4/85).

g. Muut

Korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi vuonna 1940. Kiinteistönmuodostamissäännökset II osa. (KKO:n lausunto 1940).
Korkeimman oikeuden lausunto perintölakiehdotuksesta vuonna 1941. Sidottu moniste. (KKO:n lausunto 1941).
Korkeimman hallinto-osaston lausunto 1946 esitysehdotuksesta vesistölaiksi. Nidottu moniste. (KHO:n lausunto 1946).
Korkeimman oikeuden lausunto 1948 esitysehdotuksesta vesistölaiksi. Nidottu moniste. (KHO:n lausunto 1948).
Jakoasetustoimikunnan vuonna 1949 laatima ehdotus jakolaiksi perusteluineen. Kiinteistönmuodostamissäännökset III osa. (jakoasetustoimikunnan ehdotus 1949).
Työryhmämuistio VM 1976: 23. Valtion lainaehtojen yhtenäistämistyöryhmän mietintö. (VM 1976: 23).

Valtiovarainministeriö: järjestelyosasto. Selvitys verojäämien ulosottoperinnän tehostamisesta erityisyksikön avulla. 30. 8. 1984. (VVM: selvitys 30. 8. 1984).
Lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädäntötoimikunta. Ehdotus laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Helsinki 1984. (ehdotus 1984).
Verohallinnon käsikirja. Henkilö- ja varallisuusverotus sekä verotusmenettely. Verovuosi 1984. Helsinki 1985.
Verohallinnon käsikirja. Veronkanto. Verohallituksen julkaisu 166. Helsinki 1980 (myöhemmin täydennetty). (*Veronkannon käsikirja*).

Ulkomaiset

Ruotsi

a. Lainvalmistelutyöt

Lagberedningens förslag till jordabalk. I. Stockholm 1905. (LB 1905 I).
Lagberedningens förslag till jordabalk. II. Stockholm 1908. (LB 1908 II).
Lagberedningens förslag till jordabalk. I. (SOU 1947: 38).
Lagberedningens förslag till jordabalken m.m. II. Motiv till balken. (SOU 1960: 25).
Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m. (SOU 1963: 23).
Utsökningsrätt II. Lagsökning och betalningsföreläggande. (SOU 1963: 28).
Reviderat förslag till jordabalken m.m. (SOU 1963: 55).
Utsökningsrätt III. Exekution i lön. Beneficium m.m. (SOU 1964: 57).
Godtrosförvärv av lösöre. (SOU 1965: 14).
Utsökningsrätt IV. Fastighetstillbehör och företagsintecknad egendom m.m. (SOU 1966: 7).
Utsökningsrätt VIII. Fastighetsexekution m.m. (SOU 1968: 64).
Utsökningsrätt IX. Förmånsrättsordning m.m. (SOU 1969: 5).
Kungl. Maj:ts proposition 1970: 20 med förslag till jordabalken Del A, B_1, B_2. (prop. 1970: 20).
Registering av fartyg. Sjöpanträtt och fartygshypotek. Partrederi. (SOU 1970: 74).
Kungl. Maj:ts proposition 1971: 20 med förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom m.m. (prop. 1971: 20).
Utsökningsrätt XI. Exekutiv försäljning av fartyg m.m. (SOU 1971: 45).
Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i vattenlagen (1918: 523) m.m. (prop. 1971: 151).
Utsökningsrätt XII. Utsökningsbalk. (SOU 1973: 22).
Kommunal och enskilda väghållning. Lagförslag och motivuttalanden av 1969 års vägutredning. (SOU 1977: 12).
Kommunernas gatuhållning. Betänkande av gatukostnadsutredningen. (SOU 1977: 65).
Regeringens proposition 1980/81: 8. Utsökningsbalk. Del 1—2. (prop. 1980/81: 8).

b. Muut julkaisut

Domstolsverket. Handbok för inskrivningsmyndighet. (*Handbok för inskrivningsmyndighet*).
Rikskatteverket. Utsökning. Stockholm 1984. (RSV: Utsökning).

Muiden maiden lainvalmistelutyöt

Ot. prp. n:o 9 (1935). Lov om tinglysing. Justis- og Politidepartementets innstilling av 25 januar 1935, som er bifalt ved kongelig resolusjon av samme dag. (Ot. prp. nr. 9 (1935)).

Frå Sivillovbokutvalet. Rådsegn 8. Om pant. Bergen 1970. (rådsegn)

Avhending av fast eigedom. Rådsegn 12 frå Sivillovbokutvalet. (NOU 1979: 48).

Innst. O. nr. 19. (1979—80). Innstilling fra justikomitéen om pantelov og lov om endringer i lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing og i en del andre lover. (Innst. O. nr. 19 (1979—80)).

Ny tinglysingslov. (NOU 1982: 17).

LYHENTEITÄ

AJ	= asetus jakolaitoksesta (82/16)
AKL	= asemakaavalaki (145/31)
AL	= avioliittolaki (234/29)
AnL	= anläggningslagen (1973: 1149)
ArkKäsL	= laki lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä tuomiokunnan arkistossa (1052/45)
AsOYL	= laki asunto-osakeyhtiöistä (30/26)
BBauG	= Bundesbaugesetz (3. 8. 1953)
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch (18. 8. 1896)
DL	= Defensor Legis
EOA	= etuoikeusasetus (9. 11. 1868/32)
EVL	= laki elinkeinotulon verottamisesta (360/68)
FfL	= lag om exekutiv försäljning av fast egendom (1971: 494)
FRL	= förmånsrättslagen (1970: 979)
GBO	= Grundbuchordnung (5. 8. 1935)
HakKäsL	= laki hakemusasioiden käsittelystä yleisessä alioikeudessa (307/86)
HaL	= huoltoapulaki (116/56)
HD	= högsta domstolen
HE	= hallituksen esitys eduskunnalle
HmenL	= hallintomenettelylaki (598/82)
HO	= hovioikeus
HTiedL	= laki tiedoksiannosta hallintoasioissa (232/66)
HValL	= laki muutoksenhausta hallintoasioissa (154/50)
HVL	= huoneenvuokralaki (82/61)
IF	= förordning angående inteckning i fast egendom (16. 6. 1875)
IlmVelvL	= laki tulojen ilmoittamisvelvollisuudesta kunnallisverotusta varten (43/19)
J	= Juristen & Økonomen
JB	= jordabalken (1970: 994)
JFF	= Juridiska Föreningen i Finland
JFT	= Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
JHL	= jätehuoltolaki (673/78)
JL	= jakolaki (604/51)
JO	= justitieombudsmannen (Ruotsi)
JVML	= laki jätevesimaksusta (610/73)
KaavJL	= kaavoitusalueiden jakolaki (101/60)

KaupKäsL = laki lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä kaupungissa (240/52)
KEL = kansaneläkelaki (347/56)
KHO = korkein hallinto-oikeus
KiinA = asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen (9. 11. 1868/32)
KiinRekA = asetus kiinnitysrekisteristä (37/55)
KiintVeroEOL = laki kiinteistöstä saadun tulon perusteella maksuunpantujen kunnallis- ja kirkollisverojen etuoikeudesta (347/37)
KK = vuoden 1734 lain kauppakaari
KKO = korkein oikeus
KKunPitoL = laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78)
KL = konkurslagen (1921: 225)
KLM = laki kunnalle suoritettavasta katumaksusta (670/78)
KM = komiteanmietintö
KS = konkurssisääntö (9. 11. 1868/31)
KTS = Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen. Zeitskrift für alle Fragen des Konkurs-, Vergleichs- und Treuhandwesens sowie der Zwangsversteigerung und -verwaltung
LB = Lagberedningen
LF = förordning angående lagfart å fång till fast egendom (16. 6. 1875)
LH = lääninhallitus
LhRekA = asetus väliaikaisesta lainhuutorekisteristä (334/31)
LL = laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta (86/30)
LM = Lakimies
LTK = laintarkastuskunta
LuopKorvL = laki luopumiskorvauksesta (19/74)
LVK = lainvalmistelukunta
MaanmittmaksuL = laki maanmittausmaksusta (320/72)
MaatVL = maatilatalouden tuloverolaki (543/67)
MaksuTalL = laki rahan, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta (281/31)
MaksuUA = asetus sisältävä eräitä määräyksiä ulostekojen, yleisten maksujen, toimituskirjain lunastuksen tai muun sellaisen ulosmittauksesta (27. 2. 1897)
MHOL = laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata (391/78)
MK = vuoden 1734 lain maakaari
MKL = maankäyttölaki (353/58)
MKunA = asetus maalaiskuntain kunnallishallinnosta (15. 6. 1898)
ML = merilaki (167/39)
MPL = metsänparannuslaki (413/67)
MVL = maanvuokralaki (258/66)
NaapL = laki eräistä naapuruussuhteista (26/20)
NJA = Nytt juridisk arkiv. Avd. I. Lagskipning.
NOU = Norges offentlige utredningar
OK = vuoden 1734 lain oikeudenkäymiskaari
OM = oikeusministeriö

OsOttoL = laki valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin (451/63)
PK = perintökaari (40/65)
PKäyttöRajL = laki pellon käytön rajoittamisesta (216/69)
PromL = lagen om införande av nya jordabalken (1970: 995)
RakA = rakennusasetus (266/59)
RakL = rakennuslaki (370/58)
RasTodA = asetus kiinteistön rasitustodistuksista (36/55)
RB = rättegångsbalken (18. 7. 1942)
RL = rikoslaki (19. 12. 1889/39)
RPL = lov om rettens pleje (11. 4. 1916)
Rt. = Norsk retstidende
SK = Suomen Kunnat
SKL = Suomen Kunnallislehti
SOU = Statens offentliga utredningar
SPL = Suomen Poliisilehti
SvJT = Svensk Juristtidning
TapVL = tapaturmavakuutuslaki (608/48)
TfL = loven om tvangsfullbyrdelse (13. 8. 1915)
TfR = Tidskrift for Rettsvitenskap
TL = lov om tinglysning (31. 3. 1926), myös loven om tinglysing (7. 6. 1935)
TSL = työsopimuslaki (320/70)
UA = ulosottoasetus (31. 10. 1896/37)
UB = utsökningsbalken (1981: 774)
UCC = Uniform Commercial Code
UF = utsökningsförordningen (1981: 775)
UfR = Ugeskrift for Retsvaesen
UL = ulosottolaki (3. 12. 1895/37), myös utsökningslagen (1877: 31)
UlkKiintL = laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita (219/39)
UlosottotoimiA = asetus ulosottotoimesta (158/85)
VahL = vahingonkorvauslaki (412/74)
VanhA = asetus määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille (9. 11. 1868/32)
VerA = verotusasetus (530/59)
VerL = verotuslaki (482/58)
VeronkantoA = veronkantoasetus (903/78)
VeroUA = asetus verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin (368/61)
VeroUL = laki verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin (367/61)
VeroViivL = laki veron viivästyskorosta ja jäämämaksusta (145/76)
VesitilJärjL = laki eräistä vesitilusjärjestelyistä (31/80)
VOL = vesioikeuslaki (31/02)
VuokraAlJärjL = laki vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa (218/62)
VuokraAlLunL = laki eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa (361/58)

YhtAlLakkL	= laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina (983/76)
YksMetsäL	= yksityismetsälaki (412/67)
YksTieL	= laki yksityisistä teistä (358/62)
ZPO	= Zivilprozessordnung (12. 9. 1950)
ZVG	= Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (24. 3. 1897)

1. JOHDANTO

1.1. JOHDATUS TUTKIMUKSEN AIHEPIIRIIN

Varallisuusoikeudellinen tutkimus on Suomessa keskittynyt varsin voimakkaasti vakuuskysymyksiin ja erityisesti esinevakuuksiin liittyviin kollisioihin.[1] Kohteena ovat olleet sekä perinteiset esinevakuusoikeudet että omistusoikeuskonstruktioon tukeutuvat vakuusjärjestelyt. Keskittymisestään huolimatta tutkimus ei kuitenkaan kaikilta osin ole pystynyt täyttämään sille perinteisesti asetettuja tehtäviä uuden tiedon luojana ja vanhan jäsentäjänä. Aiheiltaan tutkimus on nimittäin aivan viime aikoihin saakka ollut erityiskysymyksiin suuntautuvaa. Tutkimuksen keskeisenä tavoitteena ei ole ollut laaja-alaisen kokonaiskuvan eli makrosysteemin luominen, mikä olisi ollut luonnollinen vastavaikutus lainsäädännön hajanaisuudelle ja epäjohdonmukaisuudelle.[2]

Tutkimusaiheiden valinta on sidoksissa paitsi sen vaatimaan työmäärään ja onnistumisen todennäköisyyteen, myös käsitykseen tutkimuksen tehtäväs-

---

[1] Näin *Wilhelmsson* SvJT 1984 s. 784.

[2] Erityisen selvästi pyrkimys laajaan systematiikkaan — usein lisäksi nimenomaisesti esiintuoduin de lege ferenda-tavoittein — on havaittavissa ruotsalaisessa kirjallisuudessa. Ks. esim. *Helander* s. 20 ss., *Rodhe* s. 353 ss. ja *Göranson,* Traditionsprincipen s. 20—21. Helanderin ja Göransonin tutkimukselle yhteinen piirre on laajan oikeusvertailevan aineiston käyttö järjestelmänmuodostuksessa ja positiivisen oikeuden valintojen selittämisessä. Suomalaisessa kirjallisuudessa tutkimustehtävät on asetettu rajoitetummin: tutkimus on yleensä rajautunut tiettyyn selvälinjaiseen instituutioon. Kohteena ovat olleet muun muassa omistuksenpidätys vakuuskeinona, sopimusperusteinen panttioikeus osakkeeseen, rasitteet sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutukset. Aiheenvalinnan perimmäiset syyt jäänevät selvittämättömiksi, joskin painavana tekijänä lienee vaikuttanut vallitseva käsitys analyyttisen ajattelun *erityisestä* soveltuvuudesta varallisuusoikeudelliseen, nimenomaan esineoikeudelliseen tutkimukseen. Analyyttinen metodi puolestaan ei ole omiaan synteesien — joka on yleisten oppien esiaste — luomiseen. Ajattelun »puhtaudesta» taas seuraa, että »esineoikeudellinen systeemi tullessaan juridisteknisestä aspektista yhä kehittyneemmäksi, tulee yhteiskunnallisesta katsannosta yhä vieraannuttavammaksi.» Lainaus on Toloselta. Ks. *Tolonen* Oikeus 1973 s. 18.

tä. Varallisuusoikeudellinen tutkimus on vanhastaan ollut voimakkaasti oikeusdogmaattista: sen tehtäväksi on nähty positiivisen oikeuden yksityiskohtainen systematisointi ja selittäminen. Säädettävää lakia hyödyttävä tutkimus on jäänyt sivuosaan ja parhaimmillaankin rajoittunut suppeisiin erityiskysymyksiin. Tehtäväänsä näin oma-aloitteisesti rajatessaan esineoikeudellinen tutkimus on kuvainnollisesti puhuen kulkenut vastoin siviilioikeuden tutkimuksen valtavirtaa. Tutkimusasetelmaa, joka vastaisi esimerkiksi *Kankaan* lähtökohtaa hänen ryhtyessään selvittämään lesken sosiaaliturvan laajuutta, ei esineoikeuden ydinalueilla ole koskaan käytetty.[3]

Oikeussuojan antaminen vakuusjärjestelyille (eli vakuusoikeustyypin hyväksyminen) on pohjimmiltaan väline tietyn tavoitteen saavuttamiseksi. Tavoitteen asettaminen ja välineen valinta edellyttävät systemaattista kokonaiskuvaa vakuusjärjestelmästä. Kokonaiskuva on puolestaan luotavissa vain laajalla tutkimusnäkökulmalla[4], joka ottaa huomioon sekä sopimukseen perustuvat että legaaliset vakuusoikeudet.

Esinevakuusjärjestelmän kulmakiven muodostaa sopimusperusteinen panttioikeus. Kirjoitettu tai tavanomainen oikeus määrää yksityiskohtaisesti, mitä oikeusvaikutuksia tehokkaaseen panttioikeuteen liittyy — etenkin millä tavoin panttivelkoja saa suojaa eri sivullissuhteissa — ja mitä tällaisen tehokkaan panttioikeuden perustaminen vaatii.[5] Panttioikeudellinen tutkimus on keskittynyt

---

[3] Ks. *Kangas,* Lesken oikeudellinen asema s. 18—19.

[4] Tällä hetkellä lienee myös kotimainen oikeustiede käännekohdassa — ainakin mitä tulee varallisuusoikeuteen. Vuonna 1979 julkaisemassaan tutkimuksessa Björne katsoi, että systematisointipyrkimykset, jos niitä esiintyy, löytyvät mikrotasolta. Ks. *Björne,* Oikeusjärjestelmän kehityksestä s. 154—163. Esimerkkeinä mikrotason systematisoinnista Björnen käyttämässä merkityksessä voidaan pitää aikanaan tarpeellisia oikeusasema-analyysejä kiinteistön omistajan, määräalan luovutuksensaajan ja rakennuksen omistajan oikeudellisesta statuksesta. Analyyseille on ollut tunnusomaista tarkkarajaisten osakäsitteiden käyttö.

Toisaalta suppeilla analyyseillä on omat heikkoutensa. Kuten Tepora huomauttaa, vaarana on, että valittu käsitteistö vaikuttaa aineiston valikoitumiseen tai muokkaa sitä käsitteistön tarkoitusperän mukaiseksi. Ks. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 17. Vielä suurempana riskinä pidän sitä, että itse kysymyksenasettelu ajautuu teoreettisesti mielenkiintoisiin, mutta käytännön ratkaisutoiminnan ja de lege ferenda-tutkimuksen kannalta toisarvoisiin yksityiskohtiin. Keskustelu esineoikeuden yleisten oppien uudistamistarpeesta on osoitus siirtymisestä makrotason tutkimukseen, joskaan keskustelu tutkimuksen tavoitteiden uudelleenarvioinnista ei ole vielä vaikuttanut itse tutkimukseen. Ks. *Kartio* (Juhlajulkaisu Simo Zitting) s. 149 ss.

[5] Lainsäädännön iästä ja puuttuvasta koordinoinnista johtuen nimenomaisin säännöksin on järjestetty vain panttivelkojan suhde muihin velkojiin eksekuutiossa. Kiinteistöpanttioikeuden oikeusvaikutukset muihin velkojiin nähden säännellään KiinA 22 §:n 1 ja 2 mo-

aivan viime aikoihin saakka selvittämään kyseisten normien yksityiskohtaista sisältöä. Suomessa tutkimus on lisäksi — mitä tulee kiinteistöihin kohdistuviin vakuusoikeuksiin — näin rajattunakin painottunut suppeisiin, tosin teoreettisesti kiintoisiin kysymyksiin muun muassa ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksista panttioikeuden ulottuvuuteen. Seurauksena on ollut kokonaiskuvan häviäminen. Kiinteistöpanttioikeus onkin kehittynyt omaehtoisesti luottoja oikeuskäytännön määräämässä tahdissa.

Kehitykselle on ollut ominaista lähentyminen Ruotsin vuoden 1970 JB:n omaksumaan panttikirjajärjestelmään, jossa kiinnitetty asiakirja on menettänyt saamistodisteen muodollisenkin aseman. Lähentyminen on tapahtunut ilman lainmuutoksia ja myös ilman systemaattista perustutkimusta.[6] Samalla suomalainen järjestelmä on kuitenkin säilyttänyt erityisesti eksekuutiosäännösten osalta eräitä arkaistisia piirteitä, joiden sovittaminen järjestelmän uusiin elementteihin ei ole ollut ongelmatonta.[7]

menteissa ja KS 10 §:ssä, irtaimeen esineeseen kohdistuvan panttioikeuden EOA 3 §:ssä ja UL 4: 12:ssa.

[6] Nykyisen järjestelmän pääasialliset piirteet ovat:

1) kiinnitetty panttivelkakirja ei tuota kiinteistön omistajalle jako-osuutta,

2) velkoja ei voi irrottaa panttivelkakirjaa todellisesta saamistodistuksesta, eikä hän siis voi realisoida sitä irtaimen pantin tapaan,

3) panttivelkakirja ei ole ulosmitattavissa kiinteistön omistajan velasta, eikä se kuulu hänen konkurssivarallisuuteensa,

4) panttivelkakirjan allekirjoittaja ei joudu henkilökohtaiseen vastuuseen velkakirjan määrästä,

5) panttivelkakirja on liikkeellelaskemattomana kiinteistön tarpeistoa, joka seuraa kiinteistöä sen omistajanvaihdoksissa.

Kehitys saavutti päätepisteensä 1970-luvulla, jolloin KKO kahdessa tunnetussa ratkaisussaan vahvisti viimeisenkin eli 4) kohdan säännön (ratkaisut KKO 1971 II 99 ja KKO 1972 II 88).

[7] Muutos, jota mielestäni voidaan pitää osittain jopa Ruotsin oikeuden omaksumisena, on ollut mahdollinen nimenomaan KiinA:n aukollisuuden johdosta. Kehitystä on helpottanut säännösten kirjaimellisen ja ahtaan tulkinnan hylkääminen. Eräissä kohdin oikeuskäytäntö on taas pitäytynyt kirjaimelliseen tulkintaan. Esimerkkejä ahtaasta tulkinnasta ovat ratkaisu KKO 1982 II 75 ja ratkaisun KKO 1982 II 105 vähemmistön (oikeusneuvokset Hämäläinen ja Salervo) kanta. Jälkimmäisen ratkaisun yksityiskohtiin palataan jaksoissa 4. ja 7. Ratkaisu KKO 1982 II 75 on otsikoitu seuraavasti: Tontin puoliksi omistaneet A ja B olivat määräaikaisella kirjallisella sopimuksella jakaneet tontin samansuuruisiin maa-alueisiin ja sopineet, että A sai yksinomaiseen käyttöönsä ja hallintaansa toisen alueen ja B samalla tavalla toisen alueen. A:n hakemus kiinnityksen vahvistamisesta sopimuksen pysyvyyden vakuudeksi B:n omistamaan määräosaan tontista ja B:n vastaava hakemus hylättiin. Perusteluna todettiin pelkästään, ettei oikeus käyttää yhteisen kiinteistön määrättyä osaa ollut KiinA 1 §:ssä tarkoitettu oikeus.

Sen sijaan eksekuutiomenettely on säännelty yksityiskohtaisesti pakottavin normein,

Kokonaiskuvaa edes traditionaalisista panttioikeuksista ei voida rakentaa pelkästään velallisen ja velkojan välistä sopimusta edellyttävien vakuusoikeuksien eli ns. sopimusperusteisten panttioikeuksien varaan. Systeemi jää vaillinaiseksi. Se ei anna oikeaa kuvaa siitä todellisuudesta, jota se väittää jäsentävänsä. Mukaan on otettava myös ne vakuusoikeudet, jotka saavat vakuusoikeuksille tyypillisen oikeusvaikutuksen ilman erityistä sopimusta tai käyttäytymistä eli ns. legaaliset vakuusoikeudet.[8] Vain näin on luotavissa kokonaissysteemi (makrosysteemi), joka tasapuolisesti valaisee vakuusjärjestelmän funktionaalisuutta. Vakuusjärjestelmään sisältyy säännönmukaisesti sekä sopimusta edellyttäviä että siitä riippumattomia oikeuksia.[9]

Järjestelmät jaetaan kirjallisuudessa kokonaissysteemeihin (makrosysteemeihin) ja osasysteemeihin (mikrosysteemeihin). Mikrosysteemin ja makrosysteemin ero on jaottelun karkeudesta johtuen liukuva. Käytän ilmaisua makrosysteemi tarkoittamaan järjestelmää, joka selittää ja kuvaa oikeudellista instituutiota sekä sen suhdetta muihin instituutioihin. Mikrosysteemi on tällaisen järjestelmän osasysteemi. Legaalisia panttioikeuksia ja niiden suhdetta sopimusperusteisiin vakuusoikeuksiin selvittävä tutkimus on makrosystemaattinen, pelkästään legaalisiin panttioikeuksiin kohdistuva mikrosystemaattinen. Tämän kielenkäytön mukaan esimerkiksi *Teporan* tutkimus omistuksenpidätyksestä vakuuskeinona kuuluu makrotasolle.[10]

Voidaan todeta, että esitetty, *Björnen* tutkimukseen perustuva kaksijako vaikeuttaa harva-asteikkoisuutensa takia tutkimuksen luokittelua. Luokitteluvaikeuksia vähentäisi huomattavasti *perussysteemin* käyttöönotto makrosysteemin ja mikrosysteemin välimuodoksi. Perussysteemiin kuuluisi yhtä instituutiota esittävä tutkimus. Mikrosysteemi olisi perussysteemin alasysteemi. Näin tämä tutkimus on makrosystemaattinen, Teporan tutkimus perussystemaattinen ja Havansin tutkimus panttioikeudesta osakkeeseen mikrosystemaattinen.

---

mikä on estänyt vastaavaa kehitystä. Tässä yhteydessä ei ole tarpeen pyrkiä selvittämään, missä määrin kehitys on todella selitettävissä Ruotsin oikeuden vaikutuksella, missä määrin se taas on johtunut ns. reaalisista argumenteista. Ks. *Wilhelmsson* TfR 1985 s. 187.

[8] Vrt. *Helander* s. 18, joka rajaa perusteluitta legaaliset vakuusoikeudet irtaimeen omaisuuteen kohdistuvia vakuusoikeuksia käsittelevän tutkimuksensa ulkopuolelle.

[9] Teoriassa on mahdollista luoda vakuusjärjestelmä, jossa legaalisen vakuusoikeuden olemassaolo estää perustamasta samaan objektiin sopimusperusteisia vakuusoikeuksia. Yhdysvalloissa on eräissä tapauksissa päädytty UCC 9. artiklan perusteella tähän lopputulokseen. Toisin sanoen irtaimeen esineeseen ei voida perustaa artiklan sallimia vakuusoikeuksia, jos siihen jo kohdistuu legaalinen vakuusoikeus. Pääsääntönä myöskin UCC:n piirissä on legaalisten ja sopimusperusteisten vakuusoikeuksien rinnakkaisuus. Ks. *Helander* s. 118.

[10] Vrt. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 18, joka omaa tutkimustaan tarkoittaen puhuu »eräästä mikrotason systematisoinnista».

Laaja-alainen tarkastelu auttaa toivoakseni ymmärtämään eräitä kummankin vakuustyypin ominaispiirteitä, jotka irrallisina olisivat vain vaivoin selitettävissä. Toisin sanoen legaalisten vakuusoikeuksien tutkimus auttaa näkemään myös sopimusperusteiset vakuusoikeudet uudessa valossa monimutkaisen kokonaisuuden osina.

Legaaliset vakuusoikeudet muodostavat samalla tutkimuksen haasteen. Kyseinen vakuusoikeustyyppi on saanut erittäin vähän huomiota vakuusjuridisessa tutkimuksessa. Tutkijat ovat yleensä tyytyneet enemmän tai vähemmän yhtäpitävästi määrittelemään legaalisen vakuusoikeuden, tavallisimmin legaalisen panttioikeuden käsitteen, jonka jälkeen he ovat rajanneet legaaliset panttioikeudet eri perustein esityksensä ulkopuolelle.[11] Samalla on usein nimenomaisesti todettu tai annettu ymmärtää, että legaalisiin vakuusoikeuksiin sovelletaan »ilmeisesti» tai »todennäköisesti» eri normeja kuin sopimusperusteisiin panttioikeuksiin tai että päinvastoin niihin ovat »yleensä» tai »soveltuvin osin» sovellettavissa samat säännöt kuin sopimusperusteisiinkin panttioikeuksiin.

Eräs tämän tutkimuksen päätehtävistä on selvittää, voidaanko jompaakumpaa lähtökohtasääntöä asettaa. Toisin sanoen: onko olemassa periaatteellinen syy, miksi legaalisiin vakuusoikeuksiin ei voida soveltaa — tai voidaan soveltaa — yleisiä panttioikeudellisia normeja. Kysymys on tässä muodossaan liian epämääräinen ja mahdoton vastattavaksi. Tästä syystä pyrin selvittämään, mitä normeja legaalisiin panttioikeuksiin eräissä tyyppitilanteissa sovelletaan.

Legaalisia vakuusoikeuksia koskevaa lainsäädäntöä voidaan perustellusti arvostella kasuistisuudesta, oikeuspoliittisesta ja lakisystemaattisesta epäjohdonmukaisuudesta sekä epätarkasta kielenkäytöstä. Lainsäädäntötraditio on — yhtä yhteistä piirrettä lukuunottamatta — ollut erittäin kirjavaa sekä Suomessa että muissa pohjoismaissa. Monet säännökset ovat syntyneet sattumanvaraisesti, monesti ne on suoraan kopioitu jo kumotuista erikoislaeista. Yhtenäistä analyysiä, mikä on legaalisten vakuusoikeuksien oikeuspoliittinen rooli, miten legaalinen vakuusoikeus tulisi lainsäädäntöteknisesti toteuttaa tai mitä vaikutuksia legaalisilla vakuusoikeuksilla ylipäätään on, ei ole löydettävissä.[12] Sen sijaan eräitä lainsäätämisjärjestystä sivuavia yksittäisiä kysymyksiä on pohdittu oikeusvertailevasti arvioiden huomattavan laajasti.[13]

[11] Ks. esim. *Taxell*, Panträtt i skuldebrev s. 7.

[12] Ensimmäistä kertaa legaalisten vakuusoikeuksien tavoitteita ja vaikutuksia käsitellään lyhyitä mainintoja syvällisemmin Norjan vuoden 1980 panttilain esitöissä.

[13] Esillä on muun muassa ollut ongelma, vaatiiko sopimusperusteisia panttioikeuksia paremmalla etuoikeudella varustettu, takautuva legaalinen vakuusoikeus perustuslainsäätämisjärjestystä. Ks. esim. *Hidén* LM 1971 s. 107 ss. ja *Havansi*, Esinevakuudet s. 263. Ks.

Kyseistä normittomuuden ongelmaa[14] pahentaa sekin, että lainsäädäntötekniikka ei läheskään aina ole vastannut nykyisiä vaatimuksia. Monesti jo sen selvittäminen, sisältääkö tietty säännös legaalisen vakuusoikeuden[15], vaatii sen esitöiden tutkimista ja turvautumista laintulkintasääntöihin. Lisäksi vain poikkeuksellisesti lainsäätäjä on antanut nimenomaisen normin legaalisen panttioikeuden oikeusvaikutuksista, velkojan oikeussuojasta, velkojan eksekutiivisesta kompetenssista ja panttioikeuden lakkaamisesta. Esitöiden avulla ei voida päätellä, onko kysymykset ajateltu ratkaistavan sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevien normien analogisella soveltamisella vai onko ne tarkoituksellisesti jätetty sääntelemättä.[16]

Legaalisiin vakuusoikeuksiin kohdistuvan tutkimuksen tarvetta voidaan perustella paitsi systematisointipyrkimyksillä[17] myös puuttuvalla de lege ferenda-tutkimuksella ja niillä käytännön ongelmilla, joita legaaliset vakuusoikeudet aiheuttavat. Viimeksimainittuja esiintyy erityisesti kirjaamisen yhteydessä ja kiinteistöeksekuutiossa.

Keskitettäessä tutkimusta kyseisiin käytännön ongelmiin on huomioon otettava käynnissä olevat kirjaamislainsäädännön ja ulosottolainsäädännön kokonaisuudistukset. Eräät tällä hetkellä konkreettiset ongelmat siirtynevät oikeushistoriaan. Perinteinen eri tilanteiden yksityiskohtaiseen analyysiin perustuva tutkimus yksinomaisena lähestymistapana ei ole mielekäs.

Toisaalta laajat kokonaisuudistukset tarvitsevat laaja-alaista perustutkimusta, joka selvittelee järjestelmävalintoja ja niiden vaikutusta konkreettisten yksittäiskysymysten ratkaisulle. Myös legaalisia vakuusoikeuksia koskevan kielenkäytön epätäsmällisyys kaipaa korjaamista: pidän nimittäin selvänä, että lainsäädännössä ei tulla luopumaan — eikä voida luopua — kaikista kiinteis-

---

myös *Majamaa,* Oikeudesta rakentaa poikkeusluvalla s. 71—72. Kysymyksestä KiintVero-EOL:n esitöissä ks. *Ståhlberg,* Lausuntoja s. 108—110.

[14] Ks. *Vilkkonen,* Hallintotoimen mitättömyydestä s. 181—186, jossa esitetty mielestäni soveltuu erittäin hyvin myös legaalisiin panttioikeuksiin kohdistuvaan tutkimukseen.

[15] Tällä en tarkoita itse käsitteen vakiintumattomuutta vaan yksinomaan laintulkinnan ongelmia ratkaistaessa, antaako tietty säännös velkojalla sovitun tai edellytetyn määritelmän mukaisen legaalisen panttioikeuden.

[16] Mahdollista, joskaan ei todennäköistä, on, että lain vaikeneminen johtuu pyrkimyksestä jättää oikeuskäytännölle vapaat puitteet. Erityisesti eksekuutiota ja sen virallistoimintoisuutta ajatellen ratkaisumalli ei mielestäni ole onnistunut. Siihen on kuitenkin yksittäisten, harvoin aktualisoituvien ongelmien osalta tietoisesti turvauduttu muun muassa Ruotsin UB:n esitöissä. Ks. esim. prop. 1980/81: 8 s. 726.

[17] Legaalisiin vakuusoikeuksiin kohdistuva tutkimus tarjoaa samalla mahdollisuuden tarkastella sopimusperusteisia vakuusoikeuksia uudesta näkökulmasta osana vakuusjärjestelmää, jonka osat liittyvät käsitteellisesti ja toiminnallisesti toisiinsa.

töön kohdistuvista legaalisista panttioikeuksista. Tutkimuksen praktisena tavoitteena on osoittaa onnistunut tekninen konstruktio säädettävää lakia silmälläpitäen.

On siis paikallaan selvittää, mitkä ovat legaalisten vakuusoikeuksien oikeuspoliittiset tavoitteet, mitä haittoja niiden käyttöön liittyy ja mikä on tarkoituksenmukaisin oikeudellinen konstruktio niiden käyttämisessä. Tämän de lege ferenda-tutkimuksen tulokset palvelevat sekä edellä mainittuja kokonaisuudistuksia että legaalisia vakuusoikeuksia koskevaa erityislainsäädäntöä.

Traditionaalisen oikeusdogmaattisen tutkimuksen tarvetta on lähinnä kolmen laajan kysymysryhmän kohdalla. Ensimmäisen kysymysryhmän muodostaa kirjaaminen. Legaalisten panttioikeuksien kirjaaminen muodostaa tällä hetkellä huomattavan osan kirjaamisviranomaisten rutiinityöstä. Selvittämättä on jäänyt, mitä tehtäviä kyseinen kirjaaminen palvelee. Onko sillä merkitystä legaalista vakuusoikeutta nauttivan velkojan oikeussuojalle vai onko kirjaamisen tehtävänä yksinomaan tosiasiallinen tiedonvälitys?[18] Vastauksella on merkitystä muun muassa sille, mitä normeja seuraten itse kirjaaminen tapahtuu. Kyseinen kirjaaminen on tällä hetkellä kokonaan sääntelemättä eräitä teknisiä määräyksiä lukuunottamatta[19], mikä pohjimmaltaan heijastaa käsitystä sen oikeudellisesta merkityksettömyydestä.[20]

Kirjaamislainsäädännön uudistamisesityksissä lähtökohdaksi on perusteluitta otettu se, että panttivastuuta koskevissa merkinnöissä kirjaamisviranomaiselta ei edellytetä kirjaamispyynnön oikeellisuuden tutkimista. Kannanotolla on selvä yhteys ns. saantorekisteriin tehtävistä merkinnöistä lausuttuun: saannon merkitsemiseen saantorekisteriin ei liittyisi lainhuudatuksen oikeusvaikutuksia. Näin ollen merkinnät tehtäisiin saatujen ilmoitusten perusteella tutkimatta saannon laillisuutta.[21] Kuitenkin on selvää, että kiinteistön omistaja

[18] Ks. esim. KKO 1978 II 14: Kun omistaja oli myynyt tilansa kiinnityksistä vapaana, vaikka tila oli lain nojalla panttina perkausta varten valtion varoista myönnetyn, kiinnitysasiain pöytäkirjaan merkittävän mutta siihen kaupantekohetkellä vielä merkitsemättä olleen lainan maksamisesta, hänet velvoitettiin suorittamaan ostajalle tämän valtiolle maksaman perkauslainan määrä. Ostajalla katsottiin olleen oikeus maksaa tilaa rasittaneeksi todettu perkauslaina valtiolle noudattamatta lainan maksuaikaa koskevia ehtoja.

Ratkaisua käsitellään yksityiskohtaisesti jäljempänä jaksossa 4.2.

[19] Kirjaamisoikeudellisen sääntelyn aukollisuus tai täydellinen puuttuminen vaikuttaa yleiseltä ilmiöltä myös muita oikeusjärjesteyksiä tarkasteltaessa. Ks. esim. Sveitsin kirjaamisjärjestelmän kannalta *Scherrer* s. 276 ss.

[20] Lausuttu tietysti herättää lisäkysymyksen, miksi oikeudellisesti irrelevanttiin toimintoon on ylipäätään syytä uhrata voimavaroja.

[21] Ks. ehdotus 1984 s. 31. Sama käsitys tuodaan esiin myös laintarkastuskunnan esityksestä antamassa lausunnossa. Ks. LTK 1984: 3 s. 7, jossa todetaan seuraavaa: »Merkin-

saattaa tässäkin tapauksessa olla oikeussuojan tarpeessa merkinnän tapahtuessa perusteettomasti.

Toisen keskeisen kysymysryhmän muodostaa kiinteistöeksekuutio. Kiinteistön pakkohuutokaupassa legaalisia panttioikeuksia koskevien säännösten tulkinta aiheuttaa ongelmia, jotka eivät ole mielekkäässä suhteessa kyseisten saatavien suuruuteen.[22] Osasyynä pidän säännösten semanttista epävarmuutta: ensisijainen informaatiolähde, säännöksen sanamuoto, jättää avoimeksi, onko velkojalla legaalinen panttioikeus, mikä on sen etuoikeus jne.

Päätekijänä lienee kuitenkin jälleen aineellisoikeudellisten normien puuttuminen. Vaikka säännöksestä voidaankin päätellä — esimerkiksi tulkitsemalla, että siinä kuvattu tosiseikasto antaa velkojalle toteutuessaan legaalisen panttioikeuden ja että kyseinen saatava nauttii tiettyä etuoikeutta — legaalisen panttioikeuden olemassaolo, normisto ei anna vastausta siihen, mikä on legaalisen panttivelkojan eksekutiivinen asema, miten panttioikeus on toteutettava tai toteutettavissa kiinteistöeksekuutiossa, mitä kelpoisuusmuotoja se antaa velkojalle jne. Legaalisten panttioikeuksien osalta vallitsee erityisesti eksekuutiossa ns. normatiivinen aukko. Yksi tutkimuksen tavoitteista on löytää periaatteet, joilla aukko on täytettävissä.

Kolmas periaatteellisesti tärkeä, joskin käytännössä harvoin aktualisoituva ongelma on kysymys legaalisen panttivelkojan oikeussuojasta toisaalta ns. oikeaa omistajaa ja toisaalta kiinteistön luovutuksensaajaa kohtaan. Kyseiset tilanteet säännellään sopimusperusteisen panttioikeuden osalta oikeaa omistajaa ja luovutuksensaajaa suosivasti KiinA 17 §:n 1 ja 3 momenteissa. Itsestään selvää ei kuitenkaan ole, ratkeaako kollisio samoja periaatteita noudattaen silloinkin, kun velkojan panttioikeus ei perustu velallisen panttaustahdonilmaisuun. Erityisesti KiinA 17 §:n 1 monentin soveltaminen vaikuttaa jo teknisesti

---

nän tekemiseen ei siten liittyisi luovutuksen pätevyyteen kohdistuvaa tai muutakaan oikeudellista tutkintaa tai vahvistamista eikä oikeusvaikutuksia, vaan rekisterimerkinnällä olisi pelkästään informaatioarvo.»

[22] Suomen Lakimiesliitto jätti 25. 6. 1985 oikeusministerille kirjelmän, jossa kiinnitettiin huomiota ulosottolain kokonaisuudistuksen kiireellisyyteen ja nykyisen lainsäädännön epäkohtiin. Kirjelmää varten kerättiin tietoja neljän kaupunginvoudinviraston ja viiden nimismiespiirin ulosottotoiminnasta. Otanta pyrittiin saamaan mahdollisimman edustavaksi. Vastauksissa pidettiin yleisesti epäkohtana etuoikeussäännösten soveltamisongelmia pakkohuutokaupassa, mikä johtuu muun muassa erilaisista legaalisista panttioikeuksista. Mainittujen panttioikeuksien poistamista tai selkiinnyttämistä pidettiin välttämättömänä itse pakkohuutokauppaa koskevien säännösten yksinkertaistamiselle. Otanta oli liian suppea ollakseen tilastollisesti luotettava. Siitä voidaan kuitenkin päätellä, että legaalisia panttioikeuksia koskevat säännökset koetaan käytännön ulosottotoiminnassa vaikeaselkoisiksi ja puutteellisiksi.

mahdottomalta. Jos analogiasoveltaminen evätään, liikutaan täydellisessä lain aukossa.[23] Aukko voidaan täyttää yleisillä panttioikeudellisilla periaatteilla. Mutta onko tämäkään lähestymistapa oikea? Kuuluuko ongelma ylipäätään panttioikeudellisen kysymyksenasettelun piiriin ? Yhtä suurella oikeutuksella voidaan puhua uuden maksuunpanon yms. edellytyksistä uuteen omistajaan nähden.[24]

1.2. TUTKIMUSTEHTÄVÄ JA RAJAUKSET

Edellä esitetyn valossa voidaan välittömästi määritellä primäärinen tutkimustehtävä. Tehtävä on seuraava:

i) määritellä tarkoituksenmukainen legaalisen panttioikeuden käsite ja systematisoida sen avulla legaalisia panttioikeuksia sisältävät säännökset.

Säännökset ovat hajallaan eri laeissa, eikä niiden kielellinen asu ole aina yksiselitteinen. Tästä johtuen joudun kiinnittämään runsaasti huomiota säännösten sisällön ja soveltamisalan selvittämiseen. Legaalisen panttioikeuden käsitettä analysoin pääjaksossa 2, sekä siirryn pääjaksossa 3. etsimään ja systematisoimaan kyseisiä säännöksiä käsitettä hyväksi käyttäen. Osan käsitteenmäärittelystä muodostaa legaalisen panttioikeuden ja kiinteistösuoritteen kä-

[23] Lausuttu koskee Suomen oikeusjärjestystä. Oikeusvertaileva aineisto osoittaa, että kysymys on yleensä säännelty joko nimenomaisesti tai tavanomaisen oikeuden avulla. Pääasiallisena ratkaisuna on legaalisen panttivelkojan suojaaminen silloinkin, kun sopimusperusteinen panttivelkoja ei saa kyseisessä henkilösuhteessa suojaa.

[24] Panttioikeudellinen kysymyksenasettelu pelkistyy perimmältään kysymykseksi, *sitooko maksunsaantioikeus* tietyssä henkilösuhteessa. Jälkimmäinen tarkastelukulma taas johtaa kysymykseen, *voiko maksunsaantioikeus syntyä* kyseisessä relaatiossa. Jos liikutaan panttioikeuskentässä, vastausta etsivä etenee hierarkisesti pienemmästä suurempaan. Ellei erityissäännöstä ole, hän pyrkii soveltamaan analogisesti vastaavaa sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevaa normia. Ellei tätäkään ole, kysymystä tutkiva turvautuu yleisiin panttioikeudellisiin periaatteisiin jne. Ks. *Björne*, Oikeusjärjestelmän kehityksestä s. 157, jossa on vastaava esimerkki kauppaoikeuden alalta. Sama pätee myös jälkimmäisessä kentässä.

Ongelmallisin on valintaratkaisu: mitä normistoa lähtökohtaisesti pyritään soveltamaan tilanteeseen? Ratkaisulla on olennainen vaikutus lopputulokseen. Ks. *Wirilander*, Käyttöoikeus s. 53 ss. Valinnan säännöt ovat epämääräiset erityisesti silloin, kun normistot ovat tavanomaisoikeudellisia, eikä tavallisia laintulkintasääntöjä (kuten erityissäännös syrjäyttää yleissäännöksen) voida sellaisinaan soveltaa. Ks. esim. *Aarnio*, On legal reasoning s. 64 ss.

sitteiden käyttöalojen ja suhteen selvittäminen, mikä on välttämätöntä kokonaissystemaattisen näkökulman luomiseksi.

Edelleen on selvää, että tutkimuksessa on selvitettävä, millä edellytyksillä legaalisten panttioikeuksien oikeusvaikutukset alkavat ja mistä ajankohdasta lähtien ne sitovat asianosaisia ja sivullistahoja. Toisin sanoen: miten ja milloin legaalinen panttioikeus — kuvaannollisesti puhuen — syntyy? Tarkastelen syntymistä lähinnä sivullissuhdeongelmana sivuuttaen lähtökohtaisesti asianosaissuhteeseen liittyvät kysymykset. Tutkimuksen keskeisimpiä teemoja on selvittää, mikä merkitys legaalisen panttioikeuden kirjaamisella on.

Syntymisen peilikuva on legaalisen panttioikeuden lakkaaminen.[1] Milloin legaalinen panttioikeus menettää panttioikeudelle tyypilliset oikeusvaikutukset eli lakkaa? Koska lakkaamisella on käytännössä suhteellisen vähäinen merkitys, otan tutkittavaksi vain yksittäisiä kysymyksiä kuten legaalisen panttioikeuden vanhentumisen. Tutkimustehtävän positiivisoikeudellinen osa on siis:

ii) selvittää legaalisen panttioikeuden syntymisedellytykset sekä keskeiset oikeusvaikutukset.

Kyseisiä edellytyksiä ja oikeusvaikutuksia käsittelen pääjaksoissa 4—7, joista ensimmäisessä keskityn legaalisen panttioikeuden syntymiseen, toisessa oikeussuojaan, ja kahdessa seuraavassa legaalisen panttioikeuden asemaan eksekuutiossa.[2]

[1] Esityksen lyhentämiseksi puhun yllä syntymisestä ja lakkaamisesta jaottomana kokonaisuutena, mikä herättää vaikutelman, että oikeusvaikutusten synty tai päättyminen *kaikissa* suhteissa ja *kaikkien* kysymysten osalta olisi paikannettavissa samaan hetkeen. Luonnonlain kaltaista välttämättömyyttä tai edes todennäköisyyttä tähän ei tietenkään ole.

[2] Vrt. *Olivecrona* (Festskrift till Per Olof Ekelöf) s. 538—539, joka näyttää pitävän tällaista kysymyksenasettelua virheellisenä. Hän nimittäin toteaa kategorisesti »reglerna om inteckning i fast egendom är exekutionsregler och intet annat. Hela det komplicerade nätverket av inteckningsregler rör det sätt, på vilket exekutiv myndighet skall fördela de realisationsmedel för en fastighet . . .» Tältä kannalta kysymykset panttioikeuden (tehokkaasta) syntymisestä ja sivullissuojasta ovat pohjimmaltaan kysymyksiä siitä, millä ehdoin ulosottoviranomainen on velvollinen antamaan panttivelkojalle jako-osuuden. Toisin sanoen kysymys panttioikeuden sitovuudesta ja/tai pätevyydestä on itse asiassa ennakkokysymys eksekuutiossa. Perinteinen jako siviilioikeuteen ja eksekuutio-oikeuteen ei siksi toimi tällä kohdin tyydyttävästi. Olivecronan näkemys on perusteltavissa, joskaan se ei mielestäni muodosta estettä panttioikeudellisen kysymyksenasettelun ja eksekuutio-oikeudellisen kysymyksenasettelun esitystekniselle erillääpitämiselle. On kuitenkin syytä korostaa, että maksunsaantioikeuden sitovuus tietyssä henkilösuhteissa tulee yleensä ratkaistavaksi eksekuutiossa joko eksekuution aloittamisen (tai jatkamisen) ehtona tai jako-osuuden saamisen edellytyksenä. Ratkaistaanko kollisio ulosottoviranomaisen päätöksellä vaiko erillisessä vahvistusoikeudenkäynnissä, on vain tekninen järjestely.

Tutkimustehtävän de lege ferenda-osa on seuraava:

iii) eritellä legaalisten panttioikeuksien oikeuspoliittiset tavoitteet ja niiden tarpeellisuus velkojaprivilegioina.

Oikeuspoliittiset tavoitteet ovat periaatteessa löydettävissä tarkastelemalla positiivisoikeudellisten säännösten tavoitteita, toisin sanoen olemassaolevien ilmiöiden tarkastelun avulla. Eri asia on, ovatko tulokset empiirisesti todistettavissa.[3] Samoin käytännön tutkimusongelmaksi jää, voidaanko nimenomaisia tai esitöistä välillisesti ilmeneviä tavoitteenasetteluja jäljittää niukasta valmisteluaineistosta.

Legaalisten panttioikeuksien tarpeellisuus tarkoittaa sen selvittämistä, onko oletettu oikeuspoliittinen tarve ylipäätään olemassa ja onko kyseinen konstruktio ollut onnistunut väline tarkoituksen toteuttamisessa.[4] Toteutuminen on perimmältään sosiologisempiirinen tosiasia, joka on tutkimuksella selvitettävissä.[5] Ratkaisun tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa huomioon on otettava ne haitat, joita legaalisten panttioikeuksien laajamittainen käyttäminen aiheuttaa vaihdannalle ja vakuusjärjestelmälle.

Oikeuspoliittisen *tarpeen* arviointi joudutaan väitöskirjatutkimuksessa perustamaan hyvin suuressa määrin hypoteeseille ja satunnaisille maininnoille. Vaikka kyseinen virhealttius hyväksytäänkin laaja-alaisuuden hintana, joudutaan ottamaan kantaa erittäin vaikeaan periaatteelliseen ongelmaan: onko tar-

---

[3] Empiiristä verifioitavuutta epäilee muun muassa Lauridsen. Ks. *Lauridsen,* Studier i retspolitisk argumentation s. 315 ja 356 ss. Vrt. *Ross.* Om ret s. 424 ss., joka pitäytyy lähtökohtaiseen verifioitavuuteen.

[4] Keinon valinnasta ks. *Strömholm* SvJT 1973 s. 668—669.

[5] Ks. *Ross,* Om ret s. 418—422 ja *Lauridsen* mt. s. 305. Toteutumisen luotettava selvittäminen edellyttäisi laajaa tilastotutkimusta, joka ei ole suoritettavissa nykyisten tilastojen avulla. Suhteellisen luotettava arvio voidaan kuitenkin perustaa haastattelutietoihin. Lauridsen mt. s. 391 s. huomauttaakin, että »(r)etspolitikeren må i et vist omfang lade sig nøje med mere løse skøn og gisninger, som naeppe lader sig godtgøre indgående endsige da efterprøve i selvstaendige og mere empirisk praegede specialundersøgelser.»

Vastaava selvitys voidaan tehdä myös tulevaisuutta silmälläpitäen, mikä itse asiassa onkin oikeuspoliittisen tutkimuksen traditionaalinen tavoite. Selvää on, että vaikutussuhteiden selvittäminen joudutaan rakentamaan tällöin todennäköisyysarvioille. Poikkeuksellisesti on vaikutussuhteita selvitetty oikeusministeriön tutkimuksessa etuoikeussäännösten vaikutuksesta jako-osuuksiin konkurssissa. Perusaineistona on käytetty 99 konkurssipesän tuomioistuinasiakirjoja ja pesänhoitajilta saatuja tietoja. Aineiston avulla on voitu selvittää sekä nykyisten etuoikeussäännösten että niiden mahdollisten muutosten vaikutukset velkojien saamiin jako-osuuksiin. Näin laaja syy-yhteystutkimus on vain erityistilanteissa mahdollinen. Kyseisen tutkimuksen tavoitteista ja aineiston valinnasta ks. OM 1984: 6 s. 1—3 ja s. 13 ss.

peen tulkittava hävinneen, jos esitöissä selkeästi ilmaistu oikeuspoliittinen tavoite ei enää ole hyväksyttävissä tai perustuu ilmeisesti virheellisiin lähtökohtiin? Ongelma ei ole uusi, ja varallisuusoikeudellista tutkimusta onkin — mielestäni perustellusti — arvosteltu vanhentuneen tavoitteenasettelun käyttämisestä laintulkinta-argumenttina.[6] Säädettävää lakia palvelevassa tutkimuksessa vanhentuneiden tavoitteiden kritiikitön omaksuminen ei ole hyväksyttävissä. Tutkimuksen on tuotava selkeästi esiin oikeuspoliittisen tarveanalyysin mahdollinen virheellisyys.

De lege ferenda-tutkimus päättyy säännönmukaisesti suositusluonteiseen päätelmään, mihin keinoihin lainsäätäjän tulisi vastaisuudessa turvautua kyseisen tavoitteen saavuttamiseksi ja miten keinojen mahdolliset haittavaikutukset voidaan ehkäistä. Lausuttu on sovellettavissa myös legaalisiin panttioikeuksiin kohdistuvaan tutkimukseen. Jos legaalista panttioikeutta pidetään välttämättömänä tai tarpeellisena keinona, on tutkimuksen osoitettava se lainsäädäntötekninen konstruktio, jota hyväksikäyttäen tuleva lainsäädäntö olisi tarkoituksenmukaista rakentaa.[7]

Mainittuja de lege ferenda-ongelmia tarkastellaan pääjaksoissa 2. ja 3. ja eksekuutiojärjestelmän kannalta pääjaksoissa 6. ja 7. asiayhteyksissään. Joudun käsittelemään kahdessa viimeksimainitussa pääjaksossa kiinteistöeksekuutiota laajemmaltikin sivuavia oikeuspoliittisia kysymyksiä sekä muiden velkojien että velallisen suojan näkökulmasta.

---

[6] Näin vaihdannan edistämis-argumentin osalta *Mikkola,* Työttömyysturvan ehdoista s. 19—21. Ruotsin osalta ks. *Göranson,* Traditionsprincipen s. 25.

[7] Todistustaakka oikeuspoliittisessa tutkimuksessa on sillä, joka esittää voimassaolevan oikeuden muuttamista, esimerkiksi legaalisten vakuusoikeuksien täydellistä poistamista. Viittaus vakuusoikeuksien systeeminvastaisuuteen tai periaatteelliseen vaaraan luotonannolle ja vaihdannalle ei täytä kyseistä vaatimusta. Oikeuspoliittisesta todistustaakasta ks. *Lauridsen,* Studier i retspolitisk argumentation s. 371 ja 391.

Kuten jäljempänä tullaan toteamaan, legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa oikeuspoliittiseksi tavoitteeksi on useimmiten asetettu mainittujen panttioikeuksien poistaminen tai voimakas rajoittaminen. Vaatimuksen esittäjän on tällöin tietenkin osoitettava, että tavoiteltu asiantila on joko kokonaisuudessaan tai ainakin keskeisten intressitahojen kannalta nykytilaa onnistuneempi. Jos legaalisten panttioikeuksien tarkoituksenmukaisuutta ja/tai tehottomuutta aikanaan asetettujen tavoitteiden toteuttajina ei voida hyväksyttävästi osoittaa, tutkimuksen toissijaisena tehtävänä on osoittaa ne ratkaisumallit, joiden avulla niiden käyttöön liittyvät haitat voidaan supistaa minimiinsä.

1.3. TUTKIMUSAINEISTOSTA

Se tutkimusaineisto, jota joudutaan käyttämään tutkittaessa legaalisia panttioikeuksia, poikkeaa jossain määrin tavanomaisesta. Aineiston käyttämisessä ei voida seurata vakiintuneita sääntöjä. Kun toisaalta on mahdollista, että aineiston valinnalla ja rajaamisella on tavoitellusta objektiivisuudesta huolimatta vaikutusta tutkimuksen tuloksiin, on syytä tuoda esiin ne perustelut, joihin nojautuen olen karsinut mukaan otettavaa aineistoa.

Julkaistua oikeuskäytäntöä on erittäin vähän. Useimmat julkaistut korkeimman oikeuden ratkaisut liittyvät lisäksi tämän tutkimuksen kannalta merkityksettömiin kysymyksiin. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut sen sijaan valaisevat monia VeroUL:n ja erityislainsäädännön tulkintaongelmia, joskaan sekään ei kokonaisuutena tarjoa riittävää pohjaa tutkimukselle.

Oikeuskäytännön niukkuuden syyt ovat ilmeiset. Legaaliset panttioikeudet liittyvät useimmiten määriltään vähäisiin saataviin, eikä muutoksenhakuun näin ollen yleensä turvauduta. Valitusintressin puuttuminen on myös todennäköisesti rajoittanut riitojen saattamista ylimpiin oikeusasteisiin. Todennäköistä on, että nimenomaisten säännösten puuttuminen on tehnyt vaikeaksi pitkäaikaisen viranomaiskäytännön riitauttamisen ja vähentänyt — paradoksaalista kylläkin — halukkuutta muutoksenhakuun.

Sen sijaan legaalisia panttioikeuksia koskevaa alemmanasteista viranomaiskäytäntöä on runsaasti. Legaalisiin vakuusoikeuksiin liittyviä oikeudellisia ongelmia ratkaistaan jatkuvasti maksuunpano- ja ulosottoviranomaiskäytännössä. Tämän aineiston käyttäminen aiheuttaa kuitenkin kahdenlaisia ongelmia. Ensinnäkin kattavan aineiston kokoaminen eri viranomaisten asiakirjoista tätä tutkimusta varten on käytännössä mahdotonta. Tästä syystä olen rajoittanut aineiston toisaalta haastatteluihin ja toisaalta olemassaoleviin virastokohtaisiin selvityksiin.[1]

Toinen, erittäin vaikeasti ratkaistava ongelma on empiirisin keinoin hankitun aineiston merkitys oikeusdogmaattiselle tutkimukselle. Perinteisin tapa käyttää kyseistä aineistoa on jäljittää sen avulla oikeudellisia ongelmia.[2] Sa-

[1] Oikeuspoliittisen tutkimuksen osalta ks. *Lauridsen,* Studier i retspolitisk argumentation s. 392—393 ja oikeusdogmaattisen tutkimuksen *Mikkola,* Työttömyysturvan ehdoista s. 26—30. Virastokohtaisia tilastotietoja ja muuta aineistoa olen saanut erityisesti oikeusministeriön oikeushallinto-osastosta, maanmittaushallituksesta, maatilahallituksesta, metsähallituksesta, valtionvarainministeriöstä, verohallituksesta ja Helsingin ulosottovirastosta.

[2] Saarenpää huomauttaa osuvasti: »Massiiviset käytännön tutkimukset auttavat havaitsemaan rutiineja ja rutiinien ongelmia. Rutiini näyttäytyy usein säännönmukaisuutena. Massiivisilla tutkimuksilla voidaan löytää käytäntöjen vinoutumat, väärät ja huonot rutiinit.»

malla jäljittäminen auttaa keskittämään tutkimuksen käytännön kannalta keskeisiin ongelmiin. Sen sijaan oikeusteoria ei ole pyrkinyt tarkemmin selvittämään, mikä on viranomaiskäytännön oikeutta luova vaikutus tai mikä merkitys käytännön rutiineilla on ylipäätään laintulkinnassa. Oikeusteoreettisen tutkimuksen suhde viranomaiskäytäntöön on ollut vaivautunut: rutiinia ei ole voitu sijoittaa oikeusteoreettiseen viitekehikkoon. Niinpä se on tietoisesti tai tiedostamatta rajattu järjestelmän ulkopuolelle.[3]

Periaatteessa ei liene estettä sille, että myös tavanomaista oikeutta syntyy vakiintuneen, hallintoviranomaiskäytännön seurauksena.[4] Toisin sanoen lainsoveltajan muodollinen tuomioistuinluonne ei ole välttämätön edellytys välittömästi vaikuttavan normin syntymisellä. Esimerkiksi ulosotto-oikeudessa on runsaasti ulosottokäytännön luomia, tavanomaisoikeudellisia normeja, jotka tunnustetaan sitoviksi.[5] Eri asia on, että viranomaiskäytännön kautta syntyvälle tavanomaiselle oikeudelle voidaan — ja ilmeisesti on myös syytä — asettaa tiukemmat edellytykset vakiintuneisuuden ja soveltamistaajuuden osalta kuin mitä perinteisen lainkäytön välityksellä luoduille tavanomaisoikeudellisille normeille.[6]

Myös vakiintumattomalla käytännöllä on oma arvonsa oikeusdogmaattisessa tutkimuksessa.[7] Ns. reaalisiin argumentteihin on tapana sisällyttää myös

---

On kuitenkin huomattava Saarenpään tarkastelukulma. Lainopin tehtävänä hänen mukaansa on hyvien rutiinien luominen — hyvä rutiini pohjautuu yleisille opeille — rutiinien seuraaminen ja huonoiksi muuttuneiden rutiinien uudistaminen uuden systematiikan avulla. Vähemmälle huomiolle hänen esityksessään jää rutiinien eli viranomaiskäytännön oikeutta luova vaikutus: toisin sanoen rutiinit ovat pääasiassa havainnoitava ilmiöjoukko. Ks. *Saarenpää* (Oikeustiede 1984) s. 303 ja 315 ss.

[3] Ks. *Saarenpää* mt. s. 276—277 ja 321—322.

[4] Ks. esim. *Hjerner,* Om Rättsfallstolkning s. 67. Vrt. *Hoppu,* Valtion oikeudesta luopua saatavastaan s. 4, jossa lähdetään siitä, että viranomaisten käytännön selvityksessä havaittujen periaatteiden ja säännönmukaisuuksien 'lainmukaisuutta' on kriittisesti arvosteltava.

[5] Tyypillisiä ovat tavanomaisoikeudelliset säännöt, jotka rajoittavat ulosottoviranomaisten toimivaltaa laissa säädetystä. Välistä normi katsotaan yleisen eksekutiivisen periaatteen — esimerkiksi liiallisen ulosoton kiellon — sovellutukseksi, välistä se taas saa itsenäisen aseman. Esimerkkejä kummastakin tuodaan esiin jäljempänä.

[6] Kriteerien ankaruutta puoltaa mielestäni se seikka, että viranomaismenettelyssä on havaittavissa voimakas taipumus seurata aikaisempia rutiineja. Oikeuskysymysten ratkaisemista ei aina mielletä lain soveltamiseksi.

[7] Selvää tietysti on, että viranomaiskäytäntö saa merkitystä muun muassa »hyvän hallintotavan» tai »toimen ja tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavien vaatimusten» välityksellä. Tämän välillisen vaikutuksen tutkimisen kuitenkin sivuutan.

eri tulkintavaihtoehtojen seuraamusten arviointeja. Viranomaiskäytännön empiirisella seurannalla — erityisesti jos käytännössä on tapahtunut vaihteluita — saadaan tietoja siitä, mitä tosiasiallisia vaikutuksia tulkintavaihtoehdoilla x, y ja z on ollut. Tässä mielessä empiirinen tutkimus eli rutiinien tutkimus on tapa todistaa reaalisena argumenttina käytetty oletettu syy-yhteys.

Toinen oikeusdogmaattisen tutkimuksen päälähde on säädösten valmistelussa syntyvä aineisto. Edellä on todettu, että legaalisia panttioikeuksia koskevien säännösten esityöt ovat puutteelliset ja sattumanvaraiset. Säännöksille on tunnusomaista siirtyminen määräaikaisista tai muutoin uudistuvista erikoislaeista toisiin perusteluitta.[8] Lainsäädäntökäytäntö vähentää olennaisesti esityöaineiston käyttömahdollisuutta tässä tutkimuksessa.[9] Keskeisimpiä tutkimusalueita kirjaamista ja kiinteistöeksekuutiota sääntelevä lainsäädäntö on vanhentunutta. Sitä valmisteltaessa huomiota ei ole kiinnitetty legaalisiin panttioikeuksiin.[10] Syyt aineiston pinnallisuuteen ovat ilmeiset. Säännösten valmistelu ei ole tapahtunut keskitetysti oikeusministeriön lainvalmisteluosastolla, vaan sen viranomaisen — useimmiten ministeriön — piirissä, jonka hallinnonalaan kyseinen erikoislaki on kuulunut. Nopeasti uusiutuva lainsäädäntö on aiheuttanut, että valmisteluun ei ole ollut riittävästi aikaa. Lakiehdotus on tullut eduskuntakäsittelyyn ilman, että se olisi ollut loppuun saakka harkittu. Kiire selittänee useiden legaalisia panttioikeuksia koskevien normien epäselvän kieliasun ja normaalista lainsäädännöstä poikkeavat ratkaisut.

Tutkimusta ei siis voida suorittaa perinteisin keinoin analysoimalla ennakkopäätöksiä ja tulkitsemalla säädöksiä laajan esityömateriaalin avulla[11] Myöskään aikaisempaa, yhtenäistä perustutkimusta, jota voitaisiin arvioida uuden

---

[8] Määräaikainen tai muutoin nopeasti uudistuva erityislainsäädäntö aiheuttaa myös ongelmia arvioitaessa viranomaiskäytännön tulkinta-arvoa. Uudistumisesta nimittäin seuraa, että tulkintatilanne on aina tavallaan uusi: vakiintunutta tulkintatraditiota ei ehdi syntymään. Uusien normien kielellinen asu saa korostuneen merkityksen silloinkin, kun normi tosiasiallisesti on siirretty vanhasta laista uuteen lakiin.

[9] Ks. *Hoppu,* Valtion oikeudesta luopua saatavastaan s. 2. Erikoinen ongelma aiheutuu perusteluosien täydellisestä puuttumisesta. Onko uusien esitöiden aukollisuus selitettävissä sillä, että valmistelussa on yhdytty aikaisempiin perusteluihin, vai onko lainsäätäjän (oletettu) tarkoitus aina erikseen ratkaistava?

[10] Eksekuutiojärjestelmän perusratkaisut on tehty 1890-luvulla. Kirjaamisjärjestelmä puolestaan perustuu 1920-luvun valmistelulle, eikä sen periaateratkaisuja ole muutettu. Legaalinen panttioikeus käsitteenä on huomattavasti myöhäsyntyisempi, ja kyseisten panttioikeuksien aiheuttamiin ongelmiin erityisesti reaaliluotonannossa ja kiinteistöeksekuutiossa on alettu kiinnittämään huomiota vasta viimeisinä kymmenenä vuotena.

[11] Ks. *Vilkkonen,* Hallintotoimen mitättömyydestä s. 6, jonka lähtökohta tutkimusaiheen erilaisuudesta huolimatta on yllättävän samanlainen.

oikeuskäytännön ja/tai uusien säädösten valossa, ei ole. Tutkimuksessa ei päästä järjestelmien vertailuun, jossa voiton perisi selittävyydeltään, ongelmanratkaisukyvyltään jne. 'parempi' systeemi. Järjestelmien arviointi jää myöhemmän tutkimuksen tehtäväksi.

Tutkimuksen lähtökohdan muodostaa legaalisen panttioikeuden käsite. Luonnollinen aloituspiste on käsitteen analysointi ja tarkentaminen. Analysointi voidaan puolestaan aloittaa tutkimalla käsitteestä kirjallisuudessa ja säädösten esitöissä lausuttuja kannanottoja. Analysointi päättyy käsitteen tarkentamiseen. Tarkennettua käsitettä apuna käyttäen voidaan rakentaa järjestelmä, joka kuvaa sekä legaalisia panttioikeuksia että niiden suhdetta sopimusperusteisiin vakuusoikeuksiin. Kyseisen systeemin, yleisten oppien, toimivuutta koetellaan selvittämällä, tukevatko säädösten kielellinen ja historiallinen tulkinta ja niukka oikeustapausaineisto sen avulla saatavia tuloksia, toisin sanoen ovatko ne selitettävissä systeemin avulla.

On selvää, ettei järjestelmää luoda tyhjästä. Sen rakentamisessa on käytettävä samaa aineistoa, jonka avulla sitä testataan. Aineiston kaksoiskäyttö muodostaa riskitekijän, joka voi vääristää tutkimustuloksia. Riski ei kuitenkaan liene systeeminmuodostukselle rakentuvassa tutkimuksessa sen suurempi kuin oikeustieteellisessä tutkimuksessa yleensä.[12]

[12] Lähteenä tulen käyttämään ennen kaikkea ulosottokäytäntöä. Mainitulla käytännöllä tarkoitan tässä tutkimuksessa ulosottoviranomaisten noudattamia tavanomaisoikeudellisia normeja. Tietoja käytännöstä olen saanut haastatteluista, ulosottotointa koskevista viralliselvityksistä, ulosottoviranomaisille tarkoitetusta koulutusmateriaalista sekä eduskunnan oikeusasiamiehen vuosikertomuksista. Koulutusmateriaaleista tämän tutkimuksen näkökulmasta tärkein on puolivirallinen Kiinteistön ja aluksen pakkohuutokauppa (OM 8. 5. 1985) ja sen lausuntoaineisto. Oikeuskanslerin ja oikeusasiamiehen lausuntojen merkityksestä tulkinnassa ks. *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 42—43.

Varsinainen ylimpien oikeusasteiden oikeuskäytäntö on siksi niukka, ettei täyttä varmuutta ole, tultaisiinko ulosottokäytännön luomille säännöille antamaan tuomioistuimissa kaikilta osin oikeudellisesti sitova vaikutus.

2. TUTKIMUKSEN TEOREETTISIA LÄHTÖKOHTIA

2.1. LEGAALISEN PANTTIOIKEUDEN KÄSITTEESTÄ

a. Panttioikeustyyppien systematiikka. Alustavia terminologisia huomautuksia.

Kotimaisessa kirjallisuudessa on legaalisen panttioikeuden käsite jäänyt vähälle huomiolle. Myös itse ilmaisu legaalinen panttioikeus on heikosti vakiintunut, sillä ilmeisinä synonyymeinä on käytetty termejä legaalinen, lakimääräinen, laillinen, salainen (hiljainen) ja lakiperusteinen panttioikeus.[1] Tässä tutkimuksessa käytän ilmaisua legaalinen panttioikeus jäljempänä mainittavin perustein.

Panttioikeuden käsitettä yleisellä tasolla en käsittele laajemmalti kuin mitä tämän tutkimuksen aiheen kannalta on välttämätöntä. On kuitenkin huomattava, ettei myöskään tämä ilmaisu ole yksiselitteinen. Panttioikeus viittaa oikeudellisessa kielenkäytössä useisiin eri asioihin. Sitä käytetään ilmoittamaan rajattu oikeudenala eli instituutio, se viittaa tietyssä suhteessa privilegioidun velkojan oikeusasemaan, se toimii esitysteknisenä apuneuvona yhdistäen oikeusseuraamukset oikeustosiasioihin[2] ja vihdoin sillä tarkoitetaan erityispiirteistä saamisoikeutta.[3]

---

[1] Kielenkäytöstä ks. *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 265, *Wrede* (Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi) s. 27—28, *Wrede—Caselius* s. 453 ja *Kivimäki—Ylöstalo* s. 46. Uudessa kirjallisuudessa on yhä vakiintuneemmin siirrytty termiin legaalinen panttioikeus. Panttioikeusterminologian rinnalla käytetään käsitettä reaalirasite ilmeisesti täysin peittävässä merkityksessä. Ks. *Wrede* mt. s. 28 ja *Arento* SPL 1956 s. 326. Viimeksimainittu käsite esiintyy myös oikeuskäytännössä ratkaisussa KKO 1931 I 60.

[2] Ks. *Ross*, Om ret s. 206 ss. Funktionaalisen panttioikeuskäsitteen etuna on se, että käsitteelle ja määritelmälle voidaan vaivatta antaa kulloistakin positiivista oikeutta vastaava sisältö. Tästä ks. *Helander* s. 37. Funktionaalisen käsitteen mitäänsanomattomuudesta ja muuttuvuudesta toisaalta seuraa, että käsitteen systematisoiva arvo jää vähäiseksi. Näin luotu käsite on vain lyhenne.

[3] Esimerkiksi UL 4:12:ssa ilmaisua panttioikeus on käytetty tässä merkityksessä. Pant-

Viime vuosina pohjoismaisessa kirjallisuudessa on voimakkaasti pyritty johdonmukaistamaan ja selventämään panttioikeudellista kielenkäyttöä. Ilmaus panttioikeus on haluttu varata tarkoittamaan niitä kelpuutusmuotoja, jotka panttivelkojalla tavalliseen velkojaan verrattuna on. Saatavasta, jonka perimiseen panttioikeudella edellä mainitussa merkityksessä pyritään, käytetään nimitystä panttisaatava. Kuvattua terminologiaa ovat puoltaneet *Hessler* ja *Rodhe*.[4] Tueksi on viitattu JB:n omaksumaan systematiikkaan. On selvää, että näin tarkennettu terminologia sallii puhua panttioikeudesta silloinkin, kun (pantti)saatavaa ei ole, ja keskustelu panttioikeudesta tulevaisuudessa syntyvien saatavien vakuutena helpottuu.[5]

Kotimaisessa kirjallisuudessa näyttää vallalle päässeen käsitys, joka toisaalta pitää panttioikeutta oikeusaseman nimityksenä ja toisaalta korostaa sen pohjimmaista saamisoikeusluonnetta.[6]

Erillinen terminologinen ongelma on, voidaanko käyttää ilmaisua panttioikeus silloinkin, kun velkojan oikeusasema ei ole kaikissa henkilösuhteissa suojattu. Esityksen yksinkertaistamiseksi tähän kysymykseen on yleensä vastattu myönteisesti, vaikka kielenkäyttö ei olisikaan sopusoinnussa lainsäädännön kanssa.[7]

Jos sopimusperusteisen panttioikeuden kohteena on kiinteistö tai muu kirjauskelpoinen objekti, panttioikeus korvataan usein ilmaisulla kiinnitys, jolla on samat merkitykset ensiksimainittua oikeudenalaviittausta lukuunottamatta. Lisäksi kiinnityksellä voidaan tarkoittaa tosiasiallista rekisterimerkintää tai sen tekemistä tai menettelyä, joka johtaa merkinnän tekemiseen, kokonaisuudessaan.[8]

Yleisessä kielenkäytössä lakiperusteinen, lakimääräinen ja legaalinen tarkoittavat samaa. Ilmaisut lakiperusteinen ja lakimääräinen herättävät vaikutelman, että kyseinen oikeus — päinvastoin kuin muut panttioikeudet — olisi

---

tioikeus on perinteisesti määritelty privilegioiduksi (eli velkojan eduksi normaalista poikkeavaksi) saamisoikeudeksi Tanskassa. Kanta vakiintui 1950-luvulla Eybenin vaikutuksesta. Ks. *Eyben,* Panterettigheder s. 7 ja *Jespersen* (Festskrift til W. E. von Eyben) s. 119 ss. Vrt. *Højrup* s. 7, joka pitää vallitsevaa määritelmää liian laajana sen sisältäessä myös omistuksenpidätysehdon.

Vanhemmassa kirjallisuudessa panttioikeus määriteltiin sekä Suomessa että muissa pohjoismaissa rajoitetuksi esineoikeudeksi. Ks. esim. *Hernberg* DL 1922 s. 249—250. Määritelmä on eräässä mielessä varsin onnistunut korostaessaan »panttioikeudelliseen» saamiseen liittyvää poikkeuksellista pysyvyyttä (esimerkiksi sivullissitovuutta).

[4] Ks. *Hessler* s. 51—52 ja 344—347 sekä *Rodhe* s. 130—132.

[5] Näin *Helander* s. 41.

[6] Ks. esim. *Havansi,* Esinevakuudet s. 30 ss.

[7] Ks. *Helander* s. 40.

[8] *Kiinnitys* termin monimerkityksellisyydestä ks. *Gärde* SvJT 1952 s. 83 ja *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 21.

erityisesti oikeusjärjestyksen tunnustama tai lainsäätäjän suosima tai että tällaisen panttivelkojan oikeudellinen asema olisi edullisempi kuin sopimusperusteisen panttivelkojan. Legaalisen ja sopimusperusteisen panttioikeuden välillä ei kuitenkaan ole kummassakaan suhteessa rakenteellista eroa: molemmat ovat sitovia yksinomaan oikeusjärjestyksen määräämin ehdoin ja saavat lainsäätäjän niihin liittämät oikeusvaikutukset.[9] Tästä syystä olen käyttänyt johdonmukaisesti neutraalimpaa ilmausta legaalinen panttioikeus, johon ei mielestäni sisälly vastaavaa tunneväritystä.[10]

Kielellisen terminologian valinta ei ratkaise käsitteenmuodostamisongelmaa. On määriteltävä se ilmiöjoukko, johon valittu ilmaus viittaa, toisin sanoen käsitteen soveltamisala. Koska kirjallisuudessa esitetyt mielipiteet legaalisen panttioikeuden käsitteestä ovat sidoksissa panttioikeustyyppien systemaattiseen luokitteluun, lähden liikkeelle viimeksimainitusta.

Totutusti panttioikeudet on jaettu kolmeen ryhmään niiden syntyperusteen mukaan.[11] Tärkeimmän pääryhmän muodostavat objektin omistajan oikeustoimeen perustuvat panttioikeudet. Koska oikeustoimi on säännöllisesti osa luotonantosopimusta, ryhmää voidaan kutsua sopimusperusteisiksi panttioikeuksiksi.[12]

Toisen pääryhmän panttioikeudet syntyvät täytäntöönpanotoimen myötä. Positiivisoikeudellisena esimerkkinä on viitattu ulosmittauspanttioikeuteen, joka syntyy UL 4:30:n nojalla irtaimeen omaisuuteen ulosmittausjulistuksella ja varmistustoimilla. Kyseisen panttioikeuden paikka systematiikassa on kuitenkin epäselvä, sillä useat kirjoittajat lukevat sen etuoikeuksiin kuuluvaksi.[13] Luo-

[9] Ks. tästä lähemmin *Vinding Kruse* s. 1376.

[10] Nykysuomen sanakirja ilmoittaa esimerkkeinä sekä lakimääräinen-adjektiivin että legaalinen-adjektiivin käytöstä lakimääräisen/legaalisen panttioikeuden. Adjektiivin legaalinen käyttöala on kuitenkin suppeampi, mikä puoltaa sen käyttöä tässä yhteydessä.

[11] Jaottelusta Suomen oikeudessa ks. *Ekström* s. 208 ja *Wrede,* Grunddragen s. 394. Yhtenäisen panttioikeuskäsitteen muodostamismahdollisuuksista positiivisessa oikeudessa ks. *Caselius,* Käsite s. 75 ss.

[12] Ks. *Havansi,* Pantin takaisinsaannista s. 72—77 ja *sama,* Luotto-oikeus s. 114 ss.

[13] UL:ia laadittaessa ajatuksena lienee ollut, että ulosmittauspanttioikeus irtaimeen omaisuuteen olisi todellinen panttioikeus käsitteen yksityisoikeudellisessa mielessä. Näin LVK 1891 s. 151—152 ja *Wrede* (Valda juridiska uppsatser II) s. 261. Nykyisten käsitysten mukaan ulosmittauspanttioikeus poikkeaa oikeusvaikutuksiltaan monissa suhteissa sopimusperusteisesta panttioikeudesta, joten käsitteellinen rinnastus ei ole tarkoituksenmukainen.

Ks. *Taxell,* Panträtt i skuldebrev s. 30 ja *Havansi,* Takavarikko s. 611 alaviite 134. — Systemaattinen luokitteluratkaisu ei anna vastausta siihen, mitä panttioikeudellisia normeja voidaan soveltaa ulosmittauspanttioikeuteen.

Hakulinen pitää UL 4:30:n mukaista oikeutta irtaimeen omaisuuteen käsitteellisesti legaalisena panttioikeutena. Ks. *Hakulinen,* Perusteettoman edun palautus s. 278 verr. 302.

kitteluerimielisyydet johtuvat ainakin osittain siitä, että rajanvetäjänä panttioikeuden ja etuoikeuden välillä on käytetty sitä, katkaiseeko oikeudellinen määräämistoimi (esim. luovutus) eksekuutioliitynnän vai ei. Jos vastaus on myönteinen, kyseessä on etuoikeus. Kielteinen vastaus taas osoittaa, että kyseessä on lähtökohtaisesti panttioikeus. Velallisen disponointi ei edellä mainitussa tilanteessa periaatteessa katkaise eksekuutioliityntää, joten ulosmittauspanttioikeus sijoittuisi sivullissuojattujen panttioikeuksien piiriin.[14] Ulosmittaus lukitsee kuten panttioikeuskin objektin eksekutiivisesti osaksi velallisen varallisuutta.[15]

Eksekuutioliitynnän säilymisestä johtuvaa sivullissitovuutta näkökulmana käyttäen irtaimen ja kiinteistön ulosmittauksen välillä ei ole rakenteellista eroa. Tästä syystä voidaan kuvaannollisesti todeta kiinteistön ulosmittauksen tuottavan eräissä suhteissa velkojalle samankaltaisen aseman kuin sopimusperusteinen panttioikeus.[16]

Kolmanteen ryhmään on luettu kirjallisuudessa ne panttioikeudet, jotka syn-

[14] Etuoikeuden ja vakuusoikeuden pohjimmaisena erokriteerinä on toisin sanoen velkojan oikeussuoja. Jos velkoja ei disponointitoimien seurauksena kadota oikeuttaan maksun saamiseen kyseiseen objektiin kohdistuvassa eksekuutiossa tai hän kadottaa oikeuden vain tietyin edellytyksin (luovutuksensaajan vilpitön mieli, objektin siirtäminen, luovutuksen vastikkeellisuus jne), kyseessä on vakuusoikeus.

Ulosmittaus siis antaa velkojalle oikeusaseman, jossa on sivullissitovuuden osalta voimakkaasti panttioikeudellisia piirteitä riippumatta siitä, käyttääkö positiivisoikeudellinen säännös etuoikeus- vai panttioikeusterminologiaa.

Ulosmittausvelkojan suojaa sivullisseuraajaan nähden tehostavat sanktioidut disponointikiellot, jotka puolestaan puuttuvat sopimusperusteisia panttioikeuksia sääntelevästä normistosta.

[15] Rinnastuksen aiheellisuus näyttää ilmeiseltä silloin, jos panttioikeus määritellään traditionaaliseen tapaan rajoitetuksi esineoikeudeksi, »jonka nojalla oikeutetulla (pantinhaltijalla) on valta saada pantatun esineen (pantin) arvosta suorituksen arvo, ellei suoritusta ole muulla tavoin täytetty». Määritelmä on *Wrede—Caseliuksen*. Ks. mt. s. 445. Vrt. *Hessler* s. 51—52 ja 346 sekä *Rodhe* s. 387—388, jotka — tosin eri painotuksin — korostavat vakuusoikeuskäsitteen kaksoisfunktiota toisaalta etuoikeutena ja toisaalta sitovuusperusteena seuraajan nähden.

Myös viimeksimainitun tarkastelutavan kannalta tutkittaessa ulosmittauksen sitovuutta seuraajaan ja/tai muihin velkojiin nähden voidaan havaita muille vakuusoikeuksille tyypillinen vaihtelu riippuen siitä, onko tarkasteltavassa henkilösuhteessa olemassa esineoikeudellinen momentti.

[16] Ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 51. Vrt. *Kartio* LM 1985 s. 583. Viimeaikaisessa ruotsalaisessa kirjallisuudessa on korostettu, että ulosmittauksen tuottaman oikeuden ja panttioikeuden eroavaisuudet oikeuksien tarkoitus ja funktio huomioonottaen ovat vähäisemmät verrattaessa ensiksimainittua legaalisiin panttioikeuksiin. Ks. *Helander* s. 53, *Hessler* s. 552 ja *Karlgren* SvJT 1956 s. 247. Vrt. *Hasselrot* s. 1552 ja *Undèn* I s. 170.

tyvät muutoin kuin omistajan panttaustahdonilmaisun tai viranomaisen eksekuutiotoimen kautta. Positiivista määritelmää ryhmään kuuluvista vakuusoikeuksista ei ole haluttu tai katsottu voitavan esittää.

b. Salainen panttioikeus

Alustavan tarkastelun perusteella on selvää, että salainen (hiljainen) panttioikeus ei ole sen enempää legaalisen panttioikeuden synonyymi kuin vastakohtakaan. Salainen panttioikeus on vakuusoikeus, joka ei ole havaittavissa ja joka siis loukkaa julkisuusvaatimusta. Kiinteistöihin sovellettuna tämä tarkoittaa sitä, että maksunsaantioikeus ei ilmene julkisesta kirjaamisrekisteristä.

> Kirjaamisrekisterillä on tässä yhteydessä yleensä ymmärretty virallisrekisteriä, johon kiinteistöön kohdistuvat oikeudet on keskitetysti kirjattava oikeussuojan saamiseksi. Oikeus, joka on merkitty kirjaamisrekisteriin, on julkinen. Se, että oikeus ilmenee muusta julkisesta rekisteristä, ei estä pitämästä sitä salaisena. Suomen oikeudessa kiistattomia kirjaamisrekistereitä ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Sen sijaan ns. ulosmitattujen kiinteistöjen luettelo, joka lakkautettiin KiinA:n osittaisuudistuksessa (825/79), ei riidattomasti täyttänyt kirjaamisrekisteriltä vaadittavaa yleiskatsauksellisuutta ja havainnollisuutta. Epäselvää oli, voitiinko luetteloon merkitsemistä pitää muodollisesti ottaen kirjaamisena.
>
> Kun kuitenkin luetteloon tehtävälle merkinnälle annettiin positiivisessa oikeudessa — tällainen säännös on edelleenkin voimassaoleva UL 7:8.3 — merkitystä kollision ratkaisussa, merkinnän tekeminen kyseiseen luetteloon oli mielestäni periaatteessa kirjaamista. Kiinnitysrekisterin korvattua luettelon mainittu luokittelukysymys on menettänyt ajankohtaisuutensa.
>
> Julkisuudessa voidaan puhua myös laajassa merkityksessä. Julkisella maksunsaantioikeudella tarkoitetaan tällöin oikeutta, joka ylipäätään ilmenee viranomaisen pitämästä ja kaikkien käytettävissä olevasta rekisteristä. Esimerkiksi katumaksu on ensiksimainitussa rajoitetussa merkityksessä salainen, sivullissitova maksunsaantioikeus, koska maksuunpannut katumaksut merkitään kaupungin pitämään luetteloon (KML 19.2 §). Laajassa merkityksessä katumaksua voidaan pitää kyseisen luettelon takia julkisena maksunsaantioikeutena.
>
> Kirjallisuudessa ilmaisua julkinen käytetään legaalisista panttioikeuksista puhuttaessa molemmissa merkityksissä. Usein ei myöskään asiayhteys ilmaise, kummassa merkityksessä ilmaisua käytetään.
>
> Myös oikeusvaikutuksia silmälläpitäen termi kirjaaminen on legaalisien maksunsaantioikeuksien kyseessäollen sisällöltään hämärtynyt. On jossain määrin harhaanjohtavaa puhua kirjaamisesta tätä ilmaisua käyttäen silloin, kun merkinnällä on pelkästään tiedottava funktio. Ilmaisua kirjaaminen tulisi johdonmukaisuuden takia käyttää vain, jos merkin-

nällä tai sen puuttumisella on oikeudellista relevanssia oikeuden pysyvyydelle, toisin sanoen oikeudellinen funktio.

Juridinen kielenkäyttö ei kuitenkaan ole mainittua eroa tehnyt. Syynä on saattanut olla sopivan ilmaisun puuttuminen. Tästä syystä käytän ilmaisua kirjaaminen pääsääntöisesti molemmissa edellämainituissa merkityksissä.[17]

Salainen ja legaalinen panttioikeus ovat yhteismitattomia, eri luokitusperusteiden sovellutuksia. Salaisen panttioikeuden vastakohta on julkinen panttioikeus. Toisin sanoen myös sopimusperusteinen vakuusoikeus voi olla salainen, eikä mitään estettä ole sille, että legaalinen panttioikeus on tehokas jossain tai kaikissa henkilösuhteissa vain julkisena.

Positiivisessa oikeudessa ei ole salaisia sopimusperusteisia panttioikeuksia, missä suhteessa legaalisten panttioikeuksien määritteleminen *salaisiksi* osoittaa niiden erityispiirteen.[18] Koska useat legaaliset panttioikeudet edellyttävät positiivisessa oikeudessa kirjaamista tai niiden kirjaaminen on järjestetty, määritelmä on yleistyksenä virheellinen. Legaalinen panttioikeus voi olla julkinen tai salainen.[19]

c. *Legaalisen panttioikeuden käsite oikeuskirjallisuudessa.*

Vanhempi kirjallisuus ei käytä legaalisen panttioikeuden käsitettä kiinteistöistä puhuttaessa. Käsite on varattu irtaimiin esineisiin kohdistuville ex lege syntyville vakuusoikeuksille. Poikkeusasemassa oli maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, joka luettiin jo 1800-luvun lopulla systemaattisesti omaksi ryhmäkseen legaaliseksi panttioikeudeksi. Viimeksimainitulla käsitteellä oli siis kiinteistön kyseessäollessa erittäin rajattu merkitys: legaalinen panttioikeus tar-

---

[17] Kirjaamisoikeudelliseen kielenkäyttöön palataan jäljempänä jaksossa 4.2.

[18] 1600-luvulla yksityiseen, ei-julkiseen asiakirjaan perustuvalle hypotekaariselle panttioikeudelle annettiin ainakin eräissä henkilösuhteissa oikeussuojaa. Ks. *Benckert* s. 40.

[19] Kirjaamiselle on yleensä annettu merkitystä suhteessa alkuperäisen velallisen seuraajaan. Esimerkkejä ovat sittemmin kumottu LuopKorvL 14 § ja edelleen voimassaoleva VuokraAlJärjL 40 §. Ensiksimainitussa säännöksessä kirjaaminen (merkintä kiinnitysasiain pöytäkirjaan) ratkaisee, sitooko velkojan maksunsaantioikeus seuraajaa. Etuoikeuden määräytymiselle kirjaamisajankohdalla ei ole merkitystä. Jälkimmäinen säännös antaa kirjaamiselle relevanssia sekä sitovuuden että etuoikeuden osalta. Etuoikeus määräytyy kirjaamisajankohdan nojalla.

Säännöstä, jossa sivullissitovuus syntyisi ilman kirjaamista mutta kirjaamisen nojalla määräytyvä aikaprioriteetti asettaisi etuoikeuden, ei Suomen oikeuteen sisälly. Teknisiä tai käsitteellisiä esteitä kyseiselle oikeustyypille ei ole. Päinvastoin kyseiseen vaihtoehtoon liittyisi, kuten jäljempänä tullaan toteamaan, kiinteistöluotonannon kannalta eräitä etuja.

koitti MK 11:2:ssa säänneltyä salaista panttioikeutta.[20] Tässä erittäin suppeassa merkityksessä legaalisen panttioikeuden käsitettä käyttävät muun muassa *Serlachius* ja *Wrede—Caselius.*[21]

Tilanteet, joissa kiinteistöön kohdistui ilman panttioikeustointa sivullista sitova maksunsaantioikeus, selitettiin käyttäen kiinteistösuoritteen (reallast) käsitettä. Kiinteistösuoritteella tarkoitettiin »rajoitettua esineoikeutta, jonka nojalla henkilö on oikeutettu jatkuvasti määräaikoina saamaan kiinteistöstä suorituksia (toistuvaistuloa).»[22] Käsitteen juuret olivat keskiajan talousjärjestelmässä, jonka ytimen kiinteistösuoriteinstituutio muodosti. Keski-Eurooppalaisten esikuvien vaikutuksesta käsite alkoi vakiintua myös Ruotsin oikeustieteessä 1600-luvulla, jolloin käsitteen piiriin ryhdyttiin saattamaan kaikki suoritusvelvollisuudet, jotka *laki* liitti maan, erityisesti veromaan, omistamiseen.[23] Käsitteellä on siis ainakin Ruotsi-Suomen osalta ilmeinen funktionaalinen yhteys yhteiskunnan feodaalistumiseen.

Kiinteistösuoritteille ominaista on toistuvuus. Käsitteen ulkopuolelle jäävät näin ollen periaatteessa ne suoritusvelvollisuudet, jotka lakkaavat yhdellä suorituksella.[24] Toinen tyypillinen piirre on henkilökohtainen vastuu. Kiinteis-

---

[20] Ilmeistä on, että kiinnityksen tapahduttua panttioikeus menetti legaalisen panttioikeuden statuksensa. Toisin sanoen legaalinen panttioikeus oli aina samalla salainen panttioikeus.

[21] Ks. *Serlachius* s. 303 ja *Wrede—Caselius* s. 456 verr. 485. Wrede—Caseliuksen esitys kuitenkin todistaa jo käsitteenmuodostuksen murroksesta. Toisaalla (s. 454) maksamattoman kauppahinnan panttioikeus mainitaan vain *esimerkkinä* kiinteistöön kohdistuvasta legaalisesta panttioikeudesta.

Ekströmin esityksestä ei voida päätellä, koskeeko hänen käyttämänsä legaalisen panttioikeuden käsite — Ekström käyttää ilmaisua 'välittömästi lain perusteella syntyvä panttioikeus' — myös kiinteistöjä. Viittaus Wredeen tukee kielteistä kantaa. Ks. *Ekström* s. 208.

Calonius sisällyttää lakimääräisen panttioikeuden piiriin maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden, maaverojen panttioikeuden (ns. veropanttioikeuden) ja eräät rakennuksiin kohdistuvat panttioikeudet. Ks. *Calonius,* Siviilioikeuden luennot s. 324.

[22] Määritelmä on *Wrede—Caseliuksen* (s. 428). Olennaisesti samanlainen oli jo Serlachiuksen vastaava määritelmä. Ks. *Serlachius* s. 284. Vrt. LVK 1930:20 s. 144, jossa kiinteistösuoritteena pidettiin oikeutta määrätyn raha- tai tavaratulon kantamiseen kiinteistöstä.

[23] Vanhassa Ruotsin oikeudessa kiinteistösuoritteen perustana lienee yleensä ollut sopimus. Kehityksestä Ruotsi-Suomessa ks. *Liljenstrand,* Finlands jordnaturer s. 103—119, *Jutikkala,* Suomen talonpojan historia s. 253—263, 341—353 ja 413—419 sekä *Wrede—Caselius* s. 428.

Kehityksestä Keski-Euroopassa ks. *Vinding Kruse* s. 1461—1464.

[24] Näin *Wrede—Caselius* s. 430. Vrt. *Ekström* s. 195 verr. 201, joka korostaa kiinteistösuoritteen positiivisuutta. Nimenomaan suorituksen positiivisuus erotti hänen mukaansa kiinteistösuoritteen rasitteesta.

tön omistaja joutuu kyseiseen vastuuseen vain niistä maksueristä, jotka eräänty-vät hänen omistajanaoloaikanaan.[25]

Kiinteistösuorite poikkeaa edelleen sisällöltään panttioikeudesta. Kiinteistösuorite ei — toisin kuin panttioikeus — kohdistu kiinteistön substanssiin. Kiinteistösuorite ei näin periaatteessa voi rajoittaa omistajan valtaa käyttää kiinteistöä tai disponoida siitä.[26] Tosin hyvin kyseenalaista on, voidaanko Suomen oikeuden osalta lähteä siitä, että panttioikeus rajoittaa omistajan käyttö- tai määräämisvaltaa ja että mainittu rajoitus muodostaa näin ollen erottavan tunnusmerkin panttioikeuden ja kiinteistösuoritteen välille.[27]

> *Oikeudellisista* rajoituksista voitaneen keskustella vain, jos rajoituksen vastainen käyttäytyminen johtaa epäedullisiin oikeusseuraamuksiin. Käytännössä merkittävin seuraamus olisi luoton ennakkoerääntyminen. Ennakkoerääntymiseen on kuitenkin Suomen oikeudessa suhtauduttu torjuvasti, ellei luotonantosopimuksessa ole nimenomaista lauseketta.[28] Ilman lauseketta ennakkoerääntyminen voitaneen perustaa vain yleisiin säännöksiin ennakoidusta sopimusrikkomuksesta.[29] Näin ollen näyttää siltä, että käsitystä panttioikeuden luomasta 'yleisestä' vallintarajoituksesta ei voida ylläpitää positiivisessa oikeudessa.[30] Tästä syystä kyseistä tekijää ei voida käyttää käsitteenmuodostuksessa.

Kiinteistösuoritteen käsite osoittautui konstruktioltaan ongelmalliseksi erityisesti sivullissitovuuden osalta. Käsitteen avulla oli hyvin vaikea selittää se sivullissitovuus, jonka positiivinen oikeus liitti yksittäisiin maksueriin. Selitystapoja oli kaksi. Ensinnäkin voitiin lähteä siitä, että kyseinen 'panttioikeudellinen' suoja on yksi kiinteistösuoritteen puoli, eräs sen velkojalle kuuluva oikeutus.[31] Toinen vaihtoehto on katsoa, että yksittäiset maksuerät saavat

---

[25] Näin *Serlachius* s. 285—286, *Charpentier* s. 120 ja *Wrede,* Grunddragen s. 372.

[26] Ks. esim. *Wrede—Caselius* s. 428 verr. 462—463. Vastaava sisältöero on vakiintunut Tanskassa. Panttioikeus aikaansaa vallintarajoituksia, kiinteistösuorite taas ei. Ks. esim. *Eyben,* Formuerettigheder s. 55—56, joka selittää tuon eron lausumalla, että kiinteistösuorite (grundbyrd) »hjemler en tingligt beskyttet ret til obligatoriske ydelser».

[27] Rajoituksen olemassaoloa, epäilee muun muassa Hernberg. Ks. *Hernberg* DL 1922 s. 249 ja *sama,* Lainhuudatus ja kiinteistönsaannon moite s. 73—74. Rajoitusta pitää positiivisen oikeuden mukaisena Taxell. Näin *Taxell,* Panträtt i skuldebrev s. 4. Ks. myös *Serlachius* s. 334 sekä LVK 1930:20 s. 110 ja 122—123.

[28] Ks. esim. *Havansi,* Esinevakuudet s. 276—277. UL 7:11.1:n merkityksestä ennakkoerääntymisen kompensoijana ks. *sama,* Takavarikko s. 321—324.

[29] Ks. *Arnholm,* Privatrett III s. 227—229.

[30] De lege ferenda-ehdotuksista ks. esim. JFT 1939 s. 490—519. Oikeusvertailevasti ks. *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 86—97, *Eyben,* Panterettigheder s. 169 ja 174—176 sekä *Westerlind,* 6 kap. s. 312. Erityisesti legaalisten panttioikeuksien osalta ks. *Eyben* mt. s. 19.

[31] Ks. *Undèn* II_2 s. 260—261 ja *Noponen* s. 266.

erääntymishetkellä sivullissitovuuden; toisin sanoen sitovuus ei seuraa käsitteestä, vaan se edellyttää erityistä oikeusperustetta kuten normia tai sopimusta.[32] Ongelma on myös kierrettävissä katsomalla, että yksittäisiin maksueriin ei ylipäätään liittynyt sivullissitovuutta.[33]

Edellä mainittua konstruktio-ongelmaa ei pystytty ratkaisemaan, mistä johtuen käsitteenmuodostus jäi kesken. Kiinteistösuorite pysyi pikemminkin instituution yleisnimenä kuin tietyn maksunsaantioikeustyypin konstruktiona. Sen käyttämistä käsitteenä vaikeutti ilmaisun monimerkityksellisyys, joka johtuu juuri konstruktion keskeneräisyydestä. Asiayhteydestä riippuen termi kiinteistösuorite saattoi tarkoittaa oikeutta toistuvaissuoritusten saamiseen, yksittäisiä maksueriä, molempia tai jommastakummasta aiheutuvaa henkilökohtaista maksuvelvollisuutta ('saamisoikeutta').[34]

Termi legaalinen panttioikeus ilmaantuu suomalaiseen oikeuskirjallisuuteen 1940-luvun loppupuolella. Samalla kiinteistösuoriteterminologian soveltamisala supistuu huomattavasti, mikä antaa viitteen muutoksen syistä. Aikaisemmin käytetty terminologia oli syntynyt vuosisadan vaihteessa, jolloin sopimukseen perustumattomat maksunsaantioikeudet olivat — MK 11:2:n poikkeuksellista panttioikeutta lukuunottamatta — klassisia kiinteistösuoritteita. Kyseisille kiinteistösuoritteille oli tyypillistä, että kiinteistön kokonaisvastuu ei lähtökohtaisesti ollut määriteltävissä. Tästä puolestaan seurasi, ettei kiinteistönomistaja voinut kertasuorituksella vapauttaa kiinteistöään suoritusvastuusta. Hän voi vain suorittaa omistajanaoloaikanaan erääntyvät yksittäiset maksuerät.[35] Toisaalta myöskään velkoja ei voinut käynnistää eksekuutiota kiinteistösuoritteen pääoma-arvon perimiseksi.[36]

Klassisiin kiinteistösuoritteisiin liittyvät sitovuus- ja etuoikeusongelmat voitiin edellä mainituista konstruktiivisista ongelmista huolimatta tyydyttävästi selittää ja ratkaista kyseisen terminologian avulla. Tarvetta itsenäiseen, kiinteistösuoritteesta erilliseen legaaliseen panttioikeuden käsitteeseen ei ollut.

Uuden käsitteenmuodostuksen teki tarpeelliseksi lainsäädännön muuttumi-

---

[32] Tämä mielipide oli vallalla vanhemmassa kirjallisuudessa. Ks. *Schrevelius* s. 195. Se on saanut myöhemmin kannatusta erityisesti Tanskassa. Ks. *Vinding Kruse* s. 1470—1471.

[33] Näin *Charpentier* s. 120.

[34] Ks. Saksan osalta *Baur* s. 299 ja *Wolf* s. 529—532.

[35] 1920-luvulla keskusteltiin pohjoismaisessa kirjallisuudessa siitä, voitiinko kiinteistösuoritevelkojan oikeutta yksittäiseen erääntyneeseen maksuerään pitää panttioikeutena. Tätä kaksoisterminologiaa alettiin kuitenkin Undènin vaikutuksesta pitää tarpeettoman monimutkaisena ja epätarkoituksenmukaisena. Ks. *Undèn* SvJT 1931 s. 113 ja *sama,* II² s. 260—261.

[36] Oikeus tuleviin suorituksiin voitiin eräissä tapauksissa siirtää tai pantata. Ks. lähemmin *Rodhe* s. 369 ja alaviite 45.

nen. Kiinteistösuoritteille ominainen sitovuus seuraajaan nähden ja korkea etuoikeus liitettiin eri syistä myös sellaisiin saataviin, jotka eivät täyttäneet klassisen kiinteistösuoritteen tunnusmerkkejä. Kyseinen erityisasema annettiin saataville, joista voitiin vapautua kertasuorituksella ja jotka velkoja myös saattoi periä yhdellä kertaa. Tämä 'tavallisten' saatavien esinekohtaistaminen[37] johti siis kahdentyyppisten esinekohtaisten maksunsaantioikeuksien syntyyn: klassisten kiinteistösuoritteiden rinnalle luotiin kertasuoritusluonteiset kiinteistösuoritteet.

Uusi lainsäädäntökäytäntö ei sinänsä riitä selittämään, *miksi* uusi käsitteenmuodostus nähtiin tarpeelliseksi kirjallisuudessa: todennäköistä kuitenkin on, että jonkinasteinen syy-yhteys on vallinnut uuden käsitteen ja uusien maksunsaantioikeuksien välillä. Perinteinen käsitteistö on mahdollisesti osoittautunut riittämättömäksi selittämään niitä sitovuus- ja etuoikeusongelmia, joita uuden oikeustyypin laajentunut käyttö aiheutti. Puute on saatettu korjata konstruoimalla uusi käsite legaalinen panttioikeus.[38] Oma vaikutuksensa kielenkäytön muuttumiseen on saattanut olla kiinteistösuoriteinstituution yhteiskunnallisen merkityksen katoamisella, mikä johti muissa pohjoismaissa 1900-luvun alussa ja Suomessa 1920-luvulla viimeistenkin merkittävien klassisten kiinteistösuoritteiden lakkauttamiseen erikoislainsäädännöllä.[39] *Epäonnistunut käsitteistö ei voinut säilyä oikeudellisen pohjan hävitessä.*

Legaalisen panttioikeuden käsitteen kehitystä valaisevat *Wrede—Caseliuksen,* Kivimäki—Ylöstalon, Zittingin, Teporan ja Havansin esitykset. Ensiksimainitulla käsite on selkiintymätön; legaalinen panttioikeus syntyy lain nojal-

[37] Esinekohtaisuus oli puolestaan välttämätön edellytys sille, että maksuvelvollisuus voitiin esinevastuun muodossa ulottaa velallisen seuraajiin ja että saatavalle voitiin suoda korkea erityinen etuoikeus.

[38] Edellä esitetty jää olettamukseksi, sillä hajanaisissa kirjallisuuden lausumissa ei uuden käsitteenmuodostuksen tarpeellisuutta perustella edes silloin, kun käsite on muodostettu muitakin kuin tutkimuksellisia päämääriä silmälläpitäen. Tunnetuksi edellytetyn legaalisen panttioikeuden käsitteen käytöstä tutkimusalueen rajaamiseksi ks. *Taxell,* Panträtt i skuldebrev s. 7. Vrt. *Nikupaavola* s. 231, joka ei näe maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden ja KiinA:n tarkoittaman kiinnityspanttioikeuden välillä rakenteellisia eroja.

Päättyminen negatiiviseen määritelmään lienee osaksi osoitus käsitteenmuodostuksen ongelmista. Ehkä tällä perusteella on ymmärrettävissä, miksi itsenäisen legaalisen panttioikeuden tarpeellisuutta on välistä epäilty. Suoraan lain nojalla syntyvät legaaliset vakuusoikeudet eivät eräiden tutkijoiden mielestä muodosta sellaista kokonaisuutta, jota voitaisiin tutkia yhtenäisenä ryhmänä. Ks. *Buure—Hägglund* s. 6.

[39] Ks. *Vinding Kruse* s. 1464 ja *Walin—Rydin* s. 49. Suomessa lakkauttaminen tapahtui etupäässä lailla eräiden maaverojen lakkauttamisesta (295/24) ja lailla palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi (340/26).

la ilman minkäänlaista sitä tarkoittavaa toimenpidettä.[40] *Kivimäki—Ylöstalo* puolestaan toteaa, että eräissä tapauksissa velkojalle on välittömästi lain säännöksillä suotu panttioikeus kiinteistöön. Esimerkkiluettelosta ilmenee, että legaalisina panttioikeuksina on pidetty kertasuoritusluonteisia maksunsaantioikeuksia. Pysyviä ja määräaikaisia suorituksia on taas tarkasteltu kiinteistösuoritteina. Jälkimmäisiä ovat muun muassa tiemaksut sekä NaapL 14 §:n ja vesilain 12:9:n mukaiset saatavat, ensiksimainittuja taas JL 276 §:n mukaiset korvaukset ja kustannukset sekä julkisista varoista myönnetyt lainat.[41] Asiayhteydestä on pääteltävissä, että erottava kriteeri sopimusperusteisen ja lakiperusteisen panttioikeuden välillä on omistajan myötävaikutus. Myötävaikutus ilmenee joko kiinnityksen hakemisena tai kiinnityssuostumuksen antamisena.

Zitting käsittelee legaalisia panttioikeuksia oppikirjassa, mistä johtuen hänen esityksensä on erittäin pelkistetty. Hän huomauttaa panttioikeuden edellyttävän toisaalta panttausoikeustointa ja toisaalta julkisuutta luovaa aktiä. Julkistamisakteja esineoikeudessa ovat traditio, kiinnitys (eli kirjaaminen) ja denuntiaatio. Edellytykset eivät kuitenkaan ole voimassa legaalisten panttioikeuksien kohdalla, jotka syntyvät välittömästi lain nojalla. Esimerkkinä legaalisista panttioikeuksista hän mainitsee maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden.[42]

---

[40] Ks. *Wrede—Caselius* s. 453—454. Sama määritelmä esiintyy oppikirjan aikaisemmissa painoksissa. Ks. *Wrede,* Grunddragen s. 394. Ks. myös *Caselius* LM 1927 s. 204.

Huomattavaa on, että Wrede—Caseliuksen systematiikassa pakkokiinnitys ei käsitteellisesti ole legaalinen panttioikeus, koska se edellyttää kirjaamisviranomaisen päätöstä. Pakkokiinnitys määritellään viranomaistoimin syntyneeksi panttioikeudeksi ja rinnastetaan ulosmittauspanttioikeuteen. Kiinnityssuostumuksin tapahtunutta kiinnitystä jaotteluun ei sisällytetä.

[41] Ks. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 42 verr. 47—48. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus mainitaan molemmissa kohdissa. Jos kauppahinta on sovittu suoritettavaksi eläkkeenä, se on kiinteistösuorite, muulloin taas legaalinen panttioikeus.

[42] Ks. *Zitting,* Sivullissuojasta varallisuusoikeudessa s. 114—115. Toisaalta Zitting huomauttaa, että kiinteistöpanttioikeuden syntyminen »edellyttää kiinnitystä lukuunottamatta maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.» Ks. *Zitting—Rautiala* s. 143. Viimeksimainitussa teoksessa legaalisen panttioikeuden rinnalla käytetään kiinteistösuoritteen käsitettä.

Esityksen suppeudesta johtuen käsitteiden suhde jää epäselväksi. Kiinteistösuoritteen käsittely kirjaamiskelpoisuuden yhteydessä kuitenkin viittaa siihen, että Zitting tarkasteli kiinteistösuoritteena lähinnä *oikeutta* määrätyn tulon kantamiseen eikä niinkään yksilöityä maksunsaantioikeutta. Suomen maanomistusta käsittelevässä esityksessään Ownership and use of land (teoksessa The Finnish legal system) hän ei mainitse lainkaan kiinteistösuoritteita. On mahdotonta sanoa, johtuuko oikeustyypin totaalinen poisjättäminen esityksen pelkistämisestä vaiko systemaattisesta kannanotosta.

Tepora käyttää etuoikeusjärjestystä tarkastellessaan rinnakkain kiinteistösuoritteen ja legaalisen panttioikeuden käsitettä, jotka molemmat muodostavat hänen mukaansa poikkeusryhmän julkisuusperiaatteesta. Käsitteiden välinen raja määräytyy siten, että kiinteistösuoritteena pidetään kiinteistöstä menevää, periaatteessa toistuvaa suoritusta. Legaalisen panttioikeuden käsitteen Tepora liittää maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden lisäksi valtion varoista myönnettyihin lainoihin, koska viimeksimainitut ovat verrattavissa lähinnä yksityisoikeudellisiin vaatimuksiin. Kyseisten lainojen sisällyttäminen systematiikassa kiinteistösuoritteisiin olisi Teporan mukaan harhaanjohtavaa. Systematisoinnilla ei kuitenkaan ole välitöntä merkitystä etuoikeusjärjestyksessä omaksutun ryhmittelyn kannalta.[43]

Legaalisen panttioikeuden Tepora määrittelee panttioikeudeksi, joka perustuu *ipso jure* suoraan lakiin.[44] Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden osalta hän erikseen toteaa, että panttioikeuden syntymiseen ei tarvita kiinteistön ostajan suostumusta.[45]

Laajimman käyttöalan legaalisen panttioikeuden käsitteelle on antanut *Havansi*. Hänellä kiinteistösuoritteen käsite on sulautunut legaalisen panttioikeuden käsitteeseen. Legaalisen panttioikeuden Havansi määrittelee suoraan tietyn lainsäännöksen nojalla syntyväksi esinekohtaiseksi, erityisellä etuoikeudella turvatuksi maksunsaantioikeudeksi, joka on suojattu omistajanvaihdoksista riippumatta.[46] Legaalinen panttioikeus syntyy suoraan ex lege, kun lain säännöksen osoittama tunnusmerkistö täyttyy. Tunnusmerkistöön ei sisälly osapuolten vakuustahdonilmaisuja tai ei ainakaan pantinomistajan panttaustahdonilmaisua eikä myöskään viranomaisen erityistä yksilöivää toimenpidettä.[47]

Legaalisille panttioikeuksille on Havansin mukaan edelleen ominaista ns.

---

[43] Ks. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 21 ja 144. Jäljempänä teoksessaan Tepora sisällyttää legaalisen panttioikeuden piiriin myös MPL:n mukaiset avustukset (s. 150).

[44] Määritelmän tämä osa esiintyy jo Nehrmanilla, jonka mukaan salainen panttioikeus (hypothecae tacitae) syntyy silloin, kun »sielfwa fordringen har Pants natur» ja että velkoja tällöin »af Lagens förordnande omedelbart fått förpantnings rättighet uti then giäldskyldigas ägendom». Ks. *Nehrman*, Inledning s. 317—318 ja 341.

[45] Ks. *Tepora* mt. s. 150 verr. 154.

[46] Ks. *Havansi*, Esinevakuudet s. 38. Havansi jakaa kiinteistöön kohdistuvat legaaliset panttioikeudet kahteen pääryhmään riippuen siitä, onko legaalisen panttioikeuden myöntäminen aiheutunut julkisintressin vaiko yksityisoikeudellisen intressin vaatimuksesta. Alajaottelu tapahtuu sen nojalla, onko kiinteistön omistaja luottoa ottamalla tms. tahdonilmaisulla — joka ei siis saa olla panttaustahdonilmaisu — saanut aikaan saamisoikeuden syntymisen. Mainittuun jaotteluun palataan jäljempänä jaksossa 3.1.

[47] Näin *Havansi*, Panttioikeus osakkeeseen I s. 246.

konneksiteettivaatimus: saatavan tulee liittyä läheisesti kiinteistön omistamiseen tai käyttämiseen.[48]

Tiivistelmänä siis voidaan todeta, että legaalisen panttioikeuden käsite on viimeisimmässä tutkimuksessa lähes täysin syrjäyttänyt perinteisen kiinteistösuoritteen käsitteen. Tämän alustavan tarkastelun nojalla ei kuitenkaan vielä voida määritellä ensiksimainitun käsitteen sisältöä ja alaa.

d. Legaalisen panttioikeuden käsite lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä

Lainsäädännössä ei ole turvauduttu legaalisen panttioikeuden käsitteeseen sen enempää klassisten kiinteistösuoritteiden kuin kertasuoritustyyppisten saatavienkaan kohdalla. Halutut oikeusvaikutukset on saatu aikaan turvautumalla monimutkaiseen kiertoilmaisuun. Ensiksi määrätään, että kiinteistö on kyseisen saatavan panttina. Toiseksi saatavan etuoikeus säännellään joko nimenomaisella erityissäännöksellä — mikä on harvinaista — tai lakiteknisellä viittauksella julkisoikeudellisten suoritusten etuoikeuteen. Harvinaisempia ratkaisuja ovat viittaukset maksamattoman kauppahinnan etuoikeuteen tai etuoikeussäännöksen täydellinen puuttuminen.

Tyypillinen esimerkki tavallisimmasta konstruktiosta on JL 276 §. Lainkohdan ensimmäisen momentin mukaan tila on panttina korvauksesta tai kustannuksesta, joka on pantu maanmittaustoimituksessa tilalta maksettavaksi. Momentin toinen lause säätää etuoikeuden; tällaisen saatavan etuoikeudesta on voimassa, mitä julkisoikeudellisten suoritusten etuoikeudesta on säädetty. Tarkoitettu etuoikeusnormi on KiinA 22.4 §, johon viittaamista suoraan on jostain syystä vältetty.

Etuoikeus on myös voitu määrätä erityissäännöksellä. Merkityksensä menettäneessä Porkkalan palautuslaissa (341/56) käytettiin poikkeuksellista ratkaisua. Lain 40 §:n mukaan siinä tarkoitettu selvitysmaksu saatiin ottaa kiinteistöstä paremmalla oikeudella kuin muut saatavat joista kiinteistö oli kiinnitetty tai muutoin panttina.[49] Tavallisempia ovat erityissäännökset, joissa etu-

[48] Ks. *Havansi* mt. s. 276.

[49] Esikuvana näyttää olleen vuoden 1940 omaisuudenluovutusverolain 25 §. Lainkohdan mukaan kyseinen vero otettiin »paremmalla oikeudella kuin muut verot, julkisoikeudelliset maksut ja suoritukset sekä saamiset ja etuudet, joista omaisuus on kiinnitetty tai muutoin panttina». Säännöksen tulkinnasta ks. *Caselius* DL 1940 s. 249 ss. ja 401—402. Sanamuodon mukainen tulkinta johtaa siihen, että kyseisellä verolla oli parempi etuoikeus kuin KiinA 22.4 §:n etuoikeutta nauttivilla saatavilla. Omaisuudenluovutusvero ja selvitysmaksu sivuuttivat toisin sanoen etuoikeusjärjestyksessä muun muassa kiinteistöveron, jolle KiintVeroEOL antaa KiinA 22.4 §:n etuoikeuden.

oikeus määräytyy aikaprioriteettisäännön mukaisesti. Etuoikeus voi määräytyä kaupantekopäivän (maatilalaki 48.1 §), viranomaistoimituksen vireilletulopäivän (VuokraAlJärjL) tai kirjaamismerkinnän tekemispäivän (VuokraAlLunL) perusteella. Huomattavaa on, että sivullissitovuuden alkamishetki ei välttämättä ole identtinen etuoikeuden määräytymisen kanssa. Esimerkiksi VuokraAlJärjL 40 §:n mukaan lunastussaatava saa panttioikeuden, kun merkintä kiinnitysasiain pöytäkirjaan on tehty, toisin sanoen maksunsaantioikeus sitoo velallisen seuraajaa. Sen sijaan saatavan etuoikeus määräytyi lunastamistoimituksen vireilletulon perusteella.

Tyyppikonstruktio luo perinteisen määritelmän mukaisen panttioikeuden, jossa yhtyvät sivullissitovuus ja etuoikeus. Kyseisen konstruktion ohella lainsäädännössä on lukuisia säännöksiä, joiden sanamuoto antaa maksusaantioikeudelle vain sivullissitovuuden. Tällöin on yleensä vältetty käyttämästä ilmaisuja »panttina» tai »panttioikeus». Se, ettei kiinteistön omistajanvaihdos katkaise eksekuutioliityntää aikaisempaan omistajaan, ilmoitetaan muilla tavoin.[50] Käsitteellistä sekaannusta aiheuttaa se, että myös kyseisenlainen maksunsaantioikeus saattaa muun normin perusteella nauttia etuoikeutta. Oikeuskäytännössä on monille erityissäännöksen kirjaimellisen tulkinnan mukaan etuoikeudettomille maksunsaantioikeuksille myönnetty KiinA 22.4 §:n mukainen korkea etuoikeus.[51]

Lainsäädäntö on epäjohdonmukaista myös päinvastaisessa suhteessa. Toisinaan säännöksen ratio ja esityöt osoittavat selvästi, että maksunsaantioikeudelle on haluttu antaa panttioikeudellinen sivullissitovuus. Sanamuotonsa mukaisesti säännös kuitenkin rajoittuu etuoikeustasoon, jolloin omistajanvaihdos katkaisisi maksunsaantioikeuden. Oikeuskäytännössä säännöstä on tulkittu sen todetun tai oletetun tarkoituksen mukaisesti: saatavan on katsottu olevan

[50] Positiivisoikeudellisia esimerkkejä ovat olleet seuraavat tavat:

LuopKorvL sakkokorko voidaan määrätä tietyin edellytyksin kiinteistön uuden omistajan maksettavaksi

HaL objektin omistajan tai haltijan vaihdos ei aiheuta muutosta työntekijän oikeuteen saada elatus työnantajalta tai omistajalta

KML kiinteistön omistajan tai haltijan vaihtuessa uusi omistaja tai haltija vastaa maksamatta jätetystä katumaksusta

Perimmältään sopimuksenvaraisesta panttioikeuden määritelmästä riippuu, voidaanko etuoikeudetonta mutta esinekohtaista maksunsaantioikeutta systemaattisesti pitää panttioikeutena. Kirjallisuudessa on havaittavissa pyrkimys välttää panttioikeusterminologiaa ja korvata se muilla ilmauksilla kuten »siviilioikeudellinen rasitus» tai »esinevastuu». Ks. esim. *Rodhe* s. 290—291 ja 317.

[51] Ks. jäljempänä jakso 2.5.4.b.

sivullissitovan, mistä syystä se on voitu toteuttaa etuoikeuksin myös kiinteistön uuteen omistajaan kohdistetussa eksekuutiossa.[52]

Legaalisen panttioikeuden käsitettä ja tunnusmerkistöä on sivuttu eräissä legaalimääritelmissä, joissa on säännelty, mitä panttioikeustyyppejä muussa normissa tarkoitettu ilmaus (esim. panttioikeus kiinteistöön) tarkoittaa. Tarkoitettuja määritelmiä on etenkin jakolainsäädännössä sekä vesilaissa.[53] Useimmat määritelmät ovat kuitenkin käsitteenmuodostuksen näkökulmasta hyödyttömiä. Niissä ilmaisun todetaan tarkoittavan kiinnitystä — millä siis puolestaan tarkoitetaan KiinA:n mukaista sopimusperusteista panttioikeutta — ja/tai maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.

Poikkeuksellinen määritelmä sisältyy KaavJL 127 §:ään, jossa käytetään käsitettä »kiinnittämättä voimassaoleva panttioikeus». Kyseisen yläkäsitteen piiriin kuuluvat maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ja panttioikeus, joka on julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannun suorituksen vakuutena. Koska säännös rajaa viimeksimainitun soveltamisalansa ulkopuolelle, se tosiasiallisesti rajautunee tarkoittamaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.[54] MPL:n vuoden 1977 osittaisuudistuksen siirtymäsäännöksissä[55] on käsitettä käytetty samassa merkityksessä.

Legaalisia panttioikeuksia koskeva korkeimman oikeuden oikeuskäytäntö on erittäin vähäistä. Julkaistut ratkaisut, jotka otan jäljempänä yksityiskohtaiseen tarkasteluun, ovat yleensä koskeneet kiinteistön myyjän vastuuta. Legaalisen panttioikeuden olemassaoloa tai sen tunnusmerkistön toteutumista on jouduttu pohtimaan periaatetasolla ratkaisuissa KKO 1963 II 111 ja KKO 1965 II 77. Tutkimuksen kannalta keskeisessä ratkaisussa KKO 1978 II 14 panttivastuu oli esikysymyksenä.

e. Päätelmiä

Edellä jaksoissa 2.1.c. ja d. suoritettu alustava tarkastelu osoittaa, että legaa-

[52] Positiivisoikeudellinen esimerkki on KiintVeroEOL, joka sananmukaisesti säätää ainoastaan kyseisen verosaatavan etuoikeudesta. Ratkaisussa KKO 1965 II 77, jota jäljempänä käsitellään yksityiskohtaisesti, uusi omistaja on ollut vastuussa maksuunpannuista, etuoikeutetuista verosaatavista. Toisin sanoen: etuoikeutettu saatava on ainakin näennäisesti säännöksen kirjaimen vastaisesti nauttinut panttioikeudelle tyypillistä sivullissitovuutta.

KiintVeroEOL:n muodostamaa tulkintaongelmaa käsitellään lähemmin jaksoissa 2.5.4.c ja 3.3.

[53] Ks. esim. JL 344 §, tilojen yhdistämisestä annetun lain (403/51) 14 § ja vesilain 12:15.

[54] Näin *Pietilä*, Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen s. 354.

[55] Laki 17. 6. 1977/468.

lisen panttioikeuden käsitteen sisältö ja soveltamisala ovat kirjallisuudessa selkiintymättömiä. Määritelmä ei ole vakiintunut, mistä johtuen eri kirjoittajat ovat tarkoittaneet kyseisellä käsitteellä eri asioita. Edelleen on ilmeistä, että legaalisen panttioikeuden ja kiinteistösuoritteen käsitteiden suhde on nähty useilla tavoilla. Samoin selkiintymättömäksi on jäänyt etuoikeuden merkitys käsitteenmuodostuksessa.

Lainsäädännössä systemaattisen yleiskuvan puuttuminen on johtanut erikoisiin lainsäädäntöteknisiin ratkaisuihin. Ne oikeusvaikutukset, joihin kirjallisuudessa yleensä viitataan käyttämällä käsitettä panttioikeus, on saatu aikaan toisistaan poikkeavin konstruktioin. Seurauksena on ollut, ettei säännöksiä ole voitu tai haluttu tulkita niiden sanamuodon mukaisesti. Säännöksiä ei pystytä systematisoimaan sen legaalisen panttioikeuden käsitteen avulla, jota kirjallisuudessa on yritetty luoda. Määritelmät eivät sisällä kaikkia niitä esinekohtaisia maksunsaantioikeuksia, jotka funktioltaan tai oikeusvaikutuksiltaan tietyssä henkilösuhteessa rinnastuvat panttioikeuteen.[56]

Toisaalta lainsäädännössä on tuotu selkeästi esiin etuoikeuden ja sivullissitovuuden funktionaalinen yhteys, joka legaalisten panttioikeuksien kyseessäollen näyttää kirjallisuudessa jääneen havaitsematta. Lainsäädäntö osoittaa, että sivullissitovuuteen voidaan kytkeä hyvinkin eri tavoin määräytyvä etuoikeus. Käsitteellisesti mahdollisia ovat korkea-asteinen eli KiinA 22.4 §:n mukainen etuoikeus[57], aikaprioriteettia seuraava etuoikeus tai etuoikeuden totaalinen puuttuminen.

Käsitteet on periaatteessa pidettävä erillään tutkimuksen rajaamisongelmista. Tosiasiallisesti käsitteet ja rajaaminen kietoutuvat erottamattomasti yhteen: esityksen selvyys vaatii, että käytetty käsitteistö ei ole ristiriidassa tutkittavien ilmiöiden kanssa. Käsitteenmuodostuksessa on otettava huomioon lähtökohtainen tutkimusnäkökulma.[58]

Useat seikat puoltavat laajaa näkökulmaa. Tutkimusta ei voida rajata niihin säännöksiin, jotka alustavan tarkastelun perusteella sisältävät panttioikeu-

---

[56] KML ja JVML eivät sisällä nimenomaista määräystä katumaksun ja jätevesimaksun etuoikeudesta. Tästä syystä kyseisiä maksuvelvoitteita ei aina ole pidetty panttioikeuksina. Ks. esim. *Havansi,* Esinevakuudet s. 41. Vrt. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 148, joka luokittelee ne julkisoikeudellisiksi kiinteistösuoritteiksi.

[57] Termi korkea-asteinen osoittaa, että maksunsaantioikeuden etuoikeus on korkeampi kuin aikaprioriteettia seuraavien (sopimusperusteisten) panttioikeuksien, toisin sanoen säännöksessä on siirrytty uudelle etuoikeustasolle. Etuoikeustasoja käsitellään teoreettiselta kannalta yksityiskohtaisemmin jaksossa 7.2.d.

[58] Ks. *Wirilander,* Rasite s. 8 ss. ja 94—95, jonka esitykseen yhdyn myös omaa tutkimustani ajatellen.

den määritelmän mukaisen kaksifunktioisen vakuusoikeuden.[59] Rajaus edellyttäisi lainsäädännön kielenkäytön yhdenmukaisuutta.

Mainittuja kysymyksiä ei voida ratkaista kotimaisen kirjallisuuden ja lainsäädännön perusteella. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista ennen lopullista käsitteenmuodostusta tarkastella, mikä sisältö legaalisen panttioikeuden käsitteelle on annettu muissa oikeusjärjestyksissä ja mitä niiden lainsäädännössä käytettyjä oikeustyyppejä käsitteen piiriin on sisällytetty. Tutkimuksen painotuksen mukaisesti huomiota on kiinnitettävä myös legaalisten maksunsaantioikeuksien asemaan kirjaamisessa ja kiinteistöeksekuutiossa. Tämän jälkeen pyrin jaksossa 2.3. arvioimaan kotimaisessa kirjallisuudessa esitettyjä käsityksiä sekä muodostamaan tarkennetun legaalisen panttioikeuden käsitteen.

2.2. LEGAALINEN PANTTIOIKEUS RUOTSIN, TANSKAN, NORJAN, SAKSAN LIITTOTASAVALLAN JA ENGLANNIN OIKEUDESSA

2.2.1. Ruotsi

a. Vuoden 1970 JB:ia edeltänyt oikeus

Legaaliset panttioikeudet olivat kahteen otteeseen näkyvästi esillä vuoden 1970 JB:ia edeltäneessä oikeuskirjallisuudessa. Ensimmäinen vaihe ajoittuu 1920-luvulle, ja siinä esillä olivat erityisesti oikeuspoliittiset kysymykset. Keskustelun aloitti *Lundstedt* vuonna 1917. Hän otti mainittuna vuonna ilmestyneessä teoksessaan rakennusvelkojien[1] asemasta voimakkaasti kantaa legaalisten panttioikeuksien oikeuspoliittisiin tavoitteisiin. Hänen keskeinen ajatuksensa oli, että lainsäädäntöön tulisi sisällyttää normeja korkeaa etuoikeutta nauttivista legaalisista panttioikeuksista niiden velkojien suojaamiseksi, joiden saataville oikeusjärjestys ei muutoin antanut riittävää oikeussuojaa. Tutkimuksensa aiheesta johtuen Lundstedt tarkasteli kysymystä painottuneesti raken-

[59] Se, mitä maksunsaantioikeustyyppejä tarkasteluun on tarkoituksenmukaista ottaa, riippuu henkilötahosta, jonka näkökulmaa käytetään. Luovutuksensaajan kannalta on samantekevää, onko esinekohtainen maksunsaantioikeus etuoikeutettu vai ei. Velkojan näkökulmasta tähän liittyy lähinnä eksekuutiovaiheessa ilmeneviä eroja oikeusvaikutuksissa, mistä johtuen erillistarkastelu on tarkoituksenmukaisin. Vrt. *Ross,* Om ret s. 212, joka toteaa oikeuskäsitteen merkitsevän oikeuden tarkastelua sen suosiman tahon näkökulmasta.

[1] Rakennusvelkojilla (byggnadsborgenärerna) Lundstedt tarkoitti rakennustarvikkeiden toimittajia ja rakennuksen hyväksi työtä tehneitä henkilöitä. Ks. *Lundstedt* s. 9—15.

nusvelkojien näkökulmasta. Rakennuvelkojat olivat hänen mukaansa tyypillinen muutoin suojatta jäävä velkojaryhmä.

Lundstedt otti lähtökohdaksi, että Ruotsin silloisessa oikeudessa oli yhdistetty roomalaisen ja germaanisen oikeuden aineksia yksipuolisesti. Roomalaisesta oikeudesta oli lainattu sääntö *superficies solo cedit* ilman sitä tasapainottavia säännöstöjä. Säännön absoluuttisuutta oli roomalaisessa oikeudessa pehmentänyt *versio in rem-* periaate: se, joka vastasuoritusta saamatta oli lisännyt kiinteistön arvoa, sai arvonlisäystä vastaavan legaalisen panttioikeuden kiinteistöön. Legaalisella panttivelkojalla oli korkeampi etuoikeus kuin muilla, sopimusperusteisilla panttivelkojilla. Kyseistä versio in rem-sääntöä Ruotsin oikeus ei Lundstedtin mukaan tunnustanut. Sen sijaan germaanisesta oikeudesta oli sitä korvaamaan omaksuttu periaate julkisuusnäkökohdille perustuvasta aikaprioriteetista, joka oli ollut vieras roomalaiselle oikeudelle.[2] Huomaamatta oli tällöin hänen mukaansa jäänyt, ettei germaanisessa oikeudessa puolestaan alunperin ollut superficies solo cedit-periaatetta.

Lopputuloksena oli, että ne uudet arvot, joita rakennusvelkojat työllään ja tavarantoimituksillaan loivat, menivät kiinteistön omistajan muiden velkojien hyväksi. Tämä oli Lundstedtin mielestä yleisen oikeudenmukaisuuden vastaista, ja lainsäätäjä olikin ollut pakotettu — periaatteellisesti kielteisestä kannastaan luopuen — antamaan tietyille velkojaryhmille joko korkean etuoikeuden tai legaalisen panttioikeuden. Näin tulisi hänen mielestään menetellä myös rakennusvelkojien kohdalla.

Lundstedtin ehdotus ei johtanut uuteen lainsäädäntöön.[3] Sen sijaan hänen analyysillään oikeusjärjestyksen epäjohdonmukaisuudesta ja legaalisten pant-

---

[2] Ks. *Lundstedt* s. 53 ss. Hän katsoi versio in rem-säännön vallitsevan irtaimisto-oikeudessa, josta esimerkkinä oli muun muassa käsityöläisen pidätysoikeus.

[3] Lundstedt laati yhdessä erään toisen henkilön kanssa esityksen rakennusvelkojien saatavien turvaamiseksi (SOU 1922:26), jonka pääkohdista on tiivistelmä *Lagerström*in artikkelissa SvJT 1923 s. 124 ss. Lagerströmin arvostelu oli jyrkkää: ehdotuksen erääät säännökset olivat kummallisia, eikä tarvetta tämänkaltaiseen erikoislainsäädäntöön ollut. Ehdotus tulisi vaikeuttamaan rakennustoimintaa ja ehkäisisi yleisön asunnontarpeiden tyydyttämistä. Samat argumentit olivat olleet esillä jo kymmenensillä pohjoismaisilla lakimiespäivillä vuonna 1902. Ks. forhandlingerne paa det tionde nordiske Juristmøde i Kjøbenhavn (Kjøbenhavn 1902) s. 91—92.

Ehdotukseen palattiin FRL:n esitöissä, missä lagberedningen harkitsi eräänä mahdollisuutena rakennus- tai perusparannustyöhön osallistuneiden asettamista erikoisasemaan muihin työntekijöihin nähden. Tosin suunnitellun järjestelyn epäiltiin johtavan työntekijöiden eriarvoisuuteen. Valmistelun myöhemmässä vaiheessa koko KK 17:4:ään perustunut palkkasaatavien etuoikeus poistettiin, ja kaavailut raukesivat. Ks. lähemmin SOU 1969:5 s. 58—59. Ks. myös *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 593 alaviite 20.

tioikeuksien puolesta esittämillään perusteluilla on ollut selvästi havaittava vaikutus oikeuspoliittiseen ajatteluun. Versio in rem-sääntö eli arvonlisäys on ollut joko yksin tai muiden syiden ohella tekijä, joka on johtanut legaalisen panttioikeuden säätämiseen tietyssä tilanteessa velkojan suojaksi.

Lundstedtin käsitystä versio in rem-säännöstä, joka »oikeutti» lainsäätäjän käyttämään legaalista panttioikeutta, ei oikeuspoliittisena lähtökohtana riitautettu. Panttioikeussäännöksiä arvosteltiin yksinomaan joko sillä perusteella, että edellytettyä tai oletettua arvonlisäystä ei yksittäistapauksissa aina tapahdu[4] tai että sivullisen on mahdotonta saada tietoonsa legaalisen panttioikeuden olemassaoloa.[5]

Lundstedt näki myös legaalisten panttioikeuksien vaarat. Hän varoitti legaalisten panttioikeuksien harkitsemattomasta käytöstä lainsäädännössä, mikä johtaisi sovittamattomaan ristiriitaan reaaliluotonannon intressien kanssa. Tuloksena olisi stagnaatiotila pääoman liikkuvuuden lakatessa.[6]

Lundstedtin luoma oikeuspoliittinen traditio on kiteytettävissä seuraavasti. Legaalista panttioikeutta, jolla on etuoikeus ennen sopimusperusteisia panttioikeuksia eli korkea-asteinen etuoikeus, ei tule lainsäädännöllä luoda ilman painavia syitä. Harkittaessa legaalisen panttioikeuden tarpeellisuutta voidaan ottaa huomioon toisaalta se, kuinka tärkeä tavoite (esim. kiinteistöjen tietynlainen käyttö) on, ja toisaalta, korvaako järjestelyn luoma arvonlisäys kiinnitysvelkojien tappion.[7] Välillistä vaikutusta oikeuspoliittisessa harkinnassa on myös järjestelyn vapaaehtoisuudella tai pakollisuudella[8], väärinkäytösvaa-

[4] Samaa perustelua — samoin itse periaatetta kiistämättä — käyttää *Haikonen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 183. Ks. SOU 1963:23 s. 273, jossa lähdettiin siitä, että arvonlisäystä ei ylipäätään voitu määritellä abstraktisin säännöin.

[5] Lundstedt ei pitänyt kirjaamisen puuttumista ylipäätään epäkohtana. Hänen mukaansa kiinteistökirjalla ei Ruotsissa ollut muutoinkaan absoluuttista (julkista) luotettavuutta ja että positiivisen oikeuden tuntemat, legaalista panttioikeutta nauttivat saatavat kuten maksamaton kauppahinta tai vuoden 1855 lain mukainen, yleisistä varoista viljelytarkoituksiin saatu laina joka tapauksessa ilmenivät tarkasti muista asiakirjoista. Ks. *Lundstedt* s. 73. Tässä suhteessa Lundstedtin kanta hyväksyttiin yleisesti. Ks. *Undén* II[2] s. 363 ja SOU 1963:23 s. 272. JB:n voimaantulon jälkeiseltä ajalta ks. *Walin-Rydin* s. 54 ss.

[6] Ks. *Lundstedt* s. 71.

[7] Omalaatuinen perustelu legaalisen panttioikeuden tueksi esiintyy AnL:n esitöissä, missä legaalisen panttioikeuden tarpeellisuutta perustellaan yhteisen laitoksen velkojien edulla. Laitokselle suoritettavien maksujen legaalinen panttioikeus korkea-asteisine etuoikeuksineen varmistaa, että laitos saa luottoa tätä faktista vakuutta vastaan. Laitoksen velkoja voi merkityttää itsensä kiinteistökirjaan laitosmaksujen velkojaksi, jonka jälkeen perimiskompetenssi kuuluu toimitsijamiehelle. Perusteluista lähemmin SOU 1963:23 s. 268 ja 279 ss.

[8] Jos järjestely on vapaaehtoinen, voidaan lähteä siitä, että mahdollisesti tarvittavat vakuudet hankitaan sopimusteitse. Perusteluun vedotaan muun muassa AnL:n esitöissä (SOU

ralla[9], julkistamismahdollisuudella[10] ja kasaantumisriskillä.

Lainsäädäntöperinne on osoittautunut kestäväksi. Eräitä vanhoihin erioikeuksiin pohjautuvia saatavia lukuunottamatta legaalisilla panttioikeuksilla on joko fiskaalinen tai versio in rem-sääntöön tukeutuva peruste. Lisäksi saatavat ovat säännönmukaisesti olleet määrältään vähäisiä tai helposti ennakoitavissa.[11] Sen sijaan velkojan suorituksen aiheuttama arvonlisäys ei sinänsä positiivisen oikeuden mukaan anna velkojalle privilegioitua asemaa muihin velkojiin nähden. Perusteluna on viitattu salaisen etuoikeuden vaaroihin, vaikeuteen ratkaista miten privilegioitu asema konstruoitaisiin ja syntyviin rajanvetoongelmiin eri velkojaryhmien kesken.[12]

Legaalisen panttioikeuden käsite jäi kirjallisuuden ja erityisesti *Undénin* luotavaksi. Hän erotti käsitteinä toisistaan kiinteistösuoritteen ja legaalisen panttioikeuden. Viimeksimainittuja olivat maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ja ne vuoden 1734 lain kauppakaaren 17:6:n mukaista korkea-asteista etuoikeutta nauttivat saatavat, jotka eivät olleet kiinteistösuoritteita. Jakoperuste jäi kuitenkin epämääräiseksi Undénin esimerkkien valossa, sillä hän sisällytti legaalisiin panttioikeuksiin muun muassa maanjakotoimituksissa määrätyt korvaukset, metsänhoitomaksut ja julkisista varoista saatujen lainojen takaisinmaksut.[13] Näitä erityyppisiä panttioikeuksia yhdistävänä tekijänä oli

---

1963:23 s. 270). Vrt. SOU 1969:5 s. 121, jossa puolestaan todetaan pakollisuuden puhuvan legaalista panttioikeutta vastaan.

[9] Tämä tarkoittaa sitä, että korkea-asteista etuoikeutta käytetään luoton hankkimiseen silloin, kun säännönmukaiset vakuudet on käytetty. Vaara on vanhastaan tunnettu meripanttioikeuksien kohdalla merioikeudessa. Ks. *Sandström* s. 350 ss. Väärinkäytösvaaraan viitataan myös AnL:n esitöissä. Ks. SOU 1963:23 s. 272 ja 279—280.

[10] Jos panttioikeus tai etuoikeus on salainen ja samalla poikkeuksellinen, se muodostaa vaaran kiinteistövaihdannalle ja reaaliluotonannolle. Julkistamisella ei kuitenkaan ole samaa funktiota kuin sopimusperusteisten etuoikeuksien kohdalla. Ks. jäljempänä jakso 4.2.

[11] Poikkeuksen viimeksimainitusta ennakoitavuusvaatimuksesta muodosti vuoteen 1971 voimassaollut palkkasaatavien etuoikeus kiinteistön pakkohuutokaupassa. Työntekijän ei tarvinnut millään tavoin ottaa osaa kiinteistön hoitoon tai käyttöön. Kiinteistön omistajan kaikkien työntekijöiden palkkasaatavat voitiin valvoa jonkun hänen omistamansa kiinteistön pakkohuutokaupassa. Oikeuskäytännöstä ks. NJA 1933 s. 522 ss. Ratkaisua selostetaan lähemmin jaksossa 3.4. Kirjallisuudesta ks. *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 53 ja *Hessler* s. 416. Etuoikeuden ennalta-arvaamattomuutta arvosteltiin voimakkaasti FRL:n esitöissä. Ks. SOU 1969:5 s. 47 ss.

[12] Ks. *Håstad,* Tjänster utan uppdrag s. 260, jonka mukaan velkojan privilegioitu asema voidaan konstruoida muun muassa (legaalisen) panttioikeuden avulla tai katsomalla, että velkojan saatava on massasaatava. Ensiksimainittu vaihtoehto tulisi kysymykseen silloin, kun kustannukset eli arvonlisäys kohdistuvat tiettyyn omaisuuteen.

[13] Ks. *Undén* II[2] s. 359—365. Vrt. *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 52 ss.

Undénin mukaan ainoastaan se, että ne olivat voimassa ilman kiinnitystä.

Legaalisen panttioikeuden tunnusmerkkejä ei hänen mielestään sen sijaan täyttänyt se pakkokiinnitysmahdollisuus, joka rikoksen uhriksi joutuneella asianomistajalla eräissä tapauksissa oli. Mainitussa tapauksessa panttioikeus syntyi velkojan toimenpitein eikä automaattisesti lain säännöksen voimasta.[14]

b. JB:n terminologiauudistus

Jordabalken (JB) ja samanaikaisesti valmisteltu FRL merkitsivät terminologian kokonaisuudistusta. Termi panttioikeus varattiin JB 6 luvun sääntelemälle sopimusperusteiselle panttioikeudelle. Samalla maksamattoman kauppahinnan panttioikeus poistettiin legaalisten panttioikeuksien joukosta.[15] Legaalinen panttioikeus korvattiin kiinteistöjen kyseessäollessa kiinteistösuoritteen (reallast) käsitteellä. Näin ollen termi legaalinen panttioikeus rajautui lainsäädännössä tarkoittamaan lain säännöksen perusteella suoraan syntyvää panttioikeutta *irtaimeen* omaisuuteen; tämä panttioikeus saattoi olla hallintaa edellyttävä tai hypotekaarinen.[16]

Kokonaisuudistuksessa ei puututtu edellä mainittua poikkeusta lukuunottamatta olemassaoleviin legaalisiin panttioikeuksiin, joskin eräiden merkityksensä menettäneiden säännösten kumoamista ehdotettiin.[17] Uudistus johti kuitenkin kielenkäytön muuttumiseen myös kirjallisuudessa. Legaaliset panttioikeudet sisällytetään joko JB:n ja UB:n esimerkkiä seuraten kiinteistösuoritteisiin[18] tai omaan ryhmäänsä legaalisiin vakuusoikeuksiin.[19]

Legaalisten panttioikeuksien erityisasema nojautuu FRL 6 §:ään: säännök-

[14] Ks. *Undén* II² s. 365.

[15] Termilogian muutoksen syistä ks. SOU 1969:5 s. 112 alaviite 5 ja *Westerlind,* 6 kap. s. 11. JB:n ja FRL:n valmistelun yhteydestä ks. *Westerlind* mt. s. 112—113. Vuoden 1971 FfL seurasi JB:n terminologiaa. FfL:n säännökset siirrettiin ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksessa muutoksitta UB:iin, mistä johtuen myös viimeksimainittu kaari on terminologisesti yhdenmukainen. Ks. prop. 1980/81:8 s. 653—655.

[16] Ks. *Walin-Rydin* s. 16 ja *Rodhe* s. 366.

[17] Lagberedningen katsoi, ettei aihetta säännöstön kokonaisselvittelyyn ollut. Ks. SOU 1969:5 s. 122. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden poistamisen syistä ks. lähemmin *Koulu-Hämäläinen* s. 85—86.

[18] Näin esim. *Walin-Rydin* s. 45 ss. ja *Rodhe* s. 366 ss. Huomiota ei kiinnitetä siihen, onko kyseessä klassinen kiinteistösuorite vai kertasuoritus. Kirjallisuudessa kuitenkin huomautetaan, että panttioikeuden määritelmä sopii myös kiinteistösuoritteisiin tai että kyseisiä kiinteistösuoritteita tulisi oikeastaan kutsua panttioikeuksiksi. Ks. *Westerlind,* 6 kap. s. 11 ja *Rodhe* s. 294.

[19] Näin *Hessler* s. 417.

sen mukaan erityinen etuoikeus kiinteistöön on saatavalla, jolla lain nojalla on tämä etuoikeus. FRL 6 § on siis puitesäännös, joka viittaa erityissäännöksiin. Viimeksimainituissa annetaan oikeustosiasiat, jotka konstituoivat legaalisen panttioikeuden. Tästä syystä säännös ei myöskään rajoita etuoikeuden kestoaikaa, vaan siihen vaaditaan määräys erityissäännöksessä.[20] Tällaiset määräykset ovatkin sääntönä. FRL:n systematiikasta johtuen kaikilla 6 §:n ensimmäisen kohdan saatavilla on keskenään yhtäläinen oikeus.

Vallitsevan käsityksen mukaan peruserona kiinteistösuoritteen ja sopimusperusteisen panttioikeuden välillä on se, että ensiksimainitun kohdalla perussuoritusvelvollisuus — joka ilmenee periodisina suorituksina — on erittäin pysyvä: oikeus säilyy lähtökohtaisesti kirjaamisen puuttumisesta huolimatta sekä vapaaehtoisissa että eksekutiivisissa omistajanvaihdoksissa. Panttioikeudellisia piirteitä liittyy vain erääntyneisiin maksueriin, jotka toisaalta ovat etuoikeuksin perittävissä myös uudelta omistajalta ja toisaalta saattavat eksekuutiossa lakata.[21]

Legaaliseen panttioikeuteen liittyy säännönmukaisesti korkea-asteinen etuoikeus. Maksunsaantioikeuksia, joissa velkojaa turvaisi pelkkä sivullissitovuus, ei Ruotsin oikeudessa eräitä vähämerkityksellisiä poikkeuksia lukuunottamatta ole, ja niiden muodostamista on tarkoituksenmukaisuussyistä tietoisesti vältetty. Käsitteellisesti oikeustyyppiä pidetään kylläkin mahdollisena.[22]

Legaalisten panttioikeuksien saattamista kirjaamisen piiriin analysoitiin aikaisempaa syvällisemmin. *Hessler* päätyi vuonna 1973 ilmestyneessä teoksessaan toteamukseen, että esineoikeudellisella momentilla ei ole legaalisten vakuusoikeuksien kyseessäollessa samaa funktiota kuin sopimusperusteisten vakuusoikeuksien kohdalla. Valeoikeustoimiriskiä ei ole.[23] Sen sijaan momentilla — joka siis yleensä ilmenee rasituksen julkistamisena — on suuri merkitys luotonarvioinnille: kiinteistön vakuusarvon määrittely edellyttää, että luotonantaja nopeasti ja varmasti pystyy selvittämään, mitä legaalisia maksunsaantioikeuksia kiinteistöön jo kohdistuu.

---

[20] Ks. *Walin-Rydin* s. 48 erityisesti alaviite 8.

[21] Näin *Hessler* s. 417. Sama ajatus esiintyi jo JB:n esitöissä. Ks. SOU 1960:25 s. 232.

[22] Lagberedningen totesi FRL:n esitöissä, että tämäntyyppisten oikeuksien perustaminen lainsäädäntötoimin tekisi koko oikeusjärjestyksen epäselväksi. Ks. SOU 1969:5 s. 122. Kirjallisuudesta ks. *Hessler* s. 417 ja *Rodhe* s. 290—291 ja 317, jotka välttävät kyseisessä yhteydessä panttioikeusterminologiaa. Myös JB:n esitöissä viitataan positiiviseen oikeuteen. Ks. SOU 1960:25 s. 232.

[23] Hessler tarkasteli tässä yhteydessä esineoikeudellisen momentin funktioita nimenomaan muiden velkojien näkökulmasta. Ks. *Hessler* s. 355—356.

c. *Rodhen nettoarvoperiaate*

Sen enempää legaalisen panttioikeuden käsitteen kuin laajennetun kiinteistösuoritekäsitteen avulla ei voitu tyydyttävästi selittää, miksi legaalinen panttioikeus poikkeaa eräissä suhteissa olennaisesti sopimusperusteisesta. Legaalinen panttioikeus ei selvästikään seurannut normaaleja kollisionratkaisusääntöjä, jotka rakentuvat aikaprioriteetin ja ekstinktion vuorottelulle.[24]

Uuden näkökulman avaa *Rodhen* vuonna 1985 esittämä ajatus ns. nettoarvosta (nettoberäkning): legaalisessa panttioikeudessa omaisuus ja sitä rasittava maksunsaantioikeus on kytketty oikeudellisesti yhteen. Eksekuutio muun saatavan perimiseksi ei kohdistu — kuten eksekuutiossa yleensä ja siis myös sopimusperusteisten panttioikeuksien kohdalla — kyseiseen objektiin vaan objektin ja maksunsaantioikeuden muodostamaan kombinaatioon, toisin sanoen nettoarvoon.[25] Eksekuution vaikutuspiiriin joutuu siis vain omaisuuden arvon ja sitä rasittavien maksunsaantioikeuksien erotus.

Eräät legaalisten panttioikeuksien erikoispiirteet, jotka ovat osoittautuneet ongelmallisiksi perinteisessä panttioikeusajattelussa[26], ovat luontevasti selitettävissä nettoarvoperiaatteen avulla. Rodhen konstruktion nojalla on selvää, ettei muu saatava voi syrjäyttää eksekuutiossa legaalista panttioikeutta. Konstruktiosta seuraa nimittäin automaattisesti, että legaalisella panttioikeudella on paras etuoikeus[27], mikäli sen turvaama saatava joudutaan kyseisessä eksekuutiossa toteuttamaan. Mainittu eksekutiivinen suosituimmuusasema on yksi positiivisen oikeuden legaalisiin panttioikeuksiin liittämiä erityispiirteitä. Lausuttu osoittaa samalla nettoarvoajattelun rajat: Rodhe näki periaatteen ilmeisesti yksinomaan eksekutiivisena sääntönä johtamatta siitä sivullissitovuuteen liittyviä seuraamuksia. Näin ollen nettoarvoperiaatteen selitysvoima ei riitä osoittamaan, miksi legaaliset panttioikeudet vallitsevan kannan mukaan poikkeavat esimerkiksi oikeaa omistajaa vastaan nauttimansa oikeussuojan osalta

[24] Kiinteistösuoriteterminologiassa apuna käytettiin fiktiivistä perusoikeuden käsitettä: kyseinen perusoikeus oli horjuttamaton sekä eksekuutiossa että muissa omistajanvaihdoksissa. Näin SOU 1969:5 s. 113 ja kirjallisuuden osalta *Rodhe* s. 369.

[25] Ks. *Rodhe* s. 292 ja 365 ss.

[26] Tällä tarkoitan sitä, että panttioikeus on sen määrittelyerimielisyyksistä huolimatta nähty aina pohjimmaltaan rajoitettuna subjektiivisena varallisuusoikeutena, joka kilpailee muiden rajoitettujen ja totaalisten oikeuksien kanssa. Näkemys sisältää samalla lausumattoman olettaman siitä, että panttioikeus voi joutua kilpailussa tappiolle.

[27] Sen sijaan looginen välttämättömyys ei nähdäkseni vaadi, että legaalisen panttivelkojan ollessa eksekuution hakijana hänellä olisi paras etuoikeus. Tätä johtopäätöstä ei voida tehdä konstruktion perusteella, minkä Rodhe näyttää panneen merkille. Ks. *Rodhe* s. 365.

sopimusperusteisista panttioikeuksista ja ylipäätään kaikista muista varallisuusoikeuksista.[28]

Nettoarvoperiaate jää myös sen eksekutiivisella ydinalueella kiintoisan tausta-ajattelun tasolle. Periaate ei vie minnekään. Rodhe itse ei käytä sitä uusien kysymysten asettamiseen eikä tulkintakannanottojen perustelemiseen — ajattelu ei ole myöskään vienyt häntä kielenkäytön uudistamiseen. Esimerkiksi kiinteistöön kohdistuvia legaalisia panttioikeuksia hän käsittelee JB:n terminologian mukaisesti tekemättä eroa klassisten ja kertasuoritustyyppisten kiinteistösuoritteiden välillä.[29]

d. Arviointia

Kokonaisuudistuksen mukanaantuoma legaalisen panttioikeuden käsitteen hylkääminen[30] ja siirtyminen laajaan kiinteistösuoritteen käsitteeseen ei ollut onnistunut uudistus.[31] Käsite on tullut liian laaja-alaiseksi, ja siihen perustuva kielenkäyttö on samalla vaikeutunut. Kiinteistösuorite kirjallisuudessa käytetyssä laajassa merkityksessä tarkoittaa muun muassa seuraavia asioita:

1) perussuoritusvelvollisuutta, jonka ilmauksia yksittäiset suoritukset ovat,
2) erääntynyttä yksittäistä suoritusta,
3) maksettavaksi määrättyä, mutta erääntymätöntä yksittäistä suoritusta.

Käsitteellä on nämä käyttötarkoitukset, jos kyseessä on ns. klassinen kiinteistösuorite. Kertasuoritusten kohdalla kiinteistösuoritteella voidaan tarkoittaa lisäksi

4) koko kertasuorituksen pääomaa.

---

[28] Sen sijaan voidaan jossain määrin oikeutetusti sanoa, että nettoarvoperiaate selittää eräässä mielessä legaalisten panttioikeuksien erityisaseman takautuvassa sivullissuhteessa. Voidaan ajatella, että auktorin disponointitoimi — sen tosiasiallisesta muodosta riippumatta — välttämättä tarkoittaa kiinteistön ja sitä rasittavan maksunsaantioikeuden kombinaatiota. Toisin sanoen luovuttaja siirtää vain hänellä olevan oikeuden, mistä johtuen luovutuksensaajan hyväksi tapahtuva ekstinktio sulkeutuu pois.

Legaalisen panttivelkojan dynaamista suojaa etenevässä ja takautuvassa sivullissuhteessa käsitellään jaksossa 5.

[29] Näin *Rodhe* s. 367 ss. ja 462—463.

[30] JB:llä lienee ollut vaikutusta myös irtaimisto-oikeuteen, missä uudessa kirjallisuudessa on pidätysoikeudella tarkoitettu kaikkia legaalisia vakuusoikeuksia, jotka voivat kohdistua irtaimeen omaisuuteen. Ks. esim. *Helander* s. 51—52. JB:ia edeltäneestä kirjallisuudesta ks. *Hasselrot* s. 1533 ja *Undén* I s. 221—222.

[31] Legaalisten vakuusoikeuksien luokittelu panttioikeudeksi tai kiinteistösuoritteeksi ei näytä sisältäneen ainakaan tietoista normiston valintaa. Maksunsaantioikeuden nimittämisestä panttioikeudeksi ei vielä seurannut, että siihen voitiin soveltaa panttinormistoa, vaan tämä jäi erikseen ratkaistavaksi kunkin säännöksen osalta. Ks. *Undén* I s. 226—227.

Näinkin laaja-alainen käsite olisi tarkoituksenmukainen, mikäli kaikki käsitteen alaan kuuluvat ilmiöt seuraisivat samoja oikeudellisia sääntöjä. Jos tämä vaatimus ei täyty, kyseinen käsite on omiaan johtamaan mitäänsanomattomaan tai sekavaan kielenkäyttöön. Ilmiöiden poikkeavuus on kuitenkin suoraan tunnustettu. Kirjallisuudessa on oikeussuojan ja oikeusvaikutusten eroja pidetty itsestään selvinä ja konstruktion rakenteesta johtuvina; esimerkiksi perussuoritusvelvollisuuden eksekutiivinen järkkymättömyys ei ulotu yksittäisiin maksueriin. Uusi omistaja saattaa vapautua viimeksimainituista, jos kiinteistösuoritevelkoja ei ole valvonut saatavaansa.[32]

JB:n terminologia on toisin sanoen merkinnyt paluuta lähtökohtaan eli kaikenkattavaan kiinteistösuoritteen käsitteeseen. Tämän seurauksena varallisuusoikeudelliselle tutkimukselle tyypillinen analyysi on huomattavasti vaikeutunut, mikä on havaittavissa uusimmassa kirjallisuudessa. Ruotsin oikeuden kehitys on ollut päinvastainen kuin Suomen oikeuden.

JB:tä edeltäneessä kirjallisuudessa luotu käsitteistö olisi mahdollistanut selkeämmän kysymyksenasettelun. Tätä mahdollisuutta ei pystytty hyödyntämään, sillä legaalisen panttioikeuden käsite ja erityisesti sen suhde kiinteistösuoritteeseen jäivät pinnallisiksi. Myöskään legaalisten panttioikeuksien oikeusvaikutuksia, jotka monessa suhteessa selvästikin poikkesivat sopimusperusteisten panttioikeuksien seuraamuksista, ei käsitelty: yleensä tyydyttiin toteamaan, ettei säännösten analoginen soveltaminen aina ollut mahdollista.

Nettoarvoperiaatteella on omat, ajattelua selkiinnyttävät etunsa. Se osoittaa havainnollisesti, ettei sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevia eksekutiivisia säännöksiä voida sellaisinaan soveltaa legaalisiin panttioikeuksiin. Samoin sen avulla voidaan onnistuneesti selittää eräät legaalisten panttioikeuksien ominaispiirteet, jotka aiheuttavat käsitteellisiä ongelmia panttioikeusterminologiaa käytettäessä. Periaate jää kuitenkin hahmottumattomaksi, eikä Rodhe itsekään käytä sitä käsitteen muodostamisessa tai oikeusasemien kuvaamisessa tai selittämisessä. Nettoarvoperiaatteen varaan olisi todennäköisesti luotavissa johdonmukainen käsitteistö, joskin se edellyttäisi laajaa analyysiä.

2.2.2. Tanska

a. Vinding Krusen systemaattinen kokonaisesitys

Panttioikeuden käsitteestä käydyn keskustelun juuret ovat *Fr. Vinding Kru-*

[32] UB 12:45.1 sisältää tästä nimenomaisen määräyksen. Ks. *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 371—372 ja 412—413.

sen 1930-luvulla esittämässä mestarillisessa kokonaiskuvassa, jossa kaikki panttioikeustyypit systematisoitiin tahdonilmaisun käsitteen avulla. Vinding Krusen mukaan kaiken avain oli tahdonilmaisu, joka synnytti panttioikeuden. Tahdonilmaisu oli tavallisimmin yksityinen — tällöin perustettiin sopimuspanttioikeus. Välistä tahdonilmaisu oli julkinen eli viranomaisen antama. Mikäli antaja oli täytäntöönpanoviranomainen, tahdonilmaisu loi ulosmittauspanttioikeuden tai konkurssipanttioikeuden. Legaalinen panttioikeus puolestaan syntyi silloin, kun lainsäätäjä antoi laiksi kutsutun erikoislaatuisen julkisen tahdonilmaisun.[33]

Kyseiset kolme panttioikeustyyppiä olivat Vinding Krusen mukaan käsitteellisesti yhteismitallisia. Sen sijaan peruseroavaisuus oli olemassa yleispanttioikeuksien ja yksilölliseen esineeseen kohdistuvien panttioikeuksien välillä. Yksityiseen tahdonilmaisuun perustuvia yleispanttioikeuksia ei oikeusjärjestykseen sisältynyt. Sen sijaan legaaliset yleispanttioikeudet olivat Vinding Krusen näkemyksessä säilyneet yleisten etuoikeuksien muodossa; legaalisen yleispanttioikeuden ja yleisen etuoikeuden välillä ei nimittäin ole mitään oleellista eroa.[34]

Vinding Krusen luokittelusta puuttuvat kiinteistösuoritteet, joita hän käsitteli pääasiassa oikeushistoriallisesta näkökulmasta.[35] Tästä johtuen legaalisen panttioikeuden ja kiinteistösuoritteen käsitteiden alojen suhde jäi hänen esityksessään avoimeksi. Legaalisen panttioikeuden ja kiinteistösuoritteen peruserona Vinding Kruse tosin näyttää pitäneen sitä, että kiinteistön omistaja ei ollut vastuussa kiinteistösuoritteen pääomasta.[36] Tämä ei kuitenkaan estänyt häntä toisessa yhteydessä pitämästä kiinteistöverojen maksunsaantioikeutta yhtäaikaa legaalisena panttioikeutena ja kiinteistösuoritteena.[37]

b. Analyyttinen vaihe

Vinding Krusen laaja kokonaisesitys sai osakseen voimakasta kritiikkiä, jos-

[33] Ks. *Vinding Kruse* s. 1375 ss.

[34] Ks. *Vinding Kruse* s. 1323 ja 1359—1360. Yleisten etuoikeuksien ja legaalisten yleispanttioikeuksien rinnastamista on kritisoitu. Ross katsoo rinnastuksen olevan virheellisen, sillä yleistä etuoikeutta nauttivat velkojat eivät saa suojaa velallisen disponointeja vastaan ennen konkurssin alkua ja heidän on myös konkurssissa väistyttävä separatistien tieltä. Ks. *Ross,* Om ret s. 242 alaviite 4. Ks. myös *Eyben,* Formuerettigheder s. 54.

[35] Ks. *Vinding Kruse* s. 1461 ss. Tämä lienee johtunut siitä, että sallittujen kiinteistösuoritteiden määrää supistettiin Tanskassa voimakkaasti vuonna 1918. Ks. *Eyben,* Formuerettigheder s. 57.

[36] Ks. *Vinding Kruse* s. 1466—1467.

[37] Ks. *Vinding Kruse* s. 1365 verr. 1466.

kin kritiikki osittain lienee aiheutunut systematisointipyrkimysten yleisestä vieroksumisesta. Uudemmassa kirjallisuudessa legaalisen panttioikeuden käsitteen määrittelystä Vinding Krusen esittämällä tavalla luovuttiin. Panttioikeus ei uuden tutkimuksen mukaan synny — kuten Vinding Kruse kuvasi — lainsäätäjän erityislaatuisella tahdonilmaisulla. Legaalinen panttioikeus edellyttää oikeutta luovan tunnusmerkistön toteutumista — tunnusmerkistön, joka on kuvattu lain säännöksessä.[38] Tunnusmerkistöjen monilukuisuuden takia legaalinen panttioikeus on määriteltävissä vain negatiivisesti: legaalisia ovat ne panttioikeudet, jotka eivät perustu sopimukseen eivätkä eksekuutioon.

Myös legaalisten panttioikeuksien oikeusvaikutukset arvioitiin uudelleen. Tosin Vinding Kruse ei nimenomaisesti ottanut kantaa siihen, missä määrin legaalisten panttioikeuksien oikeusvaikutukset poikkesivat sopimusperusteisten panttioikeuksien seuraamuksista. Systemaattinen rinnastus kuitenkin näyttää jo sellaisenaan osoittavan, että hänen lähtökohtanaan oli sopimusperusteisia panttioikeuksia sääntelevien normien laaja-alainen soveltuvuus.

Uudemmassa kirjallisuudessa päädyttiin toteamaan oikeusvaikutusten erilaisuus. Legaalinen panttioikeus ei rajoittanut kiinteistön omistajan disponointivaltaa eikä hänen faktista käyttövaltaansa[39], mitkä rajoitukset puolestaan olivat sopimusperusteisille panttioikeuksille tyypillisiä.[40] Tämä puolestaan johti legaalisten panttioikeuksien määrittelemiseen panttioikeuksien ja etuoikeuksien välimuodoksi.[41]

Kiinteistösuoritteen (grundbyrd) käsitteen suhde panttioikeuden käsitteeseen on uudessakin kirjallisuudessa jäänyt periaatetasolla epämääräiseksi. Kielenkäyttöön epämääräisyys ei kuitenkaan ole vaikuttanut; panttioikeustermi-

---

[38] Kritiikistä ks. *Eyben,* Panterettigheder s. 18 ja *Højrup* s. 14. Vrt. *Illum,* Om ejerpant s. 9. Tunnusmerkistön muodostavat oikeustosiasiat voivat olla ajallisesti hyvin etäällä toisistaan. Esimerkkinä mainitaan kirjallisuudessa komissiolain mukainen legaalinen panttioikeus, jonka tunnusmerkistötekijöitä on komissiosopimus.

[39] Näin *Eyben,* Panterettigheder s. 19. Vrt. *Andersen,* Brugeligt pant s. 18, joka toteaa, että myös legaalinen panttivelkoja voi turvautua kiinteistön haltuunottoon, joskaan tällä mahdollisuudella »har dog naeppe praktisk betydning.» Haltuunotto-oikeus on sopimusperusteisen panttivelkojan keskeisin oikeussuojakeino omistajan rikkoessa vallintarajoituksia.

[40] Ks. esim. *Andersen,* Brugeligt pant s. 19—22.

[41] Näin *Eyben,* Panterettigheder s. 19.

Sopimusperusteisten panttioikeuksien aiheuttamista vallintarajoituksista ja niiden systemaattisesta luokittelusta vanhemmassa kirjallisuudessa ks. *Vinding Kruse* s. 1488—1490. Rajoitukset ovat viimeisimmän käsityksen mukaan panttioikeuden heijastusvaikutuksia eivätkä sen välttämättömiä elementtejä. Ks. *Jespersen* (Festskrift til W. E. von Eyben) s. 120 ss.

nologia on kirjallisuudessa vallitseva silloinkin, kun maksunsaantioikeus on luokiteltavissa klassiseksi kiinteistösuoritteeksi.[42]

c. *Panttiprivilegiokäsite*

Vinding Krusen esitystä kritisoiva kirjallisuus päätyi umpikujaan todetessaan käsitteenmuodostuksen mahdottomaksi. Uuden näkökulman avasivat *Bruun-Møller* vuonna 1976 ilmestyneessä artikkelissaan panttiprivilegioista.[43] Panttiprivilegiolla tarkoitetaan velkojalle myönnettyä oikeutta maksun saamiseen ennen sopimusperusteisia panttivelkojia eli korkea-asteista etuoikeutta. Yhdistävänä tekijänä on siis tässä suhteessa privilegioitu asema. Koska kaikilla Tanskan oikeuden hyväksymillä legaalisilla panttioikeuksilla on kuvattu etuoikeus, ne kuuluvat panttiprivilegion piiriin.[44] Niiden lisäksi panttiprivilegiokäsitteen piiriin luetaan puhtaasti etuoikeustyyppisiä maksunsaantioikeuksia.

Korkea-asteinen etuoikeus on Bruun-Møllerin mukaan ainoa näitä maksunsaantioikeuksia yhdistävä seikka. Legaaliset panttioikeudet, jotka muodostavat panttiprivilegioiden valtaryhmän, ovat hajanainen kokonaisuus. Tosin niissä voidaan Bruun-Møllerin mielestä erottaa yksi yhteinen tekijä: lainsäätäjä ei ole käyttänyt konstruktiota, jos velallinen vain sattumalta voi omistaa kiinteistön. Legaalisilla panttioikeuksilla voidaan siis sanoa olevan Tanskan oikeudessa aina liittymä kiinteistönomistukseen.

---

[42] Käsitteiden eroista ks. esim. *Eyben,* Formuerettigheder s. 55—56. Panttioikeudellisen käsitteistön yksinomaisesta käytöstä ks. esim. *Illum,* Om ejerpant s. 9 ss.

[43] J 1976 ss. 1—20.

[44] Legaalinen panttioikeus ja samalla korkea-asteinen etuoikeus on muun muassa seuraavilla saatavilla:

1) valtion omaisuusvero (lov nr. 183 30. 4. 1970)
2) kunnallinen omaisuusvero (lov nr. 84 8. 3. 1971)
3) vesi- ja viemärimaksut (lov nr. 374 13. 6. 1973 ja nr. 169 18. 4. 1969)
4) ympäristönsuojelulain mukaiset maksut (lov nr. 372 13. 6. 1973)
5) yksityistiemaksut ja yleisestä tiestä suoritettavat maksut (lov nr. 288 7. 6. 1971, nr. 287 7. 6. 1972 ja nr. 423 11. 9. 1972)
6) vesi- ja sähkölaitosten liittymis- ja kunnossapitomaksut
7) Kööpenhaminan kaupungin rakennuslain mukaiset maksut (lov nr. 148 29. 3. 1939)
8) yleisen rakennuslain mukaiset maksut.

Ks. *Bruun-Møller* J 1976 s. 2—3, *Illum,* Om ejerpant s. 9 ss. ja *sama,* Tinglysning s. 71 ss. Tilastotietoja saatavien yhteismääristä ei liene saatavissa kunnallista omaisuusveroa lukuunottamatta. Kyseisen veron määrä oli vuonna 1978 1.820 milj. kruunua, mikä oli 7,7 prosenttia kuntien verokertymästä. Ks. *Lotz,* Kommunernas finansiering s. 124—142.

d. Legaaliset panttioikeudet ja kirjaamisvaatimus

Vinding Kruse lähti ajatuksesta, että kirjaaminen on legaalisten panttioikeuksien kohdalla tarpeetonta. Kirjaamisen pääfunktioista toinen on prioriteetin toteaminen, millä ei voi olla merkitystä, jos saatava nauttii korkea-asteista etuoikeutta. Toinen pääfunktio on taas oikeuden julkistaminen, mikä on samoin lähtökohtaisesti turhaa. Mahdolliset luovutuksensaajat ja luotonantajat voivat aina etukäteen varautua siihen, että kiinteistöön kohdistuu legaalisia panttioikeuksia. Legaaliset panttioikeudet tulisi siis jättää kirjaamisvaatimuksen ulkopuolelle.[45]

Vinding Krusen vaikutus Tanskan kirjaamislainsäädäntöön oli huomattava, ja TL rakentuu mainitulle näkemykselle. TL 4 §:n ensimmäinen momentti vapauttaa kirjaamisvaatimuksesta kiinteistöverot, valtiolle ja kunnille menevät suoritukset sekä palovakuutusmaksut. Toinen momentti sisältää vastaavan säännöksen vesi-, sähkö- ja lämmöntoimituslaitoksille menevistä maksuista edellyttäen, että laitosta ylläpitää julkisyhteisö tai yksityinen viranomaisen antaman luvan nojalla. Kolmas momentti määrää ensimmäisessä ja toisessa momentissa tarkoitettujen saatavien keskinäisestä etuoikeudesta. Eniten tulkintaongelmia on aiheuttanut lainkohdan neljäs momentti, jossa kytketään toisiinsa erityislaissa oleva säännös korkea-asteisesta etuoikeudesta ja vapautus kirjaamisvaatimuksesta. Korkea-asteista etuoikeutta nauttiva kunnallinen maksu toisen momentin tarkoittamalle laitokselle on pätevä ilman kirjaamista.[46]

Yleisen käsityksen mukaan TL 4 §:ää ei voida tulkita sananmukaisesti, sillä säännös on sisäiseltä rakenteeltaan epälooginen.[47] Siinä on pyritty samanaikaisesti sääntelemään toisistaan riippumattomia kysymysryhmiä kuten kirjaamisen välttämättömyyttä oikeussuojan saamisen ehtona ja legaalisen panttioikeuden etuoikeutta. Pyrkimys säännöksen laajaan kattavuuteen on johtanut monimutkaisiin ja tulkinnanvaraisiin ilmaisuihin, eikä säännöstä ole voitu käytännössä noudattaa.[48]

[45] Ks. *Vinding Kruse* s. 1378. Vinding Krusen ajattelua analysoidaan lähemmin jaksossa 4.2.

[46] TL 4 §:n tulkinnasta ks. *Illum,* Tinglysning s. 66—68, *Vinding Kruse,* Tinglysningsloven s. 61—63, *Eyben,* Panterettigheder s. 20—21 ja *Bruun-Møller* J 1976 s. 7 ss.

[47] Näin *Eyben,* Panterettigheder s. 22.

[48] Näin *Bruun-Møller* J 1976 s. 7—8. Vrt. *Berning* J 1971 s. 197, joka katsoo TL 4 §:n soveltamisen olleen ongelmatonta.

TL 4 §:ää on kirjallisuudessa katsottu tulkitun sen ration ja sanamuodon vastaisesti lähinnä kiinteistöeksekuutiossa. Tanskan ekşekuutiojärjestelmä poikkeaa Suomen ja Ruotsin järjestelmistä siinä, että legaalinen panttivelkoja ei ole Tanskassa asianosainen pakkohuutokaupassa. Hänen saatavansa siirtyy kauppahinnan lisäksi pakkohuutokauppaostajan

Jos kirjaaminen ei ole tarpeellista, ei se myöskään ole mahdollinen. Mikäli siis legaalinen panttioikeus kuuluu TL 4 §:n soveltamisalaan, ei sitä voida kirjata, ellei tähän oikeuttavaa erityissäännöstä ole. Kirjaamisviranomainen joutuu ratkaisemaan esikysymyksenä kirjaamisasiassa TL 4 §:n soveltamisalan.[49] Vallitseva käsitys ilmentää TL:n kirjaamiskäsitettä: kirjaaminen on oikeussuojakirjaamista, jolla varmistetaan Vinding Krusen teorian mukaisesti kilpailevien oikeuksien prioriteetin alkamisajankohta. TL on tässä suhteessa itse asiassa mennyt pitemmälle kuin sen luoja. Vinding Kruse piti samanarvoisina funktioina toisaalta prioriteetin toteamista ja toisaalta oikeussuhteen julkistamista.[50]

Bruun-Møller kiistivät Vinding Krusen aksiomaattisen käsityksen, jonka mukaan kirjaamisella ei korkea-asteista etuoikeutta nauttivien legaalisten panttioikeuksien kohdalla ollut mitään funktiota. Vinding Kruse oli Bruun-Møllerin mukaan oikeassa, mitä tulee kirjaamisen merkitykseen kollisionratkaisulle. Sen sijaan Vinding Kruse oli pintapuolisesti sivuuttanut kirjaamisen toisen faktisen funktion eli tiedottavan (varoittavan) funktion. Oikeuspoliittisella tutkimuksella tuli selvittää, milloin tiedotusfunktio vaatii legaalisen panttioikeuden kirjaamista.[51] Tarve oli sitä suurempi, mitä harvinaisempi legaalinen panttioikeus oli. Pienin se oli kiinteistöverojen kohdalla, sillä yleinen elämänkokemus varoittaa muutoinkin niiden olemassaolosta.

Nähtäessä kirjaamisen tehtävä informaationvälittäjänä ei ole periaatteellista estettä käyttää tiedonvälitykseen muitakin julkisia rekistereitä kuin TL:n mukaista kirjaamisrekisteriä. Näin olikin Tanskan oikeudessa Bruun-Møllerin arvion mukaan tosiasiallisesti tapahtunut. Vallitseva käytäntö on, että kiinteistön ostoa suunnitteleva perehtyy kiinteistön verotusasiakirjoihin sen varmistamiseksi, ettei kiinteistöön kohdistu legaalisen panttioikeuden omaavia vero-

---

vastattavaksi, mistä otetaan virallisiin huutokauppaehtoihin määräys. Ks. *Andersen,* Auktioner s. 497—528. Järjestelystä johtuen TL 4 §:n virheellinen tulkinta ei johda eksekutiiviseen muutoksenhakuun, ja legaalisiin panttioikeuksiin liittyvät ongelmat aktualisoituvat vain harvoin myöhemmässä, pakkohuutokauppaostajaan kohdistuvassa ulosotossa. Oikeuskäytännön julkaistut ratkaisut ovatkin säännönmukaisesti olleet kirjaamisasiassa annettuja.

[49] Lopputulos on seuraus TL 15.2 §:stä, jonka mukaan kirjaamishakemus on hylättävä, jos haettu kirjaaminen on ilmeisesti tarpeetonta (åbenbart overflødig). TL 15.2 §:n tulkinnasta ks. *Vinding Kruse,* Tinglysningsloven s. 151 ss., *Illum,* Tinglysning s. 67—72 ja *Gersing* J 1971 s. 442—443.

[50] Tosin Vinding Kruse ilmeisesti ajatteli legaalisten panttioikeuksien olevan poikkeusasemassa viitatessaan mahdollisten luovutuksensaajien ja luotonantajien voivan varautua — ottaen huomioon legaalisten panttioikeuksien erityisen ja tarkoin määrätyn luonteen — etukäteen ilman mitään ilmoitusta niiden olemassaoloon.

[51] Näin *Bruun-Møller* J 1976 s. 7.

jäämiä.[52] Myös tälle kirjaamisen vastineelle tulisi antaa oikeudellista merkitystä, jolloin TL:n sääntelemä kiinteistökirja jäisi periaatteessa pelkästään yksityisoikeudellisten asiakirjojen kirjaamispaikaksi.[53]

e. Arviointia

Legaalisen panttioikeuden käsitteen määrittelystä on kirjallisuudessa luovuttu. Tästä huolimatta käsitettä on — sen sisältö tunnetuksi olettaen — käytetty kysymyksenasettelussa. Käsitteen avulla on päästy selkeään tilanteiden erittelyyn ja perusteltuihin vastauksiin. Huomionarvoista on, että kysymys maksunsaantioikeuden sivullissitovuudesta on pystytty erottamaan etuoikeuskysymyksestä. Legaalinen panttioikeus ensiksimainitussa mielessä voi olla joko etuoikeutettu tai etuoikeudeton.[54]

Legaalisen panttioikeuden syntyä koskevassa analyysissä ei ole päästy konkreettisiin tuloksiin. Koska positiivinen oikeus tuntee sekä kirjaamista edellyttäviä että kirjaamisvaatimuksesta vapautettuja legaalisia panttioikeuksia, ei kirjaamispakkoa tai sen puuttumista ole käytetty tunnusmerkistötekijänä. TL 4 §:n ration selvittely on kuitenkin johtanut kirjaamisen eri funktioiden havaitsemiseen ja mahdollistanut näin kirjaamisen laiminlyöntiin liittyvien seuraamusten uudelleenarvioinnin.

Oikeuspoliittinen ajattelu on ollut huomattavan yhteneväinen Ruotsin kehityksen kanssa. Legaalisten panttioikeuksien olemassaolon perustana on pidetty ennen kaikkea versio in rem-sääntöä. Arvonlisäys tai olemassaolevan arvon säilyttäminen oikeuttavat privilegioidun maksunsaantioikeuden luomiseen.[55] Arvostelu on kohdistettu niihin legaalisiin panttioikeuksiin, jotka eivät

[52] Näin *Bruun-Møller* J 1976 s. 14—16. Veronkannosta ks. *Mikkelsen-Jørgensen,* Formuebeskatning s. 159—161. Veronkanto tapahtuu vuosittain 10 eränä. Veron vuotuinen määrä on 22 promillea kiinteistön verotusarvosta.

[53] Lainsäätäjä on yksittäistapauksissa turvautunut kirjaamissurrogaattiin, ja sitä on pidetty kirjallisuudessa onnistuneena parannuksena. Ks. *Eyben,* Panterettigheder s. 24. Tosiasiatietojen — joihin siis on luettu tässä merkityksessä myös pelkän tiedotusfunktion omaavat kirjaamismerkinnät — sisällyttämistä kirjaamisrekisteriin merkittäviin tiedostoihin on myös arvosteltu kirjallisuudessa.

Aivan viimeaikainen kehitys näyttää merkitsevän jälleen palaamista yhtenäisrekisteriajatukseen: erityisesti julkisoikeudellisia vallintarajoituksia on erityissäännösten perusteella ryhdytty kirjaamaan TL:n mukaisesti. Kirjaamista perustellaan sillä, että se on palveluperiaatteen johdonmukainen sovellutus. Ks. *Koulu,* Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät s. 34 lähteineen. Vrt. *Nielsen* UfR 1960 B s. 38—44 ja *Vinding Kruse* s. 255—256 ja 1019—1022.

[54] Näin itsestäänselvyytenä *Iversen,* Prioritetsstillinger i fast ejendom s. 23 alaviite 23.

[55] Näin *Vinding Kruse* s. 1367.

aiheuta arvonlisäystä. Sen sijaan perimisfunktio legaalisen panttioikeuden yksinomaisena oikeuspoliittisena perustana on ollut harvinainen.

Kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että yleiset panttioikeudelliset säännöt ovat sovellettavissa vain rajoitetusti legaalisiin panttioikeuksiin ja privilegioituihin maksunsaantioikeuksiin.[56] Yksityiskohtaista analyysiä ei kuitenkaan ole suoritettu, vaan kannanotot ovat liittyneet yksittäisiin ongelmiin.

2.2.3. Norja

a. Vuoden 1980 panttilakia edeltänyt oikeuskäsitys

Legaalisen panttioikeuden käsitteestä esitettyjä mielipiteitä leimasi skeptisyys, joka selvimmin ilmeni *Arnholmin* esityksessä. Hän lähti aikaisemmasta kirjallisuudesta[57] poiketen olettamuksesta, että mitään legaalisille panttioikeuksille yhteistä momenttia ei ole: instituutio koostuu maksunsaantioikeuksista, jotka vain sattuma on yhdistänyt.[58] Lausumat legaalisen panttioikeuden perustumisesta suoraan lakiin tarkoittavat itse asiassa sitä, että legaalisella panttivelkojalla on sopimusperusteisen panttivelkojan tapaan käytettävissään tietyt kelpuutusmuodot. Kummassakin tapauksessa voidaan yhtäläisellä oikeutuksella puhua legaalivaikutuksista.

[56] Ks. esim. *Illum,* Om ejerpant s. 145—146, joka huomauttaa, että legaalisen panttioikeuden lakkaaminen ei johda vapaan, omistajan määrättävissä olevan etuoikeussijan muodostumiseen, mikä puolestaan on sääntönä sopimusperusteisen panttioikeuden kyseessäollessa.

[57] Hagerup oli vuonna 1917 ilmestyneessä tutkimuksessaan jakanut legaaliset panttioikeudet välillisiin ja välittömiin. Ensiksimainituissa lain määräys rinnastui yksityisoikeudelliseen panttausluvantaan. Tästä syystä tehokas panttioikeus edellytti lisäksi kirjaamista. Toisin sanoen normi korvasi panttaussopimuksen; muutoin panttioikeus seurasi normaaleja syntymissääntöjä. Lähemmin Hagerup ei ottanut kantaa syntymekanismiin. Todennäköistä on, että hän ajatteli sen edellyttävän periaatteessa samoja julkistamistoimia kuin sopimusperusteinen panttioikeus. Välitön legaalinen panttioikeus puolestaan ei ollut sidottu vastaavaan julkistamisaktiin.

Kirjansa toisessa painoksessa Hagerup laajensi legaalisen panttioikeuden käsitettä sisällyttämällä siihen myös täytäntöönpanotoimen (utpantning) nojalla syntyvät maksunsaantioikeudet. Ks. *Hagerup* s. 138—147 ja *Hagerup-Paulsen* s. 146—147.

[58] Ks. *Arnholm* s. 89. Arnholm yhtyy legaalisia panttioikeuksia koskevassa esityksessään Rossin oikeuskäsitykseen viitaten viimeksimainitun tunnettuun lausumaan, ettei välittömästi lakiin perustuvia oikeuksia voi olla. Kaikki oikeusseuraamukset liittyvät Rossin mukaan oikeustosiasioihin. Näin *Ross,* Om ret s. 279. Näin ollen Arnholm katsoi, että »å tale om 'umiddelbare' legalvirkninger gir liten mening.»

Vrt. *Braekhus-Haerem* s. 310 verr. 447—448, joka näyttää käyttävän yhtenäistä legaalisen panttioikeuden käsitettä.

Toisaalta legaalisen panttioikeuden käsite oli Arnholmin mukaan välttämätön voimassaolevan oikeuden kuvaamiseksi. Legaalisen panttioikeuden käsitettä tuli käyttää silloin, kun oikeustosiseikka/lainsäännös sai välittömästi aikaan kyseiset oikeusvaikutukset. Jos oikeusvaikutusten laukaisemiseen tarvittiin erillinen viranomaistoimi, ei kyseessä käsitteellisesti voinut olla legaalinen panttioikeus.[59] Arnholm ei ottanut analyysissään kantaa siihen, miten käsitteen käyttöala tulisi rajata kiinteistösuoritteen (grunnbyrd) käsitteeseen nähden. Arnholm käyttääkin molempia käsitteitä rinnan.[60]

Kirjallisuuden käsitteenmuodostus tapahtui irrallaan lainsäädännöstä. Vuoden 1857 panttilaki ei sisältänyt yhteisiä säännöksiä legaalisista panttioikeuksista, joita koskevat normit otettiin vakiintuneen tradition mukaisesti pelkästään erityislainsäädäntöön.

b. Legaaliset panttioikeudet panttilain esitöissä

Vuoden 1980 panttilain esitöissä käsiteltiin yksityiskohtaisesti legaalisten panttioikeuksien lainsäädännöllistä erikoisasemaa ja sen taustalla vaikuttavia oikeuspoliittisia näkökohtia.[61] Legaalisella panttioikeudella tarkoitettiin esitöissä panttioikeutta, jonka oikeusperuste oli laissa tai tavanomaisessa oikeudessa eikä sopimuksessa tai yksityisoikeudellisessa hyväksymisessä. Legaalisille panttioikeuksille oli yhteistä se, että lainsäätäjä oli pitänyt oikeuspoliittisesti perusteltuna antaa tietyntyyppisille saataville vahva etuoikeusasema. Jos saatavalla oli voimakas liityntä esineeseen tai ylipäätään omaisuuteen, tämä etuoikeus katsottiin voitavan parhaiten toteuttaa legaalisen panttioikeuden muodossa. Tällöin panttioikeuden kohteeksi tuli kyseinen esine.

Kyseinen, vallitseva ajattelutapa oli kuitenkin johtanut siviililakikomitean mielestä legaalisten panttioikeuksien liialliseen yleistymiseen.[62] Legaalisuus oli

[59] Ks. *Arnholm* s. 92—93. Vrt. NOU 1982:17 s. 136.

[60] Braekhus-Haeremin määritelmä on antoisampi. Braekhus-Haerem määrittelevät kiinteistösuoritteeksi »en heftelse på en fast eiendom, som innebaere at eieren som sådan skal gjøre eller yde noe til fordel for en annen.» He kuitenkin korostavat, että omaisuusvero ja muut yleiseen lakiin perustuvat velvoitteet eivät ole kiinteistösuoritteita. Myöskään panttioikeudet eivät ole kiinteistösuoritteita, sillä panttioikeuteen ei liity omistajan henkilökohtaista vastuuta, panttioikeus voidaan saada lakkaamaan panttisaatavan maksamisella, ja panttivelkoja voi maksun tultua laiminlyödyksi pyytää omaisuuden myymistä pakkohuutokaupalla. Ks. *Braekhus-Haerem* s. 309—313.

[61] Seuraava esitys perustuu oikeusministeriön julkaisuun Frå Sivillovbokutvalet Rådsegn 8: Om pant (Bergen 1970) ja suurkäräjaehdotukseen Innst. O. nr. 19 (1979—80). Legaalisia panttioikeuksia käsitellään ensiksimainitun sivuilla 20—23 ja 123—126 sekä jälkimmäisen sivulla 26.

[62] Ks. rådsegn s. 123—124.

monissa tapauksissa tarpeetonta. Saatavan periminen voitiin järjestää muilla tavoin tai vakuutena oli mahdollista käyttää sopimusperusteisia panttioikeuksia. Eräitä legaalisia panttioikeusnormeja ei lainkaan sovellettu käytännössä, eräiden tarkoittamat saatavat nousivat huomattaviin määriin.[63] Tästä syystä komitea päätyi ehdottamaan instituution kokonaisuudistusta, jossa tarpeettomat säännökset kumottaisiin. Legaalisten panttioikeuksien määrän rajoittamista komitea perusteli sillä, että tiedonsaantivaikeudet legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa aiheuttivat epävarmuutta luottoelämässä ja kiinteistöjen vaihdannassa.

Komitea tarkasteli myös niitä oikeuspoliittisia syitä, jotka olivat aikanaan johtaneet legaalisen panttioikeuden myöntämiseen. Yhteistä periaatetta komitea ei löytänyt. Eräät säännökset selittyivät sen arvion mukaan sillä, että niillä oli yksinomaan haluttu nopeuttaa ja helpottaa erääntyneen suorituksen perintää: valtio on näin mahtiasemaansa käyttäen pystynyt turvaamaan omat saatavansa. Eräät legaaliset panttioikeudet teki perustelluksi suorituksen suuri merkitys velkojataholle. Eräät taas pohjautuivat versio in rem-ajatteluun.[64]

Kyseisen ajattelun oikeuspoliittinen merkitys on ollut suuri: velallisen omaisuuden arvon lisääntyminen velkojan toimesta tai kustannuksella ei tosin sellaisenaan kirjallisuudessa esitettyjen mielipiteiden mukaan perusta velkojalle erikoisasemaa. Arvonlisäys voi kuitenkin johtaa lainsäädäntöön, jolla velkojalle annetaan arvonlisäystä vastaava, korkea-asteista etuoikeutta nauttiva legaalinen panttioikeus. Etuoikeus ei tässä tapauksessa koidu todelliseksi vahingoksi muille velkojille. Legaalinen panttioikeus on siis rinnastettavissa omistuksenpidätykseen, jonka hyväksyminen on pohjimmiltaan samanlainen loukkaus julkisuusperiaatteelle.[65]

c. *Vuoden 1980 panttilaki*

Mainittu, vuoden 1981 alussa voimaantullut uusi panttilaki[66] teki sekä käsitteenmuodostuksen että säännöstön tutkimisen entistä monimutkaisemmaksi. Lain ensimmäinen säännös (1:1) sisältää panttioikeuden yleisen ja mitäänsanomattomaksi jäävän määritelmän, jonka piiriin myös legaaliset panttioikeu-

[63] Komitea laski, että rahamääräisesti merkittävin oli omaisuusveron panttioikeus. Veron määrä oli vuonna 1966 noin 100 milj. kruunua. Ks. rådsegn s. 176—177. Legaalisista panttioikeuksista lainsäädännössä ks. *Harbek-Solem* s. 190—191. Luettelo on panttilakia edeltävältä ajalta, ja eräät siinä mainituista sisällytettiin panttilain 6 luvun 1 §:ään.

[64] Ks. rådsegn s. 123 ss. Versio in rem-säännöstä ks. *Hagerup* s. 147 ja *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 18—20.

[65] Näin *Arnholm* s. 354 ss.

[66] Lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2.

det ovat ongelmitta sovitettavissa.[67] Legaalisia panttioikeuksia sääntelee lain 6 luku, joka on otsikoitu »Lovbestemt pant».

Kyseisen 6 luvun 1 §:ssä luetellaan ne legaaliset panttioikeudet, joihin liittyy korkea-asteinen etuoikeus. Vain nämä panttioikeudet ovat vapaita kirjaamispakosta. Samalla 1 § säätää epäsuorasti ilmaistun kirjaamiskiellon. Lainkohdassa tarkoitettuja panttioikeuksia koskeva kirjaamishakemus on vallitsevan tulkinnan mukaan hylättävä.[68]

Mainitun säännöksen ulkopuolelle jäävät, erikoislainsäädäntöön sisältyvät legaaliset panttioikeudet on oikeussuojan saamiseksi kirjattava samoin kuin muutkin kiinteistöön kohdistuvat oikeudet. Nämä oikeudet toisin sanoen rinnastetaan sopimusperusteisiin panttioikeuksiin. Myös niiden etuoikeus määräytyy kirjaamisen nojalla, mistä johtuen niiden etuoikeus seuraa aikapriorieettia.[69] Toisaalta mainittujen legaalisten maksunsaantioikeuksien kirjaaminen ei ole sidottu TL:n kirjaamiskriteereihin. Oikeus on esimerkiksi kirjattavissa, vaikka omistaja-velallista ei olisikaan merkitty kiinteistökirjaan omistajaksi. Mainittu merkintä on sopimusperusteisten oikeuksien kuten panttioikeuden kirjaamisen välttämätön ehto.[70]

Vuoden 1980 panttilaki merkitsi sekä kirjaamisen että etuoikeuden osalta periaatteellista muutosta. Aikaisemmin voimassa olleen TL 21.2 §:n mukaan kirjaamisella ei ollut legaalisen panttioikeuden kohdalla merkitystä, ellei toisin ollut nimenomaan säädetty.[71] Panttilain sääntö on päinvastainen: pantti-

[67] Ks. *Kjelstrup,* Liten panterett s. 11—12. Määritelmä ilmaisee samalla lain soveltamisalan. Ks. *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 5.

[68] Näin NOU 1982:17 s. 135.

[69] Panttilain 6 luvun 1 §:n tarkoittama panttioikeus on

1) kunnalla kunnallisesta omaisuusverosta (lov av 6. juni 1975 nr. 29), ja
2) kunnalla ja kunnallisilla laitoksilla seuraavista maksuista
   a. puhtaanapitomaksu (lov av 8. juni 1928 nr. 1 om kommunal renholdsavgift)
   b. nuohousmaksu (lov av 29. mai 1970 nr. 32 om brandvern)
   c. vesi- ja viemärilaitoksen vuosimaksut (lov av 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakavgifter).

Paras keskinäinen etuoikeus on panttilain nimenomaisen säännöksen mukaan omaisuusverolla.

Kirjaamista edellyttävä legaalinen panttioikeus on muun muassa

3) jakotoimituksista ja rajankäynnistä aiheutuvilla maksuilla (lov av 21. des. 1979 nr. 77) ja
4) rakennuslain mukaisilla hyvitysmaksuilla (lov av 18. juni 1965 nr. 7).

[70] Näin NOU 1982:17 s. 136.

[71] Aikaisemmasta oikeudesta ks. *Harbek-Solem* s. 189—191. Vuoden 1980 panttilain voimaantulon yhteydessä TL 21.2 §:n sanamuotoa muutettiin siten, että lainkohta ei enää koske maksunsaantioikeuksia.

oikeus kuuluu kirjaamisvaatimuksen piiriin, ellei nimenomainen säännös toisin määrää, toisin sanoen vapauta kyseistä maksunsaantioikeutta kirjaamispakosta. Muutoksen seurauksena on päädytty kahteen ryhmään legaalisia maksunsaantioikeuksia. Toinen on vapaa kirjaamisvaatimuksesta ja nauttii korkeaasteista etuoikeutta. Toinen taas seuraa muodollista panttaustahdonilmaisua lukuunottamatta samoja sääntöjä kuin sopimusperusteiset panttioikeudet.[72]

Mainitun pääsäännön lisäksi 6 luvussa on vain yksi kaikille legaalisille panttioikeuksille yhteinen säännös. Luvun 3 §:n mukaan legaalinen panttioikeus raukeaa, ellei hakemusta pakkohuutokaupasta tai pakkohallinnosta ole tehty kahden vuoden kuluessa siitä, kun saatava olisi tullut maksaa, tai jos täytäntöönpanoa ei jatketa ilman tarpeetonta viivytystä. Panttilaki siis jättää ilmeisen tarkoituksellisesti avoimeksi, mitä normeja legaalisiin panttioikeuksiin sovelletaan muilta osin. Lain vaikeneminen lienee yhteydessä lain 1 luvun 2 §:ään, jonka mukaan panttilaki on toissijainen.[73]

d. Legaalinen panttivelkoja eksekuution hakijana

Legaalisen panttivelkojan asemaan liittyy panttilain voimaantulon jälkeen aina valta eksekuution käynnistämiseen ulosottoperustetta hankkimatta. Perustetta ei tarvita silloinkaan, kun saatava on yksityisoikeudellinen.[74] Hakemus pakkohuutokaupan toimittamisesta jätetään ilman edeltävää ulosmittausta täytäntöönpanoa hoitavalle tuomioistuimelle, joka määrää myynnin toimittamisajan ja vahvistaa huutokauppaehdot.[75] Hakemuksen hyväksymisen ehtona kuitenkin on, että velalliselle on vähintään kaksi kuukautta aikaisemmin annettu maksukehoitus. Jos kyseessä on sopimusperusteinen panttioikeus, kehoitus on annettava kuukautta aikaisemmin (TfL 110.2 § verrattuna 109.3 §).

Legaalinen panttivelkoja on myös eräässä toisessa suhteessa poikkeusasemassa. Säännönmukaisesti velallinen saa täytäntöönpanoon lykkäystä maksamalla viidenneksen hakijan saatavasta ja sitoutumalla ulosottoviranomaisen

---

[72] Vrt. *Kjelstrup* Lov og Rett 1982 s. 106.

[73] Ks. *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 26.

[74] TfL 110 §:n aikaisemman sanamuodon mukaan legaaliset panttioikeudet oli eksekutiivisesti jaettu kahteen ryhmään. Eräillä oli etuoikeus, mutta niihin ei liittynyt mahdollisuutta eksekuution välittömään aloittamiseen. Eräät taas oikeuttivat velkojan hakemaan suoraan pakkohuutokaupan toimittamista. Kumpaan ryhmään panttioikeus kuului, ei läheskään aina ollut pääteltävissä säännöksen sanamuodosta. Ks. *Melteig* s. 123—124, 282—284 ja 275—278. Toisaalta legaalisen panttioikeuden olemassaolo ei estä erityisen eksekuutiomuodon (esim. utpantning-menettelyn) käyttämistä. Ks. *Kjelstrup,* Liten panterett s. 169.

[75] Menettelystä ks. *Melteig* s. 125—127 ja *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 211—213.

hyväksymään maksutaulukkoon. Tätä mahdollisuutta ei kuitenkaan ole, jos velkojan saatava on panttilain 6 luvun 1 §:ssä tarkoitettu (TfL 111 §). Poikkeussäännöksellä on selvä yhteys panttilain 6 luvun 3 §:n vanhentumissäännökseen, jolla pyritään pakottamaan legaalinen panttivelkoja nopeaan eksekuution käynnistämiseen. TfL 111 § estää osaltaan korkea-asteista etuoikeutta nauttivien saatavien kasaantumista reaaliluotonantoa vaarantaviin määriin.

Jos legaalinen panttivelkoja ei ole eksekuution hakija, ei hän saa siinä asianosaisasemaa. Hänen saatavansa siirtyy samoin kuin Tanskankin eksekuutiojärjestelmässä kauppahinnan lisäksi ostajan vastattavaksi.

e. Legaaliset panttioikeudet kirjaamisessa

Legaalisten panttioikeuksien suhdetta kirjaamisvaatimukseen ei ole onnistuttu tyydyttävästi ratkaisemaan, mikä on heijastunut kirjaamisoikeudellisten periaateratkaisujen horjuvuutena. Vuoden 1857 panttilain lähtökohtana oli kirjaamispakko: esimerkiksi kunnallisveron nauttima legaalinen panttioikeus raukesi, jos kirjaaminen laiminlyötiin.[76] Oikeuskäytäntö ei kuitenkaan vakiintunut lain lähtökohdan mukaiseksi. Vaikka laissa säädetty kirjaamisvelvollisuus laiminlyötiin, panttioikeutta pidettiin oikeuskäytännössä tehokkaana.[77]

Vuosisadan vaihteessa suurkäräjillä tehtiin tästä syystä useita esityksiä kirjaamispakon muodollisestakin poistamisesta. Perusteluina viitattiin sekä kirjaamispakon mukanaantuomaan suureen työmäärään että kirjaamisen vähäiseen hyötyyn. Ehdotukset torjuttiin huomauttamalla, että kirjaamispakon poistaminen oli ristiriidassa kirjaamisjärjestelmän periaatteiden ja kiinteistökirjan luotettavuuden kanssa.[78]

Vuonna 1914 esitettiin uudelleen kirjaamispakon poistamista kiinteistöveroilta ja kiinteistöstä meneviltä julkisilta maksuilta. Tämä ehdotus johti tuloksiin, ja samana vuonna annetun lain mukaan vain ne maksut, jotka eivät olleet veroja tai veroihin rinnastettavia, oli oikeussuojan saamiseksi kirjattava.[79] Ehdotuksen perustelut olivat haetun tuntuiset: kirjaamista koskevat säännökset ovat joka tapauksessa niin epätäydelliset, etteivät panttioikeutta naut-

[76] Näin rådsegn s. 22.

[77] Ks. Rt. 1895 s. 673. Ratkaisu koski valtion omaisuusveroa. Ks. *Braekhus-Haerem* s. 448.

[78] Kiinteistökirjalla ei tuolloin ollut julkista luotettavuutta käsitteen nykyisessä mielessä. Julkinen luotettavuus toteutettiin Norjassa vasta vuoden 1935 TL:lla. Ks. *Koulu*, Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät s. 88.

[79] Lov 3. juli 1914 nr. 3. Sen esitöistä keskeisin on Innstr. O. nr. 47 (1914), jonka perusteluosan tiivistelmä on otettu edellä mainittuun rådsegn-julkaisuun.

tivat maksut riittävässä määrin ilmene kiinteistökirjasta. Tietoja oli joka tapauksessa pakko etsiä muualtakin. Näin ollen mitään olennaista ei menetettäisi, vaikka verojen ja niihin rinnastettavien maksujenkin osalta luovuttaisiin vaatimasta kirjaamista.

TL:ia säädettäessä vuonna 1935 legaaliset panttioikeudet sivuutettiin lyhyellä maininnalla esitöissä.[80] Tämä lienee johtunut jyrkistä mielipide-eroavaisuuksista. Suurkäräjäehdotukseksi päätyi lopulta yksin enemmistön kanta, jonka mukaan kirjaamislainsäädännön uudistamisen yhteydessä ei ollut perusteltua ryhtyä harkitsemaan voimassaolevien panttioikeussäännösten muuttamista. Keskustelulla lienee kuitenkin ollut vaikutusta lainsäädäntöön, sillä erityisesti 1960-luvulla vanhaa erityislainsäädäntöä uudistettaessa legaalisia panttioikeuksia järjestelmällisesti karsittiin.

Vuoden 1980 panttilakia valmistelleessa komiteassa legaaliset panttioikeudet jaettiin kirjaamisvaatimuksista vapautettuihin ja kirjaamispakon alaisiin, mikä jako säilyi myös lain lopullisessa sanamuodossa. Jakoperusteet olivat korostetun praktiset. Panttioikeus tulisi kirjata, jos saatava nousisi suuremmaksi kuin mitä voitiin *ennakolta odottaa.* Jos taas kysymys oli vähäisistä saatavista, kirjaaminen oli sekä tarpeetonta että liian vaivalloista.[81] Sivullisten oikeussuoja kuitenkin vaati, että legaalinen panttioikeus joko noudatti kirjaamisvaatimusta tai se nimenomaisesti mainittiin panttilaissa kirjaamispakosta vapautettuna. Sivullinen voi saada tiedon kiinteistöä rasittavista panttioikeuksista perehtymällä sekä panttilain 6 luvun 1 §:n luetteloon että kiinteistön lehteen kiinteistökirjassa.

Komitea ei nähnyt kirjaamista tai sen puuttumista periaatteellisena ongelmana. Nimenomaan todettiin, että julkisuusvaatimus ei ulottunut edes kaikkiin sopimusperusteisiin panttioikeuksiin. TL 21.3 §:n mukaan kiinteistön myyjälle luovutuksessa perustettu panttioikeus oli tehokas ostajan velkojiin näh-

[80] Ks. Ot. prp. nr. 9 (1935) s. 37. TL 21—22 §:ien (»retstiftelser som får rettsvern uten tinglysing») perusteluissa todetaan pelkästään: »Av betydning i denne forbindelse er bare de umiddelbart lovstemte panterettigheder såsom for eiendomsskatter, tiende, brandkontingent til Norges Brandkasse, o.s.v., se opregnig i Hagerup, Panterett 4. utgave s. 144.

Man har ikke funnet grunn til i forbindelse med tinglysingsloven å opta spørsmålet om å gjøre forandringer i de gjeldende regler om at legale panterettigheder i de fleste tilfelle har rettsvern uten tinglysing.»

[81] Ks. rådsegn s. 44 ja Innst. O. nr. 19 (1979—80) s. 26. Kirjaamislainsäädännön kokonaisuudistusta valmistellut komitea puolestaan piti syinä, jotka mahdollistavat kirjaamispakosta luopumisen, maksujen vuosittaisuutta tai perimistä tasaisin väliajoin. Nämä maksut ovat riittävästi ennakoitavissa, ja luottoa myöntävä voi suuremmitta vaikeuksitta hankkia niistä tiedon. KS NOU 1982:17 s. 135.

den ilman kirjaamistakin.[82] Julkisuusperiaatteen kannalta oli täysin riittävää, että panttaussopimus on ostajan saantokirjassa.[83]

f. Arviointia

Käsitteenmuodostuksessa on havaittavissa samanlainen vaihtelu kuin Tanskan oikeudessa. Uudessa panttilaissa on päädytty käytännöllisistä syistä kaksitasoiseen legaalisen panttioikeuden käsitteeseen. Panttioikeus on joko vapaa kirjaamispakosta ja korkea-asteisesti etuoikeutettu tai kirjaamispakon alainen ja aikaprioriteettinsa mukaisesti etuoikeutettu. Välityyppi — legaalinen vakuusoikeus, joka on vapaa kirjaamispakosta mutta on joko etuoikeudeton tai saa aikaprioriteetin mukaisen etusijan — on poistunut lainsäädännöstä.

Vuoden 1980 panttilain kaksitasoinen käsite selventää kielenkäyttöä mahdollistamalla eri panttioikeustyyppien tarkastelun, mikä on yhtenäistä käsitettä käyttäen Norjan oikeudessa tuottanut lainsäädännön heterogeenisuudesta johtuen vaikeuksia. Tarkastelu voi tapahtua sitoutumatta ennakko-olettamaan, jonka mukaan kaikkiin legaalisiin panttioikeuksiin tulee soveltaa samoja sääntöjä.

Kaksitasoinen käsite johtaa kuitenkin väistämättä kielenkäytön monimutkaistumiseen. Panttilaki on kuitenkin niin uusi, että sen käsitteistöä ei ole kirjallisuudessa vielä sovellettu.

Mitä tulee kirjaamisvaatimukseen, legaaliset panttioikeudet ovat muodostuneet selväpiirteiseksi erikoisryhmäksi. Vaikka yleissuuntauksena onkin ollut kiinteistökirjan informaatioarvon lisääminen, legaaliset panttioikeudet ovat jääneet monissa tapauksissa informoivan kirjaamisen ulkopuolelle.[84] Ratkaisun syyt eivät ilmene lainvalmisteluaineistosta. Uusimmassa valmisteluaineistossa esillä on keskeisesti ollut kirjaamisrekisterien informaatiofunktio, johon osana sisältyy legaalisten maksunsaantioikeuksien kirjaamisen tarve.

Ehdotuksessa uudeksi kirjaamislaiksi (NOU 1982:17) todetaan, että valittavissa on kolme vaihtoehtoa. Julkisoikeudelliset velvoitteet ja rajoitukset voitiin

1) saattaa yleisten kirjaamissääntöjen piiriin, jolloin kirjaaminen olisi oikeussuojan ehto,

2) jättää oikeussuojan osalta kirjaamisesta riippumattomiksi, mutta siitä huolimatta määrätä, että velvoitteet ja rajoitukset oli kirjattava, tai

[82] Näin *Harbek-Solem* s. 176—177 ja *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 157—158.

[83] Panttilain periaateratkaisua on kirjallisuudessa pidetty olennaisena parannuksena aikaisempaan verrattuna. Ks. *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 45.

[84] Vuoden 1935 kirjaamisjärjestelmän ongelmista, joista eräs on ylikuormitus, ks. lähemmin *Braekhus,* Omsetning som rettsteknisk problem s. 69—70.

3) jättää kirjaamisesta riippumattomiksi ilman, että kirjaamisesta annettiin täydentävää säännöstä.[85]

Vaikka kysymys oli kirjaamislakia valmistelleen komitean mukaan pitkälti työnjaosta kiinteistökirjan ja maarekisterin (ns. GAB-rekisterin)[86] välillä, komitea katsoi, että rajoitusten kirjaamiseen kiinteistökirjaan oli voimakasta tarvetta. Kun toisaalta kirjaamislaitos oli ylikuormitettu, voitiin kirjaamispakon alaiseksi saattaa vain ne rajoitukset, joiden kohdalla kollisio vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan kanssa oli todennäköisin. Periaatteellisia eroja ei rasitustyyppien välillä voitu nimittäin osoittaa.[87]

2.2.4. Saksan Liittotasavalta

a. Julkisen rasituksen käsite

Saksan oikeudessa legaalinen panttioikeus voi käsitteellisesti kohdistua vain irtaimeen esineeseen.[88] Kiinteistöön kohdistuvia legaalisia panttioikeuksia ei ole. Tosiasiallisesti oikeusjärjestyksessä kuitenkin on säännöksiä, jotka antavat kiinteistön omistajan velkojataholle eräissä tapauksissa ilman panttausoikeustointa oikeussuojaa sekä velallisen seuraajaa että muita velkojia vastaan. Kiinteistöön kohdistuessaan kyseinen privilegioitu asema luokitellaan julkiseksi rasitukseksi.[89] Julkisen rasituksen katsotaan olevan esineoikeudellisesti suojattu.[90] Koska julkisen rasituksen oikeusperusta on julkisoikeudessa, sitä ei ole tapana sisällyttää luetteloon BGB:n hyväksymistä esineoikeuksista. Vastaavasti

[85] Ks. NOU 1982:17 s. 25—27.

[86] Ks. *Harbek-Solem* s. 42—46.

[87] Ks. NOU 1982:17 s. 26 verr. 136—140.

[88] Ks. esim. *Wolf* s. 361—362 ja *Baur* s. 314. Legaalinen panttioikeus määritellään irtaimen esineen aksessooriseksi rasitukseksi, jonka sisällön muodostaa oikeus maksun saamiseen esineen myymisellä. Legaalinen-määre viittaa Wolfin mukaan siihen, että kyseinen oikeus syntyy lain nojalla »als Wirkung eines nichtrechtsgeschäftlichen Tatsbestands». Legaalisen panttioikeuden sisältävistä säännöksistä ks. *Lent—Schwab* s. 245—246. Ks. myös *Westermann* s. 641, joka ei näe kyseisillä säännöksillä mitään yhteistä tekijää — paitsi sen, että niissä on kysymys panttioikeudesta.

[89] BGB sääntelee periaatteessa vain yksityisoikeudellisia oikeussuhteita. Tästä lähtökohdasta johtuen julkisen rasituksen käsitettäkään ei ole lähemmin määritelty BGB:ssä. ZVG:n esitöissä julkisen maksun todetaan olevan julkisen rasituksen alalaji. Ks. die Beratung des Bürgerliches Gesetzbuchs: Sachenrecht IV s. 892. Määritelmän poisjättäminen tapahtui tietoisesti tarkoituksenaan jättää väljät puitteet osavaltiokohtaiselle lainsäädännölle. Ks. myös *Björne*, Oikeusjärjestelmän kehityksestä s. 154.

[90] Näin *Mohrbutter* s. 303.

kiinteistösuoritteen käsite rajataan tarkoittamaan vain yksityisoikeudelliseen oikeusperusteeseen nojautuvia maksunsaantioikeuksia.[91]

> Sveitsin oikeudessa legaalisen panttioikeuden (gesetzliches Grundpfandrecht) käsitettä käytetään erityisesti puhuttaessa julkisoikeudellisista maksunsaantioikeuksista, jotka ovat tehokkaita kirjaamattominakin.[92] Tämän käsitteen rinnalla ainakin osittain synonyymeinä käytetään ilmaisuja julkisoikeudellinen kiinteistösuorite (öffentlichrechtliche Grundlast) ja julkinen rasitus (offentliche Last). Kahden viimeksimainitun oikeustyypin peruseron muodostaa henkilökohtainen vastuu. Julkisoikeudelliseen kiinteistösuoritteeseen ei liity henkilökohtaista vastuuta. Julkinen rasitus taas on kyseessä, kun »(d)en jeweiligen Eigentümer trifft eine persönliche, nicht dinglich auf das Grundstück beschränkte Pflicht.»[93]
>
> Legaalisen panttioikeuden käsitettä käytetään ilmeisesti lähinnä silloin, kun suoritusvelvollisuus on kertasuoritustyyppinen.[94]

Julkisoikeudellisen luonteensa takia julkiset rasitukset jäävät kirjaamisen ulkopuolelle. Julkinen luotettavuus ei periaatteessa koske julkisoikeudellisia velvoitteita ja rasituksia. Rajauksen avulla BGB:n esineoikeudellisen järjestelmän logiikka on kyetty säilyttämään.

Rajauksen seurauksena GBO 54 § kieltää merkitsemästä kiinteistöön kohdistuvaa julkista rasitusta kiinteistökirjaan, ellei laissa ole nimenomaan toisin säädetty.[95] Kirjaamisesta on kuitenkin annettu lukuisia erityissäännöksiä. Tällainen säännös on BBauG 64.6 §:ssä.[96] Vallitsevan kannan mukaan kirjaamisella on tässä tapauksessa yksinomaan deklaratiivinen merkitys: kirjaamisen laiminlyönti ei vaikuta maksunsaantioikeuden olemassaoloon.[97]

Julkisia rasituksia koskevaa lainsäädäntöä on arvosteltu epäselvyydestä.

---

[91] Ks. esim. *Baur* s. 24. Kiinteistösuoritteen käsitteestä ks. *Lent—Schwab* s. 283—284 ja *Westermann* s. 598—600.

[92] Ks. esim. *Scherrer* s. 243—244.

[93] Näin *Scherrer* s. 228.

[94] Ks. *Ruf,* Handänderungsabgaberecht s. 309. Esimerkiksi veronluontoisilla kirjaamismaksuilla on kiinteistöön »ein gesetzliches Pfandrecht, das allen privatrechtlichen Belastungen vorgeht.»

[95] Ks. *Kuntze—Ertl—Herrmann—Eickmann* s. 880.

[96] BBauG 64 § koskee tonttien uudelleenjärjestelysuunnitelmassa (Umlegungsplan) vahvistettuja rahakorvauksia. Ks. lähemmin *Schrödter,* Bundesbaugesetz s. 457—458 ja *Schütz—Frohberg,* Kommentar zum Bundesbaugesetz s. 325—326.

[97] Näin perusteluitta *Kuntze—Ertl—Herrmann—Eickmann* s. 880. Sen sijaan kirjaamiskelvottoman julkisen rasituksen olemassaolo estää samaa velkaa tarkoittavan panttaussitoumuksen kirjaamisen, mikä muutoin olisi mahdollista. Perusteluna on viitattu siihen, että panttaussitoumuksen kirjaaminen hypoteekkinä saattaisi johtaa kaksinkertaiseen panttivastuuseen samasta velasta. Ks. *Kuntze—Ertl—Herrmann—Eickmann* s. 882.

Säännösten sanamuodosta ei voida päätellä, onko maksunsaantioikeus seuraajaa sitova vai antaako säännös velkojalle vain korkea-asteisen etuoikeuden. Erityisesti BBauG:n mukaisesta kunnallisteknisestä liittymismaksusta on keskusteltu — on kysytty, sitooko maksuvelvollisuus kiinteistön uutta omistajaa[98]? BBauG 134 § säätää vain, että maksuvelvollinen on se, joka maksun vahvistamishetkellä omistaa kiinteistön ja että maksu on julkinen rasitus.[99]

Koska julkiset rasitukset jäävät kaiken kirjaamisen ulkopuolelle, muut velkojat suojautuvat niitä vastaan luottokäytännössä ennakkoerääntymislausekkeilla. Lauseke antaa velkojalle oikeuden eksekuution välittömään käynnistämiseen, mikäli velallinen ei velkojan niin vaatiessa osoita maksaneensa erääntyneitä julkisia rasituksia.[100]

b. Julkinen rasitus eksekuutiossa

Julkisten rasitusten oikeus maksuun kiinteistön pakkohuutokaupassa määräytyy ZVG 10 §:n mukaisesti. Julkiset rasitukset ovat kolmannessa etuoikeusryhmässä eksekuutiokulujen ja maataloustyöntekijöiden palkkasaatavien jälkeen.[101] Keskenään julkisilla rasituksilla on yhtäläinen etuoikeus.[102]

Sopimusperusteiset esineoikeudet kuten panttioikeudet ovat neljännessä etuoikeusryhmässä.

ZVG 10 §:n mukainen etuoikeus on pääsääntöisesti neljän viimeisen vuoden maksuilla. Jos kyseessä on toistuvaissuoritus, etuoikeusaika on vain kaksi vuotta. Ellei saatava ole määräaikasäännösten mukaan etuoikeutettu, se kuu-

---

[98] Saksalaisessa kirjallisuudessa ongelma puetaan kysymykseksi, onko kiinteistö esinevastuussa kyseisestä maksusta. Ks. *Schütz—Frohberg* mt. s. 585. Syynä lienee pyrkimys välttää BGB:n mukaista kysymyksenasettelua.

[99] Esinevastuun kiistää *Schrödter,* Bundesbaugesetz s. 639, hyväksyvät *Fürst—Dodenhoff—Dörffler—Weyreuther,* Bundesbaurecht s. 371—372 ja kiistanalaisena pitävät *Schütz—Frohberg,* Kommentar zum Bundesbaugesetz s. 585. Keskustelua on käyty muun muassa ilmaisun »ruhen» lingvistisestä merkityksestä.

Vastaavankaltaisia säännöksiä on myös Suomen oikeudessa. Ks. jäljempänä jaksot 5.3.b.ii ja 5.4.

[100] Ks. *Scholz,* Das Recht der Kreditsicherung s. 221.

[101] Palkkasaatavista (Lidlöhne) ks. *Mohrbutter* s. 303. ZVG:n esitöistä ks. edellä mainittu Beratung s. 74 ja 891. Etuoikeutta on Saksan oikeuskäytännössä tulkittu suppeasti.

[102] Poikkeusasemassa on vuoden 1948 rahanuudistukseen liittyvä ns. järjestelymaksu, joka tuli silloin voimassaolevien sopimusperusteisten panttioikeuksien tilalle. Maksu on julkinen rasitus, mutta sen etuoikeus on huonompi kuin muiden julkisten rasitusten. Maksulla ei kuitenkaan ole enää juuri käytännön merkitystä. Ks. *Scholz* mt. s. 189 ja *Baur* s. 426. Maksusta lähemmin ks. *Lent—Schwab* s. 242—244.

luu ZVG 10.7 §:n nojalla seitsemänteen etuoikeusryhmään ja saa suorituksen kaikkien tavallistenkin saatavien jälkeen.

Lainvoimainen pakkohuutokauppa saa aikaan kaikkien kiinteistöön kohdistuneiden oikeuksien lakkaamisen. Lakkaamisvaikutus selitetään surrogaattiperiaatteen avulla: oikeuksien kohteeksi tulee kauppahinta. Tämä koskee lähtökohtaisesti myös julkisten rasitusten erääntyneitä maksueriä. Periaatteen soveltaminen julkisiin esinekohtaisiin rasituksiin on kuitenkin muodostunut oikeuskäytännössä ongelmalliseksi.

> Pakkohuutokaupan lakkauttava vaikutus myös julkisiin rasituksiin on tullut vahvistetuksi ratkaisussa Lüneburg VG A 165/79.[103] Ratkaisu on poikkeuksellisen selkeästi perusteltu, ja sen perustelut valottavat onnistuneesti julkisten rasitusten eksekuutiossa aiheuttamia ongelmia. Tapaus oli yksinkertaistettuna seuraava:
>
> K oli 5. 11. 1976 tehnyt pakkohuutokaupassa korkeimman tarjouksen, joka oli asianmukaisesti hyväksytty. Pakkohuutokaupassa oli verovirasto valvonut velalliselle V 29. 7. 1976 maksuunpantuja kiinteistöveroja, jotka oli suoritettu kauppahinnasta. Vuonna 1978 verovirasto jälkiverotti V:tä vuoden 1975 kiinteistötulosta. Koska V oli asetettu konkurssiin, veroa ei pystytty perimään V:ltä, vaan verovirasto pyysi jälkiveron perimistä kiinteistöstä. Kiinteistöverolain (Grundsteuergesetz) 12 §:n mukaan kiinteistövero seurasi kiinteistöä sen omistajanvaihdoksissa »als öffentliche Last.»
>
> K valitti eksekuution aloittamisesta. Tarjouksen hyväksymisen jälkeen syntynyttä saatavaa ei hänen mielestään voitu enää valvoa, ja ilmoittamatta jäänyt saatava, olipa se julkinen rasitus tai muunlainen saatava, raukesi.
>
> Valitustuomioistuin hyväksyi K:n kannan. Perustelujen mukaan kiinteistöverolain 12 §:n sanamuodon nojalla ei voitu päätellä, sitoiko maksunsaantioikeus myös pakkohuutokauppaostajaa. Tällainen tulkinta loukkaisi kuitenkin yksityisautonomian periaatetta, sillä ostaja joutui ottamaan vastattavakseen velan, josta hän ei tiennyt. Näin ollen ennen myyntipäätöstä syntyneet verovelat eivät voineet siirtyä ostajaa rasittamaan riippumatta siitä, oliko ne valvottu pakkohuutokaupassa tai olivatko ne ylipäätään valvottavissa.

Periaate ei kuitenkaan vallitsevan käsityksen mukaan ulotu kaikkiin julkisiin rasituksiin. Eräät voivat siis sitoa pakkohuutokauppaostajaa.[104] Pääsääntönä on, että toistuvasti suoritettavat julkiset rasitukset eivät voi siirtyä ostajan vastattavaksi. Ratkaisevaa on se aika, johon maksu kohdistuu: maksun erääntymisajalla ei sen sijaan ole merkitystä. Jos taas julkinen rasitus on kertasuoritustyyppinen — esimerkkinä on mainittu muun muassa viemäriin ja ka-

[103] Ks. ratkaisun selostusta KTS 1982 s. 148—152.

[104] Ks. *Baur—Stürner* s. 257 alaviite 48 ja *Mohrbutter* s. 372.

tuun liittymismaksut — sitovuus pakkohuutokauppaostajaan nähden määräytyy maksun erääntymisajan perusteella. Mikäli maksu erääntyy myyntipäätöksen antamisen jälkeen, se sitoo ostajaa.[105] Jos maksu erääntyi sitä ennen, on pakkohuutokauppaostaja siitä vapaa.

c. *Arviointia*

Varallisuusoikeuksien järjestelmän muodollisen eheyden säilyttämiseksi Saksan oikeudessa on otettu käyttöön laaja-alainen julkisen rasituksen käsite. Tämä on kahdessakin mielessä vaikeuttanut legaalisiin vakuusoikeuksiin kohdistuvaa tutkimusta. Ensinnäkin julkiset rasitukset ovat systemaattisesti ajautuneet julkisoikeuden ja yksityisoikeuden raja-alueelle, mistä johtuen ne ovat jääneet kirjallisuudessa vähälle huomiolle. Tutkimus on keskittynyt yksittäisiin kysymyksiin kuten kiinteistön luovutuksensaajan asemaan.

Toiseksi julkisen rasituksen käsite on tarkoituksellisesti jätetty täsmentämättä, mistä johtuen käsitteellä viitataan hyvin erilaisiin oikeustyyppeihin. Käsite on jäänyt niin karkeajakoiseksi, ettei sen avulla voida luontevasti kuvata velkojan oikeusasemaa. Kun toisaalta kirjallisuudessa on selvästikin pyritty välttämään BGB:hen viittaavaa panttioikeusterminologiaa, kysymyksenasettelu on muodostunut kankeaksi ja monimutkaiseksi, minkä edellä viitattu oikeustapaus havainnollisesti osoittaa.

2.2.5. Englanti

a. *Common law -vakuusoikeudet*

Englannin oikeusjärjestys koostuu toisaalta common law -säännöstöstä ja toisaalta equity-normistosta. Common law -säännöstön varallisuusoikeudellisen järjestelmän periaatteet ovat muotoutuneet jo sydänkeskiajalla; common law -säännöksille on tästä syystä ominaista muodollisuus ja vanhakantaisuus.[106]

Common law hyväksyy lähtökohtaisesti vain sopimukseen perustuvat panttioikeudet. Kiinteistön[107] panttaus tapahtuu itse asiassa vakuusluovutuksella:

---

[105] Näin KTS 1982 s. 150—152 (oikeustapausselostus) lähteineen.

[106] Common law- ja equity-normistojen synnystä ja eroavaisuuksista ks. *Heinonkoski* LM 1915 s. 220 ss., *Merikoski* LM 1952 s. 355—356 sekä erityisesti kiinteistöoikeuden osalta *Burn* s. 10 ss.

[107] Ilmaisu on jossain määrin harhaanjohtava kuvattaessa Englannin kiinteistöoikeutta. Täydellisen (käyttö)oikeuden ja suppeampien käyttöoikeuksien rajanvetoa ei Englannis-

velallinen siirtää maan käyttöoikeuden velkojalle nimenomaisella tai konkludenttisella takaisinlunastamisehdolla. Fiktiivinen vakuusluovutuksen voimassaoloaika on useimmiten 3.000 vuotta. Saatuaan suorituksen velkoja on kuitenkin common law'n mukaan velvollinen siirtämään maan hallinnan takaisin velalliselle.[108]

Kyseinen lähtökohta, jota on arvosteltu ilmeisen keinotekoiseksi, on tosiasiallisesti jäänyt unohduksiin. Kirjallisuudessa korostetaan, että luovutuksensaaja-velkojaa ei missään suhteissa pidetä maan omistajana, hänellä ei ole todellista oikeutta esineen hallintaan jne.[109] Vakuusluovutus antaa toisin sanoen velkojalle yksinomaan oikeuden sellaisiin erityisiin perimiskeinoihin, jotka puuttuvat tavalliselta velkojalta. Erityiset perimiskeinot ovat myyntivalta, valta määrätä toimitsija ottamaan kiinteistö haltuunsa ja valta hakea tuomioistuimelta määräys, jolla velallinen velvoitetaan suorittamaan velka kuudessa kuukaudessa uhalla, että kiinteistö muutoin siirtyy velkojalle.[110]

Jos kiinteistö, johon common law -panttioikeus kohdistuu, kuuluu rekisteröintijärjestelmän piiriin, panttioikeus on rekisteröitävä. Rekisteröinti on panttioikeuden tehokkuuden ehdoton edellytys. Alueilla, missä vielä ei ole saatettu voimaan keskitettyä rekisteröintijärjestelmää, rekisteröimätönkin panttioikeus saa rajoitetun sitovuuden.[111]

---

sa ole. Disponoinnin kohteena on sisällöltään, kestoajaltaan ja oikeussuojaltaan vaihteleva käyttöoikeus maahan. Ks. esim. *Powell-Smith* s. 10 ss. Näin ollen kyseessä on aina käsitteellisesti kiinteistöön kohdistuvan oikeuden panttaus.

[108] Ks. esim. *Goode,* Legal problems of credit and security s. 2 ss. Common law tuntee kaksi kiinteistöön kohdistuvaa panttioikeustyyppiä, legal mortgage ja a charge by way of legal mortgage. Kumpikin tyyppi antaa velkojalle samat kelpoisuusmuodot, joten ne yleensä rinnastetaan kirjallisuudessa. Käsitteellisesti niiden välillä on kuitenkin rakenteellinen eroavaisuus. Jälkimmäisessä on kysymys vielä pitemmälle viedystä fiktiosta: velkojalla, jolla on kyseinen vakuus, sanotaan olevan ne oikeudet, jotka hänellä olisi, jos osapuolet olisivat tehneet vakuusluovutukseksi puetun panttaussopimuksen. Ks. lähemmin *Tyler* s. 5, *Burn* s. 647—648 ja *Lawson—Rudden* s. 193.

Vuoden 1925 jälkeen equityn tunnustamat mortgage-tyyppiset panttioikeudet ovat mahdollisia vain trust-instituutiossa, mistä johtuen ne voivat kohdistua vain trust'in muodostamaan omaisuusmassaan. Panttioikeus rekisteröidään tekemällä siitä ilmoitus trust'in toimeenpanijalle. Panttioikeuden etuoikeus määräytyy ilmoituksen tekemisajan perusteella. Ks. lähemmin *Burn* s. 639 ss. Equity'n mortgage-panttioikeudet sivuutetaan tässä yhteydessä, sillä sen tuottama vakuusoikeus ei ole sanan varsinaisessa merkityksessä esinekohtainen.

[109] Näin *Lawson—Rudder* s. 192, joka katsoo pitäytymisen tähän keinotekoiseen ja todellisuutta vastaamattomaan fiktioon johtuneen pyrkimyksestä välttää luottomarkkinoiden järkyttämistä.

[110] Velkojan erityisistä perimiskeinoista ks. *Tyler* s. 267 ss.

[111] Rekisteröimispakosta vuoden 1925 Land Charges Act'n osalta *Powell-Smith* s. 156

Common law sallii yhden legaalisen panttioikeuden, maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden, joka syntyy common law'n mukaan myös irtaimen esineen luovutuksessa. Kyseisen panttioikeuden avulla common law suojaa myyjää niin kauan, kunnes myyjä antaa ostajalle lopullisen luovutuskirjan sekä menettää hallinnan. Tämän jälkeen myyjä saa suojaa equity-normistosta. Lähtökohtansa mukaisesti equity asettaa myyjän samaan asemaan kuin missä hän olisi jos ostaja olisi täyttänyt suoritusvelvollisuutensa. Myyjä saa tällä perusteella legaalisen vakuusoikeuden.[112]

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus kohdistuu Englannin oikeudessa käsitteellisesti sekä itse maahan että sen saantokirjoihin.[113] Panttioikeus kattaa paitsi kauppahinnan korkoineen myös luoton, jonka myyjä on antanut ostajalle käytettäväksi kiinteistön parannuksiin. Kauppahinnan kuittaus ei estä myyjää vetoamasta panttioikeuteen. Tämä johtuu equity'n perusajatuksesta, jonka mukaan se mitä piti tehdä tai suorittaa myös katsotaan tehdyksi tai suoritetuksi.[114]

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus poikkeaa oikeussuojan edellytyksiltään ja sallimiltaan perimiskeinoilta sopimusperusteisista panttioikeuksista. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus sitoo kolmatta, jos se on rekisteröity tai myyjällä on kiinteistön hallinta.[115] Myös myyjän perimiskompetenssi on normaalia suppeampi. Hänellä ei muun muassa ole mahdollisuutta kiinteistön omaksiottamiseen tuomioistuimen määräyksellä.

Kiinteistöön luovutukseen liittyy myös ostajan hyväksi vaikuttava legaalinen panttioikeus. Jos kauppa puretaan tai se muutoin raukeaa, ostaja saa legaalisen panttioikeuden kiinteistöön kauppahinnan palauttamisen vakuudeksi.[116]

Sivullisia pyritään suojaamaan säännöllä, jonka mukaan myyjän katsotaan luopuneen legaalisesta vakuusoikeudestaan, jos hän on kaupan yhteydessä saa-

ss. ja *Curtis—Ruoff* s. 22 ss. Nykyisen Land Registration Act'n kannalta ks. *Tyler* s. 68. Rekisteröimätön panttioikeus on tietenkin sitova equity'n piirissä.

[112] Common law'n tunnustama vakuusoikeus on nimeltään vendor's lien ja equity'n equitable lien.

[113] Englannin oikeudessa kiinteistön saantokirjat (deeds) ovat erittäin tärkeitä, sillä ostaja ei ilman niitä pysty lainkaan rekisteröimään saantoaan. Ks. *Koulu,* Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät s. 235 ja *Ruoff* s. 77 verr. 90.

[114] Ks. *Tyler* s. 168.

[115] Hallinnan merkitys selittyy sillä, että myyjän hallinta tekee panttioikeudesta ns. overriding interest -tyyppisen oikeuden, joka on voimassa ilman rekisteröintiä. Oikeus sitoo myös vilpittömässä mielessä olevaa vastikkeellista luovutuksensaajaa, joka muutoin saa vilpittömän mielen suojaa. Ks. yksityiskohdista *Ruoff* s. 42 ss.

[116] Tällöin on kyseessä ns. purchaser's lien. Ks. *Lawson—Rudden* s. 199—200.

nut sopimusperusteisen panttioikeuden kiinteistöön. Tästä huolimatta myyjä voi vedota legaaliseen panttioikeuteen, jos hänelle sopimuksella perustettu panttioikeus osoittautuu myöhemmin pätemättömäksi tai tehottomaksi.[117]

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus koituu myös sivullisen hyväksi. Jos sivullisen antama luotto käytetään kauppahinnan maksamiseen, sivullinen voi vedota myyjän legaaliseen panttioikeuteen.[118]

b. Equity-panttioikeus

Equity-säännöstö tunnustaa yhden panttioikeustyypin (charge), joka vallitsevan käsityksen mukaan antaa velkojalle yksinomaan oikeuden panttiobjektin realisoimiseen tiettyä oikeudellista menettelyä seuraten. Panttioikeuteen ei liity siis muodollistakaan omistuksen siirtymistä tai velkojan oikeutta objektin hallintaan.[119]

Velkojalla, joka on saanut sopimuksen perusteella equity'n panttioikeuden, on käytettävissään periaatteessa samat perimiskeinot kuin mitä common law tarjoaa omissa panttioikeustyypeissään.[120] Käsitteellisistä ja rakenteellisista eroavaisuuksistaan huolimatta molemmat panttioikeustyypit ovat siis oikeusvaikutuksiltaan lähes samankaltaiset, joskin kiinteistön panttaus equity-normiston mukaisesti on luotonannossa tavallisinta.[121]

Equity'n panttioikeus voi syntyä myös ilman panttaussopimusta automaattisesti lain säännöksen perusteella. Kyseinen lakiperusteinen panttioikeus on lähtökohtaisesti vilpittömässä mielessä olevaa luovutuksensaajaa sitova vain kirjattuna. Vastaavasti panttioikeudella on parempi etuoikeus kuin muilla kiinteistöön kohdistuvilla oikeuksilla.[122]

Mainitut legaaliset vakuusoikeudet muodostavat Englannin oikeudessa erittäin hajanaisen ryhmän.[123] Järjestelmän hajanaisuutta lisää se, että esinekoh-

[117] Tätä perustellaan sillä, että myyjän ei voida olettaa luopuneen legaalisesta panttioikeudestaan muutoin kuin saadessaan tehokkaan sopimusperusteisen panttioikeuden. Ks. *Tyler* s. 168.

[118] Ks. *Tyler* s. 169.

[119] Näin *Tyler* s. 156.

[120] Ks. *Tyler* s. 158. Velkojan valta on laajin, jos panttioikeus perustuu erityiseen asiakirjaan (deed). Muussa tapauksessa velkojan on saatava myyntilupa ja/tai toimitsijamääräys tuomioistuimelta.

[121] Näin *Lawson—Rudden* s. 193.

[122] Rekisteröimispakon perustana ovat Land Charges Act 1972 ja Local Land Charges Act 1975. Ks. *Burn* s. 708—719. Myös etuoikeuden osalta rekisteröintimerkintä on välttämätön. Ks. *Ruoff,* Rentcharges in registered conveyancing s. 91—92.

[123] Erityisesti paikallisia legaalisia panttioikeuksia on pidetty heterogeenisena ryhmänä. Näin *Burn* s. 718.

taisten panttioikeuksien lisäksi käytössä ovat romaanis-germaanisen oikeusryhmän oikeusjärjestyksistä jo hävinneet legaaliset yleispanttioikeudet. Useimmat legaaliset panttioikeudet liittyvät tilanteisiin, joissa velkojan suoritus on lisännyt kiinteistön arvoa tai ollut sen käytön tai ympäristön turvallisuuden kannalta välttämätön. Säännökset voidaan siis ymmärtää ilmaukseksi versio in rem -ajattelusta, joskaan mainittuun periaatteeseen ei kirjallisuudessa viitata.

Esinekohtaiset legaaliset panttioikeudet liittyvät erityisesti maanvuokraan, rakennusten kunnossapitoon ja teiden rakentamiseen. Maatalouden harjoittamiseen käytetyn alueen vuokramies saa legaalisen panttioikeuden alueeseen siitä hyvitysmaksusta, jonka vuokranantaja vuokrakauden päättyessä on velvollinen hänelle suorittamaan. Legaalisella panttioikeudella on parempi oikeus kuin muilla alueeseen kohdistuvilla maksunsaantioikeuksilla niiden perusteesta tai syntyajasta riippumatta.[124] Vastaavasti vuokranantaja saa panttioikeuden vuokraoikeuteen, jos vuokramies joutuu palauttamaan saamansa hyvitysmaksun.[125] Molemmat legaaliset panttioikeudet ovat rekisteröintipakon alaisia: rekisteröimätön oikeus ei sido vastikkeellista luovutuksensaajaa, joka on ollut vilpittömässä mielessä.[126]

Liikerakennusten vuokranantajalla on legaalinen panttioikeus vuokraoikeuteen, jos vuokramies on velvollinen palauttamaan saamansa hyvitysmaksun suorittamistaan korjauksista.[127] Panttioikeus on rekisteröitävä, ja sen etuoikeus määräytyy rekisteröinnin perusteella. Ennen rekisteröintiä velkojan on haettava maatalousministeriöltä panttioikeuden syntymisen vahvistus.

Paikallisille viranomaisille ja rakennusten omistajille syntyy legaalinen panttioikeus kustannuksista, jotka tarvitaan rakennusten korjaamiseksi asumiskelpoisiksi. Panttioikeus kuuluu rekisteröintipakon piiriin. Rakennuksen omistajan panttioikeudella on korkea-asteinen etuoikeus sopimusperusteisiin panttioikeuksiin nähden. Ryhmään kuuluvien saatavien keskinäinen etuoikeus mää-

---

[124] Agricultural Holdings Act 1948 s. 72. Ks. *Tyler* s. 127.

[125] Agricultural Holdings Act s. 82.

[126] Land Charges Act 1972 s. 2. Kyseisten erityissäännösten rinnalla on edelleen voimassa vanha yleissäädös (Improvement of Land Act 1864). Laki antaa vuokranantajalle, joka suorittaa tai kustantaa vuokra-alueeseen kohdistuvia, laissa lueteltuja välttämättömiä tai tarpeellisia parannuksia, legaalisen panttioikeuden. Legaalisen panttioikeuden tunnusmerkistön toteutumisen vahvistaa vuokranantajan hakemuksesta maatalousministeriö. Näin vahvistettu maksunsaantioikeus on rekisteröitävä Land Charges Act'n mukaisesti. Rekisteröity oikeus saa paremman etuoikeuden kuin muut alueeseen kohdistuvat oikeudet. Saman panttioikeuden saa parannuksiin myönnetty laina (Agricultural Credits Act 1932 s. 3.). Ks. yksityiskohdista *Tyler* s. 205—207.

[127] Landlord and Tenant Act 1927 s. 12 ja ib. 1945 s. 45.

räytyy rekisteröimispäivien mukaisesti kuitenkin siten, että rakennuksen omistajan panttioikeus ei voi syrjäyttää viranomaisille syntyvää panttioikeutta.[128]

Yksityisen tien rakentamiskustannuksista syntyy paikallisille viranomaisille legaalinen panttioikeus tiehen rajoittuvaan maa-alueeseen. Panttioikeus tulee rekisteröidä. Rekisteröinnillä ei kuitenkaan ole merkitystä panttioikeuden pätevyyden kannalta. Sen sijaan rekisteröinnin laiminlyönti saattaa oikeuttaa luovutuksensaajan hakemaan korvausta kyseiseltä viranomaiselta.[129]

Englannin oikeuden omaleimaisia piirteitä ovat legaaliset yleispanttioikeudet, jotka kohdistuvat velallisen erittelemättömään omaisuusmassaan. Koska rekisteröintipakko koskee myös pääsääntöisesti yleispanttioikeuksia, ne tosiasiallisesti muuttuvat rekisteröinnin seurauksena määrättyyn objektiin kohdistuviksi.[130]

c. *Arviointia*

Englannin oikeudessa legaaliset panttioikeudet ovat varsin tavallisia. Niiden luotonannolle ja vaihdannalle aiheuttamaa vaaraa kompensoidaan toisaalta tehokkaasti kahdella tavalla. Ensinnäkin puolueeton elin vahvistaa velkojan saatavan määrän. Ennen vahvistamista velkoja ei voi vedota legaaliseen panttioikeuteensa. Vahvistusmenettely vaikeuttaa väärinkäytöksiä; samalla sen avulla voidaan taata, että panttioikeuden perustana ollut arvonlisäys on kyseisessä yksittäistapauksessa toteutunut.

Toiseksi legaaliset panttioikeudet ovat pääsääntöisesti rekisteröintipakon

[128] Housing Act 1957 s. 15.

[129] Kirjaamisella on siis vain informoiva funktio. Ks. Local Land Charges Act s. 10 ja Highway Act s. 181.

[130] Tärkeimmät säädökset ovat Legal Aid Act 1974, Solicitors Act 1974 ja Mental Health Act 1959. Legal Aid Act oikeuttaa vähävaraisen henkilön juridiseen apuun. Avusta suoritettavan korvauksen vahvistaa lautakunta (Local Aid Committee), ja se suoritetaan erityiselle rahastolle. Vahvistetusta korvauksesta rahastolla on legaalinen panttioikeus apua saaneen omaisuuteen. Panttioikeus on rekisteröitävä Land Charges Act'n mukaisesti. Rekisteröimätön panttioikeus on tehoton vilpittömässä mielessä olevaa vastikkeellista luovutuksensaajaa kohtaan. Ks. *Tyler* s. 165. Aikaisemman vuoden 1949 lain osalta ks. *Curtis—Ruoff* s. 577. Rekisteröintimenettelystä ks. *Ruoff* s. 232.

Mental Health Act säätää, että mielisairauden takia oikeustoimikelvottomaksi tulleen henkilön omaisuuden hoito siirtyy kanslerin määräämälle tuomarille. Tuomari voi perustaa koko omaisuuteen tai siihen kuuluvaan esineeseen kohdistuvan panttioikeuden lainan vakuudeksi. Laina on käytettävä omaisuuden pysyvään parantamiseen tai muutoin sen pysyväksi hyväksi. Potilaan elinaikana velkojan perimisvalta on rajoitettu: velkoja ei voi realisoida panttia eikä ryhtyä sen omaksiottoon. Yksityiskohdista ks. *Powell-Smith* s. 308—309. Ks. myös *Tyler* s. 166 ja 219—220.

alaisia, ja niiden etuoikeus määräytyy eräitä poikkeuksia lukuunottamatta rekisteröinnin mukaisesti. Rekisteröinnistä poikkeava etuoikeusvaatimus on kirjattava.

Selvästi havaittavana lähtökohtana kirjallisuudessa on ollut, että eräitä nimenomaan toisin säänneltyjä kysymyksiä lukuunottamatta legaalisiin maksunsaantioikeuksiin sovelletaan samoja normeja kuin sopimusperusteisiin. Lähtökohtaa kuvastaa yhtäläinen terminologia ja kysymyksenasettelu. Käsitteenä legaalinen panttioikeus on nähty ongelmattomaksi, eikä siihen ole kirjallisuudessa kiinnitetty huomiota.

2.3. KIRJALLISUUDESSA ESITETTYJEN KÄSITEMÄÄRITELMIEN ANALYYSI JA TARKENNETTU LEGAALISEN PANTTIOIKEUDEN KÄSITE

a. Käsitteen tarpeellisuus

Oikeusvertailu on osoittanut, että legaalisen panttioikeuden käsite muodossa tai toisessa sisältyy kaikkien vertailumaiden oikeusjärjestyksiin. Samalla on voitu todeta, että sekä periaateratkaisut että yksityiskohdat poikkeavat olennaisesti toisistaan. Legaaliset panttioikeudet eivät ole myöskään missään maassa joutuneet systemaattisen perustutkimuksen kohteeksi. Vertailu on kuitenkin laajentanut tutkimusaineistoa siinä määrin, että sen avulla voidaan arvioida kotimaisessa kirjallisuudessa esitettyjä mielipiteitä. Kriittisen arvioinnin jälkeen on aika muodostaa tarkennettu legaalisen panttioikeuden käsite tätä tutkimusta varten.

Tutkimuksellisen käsitteen luominen on välttämätöntä. Yhtä selvää ei sen sijaan ole, tulisiko käsitteessä pyrkiä yleispätevyyteen. Toisin sanoen: onko tarkoituksenmukaista tavoitella käsitettä, joka on käyttökelpoinen juridisessa kielenkäytössä myös tutkimuksen ulkopuolella?[1] Vastaus riippuu käsitteen tarpeellisuudesta — mitä on epäilty legaalisten panttioikeuksien ollessa kyseessä.

[1] Varallisuusoikeudellisessa tutkimuksessa on yleensä pidetty riittävänä, että käsite määritellään tiettyä, konkreettista tarkoitusta varten. Käsitemääritelmä rakennetaan tällöin tunnusmerkeistä, »jotka tuota tarkoitusta varten erottavat käsitteen muista käsitteistä». Näin *Majamaa,* Oikeudesta rakentaa poikkeusluvalla s. 16. Koch—Rüssmann toteaa, että käsitteen ei tarvitse muodostua 'luovuttamattomista' tunnusmerkistötekijöistä. Toisaalta yhden ominaisuuden korostaminen johtaa komparatiiviseen tai kvantitatiiviseen käsitteeseen. Ks. *Koch—Rüssmann,* Juristische Begründungslehre s. 67 ss.

Positiivisoikeudellisia säännöksiä, jotka sisältävät legaalisen panttioikeuden, on pidetty niin hajanaisena ryhmänä, ettei yhteisiä piirteitä käsitteenmuodostukseen ole löydettävissä.[2] Äärimerkkinä ajattelutavasta on tanskalaisessa kirjallisuudessa kannatusta saanut legaalisen panttioikeuden käsitteen tosiasiallinen korvaaminen panttiprivilegion käsitteen avulla. Viimeksimainittu käsite kokoaa — korkea-asteista etuoikeutta yhteisenä nimittäjänä käyttäen — yhdeksi ryhmäksi ne maksunsaantioikeudet, jotka sivuuttavat etuoikeusjärjestyksessä sopimusperusteiset panttioikeudet. Huomiota ei tällöin kiinnitetä kyseisten maksunsaantioikeuksien sivullissitovuuteen tai sen puuttumiseen.

Kirjallisuus ja oikeusvertaileva aineisto kuitenkin osoittavat, että legaalisen panttioikeuden käsite on juurtunut oikeudelliseen kielenkäyttöön. Käsite on nähty välttämättömäksi kuvattaessa tiettyjä oikeudellisia tilanteita ja niiden aiheuttamia ongelmia. Käsitettä on käytetty silloinkin, kun sen määrittelyä muutoin kuin negatiivisin tunnusmerkein on pidetty mahdottomana.[3] Toisin sanoen käsitteen käytön yleisyys on osoitus siitä, että käsitteellä on merkitystä kielenkäytön välineenä. Näin ollen tarkastelu voidaan aloittaa tutkimalla, missä yhteyksissä ja mitä tarkoittaen legaalisen panttioikeuden käsitettä on kirjallisuudessa käytetty.

Joka tapauksessa käsitteen käyttöarvo ja tarpeellisuus on arvioitavissa vasta käsitteen muodostamisen jälkeen. Käsite on tarpeellinen, jos se on riittävän yksiselitteinen ja mahdollistaa mielekkään kielenkäytön.

b. Yleistunnusmerkistö ja erikoistunnusmerkistö

Katson siis, että legaalisen panttioikeuden käsitteen käyttöalan selvittäminen ja mahdollinen tarkentaminen on *tässä tutkimuksessa* perusteltua. Käsitettä muodostettaessa lähtökohdaksi on otettava tunnusmerkistö, toisin sanoen ne

[2] Ks. esim. *Havansi,* Panttioikeus osakkeeseen I s. 246 alaviite 2 kirjallisuusviittauksineen. Itse hän ei ota kantaa käsitteen muodostamisen mahdollisuuteen tai sen tarpeellisuuteen.

[3] Panttiprivilegiokäsite ei ratkaise käsitteenmuodostusongelmia. Panttiprivilegiot koostuvat legaalisia panttioikeuksiakin hajanaisemmista maksunsaantioikeuksista. Yhdelle nimittäjälle rakentuva käsite, joka kokoaa yhteen heterogeenisen säännösmassan, on tarkoituksenmukainen vain, jos tutkimushypoteesina on olettamus, että normijoukossa voidaan varmuudella erottaa riittävästi invariansseja. Tämä on a priori luultavaa vain silloin, kun ilmiöjoukkoa tarkastellaan rajatun ongelman näkökulmasta. Panttiprivilegiokäsitteen sovellutuksissa tämä ehto on täyttynyt: tutkimuksen kohteena on ollut rajattu kysymysryhmä kuten kirjaamisen tarpeellisuus ja funktiot panttiprivilegioiden kyseessäollen. Ks. esim. *Bruun—Møller* J 1976 s. 1—3.

oikeustosiasiat, jotka vaaditaan panttioikeuksille tyypillisten oikeusvaikutusten laukaisemiseen.

Kirjallisuudessa on tunnusmerkistöt kuvatussa merkityksessä jaettu kahteen ryhmään, yleistunnusmerkistöön ja erikoistunnusmerkistöihin. Yleistunnusmerkistön ei tarvitse välttämättä liittyä voimassaolevaan oikeuteen. Erikoistunnusmerkistöjä taas tarvitaan esitettäessä positiivisoikeudellisia tulkintasuosituksia, mistä johtuu, että ne ovat välttämättä sidoksissa positiiviseen oikeuteen. Jaottelua käytti menestyksellä muun muassa *Muukkonen* tutkimuksessaan muotosäännöksistä.[4] Muukkosen lähtökohtia voidaan mielestäni soveltaa myös legaalisiin panttioikeuksiin.

Jaottelun pohjalta voidaan hahmottaa legaalisen panttioikeuden yleistunnusmerkistö. Selvää on, että kyseisestä tosiseikastosta ei ole apua tehtäessä päätelmiä voimassaolevasta oikeudesta. Tosiseikaston mukaisuus ei oikeuta päättelemään, että kyseisellä maksunsaantioikeudella on etuoikeus tai että se sitoo kiinteistön luovutuksensaajaa. Toteamus, että tietty maksunsaantioikeus on yleistunnusmerkistön täyttävänä legaalinen panttioikeus, ei myöskään osoita normilähdettä. Tavanomaisoikeudellinen normisto on vakiintumaton, eikä viittauksen avulla voida osoittaa sovellettavaa normistoa. Yleistunnusmerkistöllä on kuitenkin oma olemassaolon oikeutuksensa. Ensinnäkin se rajaa konkreettisen tutkimuksen piiriin otettavat ilmiöt.[5] Rajaus on taas välttämätön tutkimuksen syventämiseksi.

Toiseksi yleistunnusmerkistön avulla muodostettu käsite selkiinnyttää kielenkäyttöä: tiedämme, mitä tarkoitamme käyttäessämme ilmaisua legaalinen panttioikeus.

Erikoistunnusmerkistöt kytkeytyvät tiukasti positiiviseen oikeuteen. Jos eri-

---

[4] Ks. *Muukkonen*, Muotosäännökset s. 29 ss. Tutkimuksella on tiettyjä yhtäläisyyksiä legaalisiin panttioikeuksiin kohdistuvaan tutkimukseen. Molemmissa tutkimuksen kohde on vaikeasti määriteltävissä, sen piirissä joudutaan tarkastelemaan näennäisesti yhteismitattomia ilmiöitä, tutkimusta aloitettaessa perussystematisointi on ollut suorittamatta jne.

Vastaavaan ratkaisuun on päätynyt myös Tikka erottaessaan — veron kiertämisen käsitettä eritellessään — tilanteet, joissa käsitettä käytetään »ilman välitöntä yhteyttä verolain voimassa oleviin normeihin», tapauksista, joissa termillä on välitön yhteys positiivisoikeudellisiin normeihin. Merkitykset ovat toisistaan riippumattomia. Veron kiertämisen käsitteenalaisuus ensiksimainitussa mielessä ei (vielä) määrää tutkitun VerL 56 §:n soveltamisalaa, joka on selvitettävä lainkohdan sanamuodon ja oikeuskäytännön pohjalta. Ks. *Tikka*, Veron minimoinnista s. 26—28.

[5] Näin *Muukkonen*, Muotosäännökset s. 29. Ks. myös *Tikka*, Veron minimoinnista s. 11, joka veron kiertämisen käsitettä tarkastellessaan huomauttaa pyrkimyksenään olevan »toisaalta saada esiin kiinnostavia näkökohtia siitä oikeudellisesta ilmiöstä, johon käsitteellä viitataan.»

koistunnusmerkistö — joka muodostetaan aina tietyn lainsäännöksen perusteella — vallitsee, velkoja on tietyssä suhteessa privilegioitu. Ilmaisulla »tietyssä suhteessa» tarkoitan, että velkoja on muihin velkojiin, luovutuksensaajaan tai molempiin nähden kyseisessä asemassa.

Yleistunnusmerkistön 'oikeellisuuden' määrää tarkoituksenmukaisuus. Se ei voi olla tosi tai epätosi. Erikoistunnusmerkistöt ovat väittämiä tietyn normin sisällöstä ja sellaisinaan tosia tai epätosia.

Tämän tutkimuksen pääjaksossa 2. pyrin muodostamaan tutkimuksen ja yleisen kielenkäytön kannalta mahdollisimman tarkoituksenmukaisen ja toimivan yleistunnusmerkistön. Pääjaksossa 3. pyrin löytämään ne positiivisoikeudelliset normit, jotka sisältävät yleistunnusmerkistön mukaisen maksunsaantioikeuden, sekä määrittelemään sen erikoistunnusmerkistön, jota normin tarkoittaman maksunsaantioikeuden oikeusvaikutukset vaativat.

Yleistunnusmerkistöön kuuluvina tekijöinä on kirjallisuudessa pidetty legaalisen panttioikeuden 'perustumista' lakiin, kirjaamispakon puuttumista, panttaustahdonilmaisun puuttumista, konneksiteettia ja poikkeavuutta säännönmukaisista yksilöintisäännöistä. Tarkastelen seuraavassa kyseisiä tekijöitä yksitellen.

c. *'Perustuminen' lakiin ja perimisfunktio*

Kirjallisuudessa on pidetty yleisimmin legaalisille panttioikeuksille tyypillisenä piirteenä sitä, että ne perustuvat *välittömästi lakiin.*[6] Määritelmää on pyritty tarkentamaan toteamalla, että panttioikeus syntyy, kun lain säännöksen osoittama tunnusmerkistö täyttyy.

Molemmat määritelmät jäävät puolitiehen: kaikki panttioikeudet, myös sopimusperusteiset, pohjautuvat viime kädessä lakiin. Panttioikeus voi olla olemassa vain lainsäätäjän määräämin ehdoin.[7] Ilmaisu »välittömästi» ei määritelmää selkiinnytä, vaan johtaa ongelman siirtymiseen toiselle tasolle.

Peruseroavaisuutena on edelleen pidetty legaalisten panttioikeuksien poik-

---

[6] Näin esim. *Wrede—Caselius* s. 453, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 47 ja *Nikupaavola* s. 231. Ks. myös *Haataja,* Vuokran käsite s. 41 s., joka samaa luokitteluperustetta käyttäen jakaa vuokraoikeudet toisaalta sopimukseen ja toisaalta muuhun oikeusperusteeseen nojautuviin. Viimeksimainittuihin kuuluu »välittömästi lain säännökseen perustuva vuokraoikeus.»

[7] Näin jo *Vinding Kruse* s. 1376. Ks. edellä jakso 2.2.2. Asettamalla yleistunnusmerkistön yhdeksi tekijäksi 'lakiin perustuminen' tuodaan kuitenkin esiin se, että käsitteen alaan ei kuulu monopoliaseman tai tosiasiallisten painostuskeinojen hyväksikäyttö, jolla myös saadaan aikaan faktinen sivullissitovuus ja suoja muihin velkojiin nähden. Ks. esim. *Rodhe* s. 370 ss.

keavaa funktiota. Sopimusperusteisen panttioikeuden tehtävänä on antaa ennakolta turvaava vakuus mahdollisen maksuhäiriön varalta, legaalisen panttioikeuden taas »maksunsaannin varmistus jo kannekelpoisen maksuvaateen yhteydessä». Mainittu *Havansin*[8] lausuma on kiistatta paikkansapitävä. Yksi legaalisten panttioikeuksien oikeuspoliittisista tavoitteista on perimisen helpottaminen. Selventäen: legaalisilla panttioikeuksilla on usein yksinomaan perimisfunktio, niiden avulla pyritään helpottamaan saatavan perintää. Näkökulma oikeuttaa rinnastamaan — kuten *Helander* tekeekin[9] — erityiset etuoikeudet ja legaaliset vakuusoikeudet samantasoisina velkojaprivilegioina.[10] Havainto selittää eräät legaalisille panttioikeuksille ominaiset erot oikeusvaikutuksissa sopimusperusteisiin panttioikeuksiin verrattuna. Perimisfunktiota voidaan samoin käyttää argumenttina eri tulkintavaihtoehtoja perusteltaessa. Vastaavasti sen havaitseminen siirtää tutkimuksen painopisteen perimisvaiheen eksekutiivisiin ongelmiin — synty- ja odotusvaiheen kysymykset jäävät taustalle. Edelleen se vapauttaa harhaanjohtavasta käsityksestä, jonka mukaan legaalisiin vakuusoikeuksiin voitaisiin yleensä tai automaattisesti soveltaa sopimusperusteisia vakuusoikeuksia koskevia normeja.[11]

Funktioeroavaisuus on kuitenkin liian epämääräinen ollakseen käyttökelpoinen käsitteenmuodostuksessa. Lisäksi eräillä legaalisilla panttioikeuksilla on kiistatta positiivisessa oikeudessa samanlainen vakuusfunktio kuin sopimusperusteisilla panttioikeuksilla. Tällaisia ovat muun muassa julkisiin lainoihin liittyvät legaaliset vakuusoikeudet.[12] Funktioeroavaisuutta ei näin ollen voida pitää legaalisille panttioikeuksille käsitteellisesti yhteisenä piirteenä.

d. Kirjaamisvaatimus puuttuu

Kotimaisessa kirjallisuudessa ovat tavallisia lausumat, joiden mukaan legaaliset panttioikeudet eivät vaadi julkistamisaktia tai julkistuttamistoimenpidettä.[13] Kyseiset panttioikeudet merkitsevät siis poikkeamista lähtökohtaisesta julkisuusperiaatteesta. Koska oikeussuhteet julkistetaan kiinteistöjen kyseessä

---

[8] Ks. *Havansi,* Panttioikeus osakkeeseen I s. 258. Mainittu funktioero tekee hänen mielestään panttioikeustyyppien yhteiskäsittelyn mahdollisesti kyseenalaiseksi. Ks. myös *Taxell,* Panträtt i skuldebrev s. 7 ja *Undén* I s. 163.

[9] Ks. *Helander* s. 28.

[10] Rinnastuksesta ks. jäljempänä jakso 2.5.b.

[11] Vrt. *Undén* I s. 222.

[12] Ks. valtion lainaehtojen yhtenäistämistyöryhmän mietintö (VM 1976: 23) s. 14.

[13] Ks. *Zitting,* Sivullissuojasta varallisuusoikeudessa s. 106 ja *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 154.

ollessa kirjaamisella, voidaan kuvaannollisesti sanoa, että legaaliset panttioikeudet eivät ole kirjaamispakon alaisia.

On huomattava, että kirjaamispakosta puhutaan kahdessa eri merkityksessä. Ensinnäkin sillä voidaan tarkoittaa, että kirjaaminen on jossain henkilösuhteessa tai jonkin oikeustyypin kohdalla yleensä oikeussuojan saamisen välttämätön edellytys. Laiminlyönnin seuraukset tuntuvat heikentyneenä asemana kollisiossa. Termiä käytetään tässä merkityksessä esimerkiksi Tanskan ja Norjan kirjaamisjärjestelmissä, jolloin sen synonyymi olisi lähinnä kirjaamisvaatimus. Kirjaaminen on oikeudenhaltijalle varattu etu.

Kirjaamispakolla voidaan myös tarkoittaa sitä, että kirjaaminen on omistajan sanktioitu velvollisuus.[14] Laiminlyönti johtaa rangaistukseen, sakon uhkaan tai haitallisiin verotusseuraamuksiin. Synonyymi kirjaamispakolle olisi tässä tapauksessa kirjaamisvelvollisuus. Tyypillinen esimerkki kirjaamisvelvollisuudesta on Suomen oikeuden kiinteistön saajalle asettama velvollisuus saannon lainhuudattamiseen, jota *Hernberg* kutsuu osuvasti lainhuudatuspakoksi.[15] Tällöin kirjaaminen on oikeudenhaltijan *velvollisuus*.

Legaalisista panttioikeuksista kyseenollen ilmaisua on epäilemättä käytetty lähinnä ensiksimainitussa merkityksessä.

Oikeusvertailu on edellä osoittanut, että kyseisissä oikeusjärjestyksissä legaalinen vakuusoikeus saattaa seurata kirjaamisvaatimusta tai olla siitä riippumaton. Näin on myös Suomen positiivisessa oikeudessa: selvästi legaaliseksi panttioikeudeksi luokiteltavan panttioikeuden tehokkuus jossakin sivullissuhteessa on välistä nimenomaisesti sidottu panttioikeuden kirjaamiseen.[16] Legaalisen panttioikeuden määritteleminen julkisuusperiaatteen vastaiseksi panttioikeudeksi ei toisin sanoen saa tukea positiivisesta oikeudesta.

Nimenomaisesti kirjaamisesta riippuvaisten legaalisten panttioikeuksien ohella lainsäädäntöön sisältyy lukuisasti vakuusoikeuksia, joiden kohdalla kirjaamisesta on säännöksiä ilman, että oikeusvaikutusten syntymistä on yksiselitteisesti kytketty kirjaamiseen.[17] Se, onko kirjaamisen funktiona vain tiedonvälitys, jää näissä tilanteissa erikseen ratkaistavaksi. Epävarmuus kirjaamisen merkityksestä estää käyttämästä käsitteenmuodostuksessa apuna julkisuusaktia tai sen puuttumista. Jos käsitteen piiriin otettaisiin vain ne panttioikeudet, joiden osalta kirjaamisesta ei ole lainkaan säännöksiä, käsite olisi kieltämättä muodostettavissa tällä perusteella. Kyseinen käsite olisi kuitenkin epätarkoi-

[14] Ks. *Hernberg*, Lainhuudatus ja kiinteistönsaannon moite s. 69—71.

[15] Ks. *Hernberg* mt. s. 69.

[16] Ks. esim. VuokraAlJärjL 40 §, LuopKorvL 14 § ja VuokraAlLunL 48 §, joihin palataan jäljempänä jaksossa 4.2.d.

[17] Kysymystä käsitellään perusteellisemmin jaksossa 4.2.

tuksenmukainen ja liiaksi tutkimusta rajaava. Olisi varsin kyseenalaista, voitaisiinko niin suppean aineiston perusteella päästä systemaattisiin tuloksiin.

e. Konneksiteetti

Yhtenä legaalisille panttioikeuksille tyypillisenä piirteenä on pidetty niiden liityntää kiinteistön (tai vastaavan objektin) omistamiseen tai käyttämiseen. Konneksiteettisääntö saa tukea Suomen ja muiden oikeusvertailuun otettujen maiden oikeusjärjestyksistä. Legaalista panttioikeutta on käytetty vain, kun on ollut varmaa, että velallinen omistaa kiinteistön. Konstruktiota ei ole pohjoismaissa käytetty 1800-luvun jälkeen, jos on ollut sattumanvaraista, omistaako velallinen objektin, johon legaalinen maksunsaantioikeus voidaan luontevasti sen säilyvyyden tai arvon takia liittää.[18]

Tiukkaan konneksiteettisääntöön liittyy huomattavia etuja. Funktionaalisesti se korvaa eräitä toimintoja, jotka esineoikeudessa on tapana kytkeä julkisuusperiaatteeseen. Kiinteä konneksiteetti mahdollistaa salaisenkin maksunsaantioikeuden ennakoinnin ja vähentää siitä sivullisille koituvia riskejä. Edelleen se estää legaalisten vakuusoikeuksien yleistymistä.

Konneksiteettisääntöä ylläpitävällä lainsäädäntötraditiolla on oma laintulkinta-arvonsa: legaalisen panttioikeuden soveltamisalaa ei ilman erittäin painavia syitä voida ulottaa tämän ydinalueensa ulkopuolelle silloinkaan, kun tulkittava säännös sen sanamuotonsa mukaan sallisikin.

Käsitteenmuodostus konneksiteettisäännön avulla ei kuitenkaan ole mahdollista. Sen käyttämistä vastaan voidaan esittää samat huomautukset kuin edellä. Konneksiteetti on liian epämääräinen kelvatakseen edes tutkimuksellisen käsitteen rakennusaineeksi.

f. Panttaustahdonilmaisu puuttuu

Kaikkein tavallisimmin legaalisen panttioikeuden käsitettä käytetään viittaamaan panttaustahdonilmaisun puuttumiseen.[19] Tahdonilmaisu siirtää vakuusoikeuden luokittelussa sopimusperusteisiin panttioikeuksiin.

---

[18] Ks. *Braekhus* (Fra kredittretten og andre rettsområder) s. 265—266, *Bruun—Møller* J 1976 s. 2, *Havansi,* Panttioikeus osakkeeseen I s. 276 ja *sama,* Esinevakuudet s. 40 ss. Rodhen nettoarvoperiaatteeseen kuuluu luonnollisesti konneksiteetti. Objektin ja sitä rasittavan velan kombinointi on juuri ilmaus vahvasta konneksiteetista. Ks. *Rodhe* s. 365.

[19] Näin esim. *Havansi,* Panttioikeus osakkeeseen I s. 246: legaalisen panttioikeuden tunnusmerkistöön ei sisälly osapuolten panttaustahdonilmaisuja tai ainakaan omistajatahon panttaustahdonilmaisua (panttausluvantaa).

Jo Calonius käytti panttaussopimusta ja sen puuttumista panttioikeuksien luokittelu-

Kyseinen kriteeri on kiinteistöistä puhuttaessa riittävän yksiselitteinen. Panttaustahdonilmaisu tarkoittaa oikeustointa, jolla kiinteistö luvataan tietylle velkojalle pantiksi ja joka sen lisäksi joko suoraan täyttää KiinA:n kiinnityssuostumukselle asettamat muotovaatimukset tai on riittävästi yksilöity johtaakseen suostumuksen korvaavaan vahvistustuomioon.[20] Kriteeri rajaa legaalisen panttioikeuden käsitteen ulkopuolelle mainitut, sekä velkojan että velallisen aloitteesta syntyneet kiinnityspanttioikeudet. Ratkaisevaa käsitettä muodostettaessa on, onko kiinteistön omistaja ylipäätään antanut kyseisen panttaustahdonilmaisun. Näin ollen käsitteen ulkopuolelle rajautuvat myös ne legaaliset panttioikeudet, joita voi syntyä henkilön (esim. tallettajan tai asiamiehen) hallussa olevaan kiinnitettyyn velkakirjaan.[21]

Legaalisen panttioikeuden käsitteen piiriin ei myöskään ole luettu ns. regressipanttioikeutta. Regressipanttioikeudella tarkoitetaan yleensä takaajan tai muun velasta vastuussa olleen henkilön saamaa oikeutta velallisen velkojalle luovuttamiin esinevakuuksiin. Kyseinen oikeus selitetään useimmiten käyttäen apuna saatavan siirtymiskonstruktiota: velan maksaessaan takaajalle siirtyy velkojan saatava etuoikeuksineen ja mahdollisine vakuuksineen.[22] Mielestäni ei ole perusteltua laajentaa legaalisen panttioikeuden käsitettä regressipanttioikeuksiin. Milloin maksajalle »siirtyy» vakuusoikeus, jonka velallinen on pe-

---

perusteena. Hänen mukaansa näkymätön eli lakimääräinen hypoteekki syntyi »pelkän lainsäännöksen nojalla ilman minkäänlaista sopimusta, kuitenkin niin, että jokin inhimillinen toimi antaa siihen aiheen.» Nimenomainen eli sopimukseen perustuva hypoteekki taas oli kyseessä silloin, kun sopimuskumppanit olivat vartavasten siitä sopineet. Ks. *Calonius,* Siviilioikeuden luennot s. 322.

Samaa tarkoittaen *Kjelstrup* (Liten panterett s. 77) huomauttaa, että »(l)ovbestemt pant 'stiftes' ikke — her oppstår panteretten samtidig med at pantekravet oppstår.»

[20] Panttausluvanta oikeustoimena on periaatteessa pidettävä erillään kiinnityssuostumuksesta. Toisin kuin kiinnityssuostumus panttausluvanta voi olla vapaamuotoinen. Jollei panttausluvannan antanut kiinteistön omistaja suostu antamaan KiinA 5.1 §:n muotovaatimukset täyttävää kiinnityssuostumusta, velkoja voi kanteella vaatia omistajan velvoittamista suostumuksen antamiseen. Ks. lähemmin *Havansi,* Pantin takaisinsaannista s. 135—136.

[21] Legaalisista panttioikeuksista ja (legaalisista) pidätysoikeuksista irtaimeen esineeseen ks. *Serlachius* s. 401, *Wrede—Caselius* s. 507 ss. ja *Sevón* JFT 1975 s. 294 ss. Ulkomaisen kirjallisuuden osalta ks. *Undén* I s. 224—225, *Eilard,* Exekutionsrättsliga uppsatser s. 30 ss. ja *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 165 ja 190.

[22] Kyseisestä laajasta ongelmaryhmästä ks. KM 1972: A27 s. 103—104 ja *Håstad,* Tjänster utan uppdrag s. 123—131.

Myös legaalinen vakuusoikeus voi olla voimassa maksajan hyväksi. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden siirtyminen takaajalle on hyväksytty oikeuskäytännössä muun muassa ratkaisuissa SOO t. 7. 12. 1917 n:o 172, DL 1922 s. 34 s. ja KKO 1951 II 145. Ks. myös *Sjögren* s. 143 s.

rustanut muodollisella panttaustahdonilmaisulla, myös regressipanttioikeus nojautuu viime kädessä velallisen panttaustahdonilmaisuun. Siirtymisen oikeusseuraamukset voidaan nähdäkseni kuvata ja selittää onnistuneemmin turvautumatta legaalisen panttioikeuden käsitteeseen.

> Kysymys on pyritty kirjallisuudessa ratkaisemaan sillä perusteella, säilyykö vanha saamisoikeus — mikä käytännössä useimmiten tarkoittaa, onko velkojan ja maksajan välille konstruoitavissa saatavan siirto — vai onko maksaja saanut uuden saatavan velallista kohtaan. Jälkimmäisessä tilanteessa sen enempää vakuudet kuin alkuperäisen saatavan etuoikeuskaan eivät ole voimassa maksajan hyväksi. Ensiksimainitussa sen sijaan tapahtuu ns. subrogaatio: takaajalle yms. siirtyy velkojan oikeus saatavan perimiseen velalliselta. Mainittuun perinteiseen kysymyksenasetteluun päätyy kotimaisessa kirjallisuudessa *Tepora*.[23]
>
> Vastausta on myös etsitty reaalisten argumenttien avulla kyseiseen konstruktioon turvautumatta, mitä pitäisin oikeampana lähestymistapana erityisesti silloin, kun saatava periaatteessa olisi ollut siirrettävissä.[24] Kysymystä viimeksi käsitellyt *Walin* erottaa siinä kolme eri tilannetta.[25] Hänen esityksensä on tiivistettävissä seuraavasti:
>
> Jos kyseessä on sopimusperusteinen panttioikeus ja pantti on velallisen asettama, subrogaatio on automaattinen — pantti siirtyy takaajan käytettäväksi. Jos pantin on asettanut tertius, subrogaatio tapahtuu vain, jos pantista on sovittu velaksiannon yhteydessä. Myöhemmin asetettu tertiuspantti ei kuulu subrogaation piiriin.[26] Poikkeuksena Walin pitää tapausta, jossa pantin asettanut kolmas on velalliselle erittäin läheinen taho.[27]
>
> Legaalisiin panttioikeuksiin sovelletaan Walinin mukaan samoja sääntöjä kuin sopimusperusteisiin.
>
> Erityinen subrogaation muoto on se eksekuution hakijavelkojan oikeuden lunastus, jonka eräiden maiden oikeusjärjestykset sallivat tarpeet-

---

[23] Ks. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 12—13. Takaajan yms. oikeusasemaa ei uudessa kirjallisuudessa enää kuvata vanhahtavalla ilmaisulla cessio legis, jonka käyttöarvo on yleisesti kiistetty. Ks. esim. *Arnholm*, Privatrett III s. 144 ja 147—148. Vrt. *Aurejärvi*, Luotto- ja maksuvälineet s. 313, joka kuvaa takautumisoikeuden syntymistä sekä cessio legis -käsitteen että subrogaatio-käsitteen avulla. Terminologian uudistaminen ei kuitenkaan ole johtanut vastaavaan kysymyksenasettelun uudistamiseen. Ks. *Walin*, Borgen och tredjemanspant s. 183 ss. ja Ylöstalo, *Takauksesta* s. 275—283.

[24] Näin *Håstad* mt. s. 126.

[25] Ks. *Walin* mt. s. 129 ja s. 183 alaviite 24. *Aurejärvi* (Luotto- ja maksuvälineet s. 318) toteaa yleisesityksessään lyhyesti, että etuoikeuden lisäksi »siirtyvät subrogaatiossa yleensä myös pääsaatavaa turvaavat *esinevakuudet*, kuten panttioikeus, pidätysoikeus ja omistuksenpidätys. Panttioikeutta on edellä jo käsitelty useaan otteeseen. Takaaja saa hyväkseen kaikki panttioikeudet, jotka ovat voimassa hänen maksaessaan velan.»

[26] Vrt. *Ylöstalo*, Takauksesta s. 285—286 ja *Havansi*, Luotto-oikeus s. 360.

[27] Tällöin subrogaatio saa Ruotsin oikeudessa tukea ratkaisusta NJA 1981 s. 1104.

toman eksekuution välttämiseksi. Lunastuksen seurauksena lunastaja tulee lunastetun velkojan sijaan ja voi vedota tämän nauttimaan panttioikeuteen.[28]

Omalaatuinen regressipanttioikeus liittyy KiinA 20.2 §:ssä tarkoitettuun vastuunjakosopimukseen, jolla yhteiskiinnityksen rasittamien kiinteistöjen omistajat määrittelevät kiinteistöjensä keskinäisen vastuun. Vastuunjakosopimusta koskevat muotovaatimukset ovat vähäiset. Vallitseva mielipide edellyttää sopimukselta kirjallista muotoa ja sen piiriin kuuluvien kiinteistöjen omistajien allekirjoituksia.[29] Sen sijaan sopimus ei edellytä muodollista panttauslauseketta. Sopimuksen nojalla määritelty keskinäinen vastuu voidaan kiinnittää osakastiloihin, jolloin sopimus saa 'esineoikeudelliset oikeusvaikutukset'.[30] Koska muodollinen panttausluvanta puuttuu, sopimuksen tuottama oikeus olisi lähinnä luokiteltavissa oikeudeksi pakkokiinnitykseen.

Kyseistä regressipanttioikeutta voidaan siis lähtökohtaisesti tarkastella tiettyyn tosiseikastoon kytkeytyvänä pakkokiinnitysmahdollisuutena.[31] Sen sisällyttäminen legaalisen panttioikeuden käsitteen piiriin riippuu tällöin siitä, mikä kanta pakkokiinnityksiin yleensä käsitteenmuodostuksessa otetaan. — Tarkoituksenmukaisuuskysymykseksi jää, missä laajuudessa vastuunjakosopimuksia myönteisessä tapauksessa on syytä käsitellä positiivisoikeudellisena säännöstönä. Vastuunjakosopimukset ovat käytännössä olleet äärimmäisen harvinaisia.[32]

Toisaalta legaalisena panttioikeutena voidaan pitää vakuusoikeutta, joka syntyy kiinteistön omistajan muiden toimien kautta. Itsestään selvänä kirjallisuudessa on pidetty, että mainittuihin toimiin voi sisältyä myös lainanotto.[33] Erottelukriteeriksi jää toisin sanoen se, onko omistajan käyttäytyminen johtanut *muodolliseen panttausluvantaan*.

g. Legaalisen panttioikeuden yksilöinnistä

Legaalisen panttioikeuden käsitettä Suomen oikeudessa pisimmälle analysoi-

[28] Ks. lähemmin *Walin—Lorichs* s. 69 ja *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 262—265.

[29] Ks. *Wrede—Caselius* s. 488.

[30] Ks. *Zitting—Rautiala* s. 164 ja *Gadolin* JFT 1910 s. 59.

[31] KiinA 20.2 §:n on kirjallisuudessa nähty johtavan regressipanttioikeuksien muodostumiseen. Tämä näkemys ei välttämättä ole oikea: yhtä perusteltua on katsoa, että vastuunjako johtaa jo ennestäänkin olemassaolevan panttivastuun rajoittumiseen. Tälle kannalle asetuttaessa on selvää, että KiinA 20.2 §:n mukainen sidonnaisuusaseman muutos jää legaalisen panttioikeuden käsitteen ulkopuolelle.

[32] Tämän totesi jo Gadolin. Ks. *Gadolin* JFT 1910 s. 72.

[33] Ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 40.

nut Havansi on pitänyt yhtenä legaalisen panttioikeuden tunnusmerkistön tekijänä sitä, että siihen ei sisälly »viranomaisen erityistä yksilöivää toimenpidettä.»[34]

Lausuma on väite, jonka mukaan legaalinen panttioikeus poikkeaa jollain tavoin yksilöinnin osalta sopimusperusteisesta panttioikeudesta. Koska vastaavia väitteitä ei ollut löydettävissä oikeusvertailevasta aineistosta, on tarpeen eritellä sitä perusteellisemmin.

Yksilöintiä voidaan tarkastella kahdesta näkökulmasta. Yksilöinti on ensinnäkin esineoikeuden (esimerkiksi panttioikeuden) tehokkuuden edellytys. Tehokas panttioikeus kohdistuu aina yksilöityihin objekteihin.[35] Onko yksilöinti tässä mielessä riittävä, tulee säännönmukaisesti kontrolloitavaksi esineeseen kohdistuvassa eksekuutiossa. Yksilöintiongelma on toisin sanoen eksekutiivinen ennakkokysymys. Toiseksi yksilöitävyys on kirjaamisoikeudellinen kriteeri. Nimenomaan tässä merkityksessä yksilöitävyyden voidaan sanoa juontavan juurensa spesialiteettiperiaatteesta, joka on varallisuusoikeuden keskeisimpiä.[36] Tässä merkityksessä yksilöitävyys ja yksilöinnin suorittamistapa aktualisoituu *kirjaamisen* ennakkokysymyksenä.

Kiinteistöön kohdistuviin vakuusoikeuksiin sovellettuna yksilöimisvaatimus tarkoittaa, että sekä panttisaatava[37] — eli velkojan saatavan määrä — että itse kiinteistö on riittävästi yksilöitävä. Jommassakummassa suhteessa yksilöimätön panttioikeus ei voi saada panttioikeudelle tyypillistä suojaa toisaalta luovutuksensaajaa ja toisaalta muita velkojia vastaan. Yksilöimisvaatimus ulottuu lähtökohtaisesti sekä panttaustahdonilmaisuun että sen esineoikeudelliseen momenttiin.[38]

Kiinteistöjen kohdalla spesialiteettiperiaatetta tarkastellaan siis yleensä kir-

---

[34] Näin *Havansi,* Panttioikeus osakkeeseen I s. 246. Vrt. *sama,* Esinevakuudet s. 39, jonka määritelmä ei sisällä vastaavaa kohtaa.

[35] Ks. esim. *Kjelstrup,* Liten panterett s. 53—54 ja *Goode,* Legal problems of credit and security s. 9—26.

[36] Esimerkiksi *Zitting—Rautiala* (s. 96) näkevät täsmällisyys- eli spesialiteettiperiaatteen *kirjaamisoikeudellisena* periaatteena. Kirjaamiselta vaaditaan heidän mukaansa sellaista täsmällisyyttä oikeussuhteiden merkitsemisessä, ettei niitä voida sekoittaa toisiinsa ja ettei synny epätietoisuutta muussakaan suhteessa, esim. kiinnitetyn saatavan määrän suhteen.

Toisessa yhteydessä (s. 217) he käsittelevät lyhyesti yksilöitävyyttä omistusoikeuden edellytyksenä.

[37] Panttisaatavan yksilöiminen tarkoittaa käytännössä yleensä sen enimmäismäärän ilmoittamista. Ks. *Kjelstrup,* Liten panterett s. 61, joka käyttää ilmaisua »spesialisering/maksimering.»

[38] Spesialiteetti- eli täsmällisyysperiaatetta valaisevat Norjan vuoden 1980 panttilain esityöt. Ks. rådsegn. s. 30 ss. ja Innst. O. nr. 19 (1979—80) s. 6.

jaamisvaatimuksen näkökulmasta. Yksilöinti on toisaalta kirjaamisen edellytys. Toisaalta taas kirjaamisviranomaisen myönteinen päätös yksilöi lopullisesti panttioikeuden. Ennen kirjaamista yksilöinnistä voidaan luontevasti puhua vain kirjaamisen esitoimena esimerkiksi tarkasteltaessa, mitä vaatimuksia tässä suhteessa lainsäädäntö asettaa panttaustahdonilmaisulle.[39]

Yksilöintisääntöjen soveltaminen legaalisiin panttioikeuksiin ei ole itsestäänselvää. Tosin yleisellä tasolla voidaan todeta, että yksilöinti tapahtuu, kun legaalisen panttioikeuden erikoistunnusmerkistö toteutuu. Toteamus on kuitenkin mitäänsanomaton. Alustavan tarkastelun perusteella vaikuttaa ilmeiseltä, että kyseiset panttioikeudet eivät muodosta yhtenäistä ryhmää. Edelleen voidaan havaita, että panttisaatavan yksilöinti ja kiinteistön yksilöinti kytkeytyvät konneksiteettisäännön seurauksena yhteen.

Yksilöintiä (tai oikeammin yksilöitymistä) silmälläpitäen positiivisoikeudelliset legaaliset panttioikeudet ovat jaettavissa kolmeen ryhmään. Ensimmäiseen kuuluvat ne säännökset, jotka edellyttävät legaalisen panttioikeuden kirjaamista ja joiden mukaan kirjaamaton maksunsaantioikeus ei ole tehokas tai se sitoo vain määrätyssä henkilösuhteessa. Yksilöinti tapahtuu kirjaamispäätöksessä, eikä kyseisten panttioikeuksien voida sanoa tässä suhteessa poikkeavan sopimusperusteisista panttioikeuksista. Nämä tapaukset ovat kuitenkin suhteellisen harvinaisia.[40]

Valtaosan muodostavat kuitenkin toiseen ja kolmanteen ryhmään luettavat säännökset. Toisessa ryhmässä viranomainen vahvistaa nimenomaisella päätöksellään panttisaatavan määrän sekä kohdekiinteistön. Päätös voi olla maksuunvelvoittava ns. maksuunpanopäätös tai rajoittua pelkästään tunnusmerkistön toteamiseen. Viimeksimainittua tyyppiä ovat muun muassa lainapäätökset (esim. MPL ja OsOttoL).[41] Kompetenssi voi olla veroviranomaisella (esim. KiintVeroEOL), hallintoviranomaisella (esim. JL 276 §) tai tuomioistuimella (esim. NaapL 14 §). Yksilöivä akti on osa tunnusmerkistöä, joten yk-

[39] Esiyksilöinnin riittävyys voi tietenkin tulla jälkikäteen arvioitavaksi tarkasteltaessa kirjaamispäätöksen pätevyyttä. Missä laajuudessa kirjaamispäätös (esim. kiinnityspäätös) voidaan tällä perusteella riitauttaa, riippuu toisaalta siitä, korjaantuuko lähtökohtainen pätemättömyys viranomaisyksilöinnin seurauksena, ja toisaalta siitä, korjaantuuko kirjaamismenettelyn virheellisyys päätöksen lainvoimaisuuden myötä. Jälkimmäistä kysymystä käsitellään jäljempänä jaksoissa 4.3.a ja 7.3.b.ii.

[40] Esimerkkejä positiivisesta oikeudesta mainitaan jäljempänä jaksossa 4.2.d.

[41] Tunnusmerkistö, toisin sanoen panttivastuun olemassaolo, tulee ensin todetuksi lainanmyöntämispäätöksessä, johon ei sisälly maksuunpanoa. Maksuunpano toimitetaan kunkin lyhennyserän kohdalla erikseen. Sopimuksenvaraista on, todetaanko legaalisen panttioikeuden syntyneen lainanmyöntämispäätöksellä vaiko maksuunpanopäätöksellä. Mahdollista on, että kummallakin ajankohdalla on oma merkityksensä riippuen kysymyksenasettelusta.

silöinnin voidaan sanoa tapahtuvan tunnusmerkistön toteutumisella.[42] Ero sopimusperusteiseen panttioikeuteen jää muodolliseksi. Rajan muodostaa se, toimittaako yksilöinnin kirjaamisorgaani. Tässä mielessä voidaan todeta, että panttioikeustyypit poikkeavat yksilöintisäännöiltään toisistaan.[43]

Kolmannessa ryhmässä tunnusmerkistöön ei sisälly viranomaisen toimittamaa vahvistamisaktia. Tyyppiesimerkki ryhmään kuuluvista panttioikeuksista on maksamattoman kauppahinnan panttioikeus.[44] Yksilöinnin riittävyys tulee ratkaistavaksi vasta eksekuutiossa legaalisen panttivelkojan vaatiessa suoritusta. Ryhmän osalta viittaus yksilöintisääntöjen eroavaisuuksiin on oikea.

Legaaliset panttioikeudet näyttävät siis muodostavan niin hajanaisen ilmiöjoukon, ettei yksilöintieroavaisuuksia voida pitää niille kokonaisuutena ominaisena piirteenä. Käsitteenmäärittely, erityisesti legaalisen ja sopimusperusteisen panttioikeuden erottelu, ei ole suoritettavissa sen perusteella. Lausuma saa kuitenkin merkitystä toisessa suhteessa, nimittäin määriteltäessä panttioikeuden ja kiinteistösuoritteen käsitteiden rajanvetoa. Kyseinen erottelu vaikuttaa oikeusvertailevan aineiston nojalla käsitteenmäärittelyn pääongelmalta.

h. Maksuunpano ja vastaava konkretisoitumisakti tunnusmerkistötekijänä

Erityisesti julkisoikeudellisen maksuvelvollisuuden määräytyminen on uudessa tutkimuksessa nähty muotoutumisprosessin tuloksena. Muotoutumiselle on ominaista jatkuva siirtyminen abstraktisesta maksuvelvollisuudesta konkreettiseen.[45] Ajattelu rakentuu vero-oikeudessa vakiintuneelle abstraktisen ja

[42] Vrt. Norjan oikeuden osalta edellä viitattu *Arnholm* s. 92—93. Arnholmin mukaan kyseisessä tilanteessa ei ylipäätään ole legaalista panttioikeutta.

[43] Mahdollista on, että myös virheellisen yksilöinnin seuraukset, esimerkiksi pätemättömyyden korjautumisedellytykset, eroavat riippuen panttioikeustyypistä. Tähän erityisongelmaan en kuitenkaan sen vähäisen merkityksen takia paneudu.

[44] MK 1: 2:n mukainen kaupanvahvistus on viranomaistoimi. Viranomainen ei kuitenkaan totea tai vahvista sen enempää kiinteistön yksilöinnin lainmukaisuutta kuin panttisaatavan (eli velaksi jäävän kauppahinnan osan) määrää. Sen sijaan MK 1: 2:n mukaisen kaupanvahvistuksen voidaan sanoa olevan yksi tunnusmerkistötekijä kyseisen legaalisen panttioikeuden synnyssä. Ks. jäljempänä jakso 3.2.c. Kaupanvahvistajan tehtävistä ks. *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta s. 129 ja *Rautiala,* Kiinteistönkaupasta s. 17.

[45] Ks. *Wikström* (Oikeustiede 1980) s. 250 ss. Wikström kirjoittaa: »Liikevaihtoverolaissa määritelty verovelkasuhde on eräs tällainen abstraktio. Se saa täsmällistä sisältöä edellä hahmotellun muotoutumisprosessin välityksellä. Vasta prosessin loppupisteessä on kysymys nimenomaan yksittäisen verovelvollisen ja valtion välisestä verovelkasuhteesta. Liikevaihtoverolaki käynnistää tuon prosessin ja ohjaa sen suuntaa. Liikevaihtoverolaissa määritelty verovelkasuhde koskee yksittäisiä verovelkasuhteita vain välillisesti, muotoutumisprosessin kautta.»

Ks. myös *Zitting* LM 1984 s. 503.

konkreettisen verovelvollisuuden erottelulle. Abstraktinen verovelvollisuus alkaa, kun verotussäännöksen tosiseikasta on toteutunut.[46]

Konkreettinen verovelvollisuus edellyttää sekä veron määräämistä että sen maksuunpanoa. Usein molemmat ja jopa veron kanto yhtyvät.[47] Systemaattisessa suhteessa veron määrääminen on perusta, jolle veron sekä eksekutiivinen että sitä edeltävä periminen rakentuu.[48] Jotta verovelvollisuudella olisi »käytännöllisiä vaikutuksia», se on muutettava konkreettiseksi maksuunpanolla.[49] Tätä ennen veroa ei voida myöskään maksaa veronsaajalle.[50]

Konkreettisesta verovelvollisuudesta on pidettävä erillään veron tai maksun erääntyminen. Veron erääntyminen on sen ulosottoperimisen edellytys.[51] Ulosottohakemus, joka koskee erääntymätöntä veroa tai maksua, on jätettävä tutkimatta. On mahdollista, että kiinteistöeksekuutio on poikkeus mainitusta säännöstä. UL:n mukaiselle pakkohuutokaupalle on ominaista, että myös erääntymättömien saatavien velkojat toisaalta voivat vaatia suoritusta ja toisaalta ovat pakotettuja ottamaan suorituksen vastaan. Tässä suhteessa kiinteistöeksekuutiolla on yleistäytäntöönpanolle eli konkurssille ominaisia piirteitä: kiinteistöeksekuutiolla ja konkurssilla on molemmilla eräännyttävä vai-

[46] Ks. esim. *Andersson,* Johdatus vero-oikeuteen s. 3.

[47] Näin *Kauppi,* Veron määrääminen I s. 52. Veron määräämisestä ulkonaisena tapahtumasarjana ks. *Lehtonen,* Veropetoksesta s. 94—97. Ks. myös *Voipio,* Verotuksen kiertämisestä s. 78, jossa lähtökohdaksi on otettu, ettei veronsaajien suoja abstraktisen verovelan syntyvaiheessa ja verovelan täytäntöönpanovaiheessa ole samanlainen. Voipio toteaa:

»Jos puhutaan veronsaajien maksuunpannusta ja täytäntöönpanokelpoisesta *konkreettisesta* (kursivointi minun) verosaamisesta, nauttivat veronsaajat monissa suhteissa hyvin samanlaista suojaa kuin muutkin velkojat.» Lausumasta voitaneen vaivatta päätellä, että ennen kyseistä konkretisoitumista veronsaaja ei ole velkojan asemassa. Wikström yhtyy Voipion mielestäni oikeana pidettävään käsitykseen. Ks. *Wikström,* Valtion tuloveron rakenne s. 197 etenkin alaviite 9.

Tästä syystä olisi johdonmukaista välttää käyttämästä ilmauksia verovelkoja tai verovelka silloin, kun veronmaksuvelvollisuus perustuu vasta abstraktiseen verovelvollisuuteen. Havainnollisia ilmaisuja olisivat esimerkiksi veronsaantioikeus tai piilevä verovelka. Ks. *Mattila,* Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa s. 447—448. Mattila toteaakin, että piilevä (tulo)verovelka ei siviilioikeudellisesti arvostellen liene lainkaan normaali velka.

[48] Näin *Kauppi,* Veron määrääminen I s. 58.

[49] Lainaus on Merikoskelta. Ks. *Merikoski,* Suomen julkisoikeus pääpiirteittäin II s. 246. Vrt. *Rekola* (Juhlajulkaisu Kaira—Castrén) s. 198 ja 201, joka toteaa, että jo abstraktisessa olomuodossaan verovelkasuhde muistuttaa huomattavassa määrässä yksityisoikeudellista velkasuhdetta ja että veron määräämisellä ei ole verovelkasuhteen syntymiselle »mitään olennaista perustavaa merkitystä, vaan se on vaikutuksiltaan pelkästään deklaratiivinen.»

[50] Ks. *Kauppi* mt. s. 52.

[51] Vrt. *Ljungman,* Om skattefordran och skatterestitution s. 25 ss.

kutus maksunsaantioikeuksiin. — Jäljempänä jaksossa 7. tarkastelen yksityiskohtaisesti verovelkojan asemaa kiinteistön pakkohuutokaupassa, joka toimitetaan toisen velkojan hakemuksesta.

Konkretisoituminen maksuunpanolla muodostaa yhteisen nimittäjän legaalista panttioikeutta nauttiville saataville. Vain konkretisoituneita saatavia voidaan tarkastella yksityisoikeudelle tyypillisestä *velkojan* ja *velallisen* eli velkasuhteen näkökulmasta. Sisällyttämällä vain konkretisoituneet maksunsaantioikeudet legaalisen panttioikeuden käsitteen piiriin suljetaan käsitteen ulkopuolelle se perusoikeus, josta abstraktinen maksuvelvollisuus aiheutuu. Käsite tarkentuu ja mahdollistaa sen piiriin kuuluvien ilmiöiden tutkimisen *yhdestä* näkökulmasta. Mitkä ovat abstraktisen suoritusvelvollisuuden edellytykset, jää tässä tutkimuksessa irrelevantiksi.

Pelkistäen: *tässä tutkimuksessa legaalinen panttioikeus on määrältään konkretisoitunut, ilman kiinteistön omistajan muodollista panttaustahdonilmaisua syntynyt maksunsaantioikeus, joka on viimeistään sen eräännyttyä perittävissä kiinteistöstä sen omistajanvaihdoksista huolimatta.* Legaalisia panttioikeuksia ovat sekä periaatteessa kertasuoritustyyppiset maksunsaantioikeudet että klassisten kiinteistösuoritteiden konkretisoituneet yksittäiset maksuerät. Vain näitä maksunsaantioikeuksia voidaan tarkastella kokonaisuutena esimerkiksi kiinteistön luovutuksensaajan sidonnaisuuden tai niiden eksekutiivisen sääntelyn kannalta. Vastaavasti voidaan määre panttioikeus luontevasti liittää vain mainittuihin maksunsaantioikeuksiin. Ilmaisulla »panttioikeus» viittaan jäljempänä toisaalta panttivelkojalle kuuluviin erityisiin kelpuutusmuotoihin ja toisaalta panttisaatavan luonteeseen erikoislaatuisena saamisoikeutena. Asiayhteys paljastaa, kummassa merkityksessä ilmaisua käytetään. Esimerkiksi eksekuutiojaksoissa merkitys on yleensä ensiksimainittu, syntymistä ja sivullissitovuutta käsittelevissä jaksoissa viimeksimainittu. — Tässä vaiheessa en kiinnitä huomiota etuoikeuteen. Yhdentekevää käsitteen alan kannalta on, onko kyseinen sivullissitova maksunsaantioikeus etuoikeutettu.[52]

Lausutulla en tarkoita, etteikö konkretisoitumattomilla (piilevillä) maksunsaantioikeuksilla voisi olla oikeudellista merkitystä. Päinvastoin piilevät legaaliset maksunsaantioikeudet — erityisesti jos kiinteistön omistaja (esimerkiksi

[52] Vaikka käsitteellisesti ei olekaan mitään estettä kutsua panttioikeudeksi maksunsaantioikeutta, johon ei liity etuoikeutta, pyrin jatkossa välttämään ilmaisua panttioikeus tässä yhteydessä. Yleisessä kielenkäytössä sana panttioikeus sisältää voimakkaan viittauksen siihen, että panttivelkoja on myös suhteessa muihin velkojiin privilegioidussa asemassa eli hänellä on etuoikeus.

luovutuksensaaja) ei voi omilla toimillaan estää niiden syntymistä[53] — muodostavat positiivisoikeudellisen ja oikeuspoliittisen ongelman. Piilevyydellä tarkoitetaan esinekohtaista maksunsaantioikeutta, jonka konkretisoitumista, erääntymisestä puhumattakaan, ei ole tapahtunut. Kuitenkin tunnusmerkistön toteuttavat oikeustosiseikat tulevat varmuudella tapahtumaan. Esimerkkinä piilevästä velasta mainitaan useimmiten ns. abstraktinen verovelka, jonka perusteena oleva tulo on jo kertynyt verovelvolliselle. Jos kyseinen vero on KiinVeroEOL:n tarkoittama ja aikanaan perittävissä myös kiinteistön luovutuksensaajalta, voidaan kuvainnollisesti puhua piilevästä legaalisesta panttioikeudesta. Käytän mainitusta luovutuksensaajan 'sidonnaisuudesta' jatkossa ilmausta *tosiasiallinen sivullissitovuus.*[54]

Myös piileville maksunsaantioikeuksille voidaan antaa oikeudellista relevanssia. Näin on tapahtunutkin positiivisessa oikeudessa. Esimerkiksi luovuttajan kaupanvastuuta määriteltäessä virheen piiriin voidaan lukea tulevaisuudessa konkretisoituvat legaaliset panttivastuut.[55] Versio in rem -ajatteluun perustuvien legaalisten vakuusoikeuksien kohdalla tämä on perusteltua erityisesti silloin, kun arvonlisäys on tapahtunut myyjän omistaja-aikana ja se on otettu huomioon ostajan suorittamassa vastikkeessa.

Myös tässä tutkimuksessa joudutaan sivuamaan piilevien maksunsaantioikeuksien problematiikkaa muun muassa selvitettäessä ostajan asemaa tilanteessa, jossa kiinteistön omistajanvaihdos on tapahtunut ennen legaalisen panttioikeuden konkretisoitumista. Rajoitan esityksen kysymyksenasetteluun ja säännösten systematisointiin. Pääsääntöisesti kyseinen ongelmaryhmä kuitenkin rajataan tutkimuksen ulkopuolelle. Näin menettelen erityisesti silloin, kun laajempi käsittely johtaisi erityislakien tulkintaan.

Konkretisoitumistoimessa on havaittavissa samanlainen vaihtelu kuin edellä

---

[53] Tässä kohdin legaaliset panttioikeudet näyttävät poikkeavan sopimusperusteisista. Viimeksimainittujen osalta luovutuksensaaja pystyy periaatteessa aina varmistamaan aikaprioriteettinsa mukaisen etusijansa (KiinA 17.1 §). Kuten jäljempänä tulen osoittamaan, samaa mahdollisuutta — tai ylipäätään mitään mahdollisuutta — legaalisen panttioikeuden synnyn torjumiseen hänellä ei yleensä ole. Tästä syystä on mielestäni perusteltua puhua piilevistä legaalisista panttioikeuksista, vaikka sama termi sopimusperusteisiin panttioikeuksiin sovellettuna onkin epäjohdonmukainen.

[54] Pyrin tuomaan ilmauksella esiin sen, ettei mainittuja tilanteita voida tarkastella panttioikeudellisten kysymyksenasettelujen ja normien näkökulmasta. Tosiasiallinen sivullissitovuus seuraa omia sääntöjään. Tosiasiallista sivullissitovuutta teoreettisena ilmiönä ja sen käytännön seurauksia käsittelen jaksossa 5.4.

[55] Kysymyksenasettelusta ks. esim. *Vahlén,* Fastighetsköp s. 183 ss.

todettiin yksilöimistä käsittelevässä jaksossa. Säännönmukaisesti yksilöinti myös konkretisoi legaalista panttioikeutta nauttivan saatavan.[56]

Jaottelun kannalta ongelmallisia ovat julkiset, legaalista panttioikeutta nauttivat lainat. Lainojen tarkastelu on aloitettava lainakäytännön selvittämisestä. Legaalinen panttioikeus syntyy omaksumani käsityksen mukaisesti lainanmyöntämispäätöksellä, joka samalla yksilöi ja konkretisoi legaalisen panttioikeuden. Usein vaaditaan lisäksi velkasitoumuksen allekirjoittaminen, mutta tämä akti on legaalisen panttioikeuden synnyn kannalta tarpeeton.[57] Omistajan suoritusvelvollisuus on periaatteessa velvollisuutta kertasuoritukseen. Lähtökohtaisesti laina olisi perittävissä kokonaisuudessaan (eli kertasuorituksena) takaisin velalliselta, jolloin velallisen kiinteistö vapautuisi panttivastuusta. Samoin velallisella on periaatteessa oikeus vapauttavin vaikutuksin suorittaa koko lainamäärä kantoviranomaiselle.

Toisin sanoen laina on teoreettisesti luokiteltavissa kertasuoritustyyppiseksi maksuvelvoitteeksi. Velvoite poikkeaa rakenteellisesti klassisista kiinteistösuoritteista, joiden perusoikeus ei toisaalta ole eksekuutiolla toteutettavissa, toisaalta taas kiinteistön omistaja ei voi kertasuorituksella vapautua vastaisuudessa konkretisoituvasta maksuvastuusta.

Käytännössä lainojen ja eräiden muiden maksujen periminen tapahtuu laissa säädetyllä vuotuismaksumenettelyllä.[58] Lainan pääoma ja korko peritään velalliselta vuotuismaksuin, jotka kantoviranomainen erikseen vuosittain maksuunpanee. Maksuunpantu vuotuismaksu on suoritettava ns. kantoaikana. Ellei suoritusta tapahdu, vuotuismaksu lähetetään ulosottoperintään. Sen sijaan jäljellä oleva pääoma ei pääsääntöisesti eräänny. Tosin lainanmyöntäjäviranomaisella on laiminlyönnin johdosta irtisanomisoikeus; käytännössä oikeutta ei kuitenkaan juuri käytetä.

Vuotuismaksumenettelyllä on pitkälle meneviä seuraamuksia. Sen johdosta myös periaatteessa kertasuoritustyyppiset saatavat kuten julkiset lainat muuttuvat tosiasiallisesti kiinteistösuoritteiden tapaan periodisiksi. Rinnastus on kui-

[56] Maksamaton kauppahinta ei ole ongelmitta sovitettavissa esitettyyn jakoperusteeseen, joskaan sen kohdalla ei esiintyne rajanveto-ongelmia. Konkretisoitumiskriteeriä tarvitaan lähinnä rajanvetoon kiinteistösuoritekäsitteeseen ja kiinteistösuoritteita koskevaan normistoon nähden. Saamisoikeudellinen tarkastelukulma maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen on itsestään selvyys. Jos systematiikka halutaan säilyttää, luontevinta lienee ajatella konkretisoitumisen tapahtuvan kauppahinnan jäädessä velaksi.

[57] Velkakirjan allekirjoittamisesta ks. KM 1960: 8 s. 66.

[58] Yleiskuvaus kyseisestä järjestelmästä on muun muassa julkaisuissa VM 1976: 23 (s. 11 s.) ja *Pajunen* (Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981). Järjestelmää selostaa lyhyesti myös *Poola* LM 1976 s. 47.

tenkin virheellinen, sillä pääoman säilyminen kiinteistön rasituksena johtuu pohjimmiltaan nähdäkseni velkojan myöntämästä maksuajasta eikä siitä, että kiinteistön omistajan suoritusvelvollisuus sinänsä olisi toistuva eli periodinen tai että vastuun kokonaismäärää ei voitaisi määritellä.[59] Tämän osoittaa sekin, että lainan kertasuorittaminen on velallisen toivoessa yleensä mahdollista.

Näennäinen yhtäläisyys on vaikuttanut myös normiston valintaan. Oikeuskäytännössä vuotuismaksuihin on muun muassa sovellettu kiinteistösuoritteita koskevia normeja kuten UL 5: 50.1:n ensimmäistä lausetta. Eksekuution oikeuksia lakkauttava vaikutus määräytyy samojen sääntöjen mukaan kuin esimerkiksi kiinteistöverojen kohdalla. Jäljempänä jaksossa 7 tarkastelen, missä määrin kyseinen tulkinta on perusteltavissa. Tässä jaksossa riittää, että periaatelinjan valinnan vaikutus yksittäisiin ongelmiin havaitaan.

Julkisissa lainoissa tapahtuu kaksinkertainen konkretisoituminen. Kysymystä, kumpana ajankohtana legaalisen panttioikeuden katsotaan syntyvän, voitaisiin pitää tyypillisenä näennäisongelmana, ellei sillä olisi olennainen vaikutus kysymyksenasettelun muotoutumiseen.

Katsottaessa tunnusmerkistön toteutuneen ensimmäisessä vaiheessa päädytään luontevimmin kysymyksenasetteluun, sitooko maksunsaantioikeus kiinteistön luovutuksensaajaa vai saako tämä hyväkseen ekstinktion. Ongelma on ensimmäisessä pääjaksossa omaksumani ilmaisun mukaan 'panttioikeudellinen'. Vai syntyykö legaalinen panttioikeus kunkin vuotuiserän osalta sen maksuunpanolla? Nyt ongelmana on omistajanvaihdoksen vaikutus tunnusmerkistön toteutumiseen: estyykö maksuunpano, ellei erityissäännös salli maksuunpanoa uutta(kin) omistajaa vastaan?[60]

[59] Ruotsissa vuotuismaksumenetelmää on käytetty laissa ojituslainojen etuoikeudesta (lagen om kronans förmånsrätt för avdikningslån 1929: 164). Lain mukaisia lainoja ei enää myönnetä, mutta myönnettyjen lainojen perintä jatkuu 1990-luvulle. Ks. *Walin—Rydin* s. 49 s. lähteineen. Laissa on nimenomainen säännös siitä, että vuotuismaksuilla on samanlainen oikeus kuin kiinteistöstä menevillä julkisoikeudellisilla suorituksilla oli silloisen vuoden 1734 lain kauppakaaren 17: 6:n nojalla.

Luokitteluongelmia liittyy myös maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta nauttivaan eläkkeeseen eli *syytinkiin*, mikäli eläke suoritetaan toistuvin erin. Kiinteistön omistaja ei voi kertasuorituksella vapautua sidonnaisuudestaan eikä eläkkeensaaja vaatia eläkkeen kapitalisoitua määrää. Molemmat seikat puoltavat periodisuuteen yhtyneinä eläkkeen lukemista klassiseksi kiinteistösuoritteeksi: legaalisen panttioikeuden käsitteen — ja samalla tämän tutkimuksen — piiriin kuuluisivat vain yksittäiset, konkretisoituneet maksuerät. Kun toisaalta eläkkeen kapitalisointi on eksekuutiossa pakollinen erityissäännöksen (UL 5: 30.2) perusteella ja tulkintaongelmat esiintyvät tavallisimmin eksekuution yhteydessä, eläkettä voitaneen käsitteellisesti pitää myös kertasuoritustyyppisenä velvoitteena. Tarkoituksenmukaisuussyistä olen valinnut jälkimmäisen tarkastelutavan. Ks. jäljempänä jakso 3.2.c.ii.

[60] Mainitussa tilanteessa aktualisoituu myös puhtaasti eksekutiivinen ongelma. Jos

Ongelma on ratkaistavissa siten, että kumpaakin saatavaa — sekä pääomaa että sen maksuunpantua vuotuismaksua — pidetään legaalisena panttioikeutena. Yksittäisten kysymysten kohdalla ero on kuitenkin otettava huomioon. On erikseen ratkaistava, miten esimerkiksi eksekuutio vaikuttaa toisaalta pääoman maksuvelvollisuuteen ja toisaalta kiinteistön panttivastuuseen yksittäisistä vuotuismaksuista. Näin menettelemällä vältetään sitoutuminen jo ennakolta jompaankumpaan kysymyksenasetteluun, mikä väistämättä johtaisi myös mahdollisten vastausten määrän rajaamiseen.

i. Pakkokiinnitysmahdollisuus legaalisena panttioikeutena

Kirjallisuudessa on enemmittä perusteluitta katsottu, ettei velkojalla olevaa mahdollisuutta (kompetenssia) pakkokiinnityksen hakemiseen voida käsitteellisesti pitää legaalisena panttioikeutena.[61] Kannanotosta seuraa, että käsitteen piiriin ei voitaisi lukea MK 11: 2:n ja PK 25: 2:n velkojalle myöntämää pakkokiinnitysoikeutta.[62] Taustalla lienee vaikuttanut ajatus kyseisen panttioikeuden syntymisestä kiinnityspäätöksellä, mikä rinnastaisi sen sovellettavan normiston kyseessäollessa KiinA:n sääntelemiin sopimusperusteisiin panttioikeuksiin.

Konstruktiivisesti pakkokiinnitysoikeus on helposti sisällytettävissä legaalisen panttioikeuden yleistunnusmerkistöön. Yksilöimisakti (ja konkretisoitumisakti), joka luo legaalisen panttioikeuden, on kirjaamispäätös. Syntyvä esinekohtainen maksunsaantioikeus rinnastuu rakenteeltaan selvästi muihin kirjaamista vaativiin legaalisiin panttioikeuksiin. Myös laajempi yhtäläisyys on olemassa: organisaatiosäännöksistä riippuu, mille viranomaiselle konkretisoimiskompetenssi uskotaan. Samoin on selvää, että negatiivinen tunnusmerkistötekijä, muodollisen panttaustahdonilmaisun puuttuminen, toteutuu.

---

maksuunpano toimitetaan entistä omistajaa vastaan, joudutaan ratkaisemaan, onko perintä maksuunpanon perusteella toimitettavissa uuttakin omistajaa kohtaan, toisin sanoen onko ulosottoperusteella ns. objektiivinen ulottuvuus. Kysymyksestä ks. 6.2.c. Sen sijaan tämä kysymys ei herää silloin, kun legaalinen panttivelkoja vaatii maksua muun velkojan hakemuksesta toimitettavassa pakkohuutokaupassa. Valvonta ei ole sidottu ulosottoperusteen ulottuvuuteen tai olemassaoloon.

[61] Näin esim. *Undén* II² s. 365.

[62] MK 11: 2 siis sisältää kannanoton mukaisesti varsinaisen legaalisen panttioikeuden, joka täyttää käsitteen kriteerit, ja pakkokiinnitysoikeuden. Ensiksimainittu lakkaa lainkohdan määräajan päättyessä. Tämän jälkeenkin myyjällä on kirjallisuudessa esitetyn mielipiteen mukaan oikeus hakea kiinnitystä ilman ostajan suostumusta eli ns. pakkokiinnitysoikeus. MK 11: 2:n tulkintaan palataan yksityiskohtaisemmin jäljempänä jaksossa 3.2.

Jos lausuttu halutaan esittää kaaviona, pakkokiinnitys syntyy seuraavasti:

Kaavio 1

1. tosiseikka — MK 11: 2:n soveltamisalaan kuuluva kiinteistönkauppa tapahtuu
2. tosiseikka — lainkohdan määräaika umpeutuu
3. tosiseikka — myyjä hakee pakkokiinnitystä
4. tosiseikka — kiinnitys vahvistetaan, panttioikeus saa oikeusvaikutukset

Esimerkiksi VuokraAlLunL 48 §:n tosiseikasto on seuraava:

Kaavio 2

1. tosiseikka — lain mukainen lunastustoimitus on vireillä
2. tosiseikka — toimitusmiehet antavat määräyksen lunastushinnan suorittamisesta valtion välityksellä tai vuotuismaksuin
3. tosiseikka — toimitusmiehet lähettävät kirjaamistuomarille ilmoituksen legaalisen panttioikeuden syntymisestä
4. tosiseikka — panttivastuumerkintä tehdään, panttioikeus saa oikeusvaikutukset

Sen sijaan pakkokiinnitys poikkeaa rakenteellisesti niistä legaalisista panttioikeuksista, joiden oikeusvaikutukset eivät ole riippuvaisia kirjaamisesta. Esimerkin tarjoaa NaapL 14 §:n legaalinen panttioikeus, jonka tosiseikasto on seuraava:

Kaavio 3

1. tosiseikka — rakennus ylittää kiinteistörajan
2. tosiseikka — naapuri kärsii vahinkoa ja vaatii korvausta
3. tosiseikka — tuomioistuin 'vahvistaa' korvauksen määrän, panttioikeus saa oikeusvaikutukset

Vallitsevan kannan mukaan maksuvelvollisuuden kirjaaminen ei ole tarpeen oikeusvaikutusten syntymiselle.[63] Tunnusmerkistöjen rakenteellinen eroavuus lienee näin ilmeinen.

Mahdollisuus sisällyttää pakkokiinnitysoikeus legaalisen panttioikeuden käsitteen piiriin ei vielä ratkaise kysymystä, onko sisällyttäminen tarkoituksenmukaista. Vaarana on, että käsitteen alan laajentaminen tuo sen piiriin ilmiöitä, joiden tarkastelu ei enää ole hedelmällistä yhdestä ja samasta näkökulmasta.

Pakkokiinnitysinstituution tarkastelussa on aikaisemmin selvästikin lähdetty lausumattomasta olettamuksesta, että kiinnityksen vahvistamisen *jälkeen* panttioikeuteen sovelletaan sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevia normeja. Erityisen selvästi näkemys on havaittavissa MK 11: 2:n maksamattoman kaup-

[63] Ks. jakso 3.7.c.

pahinnan panttioikeudesta esitetyissä mielipiteissä. Siirtyminen kyseiseen normistoon tapahtuisi sekä silloin, kun MK 11: 2:n mukainen kiinnitys vahvistetaan lainkohdan määräajan aikana, että kiinnityksen myöntämisen tapahtuessa määräajan päätyttyä. Jos hypoteettinen olettamus pitää paikkansa, on pakkokiinnityksen sisällyttäminen legaalisen panttioikeuden käsitteeseen tarpeetonta — pakkokiinnityssäännösten tutkiminen ei edistäisi tutkimustehtävän suorittamista. Sisällyttäminen on perusteltua vain jos instituution tarkastelu valaisee (muiden) legaalisten panttioikeuksien erityispiirteitä.

Olettamuksen paikkansapitävyys ei mielestäni ole itsestään selvää. On muun muassa ilmeistä, että pakkokiinnitysvelkojan huolenpitovelvollisuutta — edellyttäen että sellainen on olemassa — ei voida selittää seuraukseksi panttaussopimuksen aiheuttamasta lojaliteettivelvoitteesta.[64]

Sisällytän mainituin perustein pakkokiinnityksen legaalisen panttioikeuden käsitteeseen. Pakkokiinnitysoikeutta voidaan lähestyä saman kysymyksenasettelun valossa kuin (muitakin) legaalisia panttioikeuksia.[65] Yhteinen positiivisoikeudellinen kysymys on muun muassa velkojan asema ennen tunnusmerkistön toteutumista; esimerkiksi sitooko pakkokiinnitysoikeus luovutuksensaajaa tai millä ehdoin tämä saa hyväkseen ekstinktion. Vastaavasti voidaan tarkastella, antaako pakkokiinnitysteitse syntynyt panttioikeus velkojalle samat kelpuutusmuodot ja oikeussuojan kuin sopimusperusteinen kiinnityspanttioikeus.

j. Tiivistelmä

Legaalisena panttioikeutena tässä tutkimuksessa pidän konkretisoitunutta maksunsaantioikeutta, jonka syntyminen ei riipu kiinteistön omistajan muodolli-

[64] Eräät sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevat normit ovat ongelmitta sovellettavissa pakkokiinnitykseen. Tällainen normi on muun muassa sivullissitovuutta sääntelevä KiinA 17.1 §. *Sitoumus* tarkoittaa mainitussa tapauksessa tosiseikastoon sisältyvää velvoittautumistahdonilmaisua. Kyseinen tahdonilmaisu on MK 11: 2:n kohdalla kauppakirjan allekirjoittaminen, PK 25: 2:n kohdalla perinnönjako ja KiinA 20.2 §:n kohdalla vastuunjakosopimuksen allekirjoittaminen. Ongelmallisin KiinA 17.1 §:n tulkinnassa on pesänjakajan toimittama perinnönjako. Sitoumus-ilmaisun tulkinnasta ks. *Serlachius* s. 306—308 ja *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 356—357. On siis mahdollista, että pakkokiinnitykseen joudutaan soveltamaan osittain sopimusperusteisia ja osittain legaalisia panttioikeuksia koskevia normeja.

[65] Panttioikeuden pakkokirjaamisen kuuluminen legaalisiin panttioikeuksiin on ollut itsestään selvää Sveitsin oikeudessa. Legaalisena panttioikeutena pidetään muun muassa sitä pakkokirjaamisoikeutta, jonka laki antaa rakennusvelkojalle, vaikka »Gesetz verleiht aber das Grundpfand nicht direkt, sondern gibt bloss einen Anspruch auf Errichtung.» Ks. *Füllemann* s. 1 verr. 10. Pakkokirjaamismenettelystä ks. *Füllemann* s. 5—39.

sesta panttaustahdonilmaisusta ja jolla on sivullissitovuus ainakin jossain henkilösuhteessa. Samantekevää käsitteen soveltamisen kannalta on, onko saatava erääntynyt tarkasteluhetkellä. Koska perusoikeus, josta konkretisoitunut maksunsaantioikeus on seuraus, jää käsitteen ulkopuolelle, muodostamani käsite on tässä suhteessa suppeampi kuin kirjallisuudessa omaksuttu käsite.

Legaalisen panttioikeuden käsitteen piiriin luen edelleen sen pakkokiinnitysoikeuden, jonka eräät säännökset velkojalle antavat, sekä näin syntyneen kiinnityspanttioikeuden. Pakkokiinnitysoikeutta voidaan tarkastella muodostumisvaiheessa olevana ja kiinnityspanttioikeutta tosiseikastoltaan toteutuneena legaalisena panttioikeutena. Pakkokiinnityksen sisällyttäminen käsitteeseen on johtanut aikaisemman legaalisen panttioikeuden käsitteen laajentamiseen.

Muodostamani legaalisen panttioikeuden käsite ei sisällä etuoikeuskriteerejä. Näin ollen sen piiriin voi kuulua korkea-asteista etuoikeutta nauttivia, aikaprioriteetin mukaista etuoikeutta nauttivia ja etuoikeudettomia maksunsaantioikeuksia. Etuoikeus jää erikseen ratkaistavaksi erikoistunnusmerkistökohtaisessa tarkastelussa. Myöskään tunnusmerkistötekijöiden piiriä ei ole mainittua poikkeusta lukuunottamatta rajoitettu. Tosiseikaston osan voi muodostaa tietynlainen kiinteistön omistajan käyttäytyminen tai laiminlyönti, viranomaisen tai muun velkojan määrätty toiminta ja/tai kirjaaminen.

2.4. LEGAALINEN PANTTIOIKEUS VELKOJAPRIVILEGIONA

a. Velkojaprivilegio oikeuspolitiikan välineenä

Velkojien yhdenvertaisuutta on pidetty viime aikoina lainsäädännöllisenä ideaalitilana. Velkojien tulisi voida tasavertaisina kilpailla keskenään maksun saamisesta velalliseen kohdistuvassa eksekuutiossa.[1] Yhdenvertaisuuteen liittyen tavoitteeksi on erityisesti etuoikeusjärjestelmän osalta asetettu etuoikeuksien poistaminen tai jyrkkä vähentäminen.[2]

[1] Ks. esim. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 49.

[2] Etuoikeuksien erittäin voimakasta vaikutusta velkojaryhmien maksunsaantimahdollisuuksiin on tutkittu simuloituja etuoikeusjärjestyksiä hyväksikäyttäen OM:n tutkimuksessa *Etuoikeudet konkurssissa* (OM 1984: 6). Nykyisen etuoikeusjärjestyksen muuttamista ei kuitenkaan ole pidetty ongelmattomana. Selvityksessä oletetaan, että muutos johtaisi nykyistä runsaampaan vakuuksien vaatimiseen, lisäisi omistuksenpidätysehdon käyttöä ja johtaisi nykyistä tiukempiin maksujärjestelyihin. Ks. OM 1984: 6 s. 77.

Yrityskiinnityslain valmistelussa kiinnitettiin samoin huomiota etuoikeusjärjestyksen muutoksen välillisiin vaikutuksiin. Verosaatavien etuoikeusaseman huonontumisen ennus-

Oikeuspoliittinen tavoitteenasettelu on kuitenkin johtanut ja todennäköisesti johtaa myös tulevaisuudessa tarpeeseen asettaa tietty velkojaryhmä muita velkojia edullisempaan eli privilegioituun asemaan.[3] Privilegioinnin seurauksena ryhmään kuuluvan velkojan oikeudellinen asema paranee, ja hänen tosiasialliset mahdollisuutensa suoritukseen nousevat privilegioinnin tehokkuuden suhteessa. Mainittua oikeudellista suosituimmuusasemaa kutsun *velkojaprivilegioksi.*

Ryhtyessään toteuttamaan hyväksyttyjä, poliittiseen päätökseen perustuvia tavoitteita lainsäätäjällä on käytettävissään lukuisia lainsäädännöllisiä keinoja. Keinon valinta on viime kädessä tarkoituksenmukaisuuskysymys, joskin valinnan yleiset säännöt ovat havaittavissa. Valinta on aina kompromissi, sillä tietyn velkojatahon suosiminen heijastuu muihin velkojiin näiden oikeudellisen tai faktisen aseman heikentymisenä. Velkojaprivilegioiden käyttöalaa rajoittavat toiset oikeuspoliittiset tavoitteet kuten pyrkimys henkilöluoton ja/tai reaaliluoton edistämiseen, fiskaaliset intressit, kansantaloudelliset näkökohdat, yritysten rahoitusedellytysten varmistaminen jne.

Privilegioinnin keinot ovat yksinkertaistaen jaettavissa viiteen pääryhmään, joihin kaikkiin kuuluvia keinoja on hyödynnetty myös Suomen oikeudessa. Tavallisia ovat keinojen yhdistelmät, joiden avulla privilegioinnin astetta, tehokkuutta ja haittoja voidaan teoriassa huomattavan yksityiskohtaisesti säännellä. Empiiristen selvitysten vähäisyys pakottaa lainsäätäjän kuitenkin tosiasiallisesti tyytymään enimmäkseen pääpiirteittäisiin olettamuksiin ja yleistyksiin. Erityisen selvästi valintojen hypoteettisuus ilmenee legaalisten panttioikeuksien käyttöönotossa. Missä määrin esimerkiksi sivullissitovuus edistää asetetun tavoitteen toteutumista, jää arvailujen varaan.

> *Gregow* on Ruotsin oikeudessa verosaatavien erikoisasemaa tarkastellessaan erottanut seuraavat veronsaajatahoa suosivat privilegiot:
> 1) yleinen etuoikeus,
> 2) erääntymättömän veron maksu ei johda takaisinsaantiin,
> 3) veronsaajalla on käytettävissään erityinen, etuoikeuden tuottava turvaamistoimenpide (ns. maksunvarmistus),
> 4) veron ulosotossa voidaan käyttää erityisiä eksekuutiokeinoja kuten palkanpidätystä,

tettiin johtavan tehostuneeseen kertymän seuraamiseen ja perintään. Ehdotuksessa pidettiin myös mahdollisena, että veronsaajat esiintyvät entistä useammin konkurssin hakijoina, mitä ei kuitenkaan pidetty kielteisenä seikkana. Ks. KM 1981: 56 s. 98—99. Eriävässä mielipiteessä taas muutoksen epäsuoria vaikutuksia pidettiin yritysten toiminnan rahoittamisedellytysten kannalta kielteisinä. Ks. mt. s. 165.

[3] Ks. *Hessler* s. 345 ss. ja *Helander* s. 17 alaviite 3. Calonius puhuu ilmeisesti täysin samaa tarkoittaen velkojan 'prerogatiivista'. Ks. *Calonius,* Siviilioikeuden luennot s. 322.

5) veroja koskee laajennettu veronsaajan kuittausoikeus,
6) veroilla on epätavallisen pitkä vanhentumisaika,
7) kruununvouti edustaa veronsaajia ulosotossa, ja
8) kruununvouti valvoo konkurssipesien selvitystä.

Kaikkia privilegioita on perusteltu lähes samoin argumentein. Pääasiallisia perusteluja ovat olleet verosaatavien muista saatavista poikkeava luonne, veronperinnän suuri taloudellinen merkitys, hyvän veronmaksumoraalin ylläpitämisen tarpeellisuus ja valeoikeustoimien vaara. Perustelut ovat vaikuttaneet toisiaan vahvistaen. Kyseenalaisimpina privilegiomuotoina Gregow pitää yleistä etuoikeutta, takaisinsaantimahdollisuuden puuttumista, maksunvarmistusta ja palkanpidätystä.[4]

(i). Ensimmäinen ja käytetyin velkojaprivilegion väline on etuoikeus, jolla säännellään maksunsaanti*järjestystä* eksekuutiossa.[5] Etuoikeus-valikossa on puolestaan useita alavaihtoehtoja. Perustavin valinta tapahtuu yleisen ja erityisen etuoikeuden välillä. Valinta ratkaisee etuoikeuden kohdentumisen. Jos etuoikeus kohdentuu pelkästään kiinteistöön — kyseessä on siis kiinteistökohtainen erityinen etuoikeus — valinta johtaa väistämättä maksunsaantioikeuden siirtymiseen erityisen etuoikeusjärjestyksen piiriin. Erityisen etuoikeusjärjestyksen perussäännökset ovat KiinA 22 §:ssä ja erityislainsäädännössä kuten KiintVeroEOL:ssa.

Positiivisoikeudellisen esimerkin valinnan aiheuttamasta eriytymisestä yleisen ja erityisen etuoikeuden piiriin tarjoaa veron etuoikeuden kehitys. Verotuksen kulmakiven muodosti aina 1800-luvun lopulle saakka maavero, joka perustui kiinteistön omistamiseen.[6] Maavero ymmärrettiinkin *kiinteistön* veroksi: myös käytännössä vero vielä 1900-luvullakin määrättiin välistä kiinteistölle tai kiinteistön suoritettavaksi.[7] Veron määrän ratkaisi kiinteistöille asetettu veroluku. Vuoden 1734 laissa maaverojen sivullissitovuutta säänteli MK 17: 3 — säännöksen mukaan kiinteistö oli panttina verosta — ja etuoikeutta KK 17: 6.

Vuonna 1865 otettiin käyttöön henkilökohtainen tulovero, jolloin verotusjärjestelmä jakaantui kiinteistökohtaisiin maaveroihin ja henkilökohtaisiin tuloveroihin. Tuloveron fiskaalinen merkitys jäi erittäin vähäiseksi, mutta sen periaatteellinen merkitys verotusjärjestelmälle oli huomattava. Järjestelmän

[4] Ks. *Gregow* (Festskrift till Henrik Hessler) s. 200—219.

[5] Etuoikeuden määritelmästä ks. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 576 alaviite 7.

[6] Ks. *Kekkonen—Korpijaakko—Ylikangas,* Oikeudellisen sääntelyn kehityslinjoja s. 49.

[7] Ks. *Ikkala* LM 1930 s. 128—129. Oikeuskäytännöstä ks. KHO 1921 I 28, jossa korkein hallinto-oikeus selitti kiinteistölle maksuunpannun veron tarkoittavan kiinteistön omistajalle maksuunpantua veroa.

kaksijakoisuus jouduttiin ottamaan huomioon myös etuoikeutta sääntelevässä lainsäädännössä. Vuoden 1868 EOA:seen tulivat eri etuoikeusnormit kumpaakin verotyyppiä varten. EOA 6 §:n määräsi kiinteistönomistuksen nojalla maksuunpantujen verojen, EOA 7 § taas henkilöön kohdistuvien verojen etuoikeudesta. KiinA 22 §:n muuttaminen vuonna 1895 UL:n säätämisen yhteydessä teki mahdolliseksi poistaa maaverot EOA 6 §:stä, johon tämän jälkeen jäivät yksinomaan säännökset vuokran etuoikeudesta. Veron etuoikeus perustui muutoksen jälkeen KiinA 22 §:ään.

Verotusjärjestelmä koki vuonna 1924 seuraavan olennaisen muutoksen. Vanha verotuksen perusmuoto, maavero, hylättiin. Muutos oli välttämätön. Maaveron tuotto oli pudonnut sadan vuoden kuluessa erittäin jyrkästi. Maaverojen verotusperusteet ja määrät olivat pysyneet muuttumattomina, mistä johtuen maaverot tuottivat vuonna 1923 vain yhden prosentin valtion koko verotulosta.[8] Muutoksen jälkeen verotusjärjestelmä koostui pelkästään henkilökohtaisesta tuloverosta. Järjestelmässä ei ollut käsitteellisesti kiinteistön omistukseen perustuvia, kuvaannollisesti kiinteistön maksettavia veroja.

Vuoden 1937 KiintVeroEOL merkitsi tavallaan paluuta jo sivuutettuun kehitysvaiheeseen. Laki *rinnasti* eräät tuloverot maaveroihin.[9] Rinnastus tapahtui veronsaajien suosimiseksi. KiintVeroEOL ei kuitenkaan kajonnut verotusjärjestelmän perusrakenteeseen: myös privilegioidut verot ovat edelleen tuloverotyyppisiä. Rinnastus tapahtui oikeusseuraamusten tasolla. Privilegioituihin tuloveroihin sovelletaan maaveroille ominaista, niiden rakenteesta johtuvaa sivullissitovuutta ja korkea-asteista etuoikeutta.[10] Ne ovat vain tässä suhteessa kiinteistöveroja.

Tavoitellun oikeusvaikutuksen aikaansaamiseksi KiintVeroEOL siirsi kyseiset verot erityisen etuoikeusjärjestyksen piiriin.[11] Lopputuloksena oli päätyminen kahteen järjestelmään. Yleisen etuoikeusjärjestyksen pääsäännös on

[8] Näin *Wikström,* Valtion tuloveron rakenne s. 120, jonka tiedot ovat valtion tilinpäätöksestä vuodelta 1923.

[9] KiintVeroEOL ei kuitenkaan mielestäni ollut välttämätön. KiinA 22.4 § ei edellyttänyt siinä tarkoitetuilta saatavilta kiinteistökohtaisuutta esitetyssä ankarassa muodossa. KiintVeroEOL:n esitöissä kuitenkin lähdettiin yksiselitteisesti siitä, että erikoislaki oli ainoa tapa verosaatavien privilegioimiseen. Ks. jäljempänä jakso 2.5.5.b.

[10] Maavero oli luonteestaan johtuen välttämättä täydellisesti sivullissitova. Sen sijaan voidaan kysyä, johtuiko sen korkea-asteinen etuoikeus loogisesta välttämättömyydestä vaiko valtion fiskaalisista intresseistä aikana, jolloin valtiontalous oli täysin maaverojen varassa. Maaveron merkityksestä ks. esim. *Revera* (Den svenska juridikens uppblomstring) s. 13—42.

[11] Kyseisestä kehityksestä ks. lähemmin *Kasanen-Soini* s. 85—90. Perinnän kehityksestä ks. esim. *Paasikivi,* Lainkäytön kehittymisestä veronkanto- ja finanssikontrolliasioissa s. 7 ss.

EOA 7 §, jonka mukaan siinä säädetyllä etuoikeudella on suoritettava kuluvan ja kolmen edellisen vuoden valtion, kunnan ja kirkon verot. Poikkeuksena ovat kuitenkin tapaukset, joissa verolla on kiinteistöön tai siitä saatuun tuloon perustuvana (erityinen) etuoikeus. Samaa ratkaisua sovelletaan myös kiinteistöstä meneviin kansaneläke- ja tapaturmavakuutusmaksuihin.[12]

KiintVeroEOL:n ja EOA 7 §:n vertailu osoittaa, että niiden ratkaisut poikkeavat tekniseltä toteutukseltaan toisistaan. Etuoikeusajat ovat pituudeltaan ja alkamisajoiltaan erilaiset, jonka lisäksi KiintVeroEOL on päätynyt relatiiviseen ja EOA 7 § ehdottomaan aikamääreeseen.[13]

Koska erityinen etuoikeusjärjestys syrjäyttää yleisen[14], on päätyminen erityiseen etuoikeusjärjestykseen erittäin tehokas velkojaprivilegion muoto. Valinta johtaa kuitenkin välttämättä seuraavaan valintaan. Maksunsaantioikeuksien keskinäinen etuoikeus erityisen etuoikeusjärjestyksen piirissä voi määräytyä kolmella tavalla. Kun suurin kilpaileva saatavaryhmä, sopimusperusteiset panttioikeudet, seuraa aikaprioriteettia, velkojaprivilegion tehokkuus vaatii joko aikaprioriteettiperiaatteen omaksumista tai siirtymistä uudelle etuoikeustasolle, korkea-asteista etuoikeutta nauttivaksi saatavaksi. Tässä vaiheessa valinta törmää käytännön realiteetteihin. Aikaprioriteetin valinta edellyttää kirjaamista tai vastaavaa rekisteröintiä. Tosin kirjaamisvaatimuksen perusteeksi esitetyt perustelut eivät ole sovellettavissa ainakaan julkisoikeudellisiin saataviin — näennäispäiväysten tai muiden väärinkäytösten vaaraa ei ole[15] — mutta eksekuution kaltaisessa summaarisessa massatoiminnassa prioriteetin laskemisajan toteaminen tosiasiallisesti vaatii objektiivisesti havaittavaa tosiseikkaa. *Todellinen* valinta joudutaan tekemään korkea-asteisen etuoikeuden ja etuoikeusprivilegiosta luopumisen välillä.

---

[12] EOA 7 § ja KiinA 22.4 § ovat nykymuodossaan eri ajoilta, mistä johtuen niiden säädösviittaukset eivät vastaa toisiaan. KiinA 22.4 §:n viittaukset sosiaalimaksuja koskevaan erityislainsäädäntöön tarkoittavat vuoden 1937 kansaneläkelakia ja vuoden 1935 tapaturmavakuutuslakia, EOA 7 §:n taas vuoden 1956 kansaneläkelakia ja vuoden 1948 tapaturmavakuutuslakia.

[13] Ehdottomuuden ja relatiivisuuden välinen valinta on sinänsä johdonmukainen, sillä relatiivinen aikamäärе yleisen etuoikeuden yhteydessä tuottaisi suuria käytännön ongelmia.

[14] Syrjäyttäminen merkitsee oikeusseuraamustasolla sitä, että EOA:n etuoikeuksia ei voida soveltaa kiinteistön pakkohuutokaupassa. Huomioon otetaan vain KiinA 22 §:n ja vastaavien erikoislakien erityiset etuoikeudet. Ks. esim. *Lappalainen* LM 1980 s. 364. Samaa tarkoittaen *Wrede-Caselius* (s. 431) toteavat, että julkisoikeudellinen tai julkisen edun takia syntynyt kiinteistörasitus on »etuoikeusjärjestyksen ulkopuolella.»

[15] Prioriteetin toteamisen tarpeellisuutta käsitellään yksityiskohtaisesti jaksossa 4. Tässä vaiheessa väite esitetään todistamattomana. Ks. *Hessler* s. 355.

Positiivisen oikeuden tarkastelu osoittaa olettamuksen paikkansapitävyyden. Aikaprioriteettia noudattavat legaaliset maksunsaantioikeudet ovat poikkeuksellisia ja esiintyvät vain silloin, kun maksunsaantioikeuden kirjaaminen on sen oikeudellisen tehokkuuden edellytys.[16] »Kiinteistökohtaisia» maksunsaantioikeuksia ilman sivullissitovuutta ja etuoikeutta ei Suomen oikeudessa ole.[17]

(ii). Toinen, tosiasialliselta vaikutukseltaan vähäisempi privilegioinnin väline on sivullissitovuus, jonka avulla voidaan varmistaa eksekuutioliitynnän säilyminen velallisen mahdollisista disponointitoimista riippumatta. Yksinään sivullissitovuus ei yleensä aikaansaa haluttua oikeuspoliittista vaikutusta, josta johtuen sitä käytetään täydentämään etuoikeutta. Sivullissitovuuden liittäminen maksunsaantioikeuteen edes jonkinasteisena tekee oikeudesta tämän tutkimuksen terminologian mukaisesti *legaalisen panttioikeuden.*

Positiivisessa oikeudessa sivullissitovuus on edellyttänyt vahvaa konneksiteettiliityntää. Mitä vaatimuksia liitynnän voimakkuudelle on asetettu, jää avoimeksi. Niukat esityöt[18] ja sivullissitovuuden antaminen vastoin säännösten sanamuotoa tekevät analyysin mahdottomaksi. KML ja JVML kuitenkin näyttävät osoittavan, että konneksiteettia ei ole nähty pelkästään kiinteistön *omistukseen* liittyvänä.[19] Myös kiinteistön käyttö tai hallinta voivat luoda riittävän konneksiteetin, jonka pohjalta lainsäätäjä perustaa sivullissitovuuden.

Lainsäädäntöteknisesti sivullissitovuus on saatavissa aikaan useilla tavoilla. Tavallisin menettelytapa on turvautuminen panttioikeuskonstruktioon, jonka haittoihin on edellä viitattu. Lausuma kiinteistön panttinaolosta jättää avoimeksi, mitä aineellisia normeja oikeussuhteeseen on sovellettava. Tässä tutkimuksessa aineistona käytettävissä esitöissä ei kertaakaan otettu kantaa siihen, miten kyseinen oikeussuhde määräytyy. Mahdollista kuitenkin on, että pantti-

[16] Poikkeuksena on MK 11: 2:n maksamattoman kauppahinnan panttioikeus. Tämän poikkeuksen taustaan palataan jäljempänä jaksossa 3.2.

[17] Kiinteistökohtaisuus sisältää kuten edellä todettiin oikeudellisessa kielenkäytössä jo sinänsä viittauksen siihen, että maksunsaantioikeus on jommassakummassa suhteessa privilegioitu.

[18] Vain poikkeuksellisesti sivullissitovuutta on perusteltu. Yhden poikkeustapauksen muodostaa lisäyksestä Kuusamon ja Sallan kuntien maanhankintalakiin annettu laki (884/49). Myös sen esitöissä todetaan pelkästään, että on »tarkoituksenmukaisinta, että tila on panttina ja että saamisella on samanlainen etuoikeus kuin julkisoikeudellisilla suorituksilla.» Ks. HE 1949: 126.

[19] Legaalisen panttioikeuden perustyyppi maavero oli konneksiteetiltaan nimenomaan kiinteistönomistukseen kytkeytyvä. Vuoteen 1925 saakka tämä ilmeni korostetusti siinä, että verosaatava ymmärrettiin »riktat sig direkt mot fast egendom.» Näin *Kasanen-Soini* s. 88—89.

oikeusterminologian valinnalla on haluttu tuoda esiin myös normilähde. Oikeussuhteeseen on siis oletettu tultavan soveltamaan lähtökohtaisesti sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevia normeja. Legaalisten panttioikeuksien osalta vastaavaa kirjoitettua tai tavanomaisoikeudellista normistoa ei ole olemassa. Olettamus normilähteestä ei ole verifioitavissa, joskin pidän sitä varsin todennäköisenä.

Irtautumista panttioikeuskonstruktiosta on havaittavissa erityisesti uusimmassa lainsäädännössä. Perinteinen konstruktio on korvattu muun muassa *omistaja vastaa* — ja *saatava on perittävissä kiinteistön perimishetkiseltä omistajalta* — konstruktioilla. Uudet konstruktiot ovat puolestaan johtaneet täydentävän sääntelyn puuttuessa lain aukkoihin. Laintulkintasäännöt eivät osoita sovellettavaa normistoa tai normistoja.[20] Irtautumisen syyt jäävät edellä mainituista syistä hämäriksi.

Sivullissitovuus voidaan toteuttaa eri asteisena. Normaalissa sivullissitovuudessa maksunsaantioikeus sitoo luovutuksensaajaa, jolla kuitenkin periaatteessa on mahdollisuus vilpittömän mielen suojaan (ekstinktioon). Ratkaisu on erittäin tavallinen varallisuusoikeudessa. Kvalifioitu sivullissitovuus taas aiheuttaa, ettei luovutuksensaajalla ole pääsääntöisesti mahdollisuutta ekstinktioon.[21] Privilegioinnin tavoitteiden toteutumiseen valinnalla normaalin ja kvalifioidun sivullissitovuuden välillä on oletettavasti vain vähäinen merkitys.

(iii). Kolmanteen ryhmään privilegiokeinoja kuuluvat eksekuutio*menettelyyn* liittyvät privilegiot. Tärkein velkojan kannalta on oikeus välittömään ulosottoon eli vapautus säännönmukaisen ulosottoperusteen hankkimisesta erillisessä vahvistusprosessissa. Lähes yhtä merkityksellinen on separatistiasema (ex jure crediti), jolla tarkoitetaan oikeutta erityistäytäntöönpanon aloittamiseen

[20] Erikoista keinoa eksekuutioliitynnän varmistamiseen on käytetty Ruotsin maksunvarmistuslaissa (betalningssäkringslagen 1978: 880). Veronsaaja voi hakea hukkaamiskieltoon rinnastettavaa maksunvarmistusta. Veronsaaja saa saman etuoikeuden mitä ulosmittaus tuottaisi niihin esineisiin, jotka kruununvouti yksilöi. Veron tultua lopullisesti vahvistetuksi se on perittävissä tällä etuoikeudella kyseisistä esineistä. Maksunsaantioikeus sitoo myös esineiden luovutuksensaajaa. Maksunvarmistuksessa on siis ennakkoulosmittaukseen viittaavia piirteitä. Ks. lähemmin *Håstad*, Sakrätt s. 233—234, RSV: Utsökning s. 21—22 ja prop. 1980/81: 8 s. 819—820. Sen sijaan tavalliseen hukkaamiskieltoon liittyy sivullissitovuus mutta vain hyvin rajoitettu etuoikeus. Ks. SOU 1969: 5 s. 43, SOU 1973: 22 s. 474 ja em. prop. s. 814—818.

[21] Kvalifioidun sivullissitovuuden erityismuoto on pakkohuutokauppaostajaan ulottuva sitovuus. Kyseinen sitovuus on poikkeuksellinen, sillä ostajaa on tässä relaatiossa perinteisesti suojattu erittäin tehokkaasti. Kyseistä sitovuutta käsitellään jaksossa 7.2.

tai jatkamiseen yleistäytäntöönpanon vireilläolosta huolimatta. Separatistiasema on poikkeus pääsäännöstä, jonka mukaan yleistäytäntöönpano sulauttaa itseensä erityistäytäntöönpanon. Käsitteellisesti separatistiasema tulee kysymykseen vain erityisessä etuoikeusjärjestyksessä: ei ole ajateltavissa, että yleisen etuoikeusjärjestyksen piirissä pääsäännöstä poiketaan.

Velkojan suosiminen on mahdollista toteuttaa muilla tavoin. Eksekuutiota voidaan nopeuttaa tai tehostaa. Nopeuttaminen tapahtuu esimerkiksi luopumalla vaatimuksesta, että ulosottoperusteen on oltava lainvoimainen. Keinoa on käytetty muun muassa elatusavun ulosottoperinnässä.[22] Myös hypoteekkilainhakuun liittyvä ulosmittausjulistus (UL 2: 17.2) on esimerkki eksekuution nopeuttamisesta. Erillinen ulosmittausmenettely mahdollisine ennakkoilmoituksineen ja sijaisedustajineen sekä valitusoikeuksineen jää pois. Tehostaminen taas merkitsee erityisen eksekuutiokeinon käyttöönottoa.[23]

(iv). Neljäs ryhmä koostuu säännöksistä, jotka laajentavat eksekuutiokelpoisen omaisuuden piiriä. Ulosmittauskielto väistyy, erottamisetu väistyy tai luovutaan yleisestä ulosmitattavuuden edellytyksestä. Ryhmän privilegiot ovat tavallisia suosittaessa elatusavun perintää. Kiinteistöeksekuutioon liittyvät privilegiot ovat harvinaisia. Positiivisoikeudellinen esimerkki on vesilain 5: 64, joka kieltää ulosmittaamasta uittoyhdistykselle kuuluvaa kiinteää omaisuutta. Ulosmittaus on kuitenkin sallittu omaisuuteen kiinnitetystä tai sellaisesta saatavasta, josta kiinteistö muutoin on panttina taikka jolla on kiinteistöön parempi etuoikeus kuin minkä kiinnitys tuottaa. Legaalinen panttioikeus tai korkea-asteinen, erityinen etuoikeus toisin sanoen laajentaa eksekuutiokelpoisen omaisuuden piiriä.[24]

---

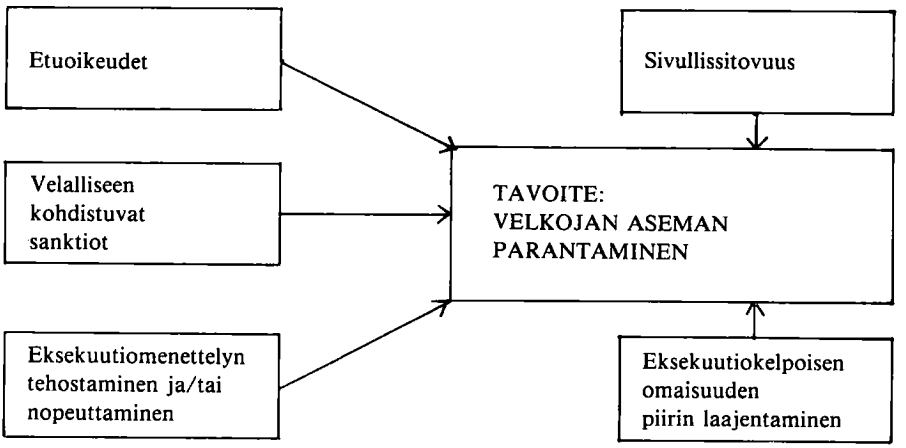
[22] Ks. KM 1984: 62 s. 3—4.

[23] Oikeushistoriallinen esimerkki on ns. palkanpidätys, jonka käyttöönottoa sen tultua UL:lla poistetuksi perusteltiin velkojaprivilegion oikeuspoliittisella tarpeellisuudella. Palkanpidätyksen tultua hyväksytyksi elatusavun perimisen eksekuutiokeinoksi se laajeni vuonna 1955 (382/55) palkan ulosmittauksen nimisenä koskemaan *kaikkien* saatavien ulosottoa. Ks. LVK 1967: 7 s. 5—7. Tämä puolestaan heikensi alkuperäisen velkojaprivilegion tehokkuutta, mitä aiheutti ehdotuksia uuden erityisen eksekuutiokeinon luomisesta elatusavun perintää varten. Ehdotettiin muun muassa elatusavun perintää verotuksen yhteydessä ennakkoperinnän keinoja käyttäen. Ehdotuksen toteuttamiskelpoisuutta on kuitenkin perustellusti epäilty. Ks. KM 1984: 62 s. 12—13.

[24] Vesilain 5: 64:sta ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 337. Kirjaimellisesti tulkiten ulosmittaus ei ole mahdollinen, jos legaalinen maksunsaantioikeus käyttää sivullissitovuuteen muuta kuin panttioikeuskonstruktiota eikä saatavalla ole korkea-asteista etuoikeutta. Säännöksen ratio kuitenkaan tuskin tukee tätä tulkintaa.

(v). Privilegioiden viides ryhmä koostuu velallisen henkilöön vaikuttavista sanktioista. Sanktiot voivat olla oikeudellisia (esim. rangaistussäännös) tai tosiasiallisia (esim. eksekuution vireilläolon tai tuloksen julkistaminen).[25]

Kaavio 1: Velkojaprivilegiot teoreettisesti esitettyinä



b. *Legaalinen panttioikeus (sivullissitovuus ja korkea-asteinen etuoikeus) velkojaprivilegiona*

Lainsäädännössä on päädytty legaaliseen panttioikeuteen joko ainoana tai täydentävänä privilegiomuotona yleensä silloin, kun maksunsaantioikeudella on ollut vahva konneksiteettiliityntä. Toinen teoreettinen peruste panttioikeuden — johon perinteisesti liittyy käsitys vahvasta sivullissitovuudesta — käytölle on olettamus omistajanvaihdoksen ja sitä seuraavan eksekuutioliitynnän katkeamisen todennäköisyydestä. Jos objektin joutuminen vaihdantaan on poikkeuksellista, ei merkittävää oikeuspoliittista tarvetta nimenomaan *sivullissitovuuden* konstruoimiseen ole. Velkojaintressi voidaan tyydyttää etuoikeustason privilegioinnilla. Sivullissitovuuden laaja käyttöala kiinteistöön kohdistuvien legaalisten maksunsaantioikeuksien kyseessäollessa tuntuu viittaavan siihen, että

[25] ElatusturvaL:n (122/77) 41 § määrää rangaistuksen elatusvelvolliselle, joka muun muassa suosii toista velkojaansa tai »muulla vastaavalla tavalla heikentää maksukykyään.» Säännöksen tulkinnasta ks. *Lehtola* LM 1978 s. 52—77. Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1985 II 1. Rangaistussäännös on kuitenkin käytännössä osoittautunut kaavailtua tehottomammaksi. Julkistamista sen sijaan on pidetty tehokkaana keinona perinnän tuloksen parantamiseksi. Ks. VVM: selvitys 30. 8. 1984 s. 1 ja s. 8.

omistajanvaihdosten todennäköisyyttä on pidetty lähtökohtana. Monien privilegioitujen saatavien pitkät, jopa vuosikymmenien maksuajat huomioonottaen lähtökohta on epäilemättä perusteltu.

Tyypillisessä legaalisessa panttioikeudessa sivullissitovuuteen liittyy korkea-asteinen etuoikeus. Yhdistelmä on käytännön syistä luonnollinen. Koska saatava, jota panttioikeus ja etuoikeus varmistavat, saattaa olla VeroUL:ssa tarkoitettu, velkojalla voi olla myös oikeus välittömään ulosottoon. Legaalisten panttioikeuksien kohdalla mainittu kombinaatio on hyvin tavallinen. Tyyppitapauksessa legaalisen panttivelkojan asemassa on siis aineksia ensimmäisen, toisen ja kolmannen ryhmän privilegioista. Muunlaiset yhdistelmät ovat suhteellisen harvinaisia. Tarkastelen jatkossa legaalisen panttioikeuden vaikutuksia eri intressitahoihin tätä tyyppitapausta näkökulmana käyttäen.

> Eri yhdistelmiin palataan yksityiskohtaisemmin positiivisoikeudellisessa 3. pääjaksossa. Esimerkki yhdistelmästä sivullissitovuus, oikeus välittömään ulosottoon ja korkea-asteinen etuoikeus on KiintVeroEOL:n kiinteistövero. Yhdistelmää sivullissitovuus ja aikaprioriteettiin perustuva etuoikeus on käytetty MK 11: 2:ssä. Velkojalla ei ole oikeutta välittömään ulosottoon.
>
> Sivullissitovuus on yhdistetty korkea-asteiseen etuoikeuteen NaapL 14 §:ssä, jossa tarkoitetulta velkojalta samoin puuttuu oikeus välittömään ulosottoon. Sivullissitovuus ja oikeus välittömään ulosottoon liittyy taas eräiden mielipiteiden mukaan KML:n ja JVML:n maksuihin.
>
> Viime kädessä sopimuksenvaraista on, minkälaista maksunsaantioikeutta vielä kutsutaan legaaliseksi *panttio*ikeudeksi. Tässä tutkimuksessa hyödynnetyn terminologian osalta on, kuten edellä mainittiin, riittävää, että saatavalla on (edes jonkinasteinen) sivullissitovuus luovutuksensaajaa kohtaan. Kielenkäytön kannalta ei merkitystä anneta sille, millä oikeudellisella konstruktiolla sivullissitovuus saadaan aikaan.

Konneksiteetti ja vaihdannan todennäköisyys eivät kuitenkaan automaattisesti johda legaaliseen panttioikeuteen. Yleisten edellytysten lisäksi vaaditaan tiettyjen oikeuspoliittisten kvalifikaatioiden olemassaoloa. Kyseiset kvalifikaatiot ovat toisaalta versio in rem-säännön tarjoama 'oikeutus' ja toisaalta korostunut perimisfunktio, joiden voidaan sanoa laukaisevan legaaliseen panttioikeuteen päätyvän kehityskulun.

Suomen oikeudessa on kiistatonta, että arvonlisäys eli versio in rem ei *sellaisenaan* saa aikaan sivullissitovuutta tai korkea-asteista etuoikeutta.[26] Ver-

[26] Eri asia on, että arvonlisäystä on kirjallisuudessa käytetty eri tulkintavaihtoehtojen arvioimisessa. Ks. esim. *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 335, joka käyttää kyseistä argumenttia perustelemaan ns. laajenemisvaihtoehtoa vuokra- ja omistusoikeuden yhtymistilanteessa. Sen sijaan Ruotsin oikeudessa arvonlisäys-ajattelua

sio in rem voi oikeuttaa kustannukset suorittaneen tahon perusteettoman edun palautusvaateeseen hyötynyttä tahoa kohtaan. Vaade on kuitenkin etuoikeudeton, eikä se sido sivullista, jolle hyötynyt taho on mahdollisesti luovuttanut esineen.[27]

Arvonlisäys-ajattelun vaikutukset legaalisten panttioikeuksien säätämiseen ovat kuitenkin edellä esitetyn valossa kiistattomat. Erityisesti Tanskan ja Norjan oikeudessa versio in rem-argumentit myös konkreettisen laintulkinnan tasolla ovat yleisiä. Sen sijaan Ruotsissa ajattelu on Lundstedtin viimeistelemässä muodossa vaikuttanut etupäässä oikeuspoliittisena perusteluna, seikkana, joka 'oikeuttaa' legaalisen panttioikeuden säätämiseen.

Viimeksimainittu lähestymistapa on perusteltavissa Suomen oikeudessa. Versio in rem eli arvonlisäys sinänsä ei yleensä ole johtanut legaaliseen panttioikeuteen.[28] Toteutunut arvonlisäys kuitenkin vähentää ratkaisevasti — kuten jäljempänä todetaan — legaalisen panttioikeuden reaaliluotonannolle aiheuttamaa vaaraa. Sen sijaan versio in rem-ajattelun avulla ei voida perustella sivullissitovuutta: luovutuksensaaja joutuu yleensä suorittamaan korvauksen arvonlisäyksestä kauppahinnan kohoamisena myyjälle. Sivullissitovuus johtaa näin ollen arvonlisäyksen kaksinkertaiseen kompensointiin.

Legaalisiin panttioikeuksiin kohdistuvassa tutkimuksessa versio in rem-sääntöä voidaan tarkastella sekä oikeuspoliittisena että laintulkinnassa käytettävänä argumenttina. Ensiksimainitussa suhteessa ajattelun vaikutusta voidaan selvittää tutkimalla virallisaineiston avulla, mitä positiivisoikeudellisia säännöksiä on nimenomaisesti perusteltu versio in rem-näkökohdilla. Säädettävää lakia silmälläpitäen voidaan voimassaolevia säännöksiä tietenkin arvioida versio in rem-säännön valossa, toisin sanoen missä määrin legaaliset panttioikeudet ovat perusteltavissa arvonlisäyksellä tai arvonsäilytyksellä.

Arvonlisäys on epäilemättä yksi ns. reaalinen argumentti. Argumentin mer-

ei yleensä ole edes tässä rajoitetussa laajuudessa käytetty positiivisoikeudellisten ongelmien ratkaisemiseen. Esimerkiksi ratkaisun NJA 1982 s. 900 herättämä ongelma, kuuluuko eksekuution alkamisen *jälkeen* tapahtunut arvonlisäys kyseiseen omaisuuteen nähden privilegioiduille velkojille vaiko kaikille velkojille, on yritetty ratkaista arvonlisäysargumentteihin turvautumatta. Valintaa on perusteltu lähinnä kohtuusajattelulla. Mahdollista tietenkin on, että kohtuusargumentit rakentuvat tosiasiallisesti versio in rem-ajattelulle. Ks. *Håstad-Lambertz* SvJT 1985 s. 257 ss. lähteineen.

Saksan oikeudesta ks. *Baur* s. 314.

[27] Näin *Hakulinen,* Perusteettoman edun palautus s. 304—306. Hakulisen mielestä sivullissitovuuden katkaisee yleensä jo puuttuva syy-yhteys. Etuoikeus taas merkitsisi 'epäsuoran etuoikeuden' syntymistä luovutuksensaajan konkurssissa.

[28] Myös Tanskan oikeudessa on todettu, että lainsäätäjä ei ole privilegioinut läheskään kaikkia arvonlisäykseen johtavia suorituksia. Ks. *Illum,* Om ejerpant s. 10—12.

kitys kuitenkin riippuu siitä, mikä vaikutus arvonlisäyksellä on eri intressitahojen asemaan. Ei ole varmaa, että arvonlisäys aina tai suurella todennäköisyydellä kompensoi privilegioinnin haittoja. Jos tällainen vaikutus kuitenkin voidaan osoittaa, arvonlisäystä voidaan käyttää privilegiota puoltavana argumenttina. Arvonlisäyksen vaikutuksia mainitussa suhteessa tarkastelen seuraavassa jaksossa (c).

Suorituksen aiheuttama kiistaton arvonlisäyskään ei sellaisenaan yleensä riitä legaalisen panttioikeuden oikeuspoliittiseksi motiiviksi. Legaalisen panttioikeuden säätämiseen vaaditaan lisäksi voimakas perimisen varmistamistarve, mistä syystä kyseinen panttioikeus voidaan nähdä *perimiskeinona*. Keinoon voidaan turvautua julkisen tai yksityisen edun takia. Viimeksimainitussa tapauksessa legaalisia panttioikeuksia käytetään lähes poikkeuksetta versio in rem-perustelun antamalla 'oikeutuksella': yksityisen suoritus yms. on lisännyt velallisen omaisuuden arvoa. Tyypillisiä esimerkkejä ovat NaapL:n, KaavJL:n ja JL:n legaalisia panttioikeuksia koskevat normit, joissa riidaton arvonlisäys yhtyy kiistattomaan tarpeeseen varmistaa saatavan perintä.

Yhtä selvää funktionaalista yhteyttä ei voida nähdä silloin, kun perimisintressi on julkinen. Legaalisia panttioikeuksia on käytetty ja käytetään pelkästään fiskaalisena perimiskeinona ilman, että arvonlisäys ylipäätään voi tulla kysymykseen (esim. kiinteistöverot). Välillä yhteys on havaittavissa, mutta se on olennaisesti heikompi kuin yksityisen intressin vaatimuksesta säädetyissä legaalisissa panttioikeuksista.[29] Näissä tapauksissa *julkisen vallan voidaan sanoa käyttäneen valta-asemaansa yksipuolisesti omien velkojanintressiensä turvaamiseen.*

Eräiden legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa johdonmukaista motiivia ei ole löydettävissä. Privilegion taustalla ei voida havaita sen enempää erityistä perimistarvetta kuin arvonlisäysajatteluun nojautuvaa 'oikeutustakaan'. Panttioikeus on tällöin selitettävissä vain viittaamalla historiallisen kehityksen sattumanvaraisuuteen.[30]

[29] Esimerkiksi sähkön ja veden toimittamisesta aiheutuviin maksuihin liittyvä legaalinen panttioikeus mahdollistaa pitkäjännitteisen, keskitetyn jakelun, jonka piiriin kaikki kiinteistöt voivat kohtuullisin kustannuksin liittyä. Tämä liittymismahdollisuus puolestaan lisää välillisesti kiinteistön arvoa, sillä kiinteistökohtainen sähköntuotanto ja vesihuolto olisi huomattavasti kalliimpaa.

[30] Esimerkkinä alkuperäisen tarkoituksensa menettäneestä legaalisesta panttioikeudesta on Ruotsissa mainittu usein Tukholman kaupungin palovakuutuskonttorin nauttima panttioikeus takaisinlainaukselle. Kyseiset lainat rinnastettiin vuonna 1746 KK 17: 6:ssä tarkoitettuihin julkisiin maksuihin. Lainojen erikoisasema säilytettiin myös FRL:ssä, joskin tätä vanhaa privilegiota pidettiin selvästi vanhentuneena. Erikoisaseman poistaminen olisi kui-

Erityinen perimistarve on kyseenalainen apuväline laintulkinnassa. Lausutusta seurasi, että erityistä perimistarvetta voidaan käyttää laintulkinnassa yksinomaisena argumenttina lähinnä silloin, kun tarpeen aiheuttaa julkinen intressi. Jos intressi on yksityinen, merkityksen antaminen erityiselle perimistarpeelle edellyttää yleensä arvonlisäystä. — Eri asia on, missä määrin oikeuspoliittinen lähtökohta sinänsä on perusteltavissa. Julkinen perimisintressi koskee suurta joukkoa identtisiä tilanteita, ja mahdollinen luottotappio tasaantuu perinnän kuitenkin pääsääntöisesti onnistuessa. Sen sijaan yksityinen perimisintressi liittyy velkojan kannalta useimmiten yksittäistapaukseen; luottotappion tasausta ei tapahdu. Legaalinen panttioikeus on velkojalle jälkimmäisessä tapauksessa olennaisesti merkittävämpi.

Poikkeusasemassa oikeuspoliittisessa analyysissa ovat valtion varoista myönnetyt, kiinteistökohtaiset lainat, joiden kohdalla legaalisiin panttioikeuksiin liittyy voimakas vakuusfunktio. Legaalisella panttioikeudella korvataan sopimusperusteisen panttioikeuden perustamistarve. Korvaaminen ajankohtaistuu lähinnä kahdessa tapauksessa. Ensimmäisessä pyritään välttämään kiinnitysmenettelyn velalliselle aiheuttamat kustannukset. Toisin sanoen panttioikeuden legaalisuus on *velalliselle* myönnetty etu. Kustannussäästö on erityisen perusteltu silloin, kun lainamäärät ovat suhteellisen vähäisiä kiinnittämiskustannuksiin verrattuna ja laina ositellaan suurelle määrälle eri henkilöiden omistamia kiinteistöjä. Kaavailut legaalisen panttioikeuden käyttöalan laajentamisesta valtion luotonannossa ovat selitettävissä ilmeisesti tällä perusteella.[31]

> Perustelu ei selitä, miksi legaaliseen panttioikeuteen liittyy maatalous- ja metsälainsäädännössä säännönmukaisesti korkea-asteinen etuoikeus. Vakuusfunktion ohella silmällä lienee pidetty myös perimisfunktiota. Korkea-asteinen etuoikeus varmistaa perinnän onnistumisen.
>
> Toisaalta lainojen vähäisistä määristä ja laajasta jakaantumisesta pitäisi seurata vakuustarpeen häviäminen. Vakuutta on kuitenkin pidetty valtion lainanannossa — mahdollisesti perinteen vaikutuksesta — välttämättömänä. Vakuuden poistamisen vaikutuksia luottotappioihin ei ole tiettävästi arvioitu.
>
> Vakuusvaatimuksen oikeudellisena perustana on valtion tulo- ja menoarvion ja tilinpäätöksen perusteista annetun lain (136/31, muutos

tenkin vaatinut konttorin toiminnan perusteellista selvittämistä. Tähän ei yleislain valmistelussa ollut mahdollisuutta, joten privilegioon ei kajottu. Ks. *Walin- Rydin* s. 56—57 ja SOU 1969: 5 s. 124—126. Suomessa privilegio menetti merkityksensä vuoden 1809 jälkeen. Käsitteellisesti konttorin maksunsaantioikeutta pidettiin myös Suomessa legaalisena panttioikeutena. Ks. *Calonius,* Siviilioikeuden luennot s. 324, joka tosin katsoi sen kohdistuvan yksinomaan rakennuksiin.

[31] Kaavailuista ks. VM 1976: 23 s. 14.

826/78) 12b §. Säännöksen mukaan tulo- ja menoarviossa osoitetuista varoista voidaan myöntää lainaa, ellei laissa ole muuta säädetty tai eduskunta määrärahaa myöntäessään ole toisin päättänyt, ainoastaan turvaavaa kiinnitysvakuutta tai muuta sen veroista vakuutta vastaan. Laina voidaan edelleen myöntää vain velkakirjaa vastaan määräajaksi ja takaisin maksettavaksi kuoletusmaksuin, ellei laissa ole toisin säädetty.[32]

Toinen tapaus on objektin kiinnityskelvottomuus. Sopimusperusteisen panttioikeuden käyttäminen ei ole mahdollista, joten vakuustarve on tyydytettävä legaalisella panttioikeudella. Useimmiten on kysymys määräalasta, jota ei vielä ole muodostettu kiinnityskelpoiseksi rekisteriyksiköksi. Legaalisen panttioikeuden avulla voidaan hypoteekkivakuuden piiriä laajentaa KiinA:ssa säädetystä.[33]

c. *Legaalinen panttioikeus muiden intressitahojen näkökulmasta*

Legaalisia panttioikeuksia — joiden on virheellisesti usein oletettu aina olevan myös salaisia panttioikeuksia — on perinteisesti pidetty reaaliluotonannon ja kiinteistöjen vaihdannan vaarantajina. Tästä olettamuksesta lähtien on päädytty huomattavan jyrkkiin kannanottoihin toisaalta oikeuspoliittisessa asennoitumisessa ja toisaalta lain tulkinnassa. Olettamus näyttää nousseen itsestäänselvyydeksi, joka ei kaipaa todistamista.

Olettamus on kuitenkin jo alustavan tarkastelun perusteella yllättävän yleistävä ja epämääräinen. Kyseenalaista mielestäni on, kelpaako hypoteesi tässä muodossaan sen enempää oikeuspolitiikan kuin laintulkinnankaan argumen-

---

[32] Lailla 826/78 kumottiin aikaisempi samansisältöinen valtion lainausrahastosta annettu laki (189/40). Viimeksimainitusta laista ks. *Vesanen,* Valtiontaloutta koskevat eduskunnan ratkaisut ja hallituksen toimivalta s. 137—142, *sama,* Valtiontalouden hoidosta s. 63—64 ja VM 1976: 23 s. 8—9.

Lainojen takaisinperintää sääntelee erityislainsäädännön ohella eräiden valtion rahasaatavien maksuunpanosta, kannosta ja tilittämisestä annettu asetus (559/67). Asetus muodostaa edellä jaksossa 2.3.g. käsitellyn vuotuismaksujärjestelmän säädännäisen perustan.

[33] Kuvattu ajatuksenkulku on tuotu erittäin selkeästi esiin laissa Kuusamon ja Sallan kuntien maanhankintalain muuttamisesta (295/48). Hallituksen esityksessä (HE 1947: 156) todetaan aluksi, että tilojen kunnostaminen edellyttää luottoa. Tällöin kuitenkin vakuuskysymys tuottaa huomattavia vaikeuksia, sillä uusia tiloja ei yleensä ole vielä merkitty maarekisteriin ja muodostamistoimitusten laillistaminen vie paljon aikaa. Luoton lisääminen kauppahintaan ei tule kysymykseen, eivätkä tilojen omistajat pysty hankkimaan takauksia. Näin ollen ehdotettu legaalinen panttioikeus määräalaan on ainoa mahdollisuus (silloiseen) valtion lainausrahastosta annettuun lakiin perustuvan vakuusvaatimuksen täyttämiseksi. Yleensä legaalinen panttioikeus on kyseisissä tapauksissa tarkoitettu väliaikaisjärjestelyksi. Kun kiinnittämisen edellytykset täyttyvät, valtion saatavan vakuudeksi haetaan kiinnitys.

tiksi. Legaalisten panttioikeuksien haittavaikutuksia ja toisaalta niiden oikeuspoliittisten tavoitteiden toteuttamista on tarkasteltava erittelevästi eri intressitahojen kannalta. Vain näin voidaan muodostaa johdonmukainen kuva legaalisten panttioikeuksien oletetusta vahingollisuudesta ja yhtä suuressa määrin olettamuksille rakentuvasta tarkoituksenmukaisuudesta.[34]

Legaalisten panttioikeuksien tosiasiallisia vaikutuksia voidaan tutkia viiden intressitahon kannalta. Intressitahot ovat kiinteistön omistaja eli velallinen (i), käyttöoikeuksien haltijat (ii), velkojat (iii) ja legaalinen panttivelkoja itse (iv). Sivullissitovuuden osalta aktualisoituva taho on luovutuksensaaja (v). Tarkastelu tapahtuu silmälläpitäen tyypillistä legaalista panttioikeutta, jossa yhtyvät korkea-asteinen etuoikeus, sivullissitovuus ja oikeus välittömään ulosottoon.

Velkojat (iii) on liian epämääräinen intressitaho, ja sen lähempi jaottelu näyttää välttämättömältä. Ensimmäinen jaottelu tapahtuu maksunsaantioikeuden syntyajan perusteella. Omia ryhmiään ovat siis velkojat, joilla legaalisen panttioikeuden syntyessä jo oli kiinteistökohtainen maksunsaantioikeus — käytännössä lähinnä sopimusperusteista panttioikeutta nauttivat velkojat — ja vastaisuudessa tämän aseman saavat velkojat.[35] Toinen jaotteluperuste on kilpailevan velkojan nauttima etuoikeus, jolloin muodostuu kolme alaryhmää, korkea-asteisesti etuoikeutetut velkojat, etuoikeutetut velkojat ja tavalliset velkojat. Koska vain erittäin poikkeuksellisesti korkea-asteista etuoikeutta nauttiva velkoja jää ilman suoritusta, tarkastelun ulkopuolelle voidaan jättää tämä velkojaryhmä. Korkea-asteinen etuoikeus ei säännönmukaisesti vaaranna toista korkea-asteista etuoikeutta.

(i). Omistajan kannalta legaalinen panttioikeus on pääsääntöisesti edullinen. Korkea-asteisen etuoikeuden takia kiinteistön omistaja voi saada uutta luottoa silloinkin, kun normaalit luottomahdollisuudet ovat loppuunkäytetyt. Legaalista panttioikeutta apunaan käyttäen hän saa kiinteistön reaalitaloudelliselle hyödyntämiselle välttämättömiä tai tarpeellisia suoritteita.[36] Erityisesti

[34] Tilastollisesti varmat päätelmät edellyttäisivät laajoja empiirisiä selvityksiä legaalisten panttioikeuksien suoranaisista ja välillisistä vaikutuksista. Tällaisia selvityksiä en ole voinut suorittaa, mistä johtuen esitän seuraavat päätelmät todennäköisyyteen perustuvina arvioina. Väitteiden verifiointi olisi kuitenkin mielestäni periaatteessa saavutettavissa.

[35] Ensiksimainittujen velkojien oikeus on aikaprioriteetiltaan vanhempi, jälkimmäisten taas uudempi. Ensiksimainittujen syrjäyttäminen loukkaa aikaprioriteettiperiaatetta, mikä lähtökohtaisesti voi tapahtua vain painavien syiden niin vaatiessa. Jälkimmäisten joutuminen legaalisen panttioikeuden syrjäyttämiksi ei sinänsä vaadi erikoisperusteluja.

[36] Merilain 212 § myönsi alkuperäisessä muodossaan meripanttioikeuden aluksen päällikön tekemille sitoumuksille, jotka olivat olleet välttämättömiä matkan jatkamiseksi. Ky-

jos oikeusjärjestys pyrkii estämään taloudellisesti tarpeettomat eksekutiiviset pakkomyynnit, jatkuvien suoritusten varmistaminen on oikeuspoliittisesti hyväksyttävää.[37] Kiinteistön järkiperäisen käytön tuloksena sen omistaja voi selvitä tilapäisistä vaikeuksista.

Jatkuvalla luotonsaannilla on omat vaaransa. Korkea-asteiseen etuoikeuteensa luottaen velkojat voivat lykätä asiallisesti välttämättömiä perimistoimia. Lykkääminen puolestaan johtaa jäljempänä jaksossa 2.6 käsiteltävään privilegioitujen maksunsaantioikeuksien kasaantumiseen. Kasaantumisongelma puolestaan vaatii omaa sääntelyään, jossa tavallisin ratkaisu on aikamääre.[38] Aikamääre puolestaan vaarantaa kuvatun tavoitteen toteutumisen. Erityisesti Suomen oikeudessa hyvin tavallisia ovat poikkeussäännökset, jotka tekevät legaalisen panttioikeuden ja/tai sen korkea-asteisen etuoikeuden ajasta riippumattomiksi. Poikkeussäännökst osoittavat, että velkojanintresseille on annettu suurempi paino kuin kasaantumisriskille.

Positiivisen oikeuden osalta voidaan todeta, että legaalisilla panttioikeuksilla on selvästi perimistoimia siirtävä vaikutus. On todettu, että legaaliset panttivelkojat vain harvoin ovat pakkohuutokaupan hakijoina.[39] Tämä puolestaan

seinen meripanttioikeus nautti korkea-asteista etuoikeutta sivuuttaen alukseen perustetut sopimusperusteiset panttioikeudet. Tästä syystä legaalista panttioikeutta käytettiin tarkoituksellisesti uuden luoton saamiseksi. Tarvikkeiden toimitussopimuksiin otettiin ns. lien-klausuuli, jonka mukaan tarvikkeiden toimittaja sai 212 §:n mukaisen meripanttioikeuden.

Kiinnitysvelkojat puolestaan pyrkivät estämään meripanttioikeuksien muodostumista luotonantosopimusten non lien-klausuulilla, jolla laivanisäntä (eli luoton saaja) sitoutui olemaan myöntämättä kolmannelle meripanttioikeutta alukseen. Lien-klausuuli katsottiin tehottomaksi, mikäli saatavaan ei jo ex lege liittynyt meripanttioikeutta. Non lien-ehto oli pätevä vain asianosaissuhteessa. Ks. lähemmin *Sandström* s. 48—58 ja *Braekhus* (Juridiske arbeider fra sjø og land) s. 384. Ks. myös SOU 1970: 74 s. 56.

Mainittua meripanttioikeutta arvosteltiin sekä käytännöllisin että teoreettisin perustein. Meripanttioikeuden tunnusmerkistö sisälsi useita tulkinnanvaraisia käsitteitä kuten »matkan jatkaminen», jotka usein aktualisoituivat oikeuskäytännössä. Ks. KKO 1960 II 143, KKO 1970 II 25 ja KKO 1970 II 56. Tulkintaongelmat olivat esillä myös JFF:n keskustelukysymyksessä vuonna 1938 (JFT s. 379—390).

Vuoden 1975 merilain osittaisuudistuksessa (646/75) — jossa tarviketoimitusten meripanttioikeus poistettiin — poistamista perusteltiin erityisesti sillä, että ehdotettu muutos todennäköisesti vähentäisi meripanttioikeuksista aiheutuvia riitoja. Ks. HE 1974: 116 s. 5 ja laki- ja talousvaliokunnan mietintö n:o 7 1975 vp.

Toisaalta myös vanhan säännöksen ratiota pidettiin virheellisenä sen johtaessa uuden 'luottokierroksen' aloittamiseen.

[37] Ks. *Andersen,* Auktioner s. 38—49.

[38] Ks. *Kjelstrup,* Liten panterett s. 70.

[39] Näin *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä erityisesti silmällä pitäen kiinteistön pakkohuutokauppaa (1975) s. 205.

voi johtua kahdesta tekijästä. Ensinnäkin joustavat (relatiiviset) aikamääreet ja poikkeussäännökset ovat voineet heikentää siinä määrin aikamääreiden vaikutusta, että velkojalla ei vastoin olettamusta ole tosiasiallista pakkoa ryhtyä perimistoimiin. Toisin sanoen privilegioitujen saatavien kumuloitumista ei ole pystytty riittävästi estämään *aikamääreiden* avulla.[40]

Toinen tekijä on vaikeammin arvioitavissa. On mahdollista, että koko oikeuspoliittinen lähtökohta, taloudellisesti tarpeettoman eksekuution ehkäiseminen, on virheellinen tai ainakin toteuttamiskelvoton legaalisten panttioikeuksien avulla. Legaalisten panttioikeuksien eksekuutiota lykkäävä vaikutus on velallisen taloudellisen kokonaistilanteen kannalta vähäinen, ja pakkomyyntiin päädytään säännönmukaisesti *muiden velkojien hakemuksesta.* Kyseisessä sivulliseksekuutiossa legaalinen panttivelkoja esiintyy valvojavelkojana ja saa näin korkea-asteisen etuoikeuden turvin saatavansa olematta missään vaiheessa eksekuution hakijan asemassa. Lopputulosta voidaan pitää legaalisen panttivelkojan näkökulmasta optimaalisena.[41]

Pidän todennäköisenä, että Suomen oikeudessa molemmat edellämainitut tekijät vähentävät korkea-asteisesti etuoikeutettujen legaalisten panttioikeuksien oikeuspoliittista arvoa kiinteistön omistajalle.[42] Jos taas legaalinen panttioikeus on aikaprioriteetin mukaisesti etuoikeutettu tai etuoikeutta vailla, ei sillä teoriassakaan ole merkitystä.

(ii). Käyttöoikeuksien haltijoiden näkökulmasta korkea-asteiseen etuoikeuteen liittyy riskitekijöitä, joita mahdollinen arvonlisäys tai eksekuution lykkääntyminen eivät korvaa. Riskin aiheuttaa alimman tarjouksen määräytyminen kiinteistön pakkohuutokaupassa korkea-asteisen etuoikeuden perusteella. Käyttöoikeuden haltija ei voi käyttöoikeuden pysyvyyskiinnityksellä suojautua käyt-

[40] Vaihtoehtoinen ratkaisu kertymisongelmaan on perimisjärjestelmien kehittäminen ja nopeuttaminen. Mitä nopeammin saatava saadaan ulosottoperintään, sitä vähäisempi on kasaantumisriski.

[41] Arvailujen varaan jää, missä määrin tämän optimaalitilanteen tavoittelu on johtanut ajalliselta kestoltaan rajoittamattomien legaalisten panttioikeuksien yleistymiseen.

[42] On myös otettava huomioon, että legaalisia panttioikeuksia ei ole Suomessa käytetty yhtä laajalti kuin esimerkiksi Tanskassa takaamaan sähkö-, vesi- ja lämpötoimituksia. Mainitut toimitukset ovat puolestaan kiinteistön käytön kannalta välttämättömiä. On luultavaa, että legaalisen panttioikeuden puuttuessa toimittava laitos helpommin katkaisee toimitukset ja että se toisaalta on taipuvaisempi käyttämään monopoliasemaansa tosiasiallisen sivullissitovuuden aikaansaamiseksi. Monopoliaseman hyväksikäytöstä perinnässä ks. *Tulokas* DL 1979 oik.tap.os. s. 3—5. Oikeuskäytännöstä ks. esim. KKO 1977 II 32, jossa puhelinyhdistys hyödynsi alueellista monopoliasemaansa kieltäytymällä yhdistämästä siirronsaajan puhelinta puhelinverkkoon, ellei siirtäjän laiminlyömiä maksuja suoritettu.

töoikeuden raukeamisvaaraa vastaan. Pysyvyyskiinnitys tuottaa vain aikaprioriteettitason etuoikeuden, minkä myöhemminkin syntynyt korkea-asteinen etuoikeus syrjäyttää. Näin ollen myös kiinnitetty käyttöoikeus — jopa tontinvuokraoikeus — voi periaatteessa raueta legaalisen panttioikeuden perimiseksi tapahtuvassa eksekuutiossa.[43]

Korkea-asteinen etuoikeus siis johtaa viime kädessä siihen, että käyttöoikeuksien haltijat joutuvat suorittamaan legaalisen panttivelkojan saatavan.[44] Tilanne on esineoikeudessa poikkeuksellinen: kollision osapuoli ei voi minkään esineoikeudellisen momentin avulla turvata aikaprioriteetin mukaista etusijaansa. On myös ilmeistä, ettei lopputulos ole selitettävissä versio in rem-periaatteen avulla. Arvonlisäys koituu kiinteistön omistajan ja hänen velkojiensa hyväksi.

(iii). Korkea-asteinen etuoikeus syrjäyttää aikaisemmin syntyneet aikaprioriteettitason maksunsaantioikeudet. Syrjäyttäminen on kahden edellytyksen täyttyessä perusteltua.[45] On luonnollista, että arvonlisäyksen aiheuttaneesta suorituksesta johtuva saatava saa korkea-asteisen etuoikeuden. Arvonlisäys tulee kaikkien maksunsaantioikeuksien hyväksi: vanhojen velkojien asemaa ei heikennä se, että uusi velkoja saa suorituksen ennen heitä tuon *arvonlisäyksen* rajoissa. Jos privilegio ylittää arvonlisäyksen rajat, sitä ei voida perustella yksinomaan sen haitattomuudella.[46]

[43] Ks. *Hakulinen,* Vuokraoikeus I s. 173—174.

[44] Tosiasiallisesti tähän ei kuitenkaan juuri päädyttäne. Kiinteistö joudutaan myymään vaihtoehtoisin tarjouksin (UL 5: 38), ja jo ensimmäinen, käyttöoikeus pysyttäen tehty tarjous riittää peittämään hakijana olevan legaalisen panttivelkojan saatavan. Kirjallisuudessa on todettu, että laitoskiinnitysvelkoja saattaa joutua kiinteistön pakkohuutokaupassa suorittamaan tarjousten välisen erotuksen. Koska laitoskiinnityksen muodostaman vakuuden arvo riippuu vuokraoikeuden säilymisestä, uudemmassa kirjallisuudessa velkojalle onkin myönnetty itsenäinen oikeus vuokraoikeuden pysyttämiseen tällä tavoin. Ks. *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 363—365.

[45] Vastaavanlainen aikaprioriteettiperiaatteen syrjäyttäminen tapahtuu perustettaessa rasite. Vallitsevan käsityksen mukaan rasitteen voimaansaattaminen rajoittaa välittömästi paitsi omistajan myös kiinteistöön aikaisemmin perustettujen oikeuksien haltijoiden käyttövapautta. Rasitteen oikeusvaikutukset poikkeavat tässä suhteessa muiden käyttöoikeuksien oikeusvaikutuksista. Ks. *Wirilander,* Rasite s. 584 ja 590—593. Rasitteen erikoisaseman oikeuspoliittisena perustana on se, että normistojen tarkoitus — maan tarkoituksenmukaisen ja tehokkaan käytön edistäminen — ei toteutuisi, jos aikaprioriteettiperiaatetta seurattaisiin kirjaimellisesti. Wirilander (mt. s. 534) korostaa myös rasitteen voimaansaattamisongelmien ja rasitteen pysyvyyskysymysten läheistä funktionaalista yhteyttä. Lausuttu pitää paikkansa myös legaalisista maksunsaantioikeuksista puhuttaessa.

[46] Arvonlisäys on kaksitahoinen käsite. Voidaan puhua arvonlisäyksestä suppeassa mielessä, jolloin esineen arvo rahassa mitattuna nousee, sekä arvonlisäyksestä laajassa mieles-

Norjan vuoden 1980 panttilaissa koko arvonlisäykselle rakentuva ajattelu on hylätty. Korkea-asteisen etuoikeuden perusteeksi ei riittänyt, että suoritus lisäisi kiinteistön arvoa, vaan kyseisten legaalisten panttioikeuksien karsiminen ulotettiin johdonmukaisesti myös versio in remsäännön 'oikeuttamiin' panttioikeuksiin. Korkea-asteisen etuoikeuden korvaaminen järjestelmällisesti aikaprioriteetin mukaisella etuoikeudella johti kuitenkin välistä siihen, että legaalisella panttivelkojalla ei ollut mahdollisuutta turvata saatavaansa, vaan hän joutui myöhempien sopimusperusteisten panttivelkojien sivuuttamaksi.[47]

Näkökannan muutosta ei perustella. On kuitenkin luultavaa, että yhtenä tekijänä on ollut vaikeus arvioida, milloin arvonlisäys todella tapahtuu. Periaatteessa riidatonkin arvonlisäys voi tapahtua vasta tulevaisuudessa, ehkä jopa vuosikymmenien kuluttua; versio in rem perusteluna puolestaan lähtee siitä, että arvonlisäys on olemassa *viimeistään eksekuutiohetkellä.*

Kyseenalaista edelleen on, voidaanko arvonlisäys ylipäätään määritellä abstraktein säännöin. Voidaan perustellusti väittää, että kussakin yksittäistapauksessa on erikseen määrättävä, missä määrin arvonlisäys kompensoi legaalisen panttioikeuden. Ruotsin AnL:ssa[48] päädyttiinkin tällä perusteella varsin omalaatuiseen ratkaisuun: yhteisen laitoksen perustamistoimituksessa oli vahvistettava se enimmäismäärä, josta osakaskiinteistöt olivat vastuussa. Samoin oli vahvistettava perittävien maksujen etuoikeusaika.[49] Yksilöllisestä määräämisestä puolestaan seuraa väistämättä, että muiden velkojien on vartavasten otettava selvää siitä, mitä toimituksessa on vahvistettu. Muut velkojat eivät toisin sanoen voi luottaa maksuvelvollisuuden keskimääräisyyteen.[50]

Toinen edellytys on *ennakoitavuus.* Reaaliluotonannossa on kyettävä suhteellisen luotettavasti arvioimaan, mitä legaalisia maksunsaantioikeuksia kiinteistöön tulee vastaisuudessa kohdistumaan. On itsestään selvää, että mikään kirjaamistekninen ratkaisu ei riitä. Kirjaamisella ei voida välittää informaatiota tulevaisuudessa syntyvistä maksunsaantioikeuksista. Sen sijaan kirjaami-

---

sä, jolloin tietyn kustannuksen avulla olemassaoleva arvo säilytetään. Jaolla on juuret merioikeudessa. Arvonlisäys suppeassa mielessä oli perustelu ns. päällikkösitoumusten korkea-asteiselle etuoikeudelle, arvonlisäys laajassa mielessä taas pelastuspalkkion korkea-asteisesti etuoikeutetulle meripanttioikeudelle.

[47] Ks. *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 189.

[48] AnL:sta ks. *Wirilander,* Rasite s. 129—131. Uudesta lainsäädännöstä ks. *Walin—Rydin* s. 50—51.

[49] Ks. prop. 1971: 151 s. 41—42.

[50] Ks. SOU 1969: 5 s. 120. Esitöissä pidettiin toisaalta selvänä, että arviointitehtävää — arvonlisäyksen ja legaalisen panttioikeuden enimmäismäärän toteamista — ei voitu ulosoton summaarisen luonteen takia uskoa ulosottoviranomaisille, vaan arviointi oli kytkettävä osaksi laitoksen perustamistoimitusta. Ks. SOU 1963: 23 s. 273.

nen varoittaa luotonantajaa *olemassaolevista* rasituksista. Samalla se auttaa muodostamaan ennusteen, minkätyyppisiä legaalisia maksunsaantioikeuksia kyseiselle kiinteistölle todennäköisesti muodostuu. Toisaalta on ilmeistä, että vastaisuudessa syntyvien maksunsaantioikeuksien voimaantulo heikentää tarvetta olemassaolevien maksunsaantioikeuksien kirjaamiseen *luotonannon* näkökulmasta. Kun velkoja joka tapauksessa joutuu vastaisten maksunsaatioikeuksien syrjäyttämäksi, jo voimassaolevien laaja kirjaaminen on hänen kannaltaan vähämerkityksellistä.[51]

Muiden velkojien kannalta on sen sijaan ensiarvoisen tärkeää, että ennakkokuva on paikkansapitävä; toisin sanoen kiinteistön legaalinen kokonaisrasitus eksekuution alkaessa pysyy ennakoiduissa rajoissa. Kokonaisrasitus ei saisi yksittäistapauksessa olennaisesti poiketa kyseisen kiinteistötyypin kiinteistöjen keskimääräisrasituksesta. Kuvan oikeellisuuteen voidaan vaikuttaa toisaalta luottokäytännön rutiineilla ja toisaalta legaalisia panttioikeuksia koskevalla lainsäädännöllä.

Luottokäytännössä on vanhastaan varauduttu legaalisiin maksunsaantioikeuksiin määrättäessä kiinteistötyyppien abstraktisia vakuusarvoja. Vakuusarvoksi on asetettu esimerkiksi 80 prosenttia arviointihetken eksekutiivisesta myyntiarvosta.[52] Erotus kattaa keskimääräiset legaaliset maksunsaantioikeudet, jotka tulevat kiinteistön pakkohuutokaupassa huomioonotettaviksi. Vakuusarvon määräämisen avulla tapahtuvaa ennakointia voidaan täydentää erillisselvityksin, joilla varmistetaan olemassaolevat legaaliset maksunsaantioikeudet. Luottokäytännössä erillisselvityksiin ryhdytään erityisesti sen varmistami-

---

[51] Erityisesti jos legaaliset maksunsaantioikeudet ovat lyhytaikaisia, niiden kirjaaminen on tarpeetonta siitäkin syystä, että pitkän luottoajan aikana luotonantohetkellä olemassaolleet yleensä tulevat suoritetuiksi. Olemassaolevilla legaalisilla maksunsaantioikeuksilla lienee todellista merkitystä kiinnitysvelkojille vain siinä epätodennäköisessä tapauksessa, että kiinteistö joutuu eksekuution kohteeksi pian luotonannon jälkeen.

[52] Arvoa määrättäessä huomioon on otettava, että myyntitulos eksekutiivisessa pakkomyynnissä on selvästi huonompi kuin vapailla markkinoilla. Ero 'käyvissä' hinnoissa on todettu myös oikeuskäytännössä ratkaisussa KKO 1985 II 29, joka on otsikoitu seuraavasti: Pankki oli laina- ja panttausehtojen mukaisesti myynyt lainan vakuudeksi saamansa asuntoosakkeet vapaaehtoisella huutokaupalla sekä tällöin ilman hyväksyttävää syytä sallinut myynnin huomattavasti alle osakkaiden käyvän arvon. Koska pankki oli pantinhaltijana velvollinen valvomaan pantinantajan etua myös myydessään panttia saatavastaan, pankki velvoitettiin korvaamaan pantinantajalle myyntituoton menetyksenä aiheuttamansa vahinko määrällä, joka vastasi *panttihuutokaupassa osakkeiden käypänä arvona pidettävän arviomäärän* (kursivointi minun) ja huutokaupassa velallisen hyväksi kertyneen myyntituoton erotusta.

seksi, ettei kiinteistöön kohdistu maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.[53]

Myös harkitulla lainsäädännöllä voidaan varmistaa, että legaalinen maksunsaantioikeus on ennakoitavissa. Ennakoitavuus edellyttää toisaalta maksunsaantioikeuden tavallisuutta ja toisaalta maksun suuruuden keskimääräisyyttä. Mitä harvinaisempi maksunsaantioikeus on ja mitä enemmän maksun suuruus vaihtelee, sitä vaikeammin se on luotonannossa ennakoitavissa. Matalakin ennustettavuus on toisaalta hyväksyttävissä, jos arvonlisäys kompensoi sen. Luotonannolle *vaarallisin on legaalinen maksunsaantioikeus, joka on korkea-asteisesti etuoikeutettu, joka ei ole kummassakaan suhteessa ennakoitavissa ja jolla ei ole versio in rem-perustaa.*[54] Lähes yhdentekevää on sen sijaan, onko maksunsaantioikeus ajallisesti luotonantoa vanhempi vai syntyykö se vasta luotonannon tapahduttua.

Lausutusta voidaan päätellä, että mitä poikkeuksellisempi ja pitemmältä ajalta realisoituva[55] legaalinen maksunsaantioikeus on, sitä painavammat oikeuspoliittiset perustelut sen säätämiseen tarvitaan. Muutoin maksunsaantioikeuden reaaliluotonannolle aiheuttama haitta ylittää sen velkojalleen tuottaman hyödyn. Edelleen voidaan päätellä, että legaalisen maksunsaantioikeuden kirjaamisella ja haitalla ei ole yhteyttä. Myös julkisuusperiaatteelle alistettu legaalinen maksunsaantioikeus on vaarallinen, jos se on harvinainen. Esitetty voidaan tiivistää siihen yllättävään toteamukseen, että vaarana luotonannolle ei niinkään ole *salainen* panttioikeus vaan *korkea-asteisesti etuoikeutettu* panttioikeus. Vaaran poistaa vain luopuminen korkea-asteisesta etuoikeudesta. Tämä taas heikentäisi ratkaisevasti legaalisen panttioikeuden arvoa velkojaprivilegiona.

Korkea-asteista etuoikeutta nauttivat saatavat on yleensä nähty sopimusperusteisten panttioikeuksien näkökulmasta. Intressivertailu on tästä syystä suoritettu näiden saatavatyyppien välillä. Kuva on perusteltu silloin, kun eksekuutio on korkea-asteista etuoikeutta nauttivien velkojien ja kiinnitysvelkojien taloudellinen välienselvittely. Suomen oikeudessa tällaista kokemussääntöä ei kuitenkaan voida asettaa; kiinteistöeksekuution varojenjaossa tavallista on, että

[53] Tähän palataan jäljempänä jaksossa 3.2. käsiteltäessä kyseistä legaalista panttioikeutta.

[54] Jos vakuusarvo joudutaan määräämään poikkeustapausten varalta, päädytään vakuusarvoihin, joissa osa todennäköisesti saavutettavasta vakuusarvosta jää käyttämättä. Tällöin myös osa objektin vakuuspotentiaalista jää harvalukuisten poikkeustapausten johdosta hyödyntämättä, mikä ei ole kansantaloudellisesti onnistunut lopputulos.

[55] On selvää, että esimerkiksi kerran kymmenessä vuodessa maksettavaksi tuleva suoritus on tässä mielessä vaarallisempi kuin vuotuinen suoritus.

myös etuoikeudettomat velkojat saavat jako-osuutta. Tästä syystä korkea-asteiset etuoikeudet heijastuvat myös etuoikeudettomien velkojien asemaan. Korkea-asteista etuoikeutta vastaan voidaan tässä suhteessa esittää samat huomautukset kuin etuoikeuksia vastaan ylipäätään.

(iv). Velkojan näkökulmasta tyypillinen legaalinen panttioikeus on erittäin tehokas velkojaprivilegio, joka käytännössä varmistaa maksun saamisen.[56] Sen tehokkuus kuitenkin aiheuttaa omat vaaransa. Perimisvaltaansa häikäilemättä käyttävä velkoja voi toimillaan vakavasti vahingoittaa sekä kiinteistön omistajaa että sopimusperusteisia panttivelkojia. Vaara on suurin eksekuutiojärjestelmässä, jossa nimenomaisesti velallista suojaavia normeja on vähän ja jossa muiden velkojien intressit otetaan huomioon vain alimman hyväksyttävän tarjouksen-konstruktion välityksellä.[57] Perimisvallan väärinkäytön estäminen muodostaa kyseisissä järjestelmissä, joihin myös Suomen oikeus lukeutuu, vaikean oikeuspoliittisen ongelman.[58]

Toinen ongelma on äskeisen vastakohta. Miten voidaan huolehtia siitä, että legaalinen panttivelkoja ei velkojaprivilegionsa antamaan turvaan luottaen jätä käynnistämättä eksekuutiota silloinkin, kun se asiallisesti on välttämätöntä? Tosiasiallinen velvollisuus eksekuution aloittamiseen luodaan aikamääreillä, jotka kuitenkin koskevat vain eräitä legaalisia panttioikeuksia. Jos legaalinen maksunsaantioikeus on erityissäännöksen nojalla vapautettu aikarajoituksesta, ei tätä 'velvollisuutta' ole. Velkoja voi periaatteessa vapaasti lykätä eksekuution käynnistämistä tai loppuunsaattamista.

(v). Tarkasteltaessa legaalisia panttioikeuksia kiinteistön mahdollisen luovutuksensaajan näkökulmasta on aiheellista erottaa toisaalta olemassaolevat legaaliset panttioikeudet ja toisaalta omistajanvaihdoksen jälkeen syntyvät, luovutuksensaajaa sitovat maksunsaantioikeudet. Olemassaoleva legaalinen pant-

[56] Tehokkuutta on eräissä tapauksissa käytetty oikeuspoliittisena perusteena. Erityisesti vesi-, sähkö- ja lämpötoimituksiin liittyvää legaalista panttioikeutta on perusteltu sillä, että sen avulla kyseinen laitos kykenee häiriöttä ylläpitämään toimintaansa, sijoittamaan jakeluverkkoonsa jne. Legaalinen panttioikeus on siis keino välttämättömän rahoituksen saamiseksi. Näin *Bruun-Møller* J 1976 s. 8—13. Illum puolestaan korostaa kyseisten laitosten elintärkeyttä koko yhteiskunnalle. Ks. *Illum*, Om ejerpant s. 13. *Eyben* (Panterettigheder s. 20) puolestaan näkee kyseisen legaalisen panttioikeuden versio in rem-ajattelun ilmauksena.

[57] Alimman hyväksyttävän tarjouksen merkitystä muiden velkojien suojakeinona tarkastellaan erityisesti kuulutuksen funktiota silmälläpitäen jaksossa 6.4.

[58] Tosin voidaan katsoa, että kyseistä väärinkäytösvaaraa ei ole. Legaalinen panttivelkoja on useimmiten julkisyhteisö, legaalinen panttivelkoja esiintyy vain poikkeuksellisesti eksekuution hakijana jne.

tioikeus ei sinänsä ole vaara; vaaran muodostaa se, että oikeus ei tule ajoissa luovutuksensaajan tietoon. Toisin sanoen: kyseessä on pohjimmaltaan tiedonvälitysongelma. Luovuttajan ja luovutuksensaajan välisessä relaatiossa saa merkitystä myös legaalisen maksunsaantioikeuden julkisuus tai salaisuus. Jos legaalinen panttioikeus on kirjaamispakon alainen tai sen informatiivinen kirjaaminen on järjestetty, panttioikeuden luovutuksensaajan tietoon tulemisen todennäköisyys kasvaa.[59] *Tässä mielessä* voidaan sanoa, että *salaiset* legaaliset panttioikeudet vaarantavat kiinteistöjen vaihdantaa. Irrelevanttia puolestaan on, onko legaalinen panttioikeus korkea-asteisesti etuoikeutettu vai ei.

Kirjaaminen ei kuitenkaan ole ainoa keino ratkaista tiedonvälitysongelma tyydyttävästi. Toinen vaihtoehto on luovuttajan (myyjän) kaupanvastuun laajentaminen, mikä pakottaa luovuttajan — vastuun välttämiseksi — ilmoittamaan luovutuksensaajalle tiedossaan olevat legaaliset maksunsaantioikeudet.

Edellä on todettu, että legaalisen panttioikeuden tunnusmerkistö voi eräissä tapauksissa toteutua myös omistajanvaihdoksen jälkeen. Luovuttajan velka (esim. valtion varoista myönnetyn lainan vuotuismaksuerä) voidaan panna luovutuksensaajan maksettavaksi tai luovuttajaan kohdistuva maksunsaantioikeus voi luovutuksensaajaa sitovasti muutoin konkretisoitua.[60]

On selvää, ettei kirjaaminen voi suojata luovutuksensaajaa jälkimmäisessä tapauksessa. Kyseessä ei ylipäätään ole esineoikeudellinen kollisio, eikä sitä voida ratkaista panttioikeusnormistojen avulla. Erityisen selvää on, ettei kirjaaminen tuo apua mainittuun tosiasialliseen kollisioon. Kirjaaminen on periaatteessa mahdollista vasta, kun velvoite (korjaamisvelvollisuus, maksuvelvollisuus, hoitovelvollisuus yms) on ainakin jossain määrin konkretisoitunut. Abstraktien, laista johtuvien velvoitteiden kirjaaminen ei ole mielekästä. Näin ollen ensimmäinen kirjaamiskelpoinen tapahtuma on maksuunpanoon yms. johta-

[59] Maksunsaantioikeuden julkistamista kirjaamisella, joka voi siis olla joko oikeussuojakirjaamista ja informatiivista kirjaamista, käsitellään tarkemmin jäljempänä jaksossa 4.2.b.

[60] Kysymys on toisin sanoen siitä, millä edellytyksillä hallinnollinen yms. velvoite voi ulottaa vaikutuksensa uuteen omistajaan. Periaatetasolla on pidetty selvänä, että muun muassa rakennuksen kuntoon tai paloturvallisuuteen liittyvät *lain määräykset* abstraktisina normeina koskevat uutta omistajaa. Määräykset siis ulottuvat kulloiseenkin omistajaan. Eri asemassa ovat konkretisoituneet velvoitteet, joista Saloheimo toteaa osuvasti: »Tällainen siirtyminen ei kuitenkaan koske *hallintopäätöksellä* lopullisesti konkretisoituja velvoitteita, jollei *asiasta ole nimenomaista säännöstä tai kyseessä ole yleisseuraanto* (kursivointi minun). Velvoitteen ulottaminen uuteen omistajaan voi siis käydä päinsä kahta tietä: joko aloitetaan hallintomenettely uuden omistajan velvoittamiseksi korjaamaan epäkohta tai, jos omistajanvaihdos on tapahtunut vireillä olevan menettelyn aikana, suksessori kytketään menettelyyn asianosaisseuraannon avulla . . .» Ks. *Saloheimo* LM 1984 s. 774—792, erityisesti s. 779. Uudistusehdotuksesta ks. OM 1985: 17. Ongelmaan palataan jäljempänä jaksossa 5.4.

van hallinnollisen menettelyn aloittaminen.[61] Tämä on kuitenkin vain osaratkaisu; se suojaa luovutuksensaajaa silloin, kun omistajanvaihdos tapahtuu hallinnollisen menettelyn vireilläollessa, toisin sanoen asianosaisseuraantotilanteessa.

Toisaalta mahdollisuus, että sivullissitova maksunsaantioikeus voi konkretisoitua omistajanvaihdoksen jälkeen, vähentää kirjaamisen tarvetta jo konkretisoituneiden velvoitteiden kyseessäollen. Koska kirjaaminen tuo parhaimmillaankin vain rajoitettua suojaa, täydellinen kirjaamispakko tai informatiivinen kirjaaminen ei vaatimansa työmäärän takia ole perusteltua, ellei luovutuksensaajaa suojata myös tosiasiallisessa kollisiossa. Suojaaminen ei tällöin tarkoita pelkästään suojaa asianosaisseuraannon aiheuttamaa sitovuutta vastaan, vaan myös suojan antamista *uuden hallinnollisen menettelyn aloittamista* vastaan. Viimeksimainittu puolestaan merkitsisi perimmältään suojan antamista laista johtuvia omistajan abstrakteja velvoitteita kohtaan. Toisin sanoen: luovutuksensaaja voisi vilpittömän mielensä perusteella saada ekstinktion esimerkiksi kaavoitus- ja rakentamissäännöksistä aiheutuvista rajoituksista. On selvää, ettei tällainen ratkaisu ole mahdollinen.[62] Luovutuksensaajan suojaa ei siis voida rakentaa yksin kirjaamisen varaan.

Myös legaalisen panttioikeuden tunnusmerkistön selkeydellä ja yksinkertaisuudella on oma merkityksensä. Mitä monimutkaisempi tunnusmerkistö on, sitä vaikeampi on selvittää, onko tunnusmerkistö toteutunut tai tuleeko se toteutumaan. Tunnusmerkistön tulkinnanvaraisuus siis vaikeuttaa huomattavasti sekä selonottoa että ennakointia. Selkeys on myös legaalisen panttivelkojan etujen mukaista. Tulkinnanvaraisuus voi aiheuttaa sen, että velkoja virheellisesti olettaa olevansa legaalisen panttioikeuden turvaama ja laiminlyö muu-

---

[61] Kirjaaminen voi tässäkin tapauksessa olla joko oikeussuojan eli sivullissitovuuden ehto tai kirjaaminen tapahtuu yksinomaan informaation välittämiseksi. Nyt käsiteltävän oikeuspoliittisen ongelman kannalta erolla ei kuitenkaan ole merkitystä.

[62] Esineoikeuden kollisiosäännöt ovat tarkoitetut subjektiivisten oikeuksien välisten kollisioiden ratkaisemiseen, mistä johtuen niiden soveltaminen julkisen vallintarajoituksen yms. ja subjektiivisen oikeuden 'kollisioon' on poissuljettu. Kyseessä ei ole kollisio. Positiivinen oikeus kuitenkin voi käyttää kollisiosääntöjä tilanteen ratkaisemiseen. Tämä kuitenkin edellyttää lähtökohtaisesti nimenomaista säännöstä. Ks. NOU 1982: 17 s. 24—26.

Ruotsin JB:n mukaan kiinteistökirjaan merkitään muun muassa vireillä oleva omistusoikeusriita, yksityisoikeudellinen vallintarajoitus ja kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä. JB 18: 8:n mukaan luovutuksensaajan vilpitöntä mieltä suojataan näissä tapauksessa: jos esimerkiksi merkintää etuosto-oikeuden käyttämisestä ei ollut tehty, etuosto-oikeuteen ei voida vedota vilpittömässä mielessä olevaa luovutuksensaajaa kohtaan. Ks. lähemmin *Koulu—Hämäläinen* s. 76—81 lähteineen.

toin välttämättömät toimet.[63] Erityisiä ongelmia monimutkainen ja tulkinnanvarainen tunnusmerkistö aiheuttaa eksekuutiossa, jossa näyttökeinot ja ulosottoviranomaisen tutkimisvelvollisuus ovat rajoitetut.

2.5. KIINA 22.4 § ETUOIKEUTTA SÄÄNTELEVÄNÄ PERUSNORMINA

2.5.1. Huomautuksia panttioikeuden ja etuoikeuden käsitteiden suhteesta

a. Caseliuksen kanta

Kotimaisessa tutkimuksessa etuoikeuden käsitettä on yleensä lähestytty *Caseliuksen* vuonna 1940 avaamasta näkökulmasta. Caseliuksen esittämä, vallitsevaksi muodostunut etuoikeuskäsitys on tiivistettävissä seuraavasti. Etuoikeutta ei voida pitää subjektiivisena oikeutena, eikä se myöskään kuulu subjektiivisen oikeuden sisältöön. Etuoikeus on pelkästään keino määritellä (saamis)oikeuden paikka etuoikeusjärjestyksessä.[1] Kyseinen järjestys joudutaan toteuttamaan pakkotäytäntöönpanossa, jossa sen avulla kilpailevat oikeudet asetetaan keskinäiseen paremmuusjärjestykseen. Muissa yhteyksissä eivät etuoikeusnormit konkretisoidu *kollisionratkaisusääntöinä.*

Lausutusta seuraa, että etuoikeudelle on ominaista samanaikaisesti liitän-

[63] Tanskan oikeudessa TL 4 § sisältää kuten edellä todettiin hyvin monimutkaisen tunnusmerkistön veden yms. toimitusmaksujen panttioikeudesta. Tunnusmerkistön monimutkaisuus ja epäselvät ilmaisut ovat aiheuttaneet erittäin suuria tulkintaongelmia ratkaistaessa, *mitkä* kyseisten laitosten perimät maksut kuuluvat legaalisen panttioikeuden piiriin. Ks. esim. *Tolstrup—Barfod,* Vandløbs- og vandforsyningsloven s. 240—241 ja 478—481.

[1] Caselius näki etuoikeusjärjestyksen ilmeisesti yksinomaan saamisoikeuksien välisten suhteiden sääntelynä todetessaan, että »(m)uut oikeudet, jotka eivät edes välillisesti pyri maksuun, jäävät sääntelyn ulkopuolelle.» Kyseinen järjestys oli siis varojen jakoa sääntelevä järjestelmä. Ks. *Caselius* DL 1940 s. 147. Etuoikeuden selitystavasta ks. *Caselius* DL 1940 s. 142 ja *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 576 alaviite 7 ja *sama,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 6.

Etuoikeutta voidaan mielestäni Caseliuksen käsityksestä poiketen pitää luontevasti myös subjektiivisen oikeuden ominaisuutena (kvaliteettina), jonka pohjana on kvalifikaationormi. Panttioikeudelle tyypillinen etuoikeus, joka on säännelty EOA 3 §:ssä, on siis yksityisoikeudellisella kvalifikaatioaktilla luotu ominaisuus. Kvalifikaationormi liittää kelpuutuksen kyseiseen aktiin primäärioikeuden haltijan kompetenssiin. Säännönmukaisesti kelpuutus on esineen omistajalla. Ks. lähemmin *Strömholm* s. 93 verr. 240—241. Vrt. *Caselius* DL 1940 s. 146. Tarkastelutapa helpottaa nähdäkseni muun muassa etuoikeuden ulottuvuuteen sekä ajalliseen kestoon liittyvien ongelmien hahmottamista ja selittämistä.

näisyys ja kytkeytyminen eksekuutioon. Jos eksekuutiota ei voida toimittaa, etuoikeus tosin säilyy mutta ei saa sille tunnusomaisia vaikutuksia. Toisaalta etuoikeudesta ei voida päätellä, että etuoikeutettu maksunsaantioikeus sitoisi sivullista. Sivullissitovuus voi kuitenkin johtua maksunsaantioikeuden laadusta, jolloin myös etuoikeuden voidaan — tosin vain kuvaannollisesti puhuen — sanoa sitovan sivullista.[2]

Toisin sanoen: etuoikeusnormit tulevat siis sovellettaviksi vain, jos objektiin voidaan velallisen velasta kohdistaa eksekuutio. Normit ovat tässä mielessä toissijaisia suhteessaan eksekuution edellytyksiä sääntéleviin normeihin.[3]

Kun panttioikeus puolestaan määritellään itsenäiseksi oikeudeksi saamisoikeuden rinnalla, Caseliuksen kannasta seuraa loogisesti, että etuoikeus ja panttioikeus eivät ole vastakohtia. Vastakohtaisuus ei ole käsitteellisesti mahdollista, sillä oikeudet ovat vertailukelvottomia.[4]

Caseliuksen etuoikeuskäsityksessä on heikkouksia. Niistä suurin on etuoikeuden muodollinen rajaaminen maksunsaantioikeuksiin. Tällöin havaitsematta jää, mikä tehtävä mainituilla normeilla on muille kuin saamisoikeuksille. Toteamus, että tietyllä käyttöoikeudella on parempi etuoikeus kuin maksunsaantioikeudella, ei merkitse varojen jakojärjestystä, vaan sitä, että kyseinen käyttöoikeus ei voi tuhoutua eksekuutiossa, joka on käynnistetty sanotun maksunsaantioikeuden toteuttamiseksi. Etuoikeus on mainitussa tapauksessa oikeuden säilymistä, ei sen toteutumista eli maksun saamista. Tässä mielessä se voidaan nähdä osaksi käyttöoikeuden oikeussuojaa.[5] Lausuma etuoikeudesta viit-

[2] Näin *Caselius* DL 1940 s. 150. Tosin oikeuskäytännössä on ratkaisuja, joissa näennäisesti velkojan etuoikeutta on suojattu sivullista kohtaan. Velkojan on katsottu ratkaisuissa KKO 1926 II 138 ja KKO 1933 II 164 säilyttäneen haltuunotto-oikeuden huoneistossa olevaan omaisuuteen, vaikka velallinen (vuokralainen) oli luovuttanut sen ennen haltuunottoa kolmannelle. Lopputulos selittyy sillä, että velkojan maksunsaantioikeus sinänsä on sitonut kolmatta, mikä ilmenee erityisesti viimeksimainitun ratkaisun perusteluista..

Ks. *Hannikainen,* Pidätysoikeuden rakenteesta s. 251 ss. ja *Havansi,* Luotto-oikeus s. 357.

[3] Näin jo LVK 1892 s. 93—94.

[4] Ks. *Caselius* DL 1940 s. 144—145 ja 151.

[5] Caseliuksen suosittelema termi »etusija» tulisi johdonmukaisuuden takia varata tarkoittamaan prioriteetista johtuvaa oikeussuojaa. Ilmaus »etuoikeus» on mielestäni onnistunut ajateltaessa maksunsaantioikeuksien keskinäistä vertailua. Ks. myös NOU 1982:17, jossa todetaan osuvasti:

»Grensen mellom rettsverns- og prioritetsregler kan vaere noe problematisk. I alminnelighet brukes nok ordene med omtrent samme mening som nettop antydet: Rettsvern går på beskyttelse overfor andre i mer almen forstand, mens prioritetsregler sier noe om rangrekkefølgen mellom de rettsstiftelser som har rettsvern. Men ordet prioritet kan også brukes som omfattande rettsvern, m.a.o. slik at når en rettsstiftelse sies å ha prioritet, innebaerer

taa tässä tapauksessa kollision lopputulokseen ja — koska kollisio syntyy esineoikeuksien kesken — liikkumiseen esineoikeuskentässä.[6] Esineoikeustasoinen etuoikeusnormi on muun muassa KiinA 22.2 §, jonka mukaan aikaisemmalla kiinnityksellä on etuoikeus ennen myöhempää, ja saamisoikeustasoinen (velvoiteoikeudellinen) EOA 4 §.

Caseliuksen etuoikeuskäsitys on myös toisessa suhteessa yllättävän suppea-alainen. Hänen näkemyksessään etuoikeus liittyy elimellisesti siihen välienselvittelyyn, jonka eksekuutio aikaansaa toisaalta hakijavelkojan ja velallisen sekä toisaalta hakijavelkojan ja muiden velkojien välille. Hän ei ainakaan nimenomaisesti käsittele tai ota huomioon muita tilanteita, joissa etuoikeussäännöt saattavat aktualisoitua. Etuoikeusnormi on hänen kielenkäytössään välttämättä *eksekuutio*normi. Tämäkään käsitys ei ole mielestäni aivan oikea. Etuoikeussäännöksillä on nimittäin eksekutiivisen funktionsa — joka kiistatta on niiden pääfunktio — ohella toinenkin tehtävä. Eksekutiiviset varojenjakosäännökset ja etuoikeusnormit muodostavat teknisen välineen, jolla pakkotoimen kuten lunastuslain (603/77) mukaisen lunastuksen oikeusvaikutukset toteutetaan. Pakkotoimen tarkoitus vaatii, että kiinteistö sen seurauksena vapautuu sitä koskevista esinekohtaisista maksunsaantioikeuksista.[7] Esimerkiksi mainitun lain 55 §:n mukaan omaisuus on lunastuksen päätyttyä »vapaa kaikista sitä rasittaneista oikeuksista lukuunottamatta niitä, jotka 22 §:n 1 momentin nojalla on lunastuspäätöksessä pysytetty.»

Lakiteknisesti vapautuminen on toteutettu siten, että lain 67 §:n mukaan

det at den har en rettsbeskyttet plass i en rangrekkefølge av rettigheder.» Lausuma on yhteydessä norjalaisessa kirjallisuudessa havaittavaan pyrkimykseen nähdä oikeussuoja ja prioriteetti saman kysymyksen eri puolina. Ks. *Falkanger,* Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom s. 7.

[6] Kollisiossa voivat olla esimerkiksi käyttöoikeus ja panttioikeus, kaksi panttioikeutta tai kaksi käyttöoikeutta. Suomen kielessä esineoikeus- ja saamisoikeustason eroja on vaikea tuoda esiin. Ruotsissa on vakiintunut ilmaus »företräde» tarkoittamaan esineoikeustason kollisionratkaisusääntöä. Ks. prop. 1970:20 B_1 s. 435 s. Puhuttaessa oikeudesta maksun saantiin ennen muita velkojia käytetään ilmaisua »förmånsrätt». Ks. esim. SOU 1969:5 s. 75. Vrt. *Hessler* s. 347, joka huomauttaa viimeksimainittua ilmausta käytettävän molemmissa merkityksissä.

Suomalaisesta kirjallisuudesta ks. myös *Nikupaavola* s. 192 alaviite 20 ja *Caselius,* Omistajankiinnityksestä s. 78 alaviite 2. Ilmaisun 'etuoikeus' monimerkityksellisyyttä suomalaisessa kirjallisuudessa lisää vielä sekin, että termiä käytetään valintaoikeuden tai optio-oikeuden synonyyminä. Ks. esim. *Helin* DL 1984 s. 268, joka aviovarallisuussäännöksiä käsitellessään toteaa, että tasinkoa luovuttavalle taholle lienee yhä myönnettävä »tietty etuoikeus tasingon yksilöintiin.»

[7] Ks. *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 54 ja *Holmbäck,* Begränsade sakrätter till fast egendom s. 108 ss.

velkojilla on sama oikeus talletettuun lunastuskorvaukseen kuin mitä hänellä oli lunastettuun omaisuuteen. Jos hän haluaa käyttää tätä oikeuttaan, hänen on lunastuslain 68.2 §:n mukaisesti esitettävä siitä vaatimus korvauksen talletettavakseen ottaneelle viranomaiselle. Viimeksimainitun on noudattaen soveltuvin osin, mitä ulosottolaissa on säädetty ulosmitatun kiinteän omaisuuden myymisestä ja siinä kertyneiden varojen tilittämisestä ja jakamisesta, jaettava vaatimuksessa tarkoitettu korvaus. Ellei jakovaatimusta esitetä, korvaus suoritetaan korvauksensaajalle, omaisuuden entiselle omistajalle.

Caseliuksen etuoikeuskäsitys on siis huomattavan, jopa harhaanjohtavan pelkistetty. Tosin on myönnettävä, että hänen käsityksensä etuoikeuden funktiosta on etuoikeusnormien *ydinaluetta* silmälläpitäen ilmeisen tarkoituksenmukainen.

Caseliuksen analyysissa on tämän tutkimuksen kannalta keskeistä se, että hänen mukaansa korkea-asteinen etuoikeus tai etuoikeus ylipäätään ei ole välttämätön elementti legaalisen panttioikeuden rakenteessa. Teoriassa aikaprioriteetin mukaisesti etuoikeutettu tai etuoikeutta vailla oleva legaalinen (sivullissitova) maksunsaantioikeus on mahdollinen.[8] Aikaprioriteettia seuraava etuoikeus taas johtaa kilpailuun sopimusperusteisten panttioikeuksien kanssa; muissa ratkaisumalleissa kilpailua ei esiinny.

b. Etuoikeus oikeusseuraamuksena

Caseliuksen etuoikeuskäsitys poikkeaa uudesta pohjoismaisesta tutkimuksesta. Viimeksimainitulle on tyypillistä etuoikeuden tarkastelu oikeusseuraamuk-

[8] Eri asia on, että legaalisten panttioikeuksien taustalla vaikuttavat oikeuspoliittiset näkökohdat tekevät etuoikeudettoman legaalisen maksunsaantioikeuden jossain määrin epätarkoituksenmukaiseksi. Ks. *Rodhe* s. 290. Todellisiksi vaihtoehdoiksi jäävät korkea-asteinen etuoikeus ja aikaprioriteettietuoikeus. Käytännössä viimeksimainittu edellyttänee kirjaamista tai muuta vastaavaa rekisteröimisaktia, jolla tosiseikaston toteutumishetki varmistetaan. Korkea-asteisten etuoikeuksien kohdalla toimintayhteys kirjaamiseen ei, kuten edellä jaksossa 2.4 todettiin, ole yhtä ilmeinen.

Myös legaalisten panttioikeuksien keskinäinen etuoikeus määräytyy eri sääntöjen mukaan. Aikaprioriteetissa on luontevaa soveltaa samaa sääntöä myös legaalisten panttivelkojien keskinäisissä suhteissa. Korkea-asteisten etuoikeuksien sisäinen järjestys taas voi määräytyä 'yhtä luontevasti' useilla perusteilla kuten vaateen laadun, aikaprioriteetin, käänteisen aikaprioriteetin tai yhtäläisen oikeuden periaatteen nojalla.

Vielä 1940-luvun ja 1950-luvun vaihteessa käytiin vilkasta keskustelua siitä, kuuluuko etuoikeus panttioikeuden sisältöön. Keskustelusta ks. esim. *Nikupaavola* s. 192 lähteineen ja *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 6, joka ei ota kantaa konstruoinnin tarkoituksenmukaisuuteen. Uusimmassa pohjoismaisessa tutkimuksessa on päädytty korostamaan etuoikeuden merkitystä. Sivullissitovuus on nähty pitkälti etuoikeuden tehostimena. Ks. *Hessler* s. 346 verr. 52 ja *Helander* s. 43.

sena. Mainittu oikeusseuraamus toteutuu eksekuutiossa.[9] Kysymyksessä on samanlainen oikeusseuraamus, esiintyipä se yksinään — jolloin oikeudellisessa kielenkäytössä on tapana puhua (puhtaasta) etuoikeudesta — tai yhdessä esineoikeudellisiksi luonnehdittavien[10] muiden oikeusseuraamusten kanssa.[11] Etuoikeusnormin normiadressaattina on kummassakin tapauksessa aina eksekuutioviranomainen.[12]

Etuoikeusnormi on toisin sanoen eksekuutioviranomaiselle suunnattu menettelyohje, miten toimia konkreettisessa, vireillä olevassa eksekuutiossa. Ulosottolainsäädäntöön kuuluvat normit antavat lähemmän sisällön lausumalle, jonka mukaan tietyllä saatavalla on etuoikeus.[13]

Näin ollen kysymys siitä, mikä etuoikeus tietyllä maksunsaantioikeudella on, on tyypillinen laintulkintaongelma. Etuoikeutta ei voida — sen enempää kuin muitakaan sivullissuhteen oikeusvaikutuksia — selvittää päättelyllä maksunsaantioikeuden esinekohtaisuudesta tai systemaattisesta luokittelusta.[14]

Kyseisen viitekehyksen soveltuvuutta erityisesti legaalisiin maksunsaantioikeuksiin ei ole tutkittu. Ilmeistä kuitenkin on, että vastaavuus on olemassa; legaalisia panttioikeuksia voidaan tarkastella ja on myös tarkasteltava tässä valossa. Tutkimuksessa ei ole suljettu pois mahdollisuutta, että sivullissitova maksunsaantioikeus on etuoikeutta vailla. Kirjallisuudessa ja lainsäädännössä on kuitenkin havaittavissa taipumusta välttää konstruktiota, jossa eksekuutiokelpoisuuden kohderajoituksen vastapainona ei ole jossain suhteessa privilegioitua asemaa. Konstruktiota on pidetty omalaatuisena ja mielekkyydeltään

[9] Yhteistä molemmille käsityksille siis on etuoikeuden eksekutiivisen funktion painottunut korostaminen. Toisaalta kumpikin käsitys myöntää, että normeilla on vahva tosiasiallinen vaikutus velkojien toimintaan heidän harkitessaan luoton antamista, perimistoimiin ryhtymisen ajankohtaa jne. Voidaan siis mainitulla varauksella todeta, että etuoikeusnormi on velkojien toimintaa ohjaava ei-juridinen 'käyttäytymisnormi'.

[10] Tällainen on esimerkiksi sivullissitovuus, joka mahdollistaa eksekuution omistajanvaihdoksesta huolimatta. Sinänsä kyseinen sitovuus voidaan tulkita kahdella tavalla. Ensinnäkin voidaan katsoa, että eksekuutioliityntä velalliseen ei katkea, vaan erityisperusteen turvin eksekuutio on toteutettavissa ikäänkuin omistajanvaihdosta ei olisi tapahtunut. Toinen tapa selittää sitovuus on lähteä siitä, että uuden omistajan sidonnaisuus luo uuden velvoitteen velkojan ja hänen välille. Eksekuutioliityntä syntyy uudelleen. Jälkimmäinen tarkastelutapa on mielestäni positiivisen oikeuden mukainen.

[11] Ks. *Hessler* s. 356 ja *Helander* s. 43.

[12] Näin *Olivecrona* (Festskrift till Per Olof Ekelöf) s. 528 ss. Samaa on todettu myös Suomen oikeutta silmälläpitäen. Ks. *Halila* (Juhlajulkaisu Y. J. Hakulinen) s. 92—93.

[13] Ks. *Pietilä,* Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen s. 332—333.

[14] Hessler jakaa vakuusoikeudet kolmeen pääryhmään, täydellisesti suojattuihin vakuusoikeuksiin, osittain omistajanvaihdosta vastaan suojattuihin vakuusoikeuksiin ja puhtaisiin etuoikeuksiin. Ks. *Hessler* s. 357.

kyseenalaisena.[15] Esitetyille argumenteille voidaan lähtökohtaisesti antaa merkitystä etuoikeussäännösten tulkinnassa. Jos tavanmukaiset laintulkintasäännöt sallivat kaksi tulkintaa, pidän etusijalla tulkintaa, joka myöntää maksunsaantioikeudelle korkea-asteisen tai aikaprioriteettiin perustuvan etuoikeuden.

c. *Päätelmiä ja alustava kysymyksenasettelu*

Sekä Caseliuksen etuoikeuskäsitys että uudemman tutkimuksen tapa tarkastella etuoikeutta oikeusseuraamuksena johtavat samaan tulokseen. Ne osoittavat, että vastausta legaalisten panttioikeuksien etuoikeuteen on etsittävä positiivisen oikeuden tulkinnasta.

Käytetystä lainsäädäntötekniikasta johtuen keskeisen merkityksen laintulkinnassa saa KiinA 22.4 §, jossa säänneltyyn etuoikeuteen erityislainsäädännössä säännönmukaisesti on viitattu. Tarkastelu on syytä aloittaa tutkimalla, mitkä viittaukset tarkoittavat KiinA 22.4 §:ää. Lainsäädäntökäytännössä viittausten sanamuodoissa on todettavissa huomattavaa vaihtelua, mistä johtuen epävarmaa on, mitkä viittaukset tarkoittavat KiinA 22.4 §:ää, mitkä taas jotain muuta säännöstä.

Tämän jälkeen siirryn kyseisen lainkohdan tulkintaan. Periaatteellisesti ja praktisesti tärkeä kysymys kuuluu, voiko korkea-asteinen etuoikeus perustua yksinomaan KiinA 22.4 §:ään vai vaaditaanko etuoikeuden myöntävä nimenomainen säännös.[16] KiinA 22.4 § mainitsee luettelomuodossa eräitä yksittäisiä saatavatyyppejä, joilla siis on korkea-asteinen etuoikeus. Selvää on, että maininta riittää takaamaan kyseisille saataville etuoikeuden. Epävarmaa sen sijaan on, riittääkö lainkohdan yleisten kriteerien täyttyminen etuoikeuden saamiseen. Kysymys ajankohtaistuu käytännössä erityisesti katumaksun ja jätevesimaksun kohdalla. Kyseisissä erityislaeissa ei ole nimenomaista etuoikeussäännöstä eikä viittausta KiinA 22.4 §:ään. Tästä syystä ulosottokäytännössä maksuille on toisinaan annettu korkea-asteinen etuoikeus ja toisinaan pidetty niitä etuoikeudettomina saatavina.

Jos lainkohdan yleisillä kriteereillä on aineellisoikeudellinen merkitys, on tutkimus kohdistettava seuraavaksi niiden sisältöön. Toisin sanoen mitä tarkoittavat esimerkiksi ilmaisut »julkisoikeudellinen tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantu» tai »kiinteistöstä menevä»?

[15] Ks. esim. SOU 1969:5 s. 122 ja *Hessler* s. 499—500. On syytä korostaa, että täytäntöönpanoperusteesta johtuva rajoitus on käsitteellisesti eri asia. Prosessuaalisista syistä johtuen peruste voi koskea vain tiettyä esinettä, vaikka velallisen vastuu velasta on periaatteessa rajoittamaton.

[16] Nimenomainen etuoikeussäännös voi olla myös viittaus KiinA 22.4 §:ään.

KiinA 22.4 §:ssä on edelleen useita aikamääräyksiä, jotka rajoittavat korkeaasteisen etuoikeuden voimassaoloaikaa. Näitä aikamääräyksiä osittain täydentävät ja osittain muuttavat erityissäännösten omat vastaavat määräykset. Aikamääräysten rakenne ja suhde toisiinsa vaativat selvitystä.

Viimeiseksi on ratkaistava tälle tutkimukselle tyypillinen ongelma, joka pohjimmaltaan aiheutuu lainsäätäjän epäjohdonmukaisesta kielenkäytöstä. On selvitettävä, minkä periaatteen mukaisesti etuoikeutettujen maksunsaantioikeuksien sivullissitovuus määräytyy. Ongelmattomia periaatteellista sivullissitovuutta silmälläpitäen[17] ovat säännökset, joissa sivullissitovuus yksiselitteisesti esimerkiksi panttioikeusterminologiaa käyttäen vahvistetaan.[18] Tästä syystä keskitän tarkastelun normeihin, joissa näin ei ole menetelty mutta joilla kuitenkin ilmeisesti on haluttu varmistaa myös sitovuus uutta omistajaa kohtaan.[19]

KiinA 22.4 § on varallisuusoikeuden vaikeaselkoisimpia yksittäisiä säännöksiä. Tästä syystä aloitan esityksen tarkastelemalla sen lainsäädäntöhistoriaa.

2.5.2. KiinA 22.4 §:n vaiheet

a. Yhteys UL:n säätämiseen

Alkuperäisessä vuoden 1895 muodossaan lainkohta kuului seuraavasti:

> Kiinnitetystä tahi muutoin saamisen panttina olevasta kiinteistöstä älköön tämän saamisen edellä otettako ulos muuta kuin viimeisen ja kuluvan vuoden palkat niille, jotka kiinteistön hoitoa varten ovat omistajan vakinaisessa palveluksessa, niin myös kruunulle, kunnalle tahi yksityiselle tuleva ulosteko ja senkaltainen määrämaksu, niinkuin relssivero, tonttivero, palstatilan palkintovero tahi maanjaon apumaksu, joka on kiinteistölle langennut eikä ole ollut suorittamatta pitempää aikaa kuin Maakaaressa sanotaan. Sama oikeus kuin pääomasta olkoon pantinhaltijalla korostakin ja muusta säädetystä maksusta, joka ei ole maksamatta pitempää aikaa kuin 3 momentissa on sanottu, niin myös saamisen ulosottoon menevistä ulosmittaus- ja muista kuluista.

Säännöksen esityöt ovat mitäänsanomattomat. Todennäköistä kuitenkin on, että säännöstä ajateltiin sovellettavaksi klassisiin kiinteistösuoritteisiin.[20] Ky-

[17] Lausutulla tarkoitan sitä, että ainakin jonkinasteisen sivullissitovuuden olemassaolo on varmaa, vaikkakin sen edellytykset ja laajuus on epäselvästi tai aukollisesti ilmaistu.

[18] Ks. jakso 2.1.d.

[19] Kaksi yllä mainittua kysymysryhmää ovat saman ongelman peilikuvia. Ensimmäinen kuuluu, mikä on sivullissitovan maksunsaantioikeuden (»panttioikeuden») asema etuoikeusjärjestyksessä, jälkimmäinen taas, sitooko etuoikeutettu maksunsaantioikeus (»etuoikeus») sivullista.

[20] Termiä ulosteko (utskyld) käytettiin 1800-luvulla tarkoittamaan julkisoikeudellisia

seessä oli siis vallitsevan olotilan kodifiointi, sillä säännös ei merkinnyt mainittavaa muutosta aikaisempaan oikeuteen. Kodifiointi taas selittynee UL:n oikeuspoliittisilla tavoitteilla, joista keskeisimpänä pidettiin luotonannolle vaarallisten ns. salaisten etuoikeuksien poistamista.[21] Ajatus, että uudessa lainsäädännössä säilytettävät salaiset etuoikeudet nimenomaan mainittaisiin laissa, on tavoitteen kannalta ymmärrettävä.[22]

Esityksestä ulosottolaiksi sen enempää kuin sen valtiopäiväkäsittelystäkään ei ilmene, mikä merkitys KiinA 22.4 §:n yleisille kriteereille haluttiin antaa. Yleiset kriteerit voitiin ymmärtää ohjelmanjulistukseksi ja tulevan lainsäädännön suuntaviivoiksi.[23] Ennakolta poissuljettu ei myöskään ole mahdollisuus, että kriteereille haluttiin tietoisesti konstituoida aineellisoikeudellinen vaikutus. Toisin sanoen kriteerien avulla haluttiin ehkä saattaa nekin maksunsaantioikeudet, joiden osalta nimenomaista säännöstä ei ollut, osalliseksi kyseisestä velkojaprivilegiosta.

b. Vuoden 1935 muutos

Nykyiset kriteerinsä lainkohta sai vuonna 1935 (laki 22. 11.1935/351), jonka jälkeen sen sanamuoto oli seuraava:

> Kiinnitetystä tahi muutoin saamisen panttina olevasta kiinteistöstä älköön tämän saamisen edellä otettako ulos muuta kuin viimeisen ja kuluvan vuoden palkat niille, jotka kiinteistön hoitoa varten ovat omistajan palveluksessa, niin myös kiinteistöstä menevät, valtiolle, kunnalle tai yksityiselle tulevat tahi kirkolliset, luonteeltaan julkisoikeudelliset tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannut tai niihin verrattavat suoritukset, niinkuin verot, tonttiverot, tierahastoon menevät maksut, järvenlaskemis- ja ojittamiskustannukset, maanjaosta johtuvat korvaukset ja palkkiot, jos ne eivät ole olleet maksamatta 3 momentissa mainittua aikaa kauemmin, sekä työntekijäin tapaturmavakuutuslain 40 §:ssä mainitut, kiinteistön hoidosta johtuneet maksut ja korvaukset kuluvalta

---

kiinteistösuoritteita kuten veroja ja erityisesti maaveroja. Ks. myös LVK 1892 s. 95, jossa korkea-asteista etuoikeutta nauttivina saatavina mainitaan palkkasaatavat ja julkisoikeudelliset maksut.

Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa UL:ksi ei lainkohtaa vielä ollut. Ks. LVK 1891 s. 82.

[21] Ks. esim. *Wrede* (Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi) s. 46.

[22] Vastaava ajattelutapa esiintyy myös Norjan vuoden 1980 panttilain esitöissä. Ks. edellä jakso 2.2.2.c.

[23] Esityöt eivät näytä terminologiayhtäläisyyksiä lukuunottamatta millään tavoin kytkeytyvän vuoden 1892 kirjaamislainsäädännön kokonaisuudistusehdotukseen. Ks. LVK 1892 s. 91 ss.

ja kolmelta edelliseltä kalenterivuodelta. Sama oikeus kuin pääomasta olkoon pantinhaltijalla korostakin ja muusta säädetystä maksusta, joka ei ole maksamatta pitempää aikaa kuin 3 momentissa on sanottu, niin myös saamisen ulosottoon menevistä ulosmittaus- ja muista kuluista.

Vuoden 1935 muutoksen esityöt ovat ristiriitaiset. Hallituksen esityksessä[24] todetaan lakonisesti, että KiinA 22.4 §:n lailla 12. huhtikuuta 1935 saamassa sanamuodossa — muutos oli aiheutunut samana päivänä säädetystä työntekijäin tapaturmavakuutuslaista ja siinä KiinA:een oli lisätty säännös kyseisen lain mukaisten maksujen ja korvausten etuoikeudesta[25] — »on eräitä virheellisyyksiä sekä epätarkkuuksia, joilta ei puutu myöskään asiallista merkitystä (4, 5 ja 6 mom.)». Tästä syystä hallitus oli pyytänyt lainvalmistelukuntaa tarkistamaan KiinA 22 §:n, ja ehdotus perustui kyseiseen tarkistustyöhön. Hallituksen esityksessä huomautettiin vielä, että KiinA 22.4 § »on, veroja koskevan maininnan oikaisemisen ohella, muodosteltu pääasiassa lainvalmistelukunnan valmistaman kiinteistökiinnityslakiehdotuksen 82 §:n (1930 N:o 20) mukaisesti.»[26]

Ehdotuksessaan kiinteistökiinnityslaiksi[27] lainvalmistelukunta toteaa toivottavaksi, että laissa tyhjentävästi lueteltaisiin ja tarkoin määriteltäisiin kaikki etuoikeudella kiinnitysten edelle menevät saamiset.[28] Tämä oli kuitenkin mahdotonta kiinnityslainsäädännön uudistamisen yhteydessä. Lainvalmistelukunta rajoittui tästä syystä muodostamaan KiinA 22.4 §:n uudelleen ja tekemään kaikkein välttämättömimmät korjaukset ja selvennykset.

Lainvalmistelukunta eritteli samalla, mihin normeihin positiivisen oikeuden tunnustamat korkeat etuoikeudet perustuvat. Se havaitsi, että etuoikeus perustui välistä nimenomaiseen lain säännökseen (VOL 3:12, 4:12), välistä se ilmeni laista epäsuorasti (NaapL 14 §, 15 §), välillä se katsottiin voitavan määrätä hallinnollista tietä annetulla asetuksella (asetus 20. 5.1919). KiinA 22.4 §:ää vastaava perusnormi 82 § tuli siksi lainvalmistelukunnan mielestä laatia sanamuodoltaan laajaksi. Siinä tulisi viitata suoritusten julkisoikeudelliseen luon-

[24] HE 1935:74.

[25] Muutos hyväksyttiin lailla 12. 4. 1935/157. Sen esitöistä ks. HE 1933:51. Ks. jäljempänä jakso 3.4.b.

[26] Lainvalmistelukunnan lausunnossa 26. 9. 1935 todetaan muun muassa: »Kiinnitysasetuksen 22 § kaipaa myös erinäisiä muita muodollisia ja asiallisia parannuksia, kuin esitysehdotuksessa on mainittu. Mutta on asianmukaisempaa, että niihin ryhdytään kiinteistökiinnitystä koskevan lainsäädännön yleisessä uudistuksessa, niinkuin lainvalmistelukunnan ehdotuksessa vuodelta 1930 (N:o 20) on ehdotettukin.»

[27] Kuten tunnettua ehdotus ei johtanut lainsäädäntöön.

[28] LVK 1930:20 s. 154.

teeseen tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä tapahtuneeseen maksuunpanoon.[29] Kyseinen kaksoiskriteeri ja maininta »kiinteistöstä menevä» siirtyivätkin vuoden 1935 muutoksessa KiinA 22.4 §:ään, josta samalla poistettiin siihen alunperin kuulunut määre »kiinteistölle langennut».[30]

2.5.3. Viittaussäännökset tulkintaongelmana

a. Viittaustekniikka

Lähes yksinomainen tapa säännellä legaalisen maksunsaantioikeuden nauttima etuoikeus on viittaus KiinA 22.4 §:ään, mistä johtuen säännöstä voidaan pitää etuoikeuden määräävänä perusnormina. Viittaustekniikka ei ole vakiintunut, vaan käytössä on ollut lukuisia viittaustapoja. KiinA 22.4 §:n mainitsemista on yleensä vältetty[31], joten viittaussäännösten tulkinta muodostaa oman ongelmansa. Kunkin säännöksen kohdalla on näin ollen erikseen selvitettävä, sisältääkö se viittauksen kyseiseen säännökseen. Kielteinen vastaus merkitsee lähtökohtaisesti, ettei saatavalla ole korkea-asteista etuoikeutta — ellei etuoikeutta voida perustaa joko suoraan KiinA 22.4 §:ään tai erityissäännökseen.

Suhteellisen selviä ovat viittaukset esimerkiksi KaavJL 99 §:ssä, JL 276 §:ssä ja YksTieL 78 §:ssä niiden sanamuotojen eroavaisuuksista huolimatta.[32] Ulos-

---

[29] LVK 1930: 20 s. 155. Rajanvedon helpottamiseksi säännöksessä oli lainvalmistelukunnan mielestä mainittava myös näihin verrattavat suoritukset sekä mainittava valaisevia esimerkkejä. Ehdotuksen 82 §:n 2) kohta kuului:

»...valtiolle, kunnalle tai yksityiselle kiinteistöstä menevät julkisoikeudelliset tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannut tai niihin verrattavat suoritukset, kuten verot, tonttiverot, järvenlaskemis- tai ojittamiskustannukset sekä maanjaosta johtuvat korvaukset ja palkkiot, jotka eivät ole olleet maksamatta pitempää aikaa kuin 45 §:ssä on sanottu. Valtiolle menevillä suorituksilla on etuoikeus muiden edellä.»

[30] Erääntymiskriteerin poistamisen seurauksista ks. jäljempänä jakso 7.2.a ja b.

[31] Poikkeuksena on 1940-luvun viimeisten vuosien erikoislainsäädäntö, jossa saatavat määrättiin suoritettavaksi »samalla etuoikeudella kuin kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 22 §:n 4 momentissa on säädetty.» Mainitunlainen viittaussäännös on muun muassa salaojituslaissa (413/49), laissa täydentävistä säännöksistä maanhankintalakiin perustettaessa asuntotontteja ja asuntotiloja kaupunkeihin ja kauppaloihin (601/48) ja laissa maanhankintalain nojalla perustettavista yhteismetsistä annetun lain muuttamisesta (509/49).

[32] Sanamuodot kuuluvat seuraavasti:

KaavJL 99 § — saatavalla on sama etuoikeus kuin »kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on säädetty.»

JL 276 § — korvausten ja kustannusten etuoikeudesta on voimassa »mitä julkisoikeu-

ottokäytännössä etuoikeuskysymys on nähty ongelmattomana, ja korkeaasteinen etuoikeus on säännönmukaisesti myönnetty. Tulkinnassa on liikuttu KiinA 22.4 §:n (ja viittaussäännöksen) ydinalueella, ja tulkinnan lopputuloksen riidattomuus johtuu pohjimmiltaan siitä, että KiinA 22.4 §:llä ei ole kilpailijaa. Lainkohta on ainoa kysymykseen tuleva etuoikeusäännös. Koska maksunsaantioikeuksien kiinteistökohtaisuus on itsestään selvää, ei sen nimenomainen maininta ole tarpeen.

Ydinalueen ulkopuolelle joudutaan KiinA 30.5 §:n ja YksMetsäL 18 §:n tulkinnassa. Ensiksimainitun mukaan kiinnitysten kuolettamisesta aiheutuneet maksut voidaan periä »... kiinteistöstä siinä järjestyksessä, kuin verojen perimisestä on säädetty». Vielä omalaatuisempi on YksMetsäL 18 §:n viittaus. Sen mukaan metsän uudistamiskustannusten »... ulosotosta ja etuoikeudesta on voimassa, mitä kiinteistöstä saadun tulon perusteella maksuunpantujen kunnallisverojen osalta on säädetty.» Viittauksen on katsottu tarkoittavan KiintVeroEOL:ia.[33] Viimeksimainittu erikoislaki puolestaan viittaa KiinA 22.4 §:ään. Sen sijaan KiinA 30.5 §:n kielellinen tulkinta ei tue käsitystä, jonka mukaan säännös viittaisi KiinA 22.4 §:ään. Käytännössä säännökselle on kuitenkin annettu tällainen sisältö.

b. Tulkintasääntö: laajentava tulkinta

Viittaussäännöksiä on traditionaalisesti tulkittu laajentavasti. Säännöksen on katsottu viittaavan KiinA 22.4 §:ään, jos siinä on käytetty edes yhtä lainkohdan avainsanoista. Avainsanoja ovat ainakin julkisoikeudellinen luonne ja kiinteistöstä meneminen sekä aikaisemmassa lainsäädännössä ulosteko.[34]

Syytä viittauskäytännön erilaisuuteen en ole löytänyt. Uusimmassa lainsäädännössä viittaus tapahtuu yleensä käyttäen KiinA 22.4 §:n yleisiä kriteerejä.

---

dellisten suoritusten etuoikeudesta on säädetty».

YksTieL 78 § — maksut ja niiden korot saadaan ottaa samalla etuoikeudella kuin »kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista saatavista on säädetty.»

[33] Suomen Laki I viittaa vuoden 1983 ja vuoden 1985 painoksissaan kyseisen säännöksen kohdalla KiintVeroEOL:iin VeroUL:n ohella. Vrt. *Viljo,* Yksityismetsälaki selityksineen s. 167—170, joka vuoden 1928 yksityismetsälakia käsitellessään katsoo viittauksen tarkoittavan vain perimistä VeroUL:n mukaisesti lausumatta mitään etuoikeudesta. Oikeuskäytännössä näyttää ratkaisusta KKO 1937 I 34 päätellen vallinneen käsitys, että vuoden 1928 lain saatavalla oli joko etuoikeus tai sivullissitovuus. Vuoden 1928 lain vastaava säännös poikkesi kuitenkin nykyisen YksMetsäL:n 18 §:stä. Ks. jäljempänä jakso 3.7.b.

[34] Ks. LVK 1930:30 s. 155, jossa lainvalmistelukunta halusi säilyttää veron ehdotetun 82 §:n esimerkkisaatavien joukossa, vaikka kyseiset verot olivat jo vuonna 1924 lakkautetut. Säilyttämisellä haluttiin mahdollistaa viittaaminen »yleisen ulosteon» etuoikeuteen.

Vanhemmassa lainsäädännössä mitään vakioilmausta ei ole havaittavissa. Toisaalta esityöt eivät myöskään osoita, että sanamuotojen vaihtelulle olisi haluttu antaa merkitystä. Viittausten epätarkkuus ja tulkinnanvaraisuus näyttää johtuvan lainsäädännön puutteellisesta valmistelusta.

Päätyminen laajentavaan tulkintaan on selitettävissä kahdella tavalla. Ensinnäkin tulkinnassa on voitu turvautua ratioajatteluun ja antaa ratkaiseva merkitys säännöksen oikeuspoliittiselle tavoitteelle, joka useimmissa tapauksissa tukisi korkea-asteisen etuoikeuden myöntämistä. Toiseksi lopputulokseen on voinut vaikuttaa havainto, että viittaukseltaan epäselvät maksunsaantioikeudet joka tapauksessa täyttävät KiinA 22.4 §:n yleiset kriteerit. Etuoikeus perustuisi jo sinänsä kyseiseen lainkohtaan, ja viittaus olisi sellaisenaan tarpeeton selvennys, informaatiota lain sisällöstä.

2.5.4. KiinA 22.4 §:n tulkinnasta

a. Kirjaimellinen tulkinta johtaa kehään

Kuten edellä on todettu, oikeuskäytäntö on seurannut KiinA:n säännösten tulkinnassa kahta tulkintasääntöä. Esimerkiksi KiinA 1 §:ää on tulkittu kirjaimellisesti, KiinA 17.3 §:ää taas laajentavasti ja sen sanamuodosta tietoisesti irtautuen. Voidaan siis kysyä, kumpi tulkintasääntö on luontevimmin sovellettavissa KiinA 22.4 §:n tulkintaan. Kirjaimellisen tulkinnan hylkääminen heikentää selvästikin esimerkiksi mahdollisuuksia omaksua tulkinta-asenne, jonka mukaan lainkohdan yleisillä kriteereillä on aineellisoikeudellinen tarkoitus. Samoin on tässä tapauksessa erikseen ratkaistava, voidaanko KiinA 22.4 §:n ilmauksille antaa yleisen tai säännönmukaisen juridisen kielenkäytön mukainen merkitys. Harkinnassa korostuvat systemaattiset tekijät ja reaaliset argumentit. Kirjaimellisen tulkinnan kannalle asetuttaessa taas KiinA 22.4 §:n vanhahtava sanamuoto saa keskeisen aseman.

Mielestäni KiinA 22.4 §:ää ei voida tulkita kirjaimellisesti: säännös on monien koordinoimattomien muutosten jälkeen muodostunut kielellisesti epäloogiseksi. Kirjaimellinen tulkinta vie tulkitsijan jo säännöksen ratiota tutkittaessa joko paradokseihin tai kehäpäätelmiin. — Eri asia on, että *muun tulkinta-aineiston* perusteella säännöksen ratio on luotettavasti selvitettävissä. Erilaisiin vaihtoehtoihin on kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä päädytty vasta säännöksen yksityiskohdissa.

Jo säännöksen ensimmäiset sanat osoittavat kielellisen tulkinnan mahdottomuuden. Lainkohdan sanamuodon mukaan kiinnitetystä tai muutoin saa-

misen panttina olevasta kiinteistöstä ei ennen kyseistä saatavaa[35] saa ulosottaa muuta kuin säännöksessä jäljempänä ilmoitetut suoritukset. Useimmat lainkohdassa luetellut tai sen mukaista etuoikeutta viittaussäännöksen perusteella tai muutoin nauttivat maksunsaantioikeudet ovat samalla sivullista sitovia. Tällöin panttioikeusterminologian mukaan kiinteistö on niistä panttina. Luokittelusta panttivastuuksi seuraisi sanamuodon mukaan, että puhtailla etuoikeuksilla olisi parempi etuoikeus kuin saatavalla, johon liittyy sivullissitovuus (»panttioikeus»). Korkea-asteinen etuoikeus sisältäisi siis kaksi alemmanasteista etuoikeusryhmää, joilla olisi keskenään eri etuoikeus. Kielellisesti tulkinta olisi täysin perusteltavissa.

> Kirjaimellisen tulkinnan absurdius osoittautuu vieläkin selvemmin tarkasteltaessa tyypillistä esinekohtaista maksunsaantioikeutta, jossa esimerkiksi erityissäännöksen perusteella yhtyy sivullissitovuus ja korkea-asteinen etuoikeus. Etuoikeuden nojalla saatava suoritetaan KiinA 22.4 §:n mukaan ennen saatavia, joista kiinteistö on panttina. Koska kiinteistö on samalla siitä panttina, KiinA 22.4 §:n saatavat — ja myös se itse — on suoritettava ennen sitä.
>
> Kumpikaan tulkinta ei tietenkään ole hyväksyttävissä, eivätkä ne ole saaneet kirjallisuudessa kannatusta. Jälkimmäisen mahdottomuus on selvä. Ensiksimainittu, vaikka se sinänsä olisikin ajateltavissa, ei saa tukea esitöistä eikä oikeuskäytännöstä. Pikemminkin sivullissitovuuden kytkeminen maksunsaantioikeuteen (eli »panttioikeusluonne») on nähty velkojan aseman vahvistumisena.
>
> Tulkinta on saatettavissa johdonmukaiseksi katsomalla, että ilmaisu »muutoin saamisen panttina» tarkoittaa yksinomaan aikaprioriteettia noudattavia panttioikeuksia. Korkea-asteiset etuoikeudet saavat maksun ennen aikaprioriteettietuoikeuksia. Käytännössä ilmaisu rajautuu koskemaan lähinnä MK 11:2:n mukaista maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.

Eräät KiinA 22.4 §:n ilmaukset muodostavat kuitenkin johdonmukaisen ja hyvin valmistellun kokonaisuuden. Tällainen kokonaisuus ovat muun muassa säännöksen yleiset kriteerit. Mielestäni nimenomaan mainitussa tapauksessa ei ole estettä kirjaimellisen tulkinnan käytölle. Sen sijaan on epävarmaa, missä määrin esimerkiksi KiinA 22.4 §:n aikamääreet ovat looginen järjestelmä ja sellaisena kielellisesti tulkittavissa.

b. Antaako säännös yksin saatavalle korkea-asteisen etuoikeuden?

KiinA 22.4 §:n tulkinnan ydinkysymykseksi muodostuu, riittääkö kyseinen

[35] Kyseinen saatava-ilmaus viittaa panttisaatavaan.

säännös *yksin* antamaan saatavalle korkea-asteisen etuoikeuden.[36] Päinvastainen ongelma kuuluu, onko säännöksellä merkitystä arvioitaessa maksunsaantioikeuden sivullissitovuutta. Siitä, että KiinA 22.4 § on periaatteessa yksin riittävä, ei voitane olla eri mieltä. Muun muassa kiinteistötyöntekijöiden palkkasaatavien ja tonttiveron etuoikeus, jota ei ole koskaan riitautettu, perustuu pelkästään KiinA 22.4 §:ään. Kyseiset saatavat mainitaan kuitenkin nimenomaisesti lainkohdan luettelossa. Niiden perusteella ei toisin sanoen voida ratkaista, saako lainkohdan *yleiset kriteerit* täyttävä saatava automaattisesti KiinA 22.4 §:n etuoikeuden. Vastausta voidaan etsiä tutkimalla säännöksen yleisten kriteerien ja luettelon suhdetta.

Kirjallisuudessa on vallinnut yksimielisyys KiinA 22.4 §:n luettelon esimerkkimäisyydestä, mitä kantaa myös vuoden 1935 esityöt näyttävät tukevan.[37] Esimerkkimäisyytensä takia lainkohta on tarjonnut helpon keinon antaa viittaussäännöksellä tietylle saatavalle erityislainsäädännössä sama asema.[38] Kyseinen näkemys luettelon tarkoituksesta on kuitenkin jossain määrin yksinkertaistettu.

Luettelon alkuperäinen tarkoitus näyttää olleen antaa lainsoveltajalle lainkohdan tarkoitusta selventäviä esimerkkejä. Luettelo käsitti vain neljä esimerkkiä. Vuosien 1909 ja 1925 muutoksissa ei kajottu luetteloon. Periaatteellinen muutos tapahtui työntekijäin tapaturmavakuutuslainsäädännön myötä. Lailla 12. huhtikuuta 1935 luetteloon lisättiin tapaturmavakuutuslain 40 §:n mukaiset, kiinteistön käytöstä johtuneet maksut ja korvaukset. Vuoden 1935 toisessa muutoksessa (351/35) sekä vuoden 1937 muutoksessa luettelo kasvoi. Lopullisen muotonsa se sai viimeksimainitussa muutoksessa, jonka jälkeen lainsäädännössä siirryttiin jälleen käyttämään viittaustekniikkaa KiinA 22.4 §:n sanamuotoon koskematta.

Vuosina 1935—37 etuoikeus säänneltiin pelkästään KiinA 22.4 §:ssä. Jos pidettiin oikeuspoliittisesti tarkoituksenmukaisena liittää saatavaan korkeaasteinen etuoikeus, tämä tapahtui sisällyttämällä saatava lainkohdan luetteloon. Etuoikeusongelma oli siis aina välttämättä KiinA 22.4 §:n tulkintaongelma. Luettelolla oli mainittuna aikana oma itsenäinen merkityksensä.

---

[36] Vastaavaan ongelmaan on paneuduttu tanskalaisessa kirjallisuudessa. Kysymys liittyy TL 4 §:ään; sisältääkö säännös itsenäisen perusteen tarkoittamiensa maksujen korkeaasteiselle etuoikeudelle vai vaaditaanko tähän erityinen säännös? Ensiksimainitun vaihtoehdon mukaisesti vastaa muun muassa Vinding Kruse. Ks. *Vinding Kruse* s. 1365 ja *sama* UfR 1951 B s. 160. Vrt. *Illum,* Tinglysning s. 66—67.

[37] Ks. esim. *Haikonen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 181 ja *Kivistö* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 114. Ks. myös LVK 1930:20 s. 155 s.

[38] Näin *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 142.

Palaaminen vanhaan lainsäädäntökäytäntöön vuoden 1937 muutoksen jälkeen johti omalaatuisiin tulkintaongelmiin. Luettelon ajan tasalla pitämisestä ei huolehdittu. Siinä mainitut lait kumottiin ja korvattiin uusilla. Eräät uudet lait saivat nimenomaisen viittaussäännöksen, eräät taas eivät. Syntyi ongelma, koskeeko etuoikeus myös uudessa lainsäädännössä tarkoitettuja saatavia. Tulkinta vaikeutui erityisesti silloin, kun uudessa laissa säännelty saatava poikkesi synty- tai määräytymisperusteiltaan tai tarkoitukseltaan aikaisemmasta.[39]

Vuonna 1935, jolloin KiinA 22.4 §:n yleiset kriteerit saivat nykyisen muotonsa, legaalisten maksunsaantioikeuksien etuoikeusasemaa sääntelevät normit eivät olleet johdonmukainen kokonaisuus. Eräistä saatavista oli sekä maininta lainkohdan luettelossa että kyseisessä erikoislaissa (esim. VOL 4:12)[40], eräiden etuoikeus pohjautui pelkästään asianomaiseen erikoislakiin ja eräiden etuoikeudesta ei ollut säännöstä kummassakaan, vaikka niillä oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa katsottiin olevan korkea-asteisen etuoikeuden.[41]

Vuoden 1935 muutoksen yhteys aikaisempaan vuoden 1930 kiinteistökiinnityslakiehdotukseen on selvä. Viimeksimainitussa ehdotuksessa lainvalmistelukunta hyväksyi selvästi tulkinnan, jonka mukaan saatava nauttii korkea-asteista etuoikeutta, vaikka nimenomaista säännöstä siitä ei ole eikä saatavaa mainita KiinA 22.4 §:n luettelossa.[42] Kantaa yleisten kriteerien aineellisoikeudellisesta merkityksestä tukee jossain määrin sen tarkkuus, jolla kriteerit haluttiin määritellä ehdotuksen 82 §:ssä — ellei sitten uudelleenmuotoilu johtunut 1930-luvulle ominaisesta pyrkimyksestä vanhojen säännösten kieliasun kor-

[39] KiinA 22.4 § mainitsee etuoikeutettuina saatavina »kansaneläkelain 102 §:ssä ja työntekijäin tapaturmavakuutuslain 40 §:ssä säädetyt maksut.» Kumpikin laki on kumottu, ja uusien vastaavien lakien maksujärjestelmissä on tapahtunut olennaisia muutoksia. Ks. jäljempänä jakso 3.4.a.

[40] Välistä erikoislainsäädännössä viitattiin myös kyseiseen säännökseen. Esimerkiksi metsänparannuslain toimeenpanemisesta yksityisillä mailla (831/48) annetussa asetuksessa määrättiin, että ojitushankkeen osakkaiden tilat olivat hanketta varten myönnetystä lainasta »panttina, niin kuin vesioikeuslaissa säädetään.» Omaa etuoikeussäännöstä ei asetuksessa ollut, joten viittauksella VOL:iin lainasaatavalle haluttiin ilmeisesti antaa sekä sivullissitovuus että korkea-asteinen etuoikeus.

[41] Näin lienee lainvalmistelukunnan viittaus NaapL 14 ja 15 §:iin ymmärrettävä. Ks. LVK 1930:20 s. 155.

KKO näyttää lausunnossaan ehdotuksesta uudeksi vesioikeuslaiksi lähteneen siitä, että KiinA 22.4 § sellaisenaan antaa sen yleiset kriteerit täyttävälle saatavalle korkea-asteisen etuoikeuden. Ks. KKO:n 1948 s. 284 ss.

[42] Ks. LVK 1930:20 s. 155, jossa todetaan »...välistä käy se (etuoikeus, minun huomautukseni) ainoastaan epäsuorasti laista selville». Esitöistä ei ilmene, perustuiko etuoikeus näissä tilanteissa lainvalmistelukunnan mielestä KiinA 22.4 §:ään, tavanomaiseen oikeuteen vaiko kyseisen säännöksen kuten NaapL 14 §:n tulkintaan.

jailuun. Sanamuotojen nykyaikaistaminen johti usein — vastoin sen suorittajien tarkoitusta — lain sisällön muuttumiseen.[43]

Toisaalta eräät argumentit puoltavat kantaa, jonka mukaan KiinA 22.4 § on sen luetteloa lukuunottamatta puitesäännös. Toisin sanoen sen yleisille kriteereille ei ole koskaan tarkoitettukaan antaa itsenäistä merkitystä, vaan säännös on funktioltaan OK 10: 26:ään verrattava.[44] Mielipide saa jossain määrin tukea KiintVeroEOL:n esitöistä, joiden valmistelu tapahtui samoin 1930-luvulla, sekä VOL:n etuoikeussäännösten suppeasta tulkinnasta oikeuskäytännössä.

Vuoden 1734 laissa kiinteistöverojen sivullissitovuutta säänteli MK 17:3, niiden etuoikeudesta oli säännös KK 17:6:ssä.[45] Viimeksimainittu säännös kumottiin EOA:n säätämisen yhteydessä, ja EOA sai oman *henkilökohtaisia* veroja koskevan etuoikeusnormin. Kiinteistöverojen etuoikeuden katsottiin tämän jälkeen perustuvan *yksinomaan* KiinA 22.4 §:ään. Veronkantojärjestelmä muuttui vuonna 1924, jolloin ns. maaveroista, jotka olivat muodostaneet kiinteistöveron perusmuodon, luovuttiin. Oikeuskäytännössä katsottiin, että *kiinteistöstä saadun tulon perusteella määrätty henkilökohtainen vero* joutui muutoksen seurauksena pois KiinA 22.4 §:n soveltamisalasta. Kanta vakiintui ratkaisun KKO 1935 I 40 myötä, sillä mainitussa ratkaisussa todettiin nimenomaisesti, että kiinteistötulon perusteella määrätty kunnallisvero ei ollut KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettu »ulosteko».[46]

Näin oli ajauduttu tulkintaan, jossa KiintVeroEOL:n kaltainen erikoislaki oli ainoa keino 'menetetyn' etuoikeuden palauttamiseksi.

Epävarmaa on, mihin mainittu KiintVeroEOL:ia edeltänyt tulkinta perustui. Mahdollista on tietenkin ollut, että KiinA 22.4 §:n aineellisille kriteereille ei ylipäätään annettu itsenäistä relevanssia. Todennäköisempää kuitenkin mielestäni on, että KiinA 22.4 §:n soveltamisen esti kiinteistökohtaisuuden ahdas tulkinta. Toisin sanoen kiinteistötulon perusteella määrätty henkilövero ei ollut riittävässä konneksiteetissa kiinteistöön: konneksiteetin katkaisi veron määrääminen kiinteistön sijasta *henkilölle*. Näin ollen KiintVeroEOL:iin vienyt kehitys ei valaise tutkittavana olevaa KiinA 22.4 §:n tulkintaongelmaa.

Lausuttu selvittää samalla, miksi lainvalmistelukunta ehdotuksessaan KiintVeroEOL:ksi perusteli uuden lain tarpeellisuutta pelkästään viittaamalla kunnallisverojen henkilökohtaiseen luonteeseen.[47] Henkilökohtai-

---

[43] Esimerkkinä on mainittu MK 11:2:n sanamuodon 'nykyaikaistaminen' vuonna 1935. Ks. *Hyvönen*, Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta s. 123—124.

[44] KiinA 22.4 § kuitenkin sisältää myös aineellisoikeudellisia aineksia, mikä tekee siitä erittäin vaikeasti tulkittavan. OK 10:26:n asemasta ks. esim. *Lager* LM 1974 s. 116 ss.

[45] Säännöksen mukaan etuoikeutettuja kiinteistöveroja olivat »afrad, tionde, och alla annan afgäld af fast egendom.»

[46] Kehityksestä ks. *Kasanen-Soini* s. 83—90. Ks. myös jakso 2.4.a.

[47] Ks. LVK 1936:8. Sama kanta esiintyy aikaisemmassa samansisältöisessä ehdotuksessa. Ks. LVK 1934:18.

suus tarkoitti, että kyseisellä verolla ei ollut KiinA 22.4 §:n edellyttämää konneksiteettia. — Eri asia on, oliko näin ahdas konneksiteettivaatimuksen tulkinta perusteltavissa.

Korkein oikeus asettui edellä viitatussa lausunnossaan uudesta vesioikeuslaista sille kannalle, että KiinA 22.4 § yksin antoi saatavalle korkeaasteisen etuoikeuden. Kantaansa se perusteli sillä, että VOL 4:12:n korkeaasteisen etuoikeuden oli katsottu — vastoin lainkohdan sanamuotoa — ulottuvan sellaisiinkin tapauksiin, joissa valtion väliintuloa ei ollut tarvittu.[48] Jos lausuma pitäisi paikkansa, se muodostaisi kieltämättä KiinA 22.4 §:n aineellisoikeudellista relevanssia tukevan argumentin.

Kanta ei ole täysin perusteltu. Oikeuskäytännössä oli oikeastaan lähdetty VOL 4:12.1:n suppeasta tulkinnasta.[49] Ratkaisussa KKO 1933 II 194 katsottiin kiinnitysvelkojan valituksen johdosta, että järvenlaskemiskustannuksilla ei ollut KiinA 22.4 §:n etuoikeutta, koska ei ollut väitettykään valtion suorittaneen kustannukset ennakolta tai että tila olisi niistä panttina. Itse asiassa mainittu ratkaisu näyttääkin olleen aiheena järvenlaskukustannusten sisällyttämiseen KiinA 22.4 §:n esimerkkiluetteloon. Muutoksen jälkeen valtion mukanaololla ei ollut merkitystä etuoikeuden saamiselle.[50]

KiinA 22.4 §:n esitöiden analysointi päätyy siis umpikujaan: suppean aineiston perusteella ei päästä tuloksiin.[51] Kumpikin vaihtoehto on perusteltavissa, joskin kriteerien aineellisoikeudellisen merkityksen puolesta esitetyt argumentit lienevät jossain määrin vakuuttavammat.

Ensisijainen oikeuslähde on säädösteksti. KiinA 22.4 §:n kirjaimellisen tulkinnan vaaroihin on edellä viitattu; säännös on rakenteeltaan liian epäjohdonmukainen ja sattumanvaraisesti muotoutunut grammatikaalisesti tulkittavaksi. Sen kohdalla oikeuslähdehierarkiaa ei voida soveltaa sellaisenaan, vaan huomioon on otettava historiallinen kehitys ja säännöksen ratio. Varauksia korostaen voidaan todeta, että säännöksen kielellinen muoto tukee nähdäkseni

[48] Näin KKO:n lausunto 1948 s. 284.

[49] VOL 4:12.2 koski järvenlaskusta aiheutunutta maksuvelvollisuutta silloin, kun valtio ei ollut suorittanut ennakkokustannuksia. Tällöin tilan uusi omistaja vastasi tilalta menevästä maksunosasta, joka oli joutunut maksettavaksi omistajanvaihdoksen jälkeen tai vuoden kuluessa sitä ennen. Kyseinen momentti ei sisältänyt mitään mainintaa maksunsaantioikeuden etuoikeudesta.

[50] Lisäys täytti VOL 4:12.2:n jättämän aukon. VOL 4:12:n tulkinnasta yleensä ks. *Lang,* Vesioikeuden luennot s. 56—57, *Serlachius* s. 285, *sama,* Kommentar till lagen om vattenrätt III s. 145 sekä JFF:n keskustelukysymykset vuosina 1868 (JFT 1868 s. 200 ss.) ja 1907 (JFT 1907 s. 123 ss.).

[51] Lopputulos on yllättävän samanlainen kuin Tanskassa TL 4 §:stä käydyssä keskustelussa. Esitöiden aukollisuus johtaa täysin vastakkaisiin tulkintoihin.

tulkintaa, jonka mukaan se yksin antaa maksunsaantioikeudelle korkea-asteisen etuoikeuden. Lainkohdan yleiset kriteerit ovat liian yksilöidyt selittyäkseen tyydyttävästi olettamuksella, että kyseessä on OK 10:26:n kaltainen semanttisesti tyhjä puitesäännös.

Päädyn toisin sanoen tulkintaan, jonka mukaan KiinA 22.4 §:n tunnusmerkistön mukainen saatava saa eksekuutiossa korkea-asteisen etuoikeuden silloinkin, kun nimenomaista etuoikeusnormia ei ole eikä kyseinen erikoislaki myöskään viittaa KiinA 22.4 §:ään.[52] Tulkinnan käytännön merkitys on rajallinen, sillä viittaussäännökset ovat lainsäädännössä tavallisia.

c. *Voiko maksunsaantioikeuden sivullissitovuus perustua KiinA 22.4 §:ään tai vastaavaan erityissäännökseen?*

KiinA 22.4 §:n esityöt tukevat yksiselitteisesti tulkintaa, jonka mukaan lainkohdan tarkoittamilla saatavilla ei kyseisen säännöksen perusteella ole automaattisesti sivullissitovuutta. Lakivaliokunta totesi nimenomaisesti säännöstä käsitellessään, että osalla siinä tarkoitetuista saatavista oli vain etuoikeus, osalla taas sekä etuoikeus että panttioikeus.[53] Maksunsaantioikeuden sivullissitovuus joudutaan ratkaisemaan muun tulkinta-aineiston avulla. Lainkohta on samoin sekä alkuperäiseltä että nykyiseltä sanamuodoltaan *etuoikeus*normi.

VeroUL:n esitöissä on kuitenkin perusteluitta lähdetty KiinA 22.4 §:n tarkoittamien saatavien sivullissitovuudesta. Veroulosottokomitean mietinnössä todetaan itsestään selvyytenä, että lainkohdan saatavat otetaan kiinteistön pakkohuutokauppahinnasta ennen kiinnitettyjä saatavia riippumatta siitä, onko kiinteistö *maksuunpanon jälkeen* vaihtanut omistajaa ja onko uusi omistaja ollut maksuista tietoinen tai sitoutunut ne suorittamaan.[54] Toisin sanoen saatavat saavat maksuunpanolla sivullissitovuuden, eivätkä sen jälkeiset tapahtumat voi katkaista eksekuutioliityntää. Myös kirjallisuudesta on löydettävissä

[52] Vrt. *Arento* SPL 1956 s. 326, joka katsoo KiinA 22.4 §:n etuoikeuden edellyttävän erityissäännöstä »kiinteistön vastuusta.»

[53] Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 53 ss./1894 vp.

[54] Ks. KM 1960:8 s. 16. Välistä on valmisteluasiakirjoissa tuotu esiin myös vastakkaisia käsityksiä. Ehkä selkein kannanotto sisältyy maatalousvaliokunnan mietintöön n:o 8/1949 vp. Käsitellessään hallituksen esitystä maanhankintalain nojalla perustettavista yhteismetsistä annetun lain muuttamiseksi (HE 1949:43) valiokunta huomautti, että koska »mainituilla julkisoikeudellisilla suorituksilla (eli yleisillä ulosteoilla, minun huomautukseni) ei kuitenkaan ilman lain nimenomaista säännöstä ole katsottava olevan muuta kuin etuoikeus maksun saantiin», lakiehdotusta, jossa ilmeisesti oli tarkoitettu perustaa lakimääräinen panttioikeus, oli tarkennettava. Samalla oli huolehdittava siitä, että panttioikeus saatetaan myös kolmannen miehen tietoon tekemällä siitä merkintä ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon.

kannanottoja, joista ilmenee epävarmuus KiinA:n merkityksestä sivullissitovuuden määräytymiselle.[55]

Vastaava tulkintaongelma esiintyy myös erityissäännösten tulkinnassa sekä silloin, kun säännös viittaa KiinA 22.4 §:ään, että etuoikeussäännöksen ollessa itsenäinen. KiintVeroEOL:n tulkintaa valaisee ratkaisu KKO 1965 II 77, joka sen keskeisyyden takia on yksityiskohtaisen analysoinnin arvoinen.

Ratkaisussa kiinteistön omistajalle oli maksuunpantu KiintVeroEOL:ssa tarkoitettuja veroja. Omistaja myi maksuunpanon jälkeen kiinteistön edelleen 28. 12. 1963, ja ostaja sai siihen laihuudon. Ulosmittaus kyseisten verojen perimiseksi toimitettiin vasta 1. 12. 1964. Uusi omistaja valitti ulosmittauksesta sillä perusteella, että KiinA 22.4 §:ssä — johon KiintVeroEOL viittaa[56] — säädettyyn etuoikeuteen ei sisältynyt panttioikeutta. Käsitys saa tukea sekä KiintVeroEOL:n sanamuodosta että sen esitöistä.[57]

Kaikki oikeusasteet päätyivät kuitenkin valituksen hylkäämiseen. Verolla oli toisin sanoen panttioikeus kiinteistöön, vaikkakaan tämä ei millään tavoin ilmene sen enempää KiintVeroEOL:n kuin KiinA 22.4 §:nkään (nykyisestä) sanamuodosta.[58] — Sen sijaan kyseistä tulkintaa olisi ehkä voitu pitää KiinA 22.4 §:n aikaisemman, vuoteen 1935 voimassaolleen sanamuodon mukaisena.

[55] *Forsman* totesi kommentaarissaan (s. 182) kategorisesti seuraavasti: »Kiinteä omaisuus on panttina paitsi kiinnitetystä saamisesta myöskin maksamattomasta kauppahinnasta 'kunnes lunastusaika loppuu' sekä kruunulle, kunnalle tahi yksityiselle tulevasta kolmen vuoden ulosteosta ja sen kaltaisesta määrämaksusta; ks. M.K. 11:2 ja 17:3 sekä Kiin.a. 22,2 ja 4.»

Ks. *Wrede-Caselius* s. 448, jonka esitys on vaikeaselkoinen joskin esitöiden mukainen. *Tepora* (Etuoikeusjärjestyksestä s. 145) näyttää yhtyvän Forsmanin kantaan.

[56] Viittauksessa ei vakiintuneen lainsäädäntökäytännön mukaisesti nimenomaisesti mainita KiinA 22.4 §:ää. KiintVeroEOL 1 §:n sanamuoto ilmoittaa ainoastaan, että kyseiset verot voidaan »kiinteistöstä ottaa ja kiinteistön omistajan konkurssista huolimatta hakea samanlaisella oikeudella, kuin on säädetty kiinteistöstä menevistä, luonteeltaan julkisoikeudellisista tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannuista tai niihin verrattavista suorituksista».

[57] KiintVeroEOL:n sanamuodossa ainoa sivullissitovuuteen viittaava seikka on lainkohdan lausuma siitä, että vero voidaan periä kiinteistön omistajan konkurssista huolimatta. Toisin sanoen veronsaajalla on näiden verojäämien osalta separatistin asema. Separatistin asemaa on taas puolestaan pidetty panttioikeuksille tyypillisenä piirteenä. KiintVeroEOL:n esitöistä ks. jäljempänä alaviite 64.

[58] Kirjallisuudessa on kiinteistöveron sivullissitovuus KiintVeroEOL:n sanamuodon perusteella sekä myönnetty että evätty. Panttioikeuden olemassaolon kiistää muun muassa *Palme* (DL 1953 s. 147). Sen taas hyväksyvät Tarjanne ja Setkänen. Ks. *Tarjanne,* Vero-oikeus s. 176 ja *Setkänen,* Kunnallisen ulosottomiehen opas s. 11 verrattuna 78, joka itsestäänselvyytenä toteaa kiinteistön olevan panttina kyseisistä veroista ilman että edes uudelle omistajalle myönnetty lainhuuto estäisi ulosmittauksen.

Lainkohta nimittäin viittasi tuolloin MK 17:3:ään, jossa nimenomaan todettiin, että veromaa oli aina kolmen vuoden veron panttina.

Ratkaisussa KKO 1965 II 77 aktualisoituu itse asiassa kaksi ongelmaa. Esikysymyksenä ulosotossa on jouduttu ratkaisemaan, onko kiinteistöverojen maksunsaantioikeus sivullissitova eli nauttivatko KiintVeroEOL:n mukaiset verojäämät panttioikeutta. Kun vastaus oli myönteinen, ulosottomiehen oli otettava kantaa seuraavaan kysymykseen. Voitiinko entiseen omistajaan kohdistuva maksunsaantipäätös panna täytäntöön uutta omistajaa vastaan? Tältä osin herää kysymys ulosottoperusteen ulottuvuudesta, jota käsittelen perusteellisesti jaksossa 6.2.c. Tässä vaiheessa rajoitun yleispiirteisiin huomautuksiin.

Sivullissitovuus ja eksekuutioperusteen täytäntöönpantavuus uutta omistajaa kohtaan ovat viran puolesta tutkittavia ulosoton edellytyksiä. Molempien edellytysten katsottiin kyseisessä ratkaisussa olleen olemassa. Valittaja ei kuitenkaan vedonnut puuttuvaan täytäntöönpanokelpoisuuteen, joten kysymystä ei missään oikeusasteessa tutkittu. Sen sijaan ratkaisun ennakkopäätösarvo KiintVeroEOL:n saatavien sivullissitovuutta arvioitaessa on ilmeinen.

Ratkaisussa KKO 1965 II 77 perusteluna käytettiin nimenomaan sitä, ettei KiintVeroEOL:n mukainen määräaika ollut ulosmittaushetkellä umpeutunut. Lopputulos osoittaa, ettei sivullissitovuutta tai sen puuttumista voida varmasti päätellä säännöksen sanamuodosta. Sanamuotonsa puolesta tyypillinen etuoikeusnormi kuten KiintVeroEOL 1 § voi olla osoitus velallisen seuraajiin ulottuvasta sidonnaisuudesta.

Lainsäädännön horjuvuus periaatteessa erittäin keskeisessä kysymyksessä johtunee kahdesta syystä. Monet voimassaolevista säännöksistä ovat uudelleenmuokattuja kopioita vanhojen, jo kumottujen erityislakien vastaavista normeista, joita laadittaessa sivullissitovuuden ja etuoikeuden välinen ero, erityisesti legaalisia maksunsaantioikeuksia ajatellen, ei ollut hahmottunut. Säännösten sanamuotojen epätarkkuus aiheutuu siis niiden iästä.

Monet puutteet johtuvat kuitenkin selvästikin puutteellisesta valmistelusta, jota on havaittavissa myös uusissa erityislaeissa. Esimerkki on laki Lapin vajaatuottoisten metsien kunnostamisesta (1057/82), joka sisältää seuraavan säännöksen:

> Takaisin perittävät varat saadaan siitä riippumatta, kuinka kauan ne ovat olleet maksamatta, ulosottaa ilman eri päätöstä tai tuomiota siitä kiinteistöstä, jonka hyväksi tehdystä työstä on kysymys.

Säännöksestä ei käy ilmi, onko sen tarkoittama maksunsaantioikeus sivullissitova tai onko sillä korkea-asteinen etuoikeus. Kirjaimellisesti tulkittuna säännös näyttää lähinnä tarkoittavan sitä, että takaisinperintä voi ajallisitta rajoi-

tuksitta tapahtua VeroUL:n mukaisesti. Tämä on tuskin ollut säännöksen yksinomainen tarkoitus. Säännös, jossa maksunsaantioikeus vapautettaisiin pelkästään VeroUL 11 §:n erityisvanhentumisesta, olisi erittäin poikkeuksellinen ja ratioltaan kyseenalainen. Mainittu tulkinta jättäisi myös säännöksen viimeiset sanat merkityksettömiksi.[59]

Säännöksen sanamuodosta poikkeava tulkinta näyttää ratkaisussa KKO 1965 II 77 perustuneen sen oletetulle ratiolle. Kun kyseisellä lailla pyrittiin varmistamaan julkisyhteisön varojensaanti, sivullissitovuus oli epäilemättä hypoteettisen ration mukaista. Tulkintaa tukivat myös oikeushistorialliset argumentit.[60] Maaverojen sivullissitovuutta on järjestäytyneen verotuksen alkamisesta lähtien pidetty riidattomana. Maaverojen sivullissitovuus ilmenee muodollisesti voimassaolevasta MK 17:3:stä, joskaan ratkaisussa ei lainkohtaan viitattu. Koska KiintVeroEOL:n mukainen kunnallis- ja kirkollisvero ei — kuten edellä totesin jaksossa 2.4 — rakenteellisesti ole lainkohdan tarkoittama maavero, suoran viittauksen puuttuminen onkin perusteltua. KiintVeroEOL:n tarkoittama vero ei käsitteellisesti voi kuulua MK 17:3:n soveltamisalaan. Toisin sanoen: ratkaisussa KKO 1965 II 77 ulotettiin maaveroille ominainen oikeusseuraamus — sivullissitovuus — KiintVeroEOL:n sanamuodosta irtautuneella tulkinnalla tuloveroon.

Ratkaisussa KKO 1965 II 77 ei perusteluina käytetä reaalisia argumentteja. Sivullissitovuutta vastaan puhuu ennen kaikkea seuraajan suojantarve. Kiinteistön luovutuksensaajalla ei käytännössä verotustietojen salaisuuden takia ole mahdollisuutta selvittää ilman luovuttajan apua, onko viimeksimainitulla suorittamatta maksuunpantuja kiinteistöveroja.[61] Ottaen huomioon veromäärien erittäin suuren vaihtelun niiden ennakointi yleiseen kokemukseen turvautuen on mahdotonta.

Edellä viitatussa ratkaisussa ongelmana oli konkretisoituneen (ja erääntyneen) maksunsaantioikeuden sivullissitovuus. Ratkaisussa materialisoitui siis panttioikeudellinen kysymyksenasettelu. Erillään on pidettävä kysymys siitä,

[59] Vanhentumista käsitellään yksityiskohtaisemmin jäljempänä jaksossa 5.3.a.

[60] Ks. edellä jaksossa 2.2.4 selostettua saksalaista oikeustapausta Lüneburg VG A 165/79. Ratkaisussa harkittiin huomattavan yksityiskohtaisesti eri laintulkintasääntöjen soveltuvuutta legaalisia maksunsaantioikeuksia koskevien säännösten tulkintaan. Ks. myös *Lundstedt* s. 17.

[61] VerL 132 §:n tiukan salassapitovelvollisuuden takia Suomessa ei ole voinut kehittyä muun muassa Tanskassa käytössä olevaa rutiinia, jossa kiinteistön ostoa suunnitteleva säännönmukaisesti tarkistaa verotoimistosta, kohdistuuko kiinteistöön sivullissitovia veroja. Sen sijaan ulosottoviranomaiset antavat kirjallisia todistuksia vireillä olevista, päiväkirjakorttiin merkityistä ulosottoasioista (UA 7 § 162/85).

voiko maksunsaantioikeus luovutuksensaajaa sitovasti konkretisoitua luovutuksen jälkeen. Kiinteistöveron kyseessäollessa kysymys tarkentuu seuraavasti: voidaanko luovutuksen jälkeen luovuttajalle säännönmukaisessa verotuksessa tai jälkiverotuksessa maksuunpantu, KiintVeroEOL:ssa tarkoitettu vero omistajanvaihdoksesta huolimatta periä kiinteistöstä?[62]

Jos vastaus on myönteinen, ei luovutuksensaajan suojantarve ratkaisun KKO 1965 II 77 mukaisissa tilanteissa ole painava argumentti; luovutuksensaaja on joka tapauksessa turvaton omistajanvaihdoksen jälkeen tapahtuvaa veron määräämistä ja maksuunpanoa vastaan. Mikään kirjaamis- tai tiedonvälitysjärjestely ei voi antaa luovutuksensaajalle suojaa jälkikäteistä veron määräämistä vastaan.

KiintVeroEOL:ia on oikeuskäytännössä sovellettu myös omistajanvaihdoksen jälkeen tapahtuvaan verotukseen. Ajattelua kuvaa havainnollisesti ratkaisun KKO 1950 I 13 ohella, mihin ratkaisuun palataan jäljempänä jaksossa 3. 3, julkaisematon ratkaisu KHO 10. 3. 1978 taltio n:o 1057. Ratkaisussa poika oli joulukuussa 1970 ostanut isältään maatalouskiinteistön ja saanut siihen lainhuudon tammikuussa 1971. Toukokuussa 1975 tila ulosmitattiin *isälle* vuonna 1973 jälkiverotuksin verovuosilta 1968 ja 1970 maksuunpantujen kunnallis- ja kirkollisverojen suorittamiseksi. Perusteluna viitattiin siihen, että verot oli pantu isän maksettavaksi tilalla harjoitetusta maatilataloudesta ja että verojen *erääntymispäivästä* ei ollut kulunut kahta vuotta. Poika valitti ulosmittauksesta sillä perusteella, että kyseistä tuloa ei ollut pidettävä sellaisena tulona, josta määrätystä verosta tila oli vastuussa. Valitus tutkittiin aluksi sekä ulosmittausvalituksena että perustevalituksena. Korkein hallinto-oikeus tutki jutun pelkästään perustevalituksena.[63] Valitus hylättiin.

Ratkaisu KHO 10. 3. 1978 osoittaa, että oikeuskäytännössä KiintVeroEOL:sta tulkinnallisesti johdettu sivullissitovuus on ulotettu myös omistajanvaihdoksen jälkeiseen verotukseen. Tulkinnassa on ajauduttu huomattavan kauas säännöksen kielellisestä ydinalueesta. Samoin säännöksen esityöt mielestäni osoittavat, että sitä laadittaessa on ajateltu tyyppitilannetta, jossa maksuunpantuja veroja peritään verovelvollisen omistajanaoloaikana.[64]

---

[62] Selvää on, että perintä on UL 4:26:n ehdoin mahdollista. Tarkoitan kysymyksellä tilannetta, jossa kiinteistön luovutuksensaaja saa yleisten kriteerien perusteella vaihdantasuojaa luovuttajan velkojia kohtaan.

[63] Ratkaisu on otsikoitu »Kysymys MaatVL 3 §:n tulkinnasta».

[64] Esitöissä ei lainkaan käsitellä sivullissitovuutta vaan keskitytään verovelkojan ja kiinnityksenhaltijoiden väliseen suhteeseen. Välitön syy lain säätämiseen oli sen esitöiden mukaan yleistyvä kiinteistöjen ylikiinnittäminen, joka esti — verojen huonomman etuoikeuden takia — niiden perimisen kiinteistöjen omistajilta. Ks. LVK 1934:18 s. 1 s. Ainoa kyseen-

Mainittu tulkinta heikentää olennaisesti perinteisten oikeussuoja-argumenttien painoarvoa. Jos saatava on pantavissa alunperin tai uudelleen luovutuksensaajaa sitovasti maksuun omistajanvaihdoksen jälkeen, tulkinnassa ajaudutaan helposti siihen, että maksunsaantioikeuteen liitetään lähtökohtaisesti sivullissitovuus ongelmien pohjimmaisesta erillisyydestä huolimatta. Näin etuoikeussäännökselle voidaan antaa panttioikeussäännöksen oikeusvaikutukset. — Mainitussa erityistapauksessa tosin päättely on merkinnyt kehässä liikkumista. Sekä sivullissitovuus että uuden maksuunpanon sitovuus on johdettu samasta normista, KiintVeroEOL:sta. Toista tulkintaa on käytetty toisen argumenttina.[65]

2.5.5. KiinA 22.4 §:n yleiset kriteerit.

a. »Julkisoikeudellinen tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantu»

Omaksuttu kanta — aineellisen merkityksen antaminen KiinA 22.4 §:n yleisille kriteereille — johtaa perimmältään ratkaisemattomiin ongelmiin. Milloin saatava on luonteeltaan »julkisoikeudellinen» tai »julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantu» puhumattakaan siitä, missä tapauksissa se on »niihin verrattava»? Vastaus edellyttäisi julkisoikeuden ja yksityisoikeuden erottelua, joka on osoittautunut mahdottomaksi. Erityisesti julkisoikeudellisen ja yksityisoikeudellisen saatavan välistä rajaa on pidetty horjuvana.[66]

Määritelmiä horjuttavat etenkin julkisoikeuden alan jatkuva laajeneminen ja ns. välillisen valtionhallinnon asema. Missä määrin laajeneminen heijastuu KiinA 22.4 §:n soveltamisalassa ja tulkinnassa, ei liene yleisellä tasolla ratkais-

alainen viittaus sivullissitovuuteen on vuoden 1936 ehdotuksen kohdassa, jossa käsitellään lain takautuvaa vaikutusta. Ehdotuksessa huomautetaan, että kiinteistön kauppaa tai vuokrasopimusta tehtäessä uusi omistaja tai vuokramies voi ottaa huomioon mahdolliset verorästit. Tätä mahdollisuutta ei lainvalmistelukunnan mielestä ollut entisten kiinteistöluottojen tai kauppojen kohdalla, mistä syystä takautuva laki olisi kohtuuton. Ks. LVK 1936:8 s. 3 s.

[65] Näyttämättä jää, onko näin todella tapahtunut. Ajattelutapa on kuitenkin mahdollinen. Kysymykseen palataan jäljempänä.

[66] Julkisoikeuden ja yksityisoikeuden (oikeudenaloina) erottelusta ks. *Holopainen* LM 1984 s. 1019 ss. Oikeudenalajaottelut on nähty systematisoinnin eli yleisten oppien tuloksina. Näin *Uotila — Laakso — Pohjolainen — Vuorinen* s. 14. Yksittäisten konkreettisten ongelmien ratkaisussa jaottelua on pidetty uudessa tutkimuksessa tarpeettomana. Ks. *Havansi,* Takavarikko s. 235 s. ja 269.

Erottelun merkityksestä KiinA 22.4 §:n tulkinnassa ks. *Wrede — Caselius* s. 432—433.

tavissa. Ilmeistä kuitenkin mielestäni on, että 1930-luvulla julkisoikeudellinen nähtiin määreenä nykyistä suppeampana. Välillisessä valtionhallinnossa on kysymys julkisen vallan käytön uskomisesta lähtökohtaisesti yksityisoikeudellisille subjekteille. Vallankäytön delegointiin liittyy säännönmukaisesti samanlaisten velkojaprivilegioiden luominen kuin mitä varsinaisilla julkisyhteisöillä on.[67] Tavallinen privilegiomuoto on oikeus välittömään, VeroUL:n mukaiseen ulosottoon.

Pitkällevietyä delegointia on tapahtunut muun muassa metsälainsäädännössä, jossa on myös turvauduttu muuta lainsäädäntöä herkemmin legaalisiin panttioikeuksiin. Ratkaistavaksi tässä tutkimuksessa siis tulee, onko välillisessä valtionhallinnossa maksuunpantua maksuvelvoitetta pidettävä KiinA 22.4 §:n mielessä julkisoikeudellisena tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantuna.

Julkisoikeudellisen saatavan käsitettä on tarkasteltu useista näkökulmista. Käsitteellä on eri merkitys eri oikeudenaloilla ja jopa eri normistoissa. Kunnallisoikeudessa kyseinen saatava määritellään maksuksi, jonka kantaminen perustuu nimenomaisiin säännöksiin laissa tai jonka perimiseen julkisoikeudellisin perustein kunnilla on muutoin katsottava olevan valta siihen nähden, että ne kohdistuvat julkisten laitosten ja palvelusten käyttämiseen.[68] Ruotsissa on *Bohlin* kunnallisia maksuja koskevassa tutkimuksessaan päätynyt suppeampaan esitystekniseen käsitteeseen. Julkisoikeudellisia kunnallisia maksuja ovat maksut, jotka kunta perii säädöksen perusteella.[69] Ellei perimiseen oikeuttavaa säännöstä ole, saatava on yksityisoikeudellinen. Lähtökohtana tällöin on, että suoritusvelvollisuuden sisältö määräytyy yksityisoikeudellisten normien perusteella.

Julkisoikeudellisille maksuille tyypillisenä piirteenä on myös viitattu niiden yksipuolisuuteen, joka tavallisimmin ilmenee niiden määräytymisenä abstraktisen maksuperusteen eli taksan mukaisesti.[70] Julkisena kunnallisena maksu-

[67] Ks. esim. *Vilkkonen,* Hallintolainkäytön alasta s. 12.

[68] Määritelmä on Hannuksen. Ks. *Hannus,* Uusi kunnallislaki s. 305—306. Epäselvää on, tarkoittaako Hannus lausumallaan sitä, että oikeus maksun kantamiseen voi perustua myös tavanomaiseen oikeuteen. Viimeksimainittua pitää mahdollisena *Ikkala,* Kunnan yleinen toimiala s. 129—130.

[69] Ks. *Bohlin,* Kommunala avgifter s. 29. Vrt. *Strömberg,* Kommunalrätt s. 53, jonka määritelmä vastaa Hannuksen määritelmää. Vrt. myös *Sundberg,* Kommunalrätt s. 348, joka luo julkisoikeudellisen ja yksityisoikeudellisen saatavan väliin oman saatavatyypin. Tyypillä on kummankin pääryhmän piirteitä.

[70] Ks. esim. *Österman* (Kunnallismiehen kirja) s. 264 ss., joka toisaalta viittaa eron hämärtymiseen. Ks. myös *sama* SKL 1976 n:o 5/76 s. 27 s. ja *Tattari* Verotus 1980 s. 262—263.

na mainitussa suppeammassa mielessä on pidetty muun muassa katumaksua, jätevesimaksua ja jätehuoltomaksua.[71] Yksityisoikeudellisia maksuja ovat taas kunnallisten vesi- ja sähkölaitosten perimät korvaukset, sillä kiinteistön omistajan vapaassa vallassa lähtökohtaisesti on ollut, haluaako hän käyttää laitosten tarjoamia hyödykkeitä.[72] Käsitteiden raja-alueella sen sijaan on huomattavia luokitteluongelmia.

Julkisoikeudellisen saatavan käsitettä on käytetty myös KorkoL 1.2 §:ssä: korkolakia ei lainkohdan mukaan sovelleta julkisoikeudellisiin saataviin.[73] Lain sovellutusalan rajaamisessa on turvauduttu HM 62 §:stä, MaksuPerL:sta ja VeroUL:stä[74] johdettuihin kriteereihin. Viimeisenä vaiheena on päädytty laintulkinta-arvoltaan vähäisiin, perinteisiin subjekti- ja intressiteorioihin.[75]

Määre »julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantu» on huomatta-

[71] Ks. *Österman* (Kunnallismiehen kirja) s. 267 ss. ja *Hannus,* Uusi kunnallislaki s. 305.

[72] Ks. esim. *Österman* mt. s. 264 ja *Hyvönen,* Kaavoitus- ja rakentamisoikeus s. 267—268. Liittymis- ja käyttömaksujen suuruuden määrää sopimus, ja sen tulkinnasta aiheutuvat riidat ratkaistaan lainkäyttöasioina. Maksuihin ei myöskään lähtökohtaisesti liity oikeutta välittömään ulosottoon. — Eri asia on, että kiinteistön omistaja saattaa olla velvollinen rakentamaan liittymisjohdon yleiseen vesijohtoon tai viemäriin. Tällaisen velvollisuuden asettaa terveydenhoitolaki (469/65) väestökeskuksessa olevan tontin tai rakennuspaikan omistajalle ja haltijalle. Velvollisuuden olemassaolo ratkaistaan hallintoriita-asiana.

[73] KorkoL 1.2 §:n peilikuvasäännös on ehdotuksessa laiksi julkisoikeudellisten saatavien viivästyskorosta. Ks. OM 1985: 7 s. 3 ss., jossa todetaan rajan yksityisoikeudellisen ja julkisoikeudellisen saamisen välillä olevan epämääräisen ja muuttuvan. Julkisoikeudellisen saatavan määrittelyssä voidaan ehdotuksen mukaan yhtenä kriteerinä käyttää sitä, että saatava on yleensä ulosmitattavissa ilman tuomiota tai päätöstä. Koska myös eräät yksityisoikeudelliset saatavat ovat näin perittävissä, apuna voidaan käyttää VeroUA:ssa säänneltyä saamisten ryhmittelyä.

[74] Aikaisempi veroulosottolainsäädäntö turvautui privilegioitujen maksunsaantioikeuksien luettelointiin ja yleistermiin »maksu». Näin ollen on selvää, että KiinA 22.4 §:n terminologia ei ole saanut vaikutteita veroulosottolainsäädännöstä — sen sijaan päinvastainen vaikutussuhde on mahdollinen.

Käsitepari »julkisoikeudellinen» ja »julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantu» esiintyy VeroUA 1.3 §:n 4 kohdassa. Käsiteparia täydennetään »rinnastettavilla rahasaamisilla.» VeroUL 1 § käyttää pelkästään käsitteitä vero, julkinen maksu sekä muu julkisoikeudellinen tai siihen rinnastettava rahasaaminen. Ks. KM 1960: 8 s. 33—38.

VeroUL:n ja VeroUA:n terminologia puolestaan näyttää — sinänsä tarpeettomasti — heijastuneen vuoden 1960 jälkeisiin säännöksiin legaalisista panttioikeuksista. Syynä on todennäköisesti ollut se, että eri velkojaprivilegioita ei ole pystytty selkeästi pitämään toisistaan erillään. Samaa terminologiaa on käytetty sivullissitovuuden, etuoikeuden ja oikeuden välittömään ulosottoon sääntelyssä.

[75] Ks. *Wilhelmsson — Sevón* s. 22. Myös korkolain soveltamisalaa tutkittaessa jätevesimaksu on mainittu esimerkkinä tyypillisestä julkisoikeudellisesta maksusta.

vasti selvempi ja poistaa osan edellä mainituista luokitteluongelmista. Määre viittaa suhteellisen selvästi maksun määräämis- ja maksuunpanomenettelyyn. Kyseiselle maksuunpanolle on ominaista se, että maksuunpanon toimittaa julkista valtaa käyttävä orgaani ja että maksuunpanoon haetaan muutosta hallinnollista tietä. Toisin sanoen HValL:n tai erityissäännöksen mukaisen hallinnollisen valitusmahdollisuuden olemassaolo on vahva indiisio julkisoikeudellisessa järjestyksessä tapahtuneesta maksuunpanosta.[76] Samoin mahdollisuus VeroUL:n mukaiseen ulosottoon viittaa saatavan julkisoikeudellisuuteen. Koska VeroUL:ia sovelletaan myös eräisiin yksityisoikeudellisiin saataviin kuten vakuutusmaksuihin, ei kyseistä mahdollisuutta kuitenkaan voida pitää yksinomaisena kriteerinä.[77]

KiinA 22.4 §:n toisessa lauseessa rinnastetaan julkisoikeudellisiin tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantuihin maksuihin »niihin verrattavat suoritukset». Esitöiden mukaan näyttää ilmeiseltä, että lausumalla on haluttu ratkaista tulkintaongelmat privilegioidun velkojatahon eduksi.[78] Lainsäätäjän tarkoitus vähentää kahden edellä mainitun kriteerin tulkinnan merkitystä privilegion soveltamisalaa harkittaessa.

b. »Kiinteistöstä menevä»

Määre »kiinteistöstä menevä» lienee ymmärrettävä konneksiteettivaatimuksen ilmentymänä. Määre edellyttää, että maksuvelvollisuus liittyy kiinteistön omistamiseen, hallintaan tai käyttöön tai kiinteistöstä disponoimiseen. Säännönmukaisesti maksun suuruus määräytyy kiinteistöä (sen kokoa, arvoa, käyttötarkoitusta tai sen hyväksi tulleita suorituksia) määräämisperusteena käyttäen.[79]

---

[76] Strömberg pitää muun muassa pakkojäsenyyttä, oikeutta jäsenyyteen ja valitusmahdollisuutta julkisoikeudellisina erityispiirteinä mutta ei julkisoikeudellisuuden yleisinä kriteereinä. Ks. *Strömberg,* Offentligrättsliga uppsatser s. 97.

[77] Toisaalta jääminen VeroUL:n soveltamisalan ulkopuolelle ei estä pitämästä saatavaa KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettuna. Tällainen saatava on muun muassa NaapL 14 §:n mukainen korvaus. VeroUL:n soveltamisalasta ks. KM 1960: 8 s. 33 ss.

[78] Ks. LVK 1930: 20 s. 155 ja edellä jakso 2.5.2.b. Selvää kuitenkin on, ettei määre »niihin verrattavat suoritukset» ulota privilegion alaa puhtaasti yksityisoikeudellisiin saataviin.

[79] Vuoden 1895 sanamuodossa puhuttiin kiinteistölle langenneista ulosteoista ja määrämaksuista, mikä tuo havainnollisesti esiin lähtökohdan. Kiinteistösuoritteet kuten ulosteot nähtiin *kiinteistön* eikä sen omistajan suoritusvelvollisuutena. Ks. esim. *Serlachius* s. 284, jonka vuodelta 1916 olevassa esityksessä alkaa jo näkyä valtaantuleva käsitys oikeussuhteista vain ihmisten välisinä suhteina. Serlachius huomauttaa nimittäin, että tapa tarkastella kiinteistösuoritteita kiinteistön rasituksena on vain kuvaannollinen. Väistyvän ajattelutavan

Konneksiteettia on perinteisesti tutkittu kirjallisuudessa kuittauksen edellytyksiä arvioitaessa. Positiivisessa oikeudessa konneksiteetti joko laajentaa kuittauskompetenssia säännönmukaisesta[80] tai sallii poikkeuksen kuittauskiellosta.[81]

Konneksiteetin katsotaan kuittaussäännöstön näkökulmasta olevan olemassa kahdessa tapauksessa:

1) sama oikeustosiasia tai oikeustosiasian elementti perustaa molemmat saatavat, ja

2) oikeustosiseikka, joka perustaa toisen saatavan, muodostaa vastatosiseikan toiselle saatavalle.[82]

Käytännössä konneksiteetti syntyy vain ensimmäisessä tapauksessa.[83] Tavallisin tapaus, ja useimmiten myös ainoana käsitelty, on molemminpuolisesti velvoittava sopimus.

Pidän ilmeisenä, ettei KiinA 22.4 §:n aiheuttamaa konneksiteettiongelmaa voida ratkaista mainittuja normeja soveltamalla. Tosin selvää on, että muutoinkin ilmeiset tapaukset ovat sovitettavissa mainittuun kehikkoon. Esimerkiksi kiinteistön saanto luo yhtäaikaa sekä omistusoikeuden kiinteistöön että vastuun YksTieL:n mukaisista velvoitteista. Sen sijaan tulkinnanvaraisissa tapauksissa mainitut kriteerit ovat liian karkeajakoisia johtaakseen muihin kuin näennäisiin tuloksiin. Toisin sanoen: konneksiteettivaatimuksen merkitys KiinA 22.4 §:ssä on toinen kuin kuittaussäännöstössä.

On jo alustavan tarkastelun valossa ilmeistä, että maksun menemisellä kiinteistöstä ei yleisessä kielenkäytössä ole täsmennettyä (tai rajattua) merkitystä. Ilmaisua käytetään kiinteistökohtaisuuden ja/tai esinekohtaisuuden synonyyminä, jolloin sillä tarkoitetaan käyttöyhteydestä riippuen erilaisia oikeusvaikutuksia. Ilmaisu voi tarkoittaa maksunsaantioikeuden sivullissitovuutta tai suoritusvastuun subjektiivista määräytymistä.[84] Kielenkäytön epätäsmällisyys vaikeuttaa säädöstekstien ja kirjallisuuden kannanottojen perimmäisen tarkoi-

aikana kyseisten maksujen kiinteistöstä meneminen oli itsestäänselvyys, jota ei tarvinnut mainita.

[80] Esimerkkinä on VKL 18.2 §, jossa konneksiteetin muodostaa sama oikeussuhde. Säännöksen tulkinnasta ks. *Halila,* Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 46—50 ja 104.

[81] Ks. *Halila* mt. s. 118.

[82] Ks. *Sigeman* s. 199—212 ja *Lindskog,* Kvittning s. 80—84.

[83] *Lindskog* (mt. s. 81) katsoo jopa, ettei jälkimmäisessä tapauksessa ylipäätään synny *vastakkaisia* saamisia eikä myöskään kuittausprobleemeja.

[84] Kiinteistökohtaisuuden viimeksimainitussa merkityksessä ilmaisevat muun muassa JHL 27 § ja JVML 2 §, joiden mukaan velvollinen maksun suorittamiseen on muun muassa kiinteistön haltija tai kiinteistön haltijana oleva vuokramies. Ks. *Hyvönen,* Kaavoitus- ja rakentamisoikeus s. 275, joka JVML 2 §:ää käsitellessään toteaa: »Maksuvelvollisuus on näin sidottu kiinteistöön samoin kuin viemärilaitostoiminnan hyötykin on *kiinteistökohtaista* (kursivointi minun)».

tuksen selvittämistä. — Lausutusta ilmenee, että maksunsaantioikeuden mainittuun 'kiinteistökohtaisuuteen' viittaaminen on yleensä ymmärrettävissä siten, että saatava on (ainakin) KiinA 22.4 §:n merkityksessä kiinteistöstä menevä ja siis korkea-asteisesti etuoikeutettu, jos lainkohdan muut kriteerit täyttyvät.[85] Kiinteistökohtaisuus on toisin sanoen lähtökohtaisesti *etuoikeutta.*

Kirjallisuudessa ja esityöaineistossa ovat varsin tavallisia lausumat, joiden mukaan kiinteistö »vastaa» tietystä maksusta.[86] Lausumalla viitataan selvästi useisiin seikkoihin, joista yksi on konneksiteettivaatimuksen täyttyminen. Yleinen on panttioikeudellinen merkitys — kiinteistön vastuusta seuraa, että maksunsaantioikeus sitoo sivullista.[87] Kiinteistön omistajanvaihdos saa aikaan velallisenvaihdoksen.[88] Kiinteistön vastuu on lähtökohtaisesti *sivullissitovuutta.* On tietenkin mahdollista ja myös luultavaa, että lausumalla tarkoitetaan — mainitun päämerkityksen ohella tai sijastakin — maksunsaantioikeuden nauttimaa korkea-asteista etuoikeutta. Etuoikeus puolestaan voi perustua KiinA 22.4 §:ään tai erityissäännöksiin.[89] — Joka tapauksessa esitöissä esiintyvä lausuma kiinteistön vastuusta on argumentti, joka tukee olettamusta maksunsaantioikeuden sivullissitovuudesta tai korkea-asteisesta etuoikeudesta tai molem-

[85] Johdonmukaista terminologiaa on käytetty Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry:n 26. 9. 1985 päivätyssä lausunnossa *Pakkohuutokauppakäsikirjasta.* Lausunnossa luetellaan kiinteistöön kohdistuvina maksuina maksamattomat vuokrat, katumaksut, kaukolämpömaksut, vesimaksut, jätevesimaksut ja sähkölaskut. Erikseen on ratkaistava, mikä maksujen etuoikeus on ja millä ehdoin ne merkitään velkojainluetteloon. Nimenomaan korostetaan sitä, että kiinteistö ei automaattisesti »vastaa» kyseisistä maksuista. Toisin sanoen maksujen sivullissitovuus, etuoikeus ja valvontakelpoisuus eivät ole ratkaistavissa yhdellä säännöllä.

[86] Lausuman epämääräisyydestä huomautti jo Schreiber. Ks. *Schreiber* s. 273 ss. *Hessler* (s. 500) pitää ilmaisua harhaanjohtavana. Ks. myös *Hakulinen,* Velvoiteoikeus I s. 28—30.

[87] Näin *Hakulinen,* Velvoiteoikeus I s. 28, jonka mukaan (velvoitteeton) vastuu tarkoittaa sitä, että henkilön omaisuutta saadaan pakkotoimin käyttää velan maksuun, vaikka hän ei olekaan velkasuhteeseen sidottu. Kyseisissä »puhtaan» vastuun tilanteissa Hakulisen mukaan puuttuu siis vastuuvelvollisen velka, ja viimeksimainitulla on vain vastuu. Hakulinen ei kuitenkaan lue puhtaan vastuun piiriin panttioikeuden tai kiinteistösuoritteen aiheuttamaa vastuuta.

Vrt. *Arnholm* s. 93, joka kritisoi ankarasti rautatielain (jernbaneloven 7. 9. 1854) 15 §:n vallitsevaa tulkintaa. Lainkohdassa käytettiin ilmaisua »vastaa» (hefter), jonka katsottiin konstruoivan legaalisen panttioikeuden. Ks. myös *Hagerup* s. 93.

[88] Tämä on ilmeisesti Hesslerin mielestä ilmaisun päämerkitys. Ks. viimeistä edellinen alaviite. Kotimaisessa kirjallisuudessa ilmaisua käyttää aineellisoikeudellisten päätelmien tekemiseen muun muassa Grönqvist. Ks. *Grönqvist* JFT 1961 s. 317 ss. Ks. myös *Serlachius* s. 285, jonka mukaan ilmaisulla tuodaan esiin se, että kiinteistösuoritteen erääntyneet maksuerät »får uttagas genom tillgodogörande af fastighetens bytesvärde.»

[89] Näin *Arento* SPL 1956 s. 326.

mista privilegioista.[90] Kiinteistön vastuu on epäilemättä KiinA 22.4 §:n mielessä kiinteistöstä menemistä.

Saatavan konneksiteettia osoittavat myös lausumat, joiden mukaan kiinteistön omistaja tai uusi omistaja vastaa maksusta. Ilmausta on käytetty muun muassa KiinA 30.5 §:ssä, JVML 13 §:ssä ja KML 19 §:ssä. Se sisältyi myös kumottuun RakL 92.3 §:ään. Myös tällä ilmauksella on ilmeisesti tarkoitettu säännellä useita kysymyksiä.[91] Sen esiintyminen säädöstekstissä tai esitöissä riittää lähtökohtaisesti täyttämään KiinA 22.4 §:n kriteerin suorituksen menemisestä kiinteistöstä. Sen sijaan erikseen arvioitavaksi jää, mikä sen merkitys sivullissitovuutta selvitettäessä on, sillä sivullissitovuutta ei voida johtaa KiinA 22.4 §:n yleisistä kriteereistä.

Tulkinnanvaraisempia ovat säännökset, joissa maksun suoritusvelvollisuus asetetaan vuokramiehelle (esim. KML 1.3 §).[92] Voidaanko ilmauksen katsoa osoittavan kiinteistöstä menemistä KiinA 22.4 §:n tarkoittamassa mielessä? Mielestäni tällainen tulkintapresumptio voidaan asettaa. Presumption avulla ei kuitenkaan voida tässäkään tapauksessa ratkaista sitä, onko maksunsaantioikeus sivullista sitova. Haltija vastaa -tyyppiset säännökset jättävät samoin avoimeksi sen pääongelman, miten velkojan ja maanomistajan välinen suhde määräytyy. Toisin sanoen: onko maksu, jonka suorittamisen haltija laiminlyö, perittävissä maanomistajaan kohdistuvassa eksekuutiossa, viime kädessä kiinteistön pakkohuutokaupan välityksellä? Ongelmaan ei yleensä ole esitöissä puututtu. Poikkeuksena on KML, jonka esitöissä todetaan katumaksun jakaantuvan erikseen vuokramiehen ja erikseen maanomistajan suoritettavaan osaan.[93] Esitöiden to-

[90] Myös toinen tulkintalinja on olemassa. Säännös voi rajata velkojan maksunsaantioikeuden tiettyihin esineisiin. Etuoikeutta ei velkojalla ole. Hänen oikeutensa ei myöskään sido sivullista, joten esineen omistajanvaihdos katkaisee eksekuutioliitynnän. Kyseessä on toisin sanoen ns. rajoitettua vastuu ilman, että velkoja olisi missään suhteessa privilegioidussa asemassa kyseisen saatavan osalta. Kyseisestä rajoitetusta ulosottovastuusta ks. lähemmin *Ellilä,* Yleiset opit s. 336, *Nikupaavola* s. 77—79 ja *Olivecrona,* Utsökning s. 33—34.

[91] Kyseisen ilmaisun oikeusvaikutuksia käsitellään yksityiskohtaisesti jäljempänä. Jo tässä yhteydessä on syytä havaita, että ilmaus kielellisesti tarkoittaa lähinnä eksekuutioliitynnän jäädyttämistä. Se ei lausu mitään maksunsaantioikeuden asemasta etuoikeusjärjestyksessä. Edelleenkään siitä ei yksiselitteisesti ilmene, onko omistajan vastuu rajoitettu (ns. esinevastuuta) vaiko rajoittamaton. Molemmat kysymykset on ratkaistava erikseen oman tulkinta-aineiston ja omien tulkintasääntöjen mukaan.

[92] Suoritusvelvollisuus on vuokramiehellä, joka hallitsee kiinteistöä tontinvuokra- tai maanvuokrasopimuksen perusteella. Jos vuokrasopimus kuuluu HVL:n soveltamisalaan, suoritusvelvollisuus on omistajalla.

[93] Ks. HE 1975II: 33 s. 3. Ks. myös *Kartio,* Asuntoalueen vuokra s. 356.

teamuksesta on tehtävissä vastakohtaispäätelmä, jonka mukaan regressivastuuta ei synny. Vuokramies-haltijalle maksuunpantu katumaksu ei ole perittävissä *kiinteistön* arvosta mutta kylläkin vuokramiehen omistamien rakennusten ja laitteiden arvosta. Rakennuksiin ja laitteisiin velkojan maksunsaantioikeudella on sivullissitovuus.

Sen sijaan regressivastuun olemassaoloa lienee pidetty selvänä YksTieL:ssa. Lain 2.2 §:n mukaan omistajan veroisena pidetään kiinteistön haltijaa, jolla on pysyvä, elinaikainen tai muutoin määräämättömän ajan jatkuva oikeus hallita kiinteistöä.[94] Lain 78 §:n mukaan tiemaksut saadaan ottaa siitä kiinteistöstä, johon ne kohdistuvat, kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista säädetyllä etuoikeudella. Viimeksimainitun lainkohdan ehdottomuus merkinnee, että siinä tarkoitettu legaalinen panttioikeus ulottuu myös haltijalle määrättyihin tiemaksuihin.

c. *»Valtiolle, kunnalle tai yksityiselle tulevat tahi kirkolliset»*

KiinA 22.4 §:n toinen lause sisältää vielä kolmannen yleisen kriteerin. Suorituksen on tultava valtiolle, kunnalle tai yksityiselle ollakseen lainkohdan nojalla etuoikeutettu. Vuoden 1935 esityöt — sen enempää kuin vuoden 1895 lainvalmisteluaineistokaan — eivät kuitenkaan viittaa siihen, että kyseiselle velkojakriteerille olisi haluttu antaa merkitystä. Näin ollen kaikki velkojatahot kuuluvat lähtökohtaisesti KiinA 22.4 §:n velkojaprivilegion piiriin.

Toisaalta pidän ilmeisenä, että mainitulla säännöksellä ei ole haluttu puuttua ongelmalliseen kysymykseen saatavan siirronsaajan oikeudesta vedota siirretyn saatavan etuoikeuteen yms. velkojaprivilegioihin. Siirron oikeusvaikutukset tässä suhteessa jäävät ratkaistaviksi yleisten, tavanomaisoikeudellisten normien mukaisesti.[95]

---

[94] YksTieL:n haltijakäsite on selvästi suppeampi kuin KLM:n. YksTieL:n haltijakäsitettä ei lain esitöissä lähemmin perustella. Ilmeistä kuitenkin on, että vastuu lain mukaisista velvoitteista ei koske MVL:n mukaista vuokramiestä — paitsi jos vuokraoikeus on voimassa toistaiseksi. Jos siis haltijan käyttöoikeus kuuluu muissa tapauksissa MVL:n soveltamisalaan, YksTieL:n mukaisten saatavien konneksiteetti on välitön. Maksut määrätään ja peritään kiinteistön omistajalta; samoin on kiistatonta, että maksuilla on korkea-asteinen etuoikeus kiinteistön pakkohuutokaupassa, sillä eksekuutio kohdistuu juuri kiinteistöön.

[95] Siirtoproblematiikasta yleensä ks. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 11—14 ja *Walin — Rydin* s. 26—29. Problematiikkaa ei tässä tutkimuksessa käsitellä.

2.6. LEGAALISIA PANTTIOIKEUKSIA KOSKEVISTA AIKARAJOITUKSISTA

a. KiinA 22.4 §:n ja erityissäännösten aikarajoitusten rakenne

Legaalisten panttioikeuksien voimassaoloaikaa sääntelevät normit muodostavat erittäin vaikeasti tulkittavan kokonaisuuden. Säännösten eri-ikäisyys ja valmistelun hajanaisuus huomioonottaen ei ole yllättävää, että aikarajoitusten kielellisen sisällön selvittäminen tuottaa suuria vaikeuksia. Sen sijaan puutteellisesta lainvalmistelusta todistaa se oudoksuttava seikka, että aikarajoitussäännösten tarkoitetut oikeusvaikutukset eivät ilmene säännöksistä tai niiden esitöistä. Mainitun aineiston perusteella ei voida päätellä, mitä oikeusvaikutuksia aikamääreille on haluttu antaa. Säännösten ration epäselvyys johtaa helposti tulkintasuositusten hypoteettisuuteen: jos enemmän tai vähemmän arvailuun tai leksikaaliseen tulkintaan perustuva hypoteesi aikamääreen ratiosta on kestämätön, sille rakentuvat tulkintakannanotot menettävät argumentaatioperustansa. Ei ole nimittäin varmaa, että etuoikeustasoisia aikamääreitä tulkitaan samalla tavoin kuin sivullissitovuuden kestoaikaa säänteleviä aikamääreitä. Jo yksittäisen aikamääreen sijoittaminen jompaankumpaan aikamääretyyppiin saattaa olla hyvin ongelmallista.

Systemaattisesti tarkasteltuna aikarajoitussäännökset ovat epäyhtenäinen normijoukko. Sekä KiinA 22.4 §:ssä että erityissäännöksissä on erilliset aikarajoituksensa[1], joita täydentävät VeroUL 11 §:n eksekutiiviset aikarajoitukset. Tässä jaksossa tarkasteltavaksi otetaan kaksi ensiksimainittua.[2]

Kullakin KiinA 22.4 §:n lauseella on oma aikamääreensä. Ensimmäisen lauseen ja kolmannen lauseen määräajat on määritelty absoluuttisesti. Palkkasaatavien on oltava, saadakseen korkea-asteisen etuoikeuden, viimeiseltä ja kuluvalta vuodelta. Sosiaalimaksujen vastaava määräaika on kuluva ja kolme edellistä kalenterivuotta. Toisen lause sisälsi alunperin viittauksen maakaaren eli MK 17: 3:ään, joka rajoitti kiinteistön panttinaolon kolmen vuoden veroon.

Vuoden 1935 muutoksessa (351/35) viittaus maakaareen korvattiin sisäisellä viittauksella kolmanteen momenttiin. Samalla kolmannen momentin sanamuotoa uudenaikaistettiin muuttamalla lankeemispäivä erääntymispäiväksi. Muutoin kolmas momentti on edelleen alkuperäisessä vuoden 1895 sana-

[1] Ruotsin FRL 6 §:ssä ei ole omia aikarajoituksia. Kaikki aikarajoitukset sisältyvät asianomaisiin erikoislakeihin. Tästä yksitasoisuudesta huolimatta lainsäädännön epäjohdonmukaisuutta on arvosteltu. Ks. esim. *Walin — Rydin* s. 48 alaviite 8 ja 51 alaviite 16 lähteineen.

[2] VeroUL 11 §:ää käsitellään jäljempänä jaksossa 5.3.a.

muodossaan. Viittaus kolmanteen momenttiin tarkoittaa sen viimeisenä olevaa aikamäärettä, jota alunperin lienee ajateltu sovellettavaksi klassisiin kiinteistösuoritteisiin.

KiinA 22.3 § i.f. määrää, millä etuoikeudella erääntyneet, maksamattomat erät on suoritettava. Erät seuraavat kapitalisoidun pääoman etuoikeutta, jos ne eivät ole olleet suorittamatta »pitempää aikaa kuin kolme vuotta erääntymispäivästä tahi jos sen uloshaku on sanotun ajan kuluessa alettu ja sitten keskeytymättä jatkettu.» Lainkohdan aikamääre on siis suhteellinen (relatiivinen). Koska KiinA 22.4 §:n toinen virke viittaa koron ja muun säädetyn maksun[3] osalta kolmanteen momenttiin, on myös mainittuja sivuvelvoitteita koskeva aikarajoitus relatiivinen.[4]

Mitään aikamäärettä ei kirjaimellisesti tulkittuna sen sijaan liity KiinA 22.4 §:ssä viimeisinä mainittuihin »saamisen ulosottoon meneviin ulosmittaus- ja muihin kuluihin». Viittaus kolmanteen momenttiin ei koske kuluja, joten ne kielellisesti tulkiten ovat rajoituksetta etuoikeutettuja. Koska kulut yleensä syntyvät pakkomyyntiin johtavan eksekuution yhteydessä eivätkä siis poikkeustapauksia lukuunottamatta voi olla kolmea vuotta vanhempia, kielellinen tulkinta vastannee lainsäätäjän tarkoitusta.

Ajankohtaa, josta etuoikeusaika lasketaan, ei ole nimenomaisesti mainittu ensimmäisessä ja kolmannessa lauseessa. KiinA 22.3 § määrittelee alkamisajankohdaksi erääntymispäivän. Lähtökohdaksi voitaneen ottaa se, että etuoikeutettu aika alkaa myös ensimmäisen ja toisen lauseen osalta kulua erääntymispäivästä.

KiinA 22.4 §:n säännös koron etuoikeudesta koskee vain pantinhaltijaa. Jos velkojalla ei ole panttivelkojaan rinnastettavaa asemaa[5], hän ei *kyseisen säännöksen* perusteella saa etuoikeutta. Sanamuodon suppeus selittää, miksi etuoikeustasoisissa erityissäännöksissä lähes säännönmukaisesti on mainittu

[3] Säädetystä maksusta ks. lähemmin *Wrede — Caselius* s. 464.

[4] Esimerkiksi korkovaatimuksen aikarajoitus on relatiivinen, perustuipa panttioikeus sopimukseen tai lainsäännökseen.

[5] Niukat esityöt eivät valaise kysymystä, mitä ilmaisulla pantinhaltija on tarkoitettu. Kirjallisuudessa on pidetty selvänä, että se viittaa — epäloogisesta sijainnistaan huolimatta — ainakin KiinA 22.2 ja 3 §:n mainitsemiin kiinnitysvelkojaan ja maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta nauttivaan velkojaan. Ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 225.

On luultavaa, että ilmaisun piiriin on luettu myös ne KiinA 22.4 §:n tarkoittamat velkojat, joiden oikeus on luokiteltavissa kiinteistösuoritteeksi. Säännöksen valmisteluaikaan näiden velkojen asema nähtiin erääntyneiden erien osalta pitkälti panttioikeudellisena. Panttioikeudellinen suoja oli yksi kiinteistösuoritteen sen velkojalle perustama oikeutus. Ks. *Noponen* s. 266.

erikseen korko.[6] Ellei erityissäännöstä ole ja KiinA 22.4 §:ää tulkitaan vastakohtaispäätelmin, ei muilla lainkohdan tarkoittamilla velkojilla ole koron osalta etuoikeutta. Jos taas koron etuoikeus ulotetaan KiinA 22.4 §:n laajentavan tulkinnan avulla kaikkiin saatavaryhmiin, päädytään siihen, että koron etuoikeusaika päättyy päävelvoitteen etuoikeusajan jälkeen.[7]

Koron etuoikeus muodostaa osan laajasta ongelmakokonaisuudesta, missä laajuudessa etuoikeus ulottuu sivuvelvoitteisiin.[8] Kysymystä sääntelee EOA 14 §: »sitä etuoikeutta, joka velkojalla on saatavansa pääomaa varten, nauttikoon hän myöskin korolle, joka siitä on maksettava».[9] Etuoikeusaika on rajoitettu kolmeen vuoteen. Aikaa pidentää »koron hakeminen», joten aikamääre on relatiivinen.[10] EOA 14 §:n soveltaminen KiinA 22.4 §:n tarkoittamiin kiinteistökohtaisiin maksunsaantioikeuksiin ei ole yksiselitteistä. KiinA 22.4 § on EOA:iin verrattuna lex specialis ja syrjäyttää näin viimeksimainitun, joskin mielestäni on mahdollista katsoa, että EOA:sta sovelletaan toissijaisesti KiinA 22.4 §:n rinnalla. Näin ollen koron etuoikeus voitaisiin perustaa EOA 14 §:n analogiaan.[11] Toinen tulkintavaihtoehto, jonka asetan etusijalle, on tulkita KiinA 22.4 §:n ilmausta »pantinhaltija» laajentavasti; viimeksimainittu käsitys lähtee olettamuksesta, että lainsäätäjä on — ryhtymättä luettelemaan kaikkia KiinA 22.4 §:n tarkoittamia velkojaryhmiä ja heidän erilaisille konstruktioille rakentuvia oikeusasemiaan — käyttänyt ilmausta »pantinhaltija» sen säännönmukaisesta merkityksestä poikkeavasti. Ilmauksella on toisin sanoen haluttu viitata *kaikkiin* KiinA 22.4 §:n soveltamisalan velkojiin. Tälle kannalle asetut-

[6] Erityissäännösten tavallisuuden takia kysymyksellä on merkitystä vain niissä harvalukuisissa tilanteissa, joissa korkoa ei nimenomaisesti mainita tai etuoikeus perustuu yksinomaan KiinA 22.4 §:ään.

[7] Esimerkiksi ensimmäisen lauseen työpalkkasaatavien etuoikeus lakkaa viimeistään kahdessa vuodessa, koron etuoikeusaika taas kestää kolme vuotta. Toisin sanoen pääoma olisi etuoikeudeton saatava — ja sen valvontakelpoisuus pakkohuutokaupassa ilman ulosottoperustetta kyseenalainen — ja korko nauttisi korkea-asteista etuoikeutta.

[8] Esineoikeudessa ongelma yleensä muotoillaan kysymykseksi panttioikeuden laajuudesta. Kysymyksenasettelusta ja periaatteellisista valinnoista ks. *Falkanger* TfR 1984 s. 534—553. Suomen oikeuden osalta ks. *Taxell,* Panträtt i skuldebrev s. 79—82.

[9] Koron laskemisesta ks. *Lyytikäinen* (Konkurssi- ja ulosotto-oikeutta) s. 73.

[10] Vrt. etuoikeuslakiehdotuksen (KM 1972: A27) 2.2 §, jossa ei ole vastaavaa aikarajoitusta.

[11] Molemmat aikamääreet ovat relatiivisia, joten normin valinnalla ei ole olennaista merkitystä velkojalle. Sanamuodot eivät kuitenkaan ole identtiset, sillä KiinA 22.4 § sisältää vaatimuksen ulosoton keskeytymättömästä jatkamisesta. EOA 14 § vaatii vain, että velkoja näyttää korkoa hakeneensa, vaan ei voineensa sitä ennen ulos saada. EOA 14 § on siis velkojan kannalta edullisempi säännös. Velkojien yhdenmukainen kohtelu taas puoltaa KiinA:n korkosäännöksen soveltamista myös etuoikeustason velkojiin.

taessa ei ole tarpeen turvautua EOA 14 §:n analogiaan privilegion ulottuvuutta määrättäessä.

Erityislainsäädännössä on turvauduttu muun muassa seuraaviin vaihtoehtoisiin ratkaisuihin:

1) mitään määräaikaa tai viittausta ajankulumisen merkityksettömyyteen ei ole (esim. KiinA 30.5 §, NaapL 14 §),

2) saatava voidaan periä kiinteistöstä riippumatta siitä, kauanko se on ollut maksamatta (esim. VuokraAlLunL 48.1 §, laki Lapin vajaatuottoisten metsien kunnostamisesta 6 §),

3) saatava voidaan etuoikeudella periä kiinteistöstä riippumatta siitä, kauanko se on ollut maksamatta (esim. KaavJL 99 §, laki eräistä vesitilusjärjestelyistä 20 §),

4) kaksi vuotta erääntymispäivästä (esim. KiintVeroEOL 1 §, YksMetsäL 18 §),

5) kolme vuotta erääntymispäivästä (esim. YksTieL 78 §, vesilaki 12: 9),

6) viisi vuotta (KML 19 §, JVML 13.1 §).

Kohtien 2) ja 3) vaihtoehdoilla on kielellisesti tulkittuna olennainen periaatteellinen ero. Ensiksimainittu lukitsee eksekuutioliitynnän ja luo näin sivullissitovuuden: ajan kulumisesta ja mahdollisista omistajanvaihdoksista huolimatta maksunsaantioikeus on toteutettavissa kiinteistöstä. Mikä on maksunsaantioikeuden etuoikeusasema ja sen ajallinen kesto, jää sääntelemättä. Seuraako etuoikeus KiinA 22.4 §:n yleistä aikamäärettä, jolloin saatava olisi kolmen vuoden päätyttyä etuoikeudeton? Kysymys on ratkaistava säännöskohtaisesti. Esimerkkinä mainitun VuokraAlLunL:n osalta vastaus on ilmeinen. Koska etuoikeus seuraa lähtökohtaisesti aikaprioriteettia, samaa sääntöä noudatettaneen tässäkin tapauksessa. Toinen esimerkkitapaus on pulmallisempi. Lapin vajaakuntoisten metsien kunnostamisesta annetun lain mukainen saatava on etuoikeudeton, ellei etuoikeutta voida perustaa — kuten edellä olen tehnyt — KiinA 22.4 §:n yleisiin kriteereihin. KiinA 22.4 §:n etuoikeus sammuu kolmen vuoden kuluttua, jolloin myös kyseisen erikoislain mukaisten saatavien korkea-asteinen etuoikeus lakkaisi.

Kohdan 3) vaihtoehto taas takaa saatavalle sekä sivullissitovuuden että (korkea-asteisen) etuoikeuden määräämättömäksi ajaksi.[12] — Eri asia on, että esitöissä ei ole mainintoja siitä, että ilmaisuilla olisi pyritty saamaan aikaan

[12] Panttioikeuden ja/tai etuoikeuden lakkaamisesta on pidettävä käsitteellisesti erillään saamisoikeuden lakkaaminen. Ks. *Rekola* s. 80 alaviite 132. Viimeksimainittua kysymystä ja sitä, mikä merkitys yllä mainituilla poikkeussäännöksillä on kyseiseen vanhentumiseen, käsitellään jäljempänä jaksossa 5.3.a.ii.

tietoisesti erilaisia oikeusvaikutuksia. Erittäin luultavaa siis on, että ilmaisuja on käytetty niiden yleiskielisestä merkityserosta huolimatta synonyymeinä.

Yleisten laintulkintasääntöjen mukaisesti erityissäännösten aikarajoitukset syrjäyttävät KiinA 22 §:n aikarajoitukset. Merkitystä ei tällöin voitane antaa säätämisajoille.[13]

b. Aikarajoitussäännösten oikeusvaikutuksista

Aikarajoitussäännösten keskeisin oikeuspoliittinen tavoite on estää korkea-asteista etuoikeutta nauttivien maksunsaantioikeuksien kasaantuminen. Tavoite on asetettu muiden velkojien intressissä. Kasaantuminen lisäisi suuresti legaalisten vakuusoikeuksien reaaliluotonannolle aiheuttamaa vaaraa. Mainittu oikeuspoliittinen tavoitteenasettelu ei ole ominainen pelkästään Suomen oikeusjärjestykselle; kumuloitumisen ehkäiseminen on nähty myös muissa oikeusjärjestyksissä legaalisten panttioikeuksien laajamittaisen käytön suurimmaksi ongelmaksi.

Aikarajoitussäännösten käyttö esitetyn tavoitteen saavuttamiseksi perustuu olettamaan rajoituksen luomasta tosiasiallisesta velkojan toimimisvelvollisuudesta. Etuoikeuden voimassaololle asetettu enimmäismääräaika pakottaa velkojan ryhtymään ennen määräajan päättymistä perimistoimiin. Eksekuutio puolestaan keskeyttää korkea-asteista etuoikeutta nauttivien maksunsaantioikeuksien kertymisen. Konkretisoituneet — yleensä vain erääntyneet — saatavat suoritetaan kauppahinnasta. Vastaisuudessa syntyvät taas siirtyvät ideaalimallissa pakkohuutokauppaostajan suoritettavaksi.

Perimistoimiin ryhtymisen laiminlyönti on sanktioitu etuoikeuden muodos-

[13] Kirjallisuudessa on keskusteltu muun muassa KiintVeroEOL:n ja KiinA 22.4 §:n määräaikojen suhteesta. Ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 146 alaviite 12 lähteineen. Pidän selvänä, että kiinteistöveron etuoikeusaika määräytyy sitä koskevan erityissäännöksen KiintVeroEOL:n mukaan. Tässä tapauksessa myös säännösten säätämisajat tukevat tulkintaa. Viittaus KiinA 22.3 §:ään lisättiin KiinA 22.4 §:ään jo vuonna 1935; KiintVeroEOL sen sijaan säädettiin vuonna 1937, joskin sen esityöt ovat pääosin peräisin vuodelta 1934.

Lainvalmistelukunnan lausunnossa 15. 8. 1936 (*Ståhlberg,* Lausuntoja s. 106—108) KiinVeroEOL-ehdotuksesta viitataan KiinA 22.4 §:n vuonna 1935 saamaan sanamuotoon ja huomautetaan, että kiinteistöstä menevien kunnallis- ja kirkollisverojen etuoikeuden ulottuvuus olisi »selvyyden ja yhtenäisyyden saavuttamiseksi, järjestettävä yhtäpitäväksi sen kanssa, mitä kiinnitysasetuksen 22 §:n 4 momentin uudessa sanamuodossa kiinteistöstä menevistä suorituksista on säädetty». Korkein oikeus oli ehdottanut yhtäpitävyyden saavuttamista siten, että koska ehdotuksessa etuoikeus myönnettäisiin vain kuluvan ja lähinnä edellisen vuoden verolle, myös KiinA 22.4 § muutettaisiin vastaavaksi. Tämän lainvalmistelukunta kuitenkin torjui todeten, että lainkohtaa oli jo muutettu vuonna 1935 kaksi kertaa ja että se tulisi jättää sellaiseksi kuin se oli aivan äskettäin säädetty.

taman erityisen kvalifikaation menetyksellä, jonka tapahduttua saatava rinnastuu muihin privilegioimattomiin saataviin. Myös muunlaiset sanktiot ovat mahdollisia.[14]

Kasaantumista voidaan pyrkiä ehkäisemään paitsi lainsäädännöllä myös luotonantosopimuksiin sisältyvin lausekkein, joissa luotonsaaja sitoutuu suorittamaan korkea-asteista etuoikeutta nauttivat saatavat ajallaan. Sanktion muodostaa tässä tapauksessa luoton ennenaikainen erääntyminen. Velvollisuus mainitun sanktion uhalla estää kumuloituminen on lisäksi johdettavissa velallisen huolenpitovelvollisuudesta tai henkilökohtaisen vastuun olemassaolosta[15], vaikka nimenomaista lauseketta ei ole sopimukseen otettu. Sopimusoikeudellinen rajoittaminen legaalisten maksunsaantioikeuksien kumuloitumisen ainoana sääntelytapana on kuitenkin selvästi riittämätön.

Aikarajoitusten sisällyttäminen muodolliselta rakenteeltaan *etuoikeus*säännöksiin osoittaa riidattomasti, että kyseinen tavoite on myös Suomen oikeudessa ollut vallitseva. Legaalisten maksunsaantioikeuksien voimassaoloaika on siis nähty taloudellisen kollision ongelmana. Kuitenkin vain poikkeuksellisesti kasaantumisriskiin on vartavasten viitattu sääntelyn oikeuspoliittisena motiivina.[16]

Painotettaessa kyseistä ratiota aikamääreen oikeusvaikutukset rajoittuvat lähtökohtaisesti etuoikeuden ulottuvuuteen. Toisin sanoen määräajan kuluminen muuttaa saatavan etuoikeudettomaksi saatavaksi tai takasijasaatavaksi. Sen sijaan määräajan umpeenkulumisella ei ole vaikutusta esimerkiksi sivul-

[14] Toinen päävaihtoehto on eksekutiivisen erityisaseman menetys. Toisin sanoen legaalisen maksunsaantioikeuden velkoja menettää oikeuden välittömään ulosottoon, tietyn eksekuutiomuodon (esim. palkan ulosmittauksen) käyttömahdollisuus sulkeutuu pois, eksekuutiokelpoisen varallisuuden piirin supistuu jne.

Valinta määräytyy oikeuspoliittisten tavoitteenasettelujen perusteella. Tavallisin ratkaisu pohjoismaissa on ollut päätyminen määräaikarajoituksiin, jolloin muille sanktioille on jäänyt hyvin suppea sovellutusalue. Valinta osoittaa, että määräajoille rakentuvaa järjestelmää on pidetty helpoimmin toteutettava ja tehokkaimpana. Missä määrin olettamus pitää paikkansa, ei ole selvitettävissä ryhtymättä laajoihin empiirisiin selvityksiin — joihin tässä tutkimuksessa ei ole ollut mahdollisuutta. Lukuisat poikkeussäännökset ja korkea-asteista etuoikeutta nauttivien velkojien esiintyminen erittäin harvoin kiinteistöeksekuution, erityisesti kiinteistön pakkohuutokaupan hakijoina, mielestäni viittaavat siihen, että määräaikasäännökset eivät toisaalta ole saaneet tarkoitettua vaikutusta, toisaalta ne eivät ole soveltuneet tietyntyyppisiin tilanteisiin.

[15] Esimerkiksi *Larsson* (s. 22) katsoo henkilökohtaisen vastuun vaikuttavan kyseisellä tavalla. Luotonantosopimuksesta johdettavat velvoitteet kuitenkin sivuutetaan tässä yhteydessä.

[16] Ks. kuitenkin lainvalmistelukunnan lausunto 15. 8. 1936 KiinVeroEOL -ehdotuksesta, jossa tämä nimenomaisesti todetaan.

lissitovuuteen: määräajan päättymisestä ei voida automaattisesti päätellä, että sivullissitovuus on lakannut. Mikä vaikutus aikamääreellä näissä tapauksissa on sivullissitovuuteen — perinteisen terminologian mukaan panttioikeuden voimassaoloon — joudutaan erikseen ratkaisemaan. Ratkaisu tapahtuu normaaliin tapaan esityöaineiston, laintulkintasääntöjen, soveltamiskäytännön ja reaalisten argumenttien perusteella.[17]

Joskus sivullissitovuuden ('panttioikeuden') voimassaoloaika on säännelty nimenomaisella normilla. Esimerkki tästä korkeatasoisesta lainsäädäntötekniikasta on YksTieL. Maksunsaantioikeuden panttioikeudellinen ulottuvuus on säännelty lain 74 §:ssä. Säännöksen mukaan uusi omistaja on, pakkohuutokauppasaantoa lukuunottamatta, vastuussa edelliselle omistajalle syntyneistä velvoitteista, ei kuitenkaan rahassa suoritettavista maksuista, jotka ovat olleet suorittamatta kolmea vuotta pitemmän ajan. Etuoikeustason aikarajoitus on lain 78 §:ssä. Suorittamatta olevat tiemaksut saadaan ottaa kiinteistöstä korkeaasteisella etuoikeudella, jolleivät ne ole olleet maksamatta pitempää aikaa kuin kolme vuotta erääntymispäivästä tai niiden perimiseen on sanotun ajan kuluessa ryhdytty ja perimistä on keskeytyksettä jatkettu. Säännösten vähäisestä epätarkkuudesta huolimatta periaatteellinen ero sivullissitovuuden ja korkeaasteisen etuoikeuden voimassaolon välillä on selkeästi esiintuotu.[18]

Ongelmaa sivullissitovuuden ajallisesta ulottuvuudesta ei synny säännöksissä, joissa on käytetty omistaja vastaa-konstruktiota ja vastuu rajoitettu tiettyyn määräaikaan luettuna omistajanvaihdoksesta taaksepäin.[19] Jos kyseinen

[17] Ajattelutapa ilmenee oivallisesti edellä viitatusta ratkaisusta KKO 1965 II 77, jossa ensiksi KiintVeroEOL:n etuoikeustason säännökselle annettiin 'panttioikeudellinen' ulottuvuus. Tämän jälkeen jouduttiin ratkaisemaan, mikä vaikutus erityislain aikamääreellä oli sivullissitovuuteen. Ratkaisun perustelut osoittanevat, että aikamääreellä katsottiin olevan oikeudellista relevanssia myös tässä suhteessa: toisin sanoen jos määräaika olisi ollut ulosmittaushetkellä päättynyt, sivullissitovuutta ei olisi ollut. Eksekuutioliitynnän puuttuessa kiinteistöön ei olisi voitu kohdistaa eksekuutiotoimia.

[18] Lainkohtien sanamuodot poikkeavat jonkin verran toisistaan. Ensiksimainitussa ei mainita määräajan alkamisajankohtaa, sen sijaan jälkimmäisessä se määritellään erääntymispäiväksi, mikä lienee tarkoitus myös ensiksimainitussa. Toiseksi 78 § käyttää relatiivista ja 74 § absoluuttista aikamäärettä. YksTieL:n yksityiskohtien tulkintaongelmiin palataan jäljempänä jaksossa 3.7.b.

[19] Sen sijaan konstruktio luo — mikäli saatava erityisnormin tai laajentavan tulkinnan perusteella on korkea-asteista etuoikeutta nauttiva — vastaavan ongelman etuoikeustasoon. Mikä on näin määräytyvän etuoikeuden voimassaoloaika? Nimenomaisen etuoikeusnormin aikarajoitus on tietenkin riidaton, mutta entäpä jos etuoikeus johdetaan KiinA 22.4 §:n yleisistä kriteereistä? Seuraako tästä lainkohdan määräajan soveltamisvelvollisuus, vaikka määräaika poikkeaisikin sivullissitovuutta sääntelevästä määräajasta? Tarkastelen kyseisiä ongelmia jäljempänä tässä jaksossa katumaksun ja jätevesimaksun osalta.

maksu on määräaikaa vanhempi, eksekuutioliityntää ei ole. Uuteen omistajaan kohdistuva ulosottohakemus on hylättävä tai jätettävä tutkimatta. Eri ongelma on uuden omistajan jo syntyneen vastuun jatkuminen määräajan sittemmin päätyttyä ennen pakkomyynnin toimittamista. Tässä rajoitetussa merkityksessä voidaan herättää kysymys konstruktioon sisältyvien määräaikojen relatiivisuudesta.

Muissa tapauksissa on säädöskohtaisesti selvitettävä, onko aikamääreelle haluttu antaa sivullissitovuutta vai etuoikeutta vaiko molempia rajoittava vaikutus. Analysointia vaativat myös säännökset, joiden mukaan saatava voidaan periä kiinteistöstä riippumatta siitä, kuinka kauan se on maksamatta. Erityisesti silloin, kun aikarajoituksen poistava erityissäännös kielellisesti kytkeytyy etuoikeustasoon (esimerkkeinä KaavJL 99 § ja VesitilJärjL 20 §) kaksi tulkintalinjaa on hahmotettavissa. Erityissäännös voi irroittaa etuoikeuden yleisestä — esimerkiksi KiinA 22.4 §:n säätämästä — aikamääreestä sivullissitovuuden seuratessa edelleen omaa aikamäärettään.[20] Toisin sanoen maksunsaantioikeus on ajan kulumisesta riippumatta toteutettavissa korkea-asteisesti etuoikeutettuna, jos eksekuutioliityntä velalliseen säilyy. Sen sijaan sivullissitovuuden maksimikeston määräävän ajan päätyttyä eksekuutiota ei voida aloittaa, jos kiinteistö sitä ennen on siirtynyt toiseen varallisuuspiiriin. Sivullissitovuuden voimassaoloaika on päättynyt.

Toinen tulkintalinja kytkee yhteen etuoikeuden ja sivullissitovuuden voimassaolon: molemmat ovat aikaan sitomattomia. Erityissäännöksen perusteella saatava on esimerkiksi KiinA 22.4 §:n määräajan kulumisesta huolimatta perittävissä korkea-asteista etuoikeutta nauttivana kiinteistöstä riippumatta siitä, onko se perimishetkellä velallisen varallisuuspiiriin kuuluvaa omaisuutta.[21] Ensiksimainittu tulkintalinja suosii luovutuksensaajaa, jälkimmäinen taas privilegioitua velkojaa. Muiden velkojien, erityisesti sopimusperusteisten panttivelkojien, näkökulmasta ensimmäinen tulkintalinja on edullisempi sen estäessä heille haitallista korkea-asteisesti etuoikeutettujen saatavien kasaantumisen.

Erityissäännökset, joissa legaalinen maksunsaantioikeus vapautetaan 'yleisestä' aikarajoituksesta, ovat ristiriidassa oikeuspoliittisen tavoitteenasettelun

[20] Koska tässä yhteydessä tuon esiin vain periaatteellisen kysymyksenasettelun, jätän tarkoituksellisesti avoimeksi sen, mitä aikamäärettä sivullissitovuuteen voidaan soveltaa. Kysymystä käsitellään yksityiskohtaisesti pääjaksossa 5.

[21] On huomattava, että tämäkään tulkintavaihtoehto ei vielä anna vastausta siihen, mitä legaalisen maksunsaantioikeuden velkojan eksekutiivinen asema on, onko saatava perittävissä VeroUL:n mukaisesti, koskeeko saatavaa VanhA:n yleinen vanhentumisaika. Viitatut erillisongelmat on ratkaistava VeroUL 11 §:n, VanhA:n ja vastaavien säännösten avulla.

kanssa. Tämä herättää kysymyksen kyseisten säännösten oikeuspoliittisista perusteista. Mikä oikeuspoliittinen motiivi on johtanut kyseiseen poikkeukseen? Mikäli säännösten taustalta olisi löydettävissä johdonmukainen periaate, se helpottaisi muun muassa edellä esitetyn tulkintaongelman ratkaisua. Säännösten ja niiden esitöiden perusteella mitään johdonmukaisuutta tai invarianssia ei kuitenkaan ole havaittavissa. Suojantarpeen ja/tai riskien analysointia ei ole esitöissä toimitettu. Myöskään säännösaineisto ei osoita säännönmukaisuuksia. Näin ollen poikkeussäännösten oikeuspoliittiset motiivit jäävät arvailtaviksi.

Erehtymisen vaara on kuitenkin vähäinen oletettaessa, että myös nämä säännökset ovat selitettävissä sattumanvaraisuudella. Valmisteluvaiheessa etujaan valvonut taho on päässyt vaikuttamaan oikeuspoliittiseen periaateratkaisuun. Poikkeussäännöstä lienee useimmiten kannattanut perintäviranomainen. Aikarajoituksesta vapauttava poikkeussäännös vapauttaa nimittäin perivän viranomaisen velvollisuudesta tarkkailla perinnän edistymistä. Eksekuution käynnistämisestä määräajan kuluessa ei tarvitse huolehtia. On luultavaa, että poikkeussäännöksiä on syntynyt hallinnonaloilla, joissa maksunsaantioikeuden määräaikaisuus on aikaisemmin aiheuttanut tai sen on oletettu aiheuttavan oikeudenmenetyksiä. *Toisin sanoen julkinen valta on poikkeussäännöksillä huolehtinut omien velkojanintressiensä valvomisesta.* Päätelmää tukee se, että poikkeussäännökset liittyvät säännönmukaisesti — KaavJL 99 §:n mukaista legaalista panttioikeutta lukuunottamatta — julkisoikeudellisiin saataviin.[22] Poikkeussäännön oikeuspoliittisena tavoitteena on siis perimisrutiinien helpottaminen.

Lähtökohtana pidän aikamääreen etuoikeustasoisuutta.[23] Oletan siis aikamääreen pääsääntöisesti rajoittavan *etuoikeuden* voimassaoloaikaa, elleivät säännöksen sanamuoto tai esityöt poikkeuksellisesti muuta osoita. Pääjaksossa 5. pyrin tutkimaan, missä laajuudessa aikamääreille voidaan antaa oikeudellista merkitystä sivullissitovuutta, erityisesti uuden omistajan vastuuta arvioitaessa.

[22] Vaikka poikkeussäännösten motiivit selittynevät velkojan intresseillä, ei voida kiistää, etteivätkö säännökset olisi perusteltavissa myös velallisen edulla. Ks. edellä jakso 2.4.c.

[23] Tämä olettamus ei saa tukea oikeuskäytännöstä, sillä julkaistuja ratkaisuja tästä keskeisestä kysymyksestä ei ole.

Päätymiseen tähän lähtökohtasääntöön oikeuttaa kuitenkin mielestäni aikamääreitä sisältävien säännösten muotoilu. Aikamääre on kielellisesti liitetty yleensä etuoikeustasoon.

Poikkeussäännösten osalta olettamus ei täysin vastaa hypoteesia, jonka mukaan poikkeussäännökset on luotu julkisyhteisöjen perimisintressien vaalimiseksi. Kun kyseinen tavoite ei ilmene esitöistä, sen merkitys *laintulkinnassa* jää vähäiseksi.

c. *Relatiivisten määräaikasäännösten tulkinnasta*

Lainsäädännössä ovat relatiiviset aikamääreet varsin tavallisia: privilegioidun aseman säilyttämiseksi riittää, että 'uloshaku' on määräajan kuluessa 'alettu' ja sitä on keskeytymättä jatkettu (KiinA 22 §), 'perimiseen' on sanottuna aikana ryhdytty perimistä keskeytymättä jatkaen (YksTieL 78 §, vesilaki 12: 9) tai että kiinteistö on sanotun ajan kuluessa 'ulosmitattu' ja 'ulosottoa' on keskeytymättä jatkettu (KiintVeroEOL 1 §). Näin menettelemällä velkoja pysyy privilegioituna eksekuution päättyessä toimitettavassa varojen jaossa.[24]

Ensimmäinen tulkintaongelma on säännösten sisällön selvittäminen. Toisin sanoen: mitä tarkoittavat ilmaisut uloshaku, periminen, keskeytymätön jatkaminen jne? Tämän primäärisen ongelman (i ja ii) rinnalle nousee periaatteellisesti keskeinen kysymys (iii), koskeeko relatiivisuus myös niitä legaalisia maksunsaantioikeuksia, joita koskevissa säännöksissä on käytetty ehdotonta eli absoluuttista aikamäärettä. Esimerkkejä ehdottomista aikamääreistä ovat KiinA 22.4 §:n ensimmäinen ja kolmas lause, JVML 13 § ja KML 19 §, joita käytän jatkossa kysymyksenasettelussa.

Jos absoluuttisia aikamääräyksiä tulkitaan niiden sanamuodon mukaisesti — toisin sanoen privilegioitu asema lakkaa määräajan umpeutuessa[25] — joudutaan ottamaan kantaa siihen, missä eksekuution vaiheessa viimeistäänkin legaalisen maksunsaantioikeuden on (vielä) oltava voimassa tuottaakseen kauppahinnan jaossa jako-osuuden.[26] On siis kysyttävä, onko eksekuution aloitta-

---

[24] On huomattava, että relatiivisella aikarajoituksella on pohjimmiltaan samanlainen oikeusvaikutus toisaalta legaalisten maksunsaantioikeuksien ja toisaalta sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollessa. Legaalisen maksunsaantioikeuden voimassaoloaika pitenee; eksekuutiossa voidaan etuoikeutettuna vaatimuksena toteuttaa sellainen maksunsaantioikeus, jonka määräaika muutoin olisi päättynyt. Tosiasiallisesti etuoikeusajaksi tulee alkuperäinen määräaika yhdistettynä eksekuutiotilan (tai vastaavan tosiseikaston) kestoaikaan. *Kaikki* kyseisenä aikana erääntyneet maksunsaantioikeudet ovat etuoikeutettuja.

Sopimusperusteisten panttioikeuksien kohdalla taas koron etuoikeusaika pitenee. Eksekuution (tai vastaavan pidentymistosiseikaston) kestäessä kertyvä korko on etuoikeutettu. Etuoikeusaika on siis alkuperäinen määräaika lisättynä eksekuution kestoajalla. Tuona aikana erääntynyt korko on etuoikeutettua.

[25] Kuten edellä on todettu, lakkaamisesta ei voida puhua jaottomana kokonaisuutena. Määräajan päättymiseen liittyvät oikeusvaikutukset voivat ilmetä eri henkilösuhteissa ja eri kysymysten osalta eri ajankohtina. Esityksen selkiinnyttämiseksi lakkaamisesta puhutaan kuitenkin jatkossa samaan hetkeen ajoittuvana tapahtumana, ellei toisin asiayhteydestä ilmene.

[26] Tietysti sama kysymys esiintyy myös relatiivisten aikamääreiden osalta. Määre koostuu toisaalta absoluuttisesta aikamääreestä, jonka kuluessa määrättyyn toimeen on ryhdyttävä, ja toisaalta relatiivisuuslausumasta, jonka johdosta näin meneteltäessä voimassaolo-

misella tai jollakin eksekuutiotoimella velkojan oikeuden säilyttävä vaikutus vai onko määräajan oltava umpeenkulumaton vielä varojen jaon hetkellä.[27] Koska ennakolta ei voida olla varmoja siitä, että ajankohta on sama sekä sivullissitovuuden että etuoikeuden osalta, jakaantuu viimeksimainittu ongelma kahteen alakysymykseen. — Kuvattua laajaa kysymysryhmää käsitellään, sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevia tavanomaisoikeudellisia normeja analogiatukena käyttäen, seuraavassa alajaksossa (d.).

(i). Relatiivinen aikamääre lienee selitettävissä keskenään ristiriitaisten vaatimusten kompromissiksi. Relatiivisessa aikamääreessä on yhdistetty kumuloitumisen estämistavoite, velallisen suoja ja velkojan suoja velallisen toimista aiheutuvaa määräajan umpeutumista vastaan. Lisäksi aikamääreessä on piirteitä vigilanssiperiaatteesta.[28] Periaatteen mukaan vain oikeutensa toteuttamiseen aktiivisesti ryhtynyttä velkojaa on tarpeen suosia passiivisina pysytelleiden muiden velkojien kustannuksella.

Relatiivisuus suojaa ensinnäkin velkojaa siltä varalta, että velallinen pystyy valituksin tai muilla järjestelyillä[29] lykkäämään pakkomyynnin toimittamista yli absoluuttisen määräajan. Jos määräaika on hyvin lyhyt, on vaarana, että jo normaalitapauksissa eksekuution päättymisvaihe lykkääntyy yli määräajan.[30] Kyseinen viivästymisvaara on kouriintuntuvin silloin, kun laillinen este

---

aika pidentyy. Ensiksimainitun vaatimuksen tulkinta ei poikkea absoluuttisten aikamääreiden tulkinnasta ylipäätään. Sen sijaan relatiivisten aikamääreiden osalta jälkimmäisen vaatimuksen tulkinnassa ei ole tarvetta puhua eksekuution 'säilyttävästä' tai 'eksekuutioliitynnän lukitsevasta' vaikutuksesta. Maksunsaantioikeuden säilyminen privilegioituine velkojaasemineen seuraa jo suoraan relatiivisuusnormista.

[27] Tämän ongelman peilikuva on kysymys, missä eksekuution vaiheessa legaalisen panttioikeuden on *jo* oltava olemassa tuottaakseen jako-osuuden. Toisin sanoen mikä on se minimitunnusmerkistö tai vähimmäiskypsyysaste, mitä maksunsaantioikeuden huomioonottaminen eksekuutiossa vaatii. Tätä peilikuvaongelmaa käsitellään jaksossa 7.

[28] Periaatteesta ks. esim. *Forssell* s. 84—91. UL:n syntyaikoihin periaate alkoi jo väistyä. Lainvalmistelukunta totesi ehdotuksessaan ulosottolaiksi seuraavasti: »Och man måste ... fråga, om det verkligen är så berömlig gerning att söka ut en fordran, att densamma bör af lagstiftaren särskild belönas.» Ks. LVK 1891 s. 138. Vrt. KM 1866 s. 52.

[29] Klassisen esimerkin onnistuneesta eksekuution viivyttämisestä tarjoaa Hellström artikkelissaan eräästä käytännön tapauksesta. Ks. *Hellström* DL 1926 s. 317—347. Mahdotonta ei ole, että hänen selostamansa, aikanaan erittäin tunnettu tapaus on johtanut relatiivisten aikamääreiden yleistymiseen.

[30] Meripanttioikeus on erittäin lyhytkestoinen legaalinen panttioikeus alukseen. ML 216 §:n mukaan meripanttioikeus lakkaa vuoden kuluttua saatavan syntymisestä. Lyhyttä määräaikaa kompensoi se, että määräaika ei kulu, milloin alusta ei laillisen esteen vuoksi voida panna takavarikkoon tai ulosmitata velkojan saatavasta.

ei katkaise määräajan kulumista eikä velkojalla ole käytettävissään kiinnityksen uudistamisen kaltaista mahdollisuutta sen uudelleenaloittamiseen.

Vaatimus ryhtymisestä *oikeudelliseen* perimistoimiin ('uloshakuun') ja erityisesti vaatimus perinnän jatkumisesta keskeytymättä on mielestäni ymmärrettävissä jäänteenä vigilanssiperiaatteesta. Aktiivisuus vigilanssiperiaatteen sisältämässä merkityksessä samaistuu oikeudelliseen aktiivisuuteen. Vigilanssin suosimisen tausta-ajatuksena sen synty-aikana 1700-luvulla oli, että aktiivivelkojan suosituimmuusaseman tuli johtua hänen omista toimenpiteistään. Tästä syystä keskeytymättä-kriteeri ei ole vaikeuksitta sovitettavissa nykyiseen eksekuutiojärjestelmään, jossa eksekuutio on itseohjautuva ja lähtökohtaisesti automaattinen tapahtumasarja.[31]

Relatiivinen aikamääre suojaa välillisesti velallista. Velkoja voi ilman oikeudenmenetysriskiä antaa velalliselle maksunlykkäystä, ja taloudellisesti tarpeettoman pakkomyynnin toimittamiselta vältytään. Kyseenalaista on, onko tähän välilliseen suojavaikutukseen — joka sinänsä vastaa, kuten edellä jaksossa 2.4 totesin, muissa pohjoismaissa vallitsevaa oikeuspoliittista ajattelua — tietoisesti pyritty. Toisaalta relatiivinen aikamääre mahdollistaa eksekuution vireilläolon väärinkäytön: aikamääreen oikeuspoliittisen päätarkoituksen vastaisesti etuoikeutetut saatavat tai niiden korko kasaantuvat eksekuution jatkuvasti vireilläollessa.[32]

Viitattu tavoitteiden ristiriitaisuus tekee relatiivisten aikamääreiden tulkinnan erittäin ongelmalliseksi. Aikamääreiden päätavoite on kuitenkin yksiselitteisesti kumuloitumisen estäminen, ja relatiivisuus muodostaa siitä rajattavissa olevan poikkeuksen. Toisin sanoen: sekä eksekuution aloittamiselle että sen keskeytymättömälle jatkumiselle on lähtökohtaisesti asetettava suhteellisen tiukat kriteerit. Tätä ei kuitenkaan voida säännösten erilaisuuden takia suorittaa yleisin säännöin, vaan kriteerien yksityiskohtainen sisältö on määriteltävä säännöskohtaisesti.

KiintVeroEOL on määräajan kulumisen keskeyttämisaktin kannalta sanamuodoltaan selvin: se edellyttää kiinteistön ulosmittaamista määräajan kulues-

[31] Kriteeri soveltuu huomattavasti paremmin järjestelmään, jossa jokainen eksekuutiovaihe kuten ulosmittaus, pakkomyynnin aloittaminen ja itse pakkomyynti edellyttävät erillistä velkojan hakemusta.

[32] Espoon piirin nimismies huomauttaa 4. 10. 1985 oikeusministeriön laatimasta kiinteistön ja aluksen pakkohuutokaupan käsikirjasta antamassaan lausunnossa, että korkoa vaaditaan kolme vuotta ylittävältä ajalta »melkein jokaisessa toimittamassani pakkohuutokaupassa». On siis todennäköistä, että KiinA 22.3 §:n relatiivinen aikamääre ei sopimusperusteisten panttioikeuksien osalta ole ollut riittävän tehokas tai että sen tulkintalinja on ollut valvojavelkojaa suosiva suuremmassa määrin kuin mitä sen ratio edellyttäisi.

sa. Ilmeistä on, että vaatimuksen täyttää ulosmittausjulistus. Jatkotoimiin ryhtymistä, vielä vähemmän pakkomyynnin aloittamista ei vaadita. Huomattavasti tulkinnanvaraisempi on KiinA 22.3 §, jossa on turvauduttu arkaistiseen ilmaisuun »uloshaku». Lainkohdan viimeinen virke, jossa ilmaisu esiintyy, lisättiin vuonna 1895 UL:n säätämisen yhteydessä. Myöhemmissä muutoksissa ei nimenomaan tähän ilmaisuun ole kajottu. Esityöt eivät valaise ilmaisun käyttötarkoitusta, joten lähtökohdaksi on otettava sen yleiskielen mukainen merkitys.

Yleiskielessä uloshaku tarkoittaa saatavien perimistä oikeudenkäymisteitse, mikä määritelmä vastaa myös vigilanssiperiaatteen vaatimuksia. Oikeudenkäynti on perinteisesti ollut (viimeistään) riittävä toimi vigilanssin osoittamiseksi. On oletettavaa, että UL:ssa termiä uloshaku on käytetty tässä merkityksessä. Ulosottomenettelyn käynnistämisestä on yleensä käytetty ilmaisua täytäntöönpanon hakeminen.

Esitetty olettamus saa tukea kirjallisuudesta ja oikeuskäytännöstä, joissa molemmissa on jouduttu ottamaan kantaa KiinA 22.3 §:n viimeisen virkkeen tulkintaan sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollessa. Uloshaun on katsottu alkavan silloin, kun velkojan hakemus hypoteekkilainhausta[33] annetaan velalliselle tiedoksi.[34] Oikeuskäytäntö on yhtynyt tulkintaan ratkaisussa KKO 1982 II 124.[35] Ratkaisussa tiedoksianto keskeytti määräajan kulumisen. Tulkinta on perusteltavissa, sillä tiedoksianto on objektiivinen ja helposti havaittava tosiseikka. Samalla se on epäilemättä riittävä osoitus velkojan vigilanssista.

Edellä mainittu kanta on johdonmukainen pidettäessä silmällä pelkästään niitä velkojia, joiden on hankittava erillisessä vahvistusprosessissa UL:n hyväksymä ulosottoperuste. Sen avulla ei voida ratkaista relatiivisen määräajan keskeytymistä silloin, kun kyseisellä velkojalla on oikeus VeroUL:n mukaisesti välittömään ulosottoon.

---

[33] Otan tarkasteltavaksi vain tämän tyyppitilanteen. Tapaukset, joissa kiinnitysvelkoja aloittaa normaalin oikeudenkäynnin tai turvautuu maksamismääräysmenettelyyn, ovat erittäin harvinaisia. Lainhausta lausuttua voitaneen soveltaa myös näihin tapauksiin.

[34] Näin *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 186—188. Ruotsin vuonna 1970 kumottu IF 18 § sisälsi ehdottoman kahden vuoden aikamääreen. Ks. sen yksityiskohdista *Olivecrona,* Förfarandet s. 39 ja *sama,* Inteckningsförordningen s. 50—51. Aikamäärettä tulkittiin vakiintuneesti siten, että vanhentumisen keskeytti vain ulosmittaus tai pakkohuutokauppaan johtava konkurssi. Ks. *Undén* II[2] s. 297. JB:n osalta ks. prop. 1970: 20 B_1 s. 275—279. Perusteluista ks. myös *Olivecrona,* Fastighetspant s. 96.

[35] Ratkaisusta ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 226. Norjan oikeudesta ks. *Falkanger* TfR 1984 s. 541.

Pidän selvänä, että maksun määrääminen tai maksuunpano — joka tosiasiallisesti vastaa ulosottoperusteen hankkimista vahvistusprosessissa — on liian epämääräinen ja useimmiten myös ajallisesti määrittelemätön tapahtuma, jotta siihen voitaisiin kytkeä määräajan keskeytymisen kaltainen oikeusseuraamus.[36] Välittömän analogian esteenä voimassaolevan lain kannalta on myös se, että määräajan alkamisajankohtana on säännönmukaisesti saatavan erääntyminen. Erääntyminen puolestaan edellyttää käsitteellisesti aiempaa maksuunpanoa.[37] Maksuunpanon ajankohta jää merkityksettömäksi myös niissä säännöksissä, joissa poikkeuksellisesti on luovuttu erääntymispäiväsidonnaisuudesta (esim. KML 19 §). Tällöin määräaika luetaan yleensä maksuunpanoa seuraavan (kalenteri)vuoden alusta.

Näin ollen uloshaulla lienee VeroUL:ssa tarkoitettujen saatavien kohdalla ymmärrettävä eksekuution vireilletuloa. Toisin sanoen velkojan on määräajan kuluessa pantava ulosotto vireille. Vigilanssin osoittamiseksi lienee riittävää, että velkoja jättää mainitun ajan kuluessa täytäntöönpanohakemuksensa. Merkitystä ei ole sillä, milloin velallinen saa tiedon ulosottoasian vireilletulosta.[38]

Johdonmukainen seuraus konneksiteettivaatimuksesta on, että määräajan keskeyttämisen on tapahduttava *kiinteistöön* kohdistuvan eksekuution aloittamisella. Eksekuutio on pantava vireille kyseisen kiinteistön suhteen toimivaltaisessa ulosottoviranomaisessa. Tosin yksipuolisesti vigilanssiperiaatetta painottaen riittävänä olisi myös pidettävä muualla käynnistettyä eksekuutiota sekä mahdollisesti kiinteistöforumissa esitettyä hakemusta, joka vireilletuloedellytyksen puuttuessa on jätetty tutkimatta. Tulkinta saa tiettyä tukea ulosottooikeudellisesta siirtosäännöstöstä, joka sekä oikeuttaa että velvoittaa sen ulosottoviranomaisen, jonka luona ulosottoasia on vireillä, siirtämään asian toiseen ulosottoforumiin. Siirron edellytykset ovat erittäin epämääräisesti muo-

[36] Ks. *Rekola* LM 1944 s. 474—475, joka huomauttaa osuvasti: »Päinvastoin maksuunpanoa niissä tapauksissa, joissa ei ole järjestetty erityistä valitusmenettelyä, voidaan tuskin pitää muuna kuin saamamiehen tavanomaisena valmistautumisena saamisensa perimiseen.»

[37] JL 276 §:n tarkoittamien maksunsaantioikeuksien kyseessäollessa niiden maksuunpano saa oikeusvaikutuksensa vasta toimituksen tultua lainvoimaiseksi (KKO 1958 II 64). Lainvoimaisuus olisi helposti todettavana faktana ihanteellinen määräajan alkamisajankohta. Kuten edellä totesin, KiinA 22.4 §:ssä, jota sovelletaan myös JL 276 §:ssä tarkoitettuihin saataviin, ei ole käytetty tätä ratkaisumallia. Näin ollen määräaika luetaan kyseisten saatavien erääntymispäivästä.

[38] Eksekuution vireilletulosta sinänsä ei ilmoiteta velalliselle. Käytännössä velallinen saa siitä kuitenkin tiedon ulosottoviranomaisen postittamasta maksukehotuksesta. Maksukehotuksen lähettämisestä on VeroUA 21 §:n mukaan tehtävä merkintä täytäntöönpanokirjaan. Lähettämiskäytännöstä ks. OM 4/85 (ULA-projektin mietintö) s. 35.

toillut: ulosottomiehen on UL 3: 21a:n (1016/85) nojalla siirrettävä asia, jos hän »toteaa, että tuomio olisi pantava täytäntöön toisella paikkakunnalla.»[39] Samoin UL 3: 21b (1016/85) velvoittaa ulosottomiehen tarvittaessa pyytämään virka-apua muiden paikkakuntien ulosottomiehiltä, jos velallisella on omaisuutta eri paikkakunnilla tai jos tuomio on pantava täytäntöön eri paikkakunnilla olevia velallisia vastaan. Missään näistä tapauksista hakemus sinänsä ei saa aikaan aikarajoitussäännöksen ration, kumuloitumisen katkaisemisen, edellyttämiä vaikutuksia. Kiinteistöeksekuution käynnistyminen jää riippumaan sattumasta. Eksekuution aloittamista ei siis mielestäni voida mainituissa tapauksissa pitää 'uloshakuna' KiinA 22 §:n tarkoittamassa merkityksessä.[40]

Periminen, jota termiä muun muassa vesilaki ja YksTieL käyttävät, on merkitykseltään epämääräisempi ilmaus kuin uloshaku. Perimistä on maksun vaatiminen; näin ollen esimerkiksi maksun vapaamuotoinen vaatiminen maksulipun yms. lähettämisellä katkaisisi määräajan kulumisen. Näin laajaa tulkintaa ei kuitenkaan voida hyväksyä. Perimisen aloittaminen, mikä käytännössä ilmeisesti pelkistyisi merkitsemään maksulipun lähettämispäivää, olisi eksekuutiossa erittäin vaikeasti osoitettavissa. Samoin tulkinta johtaisi aikarajoituksen oikeuspoliittisen päätavoitteen syrjäyttämiseen; aikarajoitus saisi vain erittäin harvoin oikeudellista merkitystä. Ongelmallinen olisi myös sen keskeytymättä-kriteerin, jonka esimerkiksi vesilain 12: 9 liittää perimisen aloittamiseen, sisältö. Miten periminen tässä yleiskielisessä merkityksessä voi keskeytyä?

Helposti todettavissa oleva ajankohta, joka voitaisiin katsoa 'perimisen aloittamiseksi', on eksekuution vireilletulo.[41] Perimisen aloittamisen ja uloshaun rinnastamista puoltavat ennen kaikkea tarkoituksenmukaisuus ja tulkin-

[39] Esitöissä mainitaan esimerkkeinä tapaukset, joissa velallinen on muuttanut ennen hakemuksen jättämistä toiselle paikkakunnalle tai hänellä ei ole ulosmitattavaa omaisuutta asuinpaikkakunnallaan mutta kylläkin toisella paikkakunnalla. Ks. OM 1983: 9 s. 4.

[40] Tanskan RPL 527 §:n mukaan määräajan kulumisen keskeyttää hakemus ulosmittauksen toimittamisesta. Säännöstä on tulkittu siten, että myös hylätyllä tai tutkimatta jätetyllä hakemuksella on keskeytysvaikutus, mikäli velkoja uudistaa hakemuksensa kohtuullisessa ajassa. Toisin sanoen virheellinenkin hakemus todistaa velkojan vigilanssin olemassaolon. Ks. *Andersen—Skouvig—Sørensen—Walbom* s. 292. Vrt. *Gomard* s. 164.

Norjan oikeuden osalta ks. *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 246—247.

[41] Norjan vuoden 1979 laissa saatavien vanhentumisesta (lov av 18. mai 1979 nr. 18) on nimenomainen säännös vanhentumisen keskeytymisestä silloin, kun velkojalla on oikeus välittömään ulosottoon. Vanhentumisen keskeyttää lain 17 §:n mukaan täytäntöönpanohakemuksen jättäminen eksekuutioviranomaiselle.

Suomen VeroUL 11 §:n vanhentumisen keskeyttää yksinomaan määräajan kuluessa toimitettu ulosmittaus tai valvonta. VeroUL:n esitöistä ks. KM 1960: 8 s. 59—63. Oikeuskäytännöstä ks. esim. KKO 1963 II 129.

tasuositusten toteutettavuus käytännössä: kielellisten erojen vaaliminen oikeuspoliittisilta motiiveiltaan samanlaisissa säännöksissä ei ole tarkoituksenmukaista — etenkään kun esityöt eivät osoita eroihin pyrityn. On huomattava, etteivät vähäiset vivahde-eroavaisuudet välttämättä ole toteutettavissa summaarisessa eksekuutiossa. Niukka aineisto ei osoita, että kyseisiä eroja voimassaoloaikojen pidentämisakteissa olisi pystytty — tai edes pyritty — kiinteistön pakkohuutokaupassa noudattamaan. Pyrkimystä aikamääreiden yhdenmukaistavaan tulkintaan niiden sanamuotojen eroavaisuuksista huolimatta puoltaa siis voimakkaasti tulkintasuositusten praktisuusvaatimus: suosituksen on oltava noudatettavissa summaarisessa ulosottomenettelyssä. Tosiseikaston, johon relatiivisuus liitetään, on oltava todettavissa ja tarkistettavissa periaatteessa yksinomaan asiakirjojen nojalla.

(ii). Edellä esimerkkeinä käytetyissä lainkohdissa vanhentumisen keskeytyminen edellyttää eksekuution aloittamisen lisäksi sitä, että uloshakua, ulosottoa tai perimistä on *keskeytymättä* jatkettu. Mitä jälkimmäinen vaatimus tarkoittaa?

Edellä esitetyn valossa vaatimuksen oikeuspoliittinen tarkoitus on selvä: sillä pyritään estämään eksekuution vireilläoloajan pitkittyminen siinä määrin, että koron tai korkea-asteista etuoikeutta nauttivien saatavien kertyminen saisi aikaan haitallisia seurauksia. Vaatimus täydentää eksekuution vireillepanovaatimusta. Keskeytymättä-kriteerin ratio puoltaa sen ankaraa tulkintaa.

Kriteerin sisältö ei selvästikään ole sama kaikissa relatiivisissa aikamääreissä. KiintVeroEOL:ssa keskeytymättä tarkoittanee sitä, ettei eksekuution säännönmukainen eteneminen ulosmittauksesta pakkohuutokauppaan saa velkojasta johtuvasta syystä katketa. Sama sisältö kriteerillä lienee myös KiinA 22.3 §:ssä. Jos sen sijaan YksTieL 78 §:ää tulkitaan siten, että maksun vapaamuotoinen vaatiminen eli periminen katkaisee vanhentumisen, herää kysymys, missä ajassa velkojan on — keskeytymättä-kriteerin täyttääkseen — siirryttävä yksityisperinnästä viranomaisperintään. YksTieL 78 §:n tarkoituksen valossa nimittäin lienee selvää, ettei velkoja vanhentumisen keskeyttävin vaikutuksin saa loputtomasti jatkaa tuloksettomaksi osoittautunutta yksityistä perintää. Jos taas omaksutaan edellä puollettu tulkinta, jonka mukaan periminen tarkoittaa myös YksTieL 78 §:ssä eksekuution aloittamista, joudutaan keskeytymättä-kriteerin täyttymistä tarkastelemaan pelkästään eksekuution puitteissa.

Keskeytymättä-kriteerin sisältö edes eksekuutioon rajoitettuna ei ole yksiselitteinen, mikä perimmältään aiheutuu kriteerin ja eksekuutiojärjestelmän yhteensopimattomuudesta. Eksekuutio on UL:n mukaan viranomaistoimintoinen prosessi, jonka etenemisvauhdin määrää virkavastuun alaisena ulosotto-

viranomainen. Vuoden 1984 UL:n osittaisuudistuksessa (867/84) luovuttiin aikaisemmista UL 6 lukuun sisältyneistä ehdottomista määräajoista. Muutoksen jälkeen ulosottoasiat on toimeenpantava joutuisasti (VeroUA 6 § ja UA 32 §). Ulosmittaus ja omaisuuden myynti on toimitettava niin hyvissä ajoin, että kertyvät varat voidaan tilittää hakijavelkojalle viimeistään vuoden kuluessa ulosottoasian vireilletulosta. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat kuitenkin tilanteet, joissa täytäntöönpano kielletään tai keskeytetään, velallinen näyttää saaneensa velkojalta maksuaikaa taikka asiassa ilmaantuu sellaista viivytystä, jota ulosottomies ei voi välttää.

Nämäkään säännökset eivät ole vaivatta sovellettavissa kiinteistöeksekuution etenemiseen ulosottokäytännössä. Niitä valmisteltaessa lienee tarkasteltu pelkästään irtaimistoeksekuution tyyppitilanteita.

UL:n järjestelmä on alunperin vain kolmessa erityistapauksessa edellyttänyt velkojan aktiivista toimintaa. Ensimmäinen on UL 2: 17.2:ssa säännelty tapaus, jossa ulosotonhaltija on julistanut kiinteistön ulosmitatuksi. Tällöin velkojan on haettava toimivaltaiselta ulosottomieheltä pakkohuutokaupan toimittamista ja jätettävä tälle asiakirjojen alkuperäiskappaleet.[42] Ellei velkoja näin menettele, ulosottoasia ei lainkaan tule vireille ulosottomiehen luona. Myöskään nyttemmin kumotussa UL 6: 23:ssa säädetty neljän kuukauden määräaika, jossa ulosottomiehen tuli myydä kiinteistö, ei alkanut kulua.[43] Sama tietenkin koskee voimassaolevien UA 32 §:n ja VeroUA 6 §:n määräaikoja.

Toinen tapaus liittyy hakijan velvollisuuteen suorittaa pakkohuutokauppakulut ennakolta (UL 5: 17 ja VeroUL 4 §). Jos velkoja ei suorita ulosotto-

[42] Ellilä huomauttaa aiheellisesti, että hypoteekkilainhaku on poikkeus säännöstä, jonka mukaan eksekuutio käynnistyttyään tapahtuu ilman velkojan eri hakemuksia. Ks. *Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista s. 132. Poikkeuksellista UL 2: 17:n järjestelyssä on se, että mitään määräaikaa menettelyn jatkamiseksi ulosottomiesportaassa ei ole säädetty. Ulosmittausjulistuksen oikeusvaikutukset säilyvät, vaikka velkoja ei lainkaan jatka täytäntöönpanohakemustaan eikä ulosottoasia ole vireillä missään ulosottoviranomaisessa.

Ruotsin UB 4: 27 asettaa vastaavassa tilanteessa kahden kuukauden määräajan. Ellei velkoja tässä ajassa pyydä kiinteistön myymistä, ulosmittaustila lakkaa. Ks. lähemmin *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 160—161. Määräajan umpeutuminen ei kuitenkaan aiheuta lainhakupäätöksen täytäntöönpantavuuden lakkaamista. Velkoja voi hakea uudelleen kruununvoudilta täytäntöönpanoa ja näin saada kiinteistön ulosmitatuksi. Kanta on hyväksytty oikeuskäytännössä (ks. SvJT 1980 s. 46 selostettu ratkaisu, joka tosin koski UB 4: 27:n edeltäjää vuoden 1877 UL 86.1 §:ää).

[43] Kiinteistöeksekuutiota koskenut erityissäännös UL 6: 23 kumottiin vuoden 1984 osittaisuudistuksessa (867/84). Kiinteistöeksekuutiota koskevat näin ollen samat säännökset kuin irtaimistoeksekuutiota huolimatta menettelyjen ja niiden määräaikojen eroavaisuuksista.

miehen vaatimaa ennakkoa, viimeksimainittu voi kieltäytyä pakkohuutokauppamenettelyn aloittamisesta. Tällöin ulosottoasia on edelleen vireillä vireilläoloon ja mahdolliseen ulosmittaukseen liittyvien oikeusvaikutusten pääsääntöisesti jatkuessa.[44]

Kolmas tapaus on säännelty UL 5: 42:ssa. Jos pakkomyyntiä ei huutokaupassa tapahdu, samassa paikassa on pidettävä kuuden viikon kuluttua uusi huutokauppa, jos hakija vaatii. Ellei hakija esitä kyseistä vaatimusta, ulosmittaus raukeaa UL 5: 43:n nimenomaisen säännöksen mukaisesti. Kummastakaan lainkohdasta ei ilmene, päättyykö samalla eksekuution vireilläolo. Vastauksella on käytännön merkitystä, sillä vireilläolon lakatessa velkojan on uudelleen käynnistettävä eksekuutio. Ulosottoasian edelleen vireilläollessa eksekuutio on esimerkiksi KiinA 22.3 §:n mielessä epäilemättä jatkunut keskeytymättä.[45] — Käytännössä UL 5: 43:n säännöstä ulosmittauksen raukeamisesta ei aina noudateta kuten ratkaisu KKO 1966 II 54 osoittaa.[46]

Ulosottokäytäntö on luonut neljännen tilanteen, jossa vaaditaan velkojan aktiivista myötävaikuttamista. Vastoin UL:n alkuperäistä tarkoitusta on ryhdytty katsomaan, että velkojan on nimenomaisesti pyydettävä pakkohuutokaupan toimittamista.[47] Käytännön synty lienee yhteydessä kuluennakkosäännöksiin: kun kuluennakkoa suorittava ja näin pakkomyynnin toimittamistahtonsa esiintuonut velkoja tosiasiallisesti ratkaisee, ryhdytäänkö huutokauppaa valmistelemaan, on luonnollista antaa hänen myyntipyynnölleen muutoinkin oikeudellista merkitystä. Toisin sanoen pakkomyynti edellyttää velkojan nimenomaista tahdonilmaisua kuluennakon suorittamisen ohella.[48]

---

[44] Ks. jäljempänä jakso 6.4.

[45] Selvyyden vuoksi on syytä korostaa, että UL 5: 42 sen enempää kuin UL 5: 43:kään eivät estä kiinteistön ulosmittaamista uudelleen ja uuden pakkomyynnin yrittämistä. Eri asia on, aiheuttaako vireilläolo ulosottomiehelle velvollisuuden viran puolesta aloittaa uusi kiinteistöeksekuutio. Kiinteistöeksekuution automaattista uudistamista vastaan puhuu velkojalle aiheutuva kuluriski epäonnistuneesta pakkomyyntiyrityksestä: tästä syystä katsoisin hyvän ulosottotavan edellyttävän, että tähän menettelyyn ei ryhdytä ilman velkojan suostumusta (tai hakemusta).

[46] Kyseistä ratkaisua analysoidaan yksityiskohtaisesti jäljempänä tässä ja seuraavassa jaksossa.

[47] Käytäntöön viitataan sen oikeellisuutta millään tavoin epäilemättä muun muassa oikeusministeriön julkaisemissa pakkohuutokaupan toimittamisohjeissa. Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 24.

[48] En ryhdy tässä yhteydessä arvioimaan, missä määrin kyseinen, täysin vakiintunut menettely on perusteltavissa UL:n systeemissä tai voidaanko käytännön katsoa muodostuneen tavanomaiseksi oikeudeksi. Pyrin yksinomaan selvittämään, mikä vaikutus käytännöllä on relatiivisten aikamääreiden tulkinnassa.

Edellä esitetyn lisäksi velkoja voi tietyillä tavoilla vaikuttaa muotoavasti automaattisesti etenevään ulosottoprosessiin. Ulosoton määräaikasäännöksissä mainitaan erikseen velkojan myöntämä maksuaika, joka lykkää ulosottomiehen toimimisvelvollisuutta.[49] Edelleen on selvää, että velkoja voi milloin tahansa peruuttaa täytäntöönpanohakemuksensa, jolloin tapahtuneet eksekuutiotoimet (esimerkiksi ulosmittaukset) raukeavat ja ulosottoasia lakkaa olemasta vireillä. Käytännössä on myös pidetty sallittuna, että velkoja pyytää konkreettisen eksekuutiotoimen, useimmiten ulosmittauksen peruuttamista.[50]

Tarkastelen seuraavassa, mitä oikeusvaikutuksia kukin aktiivitoimi ja muu muotoamistoimi saa relatiivisten aikamääräysten ja erityisesti keskeytymättäkriteerin näkökulmasta. Koska mainittuja aikamääreitä on kirjallisuudessa tarkasteltu lähes yksinomaan sopimusperusteisia panttioikeuksia silmälläpitäen, aloitan tarkastelun sopimusperusteisten panttioikeuksien *etuoikeutettua korkoa* koskevista kannanotoista. Otan lähtökohdaksi — UL:n systeemin valossa mielestäni itsestäänselvän — periaatteen, jonka mukaan kiinteistöeksekuution virallistoimintoisuudesta johtuen eksekuution viivästymistä yli UA:n ja VeroUA:n määräajan ei sinänsä ole tulkittava ulosoton keskeytymiseksi. Yhdentekevää arvioinnissa on, onko viivästys johtunut esimerkiksi UA 32.2 §:n esteestä vaiko ulosottomiehen laiminlyönnistä. Kiinnitän aluksi huomion niihin poikkeuksellisiin tilanteisiin, joissa ulosotto sen muodollisesta vireilläolosta huolimatta on KiinA 22.3 §:n tarkoittamassa merkityksessä keskeytynyt. Ulosoton keskeytyminen silloin, kun ulosottoasian vireilläolo ulosottomiehen luona päättyy, lienee riidatonta.[51]

Lähtökohdan avulla ei ole ratkaistavissa, vaatiiko 'ulosoton keskeytymättä jatkuminen' velkojaa ryhtymään aktiivisiin toimiin eksekuution eteenpäin-

[49] Velkojan myöntämän maksuajan lisäksi velallinen voi saada maksuaikaa *ulosottomieheltä*. Viimeksimainittu maksuaika on säännönmukaisesti osa maksusuunnitelmasta, jonka laatimiseen muun muassa UlosottotoimiA 7.2 § viittaa.

[50] Jos kyseistä kompetenssinkäyttöä pidetään sallittuna, voidaan erottaa toisaalta peruutukset ja toisaalta sallimiset. Peruutuksessa ulosmittaustila lakkaa ulosottomiehen toimella kokonaisuudessaan tai määrätyn abstraktisen disponointialueen osalta. Esimerkki viimeksimainitusta on käytännössä esiintyvä osittaisperuutus siten, että velallinen saa myydä puutavaraa ulosmitatulta kiinteistöltä ulosmittaustilan kuitenkin estäessä lähtökohtaisesti muun disponoinnin. Sallimisessa velallinen taas 'oikeutetaan' suorittamaan ennakolta määrätty, muutoin kielletty toimi kuten tietyn määräalan luovutus.

Erikseen voidaan tarkastella, mikä vaikutus on ulosottoviranomaisen sallimisella — josta UL ei sisällä säännöksiä — ja ulosmittauksen saaneen velkojan sallimisella (eli suostumuksella). Muun muassa ulosmittaustilan aikaisen panttauksen on katsottu pätevöityvän, jos velkoja antaa siihen suostumuksensa. Ks. *Havansi*, Esinevakuudet s. 128.

[51] Vireilläolon päättymisestä ks. esim. *Töyrylä* (Ulosotto) s. 91.

saattamiseksi. Kysymys on aktualisoitunut oikeuskäytännössä erityisesti hypoteekkilainhaussa siirryttäessä mainitusta erityisprosessista pakkohuutokaupan toimittamiseen. Vaikka ratkaisut koskevatkin sopimusperusteista panttioikeutta nauttivien saatavien koron etuoikeusaikaa, niistä on saatavissa apua myös legaalisia maksunsaantioikeuksia koskevien normien analysoinnille.

Oikeuskäytännössä on esiintynyt erittäin pitkiä siirtymäkausia, joiden aikana kertynyt korko on valvottu KiinA 22.3 §:n etuoikeuksin vetoamalla ulosoton keskeytymättömään jatkumiseen. Ratkaisussa KKO 1966 II 54 lainvoimaisesta lainhakupäätöksestä kului pakkohuutokauppahakemuksen esittämiseen yhdeksän vuotta. Korkovaatimuksen etuoikeutta ei kiistetty, joskaan vaatimus myöhemmin esitettävistä syistä ei johtanut tulokseen.[52] Paitsi että pitkittyvät ulosottotilat ovat kansantaloudellisesti ja oikeuspoliittisesti vähemmän toivottavia, pitkä vireilläolo johtaa — keskeytymättä-kriteeriä väljästi soveltamalla — etuoikeutetun koron erittäin voimakkaaseen kumuloitumiseen. Myös muiden velkojien asema vaarantuu, sillä vakiintuneen luottokäytännön mukaan vakuusarvoa määriteltäessä huomioon otetaan vain aikaisempien kiinnitysten *kolmen* vuoden korko.[53]

Toisaalta on otettava huomioon, ettei UL:ssa ole Tanskan RPL 527 §:n kaltaista nimenomaista normia, joka velvoittaisi velkojan koron etuoikeuden vanhentumisen uhalla hakemaan pakkomyyntiä »uden ugrundet ophold».[54] Epäselvää edelleen on, voidaanko vastaavaa toimimisvelvollisuutta kohtuullisessa ajassa johtaa panttivelkojan huolenpitovelvollisuudesta joko velallista tai muita velkojia kohtaan.

KiinA 22.3 §:n sanamuoto ei mielestäni estä tiukkaa, säännöksen oikeus-

---

[52] Ratkaisun asiakirjoista selviää, että velkoja oli yrittänyt turhaan pakkohuutokauppaa jo vuonna 1959. Yhtään tarjousta ei tuolloin tehty. Ilmeistä on, että velkoja katsoi parhaaksi odottaa maan hintatason kohoamista. Ratkaisussa ei kukaan asianosaisista vedonnut siihen, että UL 5: 43:n mukaan ulosmittaustilan olisi tullut ex lege raueta.

Raukeamisesta ex lege Ruotsin vastaavan normin osalta ks. *Walin—Lorichs* s. 140—141.

Pisin havaitsemani aika, jolta etuoikeutettua korkoa on vaadittu, on yhdeksäntoista vuotta. Vaatimus esitettiin jaettaessa UL:n mukaisesti pakkolunastuskorvausta, ja se hyväksyttiin. Ks. Uudenmaan lääninhallituksen päätös 15. 6. 1983 n:o 1026d.

[53] Näin muun muassa *Jartela—Kurkinen—Petäjistö* s. 56. Tosin voidaan huomauttaa, että rasitustodistuksesta ilmenevä vanha ulosmittaustila on esimerkiksi kiinteistön ostajalle varoitusmerkki, jos ulosmittaus on toimitettu etuoikeutetun velkojan hakemuksesta. Etuoikeutettu ja sivullissitova korko saattaa muodostaa huomattavan osan velkojan kokonaissaatavasta. Luotonantajalle ei rasitustodistuksen ulosmittausmerkinnällä ole vastaavaa merkitystä, sillä ulosmittaustila estää kiinteistön panttauksen.

[54] Tosin myöskään Tanskan kirjallisuudessa ei ole päästy konkreettiseen tulokseen kyseisen ilmaisun tulkinnassa. Ks. esim. *Andersen—Skouvig—Sørensen—Walbom* s. 292 lähteineen.

poliittisen tavoitteen huomioonottavaa tulkintaa: ulosoton keskeytymättä jatkumiseen sisältyy myös se, että velkoja käytettävissään olevin keinoin edistää eksekuution loppuunsaattamista säännöksen *ration edellyttämässä ajassa*. Ellei hän näin menettele — toisin sanoen ei esitä pakkohuutokaupan toimittamispyyntöä ulosottomiehelle — ulosoton on katsottava keskeytyneen. Eksekuution aloittamisen katkaisuvaikutus määräajan kulumiseen raukeaa. Vasta (viivästyneen) pakkohuutokauppahakemuksen jättäminen johtaa uuteen katkaisemiseen.

Edellä käytetty ilmaisu 'ration edellyttämä aika' on tarkoituksellisesti epämääräinen, sillä relatiivisen aikamääreen ristiriitaisista tavoitteista johtuen tarkkaa määräaikaa ei voitane asettaa edes yksittäistapauksissa. Esimerkiksi pankkikäytännössä on tapana antaa velalliselle vielä ulosmittauksen jälkeenkin aikaa maksujärjestelyihin, mikä menettely vastaa uusia oikeuspoliittisia tavoitteita myös eksekuutiossa. Asiallisesti tarpeettoman pakkomyynnin välttäminen on hyväksytty, joskin lähemmältä sisällöltään selkiintymätön, periaate myös Suomen ulosotto-oikeudessa. Keskeytymättä-kriteerin tulkinta on suhteutettava kyseiseen velallista suojaavaan periaatteeseen. Suhteuttaminen ei kuitenkaan voi olla niin pitkällevietyä, että aikamääreen primäärinen tavoite jää toteutumatta. Vuosien viivytys — puhumattakaan ratkaisun KKO 1966 II 54 yhdeksästä vuodesta — on joka tapauksessa aikamääreiden ration vastainen.

Kuten jakson alussa totesin, olen edellä pitänyt silmällä lähinnä KiinA 22.3 §:n tarkoittamaa perustilannetta eli etuoikeutetun koron etuoikeusaikaa. Lausuttua voidaan kuitenkin soveltaa sellaisenaan legaalisiin panttioikeuksiin. Muiden velkojien intressejä ajatellen jonkin verran pitemmät relatiiviset etuoikeusajat ovat puolustettavissa. Koska legaalisten panttioikeuksien pääomamäärät ovat keskimääräisesti pieniä, etuoikeutettu korko jää useimmiten vaille merkitystä. Koska relatiivisuuden vaikutukset ovat aina saatavakohtaisia, lievempi tulkinta ei myöskään johda *muiden* kuin eksekuutiossa jo olevien legaalisten panttioikeuksien privilegioajan pidentymiseen.

Kyseenalaisempaa on, voidaanko velkojan laiminlyönti suorittaa vaadittu kuluennakko ja siitä aiheutuva menettelyn pysähtyminen tulkita ulosoton keskeytymiseksi. Kuluennakon suorittaminen ei sinänsä lisää velkojan kuluriskiä siinä tapauksessa, että pakkomyyntiä ei voida toimittaa. Hän on joka tapauksessa velvollinen viime kädessä suorittamaan yrityksestä aiheutuneet kustannukset.[55] Ennakko on nimensä mukaisesti näiden kustannusten ennakkomaksu.

Kuluriski on nimenomaan legaalisten maksunsaantioikeuksien kohdalla to-

[55] Kuluvastuun jakaantumista velallisen, hakijan ja ulosottomiehen kesken käsitellään tarkemmin jäljempänä jaksossa 6.4.

siasiallisesti olematon; saatavilla on yleensä korkea-asteinen etuoikeus. Näin alin hyväksyttävä tarjous käsittää vain täytäntöönpanokulut, eikä kiinteistö voi käytännössä jäädä myymättä. Tästä syystä on mielestäni perusteltua katsoa, että ainakin korkea-asteista etuoikeutta nauttivien legaalisten maksunsaantioikeuksien kyseessäollessa myös kuluennakon suorittamisesta kieltäytyminen tulkitaan lähtökohtaisesti ulosoton keskeytymiseksi. Muissa tapauksissa pidän päinvastaista lähtökohtasääntöä oikeana.

Sen sijaan velkojan laiminlyönti nimenomaisesti pyytää pakkohuutokaupan toimittamista — minkä pyynnön ulosottokäytäntö on asettanut myynnin aloittamisen ehdoksi — ei liene konstruoitavissa ulosoton keskeytymiseksi, koska UL ei tällaista eri hakemusta häneltä mainittuja poikkeustapauksia lukuunottamatta edellytä. Säädettävän lain kannalta kantaa voidaan arvostella, sillä tällainen järjestely sallii velkojan suhteellisen vapaasti määrätä eksekuution etenemisestä, mikä on relatiivisen aikamääreen idean vastaista.[56] UL:n systeemissä velkoja voi vaikuttaa eksekuution etenemisvauhtiin vain maksuaikaa myöntämällä.

Ulosottokäytännössä on edelleen hyväksytty eksekuutiohakemuksen rajoittaminen koskemaan tiettyä eksekuutiotointa. On katsottu, että velkoja voi määräämisvaltansa perusteella pyytää yksinomaan ulosmittauksen toimittamista, mikä tosiasiallisesti sisältää samalla pyynnön, että pakkomyyntiin ei ryhdytä.[57] Ulosottohakemuksen rajoittaminen mainitulla tavalla on epäilemättä keskeytymättä-kriteerin ration vastaista. Tästä syystä mainitun rajoituksen asettaminen lienee tulkittava ulosoton keskeytymiseksi.

Myös maksuajan myöntäminen on keskeytymättä-kriteerin tarkoituksen vastaista. Velkojan myöntämä maksuaika johtaa juuri siihen kumuloitumiseen, jonka estämiseen sekä eksekuution aloittamisvaatimus että keskeytymättävaatimus tähtäävät. Ankaran tulkinnan mukaan maksuajan myöntäminen merkitsee uloshaun keskeytymistä, jolloin vireillepanon vaikutus vanhentumisen katkaisijana raukeaa. Ilmeisesti maksuajan päättyminen ja eksekuution uudelleenkäynnistyminen katkaisevat uudelleen määräajan kulumisen.

Ankara tulkinta ei kuitenkaan ole saanut kirjallisuudessa kannatusta. Velkojan on katsottu voivan vapaasti käyttää oikeuttaan maksuajan myöntämiseen, vaikka sen yksipuolisen käyttämisen on todettu aiheuttavan suuria hait-

[56] Järjestelmissä, joissa eksekuutio edellyttää useita velkojan hakemuksia, on joko siirrytty absoluuttisiin aikamääreisiin tai relatiivisiin aikarajoitussäännöksiin turvauduttaessa määritelty enemmän tai vähemmän onnistuneesti, missä ajassa velkojan on siirryttävä vaiheesta toiseen.

[57] Ks. *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 52 alaviite 9 lähteineen.

toja.[58] Mainittu mielipide ei liene alunperin ollut keskeytymättä-kriteerin ration ja nopeutetun eksekuutiovauhdin[59] huomioonottaen täysin perusteltu. Sen sijaan tulkinta vastaa nykyisiä, velallisen suojaa korostavia näkemyksiä. Muuttuneesta tulkinta-asenteesta, joka ilmenee erityisesti velallista suojaavien normien soveltamisessa, johtuu, että maksuajan myöntämistä sinänsä ei mielestäni voida pitää uloshaun keskeytymisenä. Maksuajan myöntämiselle on kuitenkin asetettava keskeytymättä-vaatimuksen oikeuspoliittisen tavoitteen mukainen maksimimäärä: kun lykkäys ylittää katon, eksekuutio on KiinA 22.3 §:n mielessä keskeytynyt.

Entä mikä vaikutus etuoikeusajan määräytymiseen on ulosmittauksen peruuttamisella *velkojan* pyynnöstä? Selvää nimittäin on, että ulosmittauksen kumoaminen velallisen valituksesta tai ulosottomiehen itseoikaisuin menettelyvirheen johdosta ei vaikuta kyseiseen aikaan. Eksekuutio on edelleen — KiintVeroEOL:n poikkeustapausta lukuunottamatta — keskeytymättä jatkunut.

> Ulosmittauksen kumoaminen itseoikaisuin aktualisoitui Vaasan hovioikeuden ratkaisussa 24. 2. 1981, jossa korkein oikeus päätöksellään 8. 5. 1981 n:o 1859 (S 81/271) eväsi muutoksenhakuluvan. Ratkaisussa useita tiloja oli vuonna 1978 ulosmitattu KiintVeroEOL:n tarkoittamista veroista eli vuoden 1975 lopullisesta verosta ja vuoden 1977 ennakkoverosta.

---

[58] Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 366—367. Wrede ei kuitenkaan mainitse erikseen KiinA 22.3 §:n tarkoittamaa tilannetta, mistä johtuen hänen esityksestään ei voida varmuudella päätellä, tarkoittaako hän maksuajan myöntämisen pidentävän myös KiinA 22.3 §:ssä tarkoitetun koron etuoikeusaikaa. De lege ferenda Wrede piti maksunlykkäyksen enimmäisaikaa rajoittavaa säännöstä tarpeellisena.

Tanskan oikeudessa on katsottu, että velkojan myöntämä maksuaika on eri asemassa kuin ulosottoviranomaisen antama tai suoraan laista johtuva maksunlykkäys. Kaksi viimeksimainittua eivät — toisin kuin ensiksimainittu — vaikuta eksekuution vireilläoloon kytkettyihin oikeusseuraamuksiin. Ks. *Elmelund* J 1978 s. 300—302 ja *Andersen—Skouvig—Sørensen—Walbom* s. 288—293.

[59] Kiinteistöeksekuutiota koskenut määräaikasäännös UL 6: 23 ei lainkaan maininnut — päinvastoin kuin irtaimistoeksekuutiota säännellyt UL 6: 20 — maksuajan myöntämistä. Ulosmittauksen näkemistä ohimenevänä välivaiheena kiinteistöeksekuutiossa osoittaa sekin, että kiinteistön ulosmittaus ei tuottanut UL:n viimeisessä, hyväksytyssä versiossa etuoikeutta. Vrt. LVK 1892 s. 137—139. Ks. myös KM 1972: A 27 s. 110, jossa komitea totesi, että vakiintuneen oikeuskäytännön vuoksi oli perusteltua poiketa kiinteistön osalta aikaprioriteettiperiaatteesta.

Jos ulosmittaustilat muodostuvat pitkiksi, luonnollinen ratkaisu on etuoikeusvaikutuksen kytkeminen myös kiinteistön ulosmittaukseen tai siirtyminen ulosmittauksen ja panttauksen täydelliseen rinnastamiseen.

Erehdyksessä tilat ulosmitattiin uudelleen samoista veroista vuonna 1979. Kun erehdys huomattiin, *ensimmäinen* ulosmittaus kumottiin vuonna 1980 ulosottomiehen itseoikaisulla. Tilat myytiin pakkohuutokaupalla samana vuonna, ja kyseiset verot katsottiin korkea-asteisesti etuoikeutetuiksi.

KiintVeroEOL:n sananmukaisen tulkinnan valossa keskeytymättä-kriteeri ei täyttynyt: kiinteistön ulosmittaustila, mitä kyseinen säädös vaatii, ei jatkunut keskeytymättä. Koska etuoikeusaika oli vuoden 1975 lopullisen veron osalta päättynyt, ei sitä vuonna 1980 toimitetun ulosmittauksen perusteella olisi saanut ottaa korkea-asteisesti etuoikeutettuna huomioon pakkohuutokaupassa.

Kaikki oikeusasteet kuitenkin katsoivat ulosoton keskeytymättä jatkuneen. Lopputulos selittynee pitkälti tapauksen atyyppisyydellä. Oikea menettelytapa olisi epäilemättä ollut vuonna 1979 toimitetun ulosmittauksen kumoaminen itseoikaisuin. Tällöin verojen etuoikeutettu asema olisi säilynyt. Olisi varsin kohtuutonta sälyttää virheellisen ratkaisun seuraukset velkojalle, joka ei pystynyt vaikuttamaan itseoikaisun toimittamistapaan.

Velkojan pyynnöstä tapahtuva peruuttaminen on kuitenkin eri asemassa. 'Automaattinen' eksekuutio palaa velkojan tahdonilmaisun seurauksena jo sivuuttamaansa vaiheeseen.[60] Se on oikeusvaikutuksiltaan puheena olevassa suhteessa rinnastettavissa ulosottohakemuksen peruuttamiseen.[61] Toisin sanoen ulosmittauksen peruuttaminen saa aikaan eksekuution katkaisevan vaikutuksen raukeamisen. Vasta uusi ulosmittaus palauttaa katkaisuvaikutuksen.

(iii). KiinA 22.4 §:n ensimmäinen ja kolmas lause samoin kuin eräät erityissäännökset eivät nimenomaisesti anna painoa eksekuution aloittamiselle tai jatkumiselle. Ne sisältävät ehdottoman eli absoluuttisen aikamääreen.

---

[60] Jos peruuttamista velkojan pyynnöstä pidetään mahdollisena, herää ongelma eksekuution jatkumisesta peruutuksen jälkeen. Onko ulosottomiehen virallistoimintoisuus edelleen voimassa, onko hänen siis joutuisasti virkavastuun uhalla ryhdyttävä uuteen ulosmittaukseen? Vai aiheuttaako peruutus ulosottomiehen toimintavelvollisuuden (ja toimintaoikeuden) päättymisen?

Vastauksella on merkitystä myös keskeytymättä-kriteerin tulkinnassa. Jos toimintavelvollisuus jatkuu, on luontevaa katsoa, että pelkkä vireilläolo riittää täyttämään kriteerin — siihenhän riittää KiintVeroEOL:ia lukuunottamatta ulosottohakemuksen jättäminen. Jos taas toimintavelvollisuutta ei ole, päinvastainen lopputulos on johdonmukainen.

Ottamatta tässä vaiheessa kantaa menettelyn oikeellisuuteen pidän ilmeisenä, että peruuttamispyyntö sisältää implisiittisesti myös pyynnön olla ryhtymättä uuteen ulosmittaukseen. Tällöin myös eksekuution uudelleenjatkuminen estyy.

[61] Ulosmittauksen peruuttamisesta huolimatta tosin ulosottoasian vireilläoloon liittyvät oikeusvaikutukset jatkuvat. Nämä oikeusvaikutukset eivät kuitenkaan mielestäni ole keskeytymättä-kriteerin tulkinnalle relevantteja.

Ehdottomat aikamääreet ovat kuitenkin velkojan kannalta riskialttiita erityisesti silloin, kun määräaika on lyhyt. Kiinteistön omistaja (velallinen) pystyy eksekuutiota tahallaan viivyttämällä aikaansaamaan etuoikeusajan ja/tai sivullissitovuuden määräävän määräajan umpeutumisen ilman, että pakkomyyntiä ehditään toimittamaan kyseisen ajan kuluessa. Vaara on konkreettisin eksekuutiojärjestelmissä, joissa ei hyväksytä valvojavelkojien ns. liittymisoikeutta.[62] Vastaavasti ehdoton aikamääre aiheuttaa huomattavia lainsäädäntöteknisiä ongelmia velallista suojaavien säännösten laatimisessa. Ei nimittäin voi olla sallittua, että velallinen pystyy, käyttämällä hyväkseen legaalista maksunlykkäystä tai eksekuution aloittamisvaltaa rajoittavaa normia, saamaan aikaan määräajan päättymisen.[63]

On siis mielekästä kysyä, ovatko mainitut sanamuodoltaan ehdottomat aikamääreet kuitenkin samalla relatiivisia. Toisin sanoen: voidaanko niistä tulkinnalla johtaa relatiivisuusmääre tai onko relatiivisuus kaikkia legaalisia maksunsaantioikeuksia koskeva ominaisuus? Viimeksimainittu edellyttää ehdottoman aikarajoitusnormin ulkopuolista oikeusperustetta.

Kirjallisuudessa on kategorisesti lähdetty KiinA 22.4 §:n ensimmäisen ja kolmannen lauseen aikamääreiden ehdottomuudesta.[64] Kantaa tukee aikarajoitusten ratio. Aikamääre on relatiivinen vain, jos lainsäätäjä erityisestä syystä on halunnut lievittää ehdottoman aikamääreen ankaruutta liittämällä siihen relatiivisuuden ja tämä ilmenee yksiselitteisesti säännöksen sanamuodosta. Uloshaun aloittaminen ei näin ollen pidentäisi etuoikeusaikaa.

KiinA 22.4 §:n esitöistä ei ilmene, että lainkohdan ensimmäisessä tai kolmannessa lauseessa olisi tarkoitettu muuta kuin aikamääreen ehdottomuutta. Näin ollen on teoriassa mahdollista, että velallinen eksekuutiota viivyttämällä lakkauttaa työpalkan ja sosiaalimaksujen etuoikeuden.

Käytännössä suurin merkitys on KML:n ja JVML:n ehdottomien aikamääreiden tulkinnalla. Molemmissa laeissa on käytetty *omistaja vastaa -konstruk-*

[62] Liittymisoikeuteen palataan jäljempänä jaksoissa 6.3 ja 6.4. Tässä yhteydessä viittaan yksinomaan liittymisoikeuden ja absoluuttisten aikamääreiden poikkeuksellisen läheiseen funktioyhteyteen. Ks. esim. *Gregow* s. 202.

[63] Esimerkin tarjoaa Norjan TfL 111 §. Lainkohdan mukaan velallinen voi pyytää maksuaikaa ulosottoviranomaiselta, jos hän suorittaa viidenneksen panttivelkojan saatavasta ja sitoutuu maksamaan loppuosan vastaavin kuukausilyhennyksin. Maksuaika riippuu viranomaisen harkinnasta. Lykkäystä ei kuitenkaan voida antaa, jos pakkohuutokaupan toimittamispyyntö perustuu legaaliseen panttioikeuteen — jolla siis on ehdoton aikarajoitus. Ks. lähemmin *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 211 ja aikaisemman oikeuden osalta *Melteig* s. 125.

[64] Näin *Ollinen* I s. 154 ja 158.

tiota. Sanatarkasti KML:n konstruktio kuuluu seuraavasti: »Kiinteistön omistajan tai haltijan vaihtuessa vastaa myös uusi omistaja tai haltija maksamatta jätetystä katumaksusta ja korosta, mikäli ne eivät ole olleet maksamatta pitempää aikaa kuin viisi vuotta maksuunpanoa seuranneen vuoden alusta lukien.»[65] Säännöksen sanamuoto sallii kaksi tulkintaa. Ensimmäisen mukaan uusi omistaja joutuu vastuuseen katumaksusta, joka *omistajanvaihdoksen* tapahtuessa ei ollut ollut maksamatta viittä vuotta maksuunpanoa seuranneen (kalenteri)vuoden alusta. Sillä, missä ajassa maksu peritään uudelta omistajalta; viime kädessä milloin pakkohuutokauppa toimitetaan, ei tämän tulkinnan mukaan ole merkitystä. Säännökset sisältävät näin tulkittuina erikoislaatuisen relatiivisen aikamääreen, jossa ei ole sen enempää eksekuution aloittamisvaatimusta kuin keskeytymättä-kriteeriäkään.

Toisen tulkinnan mukaan uuden omistajan vastuu lakkaa, ellei kiinteistöä *myydä ulosottotoimin* kyseisen määräajan kuluessa. Määräajan näin umpeuduttua uuteen omistajaan kohdistuva eksekuutio olisi keskeytettävä ja velkojan ulosottohakemus hylättävä. Aikamääre on tällöin sanan varsinaisessa merkityksessä absoluuttinen. Tulkintavaihtoehto saa jossain määrin tukea sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevista säännöksistä (KiinA 27 §) ja oikeuskäytännössä ratkaisusta KKO 1966 II 54: kiinnityksen voimassaoloajan päättyminen saa aikaan privilegioidun aseman menetyksen, ellei pakkomyyntiä ehditä toimittamaan ennen kiinnityksen raukeamista.

Korostan, että määräaikasäännöksen vaikutusta on edellä tarkasteltu sivullissitovuuden kannalta. Erikseen on ratkaistava tähän verrattuna toissijainen kysymys, mikä kyseisen maksunsaantioikeuden — joka kyseisen viiden vuoden säännön nojalla sitoo uutta omistajaa tai omistajanvaihdosta ei lainkaan ole tapahtunut — etuoikeus ja etuoikeuden voimassaoloaika ovat. Koska etuoikeus ei ole johdettavissa KML 19 §:stä, joudutaan ottamaan kantaa KiinA 22.4 §:n yleisten kriteerien merkitykseen. Jos yleisille kriteereille annetaan aineellisoikeudellinen merkitys ja katumaksun katsotaan täyttävän kriteerit, katumaksu saa lainkohdan nojalla korkea-asteisen etuoikeuden.[66]

KML:n esityöt jättävät avoimeksi, kumpi merkitys säännökselle on haluttu antaa sivullissitovuuden osalta.[67] Esityöt kuitenkin vahvistavat sivullissito-

[65] Lainaus on KML 19.1 §:stä.

[66] Katumaksun etuoikeutta käsitellään lähemmin positiivisoikeudellisena kysymyksenä jaksossa 3.7.a.ii.

[67] Hallituksen esityksessä todetaan seuraavasti: »Katumaksun maksamisen turvaamiseksi kiinteistön omistajan tai haltijan vaihtuessa ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös, jonka mukaan myös uusi omistaja tai haltija on vastuussa katumaksusta ja korosta maksuunpanovuotta seuraavien viiden vuoden ajan.» Ks. HE 1975: II 33 s. 6.

vuuden oikeuspoliittiseksi tavoitteeksi perimisen turvaamisen. Tämä puolestaan viittaa tavoitteen toteutumisen kannalta edullisempaan vaihtoehtoon; toisin sanoen vastuun syntymiseen riittäisi, että määräaika ei omistajanvaihdoksen tapahtuessa ollut kulunut umpeen.

KML 19 §:n esikuvana on ollut KML:n voimaantulon yhteydessä kumottu RakL 92.3 §, joka keskeisiltä osiltaan on identtinen KML 19 §:n kanssa.[68] KML 19 §:n tulkintaan on saatavissa apua RakL 92 §:n esitöistä ja sitä koskevasta kirjallisuudesta. Tarkastelu kuitenkin osoittaa, että sama tulkinnallinen epäselvyys vaivasi RakL 92 §:ää. Säännöstä perusteltiin esitöissä lyhyesti toteamalla: »Kunnan saamisen turvaamiseksi ehdotetaan, että kiinteistön omistajan vaihtuessa myös uusi omistaja aina ja siis pakkomyynninkin tapahduttua olisi velvollinen vastaamaan maksamatta olevista korvauksista.»[69] Perustelu muistuttaa suuresti KML:n vastaavaa perustelua siitä kuitenkin eräässä suhteessa poiketen.

KML:n perustelujen sanat »... uusi omistaja ... on vastuussa katumaksusta ... seuraavien viiden vuoden ajan» antavat vaikutelman, jonka mukaan vastuun maksimiaika olisi haluttu rajoittaa viiteen vuoteen. Lainsäätäjän tarkoituksena näyttää loppujen lopuksi olleen valita velkojalle epäedullisempi jälkimmäinen vaihtoehto. Sen sijaan RakL:n perustelut viittaavat selvästi ensimmäiseen, velkojatahoa suosivaan vaihtoehtoon, joskaan lainkohtaa ei tulkittu kyseisellä tavalla.[70]

Tulkintaongelma säilynee uudessakin lainsäädännössä. Ks. KM 1983: 82 s. 95, jossa ehdotetun uuden katumaksulain 23 §:n — säännös on sanamuodoltaan identtinen nykyisen KML 19 §:n kanssa — todetaan olevan voimassaolevan oikeuden mukainen.

[68] RakL 92.3 §:ssä oli lisäksi määräys siitä, että korvauksesta tehty sopimus sitoo kiinteistön uutta omistajaa. Sanamuotojen identtisyys on yllättävä, sillä KML:n vastuujärjestelmä on ratkaisevasti laajempi. Vastuu ulottuu KML:ssa myös haltijaan ja uuteen haltijaan. KML:n osalta syntyy ongelmia, joita säännös ei ratkaise — eikä syntyessään ollut tarkoitettukaan ratkaisemaan. Kun säännöksen siirtämistä sellaisenaan RakL:sta KML:iin ei perustella, herää epäilyksiä lainvalmistelun tasosta.

[69] Näin HE 1954: 91 s. 8. Ehdotuksen käsittelyn ainoa muutos puheena olevan kysymyksen osalta oli, että 92 §:ään lisättiin maininta koroista. Lisäystä ei perustella laki- ja talousvaliokunnan lausunnossa n:o 18/1958 vp. Ilmeistä kuitenkin on, että lisäys aiheutui epätietoisuudesta, ulottuiko vuotuismaksun sivullissitovuus myös korkoon ilman, että korko nimenomaan mainittiin.

[70] Tähän tulokseen päädytään sanojen »... uusi omistaja aina ... olisi velvollinen vastaamaan maksamatta olevista korvauksista.» Vrt. *Larma* s. 325, joka toteaa aikaisemmankin omistajan omistusaikana maksettavaksi erääntyneiden vuotuismaksujen vanhenevan viidessä vuodessa erääntymispäivästä. Ks. myös *Hyvönen*, Kaavoitus- ja rakentamisoikeus s. 254. Toinen perustelujen eroavaisuus on siinä, että RakL:n perustelut osoittavat lainsäätäjän pyrkineen poikkeukseen UL 5: 50:n pääsäännöstä, jonka mukaan pakkohuutokauppa lakkauttaa

KML:ia on siis sen esitöiden perusteella tulkittava jälkimmäisen vaihtoehdon mukaisesti. Viiden vuoden määräajan päättyminen lakkauttaa maksunsaantioikeuden sivullissitovuuden. Toisin sanoen JVML ja KML:n aikamääreet eivät ole relatiivisia.

Edellä on todettu, että sivullissitovuuden perustava määräaika voi poiketa etuoikeutta sääntelevästä määräajasta. Legaaliseen maksunsaantioikeuteen sovelletaan kahta aikarajoitussäännöstä yhtäaikaa. Aikamääreet voivat olla ehdottomia, relatiivisia tai ehdottomia ja relatiivisia. Viimeksimainittu tilanne syntyy, jos katumaksuun (ja vastaaviin omistaja vastaa -konstruktiolle rakentuviin maksuihin) sovelletaan KiinA 22.3 §:n aikamäärettä etuoikeuden osalta. KML 19 §:n sivullissitovuusaika on ehdoton, KiinA 22.3 §:n — johon KiinA 22.4 §:n toinen lause viittaa — etuoikeusaika relatiivinen.

Jos kiinteistö kuuluu edelleen maksuunpanovelallisen varallisuuspiiriin, määräaikojen rinnakkaisuus ei aktualisoidu. Katumaksu menettää etuoikeutensa, kun KiinA 22.3 §:n relatiivinen määräaika päättyy. Se on toteutettavissa eksekuutiossa etuoikeudettomana saatavana. Jos taas kiinteistö on siirtynyt uuden omistajan varallisuuspiiriin, tilanne on monimutkaisempi, joskin sinänsä selkeä. Korkea-asteinen etuoikeus on edelleen sidottu KiinA 22.3 §:n relatiiviseen, kolmen vuoden määräaikaan. Ellei eksekuutiota tänä aikana käynnistetä tai eksekuutio sittemmin keskeytyy, korkea-asteinen etuoikeus lakkaa. Sen sijaan uuden omistajan vastuu jatkuu KML 19 §:n mukaisesti viisi vuotta.[71] Ellei relatiivisuusvaikutus tule voimaan — toisin sanoen eksekuutiota ei käynnistetä kolmessa vuodessa tai se keskeytyy — katumaksu on tosin perittävissä uudelta omistajalta KML 19 §:n määräajan neljäntenä ja viidentenä vuonna, mutta ilman etuoikeutta.[72] Toisin sanoen katumaksulla on tässä tapauksessa etuoikeudettoman saatavan asema kiinteistön pakkohuutokaupassa. — Tilanne, jossa rinnakkaisia määräaikoja joudutaan soveltamaan esitetyllä, varsin absurdilla tavalla, lienee käytännössä harvinainen. Selvää kuitenkin on, että

---

kiinteistöön kohdistuvat maksunsaantioikeudet. Tätä tarkoitusta taas ei ole tuotu esiin KML:n esitöissä.

[71] Esityksen selventämiseksi korostan, että uusi omistaja voi tietenkin yleisten normien perusteella joutua vastuuseen kiinteistön arvolla myös vanhemmista katumaksuista kuin mitä KML 19 §:n ehdoton aikamääre määrää. Vastuu aiheutuu siitä, ettei uusi omistaja saa vaihdantasuojaa; toisin sanoen aikaisemman omistajan (maksuunpanovelallisen) velasta toimitettu ulosmittaus jää UL 4: 26:n tai muun perusteen nojalla häntä sitovaksi. Tämä 'yleinen' tapaus sivuutetaan esityksessä, jossa keskitytään pelkästään KML 19 §:n erityisnormiin pohjautuvaan sivullissitovuuteen.

[72] Jätän tässä vaiheessa avoimeksi sen, onko uuden omistajan vastuu henkilökohtaista vastuuta vaiko esinevastuuta. Kysymystä käsitellään jäljempänä jaksossa 5.3.b.

järjestely on *tietoisesti* luoduksi epätarkoituksenmukainen eikä vastaa velkojaprivilegiojärjestelyiltä vaadittavaa praktista sovellettavuutta.

> Lausuttu herättää kysymyksen, onko järjestelyn sovellettavuus niin heikko, että se on otettava reaalisena argumenttina huomioon KiinA 22.4 §:n yleisten kriteerien merkitystä arvioitaessa. KML:n ja JVML:n osalta vastaus olisi ilmeisesti myönteinen: etuoikeuden myöntäminen johtaa käytännön soveltamisongelmiin, mikä seuraamus puoltaa merkityksen epäämistä yleisiltä kriteereiltä. Viitatut lait ovat kuitenkin vain rajattu erityistapaus, jossa yleiset kriteerit voivat saada merkitystä. Periaatteelliseen ongelmaan kiistaton epäpraktisuus ei vaikuta.
>
> On myös todettava, että praktisuusvaatimusta usein yliarvostetaan vakuusjärjestelyjen kyseessäollessa. On viitattu siihen, että järjestelyn 'sallittavuus' voidaan perustaa pelkästään etujen painavuuteen haittojen rinnalla. Jos prioriteettisääntöjen monimutkaisuus aiheuttaa konflikteja, tuomioistuimet ovat olemassa niiden ratkomista varten. Sitäpaitsi vain vähäinen määrä velkasuhteista, joissa vakuusjärjestelyä on käytetty, joutuu selvitysvaiheeseen. Näin ollen monimutkaisuus ei sinänsä ole argumentti vakuusjärjestelyn hylkäämisen puolesta.[73]

d. Ehdottoman määräajan päättyminen eksekuution vireilläollessa

Ehdottomat aikamääreet aiheuttavat erikoislaatuisen ongelman, joka on muotoiltavissa seuraavasti: missä vaiheessa saatavan perimiseksi tapahtuvan eksekuution on vähintään oltava, jotta ehdottoman määräajan päättyminen eksekuution kuluessa ei vaikuta legaalisen maksunsaantioikeuden velkojan asemaan? Koska määräajan päättyminen ei enää voi vaikuttaa maksun jo saaneeseen velkojaan, tarkastelu on kohdistettava niihin eksekuution vaiheisiin, jotka ajallisesti edeltävät maksun suorittamista eli jako-osuuden tilittämistä. Vaiheet ovat kaavamaisesti esitettyinä eksekuution vireilletulo, ulosmittaus, velkojainluettelon laatiminen, huutokaupan toimittaminen, sen lainvoimaisuus ja kauppahinnan jako. Tarkennettu kysymys kuuluu, mikä mainituista vaiheista riittää säilyttämään muutoin raukeavan maksunsaantioikeuden tai siihen liittyvän etuoikeuden.

Koska ei ole syytä olettaa, että vastaus on sama sekä sivullissitovuutta että etuoikeutta silmälläpitäen, ongelma joudutaan jakamaan kahteen alakysymykseen. Otan lähtökohdaksi tilanteen, jossa *sama* määräaikasäännös ja *sama* määräaika sääntelee sekä sivullissitovuuden että etuoikeuden voimassaoloaikaa.

Jos kiinteistö on vielä maksuunpanovelallisen varallisuuspiiriä, määräajan

[73] Ks. ajattelusta lähemmin *Eyben* (Festskrift till Carl Jacob Arnholm) s. 369—378.

päättymisellä voi olla lähtökohtaisesti vain etuoikeustason seurauksia.[74] Saatava menettää korkea-asteisen tai aikaprioriteetin mukaisen etuoikeutensa.

Kiinteistön kuuluessa uuden omistajan[75] varallisuuspiiriin ja oletettaessa uuden omistajan vastuu esinevastuuksi[76], määräajan umpeenkuluminen katkaisee periaatteessa eksekuutioliitynnän. Sitovuus lakkaa, eikä kysymys etuoikeuden voimassaolosta voi konkretisoitua. Velkoja menettää maksunsaantioikeutensa kiinteistöä ja uutta omistajaa kohtaan. Velkoja ei saa suoritusta edes silloin, kun pakkohuutokaupassa kertyneet varat riittäisivät kaikkien velkojen suoritukseksi. Maksunsaantioikeuden menetys on otettava viran puolesta huomioon.[77]

Määräajan päättymisen vaikutus sivullissitovuuteen ei ole legaalisten maksunsaantioikeuksien osalta ollut esillä oikeuskäytännössä. Sen sijaan vastaavaan ongelmaan on jouduttu sopimusperusteisten panttioikeuksien osalta ottamaan kantaa ratkaisussa KKO 1966 II 54. Aloitan tarkastelun analysoimalla kyseistä omistajanvaihdostilanteeseen — ja siis sivullissitovuuteen — liittyvää ratkaisua (i). Pyrin erityisesti löytämään sen teoreettisen lähestymistavan, jota ratkaisu ilmentää. Tämän jälkeen selvitän, voidaanko sopimusperusteisiin panttioikeuksiin sovellettuja ratkaisumalleja sellaisinaan tai tarkennettuina noudattaa legaalisten maksunsaantioikeuksien kyseessäollessa (ii).

---

[74] En ota tässä yhteydessä tarkasteltavaksi VanhA:n tai mahdollisten erityisvanhentumissäännösten mukaista vanhentumista.

[75] Uudella omistajalla tarkoitan nimenomaan kiinteistön luovutuksensaajaa, missä merkityksessä ilmaisua on käytetty myös KML:ssa ja JVML:ssa. Se, että yleisseuraajan vastuu on esimerkiksi KML 19 §:ssä säädettyä laajempi, lienee kiistatonta.

[76] Jos myös uuden omistajan vastuu on henkilökohtaista (rajoittamatonta) vastuuta, kuvattua 'panttioikeudellista' kysymyksenasettelua ei ylipäätään synny. Tosin tässäkin tapauksessa herää lukuisia eksekutiivisia ongelmia muun muassa ulosottoperusteen ulottuvuudesta, mutta määräaikasäännösten näkökulmasta tilanne on ongelmaton. Määräajan päättymisen vaikutukset ovat etuoikeustasoisia.

[77] Kuten edellä mainittu jakso osoitti, sivullissitovuus ja etuoikeus voidaan ajallisesti erottaa toisistaan useampaakin lainsäädäntöteknistä ratkaisua käyttäen, joskin erottamisen mielekkyys ei ole kovin ilmeinen. Teknisestä ratkaisusta riippumatta vain kaksi vaihtoehtoa ovat mahdollisia. Ensinnäkin etuoikeus voi päättyä ennen sivullissitovuutta. Edellä on hypoteesina tarkasteltu KML 19 §:ää ja KiinA 22.4 §:ää (sekä KiinA 22.3 §:ää), jotka näyttävät johtavan tähän lopputulokseen.

Toiseksi sivullissitovuus voi päättyä ennen etuoikeutta. Tämä vaihtoehto on kuvatussa tilanteessa *per definitionem* poissuljettu, sillä etuoikeudelle ei edellä ole annettu sivullissitovuutta. Vaihtoehto johtaa siihen, ettei pitemmällä etuoikeusajalla ole ilman erityistä oikeusperustetta oikeudellista merkitystä. Erityisen oikeusperusteen voi muodostaa UL 4: 26, vastattavaksiottamislauseke luovutussopimuksessa jne. Perusteen sattumanvaraisuuden takia vaihtoehto ei mielestäni ole oikeuspoliittisesti perusteltu. Mahdolliset positiivisoikeudelliset esimerkit selittynevät sattumalla tai valmistelun virheillä.

(i). Ratkaisun tapahtumakulku on tiivistettynä seuraava:

Synnernäsin tilaan RN:o 2: 4 oli vuonna 1948 vahvistettu kiinnitys tilan silloisen omistajan HH:n tunnustaman haltijavelkakirjan maksamisen vakuudeksi. Vuonna 1952 HH myi tilasta määräalan HN:lle. Määräalasta muodostettiin tila Huvila I RN:o 2: 16. Tämä tila puolestaan myytiin välivaiheiden jälkeen vuonna 1962 GH:lle ja MH:lle yhteisesti. Vuonna 1955 kiinnitysvelkoja ryhtyi hypoteekkilainhakuun, ja tila Huvila I julistettiin UL 2: 17:n mukaisesti ulosmitatuksi. Yritys tilan pakkomyymiseksi epäonnistui, sillä tarjouksia ei tehty. Ulosmittaustila kuitenkin muodollisesti jatkui.[78] Vuonna 1958 kiinnitysvelkoja laiminlöi kiinnityksen uudistamisen. Vuonna 1964 kiinnitysvelkoja pyysi uudelleen pakkohuutokaupan toimittamista.

GH ja MH sekä heidän saantomiehensä valittivat tässä vaiheessa ulosmittauksen voimassaolosta. Valituksen perusteluina he esittivät, että kiinnitys oli rauennut vuonna 1958 ja että velkojalla ei, HH:n jouduttua vuonna 1961 konkurssiin, ollut enää separatistin asemaa, joten myös ulosmittaus oli KS 10.2 §:n nojalla rauennut. Vaikka ulosmittauksen katsottaisiinkin vastoin valittajien kantaa olevan voimassa, ei velkojalla voisi olla parempaa oikeutta tilaan Huvila I kuin sen nykyisillä omistajilla, jotka olivat hakeneet pysyvyyskiinnitystä määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi ennen ulosmittauksen toimittamista. Sitäpaitsi määräala oli myös lohottu ennen ulosmittausta itsenäiseksi tilaksi.

Ulosotonhaltija hylkäsi valituksen, koska ulosmittauksen ei väitettykään peruuntuneen maksun johdosta tai muusta laillisesta syystä, eikä tällaisena syynä ollut pidettävä kiinnityksen raukeamista.

Hovioikeus päätyi hyväksymään valituksen. Koska velkoja kiinnityksen lakattua ei ollut separatisti, vaan puheena olevan ulosmittauksen oli katsottava KS 10.2 §:n mukaan lakanneen HH:n jouduttua konkurssiin, ulosmittaus tilan Huvila I osalta oli lakannut.

Korkein oikeus teki seuraavan päätöksen. Koska kyseistä kiinnitystä ei ollut uudistettu kymmenessä vuodessa ja siihen perustuva panttioikeus näin oli lakannut ja kun HH:ta, NH:ta, GH:ta tai MH:ta ei ollut velvoitettu lainhakupäätöksessä henkilökohtaisesti suorittamaan velkojalle velkakirjan määrää, julistettu *ulosmittaus oli siten rauennut* kiinnityksen lakattua olemasta voimassa.

Lopputulos vastaa *Ollisen* kantaa, johon valittajat vetosivatkin valituksensa perusteluissa. Ollinen katsoo, että jako-osuuden saamiseen vaaditaan, että kiinnitys on voimassa huutokauppatilaisuudessa velkojainluetteloa laadittaessa.[79]

---

[78] UL 5: 43:n mukaan ulosmittaustilan olisi tullut raueta, kun pyyntöä uuden pakkohuutokaupan toimittamisesta ei — ainakaan jutun asiakirjojen mukaan — määräajassa esitetty. Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 446—447 ja *Halila,* Ulosmittaus s. 97. Ks. edellä jakso c.

[79] Ollinen tarkasteli pelkästään tilannetta, jossa velkojainluettelo laaditaan UL:n pääsäännön mukaisesti huutokauppatilaisuudessa.

Sen sijaan ei hänen mukaansa tarvita, että kiinnitys olisi voimassa kauppahinnan jakotilaisuudessa — joka UL 6: 11:n nojalla voi tulla lykätyksi pitkäksikin ajaksi.[80] Ollisen perustelut ovat, eräiden praktisten syiden lisäksi, hänen ajalleen tyypillisesti käsitelainopillisia: huutokauppapäivästä alkaa huutajan omistusoikeus, maksuselvitys koskee aikaa vain huutokauppapäivään, velkojainluettelo määrää kuka saa jako-osuuden jne.

Ollisen esityksestä ei ole yksiselitteisesti pääteltävissä, kummalta kannalta hän tarkastelee kiinnityksen lakkaamisen oikeusvaikutuksia. Perustelut kuitenkin näyttävät viittaavan siihen, että Ollinen tarkastelee kysymystä pelkästään etuoikeusongelmana, joskin hänen kantansa on kirjallisuudessa hyväksytty myös vastuukysymyksen (eli sivullissitovuuden) osalta.[81]

Epävarmaa nähdäkseni on, voidaanko ratkaisu KKO 1966 II 54 selittää Ollisen lähestymistavan avulla.

Jos velallinen omistaisi edelleen kiinteistön, etuoikeuden menetys kiinnityksen lakatessa on johdonmukainen seuraus. Kirjaamismerkinnän oikeusvaikutusten enimmäisaika päättyy. Koska kiinteistöeksekuutio ei Suomessa — toisin kuin esimerkiksi Tanskassa ja Norjassa — sisällä etuoikeusmomenttia, ei eksekuutiotoimi (esim. ulosmittaus) voi periaatteessa säilyttää 'katoavaa' etuoikeutta.[82] — Jos sen sijaan kysymyksessä oleva oikeusjärjestys rinnastaa ulosmittauksen ja panttauksen toisiinsa etuoikeuden osalta, tilanne on toinen. Velkoja menettää *panttauksen* kirjaamismerkintään (eli 'panttaukseen') perustuvan etuoikeuden, mutta *säilyttää ulosmittauksen* kirjaamispäivän mukaisen etuoikeuden. Kyseessä on siis pohjimmaltaan etuoikeusaseman muutos.

Tiivistäen voidaan todeta, että kuvatussa tilanteessa ratkaistaan *etuoikeus*ongelma. Vastakkaiset intressitahot ovat sopimusperusteinen panttivelkoja ja muut velkojat. Tilanteessa liikutaan aikarajoitussäännösten ydinalueella.

---

[80] Ks. *Ollinen* II s. 75.

[81] Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 34 ja *Jalanko* LM 1969 s. 204. Viimeksimainittu näkee tulkinnan etuna sen käytännöllisen selkeyden.

[82] Lausutun periaatteen selkeydestä huolimatta kyseisessä »asianosaissuhteen» tilanteessa herää joukko eksekutiivisia erityiskysymyksiä, joista eräitä selostettu ratkaisu valottaakin. Yksi kysymys on, menettääkö velkoja kiinnityksen rauetessa separatistiasemansa. Hovioikeus vastasi kysymykseen myönteisesti. Velkoja ei voi enää aloittaa tai jatkaa kiinteistöeksekuutiota. Vastaus on ainakin de lege ferenda perusteltu: etuoikeuden puuttuessa separatistin valtuudet eivät voi johtaa separatistiaseman myöntämisen tavoitteisiin.

Toinen kysymys on ulosottotekninen: onko ulosottomenettely aloitettava uudelleen alusta vai säilyttääkö UL 2: 17:n ulosmittausjulistus pätevyytensä eksekuution välttämättömänä alkuaskeleena? Pidän jälkimmäistä vaihtoehtoa oikeana. Uudella ulosmittauksella ei ole mitään funktiota. Minkään tahon oikeussuoja ei sitä vaadi. Sen sijaan vastausta ei voida johtaa lainhakupäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuus ei ulotu päätöksen antamisen jälkeisiin oikeustosiseikkoihin.

Jos kiinteistö on siirtynyt uuden omistajan varallisuuspiiriin, kiinnityksen lakkaamisen oikeusvaikutukset eivät ole yhtä selkeästi hahmotettavissa. Tämä johtuu siitä, että ratkaistavaksi tulevat sekä *etuoikeus-* että *vastuu*ongelma. Säännösten esitöiden valossa näyttää kyseenalaiselta, onko jälkimmäistä oikeusvaikutusta pystytty ennakoimaan tai ylipäätään erottamaan etuoikeusongelmasta. Selvästikin myös tässä omistajanvaihdostilanteessa lähtökohtana on, että kiinnityksen lakatessa velkoja menettää etuoikeutensa eikä voi kilpailla muiden etuoikeutettujen velkojien kanssa. Muu ratkaisu ei aikamääreiden ration valossa liene mahdollinen. Sen sijaan vastuuongelman ratkaisussa voidaan erottaa kaksi toisensa poissulkevaa vaihtoehtoa.

Ensimmäisen vaihtoehdon mukaan eksekuutio säilyttää velkojan esinekohtaisen maksunsaantioikeuden kiinteistöön. Eksekuutiotoimi lukitsee eksekuutioliitynnän. Velkojan sekundäärinen oikeus sitoo edelleen uutta omistajaa. Sitovuuden käytännön seurauksena velkoja voi jatkaa eksekuutiota ja saada suorituksen pakkohuutokaupan kauppahinnasta. Tilanne rinnastuu ulosmitatun kiinteistön luovutukseen, jossa luovutuksensaajan oikeusasemaa rasittamaan jää ulosmittausvelkojan sekundäärinen oikeus.

Toinen vaihtoehto on ensimmäisen peilikuva. Kiinnityksen lakatessa aineellinen maksunsaantioikeus häviää.[83] Velkojalla ei ole enää oikeutta täytäntöönpanoon.[84] Tapahtuneet eksekuutiotoimet raukeavat, mikä johtuu niiden aksessoorisesta suhteesta maksunsaantioikeuteen. Lopputulosta selventää kiinnityksen tuottaman panttioikeuden näkeminen erityissäänneltynä saamisoikeutena. Kun kyseinen saamisoikeus on vanhentumisen takia lakannut ja velallinen (kiinteistön omistaja) on tässä yksittäistapauksessa tehnyt väitteen lakkaamisesta, ulosottoviranomaisen on hylättävä velkojan täytäntöönpanohakemus ja todettava tapahtuneet eksekuutiotoimet rauenneiksi. Vaihtoehdossa on toisaalta looginen heikkous, joka heikentää sen selitysarvoa. Lausuma, että kiinnityksen lakatessa aineellinen maksunsaantioikeus häviää, sisältää jo oletaman, että eksekuutiotoimi kuten ulosmittaus ei voi kyseistä oikeutta uuteen

[83] Oma ongelmansa on mahdollinen myyjän ja ostajan välienselvittely, jos kauppakirjaan on sisältynyt ns. vastattavaksiottamislauseke. Tällöin joudutaan ratkaisemaan, onko ostaja täyttänyt kaupasta johtuvat velvoitteensa, kun myyjä joka tapauksessa on — tosin ennalta-arvaamattoman seikan takia — vapautunut kiinnityksen aiheuttamasta suoritusvelvollisuudesta. Vai joutuuko ostaja suorittamaan kiinnityksen määrän myyjälle osana kauppahintaa? Kysymyksenasettelusta ks. *Lindskog* JFT 1985 s. 250—252. Nähtäessä kyseinen lauseke kauppahinnan suoritustapaa koskevana ehtona vastaus on mielestäni selvä: ostaja joutuu suorittamaan kiinnityksen määrän myyjälle. Yhdentekevää on, oliko myyjällä henkilökohtainen vastuu vai rajoittuiko hänen vastuunsa esinevastuuseen.

[84] Ks. *Ollinen* I s. 24.

omistajaan nähden säilyttää. Viimeksimainittu on kuitenkin se ongelma, joka ajattelutavalla tuli ratkaista ja selittää. Selventäen: kehäpäätelmän vaara on ilmeinen.

Toisen vaihtoehdon sovellutus on turvautuminen yleisiin normeihin. Toisin sanoen maksunsaantioikeuden sivullissitovuus KiinA 27 §:n määräajan kuluttua ratkaistaan UL 4: 26:n perusteella. Kollisio ratkeaa ulosmittausvelkojan (eli entisen kiinnitysvelkojan) hyväksi, ellei uusi omistaja hae säädetyssä määräajassa lainhuutoa.

Ratkaisussa KKO 1966 II 54 ulosotonhaltija päätyi ensimmäiseen ja korkein oikeus toiseen vaihtoehtoon. Korkeimman oikeuden kannan mukaan ei riittänyt, että kiinnitys oli voimassa ulosmittaushetkellä, vaan maksunsaantioikeus menetti kiinnityksen lakatessa sivullissitovuutensa. UL 4: 26:ään tukeutunut toisen vaihtoehdon sovellutus ei aktualisoitunut. Niukoista perusteluista ei kuitenkaan ilmene, minkä ajattelun tuloksena korkein oikeus sai tämän tuloksen.

UL 4: 26:n soveltaminen kyseiseen tilanteeseen olisi mielestäni ollut johdonmukaisin ratkaisu. Soveltamista ei olisi estänyt kollisiotyypin rakenne.[85] Myös velkoja vetosi valituksessaan siihen, että GH ja MH eivät olleet hakeneet saannolleen lainhuutoa UL 4: 26:n mukaisessa määräajassa ja että ulosmittaus entisen omistajan HN:n velasta oli näin tullut heitä sitovaksi.

UL 4: 26:n soveltamisen ongelmana on, voidaanko sen kollisionratkaisusääntöä käyttää silloin, kun velallisen eli entisen omistajan vastuu on esinevastuuta. Vai onko soveltamisen ehtona entisen omistajan rajoittamaton vastuu? Kysymystä ei ole yksityiskohtaisemmin käsitelty kotimaisessa kirjallisuu-

[85] Tapauksessa esiintyy kaksi kollisiotyyppiä. Ensimmäinen syntyy määräalan luovutuksensaajan ja kiinnitysvelkojan (myöhemmän ulosmittausvelkojan) välille. Kollisiossa velkoja on primus, ja luovutuksensaajan pääsääntöinen sidonnaisuus todetaan KiinA 16 ja 19 §:issä.

UL 4: 26:n soveltaminen tässä kollisiossa on mahdotonta, sillä kollision ratkaisevat lohkomisen merkitseminen maarekisteriin tai erottamisoikeuden pysyttäminen pakkohuutokaupassa. Kirjaamisjärjestelmän rakenteesta johtuen lainhuutoa ei voida myöntää eikä hakea määräalaan. Ks. *Pietilä,* Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen s. 25—29, *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 84 ja *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 359 alaviite 26. Kollision ratkaisusäännöistä ks. *Hyvönen,* Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta s. 353—355.

Koska huutokauppaa ei kyseisessä yksittäistapauksessa toimitettu, kollisio ei ratkennut. Määräalan tultua lohotuksi kollisio kuitenkin muutti muotoaan. Syntyi kiinteistön luovutuksensaajan ja velkojan välinen kollisio, johon UL 4: 26:n on *teknisesti* sovellettavissa, sillä lainkohdan tarkoittama oikeustosiseikka, lainhuuto, voi toteutua. Ongelmana on KiinA 16 ja 19 §:ien ja UL 4: 26:n soveltamisalojen määrittely.

dessa, jossa on lähdetty entisen omistajan henkilökohtaisesta ja rajoittamattomasta velkavastuusta. Vain tällöin lainhuudon hakemisen laiminlyönti laajentaa entisen omistajan henkilöluottokelpoisuuden luovutettuun mutta lainhuudattamattomaan kiinteistöön.

UL 4: 26:ssa todetaan nimenomaisesti, että lainkohdan kollisionratkaisunormi ei tule sovellettavaksi, jos velkojan saaminen on kiinteistöön kiinnitetty tai muutoin sellainen, että kiinteistö on siitä vastaava. Poikkeus on itsestäänselvä, sillä kyseisissä tilanteissa velkojalla on aikaprioriteetin mukainen etusija. Sivullissitovuuden aiheuttavan kvalifikaation lakatessa — tapauksessa KKO 1966 II 54 kiinnityksen voimassaoloajan päättyessä — kollisiotyyppi on jälleen lainkohdassa tarkoitettua: vastakkain ovat aikaprioriteettiinsa vetoava luovutuksensaaja (GH ja MH) ja tietyin ehdoin ekstinktion saava ulosmittausvelkoja. *Kollisiotyypin* kannalta tarkasteltuna on yhdentekevää, onko entisen omistajan (eli HN:n) vastuu henkilökohtaista vastuuta vaiko esinevastuuta. Sen sijaan UL 4: 26:n *sanamuoto* sulkee kirjaimellisesti tulkiten lainkohdan sovellutusalueen ulkopuolelle tapauksen, jossa vastuu on ollut esinevastuuta.[86]

Korkeimman oikeuden ratkaisu lienee tulkittavissa siten, että UL 4: 26:n soveltamismahdollisuus torjuttiin. Perustelujen maininta, ettei lainhakupäätöksessä ollut velvoitettu HH:ta, HN:ää, GH:ta eikä MH:ta *henkilökohtaisesti* (kursivointi minun) suorittamaan velkakirjan määrää, viittaa mielestäni juuri tähän.

> Viittaus on tosin merkitykseltään epäselvä. Jos GH ja MH olisivat olleet henkilökohtaisessa vastuussa, kiinnityksen lakkaamisella olisi voinut olla vain etuoikeustason seurauksia. Tältä osin perustelu on kiistämätön, joskin tarpeeton. Tulkinnanvaraisempi on viittaus HH:n ja HN:n puuttuvaan henkilökohtaiseen vastuuseen. Onko tarkoitettu, että vastuun

[86] Rajaus on epäilemättä perusteltu tilanteen harvinaisuuden takia. Yleensä kiinnityksestä yms. johtuva sivullissitovuus jatkuu eksekuution päättymiseen saakka. Velkoja pyrkii yleensä etuoikeutensa säilyttääkseen uudistamaan kiinnityksen. Kuvatussa tilanteessa ei myöskään UL 4: 26:n keskeinen tavoite — valeluovutusten ehkäiseminen — aktualisoidu. Kiinteistön omistaja ei edes teoriassa voi valeluovutuksin vähentää velkojansa oikeutta eli eksekuution kohteeksi kelpaavaa omaisuuttaan. UL 4: 26:n ratiosta ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 362 ja uudemman kirjallisuuden osalta *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 212 ja *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 361.

Selvää kuitenkin on, että lainkohta tulee yleissäännöksenä sovellettavaksi riippumatta siitä, voiko kyseinen luovutus edes teoriassa olla valeluovutus tai viittaavatko yksittäistapauksen faktat valeluovutuksen mahdollisuuteen. Itse näkisin erityisesti UL 4: 26:n ensimmäisen momentin eksekutiivisen presumption asettavana normina, joka funktionaalisesti lukeutuu UL 4: 10:n ja alkuperäisen UL 4: 11:n muodostamaan säännöskokonaisuuteen. Tiettyä esinettä pidetään velallisen varallisuutena, kunnes vastakohta säänneltyä oikeussuojamenettelyä noudattaen osoitetaan.

ollessa jommankumman osalta henkilökohtaista kollisio olisi suoraan ratkennut velkojan hyväksi. Tulkinta poikkeaisi esineoikeuden yleisistä periaatteista. Todennäköisempi on yllä puollettu kanta, jonka mukaan tällöin olisivat tulleet sovellettaviksi UL 4: 26:n kollisionratkaisusäännöt.

Vielä haetumpi mahdollisuus on, että viittauksella HH:n ja HN:n vastuun määrittelyyn ulosottoperusteessa olisi haluttu ottaa kantaa lainhakupäätöksen oikeusvoiman ulottuvuuteen, johon riidan osapuolet kylläkin kiinnittivät kirjelmissään runsaasti huomiota. Eri asia on, voidaanko kollisioratkaisussa antaa merkitystä sille, miten vastuu on määritelty ulosottoperusteessa. Jutun asiakirjoista päätellen velkakirjan antajan HH:n vastuu näyttää olleen alunperin myös henkilökohtaista, joskaan tätä ei suoraan tuoda esiin. Kun ulosotto toisaalta on summaarista, ulosottoperusteen sanamuotoon sidottua menettelyä, ei tämäkään mahdollisuus ole täysin poissuljettu.

Muutoin perustelut jäävät niukoiksi, eikä niistä ilmene, miksi edellä viitattua toista vaihtoehtoa pidettiin oikeana.[87]

Nähtäessä panttioikeus uudemmalle kirjallisuudelle ominaiseen tapaan erityisenä saamisoikeutena ei UL 4: 26:n soveltamismahdollisuuteen vaikuta se, onko entisen omistajan vastuu rajoitettua vai rajoittamatonta. Tosin lainkohdan pääasiallisin ratio — velallisen valeluovutusten ehkäiseminen — ei ole ensiksimainitussa tapauksessa yleensä aktualisoitunut. Velkoja voi estää eksekuutioliitynnän katkeamisen yksinkertaisesti uudistamalla kiinnityksen. Jos taas kiinnityspanttioikeutta tarkastellaan perinteiseen tapaan esineoikeudellisena arvo-oikeutena, joka on saamisoikeudesta irrallinen oikeustyyppi, ratkaisun KKO 1966 II 54 lopputulos on luonnollinen.[88] Kun arvo-oikeus lakkaa KiinA 27 §:n nojalla, velkojalle ei jää mitään perustetta, johon hän voisi vedota uuteen

---

[87] Jutun asiakirjoihin liittyy professori Tauno Ellilän lausunto, jossa hän puoltaa lopputulokseksi tullutta tulkintaa — itse asiassa pelkästään sen loogisuuteen ja Ruotsin oikeuteen vedoten. Ruotsin oikeuden osalta Ellilä viittaa nimeltä mainiten Tryggeriin ja Olivecronaan. Olivecronan tutkimuksista Ellilä viittaa hänen teoksensa *Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom* ensimmäiseen vuoden 1933 painokseen. Olivecrona onkin painoksen sivuilla 17 ja 158—159 selvästi tällä kannalla. Hän muun muassa mainitsee: »Ej heller hjälper det, att innehavaren av en förfallen inteckning tidigare fått sin fordran fastställd genom utslag, som vunnit laga kraft.» Kirjan toisesta painoksesta nämä kannanotot puuttuvat, joskin siinäkin Olivecrona toteaa perusteluitta (s. 162), että kiinnityksen on oltava voimassa kauppahinnan jakohetkellä.

[88] Väärinkäsitysten välttämiseksi korostan, että myös arvo-oikeudellinen näkemys sallii toisen vaihtoehdon mukaisen tulkinnan, joskin tulkinta on mielestäni luontevampi saamisoikeudelliseen näkemykseen liittyvänä. Panttioikeudesta arvo-oikeutena ks. esim. *Wrede—Caselius* s. 445—447 ja *Kivimäki—Ylöstalo* s. 37—38.

omistajaan, lähtökohtaisesti sivulliseen nähden. Saamisoikeuden kohteena on velallinen eli entinen omistaja.[89]

Tarkastelu osoittaa, että vaikka oikeuskäytäntö on ratkaisussa KKO 1966 II 54 yhtynyt lopputuloksessaan kirjallisuudessa esitettyihin kannanottoihin, kyseenalaista on, onko tämä tapahtunut samoin, lähinnä *Ollisen* tutkimukseen juontuvin perustein. Vielä epävarmempaa on, voidaanko ratkaisusta päätellä, että riittävää jako-osuuden saamiseksi on kiinnityksen voimassaolo velkojainluettelon laatimishetkellä. Ollisen pääargumentti, jonka mukaan velkojainluettelo määrää jako-osuuden ja siihen oikeutetut, ei ole vakuuttava. Velkojainluettelo on kyseisessä suhteessa ratkaiseva vain negatiivisesti: siitä pois jäänyt velkoja ei voi saada jako-osuutta.[90] Sen sijaan luetteloon merkityn velkojan oikeutta maksuun ei ole lopullisesti ratkaistu. Hän voi eri syistä menettää jako-osuutensa.[91]

[89] Ratkaisu KKO 1966 II 54 on useammassakin suhteessa poikkeuksellinen. Asiakirjojen avulla ei ole pääteltävissä, missä määrin lopputulokseen ovat vaikuttaneet teoreettisten perusteiden ohella tapauksen omat erikoispiirteet. UL 4: 26:n soveltamisen on voinut estää se, että muodollinen ulosmittaus — jonka tosin olisi tullut ex lege UL 5: 43:n nojalla raueta — oli tapahtunut ennen määräalan lohkomista. Oli siis tulkinnanvaraista, kuuluiko kollisio ylipäätään UL 4: 26:n sovellutusalaan. Vastaavasti jos vuoden 1955 ulosmittaus katsottiin UL 5: 43:n nojalla rauenneeksi, oli selvää, ettei ensimmäinen vaihtoehto — eli esinekohtaisen maksunsaantioikeuden säilyttävän vaikutuksen liittäminen ulosmittaukseen — voinut tulla kysymykseen. Toisin sanoen ratkaisijalla oli valittavanaan vain yksi vaihtoehto, johon päädyttiin.

[90] Näin *Olivecrona,* Utsökning s. 175. Poikkeuksena on jälkivalvonta (UL 6: 10). Velkojainluettelon merkityksestä ks. jäljempänä jakso 7.2.

[91] Siviilioikeudessa on yleisesti katsottu, että vasta maksun saanut velkoja on sellaisessa asemassa, että hänen saamaansa suoritusta ei voida vaatia takaisin tai peräännyttää. Konkurssin osalta ks. *Halila* LM 1975 s. 73—76.

Tästä säännöstä on poikkeuksia, sillä eräissä tapauksissa perusteettoman edun palautuskanne tai vahingonkorvauskanne voivat johtaa jo saadun maksun tai sen arvon palauttamiseen. Erityisesti perusteettoman edun palautusnormiston käyttöalan laajentuminen oikeuskäytännössä on merkinnyt maksun vastaanottamiseen alunperin liittyneen 'lopullisuuden' katoamista. Panttivelkojan toiseen panttivelkojaan kohdistama palautuskanne on hyväksytty muun muassa ratkaisussa KKO 1932 II 279, jossa velkoja oli vaatinut ja saanut korkoa pitemmältä ajalta kuin mitä sitä todellisuudessa oli maksamatta. Ratkaisussa KKO 1939 I 4 palautusvaade, joka perustui velkojan velkojainluettelossa saamaan liian korkeaan etuoikeuteen, hylättiin. Ruotsin oikeudessa palautusvastuu on — oikeusjärjestyksen torjuessa yleisen perusteettoman edun palautussäännön — perustettu velkojan vahingonkorvausvastuuseen. Ks. esim. *Olivecrona,* Förfarandet s. 168—169. Oikeus palautukseen voi olla myös esineen oikealla omistajalla. Ks. SOU 1973: 22 s. 726—729, jossa todettiin vuoden 1877 UL:ia silmälläpitäen, että maksun saanut velkoja oli palautusvastuussa »på skadeståndsrättsliga grund.»

Erityisen laajaan palautusvastuuseen on päädytty veroulosotossa. Palautusta voi vaa-

Ruotsin oikeuden kanta, jonka mukaan kiinnityksen tulee olla voimassa vielä jakohetkellä[92], on johdonmukaisempi kuin Ollisen edustama tulkinta. Jakohetken jälkeiset muutokset oikeudellisessa tosiseikastossa ovat irrelevantteja, eikä kiinnityksen lakkaamisella periaatteessa tulisi olla merkitystä sen enempää etuoikeuden kuin sivullissitovuudenkaan osalta. Johdonmukaisuus siis puoltaa kauppahinnan jakohetken katsomista kriittiseksi hetkeksi.

Tiivistelmänä voidaan todeta, että sopimusperusteisten panttioikeuksien tarkastelu ei anna yhtenäistä ja johdonmukaista kuvaa sovellettavista normeista. Panttioikeuden oikeusvaikutusten lakkaamista toisaalta sivullissitovuuden ja toisaalta etuoikeuden osalta ei ole erotettu. Kiinnityksen lakkaamista on tarkasteltu molempien oikeusvaikutusten kannalta yhtäaikaa ja katsoen molempien oikeusvaikutusten — tarkkaan ottaen niiden päättymisen — keskittyvän samaan hetkeen. Kytkennän tueksi ei mielestäni ole löydettävissä teoreettisia perusteita. Ei voida olettaa, että oikeusvaikutukset lakkaavat »jaottomana kokonaisuutena» määrätyllä hetkellä.[93] Tosin oikeusvaikutusten yhtäaikainen lakkaaminen johtaa käytännön soveltamistoiminnalle selkeään ratkaisuun.

Kiinnityksen oikeusvaikutusten päättymishetkeä ei ole pystytty määrittelemään riidattomasti. Ainoassa julkaistussa ratkaisussa on katsottu, että lakkaamisen oikeusvaikutukset ulottuvat toimitetusta ulosmittauksesta huolimatta myös sivullissitovuuteen. Eksekuutioon ei toisin sanoen liity sivullissitovuuden säilyttävää elementtiä. Yksittäisistä eksekuution vaiheista ainakaan ulosmittausta ei voida pitää tällaisena. Sivullissitovuus toisin sanoen edellyttää, että kiinnitys on muodollisesti voimassa velkojainluettelon laatimisen, mahdollisesti vielä kauppahinnan jaon hetkellä. On oletettavaa, että ratkaisu on sama myös etuoikeuskysymyksessä.

(ii). Ollinen on soveltanut sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevaa kantaansa johdonmukaisesti myös legaalisiin maksunsaantioikeuksiin. Hän toteaa

---

tia myös sivullinen. Ks. KHO 1969 A II 227: Veron suorittamiseksi ulosmitatut ja lääninkonttorille tilitetyt, sivulliselle kuuluneet varat oli maksettava hänelle takaisin valtion varoista. Ks. *Sainio* DL 1982 s. 568—573 lähteineen.

[92] Ks. edellä alaviitteen 87 lähteet. Jako-osuuden faktisella tilittämisellä velkojalle ei liene merkitystä. Kiinnityksen lakkaaminen kauppahinnan jaon jälkeen mutta ennen tilitystä lienee myös tämän kannan mukaan vaikutukseton.

[93] Ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 5, joka omistajanvaihdosta tarkoittaen toteaa, että se »ei ole määrähetkellä sattuva jaoton kokonaistapahtuma vaan useampien osatapahtumien muodostama kokonaisuus. Kun omistajanvaihdoksen aiheuttavat oikeustosiasiat ilmenevät samanaikaisesti, niin näyttää siltä, että omistusoikeus todella 'siirtyy' kokonaisuutena henkilöltä toiselle.» Lausuttu sopii mielestäni sellaisenaan myös oikeusaseman lakkaamiseen — mitä tietenkin myös omistajanvaihdos luovuttajan kannalta tarkasteltuna on.

KiinA 22.4 §:n toisen lauseen saatavia tarkoittaen: »Prioriteettioikeutta ei siis ole, jos huutokauppapäivän ja maksun erääntymispäivän väliaika ylittää kolme vuotta.»[94] Toisin sanoen: jos ehdottoman aikamääreen määräaika päättyy ennen velkojainluettelon laatimista, velkoja Ollisen kannan mukaan menettää, velallisen omistaessa kiinteistön edelleen, etuoikeutensa muuttuen etuoikeudettomaksi velkojaksi. Jos kiinteistö on siirtynyt uudelle omistajalle, velkoja menettää koko sivullissitovan maksunsaantioikeutensa.

Ollisen kannan teoreettisiin heikkouksiin on viitattu edellä. Kantaa voidaan sen jyrkässä muodossa arvostella myös praktisten ja reaalisten argumenttien valossa. Saman säännön soveltaminen sekä sopimusperusteisiin että legaalisiin panttioikeuksiin ei ota huomioon velkojan aseman erilaisuutta. Legaalisen panttioikeuden kyseessäollessa velkojan on saatava eksekuutio etenemään kriittisen vaiheensa ohi ennen ehdottoman määräajan päättymistä. Eksekuution etenemisvauhti on taas seikka, johon velkoja ei periaatteessa voi UL:n järjestelmässä vaikuttaa. — Sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollessa riittää, että velkoja uudistaa kiinnityksen.

Legaalisten panttioikeuksien ankara määräaikasidonnaisuus aiheuttaa kahdenlaisia haittoja. Ensinnäkin määräaikaisuus pakottaa velkojan käynnistämään eksekuution ja ajamaan sen perille hyvissä ajoin ennen määräajan päättymistä. Velkoja ei voi — mikäli hän haluaa säilyttää privilegioidun asemansa — myöntää velalliselle maksunlykkäystä. Määräaikaisuus rajoittaa myös tehokkaasti ulosottoviranomaisen mahdollisuutta sopia maksusuunnitelmasta. Näin ollen kiinteistö voidaan joutua pakkomyymään määrältään vähäisestä saatavasta, vaikka myynti ei ole taloudellisesti tai eksekutiivisesti puolustettavissa.[95]

Toiseksi määräaikaisuus mahdollistaa eksekuution tahallisen viivyttämisen, jonka tarkoituksena on kiinteistön vapauttaminen määräaikaan sidotusta legaalisesta maksunsaantioikeudesta. Viivyttämismahdollisuutta on lisännyt ulosottokäytännössä tapahtunut kehitys, jonka seurauksena on alettu vaatia ulosmittauksen lainvoimaisuutta pakkohuutokauppamenettelyn aloittamisen ehto-

[94] Ks. *Ollinen* I s. 158 alaviite 77. Myöhemmin sivulla 161 hän ulottaa saman säännön koskemaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta katsomalla, että MK 11: 2 määräajan täytyy olla umpeenkulumaton velkojainluetteloa laadittaessa. Sen sijaan ei vaadita hänen mukaansa, että MK 11: 2:n määräaikaa ei ollenkaan laiminlyödä — mikä kanta pakottaisi maksamattoman kauppahinnan velkojan hakemaan kiinnitystä huutokaupan jälkeen, jos MK 11: 2:n määräaika muutoin päättyisi ennen kauppahinnan jakoa.

[95] Ks. *Huhtinen* (Ulosotto) s. 112, jonka mukaan kiinteistön pakkohuutokauppaan ajaudutaan tapauksissa, joissa muu ratkaisu ei velallisen ylivelkaisuuden tai muun vastaavan syyn takia ole mahdollinen. Ks. jäljempänä jakso 6.3, jossa käsitellään saatavan pienuuden aiheuttamia rajoituksia velkojan perimisvallassa.

na.[96] — On oletettavaa, että haitat ovat johtaneet toisaalta relatiivisten aikamääreiden käyttöönottoon ja toisaalta luopumiseen aikasidonnaisuudesta. Viimeksimainittu kehitys on samalla merkinnyt irtaantumista alkuperäisistä oikeuspoliittisista tavoitteista.

Ankaran määräaikaisuuden haitoista huolimatta aikarajoitussäännösten oikeuspoliittinen tarkoitus ei salli muuta tulkintaa *etuoikeuden* kyseessäollessa. Pitempi etuoikeusaika vaarantaisi muiden velkojien etuja. Eksekuutiolla ei tässä suhteessa voi olla privilegioitua asemaa säilyttävää vaikutusta. Määräajan tulee olla umpeutumaton eksekuution päättyessä. Eksekuution päättymishetki on mielestäni systemaattisin perustein kauppahinnan jakohetki, jonka jälkeiset muutokset eivät enää voi vaikuttaa velkojan oikeuteen jako-osuuden saamiseen. Jos legaalisen maksunsaantioikeuden ehdoton määräaika päättyy ennen kauppahinnan jakoa, velkoja menettää saatavaan alunperin liittyneen etuoikeuden.[97]

Sen sijaan systemaattiset syyt eivät pakota vastaavaan ratkaisuun arvioitaessa määräajan päättymisen oikeusvaikutuksia *sivullissitovuuden* osalta. Voidaan katsoa, että määräajan kuluessa toimitettu ulosmittaus lukitsee eksekuutioliitynnän. Määräajan päättyminen ei enää katkaise ulosmittauksen luomaa sivullissitovuutta: toisin sanoen ulosmittauksella on maksunsaantioikeuden säilyttävä vaikutus. Koska maksunsaantioikeuden sivullissitovuus ei enää perustu lain säännökseen vaan yksinomaan ulosmittaukseen, velkojan nauttima etu-

[96] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 17. Käytäntö on tavallaan UL:n alkuperäisen tarkoituksen vastaisuudestaan huolimatta perusteltu. Ulosmittauksen kumoaminen pakkohuutokauppamenettelyn kuluessa tai sen jälkeen johtaa erittäin vaikeasti ratkaistaviin oikeudellisiin ja tosiasiallisiin ongelmiin. Lausutusta huolimatta pidän virheellisenä ulosmittauksen lainvoimaisuuden odottamista silloin, kun velkojan maksunsaantioikeus on sidottu ehdottomaan aikamääreeseen.

[97] Kanta johtaa erityisongelmiin silloin, kun jako-osuuden saaminen määrätään riippumaan erillisen vahvistusprosessin tuloksesta (UL 6: 12) tai pakkohuutokauppamenettely keskeytetään (UL 6: 11). Ensiksimainitussa tilanteessa voidaan katsoa, että määräajan avoinnaolo UL 6: 9:n mukaisessa primäärijaossa riittää: onko määräaika kulunut umpeen UL 6: 17:n sekundäärijaossa (eli ns. jälkinostossa), on yhdentekevää. Ulosottomenettelyn keskeyttämistapauksissa omaksumani kanta johtaa velkojalle epäedullisempaan tulokseen kuin vallitseva, Ollisen esittämä tulkinta.

Määräaikaisuudelle antamani tulkinta johtaa myös eräissä tilanteissa käytännön ongelmiin, sillä kauppahinnan jaon hetki ei aina ole kiinteästi määritelty. UL 6: 9 sallii kauppahinnan jakamisen heti huutokaupan jälkeen. Välittömän jakamisen edellytykset luetellaan UL 5: 44:ssä, jonka mukaan jakaminen voidaan toimittaa »heti, jos se käy päinsä ja oikeudenosalliset ovat jakotavasta yhtä mieltä». On siis mahdollista, että ehdoton määräaika on avoinna välittömässä jaossa mutta ei enää UL 6: 9:n säännönmukaisessa jaossa. Käytännössä välitön jakaminen on erittäin harvinainen. Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 124.

oikeus määräytyy ulosmittauksen tuottaman etuoikeuden mukaan. Koska positiivisessa oikeudessa kiinteistön ulosmittaukseen ei liity etuoikeutta, velkojan vaade on määräajan kuluttua myös tässä tapauksessa etuoikeudeton.[98] — Etuoikeuden epäävään tulkintaan päädytään myös määräajan ratioon perustuvien argumenttien nojalla.

[98] Ulosmittauksen 'säilyttävä' vaikutus toisessa suhteessa on verosaatavien osalta vahvistettu VeroUL 11.3 §:ssä. Verosaatavien säännönmukaisen viiden vuoden vanhentumisajan kuluessa suoritettu ulosmittaus (ja eräät muut velkojan aktiviteettia osoittavat toimet) katkaisevat vanhentumisen ulosmitattujen objektien suhteen. Ulosmittaus säilyttää maksunsaantioikeuden etuoikeuksineen, ja siihen voidaan vedota sekä alkuperäistä verovelvollista että mahdollista objektin luovutuksensaajaa kohtaan.

3. LEGAALISET PANTTIOIKEUDET POSITIIVISESSA OIKEUDESSA

3.1. ETSINNÄN PERUSTEISTA

a. Suppean tulkinnan olettamus

Edellä on viitattu siihen, että legaalisten panttioikeuksien on nähty olevan ristiriidassa vaihdannan ja reaaliluoton edistämispyrkimyksien kanssa. Ristiriidan on katsottu pohjimmiltaan johtuvan siitä, että legaaliset panttioikeudet ovat poikkeuksia julkisuusperiaatteesta. Tästä syystä on päädytty käsitykseen, jonka mukaan legaalisia panttioikeuksia sisältäviä säännöksiä on toisaalta niiden poikkeusluonteen ja toisaalta niiden vaarallisuuden takia tulkittava suppeasti.[1]

Missä määrin oletettujen poikkeussäännösten[2] suppea tulkinta ylipäätään

---

[1] Ks. *Caselius* LM 1927 s. 210 ja *Zitting — Rautiala* s. 176, jotka katsovat suppean tulkinnan koskevan nimenomaan MK 11: 2:n tulkintaa. Suppean tulkinnan vaatimus ilmenee lähinnä siinä, että »MK 11: 2:n säännöstä ei ole syytä soveltaa sanamuodon ulkopuolelle jääviin tapauksiin.» Ks. myös *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 45 ja siellä viitatut Norjan vuoden 1980 panttilain esityöt.

Vielä laaja-alaisempaan suppeaan tulkintaan päätyy Tepora. Hän toteaa aluksi, että legaalinen panttioikeus jää monessa tapauksessa merkitsemättä viranomaisrekistereihin, mikä on poikkeus kiinteistölainsäädännössä vallitsevasta julkisuusperiaatteesta. Tästä syystä »tällaisia vaateita on tulkittava sivullisen suojaamistarve huomioonottaen suppeasti ja hyväksyttävä vain lainsäädännössä nimenomaisesti mainitut etuoikeustapaukset, jotka on säännelty KiinA 22 §:ssä lueteltujen vaateiden lisäksi muualla lainsäädännössä.» Ks. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 144—145.

[2] Sivuutan tässä tutkimuksessa ne ongelmat, jotka liittyvät ylipäätään sen määrittelyyn, milloin säännös on poikkeussäännös ja milloin taas ilmaus yleisestä periaatteesta. Samankaltainen luokitteluvaikeus esiintyy jäljempänä legaalisia panttioikeuksia koskevia normeja tulkittaessa. Tällöin joudutaan muun muassa ratkaisemaan, milloin erityissäännös syrjäyttää vakiintuneiden laintulkintasääntöjen mukaisesti yleissäännöksen. Periaatetasolla on nähdäkseni kiistatonta, että esimerkiksi KiinA 22.4 § on yleissäännös, asianomaisiin erityislakeihin kuten KiintVeroEOL:iin sisältyvät normit taas erityissäännöksiä. Samoin on selvää, että OsOttoL 26 § syrjäyttää erityissäännöksenä UL 5: 50.1:n yleissäännöksen.

on perusteltavissa, jää tämän tutkimuksen ulkopuolelle.[3] Sen sijaan on syytä arvioida käsitystä legaalisten panttioikeussäännösten suppean tulkinnan välttämättömyydestä sen omien lähtökohtien valossa. Toisin sanoen on kysyttävä, onko käsitys perusteltavissa.

Käsitys rakentuu edellä käsitellylle olettamukselle legaalisten panttioikeuksien erityisestä vaarallisuudesta ja vahingollisuudesta. Edellä on todettu, että tässä muodossaan käsitys on yksinkertaistava yleistys monimutkaisista syy- ja seuraussuhteista. Sivullissitovuus on tosin vaara *vilpittömässä mielessä* olevalle luovutuksensaajalle, jolla ei ole mahdollisuutta ekstinktioon. Vilpitön mieli tässä yhteydessä on tietämättömyyttä oikeasta asiantilasta. Vilpittömän mielen — ja samalla tarpeen vilpittömän mielen suojaamiseen — poistaa oikean tiedon saaminen tai realistinen mahdollisuus siihen. Viimeksimainittu taas on järjestettävissä kirjaamisella[4], konneksiteetilla ja maksunsaantioikeuksien ylei-

[3] Vastaavasta ongelmasta toisessa yhteydessä ks. *Muukkonen,* Muotosäännökset s. 224—225.

[4] Jos kyseessä on kiinteistö, herää kysymys, vaaditaanko realistisen tiedonsaantimahdollisuuden olemassaoloon (eli ns. perustellun vilpittömän mielen menettämiseen) merkintä kirjaamisrekisteriin vai riittääkö, että maksunsaantioikeus on merkitty *johonkin* julkiseen virallisrekisteriin. Kysymys aktualisoituu muun muassa ulosmittauksessa. UL 7: 8.3:n mukaan kiinteistön ulosmittaus ei ole tehokas sitä kohtaan, joka ennen ulosmittausmerkinnän kirjaamista vilpittömässä mielessä »on saanut omaisuuden omakseen tai kiinnityksen siihen». Säännöksen mukaan vilpitön mieli on tietämättömyyttä *kirjaamisrekisterin* — jollaiseksi olen edellä jaksossa 2.1 lukenut sekä lakkautetun ulosmitattujen kiinteistöjen luettelon että kiinnitysrekisterin — sisällöstä. Ulosmittaustietoja sisältyy myös ulosottoviranomaisten pitämiin, periaatteessa julkisiin rekistereihin. Tällainen on ulosottoasiain päiväkirjakortisto, josta ulosottomies on UA 7.1 §:n (162/85) mukaan velvollinen pyynnöstä antamaan kirjallisia todistuksia. Aiheuttaako tällainen merkintä perustellun vilpittömän mielen menettämisen, jos luovutuksensaaja (tai panttivelkoja) lyö laimin rekisteriin perehtymisen? Luovutuksensaaja ei tällöin saisi vilpittömän mielen suojaa.

Kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että luovutuksensaajan (tai vastaavan) ei tarvitse perehtyä kyseisiin muihin rekistereihin. Ks. *Taxell,* Panträtt i skuldebrev s. 309, *Routamo,* Oikeudellinen virhe s. 96 ja *Havansi,* Panttioikeus osakkeeseen II s. 112 erityisesti alaviite 22. Samaan tulokseen on vielä johdonmukaisemmin päädytty oikeusjärjestyksissä, jotka ovat hyväksyneet kirjaamisrekisterin julkisen luotettavuuden. Ks. *Karlgren,* Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken s. 72. Ks. myös LVK 1892 s. 33 (ehdotettu 11: 8) ja prop. 1970: 20 B_1 s. 202—208.

Vallitseva kanta on mielestäni ainakin pääsääntöisesti perusteltavissa. Erilliset rekisterit vaikeuttavat ratkaisevasti kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien selvittämistä; näin tapahtuu erityisesti silloin, jos rekisteri ei ole reaalirekisterin muodossa vaan rasitukset rekisteröidään maksuunpanovelallisen yms. nimellä. Toisin sanoen: vilpittömän mielen suojaamistarpeen poistaa pääsääntöisesti vain maksunsaantioikeuden kirjaaminen kirjaamisrekisteriin tai siihen välittömästi liittyvään tiedostoon. — Olen edellä tarkastellut suojaamistarvetta oikeuspoliittisena ongelmana. Näin ollen suojaamistarpeen tunnustamisesta ei voida tehdä *positii-*

syydellä — luovutuksensaaja voi lähteä siitä, että kiinteistöä rasittaa yleisen elämänkokemuksen osoittama määrä legaalisia maksunsaantioikeuksia — kiinteistön luovutukseen liittyvillä rutiineilla[5] tai laajentamalla luovuttajan ilmoitusvelvollisuutta.

Muiden velkojien kannalta riski liittyy lähinnä korkea-asteiseen etuoikeuteen, jonka seurauksena myös myöhemmin konkretisoituvat maksunsaantioikeudet syrjäyttävät ajallisesti vanhemmat sopimusperusteiset saamisoikeudet. Samantekevää tässä suhteessa on, liittyykö maksunsaantioikeuteen sivullissitovuus.[6]

---

visoikeudellisia päätelmiä esimerkiksi siitä, mikä merkitys kirjaamisen laiminlyönnillä on, voiko luovutuksensaaja saada ekstinktion jne. Mainittuihin positiivisoikeudellisiin kysymyksiin palataan jaksossa 4.1 ja 4.2.

[5] Edellä on huomautettu, että Tanskan oikeudessa rutiineihin kuuluu säännönmukaisesti maksamattomien verojäämien tarkistaminen verotoimistosta.

Vastaava, joskin rajoitetumpi rutiini seuraa Suomen oikeudessa kiinteistönvälittäjäasetuksesta (140/68). Asetuksen 23 §:n mukaan välittäjän tulee ostajalle esittää muun muassa selvitys kiinteää omaisuutta ehkä rasittavasta maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta sekä muista hänen tiedossaan olevista rasitusoikeuksista ja rasitteista, jotka eivät käy ilmi rasitustodistuksesta. Mainittuja 'rasitusoikeuksia' ovat esimerkiksi KiintVeroEOL:n mukainen kiinteistövero ja katumaksu.

Asetuksesta ei voitane tehdä päätelmää, että mahdollisen maksamattoman kiinteistöveron tarkistaminen kuuluisi automaattisesti kiinteistövälittäjän tehtäviin. Sen sijaan lienee kiistatonta, että välittäjän on ryhdyttävä selvitystoimiin, jos hänellä kyseisessä yksittäistapauksessa on aihetta olettaa, että kiinteistöön kohdistuu sivullissitova verosaatava. Laiminlyönnin sanktiona on vahingonkorvausvastuu ja elinkeino-oikeudellinen vastuu. Ks. *Wilhelmsson,* Avtal om fastighetsförmedling s. 222—229. Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1980 II 70: Kiinteistönvälittäjä, joka oli ilmoittanut ostajille kaupan kohteena olleen kiinteistön pinta-alan todellista suuremmaksi ja laiminlyönyt antaa ostajille kaupantekotilaisuudessa ne tilan todellista pinta-alaa koskevat tiedot, jotka olisivat saattaneet kaupan päättämiseksi vaikuttaa heidän ratkaisuunsa, ja muutoinkin valvoa ostajien etua hyvän liiketavan mukaisesti, katsottiin olevan kaupasta vastuussa ja velvoitettiin korvaamaan ostajille näin syntynyt vahinko.

[6] Eräissä tilanteissa sivullissitovuudella tietenkin on merkitystä legaalisen maksunsaantioikeuden velkojalle. Ellei sivullissitovuutta ole, kiinteistön luovutus 'puhdistaa' sen etuoikeustasoisista, myös korkea-asteisesti etuoikeutetuista, maksunsaantioikeuksista. Tämä puolestaan hyödyttää sekä niitä entisen omistajan velkojia, joiden saataviin liittyi sivullissitovuus (esim. sopimusperusteisia panttivelkojia), että uuden omistajan velkojia. Kattava sivullissitovuus estää varallisuusarvojen siirtymisen intressipiiristä toiseen.

Valeoikeustoimien vaaran on katsottu olevan erityisen suuren verojen ja muiden julkisten maksujen kyseessäollessa. Näin esim. *Bruun — Møller* J 1976 s. 5. Jos olettamus pitää paikkansa, puoltaa se sivullissitovuuden kytkemistä niihin julkisoikeudellisiin saataviin, joiden kohdalla sivullissitovuus konneksiteetin, objektin erityisen arvon ja pysyvyyden jne. perusteella on mahdollinen.

Omien lähtökohtien valossa suppea tulkinta on siis perusteltu sivullissitovuuden osalta silloin, kun panttioikeus on salainen, ja etuoikeuden osalta silloin, kun kyseessä on korkea-asteinen etuoikeus. Syytä suojata sivullistakaan suppean tulkinnan avulla ei olisi, jos panttioikeus kuuluu kirjaamisen piiriin.

> Edellä olen päätynyt kantaan, jonka mukaan sivullisen suojantarve edellyttää pääsääntöisesti maksunsaantioikeuden merkitsemistä *kirjaamisrekisteriin*. Kannanotto jättää kuitenkin eräitä kysymyksiä avoimeksi. Epäselvää on, tulisiko kirjaaminen asettaa oikeussuojan ehdoksi vai riittäisikö julkisuusperiaatteen toteuttamiseen informatiivinen kirjaaminen. Molemmat kirjaamismuodot täyttävät vaatimuksen ration; mahdollinen luovutuksensaaja saa tiedon kiinteistöön kohdistuvasta 'esinekohtaisesta' oikeudesta. Mielestäni kuitenkin on ilmeistä, että kirjaamisella tässä yhteydessä on yleensä tarkoitettu ensiksimainittua kirjaamismuotoa, jossa kirjaaminen on oikeussuojan ehto. Toisin sanoen legaalisten panttioikeuksien julkisuusperiaatteen vastaisuus ja erityinen vaarallisuus johtuu siitä, että niiden tehokkuus ei riipu niiden kirjaamisesta.[7]
>
> Joka tapauksessa näyttää selvältä, että muu julkisuus — kuten ilmeneminen muista rekistereistä kuin kirjaamisrekisteristä — ei täytä mielipiteen taustalla vaikuttavaa julkisuusvaatimusta. Koska esimerkiksi katumaksu ilmenee vain kaupungin pitämästä erillisestä luettelosta (KML 19.2 §), katumaksua koskevia normeja olisi suppean tulkinnan säännön mukaisesti tulkittava suppeasti. Jos katumaksu kirjattaisiin esimerkiksi kiinnitysrekisteriin, pääsääntönä olisi 'tavallinen' tulkinta — ainakin jos kirjaaminen olisi legaalisen panttivelkojan oikeussuojan edellytys.

Mainitussa tapauksessa tulkinta ilmeisesti seuraisi normaaleja sääntöjä. Suppean tulkinnan ratio johtaa toisin sanoen monimutkaisiin ja vivahteikkaisiin tulkintasääntöihin, joiden soveltaminen käytännössä ei ole ongelmatonta. Legaalisen panttioikeuden tyypistä riippuen sen tulkinnassa joudutaan soveltamaan eri sääntöjä. Omalaatuiseen tulokseen päädytään silloin, kun sama lainkohta sisältää useita legaalisia panttioikeuksia, joista eräät kirjataan ja eräät jäävät kirjaamisen ulkopuolelle vähäisen merkityksensä takia. Saman lainkohdan tulkinnassa päädyttäisiin seuraamaan eri tulkintasääntöjä. Salaisen ja julkisen panttioikeuden määrittelyssä jouduttaisiin ratkaisu todennäköisesti tekemään muodollisten kriteerien avulla.

Suppean tulkinnan sääntöä horjuttaa lisäksi se, että ainakin eräät sen lähtökohdista ovat jaksossa 2.4 esitetyn perusteella vääriä. Legaalisen panttioikeuden kirjaaminen on irrelevanttia legaalisen panttivelkojan ja sopimusperusteisen panttivelkojan välisessä suhteessa. Viimeksimainitun aseman vaarantaa

[7] Vrt. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 144, jonka esitys osoittaa hänen pitävän silmällä kirjaamista ylipäätään.

ennakoimaton korkea-asteisesti etuoikeutettu maksunsaantioikeus. Johdonmukaisuus vaatisi, että korkea-asteisen etuoikeuden tietylle velkojataholle myöntäviä säännöksiä tulkittaisiin suppeasti riippumatta siitä, onko maksunsaantioikeus kirjattu tai liittyykö siihen sivullissitovuus.

Suppean tulkinnan vaatimuksen heikkous mielestäni on siinä, että oikeuspoliittinen argumentointi ylipäätään siirretään konkreettisen laintulkinnan tasolle. Vaatimus on selkeä esimerkki ns. seurausharkinnan vaikutuksesta. Reaalisena argumenttina käytetään säännösten hypoteettisia vaikutuksia *yhteen* henkilötahoon. Arvio jo tässäkin suhteessa rakentuu olettamuksille, sillä esitettyä vaarallisuutta ja vahingollisuutta ei voida empiirisin keinoin todistaa. Lisäksi hypoteesi on sen omien lähtökohtienkin valossa virheellinen ja yleistyksiin päätyvä. Yhdestä henkilösuhteesta johdettua sääntöä sovelletaan muihin henkilösuhteisiin niiden erilaisesta intressirakenteesta välittämättä.

Suppean tulkinnan vaatimus ei myöskään tuo esiin, miksi kiinnitysvelkojien ja tulevien luovutuksensaajien edut on otettava huomioon muiden intressien kustannuksella. Tosin reaaliluotonannon intressien järkevä huomioonottaminen on ollut varallisuusoikeudessa perinteistä, mutta vain yhtenä reaalisena argumenttina.[8] Sen rinnalla on pidettävä silmällä kiinteistön omistajan ja legaalisen panttivelkojan etuja.

Legaalisen panttioikeuden säätäminen on osoitus oikeuspoliittisesta ratkaisusta. Kyseisessä tyyppitilanteessa legaalisen panttivelkojan edut ovat olleet lainsäätäjän intressivertailussa painavimmat. Tavoitteenasettelun onnistuminen on oikeudellisen argumentaation ulottumattomissa: oikeuspoliittinen tutkimus voi vain arvioida, onko valittu väline, legaalinen panttioikeus, tarkoituksenmukainen tavoitteen saavuttamiseksi — esimerkiksi onko se riittävän tehokas tai liittyykö siihen haittoja, jotka olisi voitu muun välineen valinnalla välttää?[9] Vaihdannan ja reaaliluotonannon edut otetaan huomioon poliittista ratkaisua tehtäessä, eikä ratkaisua voida tulkinnalla uudelleen riitauttaa. — Pikemminkin *jos tulkinnalle halutaan asettaa pääsääntö, pääsäännöksi ilmeisesti muodostuisi legaalista panttivelkojaa suosiva tulkintalinja.* Tämä tulkinta on sopusoinnussa legaalisen panttioikeuden sisältävän säännöksen ration kanssa.

---

[8] Ks. esim. *Havansi,* Panttioikeus osakkeeseen II s. 39 ja 302—303. Taxell toteaa mielestäni osuvasti: »... medan de (luotonedistämiseen tähtäävät pyrkimykset, minun huomautukseni) i mindre grad komma till synes vid utformningen av de enskilda panträttsliga normerna.» Ks. *Taxell,* Panträtt i skuldebrev s. 6.

[9] Ks. *Ross,* Om ret s. 412—413 ja 428—429. Vrt. *Lauridsen,* Studier i retspolitisk argumentation s. 356—366 ja 614—618, joka muun muassa toteaa: »(D)en retspolitiske virksomhed må betragtes som videnskabelig aktivitet, og dette gaelder den retspolitiske virksomhed i *hele* dens udstraekning.»

Suppea tulkinta ei saa tukea niukasta oikeuskäytännöstä. Kiinteistöveron sivullissitovuutta koskeva ratkaisu KKO 1965 II 75 osoittaa mielestäni lähinnä ration mukaista eli legaalisen panttivelkojan eduksi tapahtuvaa tulkintaa, joskin lopputulos on selitettävissä myös historiallisin syin.[10] Samaa voidaan sanoa toisesta kiinteistöveroa koskevasta ratkaisusta KKO 1950 I 13. Sen sijaan eräissä maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskevissa ratkaisuissa on havaittavissa merkkejä suppean tulkinnan säännön soveltamisesta.[11] Toisaalta taas eräissä ratkaisuissa on päädytty myyjää suosivaan, maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden ration mukaiseen tulkintaan, vaikka tulkinta on erittäin selvästi ollut julkisuusperiaatteen ja samalla sivullisen etujen vastainen. Ratkaisussa KKO 1934 I 17 katsottiin, että myyjä oli huolimatta siitä, että hän oli kuitannut kauppahinnan suoritetuksi, säilyttänyt maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden.

Päädyn siis siihen, ettei yhtenäistä tulkintasääntöä voida asettaa. Kunkin säännökset esityöt, mahdollinen oikeuskäytäntö, viranomaiskäytäntö ja tulkintatilanteen reaaliset argumentit määräävät, mikä yksityiskohtainen sisältö säännöksen tosiseikastolle on asetettava ja mitkä pääpiirteittäiset oikeusvaikutukset oikeusjärjestys liittää tosiseikastoon.

b. Esityksen systematiikasta

Säännönmukaisuuksien löytäminen legaalisia panttioikeuksia sisältävistä säännöksistä vaatii, että laaja säännösaineisto esitetään systemaattisessa muodossa. Kun aineisto on toisaalta tunnetusti hajanainen, systematiikan perusteet vaativat harkintaa. On ratkaistava, mitä säännöksiä ylipäätään otetaan yksityiskohtaiseen tarkasteluun. Samoin on päätettävä, miten yksittäiset, legaalisia panttioikeuksia sisältävät säännökset kootaan laajemmiksi kokonaisuuksiksi. Varsinainen tutkimus, joka suoritetaan jaksoissa 4—7, ei voi tapahtua yksittäisten säännösten tasolla.

Legaalisen panttioikeuden käsitteen määrittelyssä olen tietoisesti irtaantunut antamasta merkitystä sille oikeudelliselle muodolle, johon legaalinen maksunsaantioikeus on lainsäädännössä puettu. Johdonmukaisuus vaatii, että mainittu valinta vaikuttaa myös yksityiskohtaiseen tarkasteluun pääseviin sään-

[10] Ks. edellä jakso 2.5.4.c.

[11] Tällaisia ratkaisuja ovat muun muassa panttioikeuden kolmannelta evänneet KKO 1934 II 103 ja KKO 1935 II 50 sekä maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden määräalan edelleenluovutuksessa kieltänyt KKO 1926 I 7. Caselius katsoikin suppean tulkinnan säännön koskevan nimenomaan kyseistä panttioikeutta. Ks. *Caselius* LM 1927 s. 210 ja hänen viittaamansa JFT 1877 s. 19.

nöksiin. Tarkasteltavaksi otetaan sanamuodoltaan sekä panttioikeustason että etuoikeustason maksunsaantioikeuksia. Tutkimustehtävän perusteella on selvää, että keskityn niihin maksunsaantioikeuksiin, joihin ennakolta voidaan — esimerkiksi aikaisemman tutkimuksen tai oikeuskäytännön perusteella — olettaa liittyvän jonkinasteisen sivullissitovuuden. Tutkimusta ei kuitenkaan voida rajoittaa näihin ennaltamäärättyihin kohteisiin.[12] Tästä syystä kohdistan tutkimuksen myös eräisiin etuoikeustason säännöksiin, vaikka mitään perusteita sivullissitovuudelle ei *a priori* olekaan. Erityisesti eksekuution näkökulmasta eräitä etuoikeuksia onkin perinteisesti tarkasteltu yhtenä ryhmänä sivullissitovien maksunsaantioikeuksien kanssa. Kuten edellä totesin, yhteinen tarkastelu on johtanut ns. panttiprivilegiokäsitteen luomiseen. Tässä tutkimuksessa etuoikeussäännösten tarkastelulla pyrin lähinnä selvittämään, liittyykö kyseisten säännösten saataviin *missään henkilösuhteissa* sivullissitovuutta.[13]

Säännösten suuri määrä tekee laaja-alaisen tutkimuksen mahdottomaksi. Joudun siis keskittymään käytännössä merkittävimpiin säännöksiin. Sivuutan pääasiassa maininnoin ja esimerkein tosiasiallisen merkityksensä menettäneet säännökset sekä vain paikallista relevanssia omaavat erikoislait. Mainittuja maantieteellisesti rajoitettuja erikoislakeja on käytetty erityisesti maatalous- ja metsälainsäädännössä.[14]

Legaalisia panttioikeuksia koskevat säännökset voidaan ryhmitellä niiden tosiseikaston rakenteen, säätämiseen johtaneen intressin[15], oikeustyyppiluo-

[12] Samoin *Hessler* s. 4 ja 10—11, joka kritisoi pitkälle vietyä ennakkovalintaa aikaisemmalle esineoikeudelliselle tutkimukselle — ja erityisesti Undénille — tyypillisenä tutkimusmetodina.

[13] Sama kysymyksenasettelu on Hesslerin laajassa tutkimuksessa. Ks. *Hessler* s. 11—13. Vasta selvityksen jälkeen voidaan oikeudet (esim. maksunsaantioikeudet) varmuudella jakaa sivullissitoviin ja sivullissuojaa vailla oleviin.

[14] Esimerkkinä voidaan mainita edellä jaksossa 2.5.4 käsitelty laki Lapin vajaatuottoisten metsien kunnostamisesta.

[15] *Havansi* jakaa legaaliset panttioikeudet kahteen pääryhmään, julkisintressin ja yksityisoikeudellisen intressin leimaamiin saataviin. Kummassakin pääryhmässä on alaryhmä sen perusteella, onko kiinteistön omistaja tässä ominaisuudessaan suoraan lain nojalla joutunut maksuvelvolliseksi vai onko hän luottoa ottamalla tms. muulla tahdonilmaisullaan saanut aikaan saamisoikeuden syntymisen. Kaaviona systematiikka voidaan esittää seuraavasti:

A. Julkisintressin leimaamat
   1) mitään tahdonilmaisua ei vaadita
   2) omistaja on luonut maksuvelvollisuutensa tahdonilmaisullaan, erityisesti luottoa ottamalla
B. Yksityisoikeudellisen intressin leimaamat
   1) mitään tahdonilmaisua ei vaadita

kittelun[16] tai oikeuspoliittisen tavoitteen perusteella. Tosiseikaston rakenteelle perustuva systematiikka voidaan välittömästi hylätä tosiseikastojen vaihtelevuuden takia. Oikeustyyppien varaan rakentuva systematiikka ei myöskään ole onnistunut. Erityisesti kiinteistösuoritteen käsitteeseen turvautuminen johtaa vaikeisiin rajanveto-ongelmiin, joihin edellä jaksossa 2. on viitattu. Kiinteistösuoritteen käsite on niin epämääräinen, että se vaikeuttaa sekä systematiikan luomista että kielenkäyttöä.

Intressien erilaisuudelle pohjautuva jaottelu on selkeä. *Havansin* esittämässä muodossa siinä tuodaan myös esiin lisäjaottelumahdollisuus sillä perusteella, sisältyykö tunnusmerkistöön omistajan *tahdonilmaisu* tai *aktiivinen* toiminta pelkän omistamisen vastakohtana. Jaottelun ongelmana on julkisen ja yksityisen intressin erottamisen vaikeus sekä periaatteellisella että konkreettisten säännösten tasolla. Useissa säännöksissä julkiset ja yksityiset intressit kietoutuvat toisiinsa siinä määrin, että pääasiallista motiivia ei ole löydettävissä.[17]

---

2) omistaja on luonut maksuvelvollisuutensa tahdonilmaisullaan, erityisesti luottoa ottamalla

Ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 40.

[16] *Tepora* rakentaa kolmiosaisen luokittelunsa lähinnä oikeustyyppijaottelulle. Pääryhmät ovat kiinteistösuoritteet ja legaalista panttioikeutta nauttivat, valtion varoista myönnetyt saatavat. Kiinteistösuoritteissa on kaksi alaryhmää. Toiseen kuuluvat veronluonteiset saatavat, joista käytetään nimitystä julkisoikeudelliset kiinteistösuoritteet. Positiivisessa oikeudessa alaryhmässä ovat säännökset kiinteistöstä menevistä veroista ja tonttiverosta. Toinen alaryhmä on julkisoikeudellisessa järjestyksessä määrätyt kiinteistösuoritteet, jotka erotellaan toisaalta »kiinteistön käyttötarkoitusta edistävistä toimenpiteistä aiheutuviin maksuihin ja korvauksiin» ja toisaalta »kansaneläke- ja tapaturmavakuutuslaissa mainittuihin maksuihin ja korvauksiin».

Jaottelun ulkopuolelle jää maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, jota käsitellään erikseen.

Kaaviona systematiikka on seuraava:

A. Kiinteistösuoritteet
   1) julkisoikeudelliset
   2) julkisoikeudellisessa järjestyksessä määrätyt
      a) kiinteistön käyttötarkoitusta edistävistä toimista johtuvat
      b) KEL:ssa ja TVL:ssa mainitut

B. Valtion varoista myönnetyt lainat

(C. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus)

Ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 141—150 ja 154—155.

[17] Havansi mainitsee esimerkkinä julkisintressin leimaamasta saatavasta, joka syntyy ilman omistajan tahdonilmaisua, JL 276 §:n legaalisen panttioikeuden. Esimerkki on epäilemättä oikea pidettäessä silmällä julkisyhteisön omistajalta perimiä korvauksia, jotka nauttivat kyseisen säännöksen tai erityissäännöksen perusteella legaalista panttioikeutta. Selvää

Tarkoituksenmukaisimmalta vaikuttaa säännösten oikeuspoliittiselle motiiville rakentuva systematiikka, jota tässä pääjaksossa sovelletaan. Toisin sanoen: säännökset, joilla on sama tai samankaltainen oikeuspoliittinen tavoite, muodostavat oman kokonaisuutensa. Niiden oikeuspoliittista mielekkyyttä voidaan tällöin arvioida kokonaisuutena. Samoin keskitetty esitys helpottaa säännösten tulkintaa ja karsii todennäköisesti useimmiten samojen argumenttien toistoja.

3.2. LEGAALINEN PANTTIOIKEUS VARMISTAA MYYJÄN KAUPPAHINTASAATAVAN PERIMISTÄ

a. Maksamattoman kauppahinnan erityisaseman syntyhistoria

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus oli tuntematon vanhimmassa kiinteistöoikeudessa. Vasta 1600-luvun loppupuolella alkoi Ruotsi-Suomen oikeuteen hitaasti juurtua ajatus, että kiinteistön myyjälle tulisi antaa jollain tavoin parempi asema kuin mitä ostajan muilla velkojilla oli. Aikaisemmille oikeuskäsityksille mainittu ajattelu oli ollut täysin vierasta.[1] Keski-eurooppalaisten vaikutteiden seurauksena oikeuskäsitys alkoi hitaasti muuttua, mikä ilmeni aluksi eräissä 1600-luvun ja 1700-luvun vaihteen yksittäisissä ratkaisuissa.[2]

Ajattelun murros näkyy jo selvästi vuoden 1734 lain valmistelussa. Ensimmäisissä ehdotuksissa myyjän suojantarve haluttiin tyydyttää antamalla myyjälle purkuoikeus: myyjällä oli oikeus purkaa kiinteistön kauppa, ellei ostaja suorittanut kauppahintaa. Purkumahdollisuus lakkasi, kun ostaja sai kiinne-

---

sen sijaan mielestäni ei ole, voidaanko yksityisen henkilön saatavaa kiinteistön omistajalta — joka samoin on legaalisen panttioikeuden varmistama — pitää julkisintressin leimaamana saatavana. Tosin voidaan sanoa, että legaalinen panttioikeus takaa sen, että yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaiset kiinteistötoimitukset voidaan suorittaa ilman, että niistä hyötyvän tai etua saavan kiinteistön omistaja on pakotettu käteismaksuun. Tällöin on kuitenkin jouduttu niin kauas käsitteen *julkisintressi* ydinalueelta, että intressierolle perustuva systematiikka menettää alkuperäisen merkityksensä.

[1] Vinding Kruse huomauttaa, että epävarmoissa ja kehittymättömissä oloissa koko luoton idea jää ihmisille vieraaksi. Ks. *Vinding Kruse* s. 1300—1301.

[2] Ks. *Nehrman,* Inledning s. 281 ja *Sjögren* s. 112—134. Ensiksimainittu ei näytä erottaneen toisistaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta ja oikeutta pidättyä kiinteistön luovutuksesta. Hän nimittäin esittää, että »Fruchtar säljaren at köparen ej kan eller vil betala, äger han macht at behålla det sålde emellertid till underpant.»

On oletettu, että myyjän erikoisaseman omaksuminen on johtunut saksilaisen oikeuden vaikutuksesta. Ks. *Sjögren* s. 101—102.

kirjan. Vasta vuoden 1723 ehdotuksessa (ns. Cronhjelmin ehdotuksessa) periaateratkaisua muutettiin. Purkuoikeus korvattiin legaalisella panttioikeudella, joka varmisti myyjän kauppahintasaatavan, kunnes kiinnekirja annettiin.[3]

Vuoden 1734 laissa MK 11: 2:n lopullinen sanamuoto oli seuraava

> Nu hafwer then, som sålde, icke upburit fulla penningar, ändoch han i kiöpebrefwet tilstådt, at han kiöpeskillingen til fullo bekommit; niute sin säkerhet i thet, som såldt är, fram för andra kiöparens borgenärer, in til thes laga stånd åkommer. Hafwer han thesförrinnan sin rätt icke intecknadt; äge sedan ej bättre rätt, än the andre.

Syyt purkuoikeuden vaihtamiseen legaaliseksi panttioikeudeksi näyttävät olleet osittain kiinteistöoikeuden rakenteesta ja osittain historiallisesta sattumasta johtuvia. Lainhuudatussäännöstö edellytti myyjän muodollisesti kuittaavan kauppahinnan maksetuksi, jotta ostaja voisi hakea lainhuutoa.[4] Kiinteistön luovutusta sääntelevät normit taas vaativat kauppakirjalta ehdotonta yksipuolisuutta: kauppakirjasta tuli ilmetä, että myyjä *lopullisesti* luopui kiinteistöstä. Automaattinen purkuoikeus olisi ollut tämän lopullisuuden vastainen ratkaisu. Toisaalta myyjän suojantarvetta ei voitu ajatella tyydytettävän yksinomaan tavallisin vakuuksin. Kauppakirjan lopullisuudesta nimittäin katsottiin seuraavan, että panttaussitoumuksen sisällyttäminen kauppakirjaan ei käynyt päinsä. Lisäksi kiinnitysasioiden käsittely pelkästään harvalukuisilla käräjillä ja yleinen pakkokiinnitysoikeus olisivat johtaneet myyjän kannalta vaaralliseen kilpajuoksuun muiden ostajan velkojien rinnalla.

Oma vaikutuksensa maksamattoman kauppahinnan syntyyn lienee ollut yleishypoteekkien ja legaalisten panttioikeuksien yleisyydellä 1600-luvun lopulla.[5] Erityisesti yleishypoteekki oli myyjälle vaarallinen, sillä sen katsottiin tuot-

[3] Aikaisemmat ehdotukset rakentuivat purkuoikeudelle vähäisin muutoksin. Ks. LB 1908 II s. 575. Vanha periaateratkaisu vaikutti legaalisen panttioikeussäännöksen sijaintiin lain maakaaressa. Säännös sijoitettiin alkuperäisen asiayhteyden perusteella loogiseen paikkaansa eli kiinteistönsaannon moitetta koskevien normien joukkoon.

Puutteellisesti valmisteltu purkuoikeuden korvaaminen legaalisella panttioikeudella aiheutti muun muassa ristiriidan MK 11: 2:n ja KK 17: 4:n välille. Ks. *Holmbäck,* Ägarehypoteket s. 143—144. Mainittuun tulkintaongelmaan palataan jäljempänä jaksossa 7.2.d. käsiteltäessä legaalisten panttioikeuksien keskinäistä etuoikeutta.

[4] Epävarmaa on, oliko kuittausmerkintä lainhuudon edellytys vai meneteltiinkö näin 'varmuuden vuoksi'. Ks. *Sjögren* s. 107 alaviite 196. Tämä omalaatuinen vaatimus selittää, miksi MK 11: 2 alkuperäisessä muodossaan nimenomaan totesi myyjän nauttivan panttioikeutta silloinkin, kun hän oli kauppakirjassa myöntänyt saaneensa maksun. Vanha sanamuoto selittää samalla, miksi oikeuskäytäntö on ajoittain myöntänyt maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden kauppahinnan maksetuksi kuittaamisesta huolimatta.

[5] Näin *Sjögren* s. 142—143.

tavan paremman etuoikeuden kuin kiinteistöön vahvistetun kiinnityksen — ainakin jos yleishypoteekista oli sovittu ennen kiinnityksen vahvistamista. Kun yleishypoteekin katsottiin ulottuvan myös tulevaisuudessa hankittavaan omaisuuteen ja yleishypoteekkisopimus saattoi näin olla ajallisesti kiinteistön kauppaa edeltävä, ei myyjän kauppahintasaatavaa voitu ongelmitta turvata kiinnityksin.[6] Sen sijaan aikaisemmin hyvin tavalliset, lähinnä fiskaaliset, legaaliset panttioikeudet alkoivat väistyä, ja jäljellejäävät olivat yleensä korkea-asteisesti etuoikeutettuja.[7]

Perusratkaisu osoittautui onnistuneeksi, eikä MK 11: 2:ään kajottu kahteensataan vuoteen. Lainkohtaa muutettiin ensimmäisen kerran vuonna 1922 (42/22). Muutostarpeen aiheutti vuoden 1918 vuokra-alueiden lunastuslainsäädäntö, joka johti lainhuudatusjärjestelmän muuttumiseen. Tämän lainsäädännön nojalla syntyneiden tilojen huudattaminen tapahtui vuoden 1734 lain kolmen lainhuudon sijasta yhdellä lainhuudolla.[8]

Lainmuutoksella säännöksessä otettiin huomioon myös ne tilanteet, joissa lainhuudatus poikkesi mainitusta syystä MK:n normaalista järjestyksestä. Lainmuutoksen esitöissä ei oteta kantaa maksamattoman kauppahinnan erikoisaseman tarpeellisuuteen. Panttioikeuden säilyttämistä pidetään esitöissä itsestään selvänä. Muutosehdotuksen korostettu teknisyys saattaa johtua siitä, että kolmekymmentä vuotta aikaisemmin vuoden 1892 laajassa kiinteistökirjaehdotuksessa oli jouduttu perusteellisesti harkitsemaan MK 11: 2:n oikeuspoliittista tarpeellisuutta. Lainvalmistelukunta päätyi toteamaan, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeus oli välttämätön niin kauan kuin kiinteistön omistusoikeus siirtyi kauppakirjalla.[9] Panttioikeuden poistaminen tekisi nimit-

[6] Jägerskiöld katsoo Benckertin aliarvioineen yleishypoteekin merkitystä ja lähteneen perusteettomasti olettamuksesta, että yleishypoteekki koski vain velallisen panttaushetkellä omistamia esineitä. Ks. *Jägerskiöld,* Handelsbalkens utländska källor s. 175—177. Vrt. *Benckert* s. 71.

[7] Ks. *Jägerskiöld* mt. s. 348—354.

[8] Ks. LVK 1921: 6 erityisesti s. 8, johon ehdotukseen muutos perustui. MK 4: 1:n ja 13. 6. 1800 annetun asetuksen mukaan kauppa laillistui niiden käräjien, joissa huudattaminen päättyi, lopussa.

Ruotsissa kiinnekirjasta luovuttiin vuoden 1875 kirjaamislainsäädännön kokonaisuudistuksessa, jolloin myös MK 11: 2:n panttioikeuden voimassaoloaika muutettiin alkavaksi ostajan saamasta lainhuudosta. Ks. lähemmin *Undén* II² s. 360. Maalla määräajan päättymisajankohdan muodostivat ensimmäiset käräjät, jotka pidettiin, kun kuusi kuukautta oli kulunut ostajan lainhuudosta. Vuoden 1932 siirtyminen kirjaamispäiväjärjestelmään ei aiheuttanut MK 11: 2:n muuttamista.

[9] Ks. LVK 1892 s. 95. Saman käsityksen maksamattoman kauppahinnan välttämättömyydestä nykyisessä kirjaamisjärjestelmässä omaksui Caselius, joka piti MK 11: 2 välttä-

täin luottokaupan mahdottomaksi. Panttioikeus oli kuitenkin sivulliselle vaarallinen, josta syystä instituution korjaaminen oli tarpeellista. Sivullisten suojaamiseksi määräaika ehdotettiin lyhennettäväksi neljään kuukauteen. Samalla lainvalmistelukunta huomautti, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeudelle saataisiin tietynasteinen julkisuus, jos panttioikeuden syntymisen ehdoksi asetettaisiin, että panttioikeus — sen turvaama saatava samalla mainiten — tulisi nimenomaan pidättää kauppakirjassa.[10]

Nykyisen sanamuotonsa MK 11: 2 sai vuonna 1930 (88/30).[11] Muutoksen jälkeen lainkohta kuuluu

> Maksamattomasta kauppahinnasta olkoon myyjällä, ostajan muiden velkojien edellä, panttioikeus myytyyn kiinteistöön kaupungissa kuuden kuukauden ajan kaupan huudattamisesta ja maalla niiden käräjäin loppuun, jotka ensiksi pidetään kuuden kuukauden perästä sen jälkeen, kun lainhuuto annettiin. Jos hän ei ole sanotun ajan kuluessa oikeuttansa kiinnityttänyt, niin älköön hänellä sitten olko parempaa oikeutta kuin muillakaan velkojilla.

Seuraavana vuonna lainkohtaan lisättiin, asemakaavalainsäädäntöön liittyen, toinen momentti, jolla säännöksen soveltamisalaa rajoitettiin.[12] Yleinen käsitys kirjallisuudessa on, että vuoden 1930 muutoksella ei haluttu puuttua MK 11: 2:n asiasisältöön. Korjaukset olivat teknisiä: säännös saatettiin vastaamaan uutta lainhuudatusjärjestelmää, ja samalla sen vaikeaselkoista kieliasua nykyaikaistettiin.[13] Tosiasiallisesti korjaukset kuitenkin merkitsivät muutosta. Säännöksen soveltamisalaa rajoitettiin vaihtamalla ilmaisut »thet, som såldt är» ilmaisuun »kiinteistöön». Näin ollen lainkohdan sanamuoto esti, sitä kirjaimellisesti tulkittaessa, määräalaan kohdistuvan maksamattoman kaup-

mättömänä, kunnes kiinteistökirja olisi Suomessa toteutettu. Kiinteistökirjajärjestelmässä omistusoikeus siirtyisi vasta kirjaan tehtävällä merkinnällä, mikä sallisi sopimusperusteisen panttioikeuden käytön kiinteistönkaupan vakuutena. Ks. *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 103.

[10] Täsmälleen samaa ehdotti Ruotsissa lagberedningen vuonna 1908. Ks. LB 1908 II s. 177—178.

[11] Muutos perustuu lainvalmistelukunnan ehdotukseen LVK 1927: 1. Sen tavoitteista ks. mainittu ehdotus s. 6. Välittömänä syynä muutokseen oli lainhuudatusjärjestelmän muuttuminen. Kolmen lainhuudon ja kiinnekirjan järjestelmästä siirryttiin yhden lainhuudon järjestelmään, jossa osa kiinteistöistä jo oli vuoden 1918 vuokra-alueiden lunastamislainsäädännön seurauksena. Tämä siirtyminen oli otettu MK 11: 2:n aikaisemmassa muutoksessa huomioon. Näin ollen MK 11: 2:n muuttaminen voitiin teknisesti toteuttaa tekemällä aikaisemmasta poikkeuksesta pääsääntö.

[12] Ks. lähemmin *Pietilä* LM 1964 s. 971—972.

[13] Ks. esim. *Hyvönen,* Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta ja *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 300.

pahinnan panttioikeuden. Toinen olennainen muutos oli sanan *panttioikeus* lisääminen lakitekstiin. Lisäys ratkaisi lopullisesti vanhan kiistakysymyksen, liittyikö myyjän kauppahintasaatavaan sivullissitovuus vai oliko kyseessä etuoikeustason säännös.[14] Lisäyksen jälkeen on pidetty selvänä, että myyjän maksunsaantioikeus sitoo myös ostajan seuraajaa.[15] Oikeuskäytännössä sivullissitovuutta pidettiin jossain määrin epäselvänä vielä kyseisen lainmuutoksen jälkeenkin, minkä osoittaa ratkaisu KKO 1955 II 46. Ratkaisu, joka tunnusti maksamattoman kauppahinnan sivullissitovuuden ja jonka julkaiseminen lienee johtunut nimenomaan tästä kysymyksestä, on otsikoitu: Kun A:lla, joka oli myynyt erään tilan B:lle, oli tässä kaupassa sovitun kauppahinnan maksamattomasta osasta MK 11 luv. 2 §:n mukainen panttioikeus tilaan, velvoitettiin C, jolle B vuorostaan oli myynyt tilan, suorittamaan tuo hinnanosa tilan arvosta.

MK 11: 2:n säätämisaikaan 1700-luvulla ehdoton pääpaino myyjän suojaamisessa oli automaattisesti syntyvällä legaalisella (ja salaisella) panttioikeudella. Viittaus myyjän mahdollisuuteen kiinnittää kauppahintasaatavansa lienee ymmärretty lainsäätäjän myyjälle antamaksi neuvoksi. Erityisellä säännöksellä pakkokiinnitysoikeudesta ei voinut olla merkitystä aikana, jolloin mihin tahansa kirjalliseen saamistodisteeseen perustuvasta saatavasta voitiin hakea pakkokiinnitys velallisen kiinteistöön. Pakkokiinnityksen tultua Suomessa vuonna 1930 poistetuksi tilanne on muuttunut. Positiivisen oikeuden osalta on tarkoituksenmukaista erottaa MK 11: 2:n panttioikeudessa toisaalta legaalinen ja salainen panttioikeus ja toisaalta pakkokiinnityskompetenssi.[16]

MK 11: 2 on esineoikeuden useimmiten käsiteltyjä yksittäisiä lainkohtia, joskaan sitä koskevat esitykset eivät yleensä ole laaja-alaisia tai kattavia. Eräitä MK 11: 2:n aiheuttamia ongelmia on tutkittu perusteellisesti erityisesityksissä, eräät on taas kokonaan sivuutettu. Tässä tutkimuksessa tarkastelen maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta *yhtenä* legaalisena panttioikeutena. Tästä syystä rajoitun seuraavassa sen tunnusmerkistön perusongelmien selkiinnyttämiseen ja ratkaisuissa noudatettujen periaatteiden analysointiin. Otan kantaa myös sellaisiin keskeisiin yksittäiskysymyksiin, jotka aikaisempi tutkimus on sivuuttanut.

---

[14] Ks. *Undén* II[2] s. 359—360 ja *Nikupaavola* s. 231. Oikeushistoriallisista perusteluista ks. *Sjögren* s. 138 ja *Holmbäck,* Ägarehypoteket s. 143—144.

[15] Näin esim. *Grönqvist* JFT 1961 s. 317 ja *Voipio,* Verotuksen kiertämisestä s. 208 alaviite 9.

[16] Pakkokiinnitysvallan merkityksestä ks. *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 36. Pakkokiinnitysmenettelyä käsitellään lähemmin jaksossa 4.3.

b. Pakkokiinnityskompetenssista määräajan päätyttyä

MK 11:2 antaa *expressis verbis* myyjälle pakkokiinnitysoikeuden, jos legaalisen panttioikeuden voimassaoloaika on vielä avoinna. Säännös jättää sen sijaan vastaamatta, voiko myyjä saada pakkokiinnityksen vielä lainkohdan mainitseman kuuden kuukauden määräajan kuluttua (i). Tämä myös käytännössä aktualisoitunut kysymys on ollut toistuvasti esillä kirjallisuudessa. Myönteinen vastaus johtaa uuteen ongelmaan, jota puolestaan ei liene lainkaan käsitelty. Voidaanko mainittua pakkokiinnitystä kuvatussa tilanteessa hakea silloinkin, kun kiinteistö on sitä ennen ulosmitattu ostajan velasta tai se on joutunut ostajan konkurssivarallisuuteen (ii)?

(i). Myyjän pakkokiinnityskompetenssi määräajan päätyttyä oli JFF:n keskustelukysymyksenä vuonna 1948, ja siihen annettiin eri suuntaisia vastauksia.[17] Myönteisen vastauksen puolesta vedottiin kohtuussyihin ja siihen, että lainsäätäjä oli pyrkinyt »så mycket som möjligt trygga säljarens rätt att utfå ogulden köpeskilling».[18] Kielteisen vastauksen perusteluina tuotiin esiin KiinA 5.2 §:n sanamuoto ja kyseisen panttioikeuden kiinteistöluottoa ja vaihdantaa haittaavat seuraamukset.[19] Perustelujen ristiriitaisuus vaatii niiden lähempää analysointia.

Keskeinen osa argumentoinnissa on KiinA 5.2 §:llä, joka jossain määrin

[17] Ks. JFT 1948 s. 237—239 ja JFT 1949 s. 192—195. Kysymys oli muotoiltu seuraavasti: Om säljaren av fastighet försummat att inom den i JB 11:2 angivna tiden inteckna sin panträtt för den oguldna köpeskillingen, så frågas huruvida han senare utan medgivande av köpare kan inteckna sin fordran med prioritet från dagen för ansökans inlämnande?

[18] Tällä kannalla olivat alustaja Nilsson ja useimmat paikallisosastot. Samaa mieltä ovat ilmeisesti myös *Zitting-Rautiala* s. 174 lausuessaan, että jos kiinnitystä haetaan vasta myöhemmin (eli määräajan päätyttyä), tuottaa myönnetty kiinnitys etuoikeuden vasta hakemuksen vireilletulopäivästä.

MK 11:2:n esitöiden valossa vetoaminen lainsäätäjän tarkoitukseen ei ole vakuuttava, sillä säännös oli ristiriitaisten vaatimusten puristuksessa syntynyt kompromissi. Epäselvää hän oli jo sekin, pyrittiinkö myyjän turvaksi luomaan *panttioikeus*.

[19] Kielteisen kannan omaksui muun muassa Hällström. Viittaus luotonannon ja vaihdannan etuihin on sinänsä virheellinen tässä yhteydessä, sillä *pakkokiinnityksellä* ei ole tällaisia vaikutuksia. Kyseiset perustelut ovat seikkoja, joiden nojalla maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta sen salaisessa muodossa on vastustettu. Pakkokiinnitys johtaa maksunsaantioikeuden julkisuuteen, mikä puolestaan vähentää legaalisen vakuusoikeuden haittoja. Sen sijaan perustellumpaa olisi vedota niihin syihin, jotka johtivat yleisen pakkokiinnityskompetenssin poistamiseen. Ks. LVK 1920:1 s. 46—47 ja *Rautiala,* Puolisoiden velkasuhteet avioliittolain mukaan I s. 117.

Ks. myös LVK 1930:20 s. 99. *Luukasen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 131—132) kanta jää epäselväksi.

tukee kielteistä kantaa. Säännöksen sanamuoto näyttää tarkoittavan, että pakkokiinnitysmahdollisuus on olemassa vain ennen salaisen panttioikeuden määräajan päättymistä.[20] Esityöt kuitenkin osoittavat, ettei KiinA 5.2 §:ää valmisteltaessa — mikä tapahtui yleisen pakkokiinnitysinstituution poistamisen yhteydessä — sen koordinoimiseen MK 11:2:n suhteen kiinnitetty huomiota. Näin ollen lainkohdan epätarkalle sanamuodolle ei voida mielestäni antaa tulkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Kielteistä kantaa puoltaa rajoitetusti myös oikeuskäytäntö. Ratkaisussa KKO 1978 II 92 katsottiin, että kiinteistön kaupassa pidätetty eläke — eläke käsitti asumisoikeuden ja ns. pöytäeläkkeen — voitiin kiinnittää ilman ostajan suostumusta MK 11:2:n määräajan kuluttua. Oikeutta eläkkeeseen pidettiin KiinA 5.4 §:ssä tarkoitettuna nautintaoikeutena, ja sen kiinnittäminen oli siis mahdollista ilman kiinteistön omistajan suostumusta. Oliko eläke samalla maksamatonta kauppahintaa, oli lähtökohdan nojalla merkityksetöntä. Perustelujen muotoilu näyttää toisin sanoen viittaavan siihen, että maksunsaantioikeuden kiinnittäminen vastaavassa tilanteessa olisi edellyttänyt kiinnityssuostumusta. Perusteluissa nimenomaisesti todetaan, että kyseessä oli KiinA 5.4 §:n tarkoittama nautintaoikeus. Se, että eläke samalla oli maksamatonta kauppahintaa, jäi taka-alalle.

Myönteinen vastaus ei myöskään ole perusteltavissa MK 11:2:n tarkoituksella. Mahdollisuus pakkokiinnitykseen salaisen panttioikeuden voimassaoloaikana riittää myyjän aseman turvaamiseen; määräajan päätyttyä myyjä ei lainsäätäjän arvion mukaan ollut erityisaseman tarpeessa. Hän joutui kilpailemaan muiden ostajan velkojien kanssa. Ajallisesti rajoittamattoman pakkokiinnityskompetenssin myöntäminen myyjälle yleisen pakkokiinnityskompetenssin tultua poistetuksi merkitsisi alkuperäistä laajemman suojan myöntämistä. Päädyn näin ollen siihen, ettei MK 11:2 perusta myyjälle pakkokiinnitysoikeutta lainkohdan tarkoittaman määräajan päätyttyä.

Kauppakirjakäytäntö tuo kuitenkin oman ongelmansa. Tavallisiin vakioehtoihin kuuluu lauseke, jolla ostaja antaa myyjälle oikeuden kauppahintasaatavan kiinnittämiseen häntä kuulematta. Lausekkeen tarkoituksena on korvata KiinA 5.3 §:n *i.f.* muutoin vaatima kiinteistön omistajan (yleensä ostajan) kuuleminen. Säännöksen mukaan omistajalle on varattava tilaisuus lausuman antamiseen hakemuksesta, jos kiinnitystä haetaan maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi »eikä omistaja ole antanut suostumustaan kiinnityk-

[20] KiinA 5.2 § kuuluu tältä osin »jos kiinteä omaisuus on maksamattoman kauppahinnan panttina».

seen.»[21] Itsenäistä oikeudellista relevanssia lauseke voi saada silloin, kun maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta ei lainkaan synny tai syntyneen legaalisen panttioikeuden määräaika on päättynyt. Onko lauseke tällöin ymmärrettävä KiinA 5.1 §:n mukaiseksi kiinnityssuostumukseksi, joka mahdollistaa kiinnityspanttioikeuden synnyn myös MK 11:2:n ulkopuolelle jäävissä tilanteissa? Ongelma palautuu viime kädessä sopimuksen tulkintaan. Onko ostajan tarkoituksena ollut itsenäisen panttioikeuden perustaminen vaiko ex lege olemassaolevan pakkokiinnitysoikeuden käytön helpottaminen?

Käytännön kirjaamismenettelyä ajatellen näin yleisessä muodossa esitettyyn kysymykseen annettu vastaus on riittämätön. Vastauksen avulla ei voida ratkaista, miten kirjaamistuomarin on konkreettisessa yksittäistapauksessa meneteltävä. Konkreettiseksi kysymykseksi muodostuu, voidaanko kirjaamiskäsittelyn kaltaisessa asiakirjaprosessissa asettaa presumptio joko kiinnitysoikeuden puolesta tai sitä vastaan. Ratkaisu olisi teknisesti tehtävissä esimerkiksi lausekkeessa säännönmukaisesti olevien sanojen »ostajaa enempää kuulematta» tai »maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi» nojalla. Sanoilla on järkevä kielellinen merkitys vain, jos pakkokiinnitysoikeus on olemassa.[22] Toi-

[21] Epäselvää on, mitä vaatimuksia KiinA 5.3 § asettaa mainitulle »omistajan suostumukselle kiinnitykseen», jonka puuttuminen johtaa omistajan kuulemiseen. Vastaava kysymys herää myös nautintaoikeuden ja verotulon pysyvyyskiinnitystä sääntelevän KiinA 5.4 §:n kohdalla. *Granfelt* (Festskrift til Vinding Kruse s. 96) katsoo, että omistajan on näissä tapauksissa annettava suostumuksensa »såsom för frivilligt inteckning är stadgad.» Sovellettavaksi tulisivat siis KiinA 5.1 §:n muotomääräykset. Samalla kannalla näyttää olevan *Zitting-Rautiala* (s. 175), joka toteaa, että omistajalle on varattava tilaisuus lausuman antamiseen, ellei kauppakirjaan sisälly »kiinnityssuostumusta.» Mainittu kanta saa nähdäkseni tukea myös KiinA 5 §:n sanamuodosta. Kaikki lainkohdan momentit puhuvat nimenomaan *suostumuksesta,* mitä termiä myös ensimmäinen momentti käyttää.

Huolimatta yhtäläisestä muotovaatimuksesta toisaalta KiinA 5.1 §:n ja toisaalta KiinA 5.3 ja 4 §:ien suostumukset eroavat funktionaalisesti toisistaan. Kaksi viimeksimainittua ovat prosessuaalisia: suostumus tai sen puuttuminen muotoaa kiinnitysmenettelyä prosessina. KiinA 5.1 §:n tarkoittama suostumus on taas mielestäni aineellisoikeudellisesti painottunut. Varmaa ei ole, että molemmat suostumustyypit seuraavat samoja sääntöjä, joskin kysymyksenasettelu on yllättävän samanlainen. Kummankin kohdalla voidaan esimerkiksi kysyä, voiko omistaja peruuttaa antamansa suostumuksen tai sitooko suostumus omistajan yleisseuraajia. Ks. esim. *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 220—221. Peruuttamisvaltaa silmälläpitäen pidän luontevana sitä, että KiinA 5.1 §:n mukainen kiinnityssuostumus seuraa oikeustoimia koskevia normeja, KiinA 5.3 §:n suostumukseen taas sovelletaan lähtökohtaisesti prosessitoimia koskevia sääntöjä. Prosessitoimien peruuttamismahdollisuudesta ks. *Tirkkonen,* Suomen siviiliprosessioikeus I s. 512—513.

[22] *Zitting-Rautiala* (s. 156) toteavat KiinA 5.3 §:n kuulemissäännöstä käsiteltäessä, että »(k)äytännössä ostaja kauppakirjassa myöntää myyjälle oikeuden kiinnityttää maksamaton kauppahinta, jolloin erityistä 'kuulemista' ei enää tarvita.» Epävarmaa on, onko kysei-

sin sanoen: sanojen käyttö osoittaisi, että lausekkeella ostaja luopuu oikeudestaan tulla kuulluksi kiinnitysasiassa. Hänen tarkoituksenaan ei ole ollut perustaa uutta panttioikeutta. Jos taas nimenomaista viittausta kuulemiseen tai maksamattomaan kauppahintaan ei lausekkeessa olisi, se voitaisiin ymmärtää KiinA 5.1 §:n sääntelemäksi kiinnityssuostumukseksi. Kiinnitys olisi jälkimmäisessä tapauksessa mahdollinen MK 11:2:n soveltamisalan ulkopuolellakin. Mainittu tulkintapresumptio johtaisi siis kuvatussa tilanteessa joko hakemuksen hylkäämiseen tai ostajan kuulemiseen osapuolten tarkoituksen selvittämiseksi silloin, kun lauseke käyttää mainittuja sanoja.

Reaalisena argumenttina on otettava huomioon, voiko kiinteistön omistaja (ostaja) tosiasiallisesti valvoa etujaan tilanteessa, jossa hänen tahdonilmaisunsa on vastoin hänen tarkoitustaan katsottu panttausluvannaksi. Kiinnitysmenettelyn erittäin rajoitetun julkisuuden takia ostajalle olisi joko annettava oikeus lainvoimaisen kiinnityspäätöksen riitauttamiseen tai häntä olisi kuultava ennen kiinnityksen vahvistamista.[23] Etusija on mielestäni annettava jälkimmäiselle vaihtoehdolle, joten myös tällä perusteella päädytään siihen, ettei mainittu standardimuotoinen kauppakirjaehto maksamattoman kauppahinnan kiinnittämisestä ostajaa enempää kuulematta voi perustaa puuttuvaa tai lakannutta maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.

(ii). Jos pakkokiinnitysoikeus määräajan päätyttyä periaatteessa myönnetään, joudutaan ratkaisemaan, estääkö kiinteistön ulosmittaus tai konkurssivarallisuuteen kuuluminen pakkokiinnityksen. KS 10.1 § ja UL 7:3.2 kieltävät kiinnityksen vahvistamisen ulosmitattuun tai konkurssivarallisuuteen kuuluvaan kiinteistöön. Molemmat lainkohdat tekevät seuraavan poikkeuksen; jos hakemus perustuu maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskeviin säännöksiin, kiinnitys on myönnettävä. Tarkoitetaanko lainkohdissa legaalisen panttioikeuden määräajan kuluessa haettua pakkokiinnitystä vaiko pakkokiinnitystä ylipäätään?

UL 7:3.2 on edelleen alkuperäisessä muodossaan. Pääsäännöstä tehtävän poikkeuksen on katsottu rakentuvan käsitykselle, että kiinnittämiskielto ei koidu — eikä saa koitua — niiden vahingoksi, jotka ennen ulosmittausta ovat hankkineet *esineoikeudellisen vaateen* kiinteistöön.[24] Maksamattomalla kauppahin-

sellä niukkasanaisella lausumalla haluttu ottaa kantaa nyt käsittelemääni ongelmaan. Mahdollista kuitenkin on, että sillä on haluttu todeta, että kauppakirjassa oleva lauseke — ainakin jos siinä on käytetty sanoja »maksamaton kauppahinta» — saa merkitystä vain jos tilanne kuuluu MK 11:2:n soveltamisalaan.

[23] Omistajan moiteoikeutta käsitellään tarkemmin jaksossa 4.3.a ja 7.3.b. Ongelma oli esillä myös jäljempänä selostettavassa ruotsalaisessa ratkaisussa NJA 1935 s. 3.

[24] Näin *Forsman* s. 284.

nalla on kyseisen vaateen luonne vain MK 11:2:ssa tarkoitetun määräajan: on johdonmukaista, että määräajan päätyttyä ulosmittaus estää yleisen säännön mukaisesti pakkokiinnityksen.

KS 10.1 §:ää muutettiin vuonna 1935. Muutos johtui siitä, että aikaisemmassa muodossaan säännös esti myös MK 11:2:n määräajan kuluessa haetun pakkokiinnityksen vahvistamisen. Tätä pidettiin kohtuuttomana[25], sillä myyjä menetti määräajan päättyessä erikoisasemansa ja eksekuution loppuunsaattaminen — johon myyjällä separatistina oli oikeus KS 10.3 §:n nojalla — saattoi viedä pitemmän aikaa. Lainmuutoksen rationa oli toisin sanoen estää privilegioidun maksunsaantioikeuden menetys — ei mahdollistaa sellaisen perustamista. Muutoksen esitöistä ilmeneekin melkoisen selvästi, että kiinnittäminen sallittaisiin vain, jos MK 11:2:n määräaika oli avoinna.[26]

Molemmat tulkinnat vastaavat myös esineoikeuden yleisiä periaatteita. Täytäntöönpano jäädyttää vallitsevan tilanteen. Sen alkamisen jälkeen ei velkoja lähtökohtaisesti enää voi omin toimin parantaa eksekutiivista asemaansa, ellei muuta johdu vilpitöntä mieltä suojaavista säännöksistä.

> UL 7:3.2 myöntää toisenkin poikkeuksen. Kiinnitys on vahvistettava, jos hakemus perustuu aikaisempaan nautinta- tai muun oikeuden myönnytykseen. Poikkeus on selitettävissä usealla tavalla. Ensinnäkin se voidaan nähdä ilmaukseksi edellä viitatusta periaatteesta, jonka mukaan ulosmittaustila ei vaikuta esineoikeudellisiin vaateisiin. Nautintaoikeuksia pidettiin UL:n säätämisaikaan tyypillisinä esineoikeuksina, ja Forsman mainitseekin ne edellä mainitussa teoksessaan esimerkkeinä. Esineoikeudellinen luonne ei kuitenkaan yksin riitä poikkeussäännön oikeuspoliittiseksi perusteeksi. Sen taustalla on saattanut vaikuttaa käsitys, että kiinnitys ei sinänsä paranna oikeudenhaltijan jo olemassaolevaa asemaa[27] tai oikeussuojaa lähestyvässä eksekutiivisessa omistajanvaihdoksessa.
>
> Käsitys on kuitenkin mielestäni virheellinen perustuen väärään lähtökohtaan: kiinnitys sekä laajentaa huomioonotettavien käyttöoikeuksien piiriä että parantaa sen asemaa etuoikeusjärjestyksessä. Käyttöoikeus nousee kiinnityksen seurauksena viidennestä etuoikeusryhmästä (KiinA 22.5 §) neljänteen etuoikeusryhmään (KiinA 22.1 ja 2 §).[28] Nousun seurauksena viidenteen etuoikeusryhmään jääneet kirjaamattomat nautintaoikeudet uhrataan UL 5:38:n mukaisesti ennen noussutta käyttöoikeutta. Ei ole todennäköistä, että mainitut kiinnityksen vaikutukset olisivat

[25] Näin *Caselius* (Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi) s. 108.

[26] Näin HE 1934:102 s. 1.

[27] Näin esim. *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 222.

[28] Etuoikeusryhmistä ks. esim. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 55-77 ja *Kivistö* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 113—120.

jääneet UL:n perusteellisessa valmistelussa havaitsematta. Tästä syystä on luultavaa, että poikkeussäännön todellisena perusteena ovat olleet sosiaaliset tekijät.

c. *MK 11:2:n tunnusmerkistön sisällöstä*

MK 11:2:n tosiseikasto on monimutkainen, ja sen yksityiskohtaisen sisällön määritteleminen on osoittautunut oikeuskäytännössä hankalaksi. Tulkintaongelmat voidaan tiivistää kahdeksi kysymysryhmäksi. *Ensinnäkin* mitä vaatimuksia MK 11:2 asettaa myyjän saatavan laadulle; toisin sanoen millainen on myyjän saatavan oltava, jotta sitä voidaan pitää lainkohdan tarkoittamana *maksamattomana kauppahintana* (i). Tähän kysymysryhmään liittyvä, kirjallisuudessa laajalti käsitelty erityisongelma on kiinteistön kaupassa perustetun eläkkeen kuuluminen MK 11:2:n soveltamisalaan (ii).

Toiseksi voidaan kysyä, millaisen on itse *luovutuksen* oltava (iii). Kysymysryhmässä voidaan erottaa lukuisia erillisiä ongelmia, jotka vaativat yksityiskohtaista käsittelyä. Kirjallisuudessa on muun muassa pohdittu, voiko MK 11:2 tulla sovellettavaksi kaupan purkautuessa toimitettavassa välienselvittelyssä (iv). Vastattavaksiottamislausekkeen vaikutusta MK 11:2:n soveltuvuuteen käsitellään seuraavassa jaksossa (d.)

(i). Mitä tulee myyjän saatavalle asetettaviin kriteereihin, tulkintaongelmia ei ole, jos myyjän saatava ei ole edes asianosaissuhteessa sitova. Mustan kauppahinnan osalta myyjä ei voi vedota maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen.[29] Panttioikeus edellyttää lähtökohtaisesti, että myyjällä on pätevä, perimiskelpoinen saatava ostajaa kohtaan. Lisäksi vaaditaan, että myyjän saatavalla ja kiinteistön luovutuksella on *välitön* yhteys.[30] Välittömyys tarkoittaa ensisijaisesti toisaalta ajallista välittömyyttä, mikä seuraa säännöksen ratiosta, ja toisaalta ilmenemistä kauppakirjasta, mikä puolestaan johtuu kiinteistön kaupan ankarasta muotosidonnaisuudesta. Vaatimus ajallisesta välittömyydestä estää antamasta maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta myyjän

[29] Näin *Voipio,* Verotuksen kiertämisestä s. 207—208. Jos mustasta kauppahinnasta on laadittu juokseva velkakirja ja velkakirja siirretään vilpittömässä mielessä olevalle kolmannelle, siirronsaaja saa VKL 15 §:n mukaisesti väitesuojaa. Väitesuoja ulottuu myös maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen. Ks. *Zitting,* Arvopaperi s. 120—123.

[30] Erityisen selvästi välittömyysvaatimus käy ilmi vähemmistön perusteluista ratkaisussa KKO 1935 II 50, johon palataan tämän jakson loppupuolella.

Sen sijaan MK 11:2:n tunnusmerkistön kannalta on yhdentekevää, onko vastike leimaverolain (662/43) mielessä kiinteistön kauppahintaa.

vahingonkorvaussaatavalle, joka perustuu joko ostajan sopimusrikkomukseen tai muuhun ostajan käyttäytymiseen.[31]

> MK 1:2:n muotovaatimuksen laajuudella on ilmeinen funktioyhteys MK 11:2:n soveltamisalaan. MK 1:2 saa aikaan kauppakirjan ulkopuolelle jäävien maksusopimusten yms. sitomattomuuden *inter partes,* mikä sitovuus puolestaan on maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden lähtökohtainen edellytys.
>
> Sen sijaan sopimus ns. lisäkauppahinnasta on aineellis oikeudellisesti sitova. Kauppakirjassa voidaan inter partes sitovasti sopia, että tietyn ostajan velvoitteen laiminlyönti aiheuttaa *lisäkauppahinnan* maksuvelvollisuuden. Julkaisemattomassa ratkaisussa KKO t. 7. 1. 1960 taltio n:o 7 oli sovittu, että kauppahinta kohoaisi kaksinkertaiseksi, ellei ostaja toteuttaisi määräajassa esittämäänsä rakennussuunnitelmaa. Ratkaisussa pidettiin kyseistä lisäkauppahintasopimusta inter partes sitovana. Funktioltaan ja oikeusvaikutuksiltaan lisäkauppahinta lienee säännönmukaisesti rinnastettavissa sopimussakkoon. Lisäkauppahintasopimuksen sitovuudesta myyjän ja ostajan välillä ei kuitenkaan vielä seuraa, että myyjä saisi lisäkauppahinnan osalta maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden. Tämä kysymys on ratkaistava samojen sääntöjen mukaan kuin sopimussakon kohdalla. Toisin sanoen sopimusehdon oikeudelliselle muodolle ei anneta merkitystä.
>
> MK 1:2:n tulkinnassa kauppahinnan käsite on nähty erittäin laajana. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1953 II 71 lisäsopimusta, jossa myyjälle pidätettiin oikeus puiden kaatamiseen myydyltä kiinteistöltä ja oikeus talon hevosen käyttämiseen puutavaran ajossa, pidettiin kauppahintaa koskevana välipuheena ja näin muotovaatimuksen piiriin kuuluvana.[32]

Ajallista välittömyyttä ei kuitenkaan voitane nähdä niin ankarana, että se vaatisi paitsi saatavan perusteen myös sen *määrän* ilmoittamista kauppakirjassa. Esimerkiksi kauppahinta voidaan pätevästi jättää myöhemmin määräytyväksi kauppakirjassa sovitun perusteen mukaisesti. Perusteita voivat olla tulevaisuudessa todettava pinta-ala tai myönnettävä rakennusoikeus.[33] Näissä tapauksissa maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden turvaaman saatavan määrää, edes sen enimmäismäärää, ei voida ilmoittaa, mikä puolestaan estänee panttioikeuden pakkokiinnittämisen.[34] Myös kiinteistöeksekuutio edellyt-

[31] Näin *Caselius* LM 1927 s. 221 ja *sama* (Juhlajulkaisu vuoden 1734 lain muistoksi) s. 120.

[32] Kauppahinnan käsitteen tulkinnasta ks. *Soisalo* (Oikeustiede 1979) s. 239—270.

[33] Ks. *Zitting-Rautiala* s. 286—287 ja *Rautiala,* Kiinteistönkaupasta s. 60—61.

[34] Tämä seuraa kirjattavia oikeuksia koskevasta spesialiteettivaatimuksesta, jonka on katsottu edellyttävän kirjattavilta oikeuksilta ainakin enimmäismäärän ilmoittamista. Ks. *Wrede-Caselius* s. 150, *Havansi,* Vakuusoikeudellisia kirjoituksia s. 116—133, *Zitting-Rautiala*

tää periaatteessa saatavan enimmäismäärän tuntemista. Panttivastuun enimmäismäärä on tunnettava viimeistään velkojainluetteloa laadittaessa: ilman sitä ei voida ratkaista, onko alin hyväksyttävä tarjous saavutettu, jos maksamattoman kauppahinnan panttioikeus sisältyy kyseiseen tarjoukseen. Samoin on varojen jako mahdotonta. Eksekutiivinen mahdottomuus voidaan ajatella ratkaistavaksi kahdella tavalla. Ensimmäinen ratkaisu on, että huolimatta MK 1:2:n muotovaatimuksen täyttymisestä ja MK 11:2:n soveltuvuudesta panttioikeus evätään, ellei myyjä viimeistään velkojainkeskustelussa pysty ilmoittamaan saatavansa enimmäismäärää. Toinen vaihtoehto on, että huutokaupan toimittaja asettaa myyjän saatavalle enimmäismäärän. Koska viimeksimainittu vaihtoehto ei saa tukea positiivisesta oikeudesta, ei liene muuta mahdollisuutta kuin katsoa, että panttioikeus ei ole toteutettavissa kiinteistöeksekuutiossa, vaan se raukeaa.[35]

Erityisesti kauppakirjoissa, joissa julkisyhteisö esiintyy myyjänä, ovat tavallisia sopimussakkolausekkeet. Lausekkeessa ostaja sitoutuu suorittamaan myyjälle tietyn sopimussakon, ellei hän täytä kauppakirjan mukaista velvoitettaan (esim. rakentamisvelvoitetta).[36] Nauttiiko sopimussakko maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta esimerkiksi silloin, kun sen konkretisoiva sopimusrikkomus tai laiminlyönti tapahtuu MK 11:2:n määräaikana?

Kysymys ei ole aktualisoitunut oikeuskäytännössä. Ruotsin oikeuskäytännössä on sen sijaan jouduttu ratkaisemaan, voidaanko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin varalta määrätty sopimussakko — joka muodollisesti oli lisäkauppahintaa — kiinnittää maksamattoman kauppahinnan panttioikeudella. Ratkaisussa NJA 1935 s. 3 myyjän kiinnityshakemus hylättiin.[37] Kirjaamistuomarin lopullisiksi jääneissä perusteluissa todettiin, että velkakirjan tarkoitta-

---

s. 96 ja *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 267. Oikeusvertailun osalta ks. *Koulu,* Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät s. 22 ja 92 sekä *Koulu-Hämäläinen* s. 29—31 lähteineen.

Ongelma on mahdollista kiertää määrittelemällä kauppakirjassa se enimmäismäärä, jonka vakuudeksi voidaan hakea kiinnitystä.

[35] Toisin sanoen myyjän valvonta hylätään yksilöimättömänä.

[36] Rakentamisvelvoitteeseen liittyvistä sopimussakoista ks. *Larma* LM 1945 s. 213—215 ja *Paasto* (Oikeustiede 1985) s. 310—322, erityisesti 315. Sopimussakoista yleensä ks. esim. *Aro* DL 1971 s. 323 ss. Sopimussakon käyttömahdollisuudesta kiinteistön kaupassa mainitsi jo Nehrman. Ks. *Nehrman,* Inledning s. 282.

[37] Ratkaisussa oli sovittu 16.530 kruunun 'lisäkauppahinnasta', joka ostajan tuli välittömästi suorittaa myyjälle, ellei hän määräajassa rakentanut kiinteistölle. Ostaja antoi 'lisäkauppahinnasta' myyjälle velkakirjan, jossa myyjä oikeutettiin saamaan kiinnitys maksamattoman kauppahinnan panttioikeudella kiinteistöön. Myyjän kiinnityshakemus hylättiin kaikissa oikeusasteissa. Tapauksesta ks. *Undén* II² s. 362.

ma määrä »icke inginge i köpeskillingen för tomten och ej heller kunde anses avse skadestånd av beskaffenhet att kunna intecknas med ogulden köpeskillings rätt».[38]

Lopputulosta voidaan perustella painavin argumentein. Tosiasiallisesti sopimussakko — joka kyseisessä tapauksessa oli puettu lisäkauppahinnan muotoon — on korvausvastuun edellytyksiä ja korvauksen minimimäärää[39] sääntelevä sopimusehto. Se on rinnastettavissa vahingonkorvaukseen, jolta puuttuu ajallinen välittömyys. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden ulottaminen sopimussakkoon sen muodollisen välittömyyden perusteella lisäisi panttioikeuden sivulliselle aiheuttamaa riskiä. Sivullisen olisi entistä vaikeampaa selvittää, rasittaako kiinteistöä maksamattoman kauppahinnan panttioikeus. Hänen olisi tutkittava, onko sopimussakkovastuun aktualisoiva sopimusrikkomus tapahtunut tai onko todennäköistä että se tulee tapahtumaan.[40] Lisäriskin muodostaisi se, ettei sopimussakko vallitsevan käsityksen mukaan muodosta vahingonkorvausvaateen ylärajaa. Vihdoin voidaan viitata MK 11:2:n nykyiseen sanamuotoon. Ilmaisu *kauppahinta* on suppeampi kuin alkuperäinen »fulla penningar».

Ankarasti tulkiten MK 1:2:n muotovaatimus johtaisi siihen, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ei käsittäisi korkoa, ellei sen maksamisesta ole sovittu muotovaatimuksen täyttävässä asiakirjassa. Tulkinta ei kuitenkaan ole ollut täysin johdonmukainen: kirjallisuudessa on oletettu, että panttioikeus käsittää sovitun koron tai ellei korosta ole sovittu kauppakaaren mukaisen viivästyskoron (KK 9:8, jonka korkolaki kumosi).[41] — Jos myyjän

[38] Perustelujen loppulause viittaa JB:n vuonna 1972 kumoamaan pakkokiinnitysoikeuteen, jonka aikaisempi IF 2 § antoi rikosasiassa lainvoimaisesti määrätylle vahingonkorvaukselle. Ks. *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 37.

Huomionarvoista on, että ostajan suostumus velkakirjan kiinnittämiseen ei luonut kiinnityskompetenssia, toisin sanoen suostumusta ei tulkittu panttausluvannaksi, joka olisi perustanut panttioikeuden riippumatta siitä, kuuluiko myyjän saatava MK 11:2:n soveltamisalaan.

[39] Oikeuskäytännössä on ratkaisussa KKO 1941 I 20 katsottu, että sopimussakon vakuudeksi ei voida vahvistaa kiinnitystä. Ratkaisu selittynee sillä, että enimmäismäärän puuttuminen aiheuttaa kiinnityskelvottomuuden. Toisin sanoen kiinnitys olisi ollut spesialiteettiperiaatteen vastainen. Näin *Zitting-Rautiala* s. 145.

[40] Tosin vastaava ongelma esiintyy aina, kun kiinteistöön kohdistuu ehdollinen tai enimmäismääräinen oikeus. Korostettuina ne ilmenevät kuitenkin kuvatussa tilanteessa, sillä vastuun enimmäismäärä ei ole määritelty. Sopimussakkolauseke ilmoittaa vain vahingonkorvauksen vähimmäismäärän.

[41] Näin *Wrede-Caselius* s. 463. Niukkasanaisesta kannanotosta on vaikea päätellä, onko sovitulla korolla tarkoitettu kauppakirjassa määrättyä korkoa vaiko sovittua korkoa yleensä.

kauppahintasaatava pakkokiinnitetään, tulevat taasen sovellettaviksi sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevat säännöt myös koron osalta. Kiinnityspanttioikeus kattaa koron vain, jos kiinnitys on nimenomaisesti myönnetty koron maksamisen vakuudeksi. Kiinnitys voidaan kuitenkin vahvistaa koron vakuudeksi vain, jos kauppakirjassa on määräys ostajan koronmaksuvelvollisuudesta.[42] Esitetyt kannat tuovat esiin kirjaamisnormien ja MK 11:2:n keskinäisen epäjohdonmukaisuuden. *Legaalinen ja salainen panttioikeus on laajempi kuin mitä myyjä pystyy kiinnityksellä itselleen varmistamaan.* Määräajan päättyminen heikentää myyjän asemaa siitä huolimatta, että tämä on hakenut lainkohdan kehoituksen mukaisesti pakkokiinnitystä. Lopputulos on MK 11:2:n lähtökohtien vastainen: lainkohdassa on epäilemättä lähdetty siitä, että myyjä voisi kiinnityksellä turvata kaiken oikeutensa.

MK 11:2:n nykyinen sanamuoto tukee suppeaa tulkintaa[43], sen alkuperäinen sanamuoto taas laajentavaa, kirjallisuudessa vallitsevaa tulkintaa. Laajentava tulkinta ei tässä tapauksessa ilmeisesti loukkaa sivullisen etuja. Toisaalta se tyydyttää myyjän oikeutetun suojantarpeen, mistä johtuen pidän sitä perusteltuna. Sivullinen pystyy todennäköisesti ottamaan huomioon kauppahintasaatavan korollisuuden, sillä erityisesti viivästyskoron periminen on vaihdannassa yleistä.[44] Sivullisen intressit kuitenkin vaativat, että koronmaksuvelvollisuus — ja korkokanta — joko perustuvat korkolakiin tai kauppakirjan ni-

---

[42] Ks. *Wrede-Caselius* s. 463 ja *Caselius* (Juhlajulkaisu vuoden 1734 lain muistoksi) s. 111. Jos legaalisen panttioikeuden määräaika on avoinna, voinee myyjä koron osalta joka tapauksessa vedota legaaliseen panttioikeuteensa.

Erillinen ongelma on, milloin myyjälle voidaan myöntää pakkokiinnitys koron vakuudeksi. Yleisistä kirjaamisperiaatteista, erityisesti spesialiteettivaatimuksesta, kuitenkin seurannee, että kauppakirjassa tulee olla nimenomainen ehto koron maksamisesta. Muutoin ei pakkokiinnitystä tältä osin voitane myöntää. Sen sijaan spesialiteettivaatimus ei lähtökohtaisesti kirjaamisoikeudellisena periaatteena voi vaikuttaa *kirjaamattoman* oikeuden voimassaoloon tai laajuuteen.

Spesialiteettiperiaatteen ja koronmaksuvelvoitteen yhteyttä erityisesti kirjaamisjärjestelmän kannalta on pohdittu laajalti Norjassa. Ks. *Arnholm* s. 73, *Kjelstrup,* Liten panterett s. 67—68 ja *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 125—127.

[43] Grammatikaalinen tulkinta johtaa äärimmilleen vietynä siihen, että legaalinen panttioikeus ei voi käsittää korkoa. Korko ei ole sanan varsinaisessa merkityksessä kauppahintaa.

[44] Koska viivästyskorko perustuu korkolain (633/82) säännökseen, ei sillä, onko viivästyskorosta sovittu kauppakirjassa, ole merkitystä. Sen sijaan korkolaista poikkeava viivästyskoron korkokanta tai koronmaksuvelvollisuus eräpäivää edeltävältä ajalta on mainittava kauppakirjassa. Vain tällainen korko nauttii MK 11:2:n erikoisasemaa.

Korkolaista ks. *Wilhelmsson-Sevòn* s. 15—20 ja 67—71.

menomaiseen määräykseen. Vain tällä edellytyksellä maksamattoman kauppahinnan panttioikeus käsittää myyjän korkosaatavan.

MK 11:2:n alkuperäinen sanamuoto sisälsi selvän viittauksen siitä, että panttioikeus tuli kysymykseen vain rahasaatavaan liittyvänä. Nykyinen sanamuoto ei sisällä vastaavaa rajoitusta, joten lähtökohtaisesti MK 11:2:n panttioikeus voi varmistaa sekä rahassa että tavarassa suoritettavaksi sovittua kauppahintaa. Jos kyseessä on lajiesineitä käsittävä tavarasaatava, MK 11:2:n soveltuvuus on selvä: legaalinen panttioikeus kattaa myös tavarasaatavan.[45] Tavarasaatava on aina muutettavissa rahamääräiseksi ja näin toteutettavissa eksekuutiossa. Tosin Suomen oikeudessa muuttaminen ei enää täytäntöönpanovaiheessa ole pääsääntöisesti mahdollista. Velkojan on hankittava uusi ulosottoperuste[46] — ellei tuomiossa yms. velalliselle ole toissijaisesti asetettu rahamääräistä maksuvelvollisuutta. Kiinteistön pakkohuutokaupassa on kuitenkin voimassa poikkeussääntö: UL 5:30.2:n mukaan huutokaupan toimittajan on pääomitettava kiinnitetty tavarasaatava.[47] Poikkeussääntöä voidaan soveltaa kiinnittämättömään, maksamattomaan kauppahinnan panttioikeutta nauttivaan tavarasaatavaan.

Kauppahinta voi muodostua kokonaan tai osaksi myös erityisesineestä.[48] Käytännössä tavallisin tapaus liittyy perustajaurakointiin. Kiinteistön grynderiostaja luovuttaa tai sitoutuu luovuttamaan kauppahinnan osasuorituksena myy-

---

[45] Tavarasaatavan käsitteestä ks. *Havansi,* Takavarikko s. 192—200. Perinteinen 'puhdas' tavarasaatava on äärimmäisen harvinainen. Tavallista on, että tavarasaatava syntyy eläkesopimuksen seurauksena muodostaen osan eläkkeestä. MK 11:2:n soveltamisongelmana on tällöin ensisijaisesti se, voidaanko säännöstä lainkaan soveltaa eläkkeeseen. Vasta tämän jälkeen joudutaan ratkaisemaan, mitkä *eläke-etuudet* panttioikeus kattaa.

Tavarasaatavan kiinnittämisestä ks. *Havansi,* Vakuusoikeudellisia kirjoituksia s. 126—129. Uusissa kirjaamisjärjestelmissä tavaravelan kirjaamismahdollisuus on yleensä poistettu. Syynä on pidetty sitä, ettei se ole sovitettavissa spesialiteettiperiaatteen asettamiin vaatimuksiin. Ks. esim. *Koulu-Hämäläinen* s. 30 lähteineen.

[46] Ks. *Forsman* s. 183—184. Ruotsin oikeudessa muuntamisen voi vuoden 1877 UL:n voimassaollessa toimittaa myös ulosottoviranomainen. Ks. *Olivecrona,* Utsökning s. 44. UB:ssa muuntamisoikeus on poistettu. Tavarasaatavan ulosotosta ks. *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 75 ja 558—560 ja *Gregow* s. 267—269. Ulosotto tapahtuu pääsääntöisesti asettamalla velalliselle uhkasakko.

[47] Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 425.

[48] Jos pääosa vastikkeesta muodostuu toisesta kiinteistöstä, on kyseessä oikeussystemaattisesti vaihto. Myös vaihdossa myyjä nauttii rahassa tai lajiesineinä maksettavan määrän (ns. välirahan) osalta maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta, joten rajanvedolla ei ole olennaista merkitystä. Ks. *Caselius* LM 1927 s. 211. Rajanvedosta etuostolain osalta ks. *Ojanen,* Maapakettilait s. 171.

Asunto-osakkeista kauppahintana etuostossa ks. *Ojanen* mt. s. 179—180.

jälle osakkeet, jotka oikeuttavat määrätynlaisen huoneiston hallintaan kiinteistölle rakennettavassa rakennuksessa. Voiko myyjä vedota maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen, jos ostaja ei täytä kyseistä velvollisuuttaan? Panttioikeus on myyjälle tärkeä erityisesti silloin, kun rakennushanketta ei pystytä toteuttamaan rahoitusvaikeuksien johdosta.

Systemaattisin perustein päädytään panttioikeuden epäämiseen. Ajallinen välittömyys ei toteudu, sillä myyjän (rahamääräinen) saamisoikeus 'syntyy' vasta kaupan jälkeen.[49] Toisin sanoen kyseessä on luontaissuorituksen laiminlyönnin aiheuttama vahingonkorvaussaatava.[50] Muuhun tulokseen päästään vain niissä poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa ostajan kyseinen suoritusvelvollisuus on määritelty valinnaisvelvoitteeksi.[51] Ostaja on siis sitoutunut luovuttamaan sovitut osakkeet *tai* niiden sijasta tietyn rahamäärän. Tässä tapauksessa ajallinen välittömyys on olemassa; vastaavasti velvoite on ongelmitta muutettavissa rahaksi, mitä panttioikeuden eksekutiivinen toteutettavuus vaatii.[52]

---

[49] Tosin voidaan sanoa, että myös rahamääräinen vaade »perustuu» kauppakirjaan eli sopimukseen ja että sopimusrikkomus vain aktualisoi korvausvaatimuksen. Näin *Taxell,* Avtal och rättskydd s. 254. Nimenomaan MK 11:2:ta ajatellen mielestäni voidaan sanoa, että vahingonkorvausvaade konkretisoituu vasta kaupan jälkeen.

[50] Myyjä voi tietenkin vaatia edelleen luontaissuoritusta eli sovittuja osakkeita. Ks. *Taxell,* Avtal och rättskydd s. 184—186. Käytännössä tämä toimintalinja sulkeutuu pois kahdestakin syystä. Ensinnäkin osakkeiden arvo riippuu ratkaisevasti siitä, että rakennushanke toteutuu suunnitellusti. Osakkeella asiakirjana — vaikka se olisi esineenä olemassa ja sinänsä luovutettavissa — ei ole sitä ennen taloudellista arvoa. Toiseksi luontaissuoritusvaadetta ei voida tehokkaasti toteuttaa ostajaan kohdistuvassa kiinteistöeksekuutiossa. Vaadetta ei voida ottaa eksekuutiossa huomioon. Erityisesinettä koskevaa vaadetta ei voida myöskään muuntaa rahaksi *eksekuutiomenettelyssä,* sillä UL 5:30 koskee vain lajiesineitä. Kiinnittämismahdollisuudesta ks. *Havansi,* Vakuusoikeudellisia kirjoituksia s. 121. Myyjän on näin ollen tyydyttävä vaatimaan vahingonkorvausta positiivisesta sopimusedusta. Ks. *Taxell* mt. s. 254 ss.

[51] Valinnaisvelvoitteesta ei tässä mielessä ole kysymys silloin, kun kauppakirjassa ilmoitetaan, mikä osa kokonaiskauppahinnasta katsotaan suoritetuksi kyseisillä osakkeilla. Lausuma ei muuta ostajan suoritusvelvollisuutta, jonka kohteena ovat yksinomaan osakkeet. Ilmoituksen seuraukset liittyvät leimaveron määräämiseen.

[52] Valinnaisvelvoitteessa valintavalta voi olla velkojalla (esim. myyjällä) tai velallisella (ostajalla). Ensiksimainitussa tapauksessa pidän tapauksen kuulumista MK 11:2:n soveltamisalaan selvänä. Jälkimmäisessä vastaus on pulmallisempi, mikäli ostaja ei MK 11:2:n määräajan kuluessa käytä valintavaltaansa. Tällöin voitaisiin muodollisin perustein puoltaa kantaa, jonka mukaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta ei synny. Ajallisen välittömyyden vaatimuksen — ja samalla sivullisen suojan kannalta — tilanteet eivät kuitenkaan mielestäni eroa toisistaan siinä määrin, että ne olisi ratkaistava eri tavoin. Valinnaisvelvoitteista yleensä ks. *Hakulinen,* Velvoiteoikeus I s. 68—70 ja *Aurejärvi,* Velvoiteoikeuden pääkohtia s. 5.

Samaan tulokseen tullaan ilmeisesti myös reaalisiin argumentteihin turvautuen. Ellei ostajan suoritusvastuun enimmäismäärää ole yksilöity, sivullisen on mahdotonta etukäteen arvioida maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden suuruutta.[53] Perustelut ovat siis samoja kuin evättäessä panttioikeus myyjän vahingonkorvaussaatavalta. Ennakoimattomuus muodostaa kirjaamisen esteen[54], ja se on otettava huomioon myös kirjaamattoman legaalisen panttioikeuden soveltamisalaa harkittaessa. — Myönteisen vastauksen puolesta puhuu myyjän oikeussuojan tarve erityisesti tavallisessa tyyppitilanteessa, jossa myyjän muut keinot kauppahintasaatavansa varmistamiseen ovat normaalia vähäisemmät. Perustajaurakoinnissa myyjä ei käytännössä voi vaatia omistuksenpidätysehdon käyttämistä. Vastaavasti sopimusperusteisen panttioikeuden käyttäminen myyjän turvaamiseksi on sen käytännön hankaluuksista johtuen harvinaista.

(ii). Sisältyykö kiinteistön kaupassa pidätetty eläke vuoden 1852 julistuksen kumoamisen jälkeen MK 11:2:n soveltamisalaan, on ollut yksityiskohtaisen käsittelyn kohteena kirjallisuudessa. Eläkkeellä on tässä yhteydessä tarkoitettu myyjälle perustettua oikeutta saada kaupan jälkeen ostajalta elatuksensa tai osa elatusta. Elatustarkoitus voidaan toteuttaa oikeudellisesti monin tavoin kuten ottamalla myyjä eläkkeen antajan talouteen (ns. pöytäeläke), kiinteistösuoritteiden avulla (ns. toistuvaissuoritukset) tai antamalla myyjälle tietyn alueen hallintaoikeus.[55]

Eläkkeensaajan asemaa muutettiin vuoden 1852 julistuksella syytingistä. Julistus huononsi eläkeoikeuden sivullissitovuutta, sillä se edellytti eläkeoikeuden kiinnittämistä.[56] Muutoksella näyttää olleen selvä yhteys kiinnitysluoton

[53] On huomattava, että sivullissuoja-argumentit MK 11:2:n kyseessäollessa ovat jossain määrin poikkeavat siitä, mitä edellä esitettiin tyypillistä legaalista panttioikeutta silmälläpitäen. Tämä aiheutuu toisaalta maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden aikaprioriteettiin sitomisesta ja toisaalta sen tunnusmerkistön — erityisesti kaupanvahvistuksen — määrätynasteisesta julkisuudesta. Eroihin palataan jäljempänä jaksossa 3.2.e arvioitaessa kyseisen panttioikeuden oikeuspoliittista perusteltavuutta.

[54] Edellä olen todennut, että spesialiteettiperiaate on lähtökohtaisesti kirjaamisoikeudellinen periaate. Näin ollen ei ole periaatteellista estettä sille, että *kirjaamaton* panttioikeus ei kaikissa suhteissa seuraa kyseisen periaatteen vaatimuksia. Toisaalta periaatteen taustalla olevat oikeuspoliittiset tekijät vaikuttavat kirjaamattomankin legaalisen panttioikeuden sovellutusalueen määrittelyyn. Samoin on selvää, että periaatteeseen pitäytyminen rajoittaa legaalisen panttivelkojan mahdollisuuksia kirjata panttioikeutensa.

[55] Eläkkeen antamistavoista ks. esim. *Rapola* LM 1946 s. 216 ss., *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 223 ss. ja *Aarnio-Saarenpää-Santala* s. 20—29.

[56] Vuoden 1734 laissa lähtökohtana oli, että kiinteistön luovutuksessa pidätetty eläke sitoi kaikkia kiinteistön luovutuksensaajia riippumatta siitä, olivatko nämä tietoisia eläk-

merkityksen kasvuun, ja sen välittömänä tavoitteena voidaan pitää kiinnitysvelkojien suojan parantamista.[57] Kirjaamattomanakin sitova eläkeoikeus heikensi kiinteistöjen arvoa vakuutena.

Julistuksella oli keskeinen merkitys MK 11:2:n soveltamisalaongelman ratkaisulle. Siinä vartavasten todettiin, että kiinteistön kaupassa pidätetty eläke on MK 11:2:ssa tarkoitettua kauppahintaa. Julistuksen kumoamisesta KiinA 27 §:n muutoksen yhteydessä vuonna 1977 seurasi, että ainoa nimenomainen säännös eläkkeen maksamattoman kauppahinnan luonteesta poistui. Eläkkeen kuuluminen MK 11:2:n soveltamisalaan jouduttiin tämän jälkeen ratkaisemaan yksinomaan mainitun lainkohdan tulkinnalla. Mahdollista on, että eläkkeen voidaan katsoa menettäneen siihen aikaisemmin liittyneen maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden. Vastauksen on oletettu riippuvan siitä, mikä merkitys julistuksella kyseisessä suhteessa oli, toisin sanoen oliko julistus aikanaan välttämätön eläkkeen saattamiseksi MK 11:2:n piiriin.[58]

Mielipiteet ovat kirjallisuudessa hajonneet tässä peruskysymyksessä. On katsottu, että julistus on ollut välttämätön materiaalinen peruste eläkkeen rinnastamiselle maksamattomaan kauppahintaan.[59] Johdonmukainen seuraus kan-

---

keestä. Mitään erityissäännöksiä eläkkeen saajan turvaamiseksi omistajanvaihdoksissa ei siis tarvittu. Ks. *Rapola* LM 1946 s. 220—221, *Majamaa* LM 1977 s. 177 ja *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 197.

[57] Järjestäytynyt pankki- ja pankkiiritoiminta Suomessa alkoi vuonna 1812, jolloin Suomen Pankki ryhtyi myöntämään luottoja maanviljelykseen sekä ruukeille ja manufaktuureille. Maanviljelysluotot annettiin ns. alkuperäisrahastosta, joka käytti pelkästään kiinnitysvakuuksia. Muita luottoja myönnettiin ns. pikkusetelirahastosta »vakuutta tai takausta vastaan». Vuoden 1822 tilaston mukaan kokonaisluotonanto oli 4,2 milj. markkaa. Vuoden 1840 rahauudistus vauhditti luotonantoa. Suomen Pankin antolainaus nelinkertaistui vuosien 1834—55 välisenä aikana. Yksityisestä lainanannosta ei ole tietoja. Sen on kuitenkin oletettu olleen varsin tavallista porvarissäädyn piirissä. Eräät kauppahuoneet kuten Hackman ja Borgström lienevät harjoittaneet myös ammattimaista pankkiiritoimintaa. Yksityisten pankkien luotonannolla oli merkitystä vasta vuosisadan lopulla. Ks. *Kalima,* Pankkien valvonnasta s. 50—51. Varsinainen teollinen vallankumous (ns. industrial take-off) ajoitetaan Suomessa 1860- tai 1870-luvulle, toisin sanoen KiinA:n syntyaikaan.

On siis oletettavaa, että voimakkaalla reaaliluotonannon kasvulla oli olennainen vaikutus sekä vuoden 1852 julistukseen — joka ennakoi kokonaisuudistusta — että KiinA:een.

Taloudellisesta kehityksestä ks. esim. *Myllyntaus,* Suomen talouspolitiikka ja valtiontalous 1809—1860 (teoksessa Suomen taloushistoria I) s. 343 ss. ja *Jutikkala,* Suomen talous- ja sosiaalihistorian kehityslinjoja s. 209—213.

[58] Ks. *Majamaa* LM 1977 s. 176—177.

[59] Vuoden 1852 julistusta MK 11:2:n soveltamisalaa määrättäessä pitävät välttämättömänä muun muassa *Caselius* LM 1927 s. 211, *Wrede,* Ulosottotoimi s. 419 ja ilmeisesti myös *Chydenius* s. 44. Vuoden 1892 kiinteistökirjaehdotuksessa oli erityissäännös eläkkee-

nasta on, että MK 11:2 ei ole suoraan sovellettavissa eläkkeeseen, joskin sen analogisen soveltamisen on oletettu olevan mahdollista.[60] Viimeksimainittu käsitys jättää todennäköisesti tarkoituksellisesti avoimeksi, voitaisiinko eläkkeeseen soveltaa kaikkia vaiko vain yksittäisiä maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta sääntteleviä tavanomaisoikeudellisia normeja.

On myös lähdetty siitä, että vuoden 1977 muutoksesta huolimatta eläke kuuluu edelleen MK 11:2:n soveltamisalaan.[61] Ensisijaisena perusteluna kannan tueksi on viitattu vuoden 1977 muutoksen esitöihin[62], joissa todetaan, että ehdotetusta vuoden 1852 julistuksen kumoamisesta huolimatta eläke on suojattu MK 11:2:n ja KiinA 22 §:n perusteella. Viittaus KiinA 22 §:ään tarkoittaa lainkohdan kolmatta momenttia. Momentissa säännellään tilanne, jossa kiinteistö vastaa yhtäaikaa maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskevien säännösten mukaan »nautintaoikeudesta tahi oikeudesta tuloon tai muuhun etuun, joka omaisuuden luovutuksessa on pidätetty» sekä samanaikaisesti tai myöhemmin perustetusta (tai syntyneestä) panttioikeudesta. Tällöin saaminen (eli panttioikeus) väistyy oikeuden tieltä.[63] — Kyseiselle perustelemattomalle esityölausumalle ei kuitenkaan mielestäni voida antaa ratkaisevaa merkitystä laintulkinnassa.

Vuoden 1852 julistuksen syntyvaiheet[64] sekä MK 11:2:een tehdyn viittauksen epätarkka muotoilu jossain määrin kuitenkin tukevat esitöiden *obiter dictum* lausumaa. On luultavaa, että tietoista lainmuutosta haluttaessa yksiselitteisen kieliasun muotoiluun olisi kiinnitetty enemmän huomiota: todennäköisempää siis on, että viittaus ymmärrettiin julistuksen antamisaikana informaatioksi muun lainsäädännön sisällöstä. Näin ollen julistuksen kumoaminen ei

nä suoritettavasta kauppahinnasta, mikä samoin viittaa siihen, että eläkettä ei tuolloin pidetty automaattisesti maksamattomana kauppahintana. Ks. LVK 1892 s. 22 ja 96.

Lainselvennyksenä julistusta pitää Rapola. Ks. *Rapola* LM 1946 s. 225 verr. 234—235.

Ruotsissa eläkettä pidettiin ilman julistusta vastaavaa erityissäännöstä maksamattomana kauppahintana. Tätä perusteltiin paitsi MK 11:2:n sanamuodolla myös IF 48—49 §:llä sekä vuoden 1877 UL:n 107 ja 112 §:illä. Ks. *Undén* II_2 s. 270 ja *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 112. Ks. myös LB 1905 I s. 180.

[60] Näin *Majamaa* LM 1977 s. 181—182, joka toisaalta korostaa pidättyväisyyttä analogian käytössä ja MK 11:2:n poikkeusluonteisuutta. Ks. myös *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 198.

[61] Ks. *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 300.

[62] Ks. HE 1975 II:136 s. 3.

[63] *Majamaa* LM 1977 s. 180 ja *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 198 katsovat, että KiinA 22.3 § on muodollinen etuoikeusnormi ja että materiaalinen normi on löydettävä muualta lainsäädännöstä.

[64] Ks. *Rapola* LM 1946 s. 217—222.

ole muuttanut eläkkeen asemaa. Eläke kuuluu vuoden 1977 lainmuutoksen jälkeenkin MK 11:2:n soveltamisalaan.[65]

Eläkkeen katsomista maksamattomaksi kauppahinnaksi MK 11:2:n mielessä puoltavat myös reaaliset argumentit, ennen kaikkea eläkkeensaajan suojantarve. Suojantarpeesta ollaan myös kirjallisuudessa yksimielisiä.[66] Suojantarveargumentin painavuutta lisää se, että eläkkeensaaja ei voine käytännössä turvautua vaihtoehtoisiin suojajärjestelyihin kuten omistuksenpidätykseen ja sopimusperusteiseen panttioikeuteen. Eläkeoikeuden kiinnittäminen ainoana suojakeinona taas johtaisi siihen kilpajuoksuun muiden velkojien kanssa, minkä estäminen oli MK 11:2:n alkuperäinen tavoite.[67]

(iii). Luovutustyyppiin ja luovutettavan objektin laatuun liittyvät kriteerit rajaavat edelleen MK 11:2:n soveltamisalaa. *Luovutustyypin* osalta MK 11:2:ää on tulkittu laajentavasti. Panttioikeuden on katsottu liittyvän myös vaihdon yhteydessä sovittuihin rahasuorituksiin, mikä kanta on MK 11:2:n ration kannalta puolustettavissa.[68] Tulkinnanvaraisempia sen sijaan ovat lausumat, joissa lainkohdan on katsottu soveltuvan vain vapaaehtoisiin luovutuksiin. Näin ollen sen ulkopuolelle jäisivät 'pakkoluonteiset' luovutukset kuten UL:n mukainen kiinteistön pakkohuutokauppa.[69] Viimeksimainittu rajaus vaatii lähempää tarkastelua.

---

[65] Näin *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 289.

[66] Erittäin pitkälle vietyä suojantarpeen korostamista on todettavissa Zitting-Rautialan esityksessä, jossa MK 11:2:n säilyttämistä perustellaan yksinomaan eläkeoikeuden haltijan suojaamistarpeella. Ks. *Zitting-Rautiala* s. 176. Esitys sisältää toisaalta virheellisen yleistyksen. Eläkeoikeuden haltijan suojantarve on oikeuspoliittinen peruste eläkeoikeuden privilegioinnille; se ei sen sijaan riitä *yleisen* maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden perusteeksi.

Kiinteistöeläkettä on pidetty merkitykseltään vähentyvänä traditiona. Kuitenkin vielä vuonna 1976 syytinki esiintyi 78 prosentissa maatilan omistajanvaihdoksista. Useimmiten syytinki muodostui asuntoedusta (91 prosenttia) ja tilan tuotteista (38 prosenttia). Perinteinen pöytäeläke ja rahasuoritukset olivat harvinaisempia (11 ja 10 prosenttia). Ks. lähemmin *Ihamuotila-Lehtinen,* Sukupolvenvaihdoksen taloudelliset vaikutukset maatilataloudessa s. 42—44.

[67] On tietenkin selvää, että siirtyminen kirjaamisasioiden kansliakäsittelyyn ja jatkuvaan kirjaamiseen on vähentänyt olennaisesti kilpajuoksun vaaraa ja samalla MK 11:2:n panttioikeuden oikeuspoliittista perustaa. MK 11:2:n vakuusjärjestelyn pääasialliseksi eduksi jää sen *automaattisuus:* myyjä on turvattu suhteellisen kauan ilman, että hänen tarvitsee ryhtyä aktiivisiin toimiin kuten kiinnityksen hakemiseen.

[68] Näin jo *Chydenius* s. 8 ja 111. Sen sijaan panttioikeus ei kata sitä vahingonkorvausvaadetta, joka kiinteistön luovuttajalle syntyy silloin, kun hän ei saa pätevää omistusoikeutta vastinekiinteistöön tai muuhun vastikeomaisuuteen. Ks. edellä alaviite 48.

[69] Näin *Caselius* LM 1927 s. 211, joka näyttää myös rajoittavan valtion oikeutta ve-

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeudelle ei ole sijaa UL:n järjestelmässä. Kauppahinnan maksamisen laiminlyönnin seuraukset määrää tyhjentävästi UL 5:45. Laiminlyönti johtaa kaupan automaattiseen raukeamiseen. MK 11:2:n rinnakkainen soveltaminen on mahdotonta. Lainkohdan soveltamista ei toisin sanoen estä luovutuksen 'pakollisuus' vaan tyhjentävä erityissäännös, joka *lex specialis* -tyyppisenä syrjäyttää yleissäännöksen. Ellei vastaavaa, ostajan sopimusrikkomuksen seurauksia täydellisesti sääntelevää erityisnormia ole, ei MK 11:2:n soveltamiselle luovutuksen 'pakollisuudesta' huolimatta ole estettä. Niinpä konkurssipesä, joka konkurssihuutokaupalla luovuttaa velallisen kiinteistön, saa maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden.[70] Puheena oleva erityisnormi taas estää MK 11:2:n soveltamisen ns. ei-eksekutiivisissa pakkohuutokaupoissa.[71]

> Edellä esitetty kanta perustuu olettamukseen UL 5:45:n tyhjentävyydestä. Riidaton kyseinen olettamus ei ole. UL 5:45 ei — kuten jäljempänä jaksossa 7.4 tulen osoittamaan — tule sovellettavaksi, jos ostaja osoittaa saaneensa maksunlykkäystä (UL 5:46.2) tai ottaneensa vastattavakseen kiinnitetystä velasta (UL 5:46.1). Mainittujen kauppahinnan erien myöhempi laiminlyönti ei saa aikaan huutokaupan raukeamista. Tässä, UL 5:45:n ulkopuolelle jäävässä tilanteessa voidaan kysyä, voiko kyseinen velkoja ja/tai velallinen vedota maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen.
>
> Velkojan osalta vastaus on ilman muuta kielteinen. Velkoja ei ole kiinteistön myyjä eikä muutoinkaan sellaisessa asemassa, että hän olisi MK 11:2:n tarjoaman erityisen suojan tarpeessa. Sen sijaan velallisen kyseessäollessa myönteistäkin vastausta voidaan perustella. Hän saattaa olla tosiasiallisesti pakotettu myöntämään ostajalle maksuaikaa, sillä huutokaupan raukeaminen voi johtaa uudessa pakkohuutokaupassa vielä huonompaan realisointitulokseen. Velallinen ei myöskään voi kyseisessä tilanteessa turvautua vaihtoehtoisiin vakuuskeinoihin kuten omistuksenpidätykseen tai sopimusperusteiseen panttioikeuteen.
>
> Kielteisen kannan tueksi voidaan viitata paitsi systemaattisiin tekijöihin — pakkohuutokaupalla on perinteisesti ollut oikeuksia lakkauttava vaikutus, vain vartavastisesti pysytetyt oikeudet säilyvät kiinteistöek-

---

dota maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen. Ruotsin osalta ks. *Lamm* s. 26 ja *Undén* II² s. 361.

[70] Jos taas konkurssipesä on KS 71 §:n perusteella pyytänyt kiinteistön myymistä ulosottotoimin, maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta ei synny. Kauppahinnan suorittamisen laiminlyönti aiheuttaa huutokaupan raukeamisen.

[71] Kyseisiä pakkohuutokauppoja, joilla ei pyritä omistajan velkojen perimiseen, ovat muun muassa UlkKiintL 10 §:ssä ja MHOL 13.1 §:ssä tarkoitetut pakkohuutokaupat. Viivästysseuraamukset määräytyvät UL 5:45:n mukaisesti, mikä sulkee pois MK 11:2:n soveltamistarpeen.

sekuutiossa — myös sivullisen suojantarpeeseen. Koska eksekuutiossa pääsääntönä on kauppahinnan suoritus käteisellä, salainen ja ennakoimaton maksamattoman kauppahinnan panttioikeus voi yllättää ostajan luovutuksensaajan tai reaaliluottovelkojan.[72]

MK 11:2:n ohella lainsäädännössä on erityissäännöksiä, joissa on käytetty samaa perusratkaisua. Mukailtuun maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden konstruktioon on turvauduttu toistuvasti maatalouslainsäädännössä. Esimerkin tarjoaa maatilalaki (188/77). Lain 48.1 §:n mukaan tila tai sen osa on panttina valtion myyntihintasaatavan ja sen koron maksamisesta etuoikeudella kaupantekopäivästä. Säännöksestä puuttuu määräys siitä, että myyjällä on parempi oikeus kuin ostajan velkojilla. Eroavaisuus herättää kysymyksen, voidaanko maatilalain 48 §:n rinnalla soveltaa MK 11:2:ta vai tuleeko ensiksimainittu erityissäännöksenä yksin sovellettavaksi. Rinnakkaisuudella on merkitystä silloin, jos ostaja (tai tämän velkoja) hakee kiinnitystä saatavan vakuudeksi kaupantekopäivänä. KiinA 22.2 §:n mukaan samanpäiväisillä velkakiinnityksillä on yhtäläinen oikeus, ellei MK 11:2:stä muuta johdu.[73] Toisin sanoen maatilalain 48 §:n konstruktio näyttää tarjoavan mahdollisuuden siihen petolliseen menettelyyn, joka MK 11:2:n täydentävällä määräyksellä on pyritty estämään.[74]

Maatilalain panttioikeusjärjestelmä on erikoislaatuinen. Lain 48 ja 49 §:issä on käytettyä kolmea legaalista panttioikeuskonstruktiota, jotka poikkeavat rakenteeltaan ja oikeusvaikutuksiltaan toisistaan. Maatilalain 48.1 §:ssä on turvauduttu tässä jaksossa käsiteltävään 'julkisoikeudelliseen' maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen. Lain 48.2 § taas määrää, että yhteisalueosuuden luovutushinnan ja sen koron vakuudeksi syntyy korkea-asteisesti etuoikeutettu, aikaan sitomaton legaalinen panttioikeus.[75]

[72] Sama syy estää myöntämästä maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta konkurssipesälle KS 71 §:n mukaisessa pakkohuutokaupassa, jossa pesä antaa ostajalle maksuaikaa.

[73] Näin *Caselius* LM 1927 s. 216.

[74] Ks. *Caselius* LM 1927 s. 216. Tosin vaara on varsin teoreettinen: vain erittäin poikkeuksellisissa tilanteissa ostaja pystyy hakemaan lainhuutoa ja kiinnitystä jo kaupantekopäivänä. Sen sijaan MK 11:2:n säätämisaikaan riski oli huomattava harvalukuisten käräjien takia. Vaaraa lisäsi se, että kaikki samoilla käräjillä — niiden pituudesta huolimatta — myönnetyt kiinnitykset saivat yhtäläisen etuoikeuden. Vaikutusta on myös sillä, tapahtuuko kirjaaminen kansliakirjaamiseen siirtymisen jälkeen vain määrättyinä kirjaamispäivinä vaiko jatkuvana kirjaamisena. Tästä johtuen kyseisellä täydentävällä määräyksellä oli Ruotsin oikeudessa koko maksamattoman kauppahinnan poistamiseen saakka suurempi merkitys kuin Suomen oikeudessa. Ruotsin kirjaamisjärjestelmä nimittäin käyttää kirjaamispäivinä tapahtuvaa kirjaamista. Järjestelmäeroista ks. *Koulu-Hämäläinen* s. 34—37.

[75] Tämä panttioikeustyyppi on velkojalle edullisin, mikä selittänee sen lainaamisen

Maatilalain 49.3 § käyttää kirjaimellisesti tulkittuna etuoikeudetonta legaalista panttioikeutta, joka ei myöskään ole aikaan sidottu. Momentti koskee tilannetta, jossa kauppakirjaan on otettu metsittämisehto. Tällöin metsittäminen voidaan antaa metsälautakunnan tehtäväksi alueen vastaanottajan kustannuksella. Aiheutuneet kustannukset voidaan »riippumatta siitä, kuinka kauan ne ovat olleet maksamatta, ottaa siitä kiinteistöstä, jonka alueella metsittäminen on suoritettu.»

Panttioikeustyyppien lukuisuutta sen enempää kuin säännösten tarpeellisuuttakaan ei millään tavoin perustella esitöissä.

Suurin käytännön merkitys on lain 48.1 §:n panttioikeudella. Esimerkiksi vuonna 1984 maatilalain tarkoituksiin myytyjen maatilojen ja asuntotonttien yhteiskauppahinta oli 4.2 milj. markkaa, josta maksettiin käteisellä 0.45 milj. markkaa muun kauppahinnan jäädessä eri maksuehdoin velaksi. Samana aikana myytiin lisä- ja tilusjärjestelyalueita 58 milj. markan arvosta. Kauppahinnasta jäi velaksi yli 52 milj. markkaa.[76]

Yleisten laintulkintasääntöjen mukaan maatilalain ratkaisu lienee oletettava tietoiseksi, mistä johtuen MK 11:2 ei voi tulla sovellettavaksi. Toisin sanoen maatilalain 48.1 § syrjäyttää erityissäännöksenä MK 11:2:n. Väärinkäytösvaara on voitu ajatella eliminoitavaksi hallinnollisella valvonnalla, ja etuoikeuden määräytymistä monimutkaistava erityisnormi on voitu tarkoituksellisesti jättää pois vähämerkityksellisenä. *Kokonaisuutena* tarkasteltuna maatilalain konstruktio on nimittäin myyjälle edullisempi kuin perinteinen ratkaisu. Maatilalain panttioikeus ei ole määräaikaan sidottu, vaan saatava voidaan ottaa tilasta tai alueesta riippumatta siitä, kuinka kauan se on ollut maksamatta. Panttioikeudesta tehdään maatilalain 48.3 §:n mukaan merkintä kiinnitysasiain pöytäkirjaan. Merkintä ei lainkohdan mukaan kuitenkaan ole panttioikeuden tehokkuuden edellytys.[77]

Ostajan ominaisuudet eivät vaikuta maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden syntyyn. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen voidaan

alueelliseen erityislainsäädäntöön. Esimerkiksi luontaiselinkeinolain (610/84) 34 §:n mukaan kiinteistö on panttina valtion suorittamien tienteko- ja vesihuoltotöiden kustannuksista kuten maatilalain 48.2—4 §:ssä on säädetty osuuden hinnan osalta. Valintaa ei perustella. Ks. HE 1984:34 s. 16.

[76] Näin maatilahallituksessa vahvistetut käyttösuunnitelmat I—III kolmannes 1984: Maatilat, as.tontit ja lisä- ja tilusjärjestelyalueet.

[77] Jäljempänä jaksossa 4.2 tarkastelen, mikä vaikutus kirjaamisen laiminlyönnillä on legaalisen panttioikeuden voimassaololle. Koska maatilalain 48.3 §:n mukainen merkintä ei käsitteellisesti ole kiinnitys, ei myöskään synny ongelmaa, onko kiinnitys uudistettava KiinA 27 §:n pääsäännön mukaisesti. Aikaisemmasta lainsäädännöstä ks. *Lumiala* LM 1938 s. 353—367, joka katsoi, että vuoden 1936 asutuslain mukaisten ehtojen ja rajoitusten vakuudeksi myönnetty kiinnitys oli voimassa vain 10 vuotta, vaikka ehdot ja rajoitukset pysyivät voimassa 20 vuotta.

vedota silloinkin, kun julkisyhteisö on ostajana. Näin ollen ei ole periaatteellista estettä MK 11:2:n soveltamiseen tilanteessa, jossa kunta käyttää etuostolain (608/77) mukaista etuosto-oikeuttaan. Esitöiden periaatelausuman nojalla kunnan asema etuoston jälkeen määräytyy »yleisten kiinteistöoikeudellisten periaatteiden mukaan», ellei etuostolaissa ole niistä nimenomaan poiketu.[78] Myyjällä voi olla reaalista tarvetta vedota maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteensa ns. välitilan aikana. Lausuttu pitää paikkansa erityisesti silloin, kun välitilan aikana tapahtuva oikeustosiseikka lakkauttaa kunnan etuosto-oikeuden. Etuostolain 11 §:n mukaan etuosto on loppuunsuoritettu vasta, kun kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä saa lainvoiman. Siihen saakka alkuperäinen ostaja vastaa kauppakirjan velvoitteiden täyttämisestä (15 §).[79] Yksi mahdollinen lakkaamisseikasto saattaa olla välitilan aikana toimitettu pakkohuutokauppa.

Etuostolaki ei lähemmin säätele, millainen on luovutuksen osapuolten oikeudellinen asema kyseisen, mahdollisesti vuosia kestävän välitilan aikana. Kirjallisuudessa on lähemmin perustelematta oletettu, että etuostolaissa sääntelemättömissä kysymyksissä luovutukseen sovelletaan etuosto-oikeuden käyttämisestä huolimatta myyjän ja ostajan sekä myyjän ja kunnan välisissä suhteissa yksityisoikeudellisia periaatteita.[80] Välitilaan sovellettuna tämä merkitsee sitä, että ostaja voi vapaasti disponoida kiinteistöstä välitilan aikana. Etuostolain 14 § aiheuttaa kuitenkin sen, että vireilläoleva etuostomenettely sitoo myös uutta omistajaa.[81] Menettelyssä tapahtuu siis ex lege asianosaisseuraanto.[82]

---

[78] Ks. HE 1975 II:180 s. 7. Ks. myös *Ojanen,* Maapakettilait s. 177—180.

[79] Ks. HE 1975 II:180 s. 5. Etuostomenettelystä ks. *Kiviniitty* (Uutta kiinteistölainsäädäntöä) s. 70—74.

[80] Näin Ruotsin vastaavan lain kannalta *Edlund-Norborg* SvJT 1981 s. 684 ja 700 ss. ja Tanskan osalta *Tolstrup,* Landboret s. 195—196. Vrt. *Gullnäs-Larsson,* Den kommunala förköpsrätten (1970) s. 44 ja *Grauers* s. 100—101.

[81] Etuostolain 14 §:n sitovuus voitaneen selittää siten, että säännös lukitsee — UL 2:2:n tavoin — asianosaisasemat, mistä johtuen menettelyn oikeusvoima ulottuu ostajan luovutuksensaajaan. Etuostolain 14 §:ää säädettäessä silmällä on pidetty ostajan luovutustointa. Hallituksen esityksessä nimittän todetaan: »Jotta etuostomenettelyä ei voitaisi vaikeuttaa luovuttamalla kiinteistö uudelle omistajalle, ehdotetaan säädettäväksi, ettei sellainen kiinteistönluovutus, joka on tapahtunut ennen kuin aika etuoston käyttämiselle on päättynyt tai kysymys kunnan etuosto-oikeuden olemassaolosta on lainvoimaisesti ratkaistu, estä kuntaa saattamasta etuosto-oikeuttaan voimaan (14 §). Tällöin etuostomenettely kohdistetaan alkuperäiseen ostajaan» Ks. HE 1975 II:180 s. 4.

[82] Vastaava luovutuksensaajan sidonnaisuus luodaan ehdotuksessa pakkokeinomenettelylaiksi toisella konstruktiolla. Vireillä olevaan menettelyyn uusi omistaja sidotaan asian-

Kiinteistö on myös ulosmitattavissa ostajan velasta, sillä etuostolaki ei sisällä ulosmittauskieltoa.[83] Näin on myös periaatteessa mahdollista, että kiinteistö myydään ulosottotoimin välitilan aikana.[84] Tällöin joudutaan kysymään, onko pakkohuutokauppaostajan saanto ylipäätään etuosto-oikeuden alainen ja — jos vastaus on myönteinen — tuleeko hän myös sidotuksi vireillä olevaan etuostomenettelyyn. Myönteinen vastaus jälkimmäiseen kysymykseen merkitsee samalla sitä, ettei etuostomenettelyä tarvitse aloittaa uudelleen ostajaan kohdistettuna.

Välitilan aikana toimitettavan pakkohuutokaupan vaikutus kunnan etuosto-oikeuteen on sääntelemättä. Pakkohuutokauppa ei kuitenkaan käsitteellisesti ole etuostolain 14 §:n edelleenluovutus, joten pakkohuutokauppaostajan sidonnaisuutta ei voida perustaa mainittuun lainkohtaan. Etuostolain 5 §:n mukaan etuosto-oikeutta ei ole, jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Poikkeus johtuu siitä, että kunta voi esiintymällä pakkohuutokaupassa tarjoajana tosiasiallisesti käyttää 'etuosto-oikeuttaan'. Vaikka etuostolain 5 §:ssä ei ole otettu huomioon nyt käsiteltävää tilannetta, sen ratio koskee myös välitilan aikana tapahtuvaa pakkohuutokauppaa, mistä johtuen lain 14 §:n analogiseen soveltamiseen pakkohuutokauppasaantoon ei ole tarvetta. On toisin sanoen luultavaa, että pakkohuutokauppa estää kuntaa saattamasta vireillä olevaa

---

osaisseuraannolla (ehdotettu 14 §). Täytäntöönpanokelpoisen pakkokeinopäätöksen kohdistuminen uuteenkin omistajaan järjestetään säännöksellä, jonka päävelvoite »sitoo» uutta omistajaa ja pakkokeino »kohdistuu» uuteen omistajaan. Ks. OM 1985:17 s. 41—43.

Ehdotuksessa todetaan vielä sinänsä tarpeettomasti, että esinekohtainen pakkokeinopäätös (eli uuden omistajan sidonnaisuus) »ei siten merkitsisi minkäänlaisen panttioikeuden perustamista päätöksessä tarkoitettuun esineeseen esimerkiksi uhkasakon tai teettokustannusten maksamisen vakuudeksi.» Eri asia on, että uuden omistajan sidonnaisuus on luokiteltavissa jäljempänä jaksossa 5.4 tarkoitetuksi tosiasialliseksi sivullissitovuudeksi, jonka voi konkretisoitua panttioikeudellista sidonnaisuutta muistuttavana rahamääräisenä suoritusvelvollisuutena.

[83] Tanskan ja Norjan oikeudessa on keskusteltu vilkkaasti siitä, onko ulosmittauksessa noudatettava kiinteää vai irtainta omaisuutta koskevia eksekuutionormeja, toisin sanoen onko kyseessä esine- vai oikeusulosmittaus. Ks. lähemmin *Illum,* Dansk tingsret s. 300—302 ja *Falkanger,* Eierrådighet og samfundskontroll s. 92—94. Tulkinnanvaraista Suomen oikeudessa on, voidaanko kiinteistö ulosmitata luovutuksen jälkeen UL 4:26.1:n nojalla myyjän velasta. Tosin varsin selvää on, että ostaja voi hakemalla lainhuutoa — jota hänelle ei tosin etuostolain 19.1 §:n mukaan voida myöntää — UL 4:26.2:n määräajassa saada aikaan ulosmittauksen raukeamisen. Ulosmittaukselle sinänsä ei kuitenkaan liene estettä. Etuostolaissa ei nimittäin ole maatilalain 16.1 §:n kaltaista erityissäännöstä, joka estäisi UL 4:26:n nojalla tapahtuvan ulosmittauksen.

[84] Tosin voidaan ehkä katsoa, että vireilläoleva etuostomenettely estää pakkohuutokaupan toimittamisen (arg. KKO 1969 II 66). Ks. jäljempänä jakso 6.3.b.

etuostomenettelyä loppuun. Tästä syystä pidän selvänä, että myyjä voi välitilan aikana toimitettavassa pakkohuutokaupassa vedota MK 11:2:n mukaiseen oikeuteensa ja saada suorituksen varojenjaossa.[85] Muu ratkaisu merkitsisi myyjän panttioikeuden tuhoutumista.

Kirjallisuudessa ei ole pohdittu MK 11:2:n soveltamismahdollisuutta silloin, kun luovutus koskee omaisuuskokonaisuutta, johon sisältyy tai saattaa sisältyä kiinteistö, ja vasta tulevaisuudessa voidaan selvittää, mitä yksilöityjä objekteja luovutus käsitti. Esimerkkejä kyseisestä luovutustyypistä ovat PK 17:3:ssä tarkoitettu perintöosuuden luovutus ja eräät yhtiöosuuksien luovutukset.[86] Vastaava ehdollisuus liittyy ns. esineosuuden luovutukseen, jossa kuolinpesän osakas luovuttaa osuutensa pesään kuuluvasta kiinteistöstä.[87]

Kirjallisuudessa on eri perustein katsottu, että ainakin *eräitä* kiinteistöoikeudellisia normeja on sovellettava myös edellä tarkoitettuihin luovutuksiin.[88] Sen sijaan siihen, koskeeko tämä myös MK 11:2:ää, ei tiettävästi ole otettu kantaa sen enempää kirjallisuudessa kuin oikeuskäytännössäkään. Lähtökohtana MK 11:2:n tulkinnassa on aina ollut, että disponointi on tapahtunut muodollisesti ja nimenomaisesti *kiinteistöstä*. Omaisuuskokonaisuuden luovutuksessa tämä lausumaton edellytys ei toteudu. Voidaan kuitenkin kysyä, mikä tämän muodollisen kriteerin merkitys on. Toisin sanoen: saako luovuttaja hyväkseen maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden, jos vastaisessa perinnönjaossa (tai omaisuuden jaossa) MK 11:2:ssä tarkoitettu objekti sisällytetään luovutuksensaajan osuuteen? Selvää on, että MK 11:2 voi turvata vain kiinteistön kauppahintaa; sen myyjälle antama suoja ei ulotu muun omaisuuden luovutuksesta saatuun vastikkeeseen. Näin ollen MK 11:2:n soveltamisen

---

[85] Itsestään selvää on, että myyjä voi kunnan menetettyä etuosto-oikeutensa tai etuoston edellytysten puuttumisen tultua lainvoimaisesti vahvistetuksi vedota maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen. Koska ostajalle ei voida antaa aikaisemmin lainhuutoa, ei myöskään MK 11:2:n mukainen määräaika kulu. Pakkohuutokaupan vaikutuksesta panttioikeuteen ks. jäljempänä jaksot 7.2.a ja b.

[86] Avoimen yhtiön yhtiöosuuden luovutuksesta ks. esim. *Heikonen,* Avoin yhtiö s. 219—222 ja *Nial,* Om handelsbolag och enkla bolag s. 220 ss. ja 343—344.

[87] Kyseisestä luovutustyypistä ks. *Hakulinen* LM 1963 s. 698 ss., *Aarnio,* Perillisen oikeusasemasta s. 327 ss. ja *Saarenpää,* Tasajaon periaate s. 370.

[88] Esineosuuden luovutus rinnastuu vallitsevan mielipiteen mukaan muun muassa muotomääräisyyden ja suostumussäännösten osalta kiinteistön kauppaan. Ks. *Aarnio,* Perillisen oikeusasemasta s. 332—334 ja *Aarnio-Kangas* s. 456.

Samaa on puollettu myös perintöosuuden luovutuksen kohdalla. Näin *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta s. 97, *sama* LM 1945 s. 35 ja *sama* LM 1955 s. 366. Vrt. *Aarnio* mt. s. 320 ss., *Aarnio-Kangas* s. 461—463 ja *Aarnio-Helin-Mahkonen* s. 285, joiden kanta on kielteinen.

primäärisenä edellytyksenä on, että sovitusta vastikkeesta voidaan erottaa kiinteistön kauppahinta. Luovutussopimuksessa on siis joko ilmoitettava kokonaiskauppahinnan jakoperuste tai kiinteistölle ja muulle omaisuudelle on määrättävä erilliset luovutushinnat.[89] — Tarkastelen seuraavassa kysymystä tämän edellytyksen täyttyessä.

Myönteistä vastausta puoltavat sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevat normit: vastaisuudessa hankittavan omaisuuden panttaamista on pidetty periaatteessa mahdollisena, jos se on yksilöitävissä.[90] Legaalisen (ja salaisen) panttioikeuden kyseessäollessa panttioikeuden syntymistä ei myöskään periaatteessa estä kirjaamismahdollisuuden puuttuminen.[91]

Kielteistä kantaa voidaan perustella sekä systemaattisin syin että sivullisen suojaamistarpeella. Voidaan katsoa, että MK 11:2 on sovellettavissa vain kiinteistötason luovutuksiin. Painavampia ovat kuitenkin etuoikeuden määräytymiseen liittyvät perusteet. Edellä on todettu, että aikaprioriteettiin perustuva legaalinen panttioikeus edellyttää säännönmukaisesti helposti todettavaa tosiasiaa, josta aikaprioriteetin mukainen etusija lasketaan. Käytännössä aikaprio-

[89] Kirjallisuudessa on keskusteltu siitä, voidaanko myyjälle myöntää maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, jos kauppakirjassa on luovutettu kiinteistön ohella irtainta omaisuutta kokonaiskauppahinnan jakoperustetta tai erillisiä kauppahintoja ilmoittamatta. Systemaattisten perustelujen on katsottu johtavan siihen, ettei myyjän saatava ole miltään osin etuoikeutettu. Lopputulos on kuitenkin ilmeisesti kohtuuton tilanteissa, joissa yleisen elämänkokemuksen mukaan pääosa kauppahinnasta tulee kiinteistön osalle. Tällöin *koko* myyjän saatava saa maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden. Ks. *Caselius* LM 1927 s. 210. Jos kokonaiskauppahintaa lyhennetään, lyhennys on välistä luettu irtaimiston kauppahinnan (esim. KKO 1928 I 64), välistä taas sekä irtaimiston että kiinteistön kauppahinnan lyhennykseksi (KKO 1926 II 82). Vastaavasta ongelmasta Ruotsin oikeudessa ks. *Lamm* s. 26.

Omaisuuskokonaisuuden luovutus kuitenkin poikkeaa ratkaisevasti edellä käsitellystä kiinteistön ja irtaimiston yhteisluovutuksesta. Jälkimmäisessä on kyseessä *nimenomainen* kiinteistöstä disponointi, mistä johtuen tilanne kuuluu epäilyksittä MK 11:2:n ydinsoveltamisalaan.

[90] Ks. *Havansi,* Pantin takaisinsaannista s. 170 ss., *Undén* I s. 204—205, *Eyben,* Panterettigheder s. 76—79 ja *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 53—54. Eri kysymys on, mistä lähtien panttaus saa oikeussuojaa. Ks. *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 181—182 lähteineen ja *Braekhus* (Festskrift til Carl Jacob Arnholm) s. 352 ss.

[91] Ruotsalaisessa ratkaisussa NJA 1935 s. 364 pesänjakaja oli jakanut pesän omaisuuden, johon kuului kiinteistö ja irtainta omaisuutta, yhdelle osakkaalle. Tämän tuli suorittaa toiselle osakkaalle jako-osuutta vastaava rahamäärä. Viimeksimainittu haki MK 11:2:ään viitaten kiinnitystä kiinteistöön perustellen hakemustaan sillä, että tapahtunut luovutus oli kiinteistön kauppaan verrattava. Hakemus hylättiin lakonisin 'perusteluin', ettei kiinnitystä voitu myöntää maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskevien säännösten nojalla.

riteettiin pohjautuva ratkaisu edellyttää kirjaamista. Poikkeusasemassa on maksamaton kauppahinta: sen aikaprioriteetin selityksenä on muotomääräinen ja objektiivisesti todettava kiinteistön luovutus. Väärinkäytöksiä, erityisesti ennakkopäiväystä, ehkäisevät kaupanvahvistajainstituutio ja luovutuksen rekisteröinti. Vastaavia takeita ei ole olemassa perintöosuuden luovutuksessa. Muotomääräisyys on heikompi kuin kiinteistön kaupassa, eikä luovutusten rekisteröinnistä ole lainkaan säännöksiä.[92] Siitä, että luovutus tulee rajoitetusti julkiseksi edes perinnönjaossa, ei ole varmuutta. Näin ollen myöskään aikaprioriteetille rakentuva legaalinen panttioikeus ei lähtökohtaisesti tule kysymykseen.

Perintöosuuden luovutuksen heikosta muotomääräisyydestä ja olemattomasta julkisuudesta johtuen maksamattoman kauppahinnan panttioikeus olisi erittäin vaarallinen sivulliselle. Vaarallisuus johtuu välittömyysvaatimuksesta luopumisesta. Tunnusmerkistöön jouduttaisiin sisällyttämään oikeustosiasioita, jotka ovat ajallisesti ja tosiasiallisesti toisistaan irrallisia. Tämä laajentaisi suuressa määrin sivullisen selonvelvollisuutta. Panttioikeuden ennakointi olisi käytännössä mahdotonta. Erillisen, sekä periaatteellisen että praktisen ongelman muodostaisi panttioikeuden turvaaman saatavan määrän selvittäminen silloin, kun perintöosuuteen kuuluu sekä kiinteistö että irtainta omaisuutta eikä jakoperustetta ole määrätty. Mainitussa tapauksessa maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on evättävä jo sillä perusteella, ettei sen turvaaman saatavan määrää voida luotettavasti selvittää.

Sen sijaan maksamattoman kauppahinnan ulottaminen esineosuuden luovutukseen on perusteltavissa erityisesti jos esineosuuden luovutusta tarkastellaan ehdollisena kiinteistöosuuden luovutuksena. Disponointi on tapahtunut muodollisesti kiinteistöstä, ja MK 1:2:n muodon pakollisuus turvaa riittävässä määrin sivullistahon intressit.

MK 11:2 edellyttää voimassaolevassa muodossaan, että luovutuksen *kohteena* on kiinteistö. Ilmaisu antaa vaikutelman, että tehokas panttioikeus edellyttää kohteekseen kokonaista rekisteriyksikköä. Säännöstä ei kuitenkaan ole koskaan tulkittu mainitulla tavalla, minkä osoittaa toisen momentin lisääminen lainkohtaan vuonna 1931. Kyseisen toisen momentin poikkeussäännöksen mukaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ei kuitenkaan koske laillisella tonttijaolla muodostetun tontin rajoiltaan määrätyn osan luovutusta.[93] Jos MK 11:2:n lausuma panttioikeudesta kiinteistöön olisi ymmärretty kirjaimellisesti, poikkeussäännös olisi ollut tarpeeton.

---

[92] PK 17:3:n muotovaatimuksesta ks. *Aarnio-Kangas* s. 461—463.

[93] Poikkeuksen perusteluista ks. *Pietilä* LM 1964 s. 971 ss. Pietilä on katsonut, että

Laajentava tulkinta on ollut sääntönä myös kirjallisuudessa. On lähdetty siitä, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeus syntyy myös kiinteistön murto-osan ja määräalan luovutuksessa.[94] Tekninen mahdottomuus estää sen sijaan MK 11:2:n soveltamisen vuokraoikeuteen rakennuksineen. Lainkohdan lainhuutoon sidottuja määräaikoja ei voida tässä tapauksessa noudattaa.[95]

(iv.) MK 11:2 on lähtökohtaisesti myyjää suojaava säännös. Säännös voi kuitenkin poikkeuksellisesti saada merkitystä myös *ostajan näkökulmasta* kaupan tms. MK 11:2:n soveltamisalaan kuuluvan luovutustoimen purkautuessa. Riippumatta purkautumisen syystä ostaja joutuu tällöin palauttamaan kiinteistön myyjälle. Viimeksimainitun on puolestaan palautettava ostajalle tämän maksama kauppahinta.[96] Suoritusten palautuksilla (vaihdolla) on ilmeisiä yh-

---

MK 11:2:n soveltamisalaan eivät myöskään kuulu luovutukset, joissa kohteena ollut kaavatontin osa on kokonainen rekisteritila tai rekisteritontti. Ks. *Pietilä,* Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen s. 260—262.

[94] Murto-osaan kohdistuvasta panttioikeudesta ks. *Nikupaavola* s. 220 ja 233—234, joka toisaalta katsoo, ettei yhteispanttioikeus saman kiinteistön murto-osien luovutuksessa ole mahdollinen. Panttioikeus syntyy kuhunkin murto-osaan erikseen sille määrätystä kauppahinnasta. Hän ei ota kantaa panttioikeuden syntyyn silloin, kun erillistä kauppahintaa ei määrätä, vaan murto-osat luovutetaan yhteisestä kauppahinnasta ilmoittamatta kauppahinnan jakoperustetta eri murto-osien kesken.

Vastaava ongelma syntyy myös koko kiinteistön luovutuksessa, kun myyjätaho koostuu useammasta subjektista. Saako kukin myyjä hänelle tulevasta kauppahinnan osasta panttioikeuden koko kiinteistöön vaiko vain myymäänsä osuuteen? Tiukka pitäytyminen spesialiteettiperiaatteeseen ja konneksiteettiin johtaa viimeksimainittuun vaihtoehtoon — tosin sillä varauksella, että ellei osuuden suuruutta tai kauppahinnan jaon perusteita voida selvittää, panttioikeus on yhteispanttioikeus. Kiinnittämisestä ks. jäljempänä jakso 4.3.a.iii. Kysymyksenasettelulla ja sovellettavilla säännöillä on yhteys normeihin, joita sovelletaan luovutuksen käsittäessä sekä kiinteistön että MK 11:2:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävää omaisuutta.

Ruotsalaisessa ratkaisussa NJA 1906 s. 376 esillä oli edellisen tapauksen peilikuva. Kaksi henkilöä oli ostanut yhdessä kiinteistön. Heistä toinen maksoi pääluvun mukaisen osuutensa kauppahinnasta. Myyjän hakiessa maksamattomasta kauppahinnasta kiinnitystä jouduttiin ratkaisemaan, tulisiko kiinnitys myöntää koko kiinteistöön vaiko maksun laiminlyöneen ostajan omistamaan osuuteen. Pidän jäljempänä jaksossa 4.3.a.iii. *i.f.* esitetyin perustein oikeana menettelynä kiinnityksen vahvistamista koko kiinteistöön. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta määräalaan ks. *Zitting-Rautiala* s. 174—175 lähteineen ja *Zitting* JFT 1959 s. 299—304.

[95] Näin *Wrede-Caselius* s. 249. MK 11:2:n soveltuvuus ns. laitoksiin oli vuonna 1927 JFF:n keskustelukysymyksenä, ja siihen vastattiin kieltävästi. Ks. *Caselius* JFT 1927 s. 239—240.

[96] Ostajalle voi syntyä myös oikeus vahingonkorvaukseen, jos purkautumisen syynä on ollut myyjän sopimusrikkomus. Sopimusrikkomuksesta yleensä ks. *Taxell,* Avtal och rättskydd

teyksiä MK 11:2:n sääntelemään perustilanteeseen. Perustellusti voidaan esittää, että ostaja on samanlaisen erityissuojan tarpeessa kuin kiinteistön myyjä. Ostajaa, joka menettää varallisuuspiiriinsä kuuluvan arvokkaan objektin, ei voida jättää tavallisena etuoikeudettomana velkojana kilpailemaan myyjän muiden velkojien kanssa. Suojantarvetta lisää se, että ostajan kiinteistönpalautus saattaa olla — toisin kuin myyjän kohdalla — hänen tahdostaan riippumaton: MK 11:2:n perustilanteessa taas myyjä voi täysin vapaasti päättää kiinteistön saattamisesta vaihdannan piiriin siitä aiheutuvine riskeineen. Purkutilanteessa muut mahdollisuudet palautussaatavan turvaamiseksi ovat vähäiset.[97] Edelleen voidaan esittää, että palautus lisää myyjän eksekuutiokelpoista varallisuutta ostajan ja tämän velkojien kustannuksella ja että privilegioitu asema ainakin suhteessa velkojiin olisi versio in rem-säännön nojalla perusteltavissa.[98]

Oikeuskäytännössä on ostajaa suojattu tunnetussa ratkaisussa KKO 1935 I 7, jonka tapahtumat olivat seuraavat:

> KKO oli 25. 1. 1933 julistanut puretuksi kaupan, jolla A ym. olivat myyneet erään tilan B:lle, C:lle ja D:lle. Tuomiossa A ym. oli velvoitettu, saadessaan tilan haltuunsa, yhteisvastuullisesti suorittamaan takaisin kantamansa kauppahinta. Tila ulosmitattiin B:n, C:n ja D:n kauppahinnan palautussaatavasta, E:n aikaisemmin kiinnitetystä saatavasta ja F:n ym. tavallisista, etuoikeudettomista saatavista.
>
> Pakkohuutokaupassa saatavat merkittiin velkojainluetteloon seuraavassa järjestyksessä: 1) E:n kiinnitetty saatava, 2) B:n, C:n ja D:n saatavat, ja 3) F:n yms. saatavat. F ym. valittivat velkojainluettelosta ulos-

---

s. 171 ss. Sopimusrikkomuksiin luetaan tässä yhteydessä myös virheet. Ks. lähemmin *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 173 ss. Ruotsin oikeuden osalta ks. esim. *Bengtson,* Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott s. 309 ss.

Koska maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ei lähtökohtaisesti voi ulottua vahingonkorvaussaataviin, sivuutan nämä tilanteet.

[97] Estettä sopimusperusteisten panttioikeuksien käyttöön ei tietenkään periaatteessa ole. Mitään tosiasiallista pakkoa tai oikeudellista velvollisuutta siihen myyjällä ei kuitenkaan ole. — Jäljempänä tarkastellaan, onko ostajan oikeusasema muulla perusteella (esim. pidätysoikeusanalogian seurauksena) jossain suhteissa ennen kiinteistön palautusta suojattu myyjän velkojiin nähden.

RS-järjestelmässä asunto-osakkeen ostajan palautusvaade kaupan purkautuessa on turvattu sopimusperusteisella panttioikeudella. Ks. lähemmin *Rudanko,* Vastuusta grynderirakentamisessa s. 175—178.

[98] *Caselius* (DL 1932 oik.tap.os. s. 114) toteaa maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden rakentuvan ajatukselle surrogaattiperiaatteesta — »myyjä saa kauppahinnan sijasta esinekohtaisen oikeuden kaupan objektiin.» Yhtä hyvin voidaan katsoa, että ostajan tulee saada palautettavaan kauppahintaan samanlainen esinekohtainen oikeus kuin mitä hänellä oli kiinteistöön.

Vrt. *Hakulinen,* Perusteettoman edun palautus s. 306.

otonhaltijalle, joka katsoi, että 2) kohdan saatavat eivät olleet tilaan kiinnitettyjä eivätkä myöskään maksamatonta kauppahintaa, ja määräsi, että kyseiset saatavat tuli merkitä velkojainluetteloon yhtäläisin oikeuksin kuin F:n ym. saatavat.

Hovioikeus määräsi, että B:n, C:n ja D:n saatavat tuli kauppahinnan palautuksen osalta[99] merkitä velkojainluetteloon ennen F:n ym. saatavia.

Korkein oikeus ei muuttanut HO:n ratkaisua.

Ratkaisun analysointia hankaloittaa perustelujen lyhytsanaisuus, mistä johtuen ratkaisu on ymmärretty kirjallisuudessa *kahdella eri tavalla*. Yleistä on ratkaisun näkeminen velkojien tasa-arvon loukkaamisena. Korkeimman oikeuden kantaa on pidetty uuden, salaisen etuoikeuden luomisena, mikä ei ole perustunut lakiin.[100] Tarkastelutavasta ei tosin sinänsä seuraa, että ratkaisu olisi jollain tavoin normaalista poikkeava tai virheellinen: on täysin mahdollista, että etuoikeus perustuu tavanomaisoikeudelliseen normiin. Ratkaisun lopputulos olisi siis osoitus siitä, että tällainen normi on olemassa. Tosin lähtökohtaan ilmeisesti sisältyy implikaatio, että normi ei edes tavanomaisoikeudellisesti ole voimassa.

Ratkaisu voidaan edelleen ymmärtää MK 11:2:n analogisena soveltamisena purkutilanteeseen. Ulosotonhaltijan perustelut osoittavat, että tätä mahdollisuutta harkittiin — joskin kielteiseen tulokseen päätyen. Hovioikeuden perustelujen niukkuudesta johtuen ei voida varmuudella päätellä, tuliko se harkinnassaan toiseen tulokseen vai selittyykö lopputulos muilla tekijöillä. Sama koskee myös korkeinta oikeutta. Erityisaseman rajoittaminen nimenomaisesti kauppahinnan palautukseen viittaa eräässä mielessä MK 11:2:n analogiseen soveltamiseen, mikä olettamus saa tukea myös oikeushistoriasta. 1600-luvulla, jolloin käsitys myyjän erityisasemasta alkoi oikeuskäytännössä hahmottua, salainen panttioikeus (*tacita hypotheca*) suojasi todella vallitsevan opin mukaan myös ostajaa myyjään nähden, jos hänestä ei tullut kiinteistön oikeaa omistajaa. Salainen panttioikeus, jolla oli huonompi etuoikeus kuin sopimusperusteisilla panttioikeuksilla, käsitti ostajan vahingonkorvaussaatavan.[101]

MK 11:2:n analoginen soveltaminen tuntuu johdonmukaiselta erityisesti silloin, kun kaupan purkamista pidetään käsitteellisesti uutena luovutuksena entisestä kauppahinnasta ostajalta myyjälle.[102] Ajatuskonstruktioon turvaudut-

[99] B ym. olivat valvoneet myös heille tuomittuja korvauksia oikeudenkäyntikuluista.

[100] Sjöström pitää ratkaisua vääränä. Ks. *Sjöström* LM 1939 s. 576. Sen näyttää periaatteessa hyväksyvän Tepora. Ks. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 241—242 ja *sama*, Omistuksenpidätyksestä s. 379.

[101] Näin *Jägerskiöld*, Handelsbalkens utländska källor s. 345.

[102] Osoituksena ajattelutavasta on ratkaisu KKO 1932 II 198, jossa kauppa oli puret-

taessa MK 11:2:n analogia on itse asiassa tarpeetonta: kyseessä on lainkohdan ydinalueen tyyppitilanne. Konstruktiota voidaan pitää positiivisen oikeuden mukaisena silloin, kun purkaminen on tapahtunut myyjän ja ostajan keskinäisellä sopimuksella. Myyjän on haettava uudelleen lainhuutoa — riippumatta siitä, ehtikö ostaja hakea omalle saannolleen lainhuutoa — purkusopimus on tehtävä määrämuotoisena, kiinteistön omistajanvaihdoksesta on maksettava leimavero jne.[103]

> Myyjän periaatteellinen velvollisuus hakea purkusaannolleen lainhuutoa on kirjaamisjärjestelmän *selvyyden* kannalta epätyydyttävä ratkaisu — myyjä esiintyy kaksi kertaa peräkkäin saantoketjussa, vaikka hän on koko ajan ollut kirjaamisrekisterin mukaan omistaja. Käsitteellisesti tämä on mahdollista järjestelmissä, jotka rakentuvat saantojen tai saantoasiakirjojen kirjaamiselle, toisin sanoen kaikissa pohjoismaisissa kirjaamisjärjestelmissä. Sen sijaan jos lähtökohtana on omistusoikeuden kirjaaminen, lopputuloksen järjestelmänmukaisuus ei ole niinkään selvä.
>
> Suomen oikeuden kanta ei ole myöskään saantokirjaamiselle perustuvassa järjestelmässä välttämättömyys. Muun muassa Ruotsissa on päädytty toiseen periaateratkaisuun: ellei ostaja ole hakenut lainhuutoa, kaupan osapuolet voivat keskinäisellä sopimuksella purkaa kaupan sekä sopimusrikkomuksen että varsinaisen pätemättömyysperusteen nojalla. Myyjän ei tarvitse hakea lainhuutoa. Jos sen sijaan ostaja on hakenut lainhuutoa, on oikeudenkäynti ainoa tapa purun toteuttamiseksi. Samalla purkupäätös mitätöi ostajan lainhuudon.
>
> JB:n valmistelussa harkittiin mahdollisuutta rekisteröidä sopimusperusteinen purku kirjaamisrekisteriin, jolloin ostajan lainhuuto olisi asiallisesti menettänyt merkityksensä, eikä kanneperusteinen purku olisi ollut tarpeellinen. Rekisteröinti jäi pois lopullisesta ehdotuksesta, sillä oikeusministeriö piti järjestelyä huomattavan monimutkaisena ilman, että siihen olisi liittynyt mainittavia käytännöllisiä etuja.[104]

---

tu sopimuksin. Kiinteistö ulosmitattiin tämän jälkeen ostajan velasta. Korkein oikeus katsoi, ettei ulosmittaukselle ollut estettä, koska myyjä ei ollut hakenut UL 4:26:n mukaisesti lainhuutoa.

[103] Ks. *Zitting-Rautiala* s. 266—268 ja *Rautiala,* Kiinteistönkaupasta s. 85—86. Sen sijaan uudelleenluovutus ei ole kysymyksessä (eikä myöskään tarpeellinen), jos omistusoikeus ei vielä ollut siirtynyt ostajalle.

Leimaverolain kannalta purkaminen on välistä tulkittu uudeksi luovutukseksi, josta on kannettava uusi leimavero, silloinkin kun kauppa on purettu tuomioistuimen päätöksellä. Ks. esim. *Kilpi,* Kiinteistöverotus s. 270 ja *Rautiala* mt. s. 119. Ratkaisussa KHO 23. 1. 1974 taltio n:o 294 katsottiin, että AL 86 §:n vastaisena pätemätön kauppa ei ollut leimaveron alainen.

[104] Ks. prop. 1970:20 B_1 s. 184 ss. ja B_2 s. 558 ss. Purun käsitteestä JB:ssä ks. SOU 1947:38 s. 236 ja SOU 1960:25 s. 95—96. Ks. myös *Westerlind,* 1—5 kap. s. 297—300.

Vallitseva kanta ei anna merkitystä sille, olisiko kaupan purkaminen kanneteitse ollut esimerkiksi olennaisen sopimusrikkomuksen tai kiinteistön virheellisyyden takia mahdollista tai todennäköistä. Purku tulkitaan uudeksi luovutukseksi silloinkin, kun kanteen menestyminen olisi ollut ilmeistä.

Konstruktion omaksumisesta seuraa, että MK 11:2 tulee sovellettavaksi, joskin lopputulosta voidaan arvostella. Maksamattoman kauppahinnan palautusvaateen panttioikeus voi helposti yllättää sivullisen, sillä jos ostaja ei huudata saantoaan, hän ei esiinny lainkaan lainhuudatusrekisteristä ilmenevässä saantoketjussa. Rekisterin mukaan myyjä on koko ajan omistanut kiinteistön. Vasta jos myyjä hakee uudelleen lainhuutoa, ostajan mahdollinen panttioikeus teoriassa paljastuu rekisterin ilmoittaessa ostajan myyjän (uudeksi) saantomieheksi.

Ratkaisussa KKO 1935 I 7 ei kuitenkaan kyseessä ollut sopimusperusteinen, vaan kanneperusteinen purku, joten lopputulos ei ole tuettavissa uudelleenluovutuskonstruktioon. Tilanteessa liikutaan toisin sanoen selvästi MK 11:2:n kielellisen soveltamisalan ulkopuolella, ja kielteisen kannan puolesta voidaan viitata säännöksen sanamuodon ohella useisiin muihin perusteisiin. Yksi peruste on MK 11:2:n määräaikojen soveltamisen käytännöllinen mahdottomuus, sillä myyjä ei välttämättä ole velvollinen hakemaan uutta lainhuutoa. Kyseinen kannanotto on johdonmukainen seuraus siitä, että omistusoikeuden ei esimerkiksi pätemättömyys- tai muotovirhetapauksissa katsota koskaan siirtyneen ostajalle. Näin ollen kyseessä ei myöskään voi olla uudelleenluovutus, eikä lainhuudatusvelvollisuutta periaatteessa ole.[105] MK 11:2:n välitön soveltuvuus estyy näin ollen kyseisestä teknisestä syystä.

Toisaalta on suhteellisen selvää, että yhdessä tapauksessa kanneperusteinen purku ei poikkea oikeusvaikutuksiltaan sopimusperusteisesta purusta. Jos nimittäin kanneperusteinen purku johtuu yksinomaan vastaajan aiheettomasta kanteen myöntämisesta, purku on asiallisesti sopimusperusteiseen rinnastettava. Kanteen väärinkäyttäminen, toisin sanoen harhaanjohtavan oikeudellisen muodon antaminen oikeudelliselle toimelle, ei voi johtaa laajempiin oikeusvaikutuksiin kuin sopimusperusteinen purku.

Vallitseva kanta antaa muun muassa MK 11:2:n soveltamisen kannalta rat-

[105] Näin esim. *Rautiala,* Kiinteistönkaupasta s. 86. Lainhuutovelvollisuuden puuttumisesta ei voida johtaa sääntöä, että myyjä ei halutessaankaan voisi huudattaa 'uutta' saantoaan. Lainhuudatus*oikeus* on perinteisesti ollut laajempi kuin lainhuudatus*velvollisuus*. Ks. *Pietilä,* Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen s. 32, *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 366 ja *Tunturi,* Lainhuudatusleimaverosta s. 12. Käytännössä sallittujen lainhuudon selvennysten yms. ongelmana on, mitä oikeusvaikutuksia lainhuutoon kyseisissä tapauksissa liittyy. Toisin sanoen ei ole itsestään selvää, että myyjän lainhuudon selvennys vaikuttaa MK 11:2:n määräaikojen kulumiseen.

kaisevan arvon purun *toteuttamistavalle.* Kauppahinnan palautuksen osalta sopimusperusteinen purku on ostajalle edullisempi. Toisaalta taas kanneperusteinen purku suosii verotuksellisesti ja kirjaamisteknisesti myyjää, mistä johtuen hänen ei kannata suostua sopimusperusteiseen järjestelyyn, jos kanneperusteisen purkuvaatimuksen menestyminen on selvää. — Vallitsevan käsityksen valossa näyttää erittäin todennäköiseltä, että ratkaisu KKO 1935 I 7 ei ole selitettävissä MK 11:2:n välittömänä tai analogisena sovellutuksena.[106] Toisin sanoen kyseessä olisi toinen vaihtoehto, etuoikeuden myöntäminen ostajan kauppahinnan palautussaatavalle. Näin ymmärrettynä ratkaisun lopputulos viittaa voimakkaasti ns. teknisen normin konstituoimiseen: oikeudenmukaisuus vaatii ostajan suojaamista, ja ainoa keino tavoitteen toteuttamiseksi on ollut katsoa, että kyseinen etuoikeustasoinen normi on tavanomaisoikeudellisesti voimassa.

Muun muassa JB:n esitöissä kiinnitettiin huomiota ostajan aseman heikkouteen purkutilanteissa. Vuoden 1947 ehdotuksessa todettiin suoraan, että oli kohtuutonta, ettei ostajalla ollut turvanaan irtaimen esineen pidätysoikeuteen verrattavaa vakuusoikeutta.[107] Pohdittuaan eri

[106] *Tepora* (Omistuksenpidätyksestä s. 390) toteaa kategorisesti — tosin erästä toista tilannetta silmälläpitäen — ettei Suomen oikeusjärjestys tunne legaalista maksetun kauppahinnan panttioikeutta. Säädettävän lain kannalta legaalisen panttioikeuden käyttäminen ostajan suojaamiseksi kaupan purkautumistilanteissa ei ole mielestäni poissuljettu. Tällainen ehdotus on norjalaisessa esityksessä laiksi kiinteistön luovutuksesta. Ks. lähemmin NOU 1979:48 s. 62. Myös Ruotsin oikeudessa MK 11:2:n analoginen soveltuvuus on torjuttu. Keskeinen ratkaisu NJA 1927 s. 419 on tosiseikoiltaan lähes identtinen suomalaisen ratkaisun KKO 1935 I 7 kanssa. Erona kuitenkin on, että ostaja ruotsalaisessa ratkaisussa nimenomaisesti vetosi maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen. Kauppahinnan palautusvaateelle ei kuitenkaan myönnetty minkäänlaista etuoikeutta pakkohuutokaupassa. Niukkasanaisista perusteluista ei ilmene, minkä ajattelun tuloksena tähän päädyttiin.

[107] Eri asemassa on saannonmoite. Ks. esim. *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 505, jotka vuoden 1973 UB-ehdotukseen tukeutuen toteavat: »Om t. ex. köpeskilling som köparen har erlagt har använts till betalning av fordran med pant- eller retentionsrätt som gällde mot tredje mannen, är köparen inte skyldig avträda egendomen till tredje mannen utan att han gottgörs för att köpeskillingen har använts till tredje mannens nytta.» Ks. SOU 1973:22 s. 417. Epäselvää on, missä määrin olettamus ostajan turvattomuudesta kaupanpurussa (eli kaupanmoitteessa) pitää paikkansa Suomen oikeudessa. *Hannikaisen* (Pidätysoikeuden rakenteesta s. 260—264) mukaan kiinteistöön kohdistuva legaalinen pidätysoikeus on teoreettisesti mahdollinen. Pidätysoikeudelta tosin puuttuu esineoikeudellinen suoja, eikä Suomen oikeudessa ole tällaisia pidätysoikeuksia. *Zitting-Rautiala* (s. 86) ja *Caselius* DL 1922 s. 329 taas toteavat, että muutamissa tapauksissa voidaan puhua pidätysoikeudesta kiinteistöön.

Esimerkkinä kyseisestä oikeustyypistä mainitaan MK 11:1, joka oikeuttaa haltijan pidättymään kiinteistön hallinnan luovutuksesta, kunnes hän saa korvauksen parannuksista oikealta omistajalta. Sen enempää Zitting-Rautiala kuin Caseliuskaan eivät ota kantaa sii-

vaihtoehtoja lagberedningen päätyi pakkokiinnitykseen. Ostajalla oli oikeus hakea pakkokiinnitys kiinteistöön kauppahinnan palautuksen vakuudeksi. Pakkokiinnityskompetenssi olisi voimassa kolme kuukautta purkukanteen hyväksyvän tuomion lainvoimaiseksi tulosta.[108]

Vuosien 1960 ja 1963 ehdotuksissa pakkokiinnitys säilytettiin. Lopullisesta ehdotuksesta se kuitenkin karsittiin perusteluin, ettei käytännössä kyseisessä tilanteessa esiintynyt ongelmia ja että kauppahinnan palautus yleensä järjestyi itsestään.[109]

Ehdotetun pakkokiinnitysmallin etuna nähtiin sen soveltuvuus julkisuusperiaatteeseen ja kiinteistökirjan julkiseen luotettavuuteen. Ehdotusta perusteltiin myös sillä, että kyseessä ei asiallisesti ollut pakkokiinnitys. Purkukanteen nostaminen rinnastettiinkin ajatuksellisesti vuoden 1960 ehdotuksessa myyjän antamaan kiinnityssuostumukseen.

Kumpikin perinteinen selitystapa voi olla väärä. Ratkaisu KKO 1935 I 7 voidaan yhtä perustellusti nähdä ulosottoperusteen sitovuuskysymyksenä. Kaupan purkaessaan KKO oli määrännyt A:n ym., saadessaan haltuunsa myymänsä kiinteistön, maksamaan takaisin ostajilta saadun kauppahinnan. Kauppahinnan palautus oli kiinteistön palautuksen ehtona. Kyseessä oli siis kaksi vastavuoroisuutta edellyttävää suoritusvelvollisuutta. Kiinteistö voi siirtyä myyjien

---

hen, mikä haltijan suoja esimerkiksi oikean omistajan velkojiin nähden on. *Hakulinen* (Velvoiteoikeus I s. 225) taas lähtee siitä, että EOA 3 §:stä ilmenevää periaatetta tulisi analogisesti soveltaa myös kiinteään omaisuuteen. Perusteluna Hakulinen viittaa edellä käsiteltyyn ratkaisuun KKO 1935 I 7.

Toisaalta 'heikonkin' pidätysoikeuden olemassaolosta MK 11:1:n tarkoittamassa tilanteessa on erimielisyyttä. Pidätysoikeutta puoltavat Zitting-Rautialan lisäksi Serlachius ja Wrede-Caselius. Ks. *Serlachius* s. 197 ja *Wrede-Caselius* s. 552. Vrt. *Hannikainen,* Pidätysoikeuden rakenteesta s. 264. Omistajahaltijan kiinteistön hallinnan palautusvelvollisuus MK 11:1:n tilanteessa oli JFF:n keskustelukysymyksenä vuonna 1934. Enemmistö vastanneista katsoi, että lainkohta antoi haltijalle oikeuden kieltäytyä hallinnan palautuksesta. Ks. JFT 1934 s. 114—118. Vrt. JFT 1934 s. 370—371.

Ulottuuko pidätysoikeus muihin tilanteisiin, on vieläkin riidanalaisempaa. Esimerkiksi JFF:n vuoden 1896 keskustelukysymykseen, oliko ostajalla, jolle tapahtunut luovutus oli MK 4:9:n vastaisena pätemätön, oikeus kieltäytyä hallinnan palauttamisesta, vastattiin kieltävästi. Pääosasto, jossa alustajana oli *Wrede*, katsoi, että ostaja oli velvollinen palauttamaan maan hallinnan, vaikkei hän saanutkaan korvausta. Ks. JFT 1896 s. 418—425. — Epäselvää siis de lege lata on, voiko ostaja kaupan purkautuessa vedota edes mainittuun, esineoikeudellisesti 'heikkoon' pidätysoikeuteen. Oikeusvertailevasti ks. *Eyben,* Panteretigheder s. 473—475, *Illum,* Dansk tingsret s. 414 ja *Arnholm* s. 340—341. Tanskan oikeuskäytäntö vaihtelee. Ratkaisussa U.1957.80 H pidätysoikeus myönnettiin, ratkaisussa U.1940.684 taas evättiin.

[108] Ks. SOU 1947:38 s. 232—234.

[109] Ks. SOU 1960:25 s. 96—99, SOU 1963:55 s. 349 sekä prop. 1970:20 B_1 s. 184 ja B_2 s. 610.

varallisuuspiiriin vain sillä ehdolla, että kauppahinnan palautus tapahtuu. Ulosotto-oikeuden keskeisimpiä sääntöjä on, että ulosottoperuste on eksekuutiossa sitova.[110] Ulosottoviranomaisen on pantava peruste täytäntöön sen sanamuodon mukaisena — näin myös vastavuoroisuuden osalta.

Purkuratkaisun eksekutiiviseen sitovuuteen viittaa hovioikeuden perustelu, joka jäi myös korkeimmassa oikeudessa pysyväksi. Hovioikeus perusteli lopputulosta toteamalla yksinkertaisesti, että korkein oikeus oli velvoittanut myyjät, saadessaan haltuunsa myydyn omaisuuden, palauttamaan kauppahinnan. Perustelu näyttää tarkoittavan, että ostajatahon oikeus maksun saamiseen ennen myyjätahon velkojia on suora seuraus vastavuoroisuudesta.[111]

Olettamus ratkaisun KKO 1935 I 7 selittymisellä aikaisemman purkuratkaisun eksekutiivisella sitovuudella ei ole täysin looginen. Sitovuuden tulisi ilmetä purkuratkaisun täytäntöönpanossa, jossa ulosottoviranomaisen täytyisi lähtökohtaisesti kieltäytyä hallinnan luovutuksen yms. täytäntöönpanosta, ellei vastavuoroista kauppahinnan palautusta tapahdu viimeistään eksekuution aikana tai ostaja suostu luopumaan suoritusten vastavuoroisuudesta. Ratkaisussa KKO 1935 I 7 oli sen sijaan kysymys *myyjien* velasta tapahtuvasta eksekuutiosta. Erillistä purkupäätöksen täytäntöönpanoa erillisine hallinnan palauttamiseen tai vapaaehtoista luovutusta ei näytä tapahtuneen. Myyjään kohdistuvan eksekuution aloittaminen kiinteistön osalta on samalla merkinnyt sen palauttamista — tai palautumista — myyjien varallisuuspiiriin. Molemmat eksekuutiomuodot toisin sanoen sulautuivat yhteen. Ymmärrettävää näin ollen on, että eksekutiivinen sitovuus ulottuu myös saamiseksekuutioon. Tiivistäen: eksekutiivinen sitovuus antaa tosiasiallisesti ostajan palautusvaateelle etuoikeu-

[110] Sitovuuden laajuutta käsitellään perusteellisesti jäljempänä jaksoissa 6. ja 7.

[111] Vrt. edellä mainittu ruotsalainen ratkaisu NJA 1927 s. 419, jossa kiinteistön palautuspäätös oli muotoiltu samalla tavoin ilman, että sille annettiin oikeudellista merkitystä.

Takaisinsaantitilanteissa vastaava kauppahinnan tai muun vastikkeen palautusvelvollisuus on järjestetty massasaatavakonstruktion avulla (KS 46 § i-kohta), jolloin etuoikeuden myöntäminen on tarpeetonta. Mitään periaatteellista tai käsitteellistä välttämättömyyttä privilegiolle ei liene löydettävissä. Velallisen sopimuspuoli olisi voitu jättää kilpailemaan maksusta muiden velkojien kanssa. Kuitenkin myös tämä privilegio on osoitus kohtuusajattelusta: kun velkojat saavat takaisin eksekuution ulottuviin omaisuusobjektin oikeussuojakoneistoa käyttämällä, heidän on suoritettava sen 'hinta' palauttamalla velallisen aikaisemmin jo saama (riittämätön) vastike. Toisin sanoen velkojien hyväksi tulee vain omaisuuden 'nettoarvo'.

Massasaatavakonstruktion avulla on haluttu suojata konkurssivelallisen sopimuskumppania silloinkin, kun nimenomaista säännöstä ei ole. On katsottu, että määräalan luovutuksensaaja, jonka oikeus raukeaa konkurssihallinnon realisoidessa pesään kuuluneen kiinteistön, saa pesään kohdistuvan vahingonkorvausvaateen. Ks. *Lappalainen* DL 1979 s. 479—483.

den ja sivullissitovuuden, jos purkupäätös on muotoiltu vastavuoroisuutta *expressis verbis* vaativaksi. Ellei vastavuoroisuutta ole purkuratkaisussa määrätty, ostaja on *tällä perusteella* suojaton.

> Ostajan kannalta on tästä syystä ensiarvoisen tärkeää, että vastavuoroisuusmääräys tulee purkuratkaisuun. Yleisten prosessuaalisten perusteiden mukaan on selvää, että määräys on otettava tuomioon, jos ostaja vaatii kauppahinnan palauttamista ja osoittaa sitä suorittaneensa. Tulkinnanvaraista sen sijaan on, miten tuomioistuimen on meneteltävä silloin, jos vaatimusta ei esitetä ja/tai kauppahinnan suoritusta ei pystytä osoittamaan tapahtuneeksi. Ratkaisussa KKO 1984 II 198, joka koski irtaimen kauppaa, kauppahinnan palautusmääräys annettiin viran puolesta.
>
> Ostajan oikeussuojan kannalta palautusmääräys ei vielä riitä — lisäksi vaaditaan, että hallinnan luovutusvelvollisuus sidotaan expressis verbis kauppahinnan yms. palautukseen. Tuomioistuimet ovat muotoilleet näin päätöksensä muun muassa ratkaisuissa KKO 1964 II 15 ja KKO 1975 II 92. Viimeksimainitussa ratkaisussa myyjä oikeutettiin saamaan hallinta, kun hän oli tallettanut saamansa kauppahinnan.[112]

d. Ostaja suorittaa kauppahintaa ottamalla vastattavakseen myyjän velasta

Käytännössä erittäin tavallinen kauppahinnan suoritustapa on, että ostaja sitoutuu vastaamaan kiinnitetyistä myyjän veloista.[113] Yleensä tämä tapahtuu kauppakirjaan otettavalla ehdolla, *ns. vastattavaksiottamislausekkeella.*[114] Lauseke, joka sellaisenaan tai muista tekijöistä riippuen on tulkittavissa velan

[112] Päätöksen muotoilusta ks. *Undén* II[1] s. 74.

[113] Ks. *Rautiala,* Kiinteistönkaupasta s. 61. Lauseketta käytetään myös kiinteistön panttauksessa omistuksenpidätyksen aiheuttaman välitilan aikana. Ks. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 308 alaviite 65.

Vastattavaksiottamislauseke on erittäin yleinen kauppakirjan ehto. Ihamuotilan—Lehtisen tutkimuksessa todetaan, että maatilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tätä maksutapaa käytettiin vuonna 1976 58 prosentissa luovutuksista. Vastattavaksiotetut velat olivat kuitenkin niin pieniä, että vastattavaksiottaminen edusti vain 14 prosenttia kokonaisrahoituksesta. Maatalouden velkaantuminen kuitenkin aiheuttanee, että vastattavaksiottamisen merkitys tulee vastaisuudessa kasvamaan. Ks. *Ihamuotila—Lehtinen,* Sukupolvenvaihdoksen taloudelliset vaikutukset maatilataloudessa s. 58.

[114] Lauseketta voidaan käyttää sekä sopimusperusteiseen panttioikeuteen että legaaliseen panttioikeuteen liittyvänä. Tässä jaksossa selvitän, mikä vaikutus ensiksimainitulla lausekkeella on legaalisten panttioikeuksien — tarkemmin sanottuna maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden — syntyyn. Jaksossa 5.3 tutkin, miten legaalista panttioikeutta koskeva vastattavaksiottamislauseke vaikuttaa kyseisen legaalisen panttioikeuden voimassaoloon sekä luovuttajan ja/tai luovutuksensaajan vastuun laatuun ja laajuuteen.

vastattavaksiottamiseksi, muotoillaan käytännössä useimmiten jollakin seuraavista kolmesta tavasta:

1) ostaja ottaa kauppakirjassa nimenomaan *vastattavakseen* kiinteistöä rasittavasta, määrältään ilmoitetusta velasta,

2) kauppakirjassa mainitaan, että tietty kiinnitetty velka vähennetään rahassa suoritettavasta kauppahinnasta,[115] tai

3) kauppakirjassa todetaan, että tietty, jollain tavoin yksilöity saamiskiinnitys kohdistuu kiinteistöön.

Käytettäessä muuttujana myyjän vastuun laatua, kussakin tapauksessa voidaan erottaa kaksi alaryhmää. Toisessa myyjän vastuu on ollut henkilökohtaista, toisessa taas rajoittunut kiinteistön arvoon (esinevastuuseen). Suljen tarkastelun ulkopuolelle tilanteet, joissa myyjän vastuu on ollut esinevastuuta. Myyjän esinevastuu lakkaa *per definitionem* omistajanvaihdoksen seurauksena. Tällöin ei voida mielekkäästi puhua *kauppahinnan* suoritustavasta, joskin ostajan asema on tosiasiallisesti hyvin samankaltainen kuin henkilökohtaisen vastuun tilanteissa. Hänen on suoritettava velkojan saatava uhalla, että hänen kiinteistönsä muutoin joutuu eksekuution kohteeksi. Samoin sivuutan pääsääntöisesti ne harvinaiset tapaukset, joissa ostaja on ottanut vastattavakseen muusta kuin kiinnitetystä myyjän velasta.[116]

Vain edellä 1) kohdassa tarkoitetussa tapauksessa on riidatonta, että kyseessä on kauppahinnan suoritustapaa tarkoittava sopimusehto. Myös 2) ja 3) kohtien ehdot ovat tulkittavissa vastattavaksiottamislausekkeiksi tässä mielessä. Tulkinta seuraa yleisiä tahdonilmaisujen tulkintasääntöjä ja riippuu suuresti asianosaisten tarkoituksesta. Samoin tulkinta ratkaisee, mikä lähempi sisältö vastattavaksiottamislausekkeella yksittäistapauksessa on. Voidaan nimittäin kysyä, onko lausekkeen tarkoituksena siirtää ostajalle henkilökohtainen vastuu velasta joko velkojaan tai myyjään nähden vaiko pelkästään velvoittaa ostaja toimimaan siten, että myyjä vapautuu vastaamasta henkilökohtaisesti velasta.[117] Jos lausekkeella on jälkimmäinen sisältö, joudutaan velkojan kiel-

---

[115] Ks. esim. *Lamm* s. 185—186.

[116] Kirjallisuudessa on pohdittu myös sitä erityiskysymystä, soveltuuko MK 11: 2 tapaukseen, jossa ostaja on sitoutunut vastaamaan kiinnittämättömästä velasta. Ks. *Nikupaavola* s. 239—240.

[117] Lausekkeen tarkoituksesta on esitetty eri mielipiteitä. Ks. esim. *Chydenius* s. 40—41 ja *Maljonen* DL 1971 s. 198 ss. Kysymyksen nosti esiin aikanaan JFF ottamalla sen keskustelukysymykseksi. Ks. JFT 1877 s. 18 ss.

Tanskan oikeuden osalta ks. *Eyben,* Panterettigheder s. 197—199 ja *Vinding Kruse,* Tinglysning s. 267 ss. Tanskassa kirjaamislainsäädäntö tietoisesti pyrkii edistämään vastuun siirtymistä myyjältä ostajalle.

täytyessä vapauttamasta myyjää ratkaisemaan, miten ostajan on täytettävä kyseinen velvollisuus — onko ostajan esimerkiksi maksettava kiinnitetty velka, ellei velkoja kohtuullisen ajan kuluessa ole suostunut velan siirtämiseen.[118] Lauseke voi luoda yksittäistapauksessa velvoitteen myös myyjälle. Lauseke voidaan välistä ymmärtää myyjän sitoumukseksi, että velkoja suostuu siirtämään pitkäaikaisen luoton ostajalle, mikä puolestaan helpottaa kaupan rahoittamista. Tässä tapauksessa velkojan kieltäytyminen on tulkittava *myyjän* sopimusrikkomukseksi.[119]

Yleensä kuitenkin voitaneen olettaa, että lausekkeella pyritään saamaan aikaan *myyjän vastuusta vapautuminen*. Myyjän kannalta on säännönmukaisesti yhdentekevää, joutuuko ostaja henkilökohtaiseen vastuuseen. Ostajan on toimittava niin, että velkoja kohtuullisen ajan kuluessa vapauttaa myyjän henkilökohtaisesta vastuusta tai että velka lakkaa.[120] Toimimisvelvollisuus sisältää siis joko velkojan suostumuksen hankkimisen myyjän vapauttamiseksi vastuusta tai velan maksun. Niin kauan kuin myyjä ei ole vapautunut kyseisestä sidonnaisuudestaan, ostaja ei ole täyttänyt sopimusvelvoitettaan. On toisin sanoen johdonmukaista, että jos myyjä todella joutuu maksamaan kiinnitetyn velan, hän voi periä maksamansa määrän ostajalta.[121] Koska kyseessä on ostajan kauppahinnan suoritukseen liittyvä sopimusrikkomus — edellyttäen, että vastattavaksiottamisehto ylipäätään ymmärretään esittämälläni tavalla kauppahinnan suoritustavan ilmoittavaksi sopimusehdoksi — myyjä näyttää ole-

[118] Näin tulkittuna lauseke saattaa ainakin teoriassa johtaa umpikujaan, sillä velkoja ei ole velvollinen ottamaan suoritusta erääntymättömästä velasta. Hän voi myös evätä ns. maksuväliintulon, toisin sanoen kieltäytyä ottamasta erääntyneestäkään velasta maksua henkilöltä, joka ei ole velkasuhteen juridinen velallinen. Maksuväliintulosta ks. esim. *Halila—Ylöstalo* s. 23.

Jos velkojalla on oikeus kieltäytyä ostajan suorittamasta maksusta, lauseketta lienee tulkittava siten, että ostajan on talletettava varat MaksuTalL:n mukaisesti, mitä menettelyä on — tosin muista syistä — käytetty ratkaisussa KKO 1975 II 92.

[119] Ks. esim. *Nordling* SvJT 1976 s. 225—227 ja *Wahrolén* SvJT 1976 s. 678.

[120] Näin lauseketta on säännönmukaisesti tulkittu kirjallisuudessa. Ks. *Maljonen* DL 1971 s. 196—198 lähteineen, *Lindskog* JFT 1985 s. 249—252 ja *Rodhe,* Obligationsrätt s. 611 ja 642—648. Tällä kannalla on ilmeisesti myös Nikupaavola todetessaan, että myyjän kannalta on samantekevää, saako hän suorituksen rahassa vai vapautuuko hän *lopullisesti* vastaamasta omasta sitoumuksestaan. Ks. *Nikupaavola* s. 240.

[121] Näin jo *Chydenius* s. 42—43. Samoin kysymys on ratkaistu oikeuskäytännössä (esim. KKO 1936 II 139). Chydenius pohtii samalla sitä, siirtyykö maksun myötä velkojan panttioikeus (eli 'kiinnitys') myyjälle, mihin hän vastaa myönteisesti.

Myös Ruotsissa on pidetty selvänä, että myyjä saa maksaessaan ostajan vastattavaksiottaman velan velkojalla olleen panttioikeuden kiinteistöön. Ks. *Westerlind,* 1—5 kap. s. 248.

van MK 11: 2:n suojan tarpeessa. MK 11: 2:n ratio tukee sen soveltamista kyseiseen tilanteeseen.

Vaikka myyjän regressioikeudesta[122] ei sinänsä ole epäselvyyttä, ongelmaksi suojantarpeen olemassaolosta huolimatta jää, nauttiiko myyjän regressisaatava maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta esimerkiksi silloin, kun regressivaatimus aktualisoituu MK 11: 2:n määräajan kuluessa. Samoin voidaan kysyä, voiko myyjä MK 11: 2:n mukaisin jatkokiinnityksin säilyttää panttioikeuden mahdollisen (toisin sanoen tulevaisuudessa ehkä syntyvän) regressisaatavansa vakuutena.

Kumpikaan kysymys ei ole aktualisoitunut Suomen oikeuskäytännössä. Sen sijaan Ruotsin oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa viimeksimainittuun ratkaisussa NJA 1955 s. 325, joka erinomaisesti valottaa itse kysymyksenasettelua. Tapauksessa myyjä säilytti maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden, kun velkojana ollut pankki kieltäytyi vapauttamasta häntä henkilökohtaisesta velkavastuusta. Näin ollen myyjällä oli oikeus saada kiinnitys panttioikeuden vakuudeksi MK 11: 2:n mukaisesti. Hovioikeuden perustelut kuvastavat selkeästi tähän tulokseen johtanutta ajatuksenkulkua. Standardimuotoista vastattavaksiottamisehtoa[123] tuli nimittäin tulkita siten, että se sisälsi ostajan sitoumuksen joko huolehtia myyjän vastuusta vapauttamisesta tai, ellei se käynyt päinsä velkojan tästä kieltäytyessä, maksaa kiinnitetty velka pankille tai myyjälle. Tästä syystä kauppahinta täytyi kyseisiltä osiltaan katsoa maksamattomaksi (». . . måste . . . anses . . .»).

Ratkaisun lopputulos poikkesi aikaisemmasta ratkaisusta NJA 1908 s. 527. JB:n voimaantulon jälkeen ongelmaa ei ole voinut syntyä.

Esitettyä problematiikkaa sivuaa myös kotimainen ratkaisu KKO 1935 II 50. Ostaja oli kauppakirjassa sitoutunut vastaamaan myyjän kiinnittämättömästä[124] velasta C:lle. Kun ostaja ei huolehtinut myyjän vapaut-

[122] Kuten edellisessä alaviitteessä todettiin, myyjän maksu saa aikaan edellä jaksossa 2.3.f käsitellyn subrogaation, jolloin velkojalla oleva vakuus siirtyy myyjälle. Tässä tilanteessa voidaan sanoa, että myyjä ei ole MK 11: 2:n tarjoaman erityissuojan tarpeessa, sillä hänelle siirtyvällä kiinnitysvakuudella on parempi etuoikeus kun mitä maksamattoman kauppahinnan panttioikeus tuottaisi. Myyjä joutuu turvautumaan MK 11: 2:n suojaan vain silloin, kun velka on joko alunperin ollut vakuudeton tai kiinnityksen voimassaoloaika on päättynyt tai kun subrogaatiota vakuuden siirtymisineen ei kyseisessä yksittäistapauksessa tapahdu.

[123] Ehto oli edellä 1) kohdassa tarkoitettua tyyppiä.

[124] Ratkaisusta on vaikea päätellä, mikä merkitys vastattavaksiotetun velan kiinnittämättömyydellä oli lopputulokselle. Kiinteistön uusi omistaja, joka vastusti kiinnityksen vahvistamista, korosti, että velka oli kiinnittämätön ja että kyseessä oli silmänkääntötemppu, jolla jälkikäteen yritettiin antaa maksamattoman kauppahinnan luonne saatavalle, jolta se alunperin puuttui. Hovioikeuden sen enempää kuin korkeimmankaan oikeuden perusteluissa ei velan kiinnittämättömyyteen panna mitään huomiota: edes ratkaisun vuosikirjaselos-

tamisesta velasta, myyjä siirsi kaupan jälkeen C:lle vastaavan osan kauppahintasaatavastaan. C haki kiinnitystä maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi. Hakemus hylättiin perusteluin, ettei myyjällä ollut kyseistä saatavaa ostajalta ja että myöskään C:llä ei näin ollen ollut siirron perusteella saatavaa ostajalta.[125]

Ratkaisun perusteet ovat vaikeaselkoiset. Vuosikirjan mukaan ratkaisu perustuu oikeusneuvos Hovilan mielipiteeseen, jonka mukaan myyjä ei ollut näyttänyt *suorittaneensa* velkaa C:lle. Lausuma on ymmärrettävissä niin, että velan suoritus olisi johtanut toiseen tulokseen. Toisin sanoen myyjän suoritus olisi perustanut hänelle saatavan ostajalta, ja saatava olisi myös kolmannelle jälkikäteen siirrettynä nauttinut maksamattoman kauppahinnan privilegiota. — Jutun valtionarkistossa säilytettävistä asiakirjoista ei käy ilmi, oliko siirto sijaissuoritus vaiko perittäväksisiirto sopimuksin, että C voisi käyttää perimänsä varat myyjän velan suoritukseksi. Näissä tapauksissa siirto olisi sinänsä ollut osoitus velan suorittamisesta C:lle.

Kaksi oikeusneuvosta yhtyi eri perusteluin Hovilan lopputulokseen. He perustelivat kielteistä kantaansa sillä, että C:lle siirretty saatava ei »perustunut mihinkään mainitusta tilasta tehdyssä kaupassa syntyneeseen velkasuhteeseen.»

Kaksi oikeusneuvosta oli valmiita vahvistamaan kiinnityksen lakonisin perusteluin, että kiinnitettäväksi haetun saatavan oli näytetty olleen maksamatonta kauppahintaa ja että kiinnitystä oli haettu MK 11: 2:n mukaisessa määräajassa.[126]

Suomen oikeuden kantaa selvitettäessä on otettava huomioon, että oikeuskäytännössä on oltu vastahakoisia maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden myöntämisessä silloin, kun sen tosiseikaston tekijät eivät liity tiukasti myyjän ja ostajan väliseen, kaupantekohetkellä vallitsevaan suhteeseen. Tämä on ilmennyt muun muassa välittömyysvaatimuksena — joka sulkee esimer-

tuksesta ei ilmene, oliko C:n saatava kiinnitetty. Jutun asiakirjavihossa on kuitenkin uuden omistajan perustelu velan kiinnittämättömyydestä alleviivattu.

[125] Korkeimman oikeuden näkemys poikkeaa tältä osin hovioikeuden sekä asianosaisten omasta kannasta. Sekä kiinnityksen hakija C että uusi omistaja näyttävät pitäneen selvänä sitä, että myyjä olisi voinut *itse* hakea kiinnityksen maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi myös siltä osin kun kauppahintaa oli suoritettu velan vastattavaksiottamisin. Hovioikeuden päätöksessä todetaan lisäksi, ettei saatava ollut C:n »kädessä» maksamatonta kauppahintaa, mikä herättää vaikutelman, että myyjän kiinnityshakemus olisi hyväksytty vaatimatta selvitystä siitä, oliko myyjä joutunut itse maksamaan velan C:lle.

[126] Korkeimman oikeuden jaosto näyttää siis yhtyneen Chydeniuksen ja Caseliuksen kantaan, jonka mukaan myyjä voi siirtää kauppahintasaatavansa sen privilegion säilyessä kolmannelle. Kolmas saa hyväkseen myyjälle kuuluneen maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden ja voi hakea kiinnitystä sen vakuudeksi. Ks. *Chydenius* s. 40, *Caselius* LM 1927 s. 212 ja *sama* (Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi) s. 114.

kiksi vahingonkorvausvaateet MK 11: 2:n soveltamisalan ulkopuolelle[127] — ja haluttomuutena ulottaa panttioikeus kolmannelle maksettaviin kauppahinnan eriin.

Jälkimmäisellä tulkintaongelmalla on suuri käytännön merkitys. *Ihamuotilan-Lehtisen* mukaan[128] tutkituissa kaupoissa kauppahinnasta 55 prosenttia suoritettiin ostajan sisaruksille (144 milj. markkaa) ja neljä prosenttia (9 milj. markkaa) muille sukulaisille.

Oikeuskäytäntö on epäyhtenäistä. Ratkaisuissa KKO 1922 p. II 1069 ja KKO 1939 I 24 panttioikeus myönnettiin myös sivulliselle: viimeksimainitussa ratkaisussa osa kauppahinnasta tuli maksaa ostajan sisaruksille. Panttioikeus evättiin ratkaisussa KKO 1934 II 103, joka oikeustapauksena on lähes identtinen vuoden 1939 ratkaisun tilanteen kanssa.

Ratkaisussa KKO 1922 p. II 1069 aktualisoitui myös toinen, erikoislaatuinen ongelma. Ostaja oli sitoutunut maksamaan osan kauppahinnasta eräälle kiinnitysvelkojalle. Velka todettiin myöhemmin jo maksetuksi, ja myyjä vaati vastaavaa osaa kauppahinnasta itselleen. Jutussa katsottiin, ettei myyjällä tältä osin ollut maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.

Ruotsin oikeuskäytännössä vanhassa ratkaisussa NJA 1898 s. 131 kaupassa oli sovittu, että kiinnitykset ylittävä osuus kauppahinnasta tuli maksaa eräille nimetyille kiinnitysvelkojille. Oikeus tähän 'ylijäämään' kuitenkin ulosmitattiin ja myytiin pakkohuutokaupalla. Ratkaisussa katsottiin, ettei oikeuden pakkohuutokauppaostajalla ollut maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.

Vastahakoisuus MK 11: 2:n soveltamisalan laajentamiseen on perusteltavissa sekä sivullisen suojantarpeella että MK 11: 2:n säätämishistorialla. Perehtyminen myyjän ja ostajan väliseen oikeussuhteeseen ei enää riittäisi sen varmistamiseksi, ettei maksamatonta kauppahintaa ole. Lisäksi vaadittaisiin perehtymistä sivullisen ja ostajan suhteeseen, toisin sanoen sen selvittämistä, onko sivullinen saanut suorituksen, onko laiminlyöntitapauksissa sivullinen saanut hyväkseen maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden jne.[129]

MK 11: 2:n syntyhistorian valossa on ilmeistä, ettei lainsäätäjä alunperin

[127] MK 11: 2:n kannalta rahassa määrätyn velvollisuuden laiminlyönti ei muuta myyjän oikeutta suoritukseen vahingonkorvausvaateeksi. Vahingonkorvaussaatavalla on MK 11: 2:n tulkinnassa tarkoitettu muiden velvoitteiden (esim. tien ylläpitovelvoitteen) laiminlyöntiä. Näin ollen MK 11: 2:n soveltuvuutta vastattavaksiottamislausekkeen aiheuttamaan regeressivaateeseen ei mielestäni voida evätä sillä muodollisella perusteella, että kyseessä on myyjän vahingonkorvausvaade.

[128] Ks. *Ihamuotila-Lehtinen,* Sukupolvenvaihdoksen taloudelliset vaikutukset maatilataloudessa s. 73.

[129] Sen sijaan ei olisi mitään teknistä estettä soveltaa esimerkiksi MK 11: 2:n määräaikoja kyseisessä tilanteessa.

ajatellut kolmannen vetoavan maksamattoman kauppahinnan erikoisasemaan. Moiteoikeuden antaminen kolmannelle olisi ollut absurdia.

Panttioikeuteen liittyviä haittoja voidaan vähentää katsomalla, ettei myyjä voi vedota maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen, ellei hän ole *suorittanut* velkojalle tämän saatavaa. Muutoin vaarana olisi ostajan kaksinkertainen suoritusvelvollisuus sekä velkojan että myyjän vaatiessa samanaikaisesti maksua.[130] Kanta rajoittaa maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden myyjään. Velkoja ei voi turvautua panttioikeuteen, mikä olisi hänen kannaltaan tarpeellista vain siinä hypoteettisessa tapauksessa, että hänen oma sopimusperusteinen panttioikeutensa raukeaisi tai olisi tehoton ostajaan nähden.

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta sen salaisessa muodossa ei kuitenkaan voida säilyttää yli MK 11: 2:n ehdottoman määräajan. Regressivaateen on toisin sanoen synnyttävä ja myyjän toteutettava panttioikeutensa määräajan kuluessa. Jos regressivaateen perustava tosiseikka (eli kiinnitetyn velan maksu) tapahtuu määräajan päätyttyä, ei maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta synny.

Erillinen ongelma on, voiko myyjä pakkokiinnityksellä jatkaa panttioikeuden voimassaoloa vastaisen regressivaateen varmistamiseksi. Kirjaamisoikeudellisten periaatteiden nojalla tähän ei ole periaatteellista estettä. Kiinnitys tapahtuu ehdollisen saatavan vakuudeksi, ja tällaisten saatavien olemassaolo on otettu kiinteistöeksekuutiota sääntelevissä normeissa huomioon. Kirjattu ehdollinen maksunsaantioikeus on julkinen ja täsmällisesti määritelty — sen enimmäismäärä on ilmoitettu. Toisin sanoen vastaan kysymykseen myöntävästi.

e. Arviointia

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on osoitus laajasta versio in rem-ajattelusta. Myyjän suoritus lisää ostajan velkojien käytettävissä olevaa varallisuutta; niinpä heitä ei lähtökohtaisesti voi loukata se, että myyjän kauppahintasaatava on privilegioitu.[131] On riittävää, että heidän hyväkseen tulee va-

[130] Vanha kiistakysymys kirjallisuudessa on ollut, voiko kiinnitysvelkoja suoraan kyseisen lausekkeen nojalla vaatia maksua. Ks. esim. *Maljonen* DL 1971 s. 203—205 lähteineen. Ostajan tosiasiallisen aseman kannalta vastauksella ei ole merkitystä: ostajan on joka tapauksessa maksettava velkojan saatava tai hänen kiinteistönsä myydään pakkohuutokaupalla. Yhdentekevää tältä kannalta on, kohdistaako velkoja maksuvaateensa myyjään vaiko ostajaan.

[131] Perinteisesti arvonlisäysargumenttia on käytetty silloin, kun velkojan suoritus on lisännyt velallisen varallisuuteen jo aikaisemmin kuuluneen objektin arvoa. Mitään teoreettista estettä ei kuitenkaan mielestäni ole sille, että objektin siirtyminenkin velallisen omai-

rallisuuden nettoarvo. Edelleen on selvää, että myyjän kauppahintasaatavaan liittyi MK 11: 2:n säätämisaikaan voimakas perimisintressi, joka ei ollut muulla tavoin tyydytettävissä. Järjestäytynyttä luotonantoa, jota olisi voitu käyttää poistamaan myyjän tosiasiallinen pakko kauppahinnan velaksijättämiseen, ei ollut. Sopimusperusteisten panttioikeuksien hyväksikäyttö oli hankalaa ja sisälsi huomattavan riskin myyjälle. Omistuksenpidätys, jonka käyttömahdollisuudesta jo *Nehrman* huomautti, puolestaan esti kiinteistön tehokkaan hyödyntämisen. — On ilmeistä, että yhteiskunnallinen kehitys on heikentänyt MK 11: 2:n oikeuspoliittista perustaa.

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on aikaprioriteettiin sidottu legaalinen panttioikeus. Tämä ratkaisu on periaatteessa sivullistaholle edullinen.[132] Se, että sivullisen oikeus joutuu väistymään ajallisesti vanhemman oikeuden tieltä, ei ole kohtuutonta. Hänen etunsa vaativat vain tiedonsaantia kyseisestä oikeudesta eli toisaalta tietoa siitä, onko menneisyydessä toteutunut tunnusmerkistö, johon *voisi* liittyä maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, ja toisaalta siitä, onko kyseinen panttioikeus yksittäistapauksessa vielä olemassa.

Ensiksimainitussa suhteessa voidaan todeta, että kirjaamisoikeudellisesti tiedonvälitystä ei ole järjestetty; toisin sanoen panttioikeus on salainen, sillä se ei ilmene kirjaamisrekisteristä. Tosiasiallisesti tietojen saanti MK 11: 2:n soveltamisen aiheuttavasta tosiseikastosta on suhteellisen vaivatonta. Kiinteistön luovutus merkitään tällä hetkellä kahteen julkiseen rekisteriin, maanmittauskonttorin pitämään kortistoon (kaupanvahvistaja-asetus 7 §) ja henkikirjan kiinteistöosaan (väestökirja-asetus 198/70 11 §). Suunnitteilla oleva saantorekisteri tulee parantamaan tiedonsaantimahdollisuuksia.[133] Lisäksi jo pintapuolinenkin ostajan luovutus- tai panttauskompetenssin tarkastaminen riittää paljastamaan tosiseikaston, johon panttioikeus voi perustua.

Eri asia on tiedon saaminen konkreettisesta maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta. MK 11: 2:n tunnusmerkistö on monimutkainen ja tulkinnanvaraisia ilmauksia sisältävä. Panttioikeuden ulottuvuus eri kauppahin-

---

suuspiiriin velkojan toimin katsotaan versio in rem-ilmiöksi. Myös tässä tapauksessa arvonlisäys — oikeastaan arvon syntyminen — muodostaa oikeuspoliittisen oikeutuksen velkojaa turvaavalle privilegiolle.

[132] Ks. *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 189, joka katsoo legaalisten panttioikeuksien aiheuttavan epävarmuutta reaaliluotonannolle silloin, kun »en panthaver kunne bli fortrengt av en yngre legalpantrett.» Myöskään Norjan laajassa panttioikeusuudistuksessa maksamattoman kauppahinnan privilegioituun asemaan ei puututtu: sen sijaan korkea-asteisesti etuoikeutettuja legaalisia panttioikeuksia karsittiin radikaalisti.

[133] Kaavailuista ks. *Ojanen* DL 1980 s. 288—293 ja *Wirilander* JFT 1984 s. 631—645.

taeriin tai ostajan erilaisiin suoritusvelvollisuuksiin saattaa olla varsin riidanalaista. Tulkinnan epävarmuutta pahentaa yhtenäisen tulkintalinjan puuttuminen. Lainkohtaa on oikeuskäytännössä tulkittu vuoroin laajentavasti (myyjää suosivasti) ja vuoroin suppeasti (ostajaa ja sivullistahoa suosivasti). Myöskään siitä, mikä tosiseikka lakkauttaa panttioikeuden, ei ole päästy yksimielisyyteen. Käytännössä sivullinen lienee välistä pakotettu tiedustelemaan myyjältä, onko kauppahintaa tämän käsityksen mukaan vielä maksamatta.

On syytä olettaa, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeus tuottaa järjestäytyneelle luotonannolle praktisia selvityshankaluuksia. Sen sijaan panttioikeuden huomaamatta jääminen — puhumattakaan todellisista luottotappioista — on erittäin harvinaista.[134]

MK 11: 2:ää on kirjallisuudessa laajalti arvosteltu.[135] Kritiikin lähtökohtana on ollut maksamattoman kauppahinnan tarpeettomuus järjestelmässä, jossa kaupan osapuolet voivat käyttää muita keinoja myyjän kauppahintasaatavan turvaamiseksi. Erityisesti on viitattu omistuksenpidätysehtoon ja sopimusperusteisen panttioikeuden perustamismahdollisuuteen. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden oikeuspoliittisen tarpeellisuuden arviointia varten on aiheellista tarkastella, missä määrin lausuma on perusteltu. Samoin on säädettävää kirjaamislakia silmälläpitäen syytä lyhyesti selvittää järjestelyjä, joissa myyjää suojataan kirjaamisoikeudellisin *etuoikeus*normein tai kirjaamis*menettelyä* sääntelevin normein.

Mielestäni on ilmeistä, ettei myyjän suojantarvetta voida ratkaista pelkästään omistuksenpidätyskonstruktion avulla. Omistuksenpidätys rajoittaa siinä määrin ostajan kompetenssia, ettei sitä voida pitää yleispätevänä ratkaisuna.[136] Maksamattoman kauppahinnan oikeuspoliittinen olemassaolo riippuu siis siitä, voidaanko myyjän vakuustarve tyydyttää sopimusperusteisin pantti-

[134] Päätelmä perustuu haastatteluihin, joita oik.yo Timo Kiviranta suoritti vuonna 1981 opinnäytettään varten. Haastattelu käsitti kaikkien pankkiryhmittymien pääkonttorit. Tietoja maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden kiinteistöjen luovutuksissa aiheuttamista oikeudenmenetyksistä ei ollut koottuna saatavissa.

[135] Ks. esim. *Luukanen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 144, *Zitting* JFT 1959 s. 303—304 ja *Ellilä*, Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 310 alaviite 8.

[136] Ks. rajoituksista käyttövallan osalta *Wirilander*, Käyttöoikeus s. 147—150 ja reaaliluottokompetenssin osalta *Tepora*, Omistuksenpidätyksestä s. 309 ja 404—405. Vrt. viimeksimainitun osalta *Nuolimaa* s. 236—239. Koska muodollinen panttauskompetenssi on myyjällä, kiinteistön käyttö vakuutena kaupan rahoituksessa edellyttää myyjän myötävaikutusta kiinnityksen hakemisessa. Vastaavasti panttaukseen eli panttivelkakirjan traditioon tarvitaan molempien suostumus.

Omistuksenpidätyksen haittoihin kiinnitti jo *Nehrman* huomiota (Inledning s. 282 ja 302).

oikeuksin, käytännössä lähinnä omistajankiinnityksen avulla. Jos vastaus on myönteinen, maksamattoman kauppahinnan poistaminen sen salaisessa ja legaalisessa muodossa oikeusjärjestyksestä on perusteltua.

MK 11: 2:ään sisältyvä pakkokiinnitysoikeus on jäänyt kritiikin ulkopuolelle. Onkin selvää, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta vastaan esitetyt argumentit eivät ole sovellettavissa pakkokiinnitykseen. Onko pakkokiinnityskompetenssin säilyttäminen perusteltua, riippuu samoin osittain myyjän suojantarpeen arvioinnista. Osittain taas ratkaisuun vaikuttaa pakkokiinnitysinstituution oikeuspoliittinen perusteltavuus sinänsä.

Käsitys, että sopimusperusteinen panttioikeus pystyy täysin korvaamaan maksamattoman kauppahinnan legaalisen panttioikeuden, pääsi voitolle Ruotsissa JB:n loppuvalmistelun aikana. Kun myyjä pystyi turvaamaan saatavansa hakemalla kiinnitystä ennen kauppaa, legaalinen panttioikeus oli tarpeeton. Luotonantoa ja vaihdantaa haittaava legaalinen panttioikeus ja pakkokiinnitysoikeus voitiin siis haitatta poistaa.

> Vielä vuoden 1960 ehdotuksessa maksamattoman kauppahinnan erityisasema haluttiin säilyttää etuoikeustasoisena. Lagberedningen ehdotti erityisaseman rajoittamista siten, että maksamaton kauppahinta saisi etuoikeuden, jos maksamattoman kauppahinnan ja myöhemmin syntyneen (ostajan) velan kiinnittämistä haettaisiin samana päivänä. Perusteluna kauppahinnan paremmalle etuoikeudelle oli kohtuus; ehdotuksessa pidettiin kohtuuttomana, jos ostajan sitoumukset tässäkin tapauksessa saisivat saman etuoikeuden kuin myyjän saatava.[137]
>
> Ehdotuksesta saadut lausunnot olivat jyrkän kielteisiä, mikä johtikin sen jättämiseen pois JB:stä. Ehdotetusta etuoikeudesta arveltiin olevan vain vähän hyötyä myyjälle. Toisaalta se edellyttäisi monimutkaisia säännöksiä. Suunniteltu säännös saattaisi harhaanjohtavana aiheuttaa suurempia oikeudenmenetyksiä kuin mitä koko maksamattoman kauppahinnan erityisaseman poistaminen. Samoin lausunnoissa korostettiin, että ehdotus oli ristiriidassa muutoin tavoitteena olevan julkisen luotettavuuden kanssa, mistä johtuen se aiheuttaisi epävarmuutta.[138]

---

[137] Ks. SOU 1960: 25 s. 550—552. Olivecrona arvosteli ehdotusta voimakkaasti katsoen, että suunniteltu poikkeusjärjestely tulisi poistaa. Ks. *Olivecrona,* Panträtten i den nya jordabalken s. 46—47.

[138] Tiivistelmä lausunnoista on lopullisessa ehdotuksessa. Ks. prop. 1970: 20 B_1 s. 450—451.

Yhtenä pääsyistä MK 11: 2:ää kohtaan suunnattuun kritiikkiin oli Ruotsin oikeuskäytännössä vakiintunut kanta, jonka mukaan kiinnitetty maksamattoman kauppahinnan panttioikeus säilytti MK 11: 2:n mukaisen etuoikeutensa riippumatta siitä, mainittiinko sen kauppahinnan luonteesta tai poikkeavasta etuoikeudesta kiinnityspäätöksessä tai kirjaamisrekisterissä, kunhan myyjä vain pystyi osoittamaan saatavansa kauppahinnaksi. Toisin sanoen panttioikeus ei seurannut normaaleja kirjaamisoikeudellisia periaatteita. Näin panttioikeu-

Legaalinen panttioikeus on epäilemättä korvattavissa sopimusperusteisella järjestelmässä, joka sallii omistajankiinnityksen käytön kiinteistön panttausmuotona. Näin on laita sekä Suomessa että Ruotsissa. Sopimusperusteinen panttioikeus on perustettavissa myös kiinteistön kaupan yhteydessä noudattaen sitä koskevia yleisiä normeja: toisin sanoen on tehtävä panttaussopimus, panttivelkakirjan hallinta on luovutettava myyjälle, ja ostajan aviopuolison on annettava panttaukseen AL 38 §:n mukainen suostumuksensa. Missä määrin näistä säännöistä voidaan tässä tapauksessa poiketa, on epäselvää.[139] Joka tapauksessa voidaan todeta, että sopimusperusteisen panttioikeuden perustaminen myyjän kauppahintasaatavan turvaamiseksi edellyttää kaupan molemmilta osapuolilta tietoista toimintaa, kun taas legaalisen panttioikeuden antama suoja on automaattinen. Myyjä ei jälkimmäisessä tapauksessa voi kärsiä oikeudenmenetystä sen takia, ettei hän ole ymmärtänyt valvoa etujaan kaupantekotilaisuudessa. Sinänsä on selvää, että sopimusperusteisin panttioikeuksin myyjälle luotu suoja on yhtä tehokas mutta pitkäaikaisempi kuin mitä legaalinen panttioikeus pystyisi sen nykymuodossa tarjoamaan.

Toisin sanoen oikeuspoliittista valintaa tehtäessä perimmäisenä kysymyksenä on, mikä painoarvo legaalisen panttioikeuden *automaattisuudella* on. Ratkaisuun vaikuttavia tekijöitä on muun muassa, kuinka todennäköistä on, että

---

den luoma epävarmuus saattoi kestää vuosikymmeniä. Ks. *Undén* II[2] s. 362. JB:n voimaantulolaki PromL sisälsi näitä vanhoja kauppahintakiinnityksiä koskevan erityisen siirtymäsäännöksen (5 §). Ks. *Westerlind,* 6. kap. s. 157 ja *Olivecrona,* Inteckningsrätten i jordabalken s. 140.

[139] Panttaussopimusta pitää välttämättömänä muun muassa Havansi. Ks. *Havansi,* Pantin takaisinsaannista s. 30 etenkin alaviite 39 ja 135—137. Vrt. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 166 ja *Zitting* JFT 1959 s. 304, jotka näyttävät lähtevän siitä, että panttaussopimuksen korvaa ostajan sitoutuminen henkilökohtaiseen vastuuseen kiinnitetystä velkakirjasta. Sitoutuminen lieneekin useimmiten tulkittava myös panttaukseksi, mutta periaatteessa kyseessä on kaksi eri asiaa. Ostaja on jo kauppakirjan nojalla henkilökohtaisessa vastuussa kauppahinnasta — erillinen vastattavaksiottaminen ei enää hänen vastuutaan lisää. Ellei panttaussopimusta ole tehty, omistajankiinnitys on kiinteistön tarpeistoa, ja myyjän on luovutettava se ostajalle.

Vrt. myös *Caselius,* Omistajankiinnityksestä s. 157—158 ja OKO:n vakuusopas s. 45, joista edellinen vaatii sekä velkakirjaan tehtyä siirtomerkintää ja sen luovutusta myyjälle ja jälkimmäinen pelkästään siirtoa »kaupan yhteydessä». Caseliuksen mukaan oikeampaa olisi puhua omistajankiinnityksen pidättämisestä. Ks. *Caselius* mt. s. 204.

Ruotsissa Hessler katsoi JB:ia edeltäneen oikeuden kannan olevan, että myyjä »fick säkerhet för köpeskillingen i inteckningreversen». JB:n voimaantulon jälkeen kauppahinnan vähentäminen vastaavalla määrällä tulisi tulkita automaattisesti panttaukseksi. Ks. *Hessler* (Festskrift till Per Olof Ekelöf) s. 337—338. Vrt. *Westerlind,* 6. kap. s. 247 ja 347—348 ja *Grauers* s. 60.

myyjällä on kaupanteon yhteydessä käytettävissään ammattimaista apua.

Suomen ja Ruotsin oikeusjärjestyksien kannat edustavat molemmat äärimuotoja. Valintaa ei tarvitse välttämättä tehdä legaalisen panttioikeuden ja myyjän suojattomaksijättämisen välillä. Oikeusvertailu osoittaa tavallisimman ratkaisun kompromissiluonteen: myyjää ei ole haluttu — edellä esitettyjen haittavaikutusten takia — suojata salaisella legaalisella panttioikeudella. Toisaalta myyjän erityisasema on tunnustettu, eikä häntä ole haluttu jättää yleisten vakuusnormien varaan. Kompromissina on päädytty muun muassa kirjaamisoikeudellisin etuoikeusnormeihin ja kirjaamismenettelysääntöihin, jotka luovat tosiasiallisen takeen kauppahinnan suorituksesta tai ainakin helpottavat sopimusperusteisen panttioikeuden perustamista.

Norjan oikeus on esimerkki molempien yhdistelmästä. Etuoikeustason suojaa ostajan konkurssi- ja ulosmittausvelkojia kohtaan myyjä saa TL 21.3 §:n perusteella. Lainkohdan mukaan kiinteistön luovutuksessa perustettu panttioikeus saa ilman kirjaamista paremman etuoikeuden kuin ostajan perustamat oikeudet, mikäli myyjä ei luovuta ostajalle lopullista saantokirjaa tai panttioikeuden perustamisesta on merkintä saantokirjassa.[140] TL 21.3 §:n antamalla suojalla on merkitystä etupäässä velkojiin nähden. Ostajan seuraajia vastaan myyjä saa suojaa kirjaamismenettelyä ohjaavista normeista. Niin kauan kuin ostajalla ei ole lopullista saantokirjaa, hänen perustamansa oikeudet voidaan kirjata vain myyjän kirjallisella suostumuksella. Merkitsemällä antamaansa suostumukseen kauppahintaa turvaavan panttioikeuden — toisin sanoen antamalla ehdollisen suostumuksen — myyjä takaa itselleen etusijan; jos hän ei näin menettele, hänen voidaan katsoa suostuneen siihen, että kirjattava oikeus syrjäyttää hänen panttioikeutensa.[141]

Saksan oikeus tyydyttää myyjän suojantarpeen pelkästään kirjaamisteknisin säännöksin. BGB kieltää kategorisesti omistuksenpidätyksen käytön kiinteistön kyseessäollessa, joten ainoa keino kauppahintasaatavan turvaamiseksi on sopimusperusteinen panttioikeus. Toisaalta ostajan omistuksen kirjaaminen edellyttää myyjän muodollista kirjaamissuostumusta. Myyjä voi antaa suostumuksen ehdollisena. Ehdoksi voidaan asettaa se, että samalla pyydetään myyjälle perustetun panttioikeuden kirjaamista.[142]

---

[140] Ks. *Arnholm* s. 179—180, *Harbek—Solem* s. 61, 176 ja 239 sekä *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 157—158 ja 190.

[141] Ks. *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 158.

[142] Ks. *Kuntze—Ertl—Herrmann—Eickmann* s. 411—417 ja 456—457.

3.3. PRIVILEGION TAVOITE ON FISKAALINEN

a. KiintVeroEOL:n syntyhistoria ja soveltamisala

Kuten edellä olen todennut jaksoissa 2.4.a ja 2.5.4, KiintVeroEOL:n säätäminen johtui pohjimmiltaan verotusjärjestelmän rakenteellisesta muuttamisesta. Muutoksen seurauksena vanha, veronsaajaa erittäin tehokkaasti suosiva kiinteistöverotus lakkasi.[1] Välittömän aiheen kyseisen erikoislain säätämiselle muodostivat vakiintunut tulkinta[2], joka esti vanhojen maaveroprivilegioiden soveltamisen uusiin verotyyppeihin silloinkin, kun vero määrättiin kiinteistötulosta, ja 1930-luvun taloudellinen lama, joka vaikeutti kunnallisverojen perintää. KiintVeroEOL:n esitöissä ei viitata Ruotsin vastaavaan muutokseen, joka tapahtui jo aikaisemmin vuonna 1928.[3] Ruotsalaisella esikuvalla on kuitenkin voinut olla vaikutusta KiintVeroEOL:n syntyyn.

KiintVeroEOL:ia perusteltiin lainvalmistelukunnan ehdotuksessa seuraavasti.[4] Kiinteä omaisuus muodostaa kuntien talouden välttämättömän verolähteen. Kokemus on kuitenkin osoittanut kiinteistöjä ylikiinnitettävän siinä määrin, ettei veroja saada perittyä kiinteistöjen omistajilta. Perinnän epäonnistuminen lisää muiden verovelvollisten rasitusta, mikä johtuu kunnallisveron *jakoveron luonteesta.* Vero olisi saatava perittyä kunkin kiinteistön osalta täysimääräisenä, mitä tarvetta puolestaan valtionverotuksessa ei ollut. Tästä syystä muutos voitaisiin rajoittaa vain kunnallis- ja kirkollisveroihin. Etuoikeutta ennen kiinnitettyjä saatavia voitaisiin näillekin veroille puoltaa vain sikäli kuin ne kohdistuvat kiinteistöön tai siitä saatuun tuloon. Ei olisi asianmukaista ra-

[1] Aikaisemmassa kiinteistöverotuksessa veronsaajalla oli verotusjärjestelmän rakenteesta johtuva privilegioitu asema. Maaverolla oli vallitsevan teorian mukaan ns. veropanttioikeus. Veropanttioikeuden käsitteestä ks. esim. *Tarjanne,* Vero-oikeus s. 175. Tarjanteen mukaan veropanttioikeudella ymmärretään samanlaista panttioikeutta kuin yksityisoikeudellisella panttioikeudella: panttioikeus on olemassa silloin kun määrätty omaisuus on vakuutena veron maksamisesta niin, että jollei veroa makseta, se voidaan ottaa panttiesineen arvosta etuoikeudella ennen muita velkoja. Tarjanteen mukaan veropanttioikeudesta voidaan puhua myös tuloverojen kohdalla. Veropanttioikeus oli Tarjanteen mielestä verotusjärjestelmän kokonaisuudistuksen jälkeen kiinteistöjen kyseessäollessa pelkästään KiintVeroEOL:n mukaisilla veroilla. — Tässä tutkimuksessa en käytä veropanttioikeuden käsitettä.

[2] Tulkinnasta ks. edellä jakso 2.6.5. Tulkinnan mukaan esimerkiksi kunnallisveroja ei ennen KiintVeroEOL:n säätämistä voitu pitää KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettuina ulostekoina silloinkaan, kun ne oli määrätty kiinteistötulosta. Ks. esim. *Sainio* LM 1931 s. 306. Oikeuskäytännössä tulkinnan vakiinnutti edellä mainittu ratkaisu KKO 1935 I 40.

[3] Ks. esim. *Ljungman,* Om skattefordran och skatterestitution s. 64 alaviite 1.

[4] LVK 1936: 8, joka pohjautui olennaisilta osiltaan LVK 1934: 18:aan. Olennaisin muutos oli etuoikeutetun veron määritelmässä.

sittaa kiinteistöjä etuoikeuksilla, jotka eivät johdu kiinteistön hyväksikäytöstä.[5] Muu johtaisi kohtuuttomuuksiin erityisesti sellaisissa tapauksissa, joissa vero perustuu pääasiassa muualta saatuun tuloon.

> Lausutun — ja samalla KiintVeroEOL:n taustan ymmärtäminen — edellyttää silloisen verotusjärjestelmän pääpiirteiden tuntemista. MKunA 88 §:n mukaan talousarvion vahvistama, verotuksella koottava määrä jaettiin samana vuonna kunnallisverotuksella kertyneiden äyrien määrällä, ja tällä perusteella määrättiin äyrin hinta. Äyrimäärän ja äyrin hinnan perusteella laskettu määrä perittiin verovelvollisilta jälkikäteen. Ennakkoperintäjärjestelmää ei ollut, joten kerralla perittävä määrä oli yleensä suuri. Koska äyrin hinnan määrääminen perustui olettamaan, että kaikki äyrit saatiin täysimääräisinä kunnan käytettäväksi, perinnän epäonnistuminen heijastui heti kunnan talouteen. Menojen suoritukseksi varattua määrää ei saatu kootuksi ennen kuin seuraavana vuonna.
>
> 1940-luvulla otettiin kunnallisverotuksessakin käyttöön ennakkoperintä. Ennakkoperintäjärjestelmä muutti faktisesti KiintVeroEOL:n lähtökohtaa. Kunnallisveroa saatiin perittyä jo kertymisvuoden aikana. Samalla ennakonkanto tehosti perintää. Myös talousarviossa jouduttiin siirtymään arvioihin: sekä ennakkoperinnässä kertyvä määrä että äyrimäärä jouduttiin arvioimaan. Perinnän epäonnistuminen yksittäisen kiinteistön kohdalla[6] ei voinut edes teoriassa vaikuttaa välittömästi kunnan taloudenpitoon.

KiintVeroEOL säädettiin yhtä poikkeusta lukuunottamatta lainvalmistelukunnan ehdotuksen mukaisena. Poikkeus oli etuoikeusajan muuttaminen ehdotetusta kolmesta vuodesta kahteen vuoteen.[7] Rakenteeltaan aikamääre on legaalisille panttioikeuksille ominaiseen tapaan erääntymiseen sidottu, ja se poikkeaa näin EOA 7 §:n yleisestä veroja koskevasta etuoikeussäännöksestä. EOA 7 §:n etuoikeus on kytketty verovuosiin. Tästä seuraa, että jälkiverotuksessa määrätty vero ei välttämättä nauti EOA 7 §:n etuoikeutta: on toisin sanoen mahdollista, että verolla ei missään vaiheessa ole EOA 7 §:n yleistä etuoikeutta.[8] Sen sijaan KiintVeroEOL:n mukaan on periaatteessa samantekevää, on-

---

[5] Tämä kriteeri teki itse asiassa etuoikeuden myöntämisen valtion verolle mahdottomaksi ilman verotusjärjestelmän laajaa uudistamista. Vain kunnallis- ja kirkollisverotuksessa määrättiin kiinteistötulolle eri veroäyrimäärä. Näin »voidaan veronmäärä jakaa osiin, joista vain yksi nauttii tämän kiinteistöpantin tuomaa varmuutta». Ks. *Tarjanne,* Vero-oikeus s. 176.

Myöhemmin verotusjärjestelmää muutettiin, ja veroäyrit ryhdyttiin myös valtionverotuksessa määräämään jokaisesta tulolajista erikseen. Ks. *Rekola,* Kunnallisverotuksen pääpiirteet s. 6—15.

[6] Ks. *Koivukoski* Verotus 1982 s. 309—312.

[7] Poikkeuksen syitä on käsitelty edellä jaksossa 2.6.a.

[8] Oikeuskäytännössä näin tapahtui ratkaisussa KKO 1955 II 40. Ks. *Nykänen* SPL 1967 s. 207.

ko kiinteistövero maksuunpantu säännönmukaisessa verotuksessa vai jälkiverotuksessa. Näin KiintVeroEOL:ia on myös vakiintuneesti tulkittu. Jälkiverotuksessakin maksuunpantu vero nauttii KiintVeroEOL:n mukaista korkeaasteista etuoikeutta ja sivullissitovuutta.[9] — Kuten edellä jaksossa 2.5.4.c todettiin, vero voidaan jälkiverotuksessa omistajanvaihdoksesta huolimatta maksuunpanna entiselle omistajalle KiintVeroEOL:n mukaisin vaikutuksin.[10] Jälkiverotusoikeus ulottuu ajallisesti pitemmälle kuin kyseisen lain sivullissitovuus. Jälkiverotuksen aiheuttaman 'sivullissitovuuden' katkaisee vain jälkiverotusoikeuden päättyminen. Jälkiverotusaika on VerL 83 §:n mukaan säännönmukaisen verotuksen toimittamisvuotta seuraavat viisi vuotta. Kiinteistöverojen todellinen etuoikeusaika on *seitsemän vuotta.*

Kiinteistövero voidaan KiintVeroEOL:n mukaisin oikeusvaikutuksin määrätä harkintaverotuksessa. VerL 72 § sallii muun kuin varsinaisesta maatalouskiinteistöstä saadun tulon verottamisen harkinnalla. Harkintaverotus on luvallista, jos vahvistettu verotettava tulo jäisi niin vähäiseksi, ettei sitä kiinteistön laatuun ja laajuuteen nähden voida hyväksyä kunnallisveron suorittamisen perusteeksi tai jos tuloa ei ole jäänyt lainkaan.[11] Verotuskäytännössä harkintaverotus toimitetaan vahvistamalla tuloksi tietty prosentti kiinteistön verotusarvosta — tavallisimmin kaksi tai kolme prosenttia.[12]

KiintVeroEOL:n mukainen etuoikeus — ja sivullissitovuus — edellyttää kirjallisuudessa esitettyjen mielipiteiden mukaan kahta seikkaa. Toisaalta veron on oltava määrätty kunnallis- tai kirkollisverotuksessa kiinteistöstä saadusta tulosta. Toisaalta etuoikeuden edellytysten (toisin sanoen tosiseikaston) on ilmettävä eksekuutiossa »välittömästi verotusasiakirjoista». Ensiksimainittu vaatimus perustuu suoraan KiintVeroEOL:n esitöihin ja sanamuotoon, jälkimmäinen kriteeri on luotu oikeuskäytännössä.

---

[9] Ks. esim. *Haikonen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 181—182. Ruotsin osalta ks. *Ljungman,* Om skattefordran och skatterestitution s. 61.

[10] Uusi omistaja on siis tässäkin tapauksessa rajoitetussa esinevastuussa verosta aivan kuin vero olisi määrätty ennen omistajanvaihdosta. Ks. *Nykänen* SPL 1967 s. 151.

[11] Ks. esim. *Kilpi,* Kiinteistöverotus s. 151—155. KiintVeroEOL:ia säädettäessä lähdettiin kylläkin siitä, että etuoikeutetun veron tuli perustua kiinteistön todelliseen tuloon. Ks. HE 1937: 27 s. 2.

Sen sijaan mainittu perustelulausuma ja konneksiteettivaatimus estävät antamasta KiintVeroEOL:n mukaista privilegiota kiinteistöverolle, josta muu henkilö kuin verovelvollinen on esimerkiksi VerL 3 §:n mukaan vastuussa. Vaikka kyseinen henkilö omistaisikin kiinteistön, vero ei *kyseisen kiinteistön* pakkohuutokaupassa ole privilegioitu eikä sido kiinteistön luovutuksensaajaa. Privilegio rajoittuu verovelvollisen kiinteistöön.

[12] Ks. *Seppälä* Verotus 1983 s. 331—338.

b. *Kiinteistötulon käsite KiintVeroEOL:ssa*

Verotettava tulo on vanhastaan jaettu vero-oikeudessa tulolajeihin. Tulolajeja ovat kiinteistötulo, elinkeinotulo ja henkilökohtainen tulo. Tulolaji voi koostua yhdestä tai useammasta tulolähteestä. Viimeksimainittu käsite on vero-oikeuden keskeisimpiä, sillä verotettava tulo määrätään ja maksuunpannaan tulolähteittäin. Tulolähdettä onkin perustellusti pidetty verotuksellisena laskentayksikkönä.[13] Tulolähdesäännöksillä on olennainen merkitys myös KiintVeroEOL:n tulkinnassa.

Epäselvää on, mitä KiintVeroEOL:ssa käytetty ilmaus »kiinteistöstä saatu tulo» alunperin tarkoitti. Vielä ongelmallisempaa on, mikä vaikutus kiinteistötulon käsitteeseen on ollut EVL:n ja MaatVL:n säätämisellä. Kummassakaan laissa ei liene otettu huomioon KiintVeroEOL:ia. Aloitan tarkastelun tutkimalla KiintVeroEOL:n aikaisia käsityksiä kiinteistötulosta. Pidän KiintVeroEOL:n esitöiden perusteella selvänä, että privilegio ei ulotu vahingonkorvaukseen, jonka verovelvollinen on rikosprosessissa tai erillisessä siviiliprosessissa velvoitettu suorittamaan veronsaajalle. VahL:iin perustuva vahingonkorvaus saamatta jääneestä verosta ei ole käsitteen ankarassa (ja muodollisessa) merkityksessä veroa.

KiintVeroEOL:n säätämisaikaan kiinteistötulo jaettiin maatalouskiinteistöistä ja ns. muista kiinteistöistä saatuun tuloon. Jako johtui verotusperusteiden erilaisuudesta. Ratkaisevaa oli vallitsevan kannan mukaan kiinteistön tosiasiallinen käyttö.[14] Maatalouden harjoittamiseen käytetty kiinteistö oli maatalouskiinteistö, jollaisena pidettiin myös metsämaasta koostuvaa kiinteistöä. Verotuskäytännössä kiinnitettiin huomiota myös kiinteistön pinta-alaan; kahta hehtaaria pienempiä tiloja kohdeltiin verotuksessa yleensä ns. muina kiinteistöinä. Maataloudella tarkoitettiin erikoistumatonta (täydellistä) maataloutta. Jos kiinteistöä käytettiin esimerkiksi puutarhana, se oli koostaan riippumatta muu kiinteistö. Jos maataloutta harjoitettiin useammalla kiinteistöllä, ne muodostivat verotuksellisesti kokonaisuuden.

Maatalouskiinteistöä verotettiin sen oletetun puhtaan tuoton perusteella; toisin sanoen verotus oli pinta-alaverotusta.[15] Jos maatalouskiinteistöllä harjoitettiin muuta elinkeinoa tai laajaa sivuelinkeinoa, tästä aiheutuva tulo tuli

---

[13] Näin *Wikström* Verotus 1984 s. 16—17.

[14] Näin *Rekola,* Kunnallisverotuksen pääpiirteet s. 9. Sama kiinteistö saattoi tulla osittain verotettavaksi maatalous- ja osittain muuna kiinteistönä. MKunA:n nimenomaisen määräyksen mukaan maatalouskiinteistönä ei voitu pitää asuntotilaa.

[15] Ennen vuotta 1921 myös maatalouden verotus perustui lähtökohtaisesti todellisen tulon verottamiseen. Ks. lähemmin *Wikström,* Valtion tuloveron rakenne s. 171—175.

verotettavaksi elinkeinotulona.[16] Edellytyksenä kuitenkin oli, että toiminta oli laajaa, siihen oli kiinnitetty suuria pääomia tai siinä käytettiin erikoislaitteita. Maatalouskiinteistön luovutuksen tuottama tulo oli henkilökohtaista tuloa.[17]

Muita kiinteistöjä[18] taas verotettiin niiden todellisen tulon perusteella. Tuloksi luettiin muun muassa vuokratulot, puutarhasta saatu tulo ja etu, jonka verovelvollinen sai käyttäessään kiinteistöä asuntonaan.[19] Tulkinnalla tätä alunperin huomattavan suppeaa kiinteistötulon tulokäsitettä jatkuvasti laajennettiin. Tuloksi alettiin lukea esimerkiksi vuokralaisen suorittamat parannukset ja kustannukset.[20] Säännönmukaisesti kukin kiinteistö muodosti oman tulolähteensä. Useat kiinteistöt olivat kuitenkin poikkeuksellisesti yksi tulolähde, jos ne muodostivat yhtenäisen taloudellisen kokonaisuuden.[21]

Elinkeinotulo määriteltiin tuloksi, joka oli saatu itsenäisestä osallistumisesta yleiseen taloudelliseen elinkeinoelämään. Kiinteistö sisältyi elinkeinotulolähteeseen, jos sitä kokonaan tai pääasiallisesti käytettiin elinkeinon harjoittamiseen. Tällöin kiinteistön tuottama tulo verotettiin elinkeinotulona.

On todennäköistä, että KiintVeroEOL:ssa kiinteistöstä saadulla tulolla tarkoitettiin ainakin

1) maatalouskiinteistön kyseessäollessa pinta-alaverotuksen vahvistettua tuloa, isännän työn arvoa (ns. isännän palkkaa)[22] ja maatalouden sivuelinkeinojen tuloa, ellei elinkeino poikkeuksellisesti tullut verotettavaksi erillisenä liikkeenä, ja

2) muun kiinteistön kyseessäollessa sen todellista tuloa kuten vuokratuloa[23], mikäli kiinteistö ei kuulunut elinkeinotulolähteeseen.[24]

MaatVL ei käytä kiinteistötulon käsitettä.[25] Lain tulokäsite ei kuitenkaan

---

[16] Ks. *Tarjanne,* Vero-oikeus s. 80—81 ja 120—122 sekä *Rekola,* Kunnallisverotuksen pääpiirteet s. 68—72.

[17] Ks. *Rekola* mt. s. 9.

[18] Kunnallisverotuksen kiinteistökäsite seurasi yksityisoikeuden luomaa kiinteistökäsitettä. Ks. *Rekola* mt. s. 7.

[19] Ks. *Tarjanne* s. 84.

[20] Näin *Wikström,* Valtion tuloveron rakenne s. 290.

[21] Ks. *Rekola* mt. s. 12—13. Asuntona käytetyt kiinteistöt kuitenkin olivat — ja ovat — säännönmukaisesti oma tulolähteensä. Ks. *Voipio,* Peitelty voitonsiirto ja kunnallisverotus s. 7.

[22] Oman työn verotuksellisesta asemasta ks. lähemmin *Suviranta,* Palkkatyön käsite vero-oikeudessa s. 402—407.

[23] Tulkinnanvaraista mielestäni on, kuuluiko asuntoedun arvo KiintVeroEOL:n piiriin. Tätä vastaan puhuu esitöiden viittaus todelliseen tuloon.

[24] Ks. *Rekola,* Kunnallisverotuksen pääpiirteet s. 38—76.

[25] Ks. KM 1965: 19 s. 51—65.

juuri poikkea KiintVeroEOL:n aikana vallinneista käsitteistä. Myös maatalouskiinteistön käsite on lain voimaantulonkin jälkeen määritelty kiinteistön todellisen käytön perusteella.[26] MaatVL merkitsi kuitenkin muissa suhteissa periaatteellista muutosta maatalouskiinteistöjen verotuksessa. Laissa siirryttiin oletetun tulon verottamisesta todellisen tulon verottamiseen.[27]

MaatVL:n valmistelussa näyttää KiintVeroEOL jääneen huomiotta. Esitöistä ei ole pääteltävissä, mikä vaikutus uudistukselle oli tarkoitus antaa KiintVeroEOL:n soveltamisalan suhteen. Esitöiden vaikeneminen lienee — jos se on ollut tietoista — merkki siitä, että MaatVL ei merkinnyt muutosta. Viimeksimainitun lain nojalla verotetut tulot ovat edelleen lähtökohtaisesti KiintVeroEOL:n tarkoittamaa, etuoikeutettua kiinteistötuloa. Kantaa tukee sekä tulokäsitteen että maatalouskiinteistön käsitteen samankaltaisuus.

Eri asia on, ovatko MaatVL ja maatalouden kehitys yhdessä *tosiasiallisesti* johtaneet KiintVeroEOL:n soveltamisalan laajentumiseen maatalouskiinteistöjen kohdalla. On kyseenalaista, onko enää olemassa maatalouskiinteistöjä, joilla harjoitetaan KiintVeroEOL:n aikana tavallista täydellistä, erikoistumatonta maataloutta. Yleensä maatalous on ollut pakotettu erikoistumiseen. Ilman empiirisiä selvityksiä ei voida sanoa, onko erikoistumisen yleistyminen johtanut siihen, että entistä useammin erikoisviljely ym. on katsottu MaatVL 4 §:n tarkoittamaksi eri liikkeeksi. Eri liikettä verotetaan elinkeinotulolähteenä, jolloin se jää KiintVeroEOL:n ulkopuolelle. Jos taas näin ei ole tapahtunut, on ilmeistä, että KiintVeroEOL:n piiriin on verotuskäytännöllä tuotu tuloeriä, jotka ennen jäivät lain ulkopuolelle. Etuoikeutettujen verojen piiri on laajentunut.[28] — Lausuttu osoittaa, että muiden velkojien ja luovutuksensaajan kannalta on keskeinen merkitys sillä, katsotaanko kiinteistöllä harjoitettu erikoistunut toiminta eri liikkeeksi vai ei.

Myös asuntotulon verottamisesta annetun lain (505/73) mukainen vero kuuluu KiintVeroEOL:n piiriin.

EVL puolestaan näyttäisi ensi silmäyksellä kaventaneen KiintVeroEOL:n soveltamisalaa. Lain 53 §:ssä siirrettiin tuloja tarkoituksellisesti kiinteistötulolähteestä elinkeinotulolähteeseen.[29] Lähempi tarkastelu kuitenkin osoittaa, että kaventumista ei ole KiintVeroEOL:n kannalta tapahtunut. EVL 53 §:n mukaan katsotaan kiinteistön arvioitua tuottoa vastaava osa elinkeinotulolähteen

[26] Ks. *Andersson*, Maatalousverotus ja omaisuusverotus s. 7.

[27] Muutoksen syistä ks. *Wikström*, Valtion tuloveron rakenne s. 179—184.

[28] Jäljempänä jaksossa 7. lähemmin käsitellyt julkaisemattomat tapaukset näyttävät viittaavan siihen, että laajentumista on todella tapahtunut.

[29] Ks. *Voipio*, Elinkeinoverolain tausta, synty ja kehittyminen s. 63—66.

— johon siis kiinteistö entistä useammin sisältyy — tuloksesta kiinteistötuloksi. Näin arvioitu tuotto kunnallisverotetaan siinä kunnassa, jossa kiinteistö sijaitsee. Ellei selvitystä kiinteistön tuotosta esitetä, tuotto arvioidaan samalla tavoin kuin harkintaverotuksessa käyttäen prosenttilukuja.[30]

KiintVeroEOL:n esitöissä jätettiin tarkoituksellisesti avoimeksi kysymys, miten etuoikeutettu vero jaetaan eri kiinteistöjen kesken silloin, kun kiinteistöjä verotetaan yhtenä kokonaisuutena.[31] Tilanne on tavallisin yhdysviljelyksessä olevien maatalouskiinteistöjen kohdalla.[32]

VerL 61.2 § sisältää jakosäännön erästä erikoistapausta varten. Jos maatilatalouden tulosta on suoritettava kunnallisveroa useammalle kunnalle, on tulon määrää eri kuntien verotettavaksi jaettaessa otettava huomioon maa-alueiden pinta-alat ja maankäyttölajit sekä muut perusteet, jotka voivat osoittaa eri kunnissa saaduksi katsottavan tulon määrää. Menettelysäännökset jaosta ovat lain 64a §:ssä. Verovelvollisen kotikunnan verolautakunnan on laadittava ehdotus jakoperusteista ja annettava se tiedoksi muiden kuntien verolautakunnille. Elleivät kaikki verolautakunnat hyväksy ehdotusta, verotuksen toimittaa ja jakoperusteen vahvistaa lääninverolautakunta. Sen sijaan VerL:ssa ei ole säännöksiä jaosta samassa kunnassa sijaitsevien kiinteistöjen kesken.

Jaossa syntyy selvästi samankaltaisia ongelmia kuin yhteiskiinnityksessä. Tärkein kysymys on, voidaanko koko veromäärä periä ulosottotoimin *yhdestä* kiinteistöstä, minkä vallan KiinA 19 § antaa yhteiskiinnitysvelkojalle.[33] Täysin vapaa valintavalta on esitöistä ilmenevän konneksiteettisäännön vastainen: kukin kiinteistö vastaa säännön mukaan vain siihen kohdistuvasta verosta. Näin ollen koko veromäärä voitaisiin valvoa eksekuutiossa vain, jos kiinteistöjen muodostama kokonaisuus myydään ulosottotoimin. Jos perintä kohdistuu vain yhteen kiinteistöön, veroviranomaisten on jaettava vero eri kiinteistöille. Jako lienee toimitettava soveltaen analogisesti VerL 61.2 §:n perusteita.[34]

[30] Ks. *Rajamäki — Nykänen — Laanterä,* Kiinteistöverotuksen käsikirja s. 33, jossa tavallisiksi arvioiksi katsotaan 2—5 prosenttia kiinteistön verotusarvosta. Eri vaihtoehdoista verotuksen toimittamisessa ks. *Kilpi* DL 1986 s. 143—144.

[31] Ks. HE 1937: 27 s. 2.

[32] Ks. esim. *Rajamäki — Nykänen — Laanterä* mt. s. 12—13.

[33] Ks. *Sillanpää* Verotus 1967 s. 197, joskin epäselvää on, tarkoittaako hän nimenomaan yhdessä verotettuja kiinteistöjä. Yhteiskiinnitysvelkojan valintavaltaa käsitellään yksityiskohtaisesti jäljempänä jaksossa 6.3.d. Samalla tarkastellaan, voidaanko kyseisiä sopimusperusteisia panttioikeuksia varten luotuja sääntöjä — ennen kaikkea KiinA 19 §:ää — soveltaa silloin, kun legaalinen panttioikeus kohdistuu useisiin kiinteistöihin.

[34] On selvää, että tässä sisäisessä jaossa muiden velkojien oikeussuoja on olematon. VerL 61.2 §:n kriteerit ovat yleisluontoiset, ja tasavertaiset intressitahot, jotka voivat riitauttaa jaon, puuttuvat.

c. *Tosiseikaston on ilmettävä asiakirjoista*

Kiinteistöverojen erikoisaseman edellytykseksi on kirjallisuudessa asetettu se, että veron kuuluminen KiintVeroEOL:n soveltamisalaan ilmenee *verotusasiakirjoista sinänsä*. Kanta perustuu ratkaisuun KKO 1950 I 13, jonka selostuksen otsake sisältää mainitun oikeusohjeen. Otsakkeen perusteella ratkaisun on yleisesti ymmärretty vahvistaneen yleisen KiintVeroEOL:n soveltamisedellytyksen. Ratkaisua on tulkittu muun muassa siten, että verovaateen valvominen kiinteistön pakkohuutokaupassa edellyttää, että jäämäluettelon ote osoittaa veron perustumisen kiinteistötuloon, sen määräämisen kunnallis- tai kirkollisverotuksessa ja sen erääntymispäivän.[35]

Ratkaisun tarkastelu osoittaa, että otsakkeen oikeusohje ei vastaa varsinaista selostusta. Ratkaisussa oli nimittäin kysymys kiinteistöveron sivullissitovuudesta — toisin sanoen siitä, voitiinko entisen omistajan maksettavaksi pantu kiinteistövero periä kiinteistöstä sen omistajanvaihdoksen jälkeen. Kiinteistö ulosmitattiin verosta kunnan ollessa hakijana. Uusi omistaja valitti ulosmittauksesta sillä perusteella, ettei kiinteistöä voitu, hänen saatuaan siihen lainhuudon, ulosmitata entisen omistajan velasta. Lääninhallitus ja hovioikeus hylkäsivät valituksen. Korkein oikeus totesi ulosmittauksen perusteena olevista asiakirjoista ja hankkimistaan selvityksistä ilmenevän, että vain osa ulosmitatusta verosta oli maksuunpantu entiselle omistajalle hänen kiinteistöstä saamastaan tulosta. Koska vain kiinteistötulon perusteella määrätty vero voitiin KiintVeroEOL:n mukaan ulosottaa kiinteistöstä uuden omistajan saatua siihen lainhuudon, korkein oikeus kumosi ulosmittauksen muilta osin. — Toisin sanoen ratkaisussa todettiin kiinteistöveron *sivullissitovuuden* ehdoksi, että verotusasiakirjat osoittivat yksinään veron KiintVeroEOL:ssa tarkoitetuksi.

Tämän konkreettisen oikeuskysymyksen osalta lopputulos on epäilemättä oikea. Veron tulee, nauttiakseen poikkeuksellisesti sivullissitovuutta, täyttää lain tosiseikasto. Maksuunpanon tulee tapahtua siten, että tosiseikaston toteutuminen on todettavissa. Ratkaisussa KKO 1950 I 13 katsottiin varsin perustellusti, että tosiseikaston tuli ilmetä pelkästään verotusasiakirjoista. Lopputulosta tukee sivullissuoja-argumentit. Luovutuksensaaja olisi täysin suojaton, jos jo maksuunpantujen verojen jakaantumista eri tulolähteiden kesken voitaisiin myöhemmin muuttaa pelkällä veronsaajan ilmoituksella. On todennäköisempää, että veron määrääminen tulolähteittäin säännönmukaisen verotuksen yhteydessä tapahtuu objektiivisimmin kuin aktuaalisessa perintätilantees-

[35] Ks. *Sillanpää* Verotus 1967 s. 197. Myös Tepora ja Pakkohuutokauppakäsikirja antavat ratkaisulle sen otsakkeen mukaisen, etuoikeustasoisen merkityksen. Ks. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 146 ja *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 59.

sa, jossa veronsaajien etu vaatii KiintVeroEOL:n mahdollisimman laajaa soveltamista.

Sivullissitovuudesta on pidettävä erillään etuoikeusongelma. Ongelma on muotoiltavissa seuraavasti: millä muodollisilla edellytyksillä KiintVeroEOL:n korkea-asteinen etuoikeus on toteutettavissa kiinteistön pakkohuutokaupassa? Edellä mainittujen argumenttien perusteella on mielestäni selvää, että ratkaisun KKO 1950 I 13 sääntö koskee myös velkojien välienselvittelyä eksekuutiossa. On paikallaan vaatia, että verotusasiakirjat tässäkin tapauksessa osoittavat veron kiinteistöveroksi. Eksekuutio on kuitenkin asiakirjaprosessia. Tästä syystä voidaan kysyä, onko valvonta-asiakirjojen — valvontakirjelmän tai jäämäluettelon otteen — osoitettava KiintVeroEOL:n tosiseikaston toteutuminen. Kuten alussa mainittiin, ratkaisun on katsottu vahvistaneen myös tämän oikeusohjeen. Jos kanta hyväksytään, korkea-asteista etuoikeutta ei voida verolle myöntää, vaikka vero olisikin veronsaajan hallussa olevien verotusasiakirjojen mukaan KiintVeroEOL:ssa tarkoitettua, ellei tästä ole valvontakirjelmän liitteenä olevassa jäämäluettelon otteessa yksiselitteistä merkintää.[36]

Kyseenalaista on, ulottuuko ratkaisun ennakkopäätösarvo tähän kysymykseen. Korkein oikeus nimittäin hankki viran puolesta otteet taksoitus- ja maksuunpanoluetteloista, joista veron kiinteistöveroluonne ilmeni. Tältä osin verolle myönnettiin sivullissitovuus. Ratkaisun lopputulos oli siis toinen kuin mitä sen otsakkeen oikeusohje ja otsakkeelle annettu tulkinta ilmoittavat.

Eri asia on, että otsakkeen oikeusohje saattaa objektiivisesti arvioiden vastata eksekutiivisia näyttösääntöjä. Eksekuution nopeuttamiseksi voidaan pitää hyvinkin perusteltuna vaatimusta, että valvottavien vaateiden oikeusperuste on pystyttävä osoittamaan valvonta-asiakirjoilla. Muutoin valvonta on puutteellisesti yksilöity, eikä se tuota KiintVeroEOL:n mukaista etuoikeutta. Eksekutiivisen tarkoituksenmukaisuutensa takia ratkaisun KKO 1950 I 13 otsakkeen oikeusohje on ulosottokäytännön myötä muodostunut kiinteistöeksekuutiota säänteleväksi menettelyrutiiniksi. Sen sijaan ratkaisun ne osat, jotka eivät sopineet eksekutiiviseen tarkoituksenmukaisuuteen, hylättiin. Ratkaisun perusteella ei muodostettu sääntöä, jonka mukaan ulosottoviranomainen olisi velvollinen — kuten korkein oikeus tapauksessa menetteli[37] — viran puolesta hankkimaan selvitystä siitä, nauttiiko pakkohuutokaupassa valvottu vero verotusasiakirjojen mukaan joiltain osin KiintVeroEOL:n etuoikeutta.[38]

[36] Ks. *Sillanpää* Verotus 1967 s. 197, jonka mukaan ei riitä, että vero ilmoitetaan valvontakirjelmässä kiinteistöveroksi.

[37] Ratkaisun perusteella pidän selvänä, että veronsaaja voi vielä velkojainluettelosta valittaessaan esittää selvitystä siitä, että vero kuuluu KiintVeroEOL:n soveltamisalaan.

[38] Ratkaisun KKO 1950 I 13 lopputuloksesta ilmenevä sääntö ja sen otsakkeesta joh-

d. Mitä sivuvaatimuksia KiintVeroEOL koskee?

KiintVeroEOL 1.2 §:n nimenomaisen säännöksen perusteella lain etuoikeus koskee myös veronlisäystä. Veronlisäystä oli KiintVeroEOL:n säätämisaikaan voimassaolleen VeronLisL:n (151/34) mukaan suoritettava silloin, kun sinänsä oikein maksuunpantua veroa ei maksettu sen kantoaikana. Veronlisäys oli 70 penniä kultakin täydeltä sadalta markalta kuukaudessa, ja sen tarkoituksena näyttää olleen yksinomaan korvata viivästyksen veronsaajalle aiheuttama vahinko.[39] Veronlisäys oli toisin sanoen viivästyskorkoon rinnastettava seuraamus.[40]

KiintVeroEOL:n säätämishetkellä verolle voitiin myös määrätä IlmVelvL (49/19) 21 §:n perusteella veronkorotus. Veronkorotus oli käytettävissä sekä säännönmukaisessa että jälkiverotuksessa; sen edellytyksenä oli, ettei tulosta ollut määrätty veroa verovelvollisen jätettyä ilmoitusvelvollisuutensa täyttämättä tai annettua väärän ilmoituksen.[41] Veronkorotusta pidettiin puhtaasti rangaistuksenluonteisena seuraamuksena.

KiintVeroEOL:n esityöt eivät sisällä viittausta veronkorotukseen, eikä niiden avulla voida ratkaista, haluttiinko lain privilegioitu maksunsaantioikeus ulottaa myös kyseiseen seuraamukseen. Teknisesti tämä olisi ollut täysin mahdollista, sillä korotuspäätös oli tehtävä erillisenä ja veronkorotuksen kohdistuminen kiinteistötuloon voitiin vaivattomasti selvittää verotusasiakirjojen avulla.[42] Toisaalta olettamusta vastaan puhuu veronkorotuksen rangaistusluonne, johon verrattuna sen fiskaalinen merkitys oli vähäinen. Veronkorotusta ei ehkä pidetty KiintVeroEOL:n mielessä verona. On myös luultavaa, että pyrittäessä saattamaan veronkorotus KiintVeroEOL:n soveltamisalaan — mikä ei veronkorotuksen poikkeavan luonteen takia ollut missään tapauksessa itses-

---

dettu eksekutiivinen menettelynormi joutuvat ristiriitaan silloin, kun vero valvotaan sen sivullissitovuuden perusteella uuden omistajan veloista toimitettavassa pakkohuutokaupassa. Menettelynormista seuraa, että valvonnassa on verotusasiakirjoin osoitettava veron kuuluminen KiintVeroEOL:n soveltamisalaan: jäämäluetteloon tehty merkintä on korkea-asteisen etuoikeuden ehto. Mutta onko sama voimassa myös sivullissitovuuden osalta? Ratkaisussa KKO 1950 I 13 sivullissitovuuden luova tosiseikasto selvitettiin viran puolesta, mikä puoltaisi samaa menettelyä myös kyseisessä eksekuutiossa. Kuitenkin on ilmeistä, että eri menettelysääntöjen soveltaminen samassa eksekuutiossa etuoikeuteen ja sivullissitovuuteen on epätarkoituksenmukaista.

[39] Ks. *Tarjanne,* Vero-oikeus s. 179—181.

[40] Vrt. *Rekola,* Kunnallisverotuksen pääpiirteet s. 116, joka katsoo veronlisäyksen olevan luonteeltaan osittain korkoa ja osittain rangaistusta. Rekolan kannanotto koskee tosin vuoden 1943 lakia (1077/43), jossa korkokanta oli noussut 12 prosenttiin.

[41] Ks. lähemmin *Rekola* mt. s. 190—192 ja 196.

[42] Ks. *Rekola* LM 1950 s. 477—478.

täänselvää — kyseinen tarkoitus olisi tuotu selkeästi esiin. Pidän siis todennäköisenä, että veronkorotus ei KiintVeroEOL:n säätämisaikaan kuulunut sen soveltamisalaan.[43]

Viivästysseuraamuksia muutettiin sekä VerL:lla että VeroViivL:lla (145/76). Muutosten jälkeen kiinteistöveroon liittyvät viivästysseuraamukset ovat viivästyskorko ja jäämämaksu (VerViivL), jälkiverotuksessa määrättävä viivästyskorkoa vastaava korko (VerL 83 §) ja veronkorotus (VerL 83 §).[44] Muutoksia ei ole otettu huomioon KiintVeroEOL:ssa. Kyseisten muutosten esitöiden perusteella on samoin erittäin luultavaa, ettei niitä valmisteltaessa harkittu, mikä vaikutus muutoksilla oli KiintVeroEOL:n soveltamisalaan.

VeroViivL:n viivästyskorko on veron*maksun* laiminlyöntiin kytketty seuraamus; viivästyskorkoa peritään vain veron erääntymispäivän jälkeiseltä ajalta. Näin viivästyskorko näyttää tarkoitukseltaan rinnastuvan korkokantaa lukuunottamatta vuoden 1934 lain veronlisäykseen — vuoden 1943 lain osalta myös korkokanta on sama. Estettä etuoikeuden ulottamiseen viivästyskorkoon ei tässä suhteessa liene.[45] Viivästyskorko ei kuitenkaan VeroViivL 9 §:n alkuperäisen sanamuodon mukaan ollut kunnalle tuleva liitännäissuoritus. Viivästyskorko jäi valtiolle silloinkin, kun viivästynyt vero oli kunnallisveroa.[46] Vuonna 1978 (625/78) säännöstä muutettiin siten, että viivästyskorko jaettiin veronsaajille. KiintVeroEOL:n soveltamisen muodollinenkin este poistui.

Samoin perustein myös jälkiverotuksessa määrättävä, viivästyskorkoa vastaava korko nauttii KiintVeroEOL:n mukaista erikoisasemaa. Sen sijaan jäämämaksun funktio on toinen kuin viivästyskoron. Jäämämaksulla on pyritty rankaisemaan vastoin (vero)velkojan tahtoa tapahtuva luotonotto korottamalla viivästysajalta perittävää 'korkoa' yli luottomarkkinoilla perittävän keskikoron.[47] Jäämämaksun vaikutusta tehostaa sen — samoin kuin VerViivL:n viivästyskoronkin — vähennyskelvottomuus verotuksessa.[48] Jäämämaksu kuu-

[43] En ole löytänyt KiintVeroEOL:n voimaantulon jälkeiseltä ajalta ratkaisua, jossa tähän olisi otettu kantaa. Tällä hetkellä ulosottokäytännössä suhtaudutaan etuoikeuden myöntämiseen torjuvasti. Ks. esim. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 59, jossa todetaan, että etuoikeutettuja ovat veronlisäys, viivästyskorko, perimismaksu, ulosottomaksu ja usein käytännössä myös jäämämaksu. Ulosottomaksuista ks. myös *Veronkannon käsikirja* jakso 5.3.8.

[44] Ks. *Nikander* Verotus 1982 s. 263—269.

[45] Ks. rinnastuksesta KKO 1978 II 83, jota käsitellään jäljempänä.

[46] Tämä johtui siitä, että valtio tilittää ennakolta kunnille määrätyn osan niiden arvioiduista verotuloista. Näin ollen veromäärän saamisen viivästyminen kohtasi itse asiassa valtiota.

[47] HE 1975 II: 106. Kyseisestä periaatteellisesta ongelmasta ja sen ratkaisukeinoista ks. *Braekhus* (Fra kredittretten og andre rettsområden) s. 238—278.

[48] Myöskään VerL:n 83 §:n viivästyskorkoa vastaava korko ei ole vähennyskelpoinen.

luu aina valtiolle. Jäämämaksu on siis pohjimmiltaan velallisen henkilöön vaikuttava painostuskeino. Jäämämaksun viivästyskorosta poikkeavan tarkoituksen johdosta jäämämaksulle ei oikeuskäytännössä ratkaisussa KKO 1978 II 83 ole annettu EOA 7 §:n mukaista etuoikeutta.[49] Ratkaisun perusteluissa viitataan VerViivL:n esitöistä ilmenevään jäämämaksun tavoitteeseen, sen perimiseen lyhyehköltä ajalta sekä viivästyskoron ja jäämämaksun korkeaan yhteismäärään, mistä johtuen jäämämaksu »tarkoitukseltaan ja luonteeltaan olennaisesti erosi siitä veronmaksun laiminlyömisen johdosta suoritettavasta veronlisäyksestä, jota etuoikeusasetuksen 7 §:ssä tarkoitettiin.»

Ratkaisussa KKO 1982 II 124 samaan tulokseen on päädytty KiintVeroEOL:n etuoikeuden osalta. Hovioikeuden perusteluissa, joita korkein oikeus ei muuttanut, todetaan, että jäämämaksua ei ollut pidettävä ulosottokuluna — jolloin sen etuoikeus olisi perustunut KiinA 22.4 §:ään — ja että se »luonteeltaan» erosi KiintVeroEOL:ssa tarkoitetusta veronlisäyksestä.

Ratkaisun KKO 1978 II 83 lopputulos, jota ratkaisussa KKO 1982 II 124 perusteluja myöten on seurattu, perustuu viivästysseuraamusten oikeuspoliittisen tarkoituksen analyysille. Jos seuraamuksella on muu tarkoitus kuin veronsaajan viivästysvahingon korvaaminen, se jää veron etuoikeuden ulkopuolelle, ellei nimenomaista normia, joka laajentaa etuoikeuden soveltamisalaa, ole. Tulkinta perustuu pohjimmiltaan olettamaan, että tällainen rajoitus on johdettavissa etuoikeuden käsitteestä tai funktiosta. Ajattelutapa on perusteltavissa muun muassa seuraavasti. Etuoikeus on — kuten edellä jaksossa 2.4 todettiin — oikeuspolitiikan väline. Samaan päämäärään kuin etuoikeuden käytöllä voidaan päästä myös muilla oikeusjärjestyksen sallimilla keinoilla. Yksi vaihtoehtoinen väline ovat velalliseen vaikuttavat painostuskeinot kuten rangaistusuhka tai velvoitteen rasittavuuden kasvu. Viimeksimainitusta on esimerkkinä veronkorotus. On siis luonnollista, että yhtä keinoa, etuoikeutta, ei voida ulottaa toiseen keinoon eli rangaistukseen tai lisävelvoitteeseen. Etuoikeuden soveltamisala rajoittuu *per definitionem* alkuperäiseen velvoitteeseen. — Positiivisoikeudellista tukea ajattelutapa sai sittemmin kumotusta EOA 19 §:stä, joka asetti sakon eli rangaistuksen etuoikeusjärjestyksessä takasijalle. Ratkaisussa KKO 1978 II 83 alioikeus perustelikin (korkeimman oikeuden muuttamaa) päätöstään nimenomaan sillä, että jäämämaksu ei ollut silloin vielä voimassaolevan EOA 19 §:n tarkoittamaa sakko(korko)a. KiintVeroEOL:n tavoitteena on veronsaantioikeuden varmistaminen: lain tarkoitus ei vaadi pri-

Sen sijaan veronlisäys ja veronkorotus ovat vähennettävissä, jos se vero, johon ne liittyvät, on itse vähennyskelpoinen. Ks. *Nikander* Verotus 1982 s. 267—268.

[49] Ks. *Salama* Verotus 1983 s. 350.

vilegion ulottamista rangaistus- tai painostusluontoisiin seuraamuksiin. Tästä syystä lain etuoikeus ei ulotu jäämämaksuun.[50]

Lausutun perusteella on johdonmukaista, ettei myöskään veronkorotus kuulu KiintVeroEOL:n piiriin.[51]

e. *Metsänhoitomaksu, tonttiäyri ja manttaalimaksu kiinteistöveroon rinnastettavina toistuvaissuorituksina*

Metsänhoitomaksu määrätään metsänhoitoyhdistyksistä annetun asetuksen (422/51) 13 §:n nojalla metsänomistajille, jotka ovat edellisenä vuonna omistaneet metsämaata. Metsänhoitomaksun suuruus on 2—6 prosenttia kunnallisverotusta varten arvioidusta metsämaan puhtaasta tuotosta ilman vähennyksiä. Maksun suuruuden vahvistaa kunnittain säädetyissä rajoissa metsänhoitoyhdistys. Maksu käytetään metsänhoitoyhdistyksen lakisääteisen toiminnan rahoittamiseen. Metsänhoitoyhdistys on välillisen valtionhallinnon orgaani.[52] Yhdistyksen tarkoituksena on metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain (558/50) mukaan toiminta-alueensa metsänomistajien metsätaloudellisen ammattitiedon ja taidon kohottaminen, metsien hoidon ja käytön ohjaaminen ja kehittäminen sekä metsätalouden edistäminen alueellaan.

Metsänhoitomaksu määrätään ja kannetaan kunnallisverotuksen yhteydessä. Lain 11 §:n mukaan se, mitä on säädetty muutoksenhausta kunnallisverotukseen, jälkiverotuksesta ja verojen ulosottoteitse perimisestä, on vastaavasti voimassa metsänhoitomaksusta. Kantotapansa ja tarkoituksensa perusteella metsänhoitomaksu on yleisesti rinnastettu veroihin.[53]

Ulosottokäytännössä on yleisesti katsottu, että metsänhoitomaksu ei saa korkea-asteista etuoikeutta, vaikka kyseisen lain 11 §:n mukaan verojen ulos-

[50] Vrt. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 59. Ks. myös KM 1984: 62 s. 41, jossa veron etuoikeus esitetään ulotettavaksi myös jäämämaksuun. Perusteluna todetaan, että jäämämaksun etuoikeudettomuus aiheuttaa ulosotossa sekaannusta.

[51] Vrt. KM 1972: A27 s. 53.

[52] Ks. esim. *Vilkkonen,* Hallintolainkäytön alasta s. 12 ja KM 1981: 67 s. 67—68. Metsätalouskomitea on arvioinut vuonna 1981 ilmestyneessä osamietinnössään, että metsänhoitomaksuilla katetaan keskimäärin 50—60 prosenttia metsänhoitoyhdistysten rahoitustarpeesta. Rahoitustarve oli tuolloin runsaat 100 milj. markkaa. Ks. KM 1981: 67 s. 215 ss.

[53] Näin *Palme* DL 1953 s. 148. Samaa korostetaan metsälainsäädännön kokonaisuudistusehdotuksessa. Ks. KM 1981: 67 s. 214.

Ruotsissa FRL:n kumoama KK 17: 6 mainitsi metsänhoitomaksun etuoikeutettujen saatavien joukossa, mistä johtuen maksu sai korkea-asteisen etuoikeuden. KK 17: 6:n tultua kumotuksi metsänhoitomaksu menetti etuoikeutensa. Se rinnastetaan muihin veroihin. Ks. SOU 1969: 5 s. 120—121. Ks. myös *Walin — Rydin* s. 48 alaviite 7.

ottoteitse perimistä koskevia säännöksiä sovelletaan myös metsänhoitomaksuun.[54] Ajatus, että 11 §:n säännös merkitsisi myös viittausta KiintVeroEOL:iin, on nähdäkseni mahdollinen. Näin tulkittuna mainittu säännös johtaisi etuoikeuden ja mahdollisesti myös sivullissitovuuden myöntämiseen.[55] On siis kysyttävä, onko ulosottokäytännön tulkinta perusteltavissa.

Metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain esityöt ovat puutteelliset.[56] Ei voida varmuudella sanoa, tarkoittaako viittaus veroulosottoa sääntéleviä yleissäädöksiä (silloin voimassaolleita vuosien 1897 ja 1927 asetuksia, jotka VeroUL ja VeroUA myöhemmin korvasivat) vaiko myös KiintVeroEOL:n kaltaista erikoislakia. Näin ollen käytännössä noudatettua tulkintaa ei voida metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain kannalta pitää virheellisenä.

Metsänhoitomaksun korkea-asteinen etuoikeus voi perustua myös KiinA 22.4 §:ään. Metsänhoitomaksu on epäilyksittä julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantu maksu.[57] Muutosta maksuunpanoon haetaan hallinnollista tietä. Se täyttää kriteerin »kiinteistöstä menevä» ilmaisun ahtaassa mielessä. Maksuvelvollisuus kytkeytyy määrätyntyyppisen kiinteistön omistukseen, ja maksun suuruus määräytyy kiinteistön verotusarvon perusteella. Toisin sanoen: korkea-asteinen etuoikeus ei — päinvastoin kuin kiinteistöverojen kohdalla vallitseva tulkinta edellytti — vaadi nimenomaista säännöstä.[58] Näin ollen metsänhoitomaksulla on korkea-asteinen etuoikeus mutta siihen ei liity sivullissitovuutta.

---

[54] Tieto on saatu Keskusmetsäseura Tapiolta (varatuomari Matti Kiviniemi) 3. 3. 1982. Myöskään *Pakkohuutokauppakäsikirja* ei mainitse metsänhoitomaksua korkea-asteisesti etuoikeutettujen vaateiden joukossa.

[55] Kuten olen edellä todennut, kiinteistöveron sivullissitovuus on muodollisesti perustettu KiintVeroEOL:iin, joskin sitovuus itse asiassa johtuu verosaatavien kyseisen erityisluonteesta. Mahdotonta ei ole, että KiintVeroEOL:n soveltuvuus johtaa myös sivullissitovuuden konstruoimiseen. Tosin metsänhoitomaksun osalta ei voida esittää samanlaisia, pääosin oikeushistoriallisia argumentteja, jotka puoltavat kiinteistöveron erityisasemaa.

[56] Hallituksen esityksessä todetaan lyhyesti, että metsänhoitomaksun periminen tapahtuu vähimmällä vaivalla kunnallisverotuksen yhteydessä ja että kunnalle on tästä ylimääräisestä työstä suoritettava eri korvaus. Ks. HE 1949: 67 s. 5.

[57] Ks. KM 1960: 8 s. 34. Metsänhoitomaksujen tilityksestä niiden saajille ks. *Taatila* Verotus 1984 s. 392—394.

[58] Edellä olen todennut KiintVeroEOL:n säätämisen välttämättömyyden aiheutuneen konneksiteetin (eli kriteerin »kiinteistöstä menevä») ahtaasta tulkinnasta. Kiinteistövero ei määräytynyt *kiinteistön* perusteella vaan niiden tulojen nojalla, joita omistajalla kiinteistöstä oli. Tulot taas riippuivat kiinteistön käyttötavasta, omistajan taloudellisesta aktiivisuudesta yms. tekijöistä, jotka olivat kiinteistön 'ulkopuolisia'. Näin myös vero oli »henkilökohtainen», millä verojen jäämistä KiinA 22.4 §:n soveltamisalan ulkopuolelle perusteltiin. Metsänhoitomaksu on taas ahtaankin tulkinnan mukaan kiinteistöstä menevä.

KiinA 22.4 §:ssä mainitaan privilegioituna saatavana tonttiverot. Tonttiverolla on tarkoitettu veronluonteista maksua, jonka ehdollisen tontin omistaja on periaatteessa velvollinen suorittamaan kaupungille. Maksusta käytetään nimitystä tonttiäyri, ja käytännössä sen periminen on yleensä lopetettu.[59]

Manttaalimaksu on manttaalikunnan perimä veronluonteinen maksu. Manttaalikunnan jäseniä ovat henkilöt, jotka omistavat tai hallitsevat kunnassa manttaaliin pantua maata. Manttaalikunnan toimivalta on rajoitettu manttaaliin pantua maata koskeviin asioihin. Yleensä toiminta liittyy maatalouden edistämiseen. Manttaalimaksu perustuu MKunA 79.2 §:ään. Lainkohdan mukaan manttaaliin pannun maan omistajat ja haltijat voivat kuntakokouksessa päättää perittäväksi manttaalimaksua. Maksu kannetaan kiinteistönomistajilta kiinteistöjen manttaalin mukaisesti. Manttaalikunnan veronkannosta huolehtii kunnanhallitus, ellei manttaalikunnan kuntakokous päätä erityisen veronkantoelimen perustamisesta. Kantoperusteen nojalla on yleisesti katsottu, että manttaalimaksu nauttii korkea-asteista etuoikeutta joko KiinA 22.4 §:n tai KiintVeroEOL:n nojalla.[60] Johdonmukaisempaa mielestäni on perustaa korkeaasteinen etuoikeus KiinA 22.4 §:ään, jolloin manttaalimaksuun ei edes teoriassa voi liittyä sivullissitovuutta.[61]

f. Arviointia

Verotustilastojen valossa on kiistatonta, että KiintVeroEOL on menettänyt yhteiskuntarakenteen muuttumisen seurauksena oikeuspoliittisen perusteensa lähes täydellisesti.[62] Kiinteistöverotus ei enää muodosta kunnallistalouden pääasiallista tulolähdettä. Samoin veronkantojärjestelmän muutokset kuten siirtyminen ennakkoperintään ja kunnallisverojen ennakoiden tilityksiin[63] sekä veron-

[59] Tonttiäyristä ja sen suoritusvelvollisuudesta ks. *Kartio* s. 130—132 lähteineen. Tonttiäyrin etuoikeudesta ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 147—148 ja KM 1972: A 27 s. 112.

Tonttiäyrin systemaattinen luokittelu on osoittautunut hankalaksi. Erimielisyyttä on ollut muun muassa siitä, onko se kiinteistösuorite ja jos vastaus on myönteinen yksityisvai julkisoikeudellinen. Tässä tutkimuksessa luokitteluerimielisyyksillä ei ole merkitystä. Ks. esim. *Serlachius* s. 287, Undén II[2] s. 256 ja SOU 1969: 5 s. 113—114.

[60] Ks. LVK 1935: 14 s. 2 ja *Palme* DL 1953 s. 148.

[61] Ks. edellä jakso 2.5.c.

[62] Esimerkiksi vuonna 1980 kunnallisverotuksen kokonaisäyrimäärä kiinteistötulojen perusteella oli 6.993.822. Äyrimäärä kaikkiaan oli 104.531.983. Ks. Tulojen ja varallisuuden perusteella maksuunpannut verot vuodelta 1980 (Verohallituksen julkaisu 196) s. 21.

[63] Ks. esim. *Taatila* Verotus 1984 s. 384—392 ja *sama* Verotus 1985 s. 37—45. Veronkantolain (611/78) mukaan ns. lopputilitys tapahtuu viiden vuoden kuluttua säännönmu-

tasausrahastojen käyttöönotto ovat poistaneet teoriassakin sen välittömän riippuvuuden, joka ennen vallitsi kuntien taloudenpidon ja kiinteistöverojen kertymisen välillä.[64]

Verojen nauttima velkojaprivilegio on monissa suhteissa poikkeuksellinen. Veronsaantioikeus on aikaprioriteetista riippumaton sekä sivullissitovuuden että etuoikeuden kyseessäollessa. Mitään kirjaamista ei ole järjestetty; verotusta koskeva salassapitovelvollisuus estää jopa nimenomaisiin tiedusteluihin ryhtyvää sivullista saamasta selville sen enempää jo maksuunpantua kuin piilevääkään verovelkaa.

Kiinteistöveron määrä on yleensä vähäinen, ja sen ennakointi tapahtuu vakuusarvon määräämisellä. Poikkeuksellisesti etuoikeutetun veron määrä ylittää ennakkoarviot. Näin tapahtuu erityisesti silloin, kun maatalouskiinteistöllä harjoitetaan sellaista elinkeinotoimintaa, jota ei verotuksellisesti pidetä eri liikkeenä.

Näin toiminnan tulo on kiinteistötuloa, ja siitä määrätty vero on KiintVeroEOL:n tarkoittamaa. Sivullisen oikeusturvan kannalta on arveluttavaa, että ilman täsmällisiä aineellisoikeudellisia säännöksiä tapahtuvalla verotusratkaisulla voidaan vaikuttaa korkea-asteisesti etuoikeutetun ja erittäin sivullissitovan maksunsaantioikeuden tosiseikastoon.[65] Suurten määrällisten vaihteluittensa takia kiinteistövero on sivullisen kannalta vaarallinen legaalinen panttioikeus. Paradoksaalista kylläkin sivullisen näkökulmasta vähiten riskejä liittyy harkintaverotuksessa määrättyihin kiinteistöveroihin; tällöin veron määrä on vaivatta ennakoitavissa.[66]

kaisen lopullisen veron maksuunpanosta. Vasta lopputilityksessä poistetaan veronsaajille kertymättä jääneet verot ja niiden ennakot.

[64] KiintVeroEOL:n kumoamista on ehdotettu. Ks. KM 1972: A 27 s. 57. Ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa kumoamista sekä kannatettiin että vastustettiin. Sen sijaan suuri yksimielisyys vallitsi siitä, että lakiin (lähinnä KiinA 22.4 §:ään) olisi otettava täydellinen luettelo säännöksessä tarkoitetuista, korkea-asteisesti etuoikeutetuista saatavista ja että saatavien tulisi myös näkyä rasitustodistuksesta, jos etuoikeus välttämättä halutaan säilyttää. Ks. OM 1974: 3 s. 28.

[65] Jäljempänä jaksossa 7.3 pyrin selvittämään, voiko sivullinen (esim. sopimusperusteinen panttivelkoja) riitauttaa tosiseikastoon kuuluvan verotuspäätöksen.

[66] Oikeusvertailu osoittaa, että kiinteistöveroihin liittyvä legaalinen panttioikeus on ehkä tavallisin legaalinen panttioikeus. Tanskassa legaalinen panttioikeus liittyy sekä valtion että kunnan omaisuusveroon. Norjassa privilegioitu on vuoden 1980 panttilain mukaan pelkästään kunnallinen omaisuusvero. Molemmissa oikeusjärjestyksissä kiinteistövero jää eksekuution ulkopuolelle. Pakkohuutokauppaostaja ottaa vastattavakseen muun muassa kiinteistöveroista. Mitään kirjaamis- tai julkistamisjärjestelyä ei ole. Ks. Tanskan osalta esim. *Bruun—Møller* J 1976 s. 2—5, *Eyben,* Panterettigheder s. 17—18 ja *Illum,* Tinglysning s. 66—68. Veron määräämisestä ja maksuunpanosta ks. esim. *Jensen—Kjølby—Paludan,* Vur-

3.4. PRIVILEGION TAVOITE ON SOSIAALINEN

a. 1930-luvun sosiaaliturva ja sen vaikutus etuoikeusnormistoon

Sosiaaliturvan aukollisuus johti 1930-luvulla lainsäädännöllisiin järjestelyihin, joiden avulla sosiaalipoliittisiin tavoitteisiin pyrittiin panttioikeuksille tyypillisin keinoin, toisin sanoen antamalla sosiaalisille, yksityiseen kohdistuville maksunsaantioikeuksille toisaalta sivullissitovuus ja toisaalta korkea-asteinen etuoikeus. Privilegioituna velkojatahona saattoi olla sosiaalisen tuen tarvitsija itse tai ns. sosiaalivakuutuslaitos, joka perimillään vakuutusmaksuilla antoi sosiaalisia etuuksia kohderyhmälleen.

Sosiaalivakuutuksen intressejä palveleva etuoikeussäännös on KiinA 22.4 §:n kolmannessa lauseessa. Korkea-asteista etuoikeutta kiinteistön pakkohuutokaupassa nauttivat mainitun lainkohdan perusteella »kansaneläkelain 102 §:ssä ja työntekijäin tapaturmavakuutuslain 40 §:ssä mainitut, kiinteistön hoidosta johtuneet maksut ja korvaukset kuluvalta ja kolmelta edelliseltä kalenterivuodelta». Viittaus tapaturmavakuutuslakiin lisättiin KiinA 22.4 §:ään vuonna 1935 (157/35), ja se tarkoitti 13. huhtikuuta 1935 annettua, mainitun nimistä tapaturmavakuutuslakia. Lain 40 §:n mukaan työnantajan maksettavaksi määrätty vakuutusmaksu tai vastaava korvaus oli perittävissä työnantajalta ilman tuomiota ja päätöstä. Korkea-asteisen etuoikeuden puolesta esitetyt perustelut vaikuttavat haetuilta. Etuoikeus oli tarpeen vakuutuslaitosten toiminnan helpottamiseksi. Toisaalta etuoikeus ei haitannut ketään, sillä maksut olivat niin vähäisiä, etteivät ne sanottavasti huonontaneet »myöhemmän etuoikeuden omaavien velkojien oikeutta».[1]

Viittaus kansaneläkelakiin on KiinA 22.4 §:ssä peräisin vuodelta 1937 (255/37), jolloin se lisättiin KiinA:een samanaikaisesti voimaantulleen kansan-

dering og beskatning af fast egendom s. 249 ss. Norjan oikeuden osalta ks. *Kjelstrup* s. 99—100. Aikaisemmasta oikeudesta ks. *Arnholm* s. 91—94 ja *Harbek—Solem* s. 190—191.

Englannissa kiinteistöveroilla oli vuoden 1925 Land Registration Act'in mukaan kirjaamisesta riippumaton sivullissitovuus ja etuoikeus. Maksunsaantioikeutta ei kuitenkaan luokiteltu panttioikeudeksi, vaan se oli ns. overriding interest. Maaveroja muistuttava kiinteistövero, land tax, lakkautettiin vuonna 1973. Eräille muille veroille jäi kuitenkin mainittu asema. Kirjaamisjärjestelmän aukollisuutta overriding interest-tyyppisten oikeuksien kohdalla on arvosteltu. Arvostelu ei kuitenkaan ole kohdistunut veroihin. Ks. *Curtis—Ruoff* s. 120 ja *Burn* s. 772—775. Saksan oikeudessa kiinteistöverolla on sen BGB:n järjestelmään soveltumattomuudesta huolimatta korkea-asteinen etuoikeus. Kritiikistä ja vaikutuksesta reaaliluotonantoon ks. *Scholz,* Das Recht der Kreditsicherung s. 188—190.

Ruotsissa kiinteistöveron etuoikeus poistettiin FRL:n säätämisen yhteydessä. Ks. SOU 1969: 5 s. 120.

[1] Näin HE 1935: 51 s. 6.

eläkelain (248/37) säätämisen yhteydessä. Kansaneläkelain 102 §:n mukaan kyseisessä laissa säädetyt maksut voitiin periä ilman tuomiota ja päätöstä. Oikeus välittömään ulosottoon ulottui sekä vakuutettuihin että heidän työnantajiinsa. Vakuutettuja kansaneläkelain mukaan olivat kaikki Suomessa asuvat työkykyiset henkilöt, jotka olivat täyttäneet 16 vuotta. Pakollisesti vakuutetut olivat velvollisia suorittamaan vakuutusmaksun, joka määräytyi kunnallisverotuksessa verotetun tulon perusteella. Maksu oli 1—2 prosenttia mainituista tuloista. Maksun perintä tapahtui kunnallisverotuksen yhteydessä. Jos vakuutettu teki työtä toiselle, työnantaja pidätti osan palkasta vakuutusmaksuna. Lisäksi työnantajan tuli itse osallistua pidätystä vastaavalla määrällä vakuutusmaksun suorittamiseen.[2]

Kerätyt vakuutusmaksut rahastoitiin kunkin vakuutetun tilille. Toisin sanoen vakuutettu itse kustansi lähtökohtaisesti oman vakuutusturvansa, mistä johtuen lain järjestelmää pidettiin perusluonteeltaan vakuutusjärjestelmänä.[3]

Vuoden 1935 työntekijäin tapaturmavakuutuslaki on sittemmin korvattu vuoden 1948 tapaturmavakuutuslailla (TapVL) ja vuoden 1937 kansaneläkelaki samannimisellä vuoden 1956 lailla (KEL). Kumpikaan uudistus ei ole johtanut KiinA 22.4 §:n sanamuodon vastaavaan tarkistamiseen. Tämä on mahdollistanut eri tulkintalinjoja. Kirjallisuudessa on enemmittä perusteluitta ulotettu korkea-asteinen etuoikeus KEL 78 §:n ja TapVL 38 §:n maksuihin.[4] Yhtä lailla perusteluitta on toisaalta katsottu, että vuoden 1937 kansaneläkelain 102 §:n kaltaisia maksuja ei tunneta voimassaolevassa laissa.[5] — Ulosottokäytännössä KiinA 22.4 §:n kolmanteen lauseeseen perustuvia etuoikeusvaatimuksia ei esiinny.[6] Ristiriitaiset kannanotot vaativat säännösten lähempää tarkastelua, joka on aloitettava mainittujen sosiaaliturvajärjestelmien rakenteellisten muutosten selvittämisellä.

Jyrkimpiä ovat muutokset olleet KEL:ssa. Koko yksilöllisen rahastoinnin ajatuksesta, joka oli vuoden 1937 lain tukipilari, on luovuttu. KEL:ssa on siir-

[2] Ks. lähemmin *Sipilä,* Suomen kansaneläkeoikeus s. 18—19.

[3] Näin *Sipilä* mt. s. 25. Jotta vakuutetuille voitaisiin taata myös eläketurva varhaisen työkyvyttömyyden varalta, yksilöllistä rahastointia ei voitu soveltaa totaalisesti. Neljäsosa vakuutusmaksuista jäi yksilöllisen rahastoinnin eli varauksen ulkopuolelle.

[4] Näin esim. *Kivistö* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 116—117.

[5] Ks. KM 1972: A 27 s. 116—117. Samalla kannalla näyttää olevan myös Iso-Puonti. Ks. *Iso-Puonti* SPL 1968 s. 113.

[6] Kansaneläkelaitos ei sieltä marraskuussa 1985 saadun tiedon mukaan turvaudu KiinA 22.4 §:n privilegioon. Laitos ei pitkään aikaan — mahdollisesti ei koskaan — ole itse valvonut maksamattomia, ulosottoon toimittamattomia maksuja. Tämä johtuu siitä, että KEL:n mukaiset maksut kannetaan verojen yhteydessä, eikä maksuunpanoasiakirjoista ilmene, onko maksulla lainkohdan mukainen etuoikeus.

rytty ns. kollektiiviseen varausjärjestelmään, jota ei vuoden 1937 lain säätämisaikana pidetty mahdollisena.[7] Muutos on katkaissut sen teoreettisen yhteyden, joka vuoden 1937 lain aikana vallitsi vakuutusmaksujen kertymisen ja henkilön eläketurvan välillä.[8] Yhteys selittää, miksi *jokaisen* maksun perimistä pidettiin vuoden 1937 lain säätämisaikaan tärkeänä ja miksi tähän pyrittiin myös KiinA 22.4 §:n korkea-asteisella etuoikeudella. Muutoksen jälkeen etuoikeus on perusteltavissa vain sillä, että koko kansaneläkejärjestelmän rahoittaminen sitä vaatisi. Näin ei tietenkään ole, mistä johtuen etuoikeuden oikeuspoliittinen perusta on hävinnyt.[9]

Myös kansaneläkkeen maksusysteemi on muuttunut. Suoritusvelvollisuuden kaksijakoisuus tosin on säilynyt. Vakuutusmaksuvelvollisuus on KEL 3 §:n mukaan vakuutetulla itsellään ja työnantajalla. Työnantajan maksama kansaneläkemaksu sisältyy työnantajan sosiaaliturvamaksuun. Sosiaaliturvamaksu on veronluonteinen maksu, joka koostuu kansaneläkemaksusta, lapsilisämaksusta ja sairausvakuutusmaksusta.[10] Kansaneläkemaksu on KEL 3.2 §:n mukaan 4.25—5.25 prosenttia ennakonperinnän alaisen palkan määrästä.

Vuoden 1937 lain ja KiinA 22.4 §:ään tulleen rajauksen »kiinteistön hoidosta johtuneet» perusteella lienee kiistatonta, että privilegiointi koski nimenomaan työnantajan (eli kiinteistön omistajan) suoritettavaa vakuutusmaksuosuutta. Etuoikeudella pyrittiin siis parantamaan kiinteistötyöntekijöiden eläketurvaa. Etuoikeus ei ulotu kiinteistön omistajan omiin, vakuutettuna suorittamiin vakuutusmaksuihin.

Teoriassa kansaneläkemaksun laskelmallinen osuus sosiaaliturvamaksusta on erotettavissa. Se, voidaanko osan työnantajan suorittamattomasta sosiaaliturvamaksusta osoittaa olevan KiinA 22.4 §:n tarkoittamaa etuoikeutettua maksua, on perimmältään näyttökysymys. Käsitteellisiä esteitä KiinA 22.4 §:n soveltamiselle KEL 3.2 §:n kansaneläkemaksuun ei ole — ellei tällaisena pidetä itse eläkejärjestelmän täydellistä muuttumista. Käytännössä etuoikeus ei kui-

[7] Ks. *Sipilä* mt. s. 28 alaviite 18.

[8] Suviranta toteaa osuvasti: »Tämän lain (vuoden 1956 KEL:n, minun huomautukseni) mukaan ei työnantajan kansaneläkemaksu ole hänen osuutensa palkansaajan kansaneläkevakuutusmaksusta, vaan erillinen kansaneläkelaitokselle menevä maksu. Palkansaajan kansaneläkevakuutusmaksun suuruuteen ei mitenkään vaikuta hänen työnantajansa suorittama kansaneläkemaksu eikä sekään, että hän on ollut toisen palveluksessa (KEL 5 §). Liioin ei vakuutetun aikanaan saaman kansaneläkkeen suuruuteen vaikuta hänen palkkansa perusteella suoritetun työnantajan kansaneläkemaksun määrä eikä muullakaan tavalla hänen aikanaan saamiensa palkka- tai muidenkaan tulojen suuruus.» Ks. *Suviranta,* Palkkatyön käsite vero-oikeudessa s. 217.

[9] Ks. KM 1972: A 27 s. 112.

[10] Ks. *Suviranta* mt. s. 210—217.

tenkaan juuri tule kysymykseen.[11] Sosiaaliturvamaksu peritään ennakkoperintälain (418/59) mukaisesti. Perinnässä asiakirjat eivät osoita, mikä osa maksusta on KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettua, mistä johtuen etuoikeuden myöntäminen on tosiasiallisesti mahdotonta. Etuoikeus vaatisi erityisiä laskutoimituksia ja tietoja, joita summaarisessa eksekuutiossa ei ole käytettävissä. Kun käytännössä kukaan ei esitä erityistä etuoikeusvaatimusta, kansaneläkemaksut merkitään näin ollen etuoikeudettomien saatavien joukkoon ilman, että ongelmaa KiinA 22.4 §:n soveltamisesta edes syntyy. Toisin sanoen korkea-asteisen etuoikeuden estää perintätietojen puutteellisuus. *Maksusysteemin muuttuminen on johtanut KiinA 22.4 §:n kolmannen lauseen etuoikeussäännöksen asialliseen kumoutumiseen.*

Yhtä radikaaleja muutoksia ei ole tapahtunut vuoden 1948 TapVL:ssa. TapVL:n lähtökohdat ja periaatteet eivät olennaisesti poikkea vuoden 1935 laista. TapVL:n mukainen vakuutusmaksu on samoin säilyttänyt vakuutusmaksun luonteensa; se ei ole muuttunut — kuten kansaneläkemaksun kohdalla on tapahtunut — veronluonteiseksi.[12] Vuoden 1935 lain 40 §:ää vastaava säännös oikeudesta välittömään ulosottoon sisältyy TapVL 38 §:ään. Lainkohdan mukaan ilman tuomiota tai päätöstä ulosottokelpoisia ovat työnantajan maksettava vakuutusmaksu sekä vakuutusoikeuden, tapaturmalautakunnan ja vakuutuslaitoksen lainvoimaiset päätökset työnantajan suoritettaviksi määrätyistä maksuista ja korvauksista.[13] Näin ollen kaikki TapVL 38 §:n mukaiset saatavat ovat etuoikeutettuja, jos vakuutus liittyy kiinteistön hoitoon.

KiinA 22.4 §:n kolmannen lauseen esityöt eivät viittaa siihen, että maksunsaantioikeuteen olisi haluttu kytkeä sivullissitovuus. Tästä syystä lainkohtaa on vakiintuneesti tulkittu siten, että kyseisillä maksuilla on pelkästään etuoikeus.[14] Pidän tätä tulkintaa oikeana. Näin ollen kiinteistön omistajanvaihdos katkaisee eksekuutioliitynnän ja tekee korkea-asteisen etuoikeuden merkityksettömäksi.

[11] Näin *Nykänen* SPL 1967 s. 155.

[12] Suviranta pitää vakuutusmaksua käsitteellisesti vastikkeena siitä, että vakuutuslaitos vastaa työnantajan korvausvelvollisuudesta. Ks. *Suviranta,* Palkkatyön käsite verooikeudessa s. 220—221.

[13] TapVL 38.2 §:n tarkoittamia maksuja ja korvauksia ovat

1) valtion regressisaatava vakuuttamisvelvollisuutensa laiminlyönyttä työnantajaa kohtaan (TapVL 11 §),

2) vakuutuslaitoksen regressisaatava omavastuuosuudesta, jonka vakuutuslaitos on suorittanut työnantajan puolesta (TapVL 12.3 §), ja

3) nelinkertainen vakuutusmaksu, jonka tapaturmavirasto perii vakuuttamisvelvollisuutensa laiminlyöneeltä työnantajalta (TapVL 36 §).

[14] Näin jo *Ollinen* I s. 112.

Epäselvää on lainkohdan määreen »kiinteistön hoidosta johtuneet» lähempi sisältö. Onko määreellä sama sisältö kuin vastaavalla lausumalla lainkohdan ensimmäisessä lauseessa, joka antaa korkea-asteisen etuoikeuden sille, joka »kiinteistön hoitoa varten» on sen omistajan palveluksessa, toisin sanoen kiinteistötyöntekijälle.[15] On mahdollista, että määre on väljempi tai suppeampi. Oletan kuitenkin tässä vaiheessa, että molemmilla määreillä on niiden kielellistä muotoa vastaavasti sama sisältö. Käsittelen tästä syystä etuoikeutettujen henkilötahojen piiriä kiinteistötyöntekijän palkkasaatavan etuoikeuden yhteydessä seuraavassa jaksossa.

b. Kiinteistötyöntekijän palkka

KiinA 22.4 §:n ensimmäinen lause antaa etuoikeuden kiinteistötyöntekijöiden palkoille. Niukkasanainen säännös on aiheuttanut ulosottokäytännössä tulkintaongelmia, ja se on saanut kirjallisuudessa osakseen runsaasti huomiota. Säännöksen luomat ongelmat voidaan esitystä yksinkertaistaen jakaa kahteen ryhmään; primäärinen ongelma on, mitä vaatimuksia etuoikeus asettaa kyseiselle työntekijälle ja hänen suhteelleen kiinteistön omistajaan (i). Tämän jälkeen ratkaistavaksi jää, mihin kyseiset kvalifikaatiot täyttävän henkilön saataviin etuoikeus ulottuu (ii).

(i). Ensiksimainitun ongelman ratkaisussa on käytetty työoikeudellista työsopimuskriteeriä. Kiinteistötyöntekijän on oltava kiinteistön omistajaan *työsopimus*suhteessa.[16] Apuna KiinA 22.4 §:n ensimmäisen lauseen tulkinnassa

[15] Käytän jatkossa ilmaisua kiinteistötyöntekijä tässä tarkennetussa merkityksessä.

[16] KiinA 22.4 §:n ensimmäinen lause myöntää etuoikeuden vain niille, jotka kiinteistön hoitoa varten *ovat* (kiinteistön) omistajan palveluksessa. Presensmuodon käyttö rajaa etuoikeuden soveltamisalaa siten, että työntekijän on oltava eksekuutiohetkellä työsuhteessa siihen tahoon, jota ulosotossa pidetään kiinteistön omistajana. Niinpä palkkaprivilegioon ei kiinteistöeksekuutiossa voida vedota esimerkiksi ratkaisun KKO 1985 II 118 mukaisessa tapauksessa, jossa irtisanomisaika on kulunut umpeen ennen velkojainluettelon laatimista: työsuhteen päättyminen *ennen* pakkohuutokauppaa johtaa, päättymisen syistä tai mahdollisen irtisanomisen laillisuudesta riippumatta, KiinA 22.4 §:n säätämän privilegion menetykseen. Kirjallisuudessa on kuitenkin puollettu laajentavaa tulkintaa. Etuoikeus on voimassa silloinkin, kun työsuhde on päättynyt, kunhan palkkaperusteen syntyhetken työnantaja ja eksekuutiohetkinen omistaja ovat sama henkilö. Näin *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 136 ja ilmeisesti myös *Halila,* Ulosmittaus s. 91. Vrt. *Serlachius* s. 365 alaviite 2 ja *Ollinen* I s. 154, jotka myöntävät poikkeuksen pääsäännöstä vain silloin, kun ulosmittaushetkellä työnantaja ja kiinteistön velallis-omistaja olivat identtiset. Yhdyn eräin varauksin jälkimmäiseen kantaan. Toisin sanoen KiinA 22.4 §:n etuoikeus tulee kysymykseen vain työsuhteen jatkuessa eksekuutiohetkellä. Näin EOA 4 § ja KiinA 22.4 § poikkeavat toisistaan

on lähtökohdan valinnan jälkeen voitu käyttää niitä oikeuskäytännön luomia kriteerejä, joita on syntynyt EOA 4.1 §:n soveltamisalaa määriteltäessä. Näin ollen esimerkiksi määräävä asema tms. on voinut sulkea työntekijän työsuhteen ja samalla KiinA 22.4 §:n soveltamisalan ulkopuolelle.[17] Lopputulos näyttää vastaavan tämän sosiaalisesti painottuneen velkojaprivilegion tarkoitusta, joskin selvää on, että nykyinen työoikeudellinen käsitteistö oli UL:n säätämisaikana tuntematon. Työsuhdekriteeriä rajaavat poikkeussäännöt voidaan ilman erillistä harkintaa ottaa huomioon vain, jos rajaukselle on osoitettavissa peruste KiinA 22.4 §:ssä tai sen esitöissä.

On todennäköistä, että palkkaprivilegion alaa määriteltäessä silmällä pidettiin vuoden 1865 palkollissääntöä, joskaan tämä ei yksiselitteisesti käy ilmi esitöistä. Olettamus saa kuitenkin tukea lakivaliokunnan mietinnön mainitsemista esimerkeistä.[18] Vuoden 1865 palkollissääntö puolestaan edellytti samassa taloudessa asumista; työnantajan tuli antaa työntekijälle asunto ja ruoka. Toisaalta työntekijä oli työnantajan isännänvallan alainen.[19] Palkollinen oli siis täysin riippuvainen palkastaan, joka koostui sekä luontoiseduista että rahapalkasta.[20] Näin tulkittuna palkkaprivilegio rajautuisi tarkoittamaan lähinnä maatalouden palveluksessa olevia, yhteistaloudessa asuvia työntekijöitä.

---

tässä kohdin. EOA 4 § ei alkuperäisessäkään muodossaan edellyttänyt työsuhteen jatkumista konkurssihetkellä. Lainkohdan mukaan etuoikeudella tuli suorittaa »palkollisten ja muiden käskyläisten palkat viimeiseltä ja kulumassa olevalta vuodelta.» EOA:n sanamuoto salli vallitsevaksi muodostuvan tulkinnan, jonka mukaan »etuoikeus ei myöskään riipu siitä, oliko työsopimus olemassa vielä konkurssin alkaessa vai oliko se silloin jo päättynyt.» Näin *Sjöström* (Festskrift för Berndt Julius Grotenfelt) s. 326. KiinA 22.4 §:n osalta mainittuja kahta tulkintavaihtoehtoa ei ole. Privilegio rajoittuu eksekuutiohetkellä jatkuvaan työsuhteeseen.

Pääsäännöstä kirjallisuudessa myönnetty poikkeus — jota en itse pidä perusteltuna — voidaan selittää kahdella tavalla. Ensinnäkin voidaan ajatella, että palkkasaatavasta toimitettu ulosmittaus säilyttää saatavan privilegioidun aseman. Ks. edellä jakso 2.6.d, jossa tätä on pidetty mahdollisena sivullissitovuuden osalta. Toiseksi voidaan lähteä siitä, että ulosmittaus mistä saatavasta tahansa saa aikaan luovutuskiellon. Kiellonvastainen luovutus ei katkaise eksekuutioliityntää, joka oli olemassa ulosmittaushetkellä.

[17] Näin esim. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 131—133. UL 4: 24:n mukainen toimitsija ei esimerkiksi voi vedota KiinA 22.4 §:n ensimmäisen lauseen etuoikeuteen, sillä hän ei ole työsuhteessa kiinteistön omistajaan.

[18] Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 52—54/1894 vp., jossa puhutaan »palvelijoista». Ks. myös *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 133—134.

[19] Ks. palkollissääntö 4 § 1) kohta. Palkollissääntöä sovellettiin muodollisesti myös kaupunkien työväestöön, joskaan tämä ei käytännössä ollut mahdollista, ja kyseinen riippuvuus lakkautettiin muodollisestikin vuoden 1879 elinkeinoasetuksessa. Palkollissääntö kumottiin kaikilta osiltaan vasta vuoden 1922 työsopimuslailla.

[20] Saksassa ZVG 10 §:n mukainen palkkaprivilegio, joka maa- ja metsätaloudessa työs-

Lähtökohdasta edelleen seuraa, että muodollinen työsuhde muun kuin kiinteistön omistajan kanssa estää etuoikeuden myöntämisen. Jos siis kiistatta ensimmäisessä lauseessa tarkoitettua työtä tekevä työntekijä on työsuhteessa kiinteistöllä toimivaan itsenäiseen yritykseen, hän jää ensimmäisen lauseen soveltamisalan ulkopuolelle.[21] Poissuljenta tapahtuu yksinomaan muodollisin kriteerein, ja muuhun tulokseen päästään vain samaistamalla yritys ja kiinteistönomistaja esimerkiksi täydellisen intressiyhtäläisyyden perusteella. Samaistaminen saattaa palkkaprivilegion ration nojalla tulla kysymykseen muun muassa silloin, kun työntekijä on työsuhteessa kiinteistön omistajan perustamaan yhdenmiehen kiinteistöosakeyhtiöön ja osakeyhtiö hallitsee vuokrasopimuksen perusteella kiinteistöä ja sillä sijaitsevaa rakennusta.

Privilegioitujen työntekijöiden piiriä rajaa edelleen tehokkaasti vaatimus, jonka mukaan työntekijän tulee olla kiinteistön omistajaan työsuhteessa *kiinteistön hoitoa varten*. Kriteeri on aiheuttanut ongelmia siirryttäessä palkkaprivilegion alkuperäisen ydinalueen ulkopuolelle. Ongelmia on syntynyt tapauksissa, joissa kiinteistöllä harjoitetaan elinkeinotoimintaa ja joissa työntekijä työskentelee tämän toiminnan piirissä. Ankara tulkinta johtaa siihen, ettei etuoikeutta voida myöntää silloinkaan, kun toiminta ei muodosta omaa juridista yksikköään eikä sitä myöskään verotuksellisesti pidetä eri liikkeenä.[22] Etuoikeutta ei voitaisi antaa siinäkään tapauksessa, että työntekijä olisi otettu työhön nimenomaan kiinteistön hoitoa varten mutta hänet olisi tilapäisesti siirretty tekemään elinkeinotoimintaan liittyvää työtä. Toisaalta elinkeinotoimintaan palkattu työntekijä voinee vedota palkkaprivilegioon, jos hän poikkeuksellisesti on tehnyt kiinteistön hoitotyötä.

---

kentelevillä työntekijöillä ja toimihenkilöillä on, edellyttää vallitsevan kannan mukaan sosiaalista riippuvuutta työnantajasta. Ks. *Mohrbutter* s. 303.

Tanskassa oli vuoteen 1977 voimassa medhjaelpereloven (lov nr. 156 af 31. 5. 1961). Lakia sovellettiin työntekijöihin, jotka tekivät maatalous- tai kotitaloustyötä ja jotka saivat joko ravinnon ja asunnon tai ravinnon palkkansa ohella (1 §). Kun kiinteistö myytiin pakkohuutokaupalla, sai kyseinen työntekijä »i det omfang, i hvilket det er fornødent, for de i stk 1 naevnte krav fortrintsret i ejendommen med tilbehør forud for athvert krav, det er sikret ved viljebestemt pant eller et ved retsforfølgning stiftet pant i denne.» Ks. *Andersen,* Auktioner (1980) s. 412 ja (1984) s. 507.

[21] Tällainen tapaus on kyseessä silloin, kun A omistaa kiinteistön sekä harjoittaa sillä elinkeinotoimintaa A Oy:n muodossa. Vaikka A omistaisi A Oy:n koko osakekannan ja käyttäisi täydellistä määräämisvaltaa yhtiössä, työsopimus A Oy:n kanssa estää palkkaprivilegion soveltamisen. Sillä, mitä työtä työntekijä tekee, ei ole periaatteessa mitään merkitystä.

[22] Näin *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 134. Mainittu ankara tulkinta näyttää annettujen esimerkkien valossa vastaavan lainsäätäjän tarkoitusta.

Työntekijä voi olla kiinteistön omistajan palveluksessa useamman kiinteistön hoitoa varten. Tilannetta ei ole UL:ssa otettu huomioon. Ongelmallisin kysymys on, voiko työntekijä yhteiskiinnitystä koskevia sääntöjä soveltaen vaatia koko palkkasaatavansa yhdestä kiinteistöstä vai onko palkkavaatimus jaettava kiinteistöjen kesken.[23] Jakoperusteena tulisi lain vaietessa kysymykseen esimerkiksi työmäärän jakautuminen kiinteistöjen välillä tai kiinteistöjen arvojen suhde. Mahdollista olisi ehkä myös VerL:n edellä käsiteltyjen jakoperusteiden analoginen soveltaminen. Koska kysymys on yhteinen kaikille legaalisille maksunsaantioikeuksille, joihin liittyy korkea-asteinen etuoikeus tai sivullissitovuus, käsittelen sitä lähemmin jaksoissa 6.3 ja 7.3.

Ongelmaa valaisee säännösten erilaisuudesta huolimatta ruotsalainen ratkaisu NJA 1933 s. 143. Ruotsissa palkkaprivilegio ei rajoittunut kiinteistötyöntekijöihin, vaan etuoikeuden saivat kaikki kiinteistön omistajan palveluksessa olevat työntekijät. Ratkaisussa yksi työnantajan neljästä kiinteistöstä myytiin pakkohuutokaupalla, ja työntekijät valvoivat koko palkkasaatavansa. Valvonta merkittiin velkojainluetteloon.

Kiinnitysvelkoja valitti ja vaati, että kiinteistöt olivat vastuussa palkkasaatavista niiden verotusarvojen mukaisesti. Jos työntekijät voisivat vaatia koko privilegioidun palkkansa mistä tahansa kiinteistöstä, he voisivat mielivaltaisesti puuttua kiinnitysvelkojien oikeuksiin. Tämä ei voinut olla lain tarkoitus. Jos työntekijä laiminlyö valvonnan jonkun kiinteistön osalta, hän ei voinut sitä myöhemmin vaatia muusta kiinteistöstä vaan sai kärsiä vahinkonsa.

Työntekijätaho puolestaan vetosi siihen, että silloinen KK ei sisältänyt säännöstä, joka velvoittaisi etuoikeutetun velkojan vaatimaan maksua kaikista kiinteistöistä uhalla, että hän muutoin menettäisi oikeutensa. Tällainen velvollisuus vaarantaisi vakavasti työntekijöiden oikeuksia. Voisi tapahtua, että viimeksimyytävä kiinteistö ei riittäisikään sen osalle tulevan palkkasaatavan maksuun. Toiseksi valvontakustannukset saattaisivat tehdä etuoikeuden näennäiseksi. Tosin yhteiskiinnityksessä kiinteistöjen vastuu oli kiinnitysvelkojan esittämällä tavalla jaettu; tämä johtui kuitenkin UL 115 §:n nimenomaisesta säännöksestä.

Valitus hylättiin kaikissa asteissa.[24]

---

[23] Konneksiteettivaatimus voidaan nähdäkseni ymmärtää niinkin laaja-alaisesti, että se estää yhteisvastuutapauksissa työntekijää — samoin kuin KiintVeroEOL:n veronsaajaa — vaatimasta yhdestä kiinteistöstä muihin kiinteistöihin 'kohdistuvaa' osaa privilegioidusta saatavasta. Tosin en pidä näin laajaa tulkintaa oikeuspoliittisesti perusteltuna.

Sen sijaan selvää konneksiteettikriteerin perusteella on, että kiinteistön x hoitoa varten palkattu työntekijä ei voi vaatia palkkaansa KiinA 22.4 §:n etuoikeuksin saman omistajan kiinteistön y pakkohuutokaupassa.

[24] Kiinnitysvelkoja vetosi menestyksettä Olivecronan jakoa puoltavaan kannanottoon teoksen »Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom» ensimmäisessä painoksessa. Ks. *Olivecrona,* mt. s. 171.

Ratkaisu NJA 1933 s. 522 tuo esiin legaalisen yhteisvastuun keskeisen ongelman. Onko vastuuseen sovellettava sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevia normeja vai seuraavatko legaaliset panttioikeudet ja puhtaat korkea-asteiset etuoikeudet omia sääntöjään? Ratkaisu on osoitus jälkimmäisestä kannasta, joskin on mahdotonta määritellä, johtuiko lopputulos teoreettisesta kannanotosta. Palkkaprivilegion kyseessäollen työntekijöille myönnettyä vapaata valintavaltaa — joka Suomessa on pääsääntönä sopimusperusteisten panttioikeuksien kohdalla — voidaan epäilemättä perustella myös ratkaisussa NJA 1933 s. 522 painokkaasti esiintuoduilla sosiaalisilla syillä.

(ii). Etuoikeutettuja ovat KiinA 22.4 §:n ensimmäisen lauseen mukaan viimeisen ja kuluvan vuoden *palkat*. Säännös on olennaisesti suppeampi kuin EOA 4.1 §:n yleinen etuoikeusnormi, jonka perusteella etuoikeus ulottuu palkkasaataviin ja työsuhteesta johtuviin (muihin) saataviin kuten vahingonkorvaukseen.[25] Palkasta puhutaan työoikeudessa kahdessa merkityksessä.[26] Palkka sanan varsinaisessa (ahtaassa) mielessä on suoranaista vastiketta työntekijän suorittamasta työstä tai olemisesta työn suorittamista varten työnantajan käytettävissä. Palkkaa tässä merkityksessä on myös työsuorituksen estymisestä suoritettava palkka (TSL 27 §).[27] Vaikutusta ei ole palkan laskemis- tai suoritustavalla. Myös erilaisina luontaisetuina kuten asuntoetuna tai tavaroina suoritettava palkka kuuluu tähän kategoriaan.

Palkka laajassa mielessä tarkoittaa työsopimuksen nojalla suoritettavaa korvausta, jota ei voida pitää suoranaisena vastikkeena. Palkkaa laajassa mielessä ovat muun muassa korvaukset poissaoloajalta (vuosiloma, sairaus), korvaukset työntekijän kustannuksista (päiväraha, matkakulut, korvaus omien työkalujen käytöstä) sekä palkan asemasta suoritettava korvaus tai vahingonkorvaus (odotusajan palkka, korvaus työsuhteen ennenaikaisesta päättämisestä).[28]

---

[25] Ks. esim. *Halila,* Konkurssioikeuden pääpiirteet s. 71. Oikeuskäytännössä EOA 4 §:n mukainen etuoikeus on annettu muun muassa ryhmähenkivakuutuksen laiminlyönnistä aiheutuneelle korvausvaateelle (KKO 1984 II 40), laittoman irtisanomisen johdosta tuomitulle vahingonkorvaukselle (KKO 1984 II 42) ja työntekijäjärjestölle maksettaville jäsenmaksuille (KKO 1983 II 175).

[26] Lisäksi UL:ssa on oma, laaja eksekutiivinen palkkakäsite, joka määrää palkan ulosmittauksen soveltamisalan (UL 4: 6b). Ks. lähemmin *Rautakallio* (Käytännön ulosottooikeutta) s. 57—58 ja *Halila,* Ulosmittaus s. 53—54. Ruotsin osalta ks. esim. *Gregow* s. 242—243.

[27] Esityksen käsitteistö perustuu Häyhän ja Sigemanin tutkimuksiin. Ks. *Häyhä,* Työsuhteesta johtuvan saatavan etuoikeudesta s. 153—202 ja *Sigeman* s. 6—19.

[28] Sigeman muodostaa kaksi muuta kategoriaa, joihin kuuluvat työsopimukseen sanan varsinaisessa merkityksessä perustumattomat suoritukset sekä kolmannelle tehtävät tai kol-

On selvää, että EOA 4.1 §:n etuoikeus käsittää palkan laajassa mielessä. Tämä on seuraus palkkakäsitettä laajentavasta määreestä »muu työntekijän työsuhteesta johtuva saatava.» Yhtä ilmeistä on, että sama lopputulos ei ole KiinA 22.4 §:n ensimmäisen lauseen mukainen. KiinA 22.4 §:n etuoikeus rajoittuu palkkaan ahtaassa mielessä, toisin sanoen suoranaiseen vastikkeeseen tehdystä tai työnantajan käyttöön varatusta työsuorituksesta. Etuoikeutta ei nähdäkseni voida ulottaa edes työstä poissaoloajalta suoritettavaan palkkaan, vaikka myönteinen vastaus olisi epäilemättä etuoikeuden sosiaalisen tarkoituksen mukainen. KiinA 22.4 §:n rajoittunut sanamuoto vie edelleen siihen, että etuoikeutta ei myöskään ole työntekijälle suoritettavalla korvauksella tämän erityisistä kustannuksista.[29] Sopimusehto, jonka mukaan työntekijän saamasta vastikkeesta valtaosa luetaan korvaukseksi oman työvälineen (traktorin, leikkuupuimurin yms.) käytöstä, johtaa palkkaprivilegion vastaavaan menetykseen.

Palkkaprivilegio koskee myös muutoin kuin rahassa suoritettavaa palkkaa.[30] Tällaisen palkkavaateen eksekutiivinen toteuttaminen vaatii sen rahaksi muuttamista. Jos työntekijä on joutunut hankkimaan ulosottoperusteen, rahaksimuuttaminen tapahtuu ulosottoviranomaista ja kiinteistön omistajaa sitovasti säännönmukaisesti oikeudenkäynnissä. Työpalkkasaatava on kuitenkin valvottavissa ilman täytäntöönpanokelpoista ulosottoperustetta. Ellei muuttamista ole aikaisemmin toimitettu, huutokaupan toimittaja joutuu sen suorittamaan soveltaen UL 5: 30:n muuttamisperusteita.[31] Lähtökohtana on pi-

mannelta saatavat suoritukset. Ks. *Sigeman* s. 13—19. Nämä kategoriat kuitenkin sivuutan, sillä KiinA 22.4 §:n ensimmäisen lauseen etuoikeus ei voi niihin edes teoriassa ulottua.

[29] Vrt. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 137. Yllä esitetty lopputulos on ilmeinen, jos kyseessä on yksilöllisesti määrättävä, konkreettisten kustannusten korvaus. Tässä tapauksessa korvaus ei käsitteellisesti voi olla palkkaa. Sen sijaan kirjallisuudessa on havaittavissa taipumusta pitää kaavamaisesti määräytyvää, todellisista kustannuksista riippumatonta korvausta palkan osana. Ks. *Sigeman* s. 12. Palkkaprivilegion ulottuvuutta viimeksimainittuihin korvauksiin ei ole ennakolta poissuljettu, joskaan en pidä tällaista tulkintaa oikeana.

[30] KiinA 22.4 §:n etuoikeus voi ulottua myös maaseudulla edelleen tavalliseen vastavuoroiseen työhön, mikäli palkkaprivilegion muut edellytykset kuten työsuhde ja kiinteistön hoito täyttyvät. Erityisesti TapVL:a sovellettaessa työsuhteen on katsottu olevan olemassa, jos loukkaantunut on tehnyt työtä työllä suoritettavasta vastikkeesta toisen sopimuspuolen johdon ja valvonnan alaisena (esim. KKO 1979 II 44). Aikaisemmasta käytännöstä ks. *Suviranta,* Palkkatyön käsite vero-oikeudessa s. 416—419.

[31] Luontaisedut aiheuttavat toisessakin suhteessa vaikeita rajanvetopulmia. Ei ole selvää, mitkä edut ovat palkkaa — mitä KiinA 22.4 §:n etuoikeus ehdottomasti edellyttää — ja mitkä taas ns. sosiaalietuja. Sivuutan kuitenkin kyseisen, tässä tutkimuksessa vähämerkityksellisen erityisongelman. Luontaiseduista KiinA 22.4 §:n tulkinnassa ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 137.

dettävä edun käyvää arvoa paikkakunnalla eikä verotuksessa sovellettavaa verotusarvoa.

KiinA:n palkkaprivilegion soveltamisala on kapeampi kuin palkkaturvalain (649/73). Palkkaturvalain nojalla palkkaturvana maksetaan työntekijäin työsuhteesta johtuneet palkka- ja muut saatavat (1 §). Palkkaturvalain soveltamisala on sama kuin EOA 4.1 §:n. Tästä syystä valtion takautumisoikeus, jolla on KiinA 22.4 §:n korkea-asteinen etuoikeus, voi rajoittua vain osaan palkkaturvana suoritetusta määrästä. Loppuosalla ei ole etuoikeutta; se sijoittuu kiinteistön pakkohuutokaupassa muiden etuoikeudettomien saatavien joukkoon. Lausutusta seuraa, ettei palkkaturvalain 6 §:n mukainen työvoimapiirin päätös palkkaturvasta sido huutokaupan toimittajaa ratkaistaessa, mikä osa valtion saatavasta on KiinA 22.4 §:n ensimmäisessä lauseessa tarkoitettua.

Jos palkkasaatava kertyy kiinteistön pakkohuutokauppahinnasta, ulosottoviranomaisen on sitä työntekijälle tilittäessään toimitettava ennakkoperintälain mukainen ennakonpidätys.[32] Voidaanko työnantajan sosiaaliturvamaksu periä kiinteistönomistajalta KiinA 22.4 §:n etuoikeudella, on vanha kiistakysymys.[33] Säännönmukaisessa ulosotossa sosiaaliturvamaksun perimisen estää se, että periminen laajentaisi velallisen (työnantajan) vastuun yli ulosottoperusteen rajojen. Ulosotto-oikeuden yleisten oppien mukaan sosiaaliturvamaksun perimiseen tarvitaan mainitusta syystä uusi ulosottoperuste, käytännössä sosiaaliturvamaksusta annetun lain 10 §:n mukainen maksuunpano, jonka suorittaa lääninverovirasto. Maksuunpanoasiakirja muodostaa ulosottoperusteen sosiaaliturvamaksun pakkoperinnälle. Tilanne on tavallaan toinen sivulliseksekuutiossa, jossa kiinteistötyöntekijä saa suorituksen ilman ulosottoperustetta. KiinA 22.4 §:n palkkaprivilegioon kuuluu myös vapautus ulosottoperusteen hankkimisvelvollisuudesta. Kun sosiaaliturvamaksu ei kuitenkaan tule kiinteistötyöntekijälle, ei vapautus mielestäni koske sosiaaliturvamaksua. Toisin sanoen sosiaaliturvamaksun periminen edellyttää myös sivulliseksekuutiossa

[32] Tämä ei mielestäni ole aivan selvää. Ennakkoperintälain 7 §:n mukaan ulosottoviranomaisen on toimitettava ennakonpidätys suorittaessaan palkkasaatavan työntekijälle *ulosotosta kertyneistä varoista*. Sanamuoto osoittaa, että säännöstä laadittaessa silmällä on pidetty tapauksia, joissa työntekijä esiintyy eksekuution hakijana ja joissa ulosottoasia palkan perimiseksi on siis vireillä ulosottoviranomaisessa. Epäselvää on, voidaanko työpalkan katsoa kertyneen ulosotolla, kun palkkasaatavan perimiseksi ei ole ryhdytty mihinkään eksekuutiotoimiin. Lain ratio kuitenkin puoltaa pidätysvelvollisuuden laajaa tulkintaa, ja ulosottokäytännössä ennakonpidätyksen toimittaminen on sääntönä. Ks. *Nykänen* SPL 1967 s. 155.

[33] Myöntävästi vastaavat *Nykänen* (SPL 1967 s. 155) ja *Tepora* (Etuoikeusjärjestyksestä s. 137).

ulosottoperustetta. — Käytännössä tästä vaatimuksesta poiketaan tarkoituksenmukaisuussyistä.[34] Menettelyn tueksi on vedottu sosiaaliturvamaksusta annetun lain 1.4 §:ään, jonka mukaan suoritettaessa palkka ennakkoperintälain 7 §:ssä mainituin tavoin työnantaja on velvollinen suorittamaan työnantajan sosiaaliturvamaksun. Voidaan ajatella, että mainittu 1.4 § erityissäännöksenä syrjäyttää kirjoittamattoman yleissäännöksen, joka estää ulosottoperusteen ylittävän eksekuution.

> Tosin näyttää siltä, että työnantajan sosiaaliturvamaksusta annetun lain 1.4 §:ssä ei tätä lainkonkurenssia ole otettu huomioon. Lopputulos on myös eksekuution keskeisten periaatteiden vastainen: vaatimus ulosottoperusteesta lähtee juuri siitä, että yleinen laista johtuva velvollisuus projisoidaan sitovasti kyseistä yksittäistapausta koskevaksi, konkreettiseksi velvoitteeksi. Tätä 'muuntamista' ei ulosottomies saa suorittaa.
>
> Oikeuskäytännössä ratkaisu KHO 1971 B II 590 tukee ulosottokäytännön kantaa. Ratkaisu on otsikoitu seuraavasti: Maistraatti ulosottoviranomaisena oli jättänyt aluksen pakkohuutokaupassa kertyneistä varoista laivaväen palkkoja suorittaessaan toimittamatta näistä ennakonpidätykset. Samoin maistraatti oli jättänyt suorittamatta työnantajan sosiaaliturvamaksut, vaikka kertyneet varat olisivat riittäneet etuoikeuteen nähden niiden suorittamiseen. Kun alus oli ollut rannikkoliikenteessä, laivaväen palkat olivat merimiestuloa, josta maistraatti ei ollut velvollinen pidättämään ennakkoa. Sitä vastoin maistraatille ulosottoviranomaisena työnantajan sosiaaliturvamaksusta annetun lain 2 §:n 2 momentin ja 11 §:n sekä ennakkoperintälain 7, 24 ja 25 §:ien nojalla oli maksuunpantava suorittamatta jätetyt työnantajan sosiaaliturvamaksut veronlisäyksineen.

KiinA 22.4 §:n ensimmäinen lause on etuoikeustasoinen säännös. Palkkasaatavilla ei vallitsevan tulkinnan mukaan ole lainkaan sivullissitovuutta: työntekijän on oltava työsuhteessa kiinteistön eksekuutioaikaiseen omistajaan. Omistajanvaihdos katkaisee aina eksekuutioliitynnän työnantajaan.[35]

c. *Julkisoikeudellinen elatusvelvollisuus*

Huoltoapulaki (116/56) sisältää jäänteenä sosiaaliturvan varhaisvaiheilta säännöksen ns. julkisoikeudellisesta elatusvelvollisuudesta.[36] Työntekijällä, joka on

[34] *Pakkohuutokauppakäsikirja* pitää sosiaaliturvamaksun perimistä riidattomana rutiinimenettelynä. Ks. mt. s. 58 ja 86.

[35] Ks. edellä alaviite 16. Tanskassa sittemmin kumotun medhjaelpereloven'in sivullissitovuus aiheutti erimielisyyttä. Lain maksunsaantioikeutta pidettiin sekä panttioikeutena että puhtaana etuoikeutena. Lain terminologia oli 'etuoikeudellista'. Ks. *Illum*, Om ejerpant s. 16—17 ja *Bruun—Møller* J 1976 s. 3.

[36] Huoltoapulaki on kumottu sosiaalihuoltolailla (710/82) lukuunottamatta sen 5 §:ää.

ollut saman työnantajan työssä tai palvellut samassa liikkeessä tai yrityksessä vähintään kaksikymmentä vuotta menettäen tänä aikana työkykynsä, on oikeus saada työnantajaltaan tai liikkeen tai yrityksen omistajalta elatuksensa (5.1 §). Tämä elatusvelvollisuus on toissijainen ja tulee kysymykseen vain, mikäli työntekijä ei voi elättää itseään omalla työllään eikä omilla varoillaan eikä aviopuolisonsa tai lastensa huolenpidolla. Säännöstä ei sovelleta myöskään työntekijään, jonka ensimmäinen työsuhde on alkanut TEL:n tultua voimaan tai jonka kohdalla kyseisessä laissa tarkoitettu eläketapahtuma on sattunut 10 vuoden kuluttua mainitusta ajankohdasta. Liikkeen tai yrityksen omistajanvaihdos ei vaikuta mainittuun oikeuteen (5.2 §). Lainkohta on sovellettavissa kiinteistönomistajan palveluksessa oleviin työntekijöihin. Kiinteistö saattaa toisin sanoen olla HaL 5 §:ssä tarkoitettu liike.[37]

HaL 5 §:n mukainen oikeus elatukseen noudattaa samoja kriteerejä kuin KiinA 22.4 §:n palkkaprivilegio. Työntekijän on oltava — saadakseen oikeuden elatukseen — kyseinen aika kiinteistön omistajan palveluksessa. Hänen tehtäviensä on liityttävä kiinteistön hoitoon. Muutoin kiinteistö ei rinnastu HaL 5 §:n tarkoittamaan liikkeeseen. Toisaalta ei ole tarpeen, että työnteko täyttää KiinA 22.4 §:n ensimmäisen lauseen ahtaat kriteerit. Myös työskentely kiinteistöllä tapahtuvassa elinkeinotoiminnassa oikeuttaa HaL 5 §:n mukaiseen elatukseen kiinteistön nykyiseltä tai uudelta omistajalta.[38] Toisin sanoen HaL 5 §:n ja KiinA:n kiinteistötyöntekijäkäsitteet poikkeavat selvästi toisistaan. Yhteistä molemmille on kuitenkin vaatimus, että palvelussuhteen on oltava työsopimuslain mukainen työsuhde.[39]

Viimeksimainitussa laissa ei ole vastaavaa säännöstä. Sosiaalihuoltolaki ei lähemmin perustele, miksi HaL 5 §:ää ei kumottu. Hallituksen esityksessä huomautetaan niukkasanaisesti, että uuden lain takia tarpeettomiksi tulleet säännökset on kumottava. Tästä syystä HaL on kumottava, lukuunottamatta sen 5 §:ää, jonka mukaan työntekijällä on tietyin edellytyksin mahdollisuus saada elatus työnantajalta. Ks. HE 1981: 102 s. 13 ja 28.

Sosiaalihallintokomitean mietinnössä (KM 1974: 32 s. 16) todetaan, että HaL 5 §:n mukaisten elatussuhteiden määrä ja merkitys on huomattavasti vähentynyt. Näin ollen ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää tämänkaltaista säännöstä toimeentulotukea koskevaan lakiin. Kun kyseisellä hetkellä (eli vuonna 1974) kuitenkin suoritettiin HaL 5 §:n mukaista elatusta, pykälä tuli komitean mielestä jättää toistaiseksi voimaan.

[37] Ks. *Ikkala,* Huoltoapulaki selityksin s. 101.

[38] Jos kuitenkin elinkeinotoiminta esimerkiksi itsenäisen juridisen yksikön välityksellä muodostaa oman liikkeen, elatusvelvollisuus liittyy kyseisen liikkeen — eikä siis kiinteistön — omistukseen.

[39] HaL 5 §:n työsuhdevaatimuksesta ks. *Suviranta,* Palkkatyön käsite vero-oikeudessa s. 157 etenkin alaviite 32.

HaL 5.2 §[40] luo klassisia kiinteistösuoritteita muistuttavan sivullissidonnaisuuden. Omistajanvaihdokset eivät periaatteessa vaikuta työntekijän oikeuteen saada vastaisuudessa elatus, mikäli kiinteistöä käytetään — eli liikettä harjoitetaan — samalla tavalla kuin ennen omistajanvaihdosta.[41] Myyjän virhevastuuta selventävässä ratkaisussa KKO 1963 II 111 todettiin, että köyhäinhoidon antaminen kuului omistajanvaihdoksista huolimatta »julkisena velvollisuutena tilojen omistajalle.» Omistajanvaihdoksen jälkeen erääntyvät elatuserät voitiin näin ollen hallintoriita-asiana maksuunpanna uudelle omistajalle.[42] Ratkaisun varsinaisena kiistakysymyksenä oli myyjän kaupanvastuu. Sen osalta katsottiin, että maksujen julkisoikeudellisen luonteen perusteella myyjällä ei ollut virhevastuuta.

Jos elatusvelvollisuus oli syntynyt jo ennen kiinteistön omistajanvaihdosta, uuden omistajan vastuu elatuksesta rajoittuu kiinteistön arvoon.[43] Lopputulos on osoitus panttioikeudellisten periaatteiden soveltamisesta, sillä sääntö ei liene johdettavissa HaL 5 §:stä.

Kiinteistöön kohdistuva eksekuutio ei saa aikaan elatusvelvollisuuden pääomittamista. Yhdentekevää on, onko kiinteistö työnantajalla vai uudella omistajalla. Vain erääntyneet maksuerät ovat lähtökohtaisesti valvottavissa.[44] Sen sijaan muuhun liikkeeseen kohdistuva yleistäytäntöönpano johtaa välttämättä elatusvelvollisuuden kapitalisoimiseen, joka tapahtuu hallintoriita-asiana. Pääomituksessa noudatetaan EOA 4.1 §:n mukaan työeläkelainsäädännön kapitalisointiperusteita. Näin pääomitettu määrällä on EOA 4.1 §:n mukainen etuoikeus.[45] Eroavaisuus johtuu siitä, että kiinteistö muodostaa helposti yksilöitävän eksekuutioperustan, johon jatkuva suoritusvelvollisuus voidaan kytkeä. Muu konkurssivarallisuus hajoaa konkurssin seurauksena, eikä yksittäisiin esineisiin voida kytkeä sivullissitovaa maksunsaantioikeutta.

Omistajanvaihdoksella voi olla merkitystä mitä tulee vastuuseen ennen sitä erääntyneistä maksusuorituksista. Oikeuskäytännössä ei kuitenkaan liene ratkaisua, jossa olisi otettu kantaa uuden omistajan vastuuseen aikaisemman omis-

[40] HaL 5.2 §:ää vastaava säännös oli jo vuoden 1922 köyhäinhoitolaissa. Ks. *Ikkala* mt. s. 88—94.

[41] Ks. *Ikkala* mt. s. 101. Elatusvelvollisuus säilyy myös kiinteistön pakkohuutokaupassa. Ks. mt. s. 100.

[42] Ks. esim. *Ellilä* (Juhlajulkaisu Kaira—Castrén) s. 63—65. Ratkaisusta KKO 1963 II 111 ks. *R.K.* LM 1964 s. 633—634 (oikeustapausreferaatti).

[43] Näin *Ikkala* mt. s. 101. Oikeuskäytännöstä ks. esim. KHO 1940 II 296.

[44] Näin *Ollinen* I s. 199 vuoden 1922 köyhäinhoitolain vastaavan pykälän osalta.

[45] Ratkaisussa KHO 1974 A II 130 HaL 5 §:n mukainen elatusvelvollisuus riitautettiin konkurssissa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että elatusvelvollisuuden kapitalisointi tuli toimittaa hallintoriitana vakuutusteknisten perusteiden mukaisesti.

tajan maksettavaksi kuuluneista eläke-eristä.[46] Vastaus riippuu pohjimmiltaan siitä, voidaanko HaL:n erikoislaatuiseen maksunsaantioikeuteen soveltaa systemaattisesti kiinteistösuoritteita koskevia normeja. Näin meneteltäessä vastaus lienee myönteinen: kiinteistösuoritteille on ominaista, että yksityisiin maksueriin liittyy tavallisessa luovutuksessa tehokas ('panttioikeudellinen') sivullissitovuus.

HaL:ssa ei ole etuoikeussäännöstä; myöskään EOA 4 §:n yleinen etuoikeussäännös ei koske kiinteistöeksekuutiota. On siis epäselvää, mikä on HaL 5 §:n mukaisten vaateiden etuoikeus kiinteistön pakkohuutokaupassa. *Ollinen* on paikkansapitävästi todennut, että vuoden 1922 köyhäinhoitolain suorituksia ei voitu pitää KiinA 22.4 §:n ensimmäisen lauseen palkkasaatavina.[47] Elatus ei ole palkkaa sen varsinaisessa (ja ahtaassa) mielessä. Elatusmaksujen etuoikeus voi näin ollen perustua vain KiinA 22.4 §:n yleisiin kriteereihin. On selvää, että elatus on julkisoikeudellinen ja myös julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantava suoritus. Samoin elatuksen antovelvollisuus liittyy välttämättömästi kiinteistön omistamiseen. Kyseessä on ainakin jossain määrin kiinteistöstä menevä suoritus. Ei voida pitää poissuljettuna sitä, että yksittäisillä elatussuorituksilla on korkea-asteinen etuoikeus. Etuoikeusaika määräytyisi tällöin KiinA 22.3 §:n mukaisesti. Etuoikeutta puoltava tulkinta vastaa nähdäkseni myös tämän sosiaalisen privilegion ratiota.

d. Arviointia

Sosiaaliprivilegiot ovat syntyneet kompensoimaan puuttuvaa yleistä sosiaaliturvaa. Palkkaprivilegiota lukuunottamatta ne ovat jokseenkin täysin menettäneet alunperin epäilemättä selvän oikeuspoliittisen oikeutuksensa. Eräät säännökset — KiinA 22.4 §:n kolmannen lauseen sosiaalimaksut — ovat tosiasiallisesti joutuneet *desuetudon* uhreiksi; säännökset ovat jääneet sosiaaliturvan alkuvaiheiden muistomerkeiksi. Toisten kuten HaL 5 §:n merkitys taas jatkuvasti vähenee eläkejärjestelmien laajentuessa. Nykyisin säännös voi aktualisoitua vain erittäin poikkeuksellisesti. Tämän luovutuksensaajan kannalta vaarallisen maksunsaantioikeuden muodostama riski alenee jatkuvasti. Voidaan todeta, että sivullisen oikeussuojan näkökulmasta mainitut privilegiot ovat yhdentekeviä.[48] Muiden vertailumaiden oikeusjärjestyksistä vastaavat privilegi-

[46] *Ollinen* (I s. 199) katsoo, että kiinteistön pakkohuutokauppa katkaisee UL 5: 50:n nimenomaisen säännöksen perusteella vastuun erääntyneistä maksueristä.

[47] Ks. *Ollinen* I s. 199.

[48] Ks. KM 1972: A27 s. 112.

ot ovat hävinneet jo 1800-luvulla.[49]

Palkkaprivilegio on palkkaturvalain voimaantulosta huolimatta säilyttänyt — joskin voimakkaasti kaventuneen — funktionsa. Palkkaturva on ajallisesti suppeampi kuin palkkaprivilegio, mitä taas kompensoi palkkaturvan ulottuminen muihin työsuhteesta johtuneisiin suorituksiin. Käytännössä palkkaprivilegio turvannee useimmiten valtion takautumissaatavaa.

3.5. LEGAALINEN PANTTIOIKEUS KORVAA SOPIMUSPERUSTEISEN VAKUUDEN

a. Positiivisoikeudelliset säännökset valtion varoista myönnettävistä lainoista

Legaalista panttioikeutta voidaan käyttää korvaamaan muutoin tarvittava sopimusperusteinen panttioikeus. Tällöin legaalisen panttioikeuden funktiona on poikkeuksellisesti vakuuden antaminen velkojalle mahdollisen maksuhäiriön varalta. Legaaliseen panttioikeuteen turvautuminen nimenomaan tai pääasiallisesti tässä tarkoituksessa oli aikaisempina vuosikymmeninä julkisessa lainoituksessa vakioratkaisu. Kiinnitys korvattiin legaalisella korkea-asteisesti etuoikeutetulla panttioikeudella.[1]

Kuten edellä olen todennut, julkisiin lainoihin liittyvää legaalista panttioikeutta on 1950-luvulta lähtien arvosteltu enemmän kuin mitään muuta legaalista maksunsaantioikeutta. Arvostelun kärki on kohdistettu siihen, että legaalisen panttioikeuden 'oikeutuksena' olevaa arvonlisäystä ei käytännössä aina tapahdu. Arvonlisäys saattaa syntyä vasta tulevaisuudessa.[2] Samoin on mahdollista, että lainoituksen kiinteistökohtaisuus on heikko ja että konneksiteetti jää tästä syystä välilliseksi. Sen sijaan sitä perusajatusta, että arvonlisäys (eli versio in rem) tekee legaalisen panttioikeuden korkea-asteisine etuoikeuksineen 'oikeutetuksi', ei ole läheskään samassa mitassa riitautettu.[3]

---

[49] Erityisesti HaL 5 §:n julkisoikeudellista elatusvelvollisuutta on pidetty ainutlaatuisena kansallisena instituutiona. Ks. *Ikkala,* Huoltoapulaki selityksin s. 91—95.

[1] Kuten edellä on jaksossa 2.4 todettu, vakuustarkoitus ei selitä korkea-asteista etuoikeutta. Riittävä vakuus olisi saatu aikaan aikaprioriteettia hyödyntävällä ratkaisulla. On oletettavaa, että päätyminen legaaliseen panttioikeuteen helpotti myös perimisintressien huomioonottamista.

[2] Näin jo *Haikonen* vuonna 1959 metsänparannuslainojen osalta. Ks. Lakimiespäivien pöytäkirja 1959, s. 183. Ks. myös *Undén* II² s. 263—265 ja 362—363 sekä *Illum,* Om ejerpant s. 13—14.

[3] Vrt. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 152, joka katsoo yksityisen reaaliluotonan-

Missä määrin arvostelu on ollut perusteltua, on mahdotonta ratkaista ilman laajaa empiiristä tutkimusta. Arvostelu kuitenkin osoittaa, että korkeaasteinen etuoikeus on puolustettavissa vain, jos lainavarojen käyttämistä kontrolloidaan tehokkaasti. Toisin sanoen lainoihin liittyvää legaalista panttioikeutta on syytä käyttää vain silloin, kun varat myönnetään käytettäväksi tiettyyn kiinteistön arvoa säännönmukaisesti korottavaan tarkoitukseen ja viranomaiset tosiasiallisesti valvovat varojenkäyttöä. Valtion varoista myönnettyjen lainojen kyseessäollessa valvonta on ainakin säädöstasolla olemassa, joskin yksittäistapauksissa sen kiertäminen on mahdollista. Täydellisin kontrolli on silloin, kun työn, johon laina annetaan, suorittaa valvontaviranomainen itse — tämä suoritustapa on sääntönä muun muassa jäljempänä mainittavassa OsOttoL:ssa. Tässä tapauksessa voidaan mielestäni myös abstraktiotasolla lähteä olettamuksesta, että kiinteistön arvo lisääntyy lainan määrää vastaavasti. — Tästä syystä julkista lainanantoa ei voida täysin rinnastaa yksityisten luottomarkkinoiden luotonantoon.

Kritiikki on kuitenkin johtanut uudemmassa lainsäädännössä legaalisesta panttioikeudesta luopumiseen puhtaassa lainanannossa — sen sijaan kiinteistön luovutuksessa tapahtuvan luotonannon vakuutena sitä edelleen käytetään maatilalaissa. Voimassaolevassa lainsäädännössä on vain kaksi erikoislakia, joissa legaalista panttioikeutta käytetään laajamittaisesti korvaamaan sopimusperusteinen panttioikeus. Ensimmäinen erikoislaki on valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin annettu laki (OsOttoL). Laissa säädetyllä tavalla voidaan valtion tulo- ja menoarviossa tähän tarkoitukseen myönnettyjä varoja käyttää maankuivatus-, vedenhankinta-, viemäröinti- ja vesiensuojeluhankkeiden kustantamiseen. Kustantaminen tapahtuu sekä lainoin että avustuksin. Lainojen takaisinmaksuaika on enimmillään 24 vuotta. Yhteisölle myönnetyt lainat peritään takaisin 1—5 vuodessa. Hankkeiden taloudellista kannattavuutta ja toteutusta valvovat maatilahallitus ja vesihallitus.[4] Kyseisten viranomaisten tehtäväjako on määritelty eräiden vesirakennustehtävien hoitamisesta annetussa laissa (426/70).

---

non saattavan samalla tavoin nostaa kiinteistön arvoa. Tästä syystä etuoikeuskohtelun tuli de lege ferenda olla samanarvoista. Pitää epäilemättä paikkansa, että esimerkiksi rakentamiseen saatu laina nostaa kiinteistön arvoa — edellyttäen että varat todella käytetään taloudellisesti ja järkevästi kyseiseen tarkoitukseen. Valvontasysteemiä, jolla tämä varmistettaisiin, ei kuitenkaan ole yksityisessä luotonannossa. Käyttötarkoitusehdot ovat harvinaisia ja niiden oikeudellinen sitovuus epäselvä, joskin teoriassa ehdon vastainen menettely oikeuttaa luotonmyöntäjän saattamaan voimaan sopimusrikkomukseen liittyvät seuraamukset.

[4] Menettelystä maankuivatuslainojen kohdalla ks. *Ahtola* (Neuvottelupäivät 19.—20. 3. 1981).

OsOttoL 26 §:n antaa sen nojalla myönnetyille lainoille legaalisen panttioikeuden. Kiinteistö on »sen osalle tulevaan hyötyyn tai etuun perustuvan kuivatus-, vedenhankinta- ja viemäröintilainan sekä niiden koron panttina.» Laina korkoineen saadaan ottaa kiinteistöstä samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on säädetty riippumatta siitä, kuinka kauan se on ollut maksamatta. Panttivastuusta tehdään merkintä kiinnitysasiain pöytäkirjaan, kun työn kustannukset ja takaisin perittävä lainamäärä on selvitetty sekä laina ositeltu tai, jos työn suorittaa viranomaisten sijasta poikkeuksellisesti yksityinen, laina on myönnetty hakijalle (30 §).

Vastaava säännös sisältyy kuivatus- ja kastelutöiden rahoituskomitean ehdotukseen OsOttoL:n korvaavaksi laiksi.[5] Ehdotetussa 16 §:ssä ei kuitenkaan ole ongelmallista mainintaa kiinteistön osalle tulevasta hyödystä tai edusta.

OsOttoL:n nojalla myönnetyistä lainoista en ole saanut kattavia tilastotietoja. Kuivatuslainatoimikunnan mietinnössä (KM 1974: 55 s. 4 ja liitteet s. 5—14) huomautetaan lainoja olevan määrällisesti paljon mutta että niiden jäljellä oleva pääoma on vähäinen. Pääoma on 160—4.500 markkaa. OsOttoL kumosi aikaisemmat erikoislait, lainoista ja avustuksista vedenhankinta- ja viemärilaitteiden rakentamista varten maalaiskunnissa annetun lain (397/51) ja ojittamista tai pengertämistä varten valtion varoista annetun lain vakuudesta annetun lain (430/59). Kyseiset lait sisälsivät säännöksen lainojen legaalisesta ja salaisesta panttioikeudesta. Panttioikeuteen liittyi ajallisesti rajoittamaton korkea-asteinen etuoikeus. Panttioikeuden salaisuus aiheutti kuitenkin ongelmia kiinteistön luovutuksissa.[6]

OsOttoL:n ja sen edeltäjän valtioneuvoston päätöksen[7] (664/46) mukaisia ns. maanparannuslainoja oli vuonna 1974 lääninhallituksissa perittävänä 225.000 kappaletta.[8] Viimeiset valtioneuvoston päätöksessä tarkoitetut lainat maksetaan loppuun vuonna 1992.

Toinen voimassaoleva erityislaki on metsänparannuslaki (413/67, MPL), jolla vakinaistettiin vuodesta 1928 määräaikaisten lakien varassa tapahtunut metsänparannustoiminta.[9] Lain mukaan vuosittaiseen valtion tulo- ja menoar-

[5] Ks. KM 1973: 150 s. 26.

[6] Ks. *Ahtola* mt. s. 4.

[7] Kyseisen ns. rahoituspäätöksen 7 §:n mukaan tila oli kuivatustöihin myönnetyn valtionlainan panttina siten kuin vuoden 1902 VOL:n 4: 12:ssa on säädetty.

[8] Ks. *Poola* LM 1976 s. 49.

[9] Vuoden 1967 MPL kumosi metsänparannus- tai puutavaran kuljetustoiminnan edistämiseen yksityismailla myönnettyjen lainojen vakuudesta annetun lain (202/51). Vuoden 1951 laista eli ns. vakuuslaista ks. *Haikonen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 183. MPL:lla kumotussa metsänviljelyn edistämisestä annetussa laissa (478/63) ei ollut säännöksiä legaalisesta panttioikeudesta. Sen sijaan 1950-luvun määräaikaisissa metsänparannuslaeissa (399/53

vioon otetaan metsänparannustöitä varten tarpeelliset määrärahat. Näitä varoja käytetään metsäojitukseen, metsän luontaisen uudistumisen edistämiseen, metsänviljelyyn, taimikonhoitoon, lannoitukseen ja metsäteiden rakentamiseen (1 §). Käyttö tapahtuu lainoina, avustuksina, kustannusten korvauksena ja ennakkorahoituksena. Tarkastelen tässä jaksossa lainoja ja ennakkorahoitusta — muita varojen käyttötapoja niihin liittyvine ongelmineen selvitän jäljempänä jaksossa 3.8.a.

Varojenkäytön pääpaino on ollut aikaisemmin lainoissa. Vuonna 1985 lääninhallituksissa oli perittävinä 251.000 metsänparannuslainaa, yhteismäärältään noin 600 milj. markkaa. Lainan pääoma oli keskimäärin 2.380 markkaa.[10] Suhteellisesta pienuudestaan huolimatta lainat ovat erittäin pitkäaikaisia. Takaisinperintä tapahtuu nimittäin kuuden prosentin vuotuismaksuin, joista puolet käytetään pääoman lyhentämiseen. Enimmäisaika vapaavuodet mukaanluettuina on näin yli 30 vuotta. Ennakkorahoitus on puolestaan lyhytaikaista luottoa, ja sitä käytetään vuosittain vain 1—2 milj. markkaa. Vuoden 1985 tulo- ja menoarviossa metsänparannuslainoihin ja ennakkorahoitukseen varattiin yhteensä 171 milj. markkaa.

Lain 13.1 § säätää: »Kiinteistö on sen osalle tulevan metsänparannuslainan ja ennakkorahoituksena myönnetyn luoton sekä niiden koron maksamisesta panttina ja saadaan laina ja luotto korkoineen siitä riippumatta kuinka kauan ne ovat olleet maksamatta ottaa kiinteistöstä samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on säädetty.» Toinen momentti rajoittaa legaalisen panttioikeuden käyttöalaa. Jos laina tai ennakkorahoitus myönnetään tiekunnalle tai yhteismetsän osakaskunnalle, ensimmäinen momentin mukaista tai muutakaan vakuutta »ei vaadita». Jos yhteismetsäalue kuitenkin myöhemmin myydään tai jaetaan, valtiolle syntyy 'myöhästynyt' legaalinen panttioikeus alueen osakkaina olleisiin kiinteistöihin. Kyseessä on siis positiivisoikeudellinen poikkeus konneksiteettisäännöstä ja samalla lainoihin liittyvän legaalisen panttioikeuden oikeuspoliittisesta perustelusta — arvonlisäyksestä, jonka laina aiheuttaa ja joka oikeuttaa korkea-asteisen

ja 423/57) oli säännöksiä legaalisesta panttioikeudesta, joka liittyi takaisin perittävään avustukseen ja kustannuksista perittävän korvaukseen. Säännökset mainittuihin lakeihin perustuvien metsänparannuslainojen legaalisesta panttioikeudesta olivat edelleen vuoden 1951 laissa. Vuoden 1967 MPL:ssa kaikki panttioikeusnormit koottiin samaan lakiin.

Aikaisempia määräaikaisia metsänparannuslakeja oli kuusi (140/28, 47/32, 52/35, 161/37, 234/43 ja 457/48). Vielä perinnässä olevista aikaisempien lakien mukaisista lainoista ks. *Poola* LM 1976 s. 37.

[10] Tiedot ovat julkaisemattomasta valtiokonttorin tilastosta VLO/VLSR MR 1. 4. 1985.

etuoikeuden myöntämiseen.[11]

MPL 17 §:n mukaisesti metsänparannuslainan myöntämisestä tehdään merkintä kiinnitysasiain pöytäkirjaan. Ilmoituksen lainasta lähettää metsähallitus sen jälkeen, kun työ on valmistunut sekä hankkeen kustannukset ja lainan kiinteistökohtaiset määrät ovat selvitetyt. Sen sijaan ennakkorahoitus ei kuulu ilmoitusmenettelyn piiriin. Tätä perusteltiin MPL:n vuoden 1976 osittaisuudistuksen esitöissä ennakkorahoitusluoton lyhytaikaisuudella; ilmoitus ei tuota sellaista hyötyä kuin mitä panttioikeuden julkistamisella yleensä pyritään saavuttamaan.[12]

Sekä OsOttoL:n että MPL:n lainat peritään takaisin ns. vuotuismaksumenettelyllä, joka on osa ns. valtion yleisestä lainasysteemistä.[13] Vuotuismaksujen maksuunpano ja kanto kuuluu lääninhallitukselle, ellei toisin ole säädetty. Maksuunpanon perustan muodostavat lainapäätökset sekä osittelu- ja kuoletuslaskelmat.[14] Kantoaika lainoille on 2—15. toukokuuta, ja maksukehoitus lähetetään kiinteistön omistajalle noin viikkoa aikaisemmin. Lainsäädännön hajanaisuudesta johtuen takaisinperinnän yksityiskohdat vaihtelevat huomattavasti riippuen siitä, minkä lain perusteella laina on myönnetty.[15] Pienimpien lainojen takaisinperintää on lisäksi nopeutettu erityissäännöksin.[16]

Eduskunnalle on jätetty hallituksen esitys metsänparannuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 1985: 242). Esitys perustuu pitkään valmistel-

[11] Arvonlisäysargumentti taas on vaikuttanut selvästi tilan yhteisomistajien osallistumisesta metsänparannushankkeeseen annetun lain (954/71) panttijärjestelmään. Kukin yhteisomistaja voi muista riippumatta hakea tilalle MPL:n mukaisia etuuksia. Tällöin koko kiinteistö joutuu legaaliseen panttivastuuseen. Laki on säädetty perustuslainsäätämisjärjestyksessä.

[12] HE 1976: 172 s. 5.

[13] Menettelystä ks. edellä jaksot 2.3.g ja 2.3.h.

[14] Näin määrää eräiden valtion rahasaamisten maksuunpanosta, kannosta ja tilittämisestä annettu asetus (559/67). Esimerkiksi metsänparannuslainojen vuotuismaksujen maksuunpano tapahtuu metsähallituksen toimittamien lainaluetteloiden ja niiden perusteella laaditun kortiston mukaisesti. Vastuutilojen omistajat selvitetään, ellei omistaja ilmene lainaluettelosta tai ole ennestään lääninhallituksen tiedossa, lähettämällä jäljennökset asiakirjoista paikalliselle henkikirjoittajalle tarkistusta varten.

[15] Laina-ajoista ks. VM 1976: 23 liite. Eräiden valtion rahasaamisten maksuunpanosta, kannosta ja tilittämisestä annettu asetus (559/67) sisältää yhteisiä säännöksiä muun muassa perivästä viranomaisesta, maksuunpanon toimittamisesta, kantoajasta ja ulosottoon lähettämisestä. Viimeksimainittu tapahtuu noudattaen soveltuvin osin, mitä vuoden 1960 veronkantoasetuksessa (21/60) on säädetty. Viimeksimainittu on korvattu uudella, vuonna 1978 annetulla asetuksella (903/78).

[16] Aikaisempiin lainoihin sovelletaan eräiden metsänparannuslainojen takaisinperinnän nopeuttamisesta annettua lakia (1118/76) ja eräiden saamisten perimisestä kertakaikkiaan annettua lakia (682/66, myöhempiä muutoksia).

tuun metsätalouskomitean osamietintöön II (KM 1981: 67). Esitys ei tuo olennaisia muutoksia MPL:n lainasysteemiin. Muutokset ovat toisin sanoen lähinnä kielellisiä tarkennuksia.

Ehdotetun uuden MPL:n 27 §:n mukaan kiinteistö on sen osalle tulevasta metsänparannusrahoituksesta aiheutuvan valtion saamisen ja sen koron panttina. Ehdotetun 35 §:n mukaan kyseinen valtion saaminen saadaan ulosottaa panttina olevasta kiinteistöstä samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on voimassa riippumatta kuinka kauan saaminen on ollut maksamatta. Saaminen voidaan periä VeroUL:n mukaisessa järjestyksessä.

b. Kumottuihin erityislakeihin perustuvat lainat

Legaalisia panttioikeuksia vakuutena käyttäneiden lakien kumoaminen tai korvaaminen uusilla, joissa on siirrytty sopimusperusteisiin vakuuksiin, ei ole johtanut vanhojen panttijärjestelyjen korvaamiseen. Vanhoihin lainoihin sovelletaan edelleen kyseisten lakien panttioikeussäännöksiä niin kauan kuin lainojen takaisinperintä jatkuu.[17] Esimerkin käytännöstä uudessa lainsäädännössä tarjoaa kolttalaki (611/84), jonka 20 §:n mukaan tila tai alue, joka aikaisemman lainsäädännön nojalla oli kolttalain voimaantullessa panttina valtion kauppa- tai myyntihintasaamisen maksamisesta, on edelleenkin mainituin tavoin panttina. Lainkohdan toisen momentin mukaan tila tai alue on aikaisemmin lainsäädännön mukaisesti panttivastuussa silloinkin, kun saatava on syntynyt kolttalain voimaantulon jälkeen tai sen panttioikeudesta ei ole tehty säädettyä ilmoitusta asianomaiselle tuomarille.[18] Takautuvan vaikutuksen puuttumista perustellaan lyhyesti ja mitäänsanomattomasti sillä, että »olisi asianmukaista noudattaa aikaisempia säännöksiä ja tehtyjen sopimusten ehtoja.» Toista momenttia ei perustella muutoin kuin toteamalla, että aikaisempia säännöksiä sovelletaan pääsääntöisesti myös niiden asioiden osalta, jotka liittyvät nykyiseen lainsäädäntöön perustuvien toimenpiteiden täytäntöönpanoon.[19]

[17] Tilanne on sama Ruotsissa, missä kritisoidun ja sittemmin kumotun ojituslainojen etuoikeudesta annetun lain (lagen om kronans förmånsrätt för avdikningslån) mukaiset lainat — joilla on siis legaalinen panttioikeus — tulevat maksetuksi vasta 1990-luvulla. Ks. lähemmin *Walin — Rydin* s. 50.

Vastaava on tapahtunut myös Tanskassa ja Norjassa. Ks. *Illum,* Om ejerpant s. 13—14 ja rådsegn s. 125 ss. Mikäli kyseessä ei ole pitkäaikainen laina, legaalisen panttioikeuden sisältävän säännöksen kumoaminen saa aikaan sen, että panttioikeudet menettävät nopeasti merkityksensä. Tämä johtuu niiden lyhyistä vanhentumisajoista. Näin Innstr. O. nr. 19 (1979—80) s. 40.

[18] Jälkimmäinen säännös on harvinainen. Siinä poikkeuksellisesti todetaan, että kirjaamisilmoituksen laiminlyönti ei vaikuta panttivastuun olemassaoloon. Kysymykseen palataan jäljempänä jaksossa 4.

[19] Ks. HE 1984: 34 s. 20.

Tärkeimmät tämän tutkimuksen kannalta jatkuvasti merkitykselliset lainat perustuvat salaojituslakeihin, maankäyttö- ja asutuslainsäädäntöön sekä aikaisempiin metsänparannuslakeihin. Otan tässä jaksossa erikseen tarkasteltavaksi kaksi ensiksimainittua — metsänparannuslainsäädäntöä on käsitelty edellä nykyisen MPL:n yhteydessä.

Peltojen salaojittamista pyrittiin edistämään ns. salaojituslainoilla, joiden myöntäminen perustui aluksi määräaikaisiin lakeihin kuten vuoden 1964 salaojituslakiin (101/64).[20] Lainajärjestelmä vakinaistettiin pysyväksi tarkoitetulla vuoden 1967 salaojituslailla (132/67), jonka nojalla lainoja myönnettiin vuoteen 1977 saakka. Tällöin salaojituslaki kumottiin maatilalain säätämisen yhteydessä.

Lain mukaan salaojituslainoja voitiin myöntää vain salaojitusyhtiön tai vesipiirin toimesta laaditun salaojitussuunnitelman toteuttamiseen, jos kyseistä maa-aluetta käytettiin maatalouteen.[21] Lainojen kokonaismäärä vuosina 1967—1977 oli noin 18.000 ja yhteinen pääoma 103 milj. markkaa.[22] Laina-aika oli enimmillään 10 vuotta, joten viimeiset lainat tulevat säännönmukaisesti takaisinperityiksi vuonna 1988. Lainojen vakuutena on salaojituslainojen panttioikeudesta annetun lain (276/65) nojalla korkea-asteisesti etuoikeutettu legaalinen panttioikeus kiinteistöön.

Suurimman lainaryhmän muodostavat edelleen maankäyttölain (353/58) ja maankäyttölainoista annetun lain (354/58) nojalla myönnetyt lainat. Kyseinen lainsäädäntö käytti — samoin kuin myöhempi maatilalakikin — rinnakkain useita vakuusjärjestelyjä. Sisarosuuslainan ja maan ostoon tarkoitetun lainan vakuutena oli maksamattoman kauppahinnan panttioikeus (laki maankäyttölainoista 8.1 §). Panttioikeus voitiin tuona aikana kiinnittää tilan omistajaa kuulematta. Näin meneteltäessä lainan antaja säilytti kyseisen oikeutensa kiinteistöön. Samaa konstruktiota käytettiin myös maatilatalouden kehittämisrahastosta myönnettyjen asunto- ja perusparannuslainojen kohdalla. Sen sijaan velaksi jääneen kauppahinnan vakuutena oli ajallisesti rajoittamaton maksamattoman kauppahinnan panttioikeus (MKL 92.1 §).[23] Jos taas tilaan oli yh-

[20] Määräaikaisten lakien mukaiset lainat lienevät tällä hetkellä joitakin erityistapauksia lukuunottamatta loppuunmaksetut, mistä johtuen sivuutan ne tällä maininnalla.

[21] Myöntämisedellytyksistä ks. *Saastamoinen* s. 55—56.

[22] Ks. yksityiskohtaisesta jakautumisesta maatilahallitus: lainatilastoja 1979 s. 11 ja *Saastamoinen* s. 64. Vuoden 1979 lainatilasto on viimeinen koottu tilasto. Myöhemmät tilastot ovat erillisinä tietokoneliuskoina, mistä johtuen olen käyttänyt lähteenä vuoden 1979 tilastoja.

[23] Milloin tilalla oli tehty valtion toimesta suuria kustannuksia vaativia perusparannustöitä eikä kustannuksia ollut otettu huomioon kauppahintaa vahvistettaessa, tila oli MKL

distetty osuus yhteiseen alueeseen tai muu etuus, tila joutui pantiksi osuuden tai etuuden myyntihinnasta. Tämä legaalinen panttioikeus puolestaan oli ajallisesti rajoittamaton ja korkea-asteisesti etuoikeutettu. Muilla lainoilla taas oli sopimusperusteinen kiinnitysvakuus.[24] Eri vakuusjärjestelyjen syitä ei tuoda esiin; on kuitenkin oletettavaa, että korkea-asteiset etuoikeudet selittyvät versio in rem-ajattelulla. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus lainan vakuutena lienee puolestaan johtunut MK 11: 2:n käyttökelpoisena pidetyn konstruktion kopioimisesta — kopioimista on todennäköisesti edistänyt se, että konstruktiota jouduttiin joka tapauksessa käyttämään myyntihinnan vakuutta järjestettäessä.

Maankäyttölainsäädännön nojalla myönnettiin lainoja 1959—31. 3. 1977 välisenä aikana 252.000. Lainojen pääoma oli yhteensä noin 2.104 milj. markkaa. Puolet lainamäärästä koostui maanostolainoista.[25] Lainojen takaisinmaksuajat vaihtelivat 10—31 vuoteen. Viimeiset lainat tulevat näin ollen takaisinperityiksi vasta vuonna 2008.

Perittävinä on edelleen myös MKL:ia edeltäneeseen asutuslainsäädäntöön perustuvia saatavia. Käytännön merkitystä on lähinnä vuoden 1936 asutuslain ja vuoden 1945 maanhankintalain mukaisilla saatavilla. Maanhankintalainat myönnettiin pääsääntöisesti kiinnitysvakuutta vastaan.[26] Legaalista panttioikeutta käytettiin vain valtion kauppahintasaatavan vakuutena. Viimeksimainittuja saatavia oli vuoden 1985 lopussa takaisinperittävinä yhteensä noin 15.000 kappaletta, pääomaltaan 20,5 milj. markkaa. Viimeiset saatavat tullevat takaisinmaksetuiksi vuonna 1995.[27]

Vuoden 1936 asutuslain mukaisia kauppahintasaatavia on vielä perittävänä 1.200 kappaletta. Niiden yhteinen pääomamäärä on 6,3 milj. markkaa. Alkuperäisen maksuaikataulun mukaan saatavat suoritetaan

98 §:n nojalla kustannusosuutensa ja sen koron panttina. Panttioikeus oli ajallisesti rajoittamaton, ja valtion saatava nautti korkea-asteista etuoikeutta.

[24] Yleiskuvaus MKL:n lainajärjestelmästä on julkaisussa *Asutushallinto 1917—1967* s. 23—49. Vakuusjärjestelyistä ks. maankäyttölainsäädännön uudistamiskomitean mietintö KM 1950: 10 s. 272 ss. Rahalaitosten kannalta ks. *Rautakivi* Osuuskassalehti 1959 s. 83—84 ja *Haapanen* Säästöpankki 1965 s. 345 ss.

[25] Ks. maatilahallitus: lainatilasto 1979 s. 9.

[26] Ks. *Asutushallinto 1917—1967* s. 29.

[27] Maanhankintalain (396/45) panttioikeussäännös 112 § kuului seuraavasti: »Edellä 96 ja 105 §:ssä tarkoitetun myyntihinnan ja sellaisen valtion saamisen maksamisen vakuudeksi, joka on johtunut tilan kauppahinnan tai sen osan suorittamisesta 70 §:ssä säädetyllä tavalla, on valtiolla tilaan tai sen osaan maksamattoman kauppahinnan etuoikeus, ja on valtion saaminen lainhuudatuksen yhteydessä tilaan kiinnitettävä.» Lain 70 § sääntely vapaaehtoisella kaupalla hankitun tilan kauppahinnan suorittamista asutusrahastosta tai valtion velkasitoumuksilla. Ellei koko kauppahintaa voitu suorittaa 70 §:ssä säädetyllä tavalla, maan luovuttajalla oli myös maksamattoman kauppahinnan etuoikeus (112.2 §).

loppuun vuonna 1990. On kuitenkin todennäköistä, että edellä mainittu erikoislainsäädäntö nopeuttaa takaisinperintää.[28]

c. *Maatilaperimys*

Perintökaareen vuonna 1982 lisätyllä 25 luvulla pyritään säilyttämään jäämistöön kuuluva maatila elinkelpoisena kokonaisuutena. Tämä tapahtuu siten, että tilanpitoa jatkava osakas voi vaatia maatilan ja sen irtaimiston sisällyttämistä hänen perintöosuuteensa. Jos osuuden arvo alittaa tilan PK 25 luvun mukaan määräytyvän arvon, tilanpitoa jatkavan osakkaan on suoritettava muille osakkaille erotus lunastushinta. Toisin sanoen kyseessä on lunastusoikeus.[29]

Lunastusta saava osakas voi sopia muista osakkaista riippumatta lunastuksen maksuajasta ja korosta tilanpidonjatkajan kanssa. Ellei sopimusta tehdä, maksuajan määrää pesänjakaja. Maksuajan on PK 25: 2.1:n mukaan oltava kohtuullinen, enimmäismaksuaika on kuitenkin kaksi vuotta. Maksamattomalle lunastukselle on suoritettava Suomen Pankin kulloinkin vahvistama peruskorko. Ellei lunastusta suoriteta erääntymisaikana, tulee suoritettavaksi korkolain mukainen viivästyskorko.[30] — Jos PK 25 luvun ratiolle annetaan maksuaikojen määräämisessä merkitystä, on oletettavaa, että käytännössä tullaan turvautumaan maksimiaikoihin.[31]

Lunastuksen perustuessa osakkeiden väliseen sopimukseen legaalisia vakuusjärjestelyjä ei tarvita; vakuus voidaan perustaa sopimuksen yhteydessä. Eri asemassa on pesänjakajan toimittama lunastus. On selvää, että lunastaminen, joka ei ole sidottu käteissuoritukseen, luo korostetun vakuustarpeen. Tilanpidonjatkaja joutuu säännönmukaisesti käyttämään tilaa vakuutena saadakseen luottoa maatalouden alkupääomaksi ja lunastushinnan suorittamiseksi. Tilan-

[28] Haastattelutieto 13. 12. 1985 Liisa-Maija Jokinen (maatilahallitus). Asutuslainsäädännön vakuusjärjestelyistä yleensä ks. *Haataja,* Maaoikeus II s. 308 ss. ja *Lumiala* LM 1938 s. 352 ss. Asutuslain (332/36) panttioikeussäännös 84 § kuului:

»Saamisella, joka on johtunut pakkolunastetun maan, valtionmaan tai asutusrahaston varoilla asutustarkoituksiin hankitun maan luovuttamisesta taikka asutusvarojen käyttämisestä maan hankkimiseen, on luovutettuun kiinteistöön maksamattoman kauppahinnan oikeus. Samanlainen oikeus on edellämainitun saamisen jälkeen alueen luovuttajalle maksamatta jääneellä kauppahinnalla. Nämä saamiset voidaan omistajaa kuulematta tilaan kiinnittää.» On erittäin epätodennäköistä, että asutuslain tai maanhankintalain mukaisia panttioikeuksia olisi vielä pakkokiinnittämättöminä voimassa.

[29] Ks. *Aarnio — Kangas* s. 286 ja *Aarnio — Saarenpää — Santala* s. 69.

[30] Ks. *Aarnio — Kangas* s. 287.

[31] Vrt. HE 1980: 149, jossa lähdettiin siitä, että rahasuoritusten korottomuuden takia maksuaika ei saisi muodostua juurikaan olennaisesti kaavailtua vuoden vähimmäisaikaa pitemmäksi.

teessa ajaudutaan välttämättä näiden velkojatahojen keskinäiseen kilpajuoksuun. PK 25 luvussa muiden osakkaiden vakuustarve tyydytetään pakkokiinnitysoikeudella; kyseessä on toisin sanoen paluu jo kertaalleen hylättyyn ja arkaistisena pidettyyn instituutioon. PK 25 luvun esitöissä omaksuttua ratkaisua perusteltiin varsin laajasti, eri vaihtoehtoja harkiten. Pakkokiinnitysvaihtoehdon heikkoutena pidettiin sitä, että kiinnitys vaati tilanpidonjatkajalle myönnettyä lainhuutoa. Esityksen eduskuntakäsittelyssä tätä kuitenkin pidettiin toisarvoisena. Lakivaliokunta arveli optimistisesti, että kanssaperilliset ovat yleensä selvillä siitä, milloin jatkaja hakee tai voi hakea lainhuutoa ja voivat siten panna vireille omat kiinnityshakemuksensa.[32] Legaalisen panttioikeuden käyttöönotto torjuttiin ideologisin perustein. Todettiin, että yleisten sääntöjen soveltaminen olisi paikallaan senkin takia, että salaisista panttioikeuksista pyritään luopumaan ja säännös (PK 25: 2.2) vastaisi näin kiinnitysjärjestelmän yleisiä periaatteita.[33] Näin ainoaksi vaihtoehdoksi jäi pakkokiinnitys.

Pakkokiinnityskompetenssin luo PK 25: 2.2, joka kuuluu seuraavasti:

> Kun jako on saanut lainvoiman, saa rahasuoritukseen oikeutettu perillinen tai testamentinsaaja maatilan omistajaa kuulematta hakea tämän saamisensa vakuudeksi kiinnityksen jaon kohteena olleeseen maatilaan tai tilanosaan.

PK 25 luvun esitöistä heijastuu erittäin selvästi käsitys, että lunastusta saavien osakkaiden maksunsaantioikeus määräytyy kaikissa suhteissa 'yleisten sääntöjen' eli KiinA:n, UL:n ja KS:n mukaisesti. Kun pakkokiinnitys on tullut vahvistetuksi, sen etuoikeus määräytyy KiinA 22 §:n 'yleisten sääntöjen' nojalla, toisin sanoen lunastushintasaatava saa kiinnityksen hakemispäivän mukaisen etuoikeuden. Lakivaliokunta totesikin käsitellessään esitystä PK 25 luvuksi, että koska etuoikeudesta ei ole otettu säännöstä kyseiseen lakiin, yleiset kiinnityksen etuoikeutta koskevat säännöt soveltuvat tapaukseen.[34] Kirjallisuudessa on tästä syystä pidetty selvänä, että maatilaperimykseen ei voida soveltaa MK 11: 2:n säännöksiä maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta.[35]

Samaa käsitystä heijastavat myös *Aarnio — Saarenpää — Santala*[36], jotka toteavat: »Maksamattoman kauppahinnan etuoikeussäännöksen soveltamista vastaan puhuu puolestaan se, että kiinnitysjärjestelmässä pyritään yleensä-

[32] Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 2 s. 6/1982 vp.

[33] Vrt. OM 1980: 2 s. 87, jonka kannanotot ovat vähemmän jyrkkiä todeten vain, että salainen etuoikeus kaipaa harkintaa. Tanskan vanhemman oikeuden osalta ks. *Vinding Kruse* s. 1360—1361.

[34] Näin lakivaliokunnan mietintö n:o 2 s. 6/1982 vp.

[35] Ks. *Aarnio — Kangas* s. 287.

[36] Ks. *Aarnio — Saarenpää — Santala* s. 73.

kin vapautumaan ns. salaisista panttioikeuksista eikä sellaisen säätäminen tässä erityistapauksessa olisi sanotun kehityssuunnan mukaista.» On mielestäni kyseenalaista, voidaanko *legaalisten* panttioikeuksien — eikä vain salaisten — kohdalla ylipäätään erottaa tällaista tendenssiä. Vielä kyseenalaisempaa on, voidaanko riidattomiakaan oikeuspoliittisia kehitysarvioita käyttää konkreettisen laintulkinnan ratkaisevina argumentteina. Pidän kuitenkin selvänä, että perinnönjakoa ei voida oikeustoimityyppinä sijoittaa MK 11: 2:n soveltamisalaan silloinkaan, kun siinä käytetään pesän ulkopuolisia varoja.

Tilan luovutuksensaajan ja lunastukseen oikeutetun osakkaan välinen kollisio ratkeaa KiinA 17.1 §:n mukaisesti, joskin PK 25: 7:n määräaikainen luovutuskielto vähentää kollision todennäköisyyttä.[37]

PK 25 luvun pakkokiinnitys on yksityiskohdissaan saanut luvun esitöissä osakseen vain vähän huomiota, mistä johtuen säännös herättää useita ongelmia.[38] KiinA:n 'yleiset säännökset' lähtevät siitä — ja lähtivät myös pakkokiinnitysinstituution valtakaudella — että kiinnitys vahvistetaan *asiakirjasta* ilmenevän maksunsaantioikeuden vakuudeksi. PK 25: 2.2 käyttää kuitenkin väljää ilmaisua 'rahasuorituksen' vakuudeksi, mikä sisältää PK 25: 2.1:ssä tarkoitetun lunastushinnan, sille tulevan peruskorkoa vastaavan koron ja viivästyskoron. Pakkokiinnitys voidaan kuitenkin mainitusta kirjaamisoikeudellisesta periaatteesta johtuen vahvistaa mainittujen erien vakuudeksi vain, jos ne kaikki on mainittu pesänjakajan laatimassa jakokirjassa. Jos jakokirja ei mainitse esimerkiksi viivästyskorkoa, kiinnityshakemus on tältä osin hylättävä. Näin ollen lunastusta saava osakas pystyy pakkokiinnityksellä varmistamaan itselleen esineoikeudellisesti suojatun maksunsaantioikeuden vain, jos siitä on mainittu jakokirjassa; muiden vaateiden — vaikka ne käyvät suoraan ilmi laista — kyseessäollessa hän on tavallinen velkoja.[39]

---

[37] Kiinteistön luovutus vastoin PK 25: 7:n kieltoa aiheuttaa tilanpidonjatkajalle korvausvastuun. Vastuu käsittää saadun kauppahinnan ja jaossa noudatetun, PK 25: 2:n mukaisesti lasketun alemman arvon erotuksen. Vastuuta on pidetty »eräänlaisena perusteettoman edun palautuksena». Ks. *Aarnio — Kangas* s. 294. Lunastukseen tyytyneiden osakkeiden palautusvaade on velvoiteoikeudellinen, eikä sillä ole etuoikeutta. Tästä syystä KiinA 17.1 §:n kollisio ei ole lunastusta saavien osakkeiden kannalta yhdentekevä.

[38] Ks. esim. KM 1975: 84 s. 129—130.

[39] *Aarnio — Saarenpää — Santala* sisältää liitteenä jakokirjan mallin. Mallissa tilanpidonjatkaja velvoitetaan suorittamaan muille osakkaille lunastussummat »kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun tämä perinnönjako on tullut lainvoimaiseksi perintökaaren 25 luvun 2 §:n 1 momentissa säädettyine korkoineen.» Ks. mt. s. 193. Epäselvää on, täyttääkö maininta kirjaamisoikeudellisen täsmällisyysperiaatteen vaatimukset. Tosin maininnan täytynee katsoa käsittävän molemmat lainkohdassa tarkoitetut korkotyypit.

Viivästyskoron korkokanta on laissa määrätty, ja sen enimmäismäärä voidaan ilmoit-

PK 25: 2:n mukainen pakkokiinnitys voidaan vahvistaa omistajaa kuulematta. Kuulemisesta luopumisella lienee pyritty helpottamaan kiinnitysmenettelyä. *PK 25: 2 muodostaa tässä suhteessa ainutkertaisen poikkeussäännöksen.*[40] Säännöksestä samalla seuraa, ettei kyseinen pakkokiinnitys seuraa kiinnityspäätöksen oikeusvoiman ja kiinteistön omistajan väitteenteko-oikeuden osalta samoja sääntöjä kuin muut KiinA:n tarkoittamat kiinnitykset. Esitöistä ei voida päätellä, onko tämä tapahtunut tarkoituksellisesti vaiko erehdyksessä.[41]

PK 25: 2.2 antaa lunastusta saaville osakkeille pakkokiinnityskompetenssin, kun jako on saanut lainvoiman. Onko perinnönjaon lainvoimaisuus ehdoton edellytys kiinnityksen hakemiselle? Toisin sanoen jätetäänkö hakemus tutkimatta, jos osakas hakee pakkokiinnitystä ennen jaon lainvoimaiseksi tuloa? Ennakollinen hakemus olisi osakkaan kannalta mielekäs, vaikka kiinnitys voitaisiinkin vahvistaa vasta jaon tultua lainvoimaiseksi. Hän saisi pakkokiinnityksen vireillepanemisella etumatkan tilanpidonjatkajan velkojiin nähden. Kirjallisuudessa onkin suositeltu kiinnityksen vireillepanoa ja lykkäyksen pyytämistä jo ennen kuin edellytykset lainhuudon myöntämiselle tilanpidonjatkajalle ovat olemassa, toisin sanoen ennen jaon lainvoimaiseksi tuloa.[42] Menettelyn lainmukaisuus on kuitenkin yleisten kirjaamisoikeudellisten periaatteiden nojalla kyseenalainen. Kiinnityksen vahvistamisedellytysten on oltava kiinnityksen hakemishetkellä olemassa: kiinnityksen myöntämisen on oltava periaatteessa mahdollista. Jos kiinteistö ei esimerkiksi muodosta kirjaamiskelpoista yksikköä, hakemusta ei voida saada vireille.[43] Vastaavan kiinnityk-

---

taa kiinnityspäätöksessä. Spesialiteettiperiaate ei näin ollen estä pakkokiinnitystä. Sen sijaan muu korko seuraa peruskorkoa, eikä sen enimmäismäärää — minkä ilmoittamista täsmällisyysperiaate edellyttäisi — voida ilmoittaa. Tästä syystä kiinnityshakemus koron vakuudeksi tulisi ankarasti tulkiten hylätä. Kun peruskoron määrä on kuitenkin yleisesti tiedossa, kyseisestä periaatteesta voitaneen poiketa, joskaan vaihteleva peruskorko ei tietenkään tarkkaan ottaen täytä täsmällisyysvaatimusta.

[40] PK 25: 2:n esikuvina tässä suhteessa lienevät toimineet vuoden 1936 asutuslaki ja vuoden 1945 maanhankintalaki, jotka sisälsivät samanlaisen määräyksen saatavien kiinnittämisestä omistajaa kuulematta.

Pysyvyyskiinnitysten kyseessäollessa kiinnittäminen omistajaa kuulematta on tavallisempaa. Ks. esim. *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 222 lähteineen.

[41] Omistajan väiteoikeutta ja sen rajoituksia tarkastellaan yksityiskohtaisemmin jaksoissa 4.3 ja 7.3.

[42] Näin *Aarnio — Saarenpää — Santala* s. 162, jossa hakemuksen vireillesaantia pidetään itsestään selvänä.

[43] On siis selvää, että määräalaan kohdistuvaa kiinnityshakemusta ei voida asiallisesti

sen edellytyksen muodostaa sitoumuksen antajan lainhuuto (KiinA 3 §). Kiinnityshakemusta ei sen puuttuessa voida tutkia edes lykkäämistä varten.[44]

PK 25: 2.2 ei ole johtanut KS 10 §:n tai UL 7: 3.2:n vastaavaan muuttamiseen. Näin ollen kiinteistön ulosmittaus tai kuuluminen konkurssivarallisuuteen estää pakkokiinnityksen vahvistamisen. Kun kiinteistö kuuluu tilanpidonjatkajan ulosmittauskelpoiseen omaisuuteen heti perinnönjaon tultua toimitetuksi, on täysin mahdollista, että pakkokiinnityksen vahvistaminen PK 25: 2.2:n nojalla ei käy missään vaiheessa päinsä. Näin tapahtuu silloin, kun kiinteistö ulosmitataan tilanpidonjatkajan velasta ennen perinnönjaon lainvoimaiseksi tuloa. Lunastusta saavien osakkeiden asema on olennaisesti heikompi kuin mitä myyjällä on MK 11: 2:n nojalla.

> Näyttää siltä, että kuvattua eksekuutiotilannetta ei olisi otettu huomioon PK 25 luvun valmistelussa. Tämä olisi ymmärrettävä, jos nimenomainen normi estäisi tilan ulosmittaamisen kyseisen välitilan aikana. Suomen oikeuteen ei tällaista normia kuitenkaan sisälly: velallisen oikeuden ehdollisuus ei estä ulosmittausta. PK 25: 7 ei ole luovutuskielto vaan (vahingon)korvaussäännös. Sitä ei käsitteellisesti voida pitää UL 4: 9:ssä tarkoitettuna luovutuskieltona, joka poistaisi kiinteistön ulosmittauskelpoisuuden. Myöskään kiinteistön myymiselle pakkohuutokaupalla välitilan aikana ei — päinvastoin kuin eräissä muissa oikeusjärjestyksissä — ole estettä.[45] Tässä pakkohuutokaupassa lunastusta saava osakas on

käsitellä eikä lykätä siihen saakka, kunnes kiinteistönmuodostus on loppuunsuoritettu.

Kirjallisuudessa on lainhuudon osalta katsottu, ettei ostaja voi ennen omistusoikeuden siirtymistä saada lainhuutohakemustaan vireille. Ostajan lainhuutohakemus on hylättävä. Vallitsevasta kannasta ks. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 367—368, joka puoltaa lykkäyslainhuudon myöntämistä silloin, kun kiinteistö on myyty omistuksenpidätysehdoin. Perusteluna hän viittaa siihen, että omistuksenpidätyksellä myyjälle on perustettu vain purkuoikeus ja että lainhuutohakemuksen vireilletulo ei vaaranna myyjän oikeusasemaa.

[44] Säännöstä voitaneen ajatella tehtäväksi poikkeus silloin, kun lainhuutoa on haettu mutta kirjaamisasia on lykätty. Tällöin voitaisiin myös kiinnityshakemus käsitellä ja lykätä. Eräissä tapauksissa on nimenomaan määrätty, että kiinnityshakemus on heti hylättävä. Tällainen säännös on KiinA 5.1 §:ssä; säännöksen mukaan kiinnityshakemus saatavan vakuudeksi on heti hylättävä, ellei omistajan suostumusta esitetä. Mielestäni säännöstä ei voida tulkita vastakohtaispäätelmin eli siten, että kaikissa muissa tapauksissa lykkäys on sallittu. KiinA 5.1 § on tältä osin ilmaus yleisestä periaatteesta. Lykkäystä voidaan myöntää vain sitä varten, että hakija esittää selvityksen muutoinkin jo olemassaolevista kiinnityksen edellytyksistä. Ks. oikeusministeriön oikeushallinto-osasto: kiinnitysasiain lomakkeiden käyttöohjeet s. 19, jonka esimerkkitapauksen mukaan kiinnityshakemuksen käsittelyä siirrettiin, jotta hakija voi esittää tilan omistajan aviopuolison suostumuksen. Jos lykkäystä olisi pyydetty suostumuksen *hankkimiseksi,* olisi hakemus omaksumani kannan mukaan tullut hylätä. Lykkäämisen käyttöalasta Ruotsin oikeudessa ks. *Koulu — Hämäläinen* s. 66—67 ja prop. 1970: 20 B_2 s. 635—642. Ks. jäljempänä jakso 4.3.a.i, erityisesti alaviite 23.

[45] De lege ferenda myymiskielto olisi varsin perusteltu. On todennäköistä, että velal-

etuoikeudeton velkoja, jonka on hankittava ulosottoperuste ja jonka saatavasta kiinteistö on ulosmitattava.

MK 11: 2:n ja PK 25: 2.2:n oikeusasemien eroavaisuudet eksekuutiotilanteissa selittyvät sillä, että MK 11: 2 antaa velkojalle (myyjälle) 'esineoikeudellisen' statuksen jo ennen pakkokiinnitystä. Kiinnitys merkitsee jo syntyneen oikeuden säilyttämistä.[46] PK 25: 2 puolestaan antaa velkojalle (lunastusta saavalle osakkaalle) mahdollisuuden 'esineoikeudellisen' oikeusaseman luomiseen omin toimin. Eroavaisuus on siis systemaattisesti perusteltavissa. Eri asia on, että lopputulos saattaa olla kohtuuton lunastusta saavia osakkaita kohtaan.

d. Arviointia

Lainojen vakuutena käytettyä, sopimusperusteisen vakuuden korvaavaa legaalista panttioikeutta on arvosteltu ankarasti ideologisin perustein. Vaikka kritiikin tueksi ei olekaan esitetty konkreettisia epäkohtia, se on kuitenkin johtanut menettelystä luopumiseen. Vain alueilla, missä legaalisen panttioikeuden tarkoituksenmukaisuus sopimusperusteiseen verrattuna on ollut ilmeinen, vanhaan konstruktioon on pitäydytty. Näin on tapahtunut silloin, kun

1) varojen käyttötarkoitus on tiukasti määrätty ja niiden käyttö viranomaisten kontrolloimaa,[47]

2) lainamäärät ovat keskimäärin vähäisiä, mistä johtuen kustannukset sopimusperusteisen panttioikeuden perustamisesta muodostuisivat kohtuuttomiksi,[48] ja

3) lainat kohdistuvat suureen määrään eri kiinteistöjä.

Sekä OsOttoL:ssa että MPL:ssa panttioikeuden kirjaamisesta on huolehdittu. Panttioikeus ei lähtökohtaisesti voi vaarantaa sivullisseuraajaa — sen sijaan korkea-asteinen etuoikeus on riskitekijä muille velkojille, ellei ennakoitua arvonlisäystä tapahdu. Varojen käyttökontrollista ja lainojen edullisuudesta johtuen tämä on kuitenkin epätodennäköistä.

---

lisen oikeuden epävarmuus, toisin sanoen vaara omaisuuden menettämisestä, alentaa radikaalisti sitä hintaa, jonka ostohalukkaat ovat valmiit tarjoamaan. Huomattavasti vaikeampi on sen sijaan perustella, miksi tilan ulosmittaus tulisi kieltää. Tällainen ratkaisu poikkeaisi muista ulosmittauskielloista, joiden taustalla ovat säännönmukaisesti sosiaaliset syyt.

[46] Ks. edellä 3.2.b.

[47] Kontrollointi varmistaa arvonlisäyksen, joka on erityisesti korkea-asteisen etuoikeuden oikeuspoliittinen perusta.

[48] Maatalous- ja metsäpoliittisessa lainanannossa on perinteisesti jo ennen vuoden 1940 lakia valtion lainausrahastosta lähdetty siitä, ettei julkisia varoja voida lainata ilman vakuutta. Toisaalta on selvää, että lainan vähäisyys tekee vakuuden vaatimisen epätarkoituksenmukaiseksi. Kyseenalaista on, missä määrin esimerkiksi MPL:n vakuussysteemi on rationaalisesti perusteltavissa kustannus-hyötynäkökohdilla. Ks. edellä jakso 2.4.b. *i.f.*

Myös PK 25: 2.2:n pakkokiinnitysoikeus nojaa ideologisiin lähtökohtiin. Järjestely ei aiheuta riskejä sivullissuhteissa, mutta on toisaalta jättänyt lunastusta saavan osakkaan huomattavan suojattomaksi. Kirjallisuudessa onkin osuvasti todettu, että lunastusta saavat osakkaat tulevat suojatuiksi vain ollessaan yhteistoiminnassa tilanpidonjatkajan kanssa.[49] Ellei näin tapahdu, järjestely jättää muut osakkaat suojattomiksi. PK 25: 2.2:n pakkokiinnitysoikeus ei anna suojaa silloin, kun sitä nimenomaan tarvittaisiin — yhteistoimintatapauksissa suojan tarve on vähäinen. PK 25: 2.2 on mielestäni epäonnistunut säännös, joka ei pysty täyttämään tavoitteitaan. On luultavaa, että ideologisista lähtökohdista vapautunut valmistelu olisi johtanut lunastusta saavien osakkaiden etuja paremmin turvaavaan ratkaisuun.

3.6. LEGAALINEN PANTTIOIKEUS EDISTÄÄ KIINTEISTÖ- JA VESISTÖTOIMITUSTEN SUORITTAMISTA

a. Jakolainsäädäntö

Legaalinen panttioikeus liittyy jakolainsäädännössä kahdenlaisiin maksuihin. Ensinnäkin sen avulla varmistetaan ns. toimitusmaksujen periminen. Toimitusmaksu on maksu, jonka valtion tai kunnan viranomainen perii vahvistetun taksan mukaisesti suorittamastaan kiinteistötoimituksesta. Legaalisen panttioikeuden ensisijainen tavoite on epäilemättä maksun perimisen helpottaminen; toissijaisesti panttioikeus edistää tarpeellisten toimitusten suorittamista.[1]

Toiseksi legaalinen panttioikeus liittyy korvauksiin, joita jakoon osallisen kiinteistön omistaja velvoitetaan suorittamaan toisen kiinteistön omistajalle.

[49] Näin *Aarnio — Saarenpää — Santala* s. 161—162. Käytännössä lunastuksen saavan osakkaan on oltava mukana toimeksiannossa, jolla lainhuudon ja kiinnitysten hakeminen käytännössä järjestetään. Ongelmallisimpana kirjoittajat pitävät tilannetta silloin, kun pesänjakaja on toimittanut jaon eivätkä osakkaat ole hyväksyneet jakokirjaa, toisin sanoen yhteistoimintaan ei päästä.

[1] Toimitusmaksuihin liittyvä legaalinen panttioikeus voitaisiin sijoittaa myös seuraavassa jaksossa tarkoitettuihin, kiinteistön käyttöä edistävistä suorituksista perittäviin maksuihin. Kun toisaalta kiinteistötoimituksiin liittyvät maksunsaantioikeudet, joita legaalinen panttioikeus varmistaa, muodostavat oman selväpiirteisen kokonaisuutensa, olen käsitellyt kaikkia kyseisiä maksunsaantioikeuksia tässä yhteydessä.

Toimitusmaksuista ks. esim. *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 177 ja *Haataja*, Maanjaot ja talojärjestelmä s. 744 ss. JL:n alkuperäisistä niukkasanaisista esitöistä ks. jakoasetustoimikunnan ehdotus 1949 s. 71—72 ja KKO:n lausunto 1940 s. 151—152. Myöhemmistä muutoksista ks. HE 1972:22 s. 3—5.

Useimmiten korvaus on vastike maksavan kiinteistön toimituksessa saamasta edusta eli sen substanssin tai käyttökelpoisuuden lisääntymisestä. Legaalinen panttioikeus on johdonmukainen seuraus käteissuorituksista luopumisesta. Käteissuoritukset aiheuttaisivat vaikeuksia kiinteistöjen omistajille, mikä puolestaan johtaisi kiinteistöjen käytön kannalta tarpeellisten toimitusten sikseen jäämiseen. Legaalinen panttioikeus ja siihen liittyvä korkea-asteinen etuoikeus turvaavat luovuttajakiinteistön omistajan aseman tämän välitilan aikana.[2]

Toimituskustannuksissa voidaan erottaa välittömästi maksettavat toimitusmenot (JL 263 §), maanmittausmaksu (MaanmittmaksuL 320/72) ja valtion varoista ennakolta maksettujen kustannusten takaisinmaksu (laki uusjakojen tukemisesta 24/81).[3] Välittömästi maksettaviin toimitusmenoihin luetaan eräiden henkilöiden palkkiot, asiakirjojen hankkimismenot, korvaukset kokous- ja työhuoneesta jne. Menoista on tehtävä tili toimituksessa, ja toimitusmiesten on määrättävä, kenen ne on suoritettava (JL 157 §).[4] Toimitusmiesten määräämästä maksuunpanosta voidaan tehdä VeroUL:n mukainen perustevalitus.[5]

Kyseiset toimitusmenot nauttivat JL 276 §:n mukaista legaalista panttioikeutta.[6] Lainkohdan mukaan tila on panttina korvauksesta ja kustannuksesta, joka on maanmittaustoimituksessa pantu siltä maksettavaksi. Kyseisten korvausten etuoikeudesta on voimassa, mitä julkisoikeudellisten suoritusten etuoikeudesta on säädetty. Vakiintuneen tulkintatradition perusteella viittauksen katsotaan tarkoittavan KiinA 22.4 §:ää.[7] Omaa aikamäärettä ei JL 276 §:ssä — sen enempää kuin JL 263 §:ssäkään — ole. Näin ollen sovellettavaksi tulee KiinA 22.3 §:n yleinen aikamääre.

Maanmittausmaksu on välittömästi maksettavien toimitusmenojen lisäksi perittävä, valtiolle tuleva maksu. Maksu on korvaus toimituksen suorittamisesta. Maksun määräytymisperusteet annetaan MaanmittmaksuL 2 §:ssä. Laissa on erityinen säännös maanmittausmaksun pantti- ja etuoikeudesta. Lain 5 §:n mukaan tila, jonka osalta on määrätty suoritettavaksi maanmittausmaksu, on

[2] Näin *Pietilä*, Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen s. 482—483 ja *Holma* s. 93.

[3] Terminologia poikkeaa JL:n käyttämästä. JL puhuu toimituskustannuksista tarkoittaen välittömästi maksettavia toimitusmenoja ja maanmittausmaksuja (JL 263.3 §). Käytän tässä ilmaisua laajassa merkityksessä sisällyttäen siihen myös mainittujen ennakkosuoritusten takaisinmaksun.

[4] Asianosaisten sopimisvallasta ks. *Hyvönen*, Asianosaisten määräämistoimista kiinteistötoimituksessa s. 103—106.

[5] Näin KHO 1969 A II 166. Ks. myös *Rekola* LM 1944 s. 454.

[6] Vrt. KM 1981:45 s. 48, jonka mukaan toimitusmenoihin ei liittyisi panttioikeutta.

[7] Ks. *Suomaa* s. 249—250.

siitä päivästä, jona toimitus on saanut lainvoiman, panttina maanmittausmaksusta ja sille tulevasta 12 prosentin korosta. Maksu saadaan korkoineen ottaa tilasta riippumatta siitä, kuinka kauan ne ovat olleet maksamatta, samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista maksuista on säädetty. Etuoikeus on siis ajallisesti määräämätön, mikä lienee johtunut lain 11 §:stä, joka mahdollistaa lykkäyksen myöntämisen maanmittausmaksun suorittamiselle enintään viideksi vuodeksi.

Toimitusmiehet määräävät toimituksen yhteydessä, kenen suoritettavaksi maksu määrätään. Maksun vahvistaa maanmittauskonttori. Vahvistamispäätöksestä voidaan valittaa HValL:n mukaisesti. Myös VeroUL:n mukainen valitustie on käytettävissä.[8]

Maanmittausmaksujen taloudellinen merkitys on huomattava. Vuonna 1985 kiinteistötoimitusten asianosaisilta perittiin maanmittausmaksuja (1.000 markoin) toimitusten laadun mukaan jaoteltuna seuraavasti:

lohkomiset	38.841
halkomiset	6.432
yksityistietoimitukset	4.598
tilusjärjestelyt	388
lunastustoimitukset	1.578
rajankäynnit	1.110
muut	3.211

Tiedot, jotka hankki Veikko Tapanainen, on saatu erikseen laskemalla maanmittaushallituksen sisäisestä kirjanpidosta.

Uusjakojen tukemisesta annetun lain nojalla voidaan uusjakoihin liittyvät kustannukset maksaa etukäteen valtion varoista (2 §).[9] Näin maksetut kustannukset peritään takaisin valtiolle vuotuismaksuin, elleivät ne jää valtion lopulliseksi menoksi. Takaisinperittävien kustannusten määrä vaihtelee 50—85 prosenttiin.

Lain 10 §:n mukaan jaonalainen tila on panttina takaisin perittävien kustannusten suorittamisesta, ja sanotut kustannukset voidaan ottaa tilasta riip-

[8] Näin aikaisemman oikeuden osalta KHO 1969 A II 165, jossa perustevalitus tutkittiin ja hylättiin perusteluin, että maksu perustui lainvoimaiseen toimitusmiesten päätökseen.

[9] Laki kumosi vuodelta 1960 olleen, maanmittaustoimitusten tukemisesta valtion varoilla annetun lain (42/60). Viimeksimainittu laki puolestaan oli korvannut vuonna 1938 säädetyn vastaavan lain (217/38). Aikaisemmasta lainsäädännöstä ks. *Suomaa* s. 130 ja *Haataja,* Maanjaot ja talojärjestelmä s. 308 ja 744 ss. Voimassaoleva laki sallii, aikaisemmista laeista poiketen, pelkästään uusjakojen toimittamisen tukemisen. Ks. perusteluista HE 1980:42 s. 2.

Lain nojalla ennakkorahoitetaan vireilläolevia 50 uusjakoa, joissa kussakin on mukana 100—200 kiinteistöä (tieto saatu maanmittaushallituksesta Veikko Tapanaiselta).

pumatta siitä, kuinka kauan ne ovat olleet maksamatta, samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista maksuista on säädetty. Kustannusten maksuunpanosta huolehtii maanmittauskonttori. Mainittuun maanmittauskonttorin päätökseen ei saa hakea muutosta (17 §); sen sijaan VeroUL:n mukainen perustevalitus maksuunpanosta on kiinteistön omistajan käytettävissä.[10] Takaisinperiminen alkaa viidentenä vuonna sen jälkeen, kun maanmittauskonttori on tehnyt päätöksen käytettävien varojen lopullisesta määrästä ja niiden takaisinperimisestä (asetus uusjakojen tukemisesta 211/81 13.1 §) — maksuajat muodostuvat näin ollen käytännössä pitkiksi ylittäen säännönmukaisestikin 20 vuotta. Pitkä maksuaika ja maksujen suuruus — enimmillään maksut saattavat olla tilaa kohti jopa 500.000 markkaa[11] — tekevät maksuvelvollisuudesta sivullisen kannalta merkittävän riskitekijän.

Jaon asianosaiset eivät voi keskinäisin sopimuksen vapautua uusjakojen tukemisesta annetun lain mukaisesta vastuusta. Ratkaisussa KHO 1952 II 361 katsottiin, ettei sitä järjestystä, jolla siirtokustannukset tuli valtiolle takaisinmaksaa vuoden 1938 lain nojalla, voitu valtiota sitovasti sopimuksin muuttaa. Sen sijaan sopimus on pätevä asianosaisten välillä ja luo keskinäisen regressivastuun.[12] Regressivaade ei kuitenkaan nauttine esineoikeudellista suojaa.[13]

Legaalisen panttioikeuden syntyajat ovat säännösten sanamuotojen perusteella erilaiset. JL 263 §:n toimitusmenot sisältyvät siihen toimituskustannusten tiliin, joka toimitusmiesten on JA 87 §:n mukaan tehtävä. JA 87.2 §:ssä määrätään lisäksi, että toimitusmiesten on päätettävä ja pöytäkirjaan merkittävä, minkä perusteen mukaan valtion varoista etukäteen maksettavat toimituskustannukset peritään asianosaisilta takaisin. Myös maanmittausmaksu perustuu viime kädessä toimitusmiesten päätökseen, joskin huomioon on otettava MaanmittausmaksuL 5 §:n erityissäännös. Tila on panttina siitä päivästä, jona kyseinen toimitus saa lainvoiman. Säännös näyttää suosivan kiinteistön omistajaa, sillä sen kirjaimellinen tulkinta johtaisi siihen, että maksua ei voitaisi määrätä uuden omistajan maksettavaksi, jos omistajanvaihdos on tapahtunut ennen toimituksen lainvoimaistumista. Mitään oikeuspoliittista tai systemaattista perustetta syntyaikojen säännöttömyyteen en ole havainnut.

Merkittävin legaalista panttioikeutta nauttiva saatavaryhmä muodostuu JL

[10] Ks. edellämainittu KHO 1969 A II 166.

[11] Mainitut suurimmat takaisinmaksut aiheutuvat tilan rakennusten siirrosta uusjaossa. Tieto on saatu Veikko Tapanaiselta maanmittaushallituksesta.

[12] Ks. *Hyvönen,* Asianosaisten määräämistoimista kiinteistötoimituksessa s. 175—176 ja *sama,* Kiinteistöjärjestelmä s. 565—566.

[13] Ks. esim. KHO 1940 II 485.

20 luvussa säännellyistä tilikorvauksista.[14] Kiinteistötoimitusten jakotileissä määrättävillä korvauksilla kompensoidaan toimituksen aiheuttamat varallisuusarvojen siirtymiset omaisuuspiiristä toiseen. Kiinteistö, joka on saanut etuuksia luovuttamaansa enemmän, joutuu suorittamaan erotuksen rahassa. Korvauksen suuruuden ja maksuajan määräävät pääsääntöisesti toimitusmiehet (JL 159.1 §).[15] Enimmäismaksuaika on säännönmukaisesti viisi vuotta, erityisten syiden niin vaatiessa maksuajaksi voidaan määrätä enintään 10 vuotta. Korvauserille voidaan määrätä maksettavaksi kohtuullinen (esim. peruskoron mukainen) korko.[16] Myös tilikorvauksen määrästä ja suorittamisajasta sopiminen on sallittua. Jos sopimus on kohtuuton tai ilmeisesti loukkaisi kiinnityksen haltijan oikeutta, eivät toimitusmiehet saa sitä vahvistaa (JL 159.2 ja 3 §). Koska myös sovittu korvaus pannaan JL 276 §:n mielessä maanmittaustoimituksessa tilalta maksettavaksi, lainkohdan tarkoittama panttioikeus liittynee sovittuunkin korvaukseen. Korvauksen erillinen luovuttaminen tai sen ulosmittaaminen on JL 160 §:n nojalla kielletty, mikä varmistaa sen kiinteistökohtaisuuden ja samalla välillisesti suojaa sivullista.[17]

JL:n korvaussäännökset muodostavat suljetun järjestelmän.[18] Korvausvelvollisuus voidaan määrätä vain JL:n nimenomaan mainitsemissa tapauksissa. — Eri asia on, että useat erikoislait (esim. YksTieL 51 §) viittaavat JL:n säännöksiin muun muassa kustannusten perimisestä. Tällöin säännökset tulevat sovellettaviksi myös JL:ssa mainitsematta jäävissä tapauksissa. Erikseen ratkaistavaksi jää, seuraako yleisestä viittauksesta esimerkiksi »JL:n määräysten noudattamiseen soveltuvin osin kustannusten perimisessä» myös tilanteen kuuluminen JL 276 §:n soveltamisalaan.[19]

---

[14] Ks. esim. *Suomaa* s. 135 ss. ja *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 167—169. JL:n esitöistä ks. jakoasetustoimikunnan ehdotus 1949 s. 41—44 ja KKO:n lausunto 1940 s. 119 ss.

[15] Asianosaisten mahdollisuuksista sopia tilien tekemisestä ks. *Hyvönen,* Asianosaisten määräämistoimista kiinteistötoimituksessa s. 94—101.

[16] Ks. *Hyvönen,* Kiinteistöjärjestelmä s. 541, joka pitää mielestäni perustellusti koron määräämistä pääsääntönä. De lege ferenda Hyvönen suosittaa maksuaikojen lyhentämistä ja koronmaksuvelvoitteen täsmentämistä.

[17] JL 160 §:n eksekutiivisista vaikutuksista ks. *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 109 lähteineen.

[18] Näin *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 167.

[19] Mainitunlainen epäselvä viittaussäännös on muun muassa maatilalain 19 §:ssä. Lainkohta oikeuttaa maatilahallituksen siirtämään uusjaon helpottamiseksi maata tai yhteismetsäosuuden tilikorvausta vastaan. Lainkohdan neljännen momentin mukaan tilikorvauksen määräämisestä, maksuajasta ja korosta sekä valtion saamisen etuoikeudesta on voimassa, mitä jakolaissa on säädetty. Vastakohtaispäätelmän — johon lain säätämisaika periaatteessa

Tilikorvauksilla on JL 276 §:n yleissäännöksen perusteella legaalinen panttioikeus. Panttioikeus ei kuitenkaan ulottune tilikorvaukselle määrättyyn korkoon, sillä JL 276 § ei sisällä muusta lainsäädäntökäytännöstä poiketen tästä mainintaa — ellei turvauduta laajentavaan tulkintaan, mikä panttioikeudellisten periaatteiden valossa olisi mielestäni perusteltua. Koska lainkohdassa ei ole omaa aikamäärettä, sovellettavaksi tulee KiinA 22.3 §:n yleinen määräaika.[20]

JL:ssa ei ole säännöstä siitä, milloin tilikorvausten legaalinen panttioikeus syntyy.[21] On ilmeistä, että myös tässä yksittäistapauksessa legaalisen panttioikeuden syntymisestä voidaan puhua useammassa merkityksessä. Korvaukset konkretisoituvat toimituksen lopussa tehtävissä tileissä, jonka jälkeen niiden sivullissitovuutta voidaan tarkastella tämän tutkimuksen näkökulmasta. Niiden periminen on JL 278 §:n mukaan mahdollista vasta, kun toimitus on saanut lainvoiman. Ratkaisussa KKO 1958 II 64 katsottiin, ettei täytäntöönpanoa voida ennen kyseistä ajankohtaa aloittaa.[22] Eksekutiivisia seuraamuksia korvaukset saavat vasta, kun toimitus on saanut lainvoiman ja/tai korvaus on erääntynyt maksettavaksi.

Kirjaamissäännöksiä ei JL:ssa ole; näin ollen tilikorvaukset käyvät ilmi ainoastaan kiinteistötoimitusten asiakirjoista.

b. Kaavoitusalueiden jakolainsäädäntö

Jakolakia vastaava kahtiajako toimituskustannuksiin ja yksityisille tuleviin korvauksiin voidaan erottaa myös KaavJL:ssa. KaavJL 137a §:n mukaan laissa tarkoitetuista kiinteistötoimituksista peritään korvaus. Korvaus määräytyy kaupunginvaltuuston hyväksymän ja ministeriön vahvistaman taksan perusteella. Korvaus kattaa sekä välittömät toimitusmenot että maanmittausmaksua vastaavan palkkion.[23] Lainkohdan kolmannen momentin mukaan kiinteistö, jonka omistajan maksettavaksi korvaus kuuluu, on panttina korvauksesta. Korvauksen ottamisesta kiinteistöstä on voimassa, mitä lain 99 §:ssä on säädetty.

---

oikeuttaisi — avulla päädytään tulkintaan, jonka mukaan korvaukseen ei liity panttioikeutta. Kyseinen maksunsaantioikeus ei ole sivullissitova. Maksavan kiinteistön omistajanvaihdos estää näin ollen korvauksen perimisen.

[20] Näin AJ:n ajalta *Haataja,* Maanjaot ja talojärjestelmä s. 308.

[21] Vrt. KM 1981:45 s. 46, jossa on lähdetty siitä, että korvaukset saavat panttioikeuden toimituksen tullessa lainvoimaiseksi.

[22] Ks. esim. *Hyvönen,* Kiinteistöjärjestelmä s. 641—642 lähteineen.

[23] Taksasta ks. lähemmin *Pietilä,* Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen s. 482—483. Vastaavasti saa kaupunki MaanmittmaksuL 1.2 §:n mukaisesti maanmittausmaksun, jos JL:n mukaisen toimituksen suorittaa kaupungin kiinteistöinsinööri.

Viimeksimainittu lainkohta koskee tapausta, jossa vastoin kiinteistön omistajan tahtoa rasite on poistettu, siirretty tai perustettu. Tästä määrätystä korvauksesta on kiinteistö panttina, ja korvaus voidaan riippumatta siitä, kuinka kauan se on ollut maksamatta, ottaa kiinteistöstä samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on säädetty.[24] Aikarajoitusta ei KaavJL 99 §:ssä siis ole.

Lausuttu osoittaa, että KaavJL:n kompensointisysteemi on olennaisesti JL:ssa säädettyä suppeampi. Tämä johtuu siitä, ettei vastaavaa tarvetta etuuksien rahalla korvaamiseen ole. Rahakorvaus tulee KaavJL:n piirissä kyseeseen vain, kun edellä mainittu rasite tai KaavJL 86 §:n väliaikainen oikeus joudutaan perustamaan yms. vastoin omistajan tahtoa.[25] Korvauksen suuruuden sekä sen maksutavan ja maksuajan määrää kiinteistöinsinööri, elleivät asianosaiset siitä sovi (KaavJL 95 §). Kummassakin tapauksessa korvausvelvollisuudesta tehdään merkintä toimituksen pöytäkirjaan (KaavJA 44 §).[26] KaavJL 99 §:n legaalinen ja korkea-asteisesti etuoikeutettu panttioikeus liittyy sekä sovittuun että viranomaisen vahvistamaan korvaukseen.

Vuoden 1971 rantakaavalainsäädännön yhteydessä KaavJL:iin lisättiin uusi 16b §. Lisäys liittyy RakL 123f §:ään. Viimeksimainitun säännöksen perusteella rantaosakkaille voidaan perustaa oikeus käyttää yhteiskäyttöaluetta rantakaavan mukaisessa tarkoituksessa.[27] Käyttöoikeudesta suoritetaan maanomistajalle korvaus, joka jakaantuu rantaosakkaiden kesken. KaavJL 16b.2 §:n mukaan näin määrätystä korvauksesta on korvausvelvollisen tila panttina. Korvauksella on korkea-asteinen etuoikeus ilman aikarajoitusta.[28]

Legaalisen panttioikeuden syntymekanismi KaavJL 137a.3 §:ssä on säännönmukaisesta poikkeava.[29] Lainkohdan mukaan kiinteistö, jonka omistajan maksettavaksi korvaus *kuuluu,* on siitä panttina. Tosiseikasto ei siis ainakaan kielellisesti tulkittuna edellytä maksuunpanoa yms. konkretisoitumisaktia, joka muutoin on JL:ssa ja KaavJL:ssa sääntönä. Kiinteistö on panttina heti, kun

[24] KaavJL 99.2 § antaa korvauksen saajalle oikeuden välittömään ulosottoon. Ulosottoperusteena on viran puolesta oikeaksi todistettu jäljennös toimituskirjasta.

[25] Rasitteen poistamisen yms. edellytyksistä ks. *Wirilander,* Rasite s. 688—700 ja *Hyvönen,* Kiinteistöjärjestelmä s. 639—640.

[26] Ks. *Pietilä* mt. s. 425.

[27] Ks. HE 1969:3 s. 5—6 ja *Hyvönen,* Kiinteistöjärjestelmä s. 392.

[28] KaavJL 21b § sisältää yhteiskäyttöoikeuden käyttöä estävän tai haittaavan rasitteen poistamisesta yms. erityissäännöksen. Poistamisesta yms. aiheutuva haitta tai vahinko korvataan rahana. KaavJL 99 § ei muodollisesti koskene tätä korvausta, sillä se viittaa yksinomaan 95 §:n 'yleiseen' säännökseen. Mitään asiallista syytä tähän eroon ei kuitenkaan liene olemassa, joten KaavJL 99 §:n laajentava tulkinta on mielestäni paikallaan.

[29] Ks. edellä jakso 2.3.h.

taksan mukaisen korvauksen maksuunpanon edellytykset ovat olemassa.[30] Mahdollinen omistajanvaihdos ei teoriassakaan voi vapauttaa kiinteistöä eksekuutioliitynnästä. — On kuitenkin kyseenalaista, aiheutuuko KaavJL:n, JL:n ja MaanmittmaksuL:n sanamuotojen poikkeavuudesta *todellisia* eroja niiden tarkoittamien maksunsaantioikeuksien sivullissitovuudessa.

Yksittäinen ongelma on, liittyykö RakL 123d §:n mukaisiin rantakaavan laatimiskustannuksiin legaalinen panttioikeus ja/tai korkea-asteinen etuoikeus. Kaavan vahvistavan viranomaisen on määrättävä perusteet, joiden mukaisesti kustannukset jaetaan maanomistajien kesken. Perusteiden on oltava kohtuullisessa suhteessa kaavasta koituvaan hyötyyn. Kunnan toimittaman maksuunpanon jälkeen kustannukset peritään »siinä järjestyksessä, kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin on säädetty.»[31] Nimenomaista säännöstä kustannusten pantti- tai etuoikeudesta ei RakL:ssa ole. Ilmeistä kuitenkin on, että kustannusosuus täyttää KiinA 22.4 §:n yleiset kriteerit ja että korkea-asteinen etuoikeus on perustettavissa mainittuun yleissäännökseen. Sen sijaan sivullissitovuudelle tuskin on saatavissa RakL:sta tukea.

Myöskään KaavJL:ssa ei ole kirjaamissäännöksiä, mistä johtuen sen mukaiset maksut ja korvaukset ovat salaisuutensa johdosta rinnastettavissa JL:n vastaaviin maksunsaantioikeuksiin. Maksuvelvollisuus ilmenee yksinomaan kiinteistötoimituksen asiakirjoista.

c. *Vesilainsäädäntö*

Vesilain legaalisen panttioikeuden luovat säännökset eivät muodosta johdonmukaista systeemiä, mikä tekee säännösten sisällön selvittämisen tulkintateitse äärimmäisen hankalaksi. Vesilain keskeisin säännös tämän tutkimuksen näkökulmasta on 12: 9.1, johon kirjallisuudessa usein viitataan haluttaessa tuoda esiin tyyppiesimerkki legaalisesta panttioikeudesta.[32] Säännös kuuluu:

> Korvaus tai muu suoritus, josta kiinteistö tämän lain mukaan on vastuussa tai panttina, saadaan, jos se ei ole ollut maksamatta pitempää aikaa kuin kolme vuotta erääntymispäivästä tai jos sen perimiseen sanotun ajan kuluessa on ryhdytty ja perimistä keskeytyksettä jatkettu, ottaa kiinteistöstä samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on säädetty.

[30] Ks. *Pietilä*, Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen s. 482—483, joka huomauttaa rajankäynnin toimituskustannusten olevan poikkeusasemassa. Niistä on tehtävä JL:n mukainen tili.

[31] Ks. *Larma* s. 427—428.

[32] Ks. esim. *Kivistö* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 117. Vrt. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 37, joka lukee vesilain 12: 9:n tarkoittaman oikeuden kiinteistösuoritteeksi.

Vesilain 12: 9 on kielellisesti etuoikeussäännös. Säännös asettaa grammatikaalisesti tulkittuna kaksi vaihtoehtoista edellytystä korkea-asteiselle etuoikeudelle: kiinteistön on *muun säännöksen* perusteella oltava suorituksesta vastuussa tai panttina.[33]

Vesilaissa on vain kaksi säännöstä, joissa nimenomaan todetaan, että kiinteistö on vastuussa tietystä saatavasta. Molemmat lainkohdat (vesilain 12: 5 ja 12: 8) viittaavat lisäksi yksiselitteisesti vesilain 12: 9:ään. Yhtään säännöstä, jonka mukaan kiinteistö olisi *panttina* määrätystä korvauksesta tai muusta suorituksesta, ei laissa ole. Mainitun yleissäännöksen soveltamisala näyttää siis alustavasti jäävän odotettua suppeammaksi.

Vesilain 12: 5 ja jossain määrin myös vesilain 12: 8 ovat tosiseikastoltaan vaikeaselkoisia. Vesilain 12: 8 sääntelee yhteiseen yritykseen osallistuvien keskinäistä regressivastuuta. Jos joku osallisista jättää 'osansa' tekemättä, lain nojalla tarkoitusta varten perustetulla yhtiöllä tai, jollei yhtiötä ole, toisella osakkaalla on oikeus tehdä tai teettää kyseinen 'työ' laiminlyöjän kustannuksella. Työstä aiheutuneista kohtuullisista kustannuksista on kiinteistö, mikäli kustannukset ovat tulleet osansa tekemättä jättäneen osakkaan kiinteistön hyväksi, vesilain 12: 9:n mukaisessa vastuussa. Säännöksen kirjoittamistapa osoittaa siinä tarkoitetun konkreettista työvelvoitetta, johon sen teettämisuhka kohdistuu. Johtopäätöstä tukee se, että vesilaki sisältää omat säännökset — esimerkiksi vesilain 6: 19.2 — maksuvelvoitteen laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvasta takautumisvastuusta.

Vesilain 12: 8 tulee sovellettavaksi silloin, kun »useat yhteisesti ovat ryhtyneet tässä laissa tarkoitettuun yritykseen.» Vesilaki tuntee useantyyppisiä vesitaloudellisia yrityksiä. Toisinaan osakkaiden on nimenomaisen määräyksen takia perustettava yritystä varten erityinen yhtiö.[34] On selvää, että vesilain 12: 8 tulee sovellettavaksi yhtiön piirissä suoritettavaan työhön.[35] Toisaalta sen teettämisuhka koskee vain yhtiöön osallistuvia. Eräissä tapauksissa kiinteistönomistaja, jonka katsotaan saavan hyötyä yrityksestä, joutuu osallistumaan yrityksen kustannuksiin maksamalla ns. osallistumismaksua. Hyödynsaajista vesilaki välttää käyttämästä nimitystä osakas, samoin heidän suoritusvelvollisuutensa rajoittuu osallistumismaksuun. Näin ollen vesilain 12: 8 ei voi tulla sovellettavaksi esimerkiksi vesilain 6: 19:n tarkoittamassa tapauksessa. Osallis-

[33] Vaikka vesilain 12: 9 ei periaatteessa lausukaan mitään maksunsaantioikeuden sivullissitovuudesta, on luultavaa, että säännöksen on katsottu tuottavan myös sivullissitovuuden. Tähän viittaa siinä tarkoitetun oikeuden luokittelu kiinteistösuoritteeksi, johon *per definitionem* liittyy vahva sivullissitovuus.

[34] Ks. *Pietilä,* Vesioikeus s. 182 ss.

[35] Ks. KM 1958: 97 s. 67 ja HE 1959: 64 s. 26.

tumismaksun mahdollinen privilegioitu asema ei voi perustua vesilain 12: 8:ään.

Kuten vesilain 12: 8:n sanamuoto osoittaa, se ei rajoitu tarkoittamaan pelkästään yhtiömuodossa toimeenpantavia yrityksiä. Yritys voidaan toteuttaa paitsi yhtiömuotoisena myös ns. yhteisenä yrityksenä, joka perustuu osakkaiden ja hyödynsaajien keskinäiseen sopimukseen. Säännös tästä on muun muassa vesilain 7: 9:ssä, jonka mukaan vesistön järjestelystä hyötyä saavat voivat sopia järjestelyn toimeenpanemisesta yhteisenä yrityksenä. Sopimuksessa on määrättävä kunkin sopimuspuolen osuus »työn suorittamisesta ja yrityksen kustannuksista.» Järjestely-yhtiö on perustettava vain, jos sopimukseen ei päästä.[36] Myös yhteinen yritys kuuluu epäilyksittä vesilain 12: 8:n soveltamisalaan.[37]

Vesilain 12: 8:n legaalinen panttioikeus voi aiheutua vain työntekemisvelvoitteen laiminlyömisestä: toisin sanoen vaaditaan, että velvoite on määritelty joko sopimuksessa tai vesioikeuden päätöksessä.

Lainkohdan teettämisjärjestely on poikkeuksellinen. Teettämisvaltuuden olemassaoloa ei viranomaistoimin todeta tai vahvisteta ennen työn suorittamista.[38] Teettämisen lainmukaisuus tulee jälkikäteen arvioitavaksi. Yhtiön tai työn suorittaneen osakkaan on nimittäin lainkohdan kolmannen momentin mukaan vaadittava kustannuksia kanteella vesioikeudessa, ellei laiminlyöjä niitä kehoituksesta suorita. Vesioikeuden on puolestaan ratkaistava, oliko teettämisvaltuus olemassa ja onko kiinteistö panttina kustannuksista. Panttivastuu on vesilain 12: 8.2:n nojalla sidottu kahteen lisäedellytykseen. Kustannusten on oltava kohtuullisia, ja niiden on tultava työn laiminlyöneen kiinteistön »hyväksi». Kohtuullisuuskriteeri on lainsäädännössä erittäin tavallinen teettämis-

[36] Ks. *Pietilä,* Vesioikeus s. 183. Vrt. HE 1959: 64 s. 15.

[37] Näin HE 1959: 64 s. 26. Samalla kannalla oli myös vuoden 1939 ehdotus, jonka 262 §:ssä todettiin »(j)os ... yritys on määrätty tai sovittu tehtäväksi». Ks. KM 1939: 3 s. 363 ja 383.

[38] Vertailukohdan tarjoaa JL 281 §:n teettämisvaltuus. Mainitun lainkohdan mukaan se asianosainen, jonka hyväksi suoritus tulee, tai toimitsija on oikeutettu vaatimaan ulosottomieheltä luontoissuorituksena määrätyn työn teettämistä laiminlyöneen kustannuksella. Tällöin laiminlyöjältä voidaan periä todelliset kustannukset. Ks. *Suomaa* s. 246. Perimisen osalta JL 281 § viittaa vain 278 §:ään, mistä seuraa, etteivät takaisinperittävät kustannukset nauttine JL 276 §:n mukaista privilegioitua asemaa.

Vesilain 12: 8:n jälkikäteiskontrolli lisättiin lakiin todennäköisesti korkeimman hallinto-oikeuden lausunnon johdosta. Korkein hallinto-oikeus tosin lähti perinteisestä etukäteiskontrollista. Se huomautti vuonna 1946 antamassaan lausunnossa, että jonkun muun kuin työn suorittavan osakkaan on todettava laiminlyönnin tapahtuneen ennen kuin työn saa tehdä. Ehdotetun panttioikeuden vaikutukset eivät supistuisi korvauksen vaatijan ja omistajan välisiin suhteisiin. Tästä syystä olisi tarkemmin säädettävä, miten ja milloin korvausvaatimus olisi esitettävä. Samoin olisi täsmällisesti määrättävä panttioikeuden syntymisen ajankohta. Ks. KHO:n lausunto 1946.

valtuuden kontrollikeino, eikä sen tulkinta aiheuttane ongelmia.[39] Samaa ei voida sanoa jälkimmäisestä vaatimuksesta.

Vaatimusta kustannusten hyväksitulemisesta ei millään tavoin tarkenneta vesilain esitöissä.[40] Vaatimus esiintyy jo vuoden 1939 vesioikeuskomitean ehdotuksessa, jossa hyväksituleminen näyttää kategorisesti rinnastetun arvonlisäykseen. Ellei kiinteistön arvo ole noussut kustannuksia vastaavasti, ei kustannussaatavalla siis olisi panttioikeutta.[41] Suppeasta esityksestä ei voida päätellä, onko siinä pidetty silmällä arvonnousua kyseisessä yksittäistapauksessa tai vaaditaanko, että arvonnousun on oltava suoranaista ja välitöntä. Jos säännökselle annetaan mainittu ankara tulkinta, sen tosiseikaston selvittäminen muodostuu käytännössä erittäin vaikeaksi.

Teettämisvaltuuteen liittyvä legaalinen panttioikeus on toisessakin suhteessa poikkeuksellinen. Koska panttioikeuden tunnusmerkistö on vahvistettava vesioikeuden päätöksessä, vahvistuspäätös on välttämättä korvausvaateen eksekutiivisen toteuttamisen edellytys. Vahvistuspäätös sisältyy tosiseikastoon. Toisin sanoen vaatimusta ei voitane valvoa laiminlyöjän kiinteistön pakkohuutokaupassa, ellei sitä ole vesioikeuden päätöksellä vahvistettu.[42] Toisaalta vesioikeuden päätös legaalisen panttivastuun olemassaolosta sitonee ulosottoviranomaista, joka ei voine uudelleentutkia tosiseikaston toteutumista.

Panttioikeus on vesilain 12: 9.1:n nojalla korkea-asteisesti etuoikeutettu. Etuoikeus on ajallisesti rajoitettu.[43] Se on voimassa kolme vuotta erääntymispäivästä. Samalla aikamääre on relatiivinen, joskin sen relatiivisuus on järjestetty KiinA 22.3 §:n yleissäännöksestä poikkeavasti.[44]

Etuoikeusaika alkaa mainitun säännöksen nojalla erääntymispäivästä. Ei ole kuitenkaan yksiselitteistä, mikä on kustannusten erääntymispäivä vesilain 12: 8:n tarkoittamassa tapauksessa. Luonnollisinta olisi pitää erääntymispäivänä sitä päivää, jona laiminlyöjää kehoitettiin suorittamaan kustannukset työn

[39] Ks. esim. *Ellilä,* Yleiset opit s. 287—288 lähteineen.

[40] Ks. esim. KM 1958: 97 s. 67.

[41] Hyväksitulemiskriteerin aineellisoikeudellista merkitystä tukee ratkaisu KHO 1963 A II 28, jossa korkein hallinto-oikeus piti kiinteistön omistajan maksuvelvollisuuden perusteena sitä, että ojituksen oli katsottava tuottavan hyötyä hänen tilalleen.

[42] Kannan perustelut esitetään jäljempänä jaksossa 7. Tässä yhteydessä totean lopputuloksen seuraavan siitä, että ennen vahvistusaktia vaade ei ole 'esineoikeudellinen' ja että vain esineoikeudelliset vaateet voidaan pääsääntöisesti toteuttaa pakkohuutokaupassa ilman ulosottoperustetta.

[43] Rajoitus perustuu korkeimman oikeuden lausuntoon vuodelta 1948 s. 285—286, jossa määräaikaisuutta pidettiin tarpeellisena, jotta kolmannen etu ei kohtuuttomasti vaarantuisi.

[44] Vesilain 12: 9 puhuu uloshaun sijasta perimisestä. Ks. edellä jakso 2.6.c.i.

suorittajalle. Vesilain 12: 8.3 näyttää nimittäin edellyttävän mainittua kehoitusta ennen kanteen nostamista. Vesilain esityöt taas tukevat tulkintaa, jonka mukaan etuoikeusaika laskettaisiin siitä, kun niskoittelevan osakkaan puolesta tehty työ saatettiin loppuun.[45] Molemmat määräajan laskemisen määrittelytavat ovat käytännössä hankalia ja saattavat johtaa siihen, että etuoikeusaika päättyy ennen kuin kustannusvaade on eksekuutiokelpoinen.

Vesilain 12: 9.2 asettaa henkilökohtaisen vastuun korvauksesta tai muusta suorituksesta sille, joka suorituksen erääntyessä omistaa kiinteistön. Myös tämä säännös poikkeaa normaalista lainsäädäntötekniikasta, jolla henkilökohtainen vastuu siirretään säännönmukaisesti kiinteistön *perimishetkellä* omistavalle henkilölle.[46] Esityöt[47] herättävät vaikutelman, jonka mukaan vesilain 12: 9.2 on ymmärrettävä kirjaimellisesti. Erääntymisaikainen omistaja joutuu vastuuseen koko varallisuudellaan, myöhempi omistaja vain kiinteistön arvolla. Toisin sanoen säännöksen vaikutus on päinvastainen kuin esimerkiksi JL 276.2 §:n tai uusjakojen tukemisesta annetun lain 10.2 §:n säännöksen.

Keskeinen kysymys vesilain panttioikeussysteemin tulkinnassa on, liittyykö puhtaisiin rahakorvauksiin legaalinen panttioikeus ja/tai korkea-asteinen etuoikeus. Kysymykseen vastaaminen vaatii vesilain säätämishistorian tarkastelua. Legaalisella panttioikeudella oli vuoden 1939 komiteanmietinnössä laaja soveltamisala: kiinteistö, jonka hyväksi vahingon tai haitan aiheuttanut yritys oli toimeenpantu, oli korvaussuorituksen panttina kiinteistön maksamattomasta kauppahinnasta säädetyllä oikeudella etuoikeuksin siitä päivästä, jolloin korvauksesta tehtiin sopimus tai ensimmäinen viranomaisaste antoi korvausvelvollisuudesta päätöksensä (ehdotuksen 235.2 §). Panttioikeusratkaisua, joka poikkesi vuoden 1902 VOL:ssa käytetystä korkea-asteisesti etuoikeutetusta legaalisesta panttioikeudesta, ei lähemmin perusteltu. Korkein oikeus huomauttikin lausunnossaan, että ehdotettu maksamattoman kauppahinnan panttioikeus poikkesi voimassaolevasta oikeudesta ja että se saattaisi osoittautua riittämättömäksi. VOL 4: 12:n mukainen legaalinen panttioikeus koski myös sen sanamuodon ulkopuolelle jääviä maksuosuuksia. Sitä paitsi KiinA 22.4 §:n mukaan kyseisellä korvaussuorituksella »on kiinteistösuoritteen luonne ja korvaus on siis maksettava ennen kaikkia muita saamisia.»[48] Tällainen asema

[45] Näin KM 1939: 3 s. 383, josta teettämisvaltuutukseen kytketty legaalinen panttioikeus on peräisin. Vesilain 12: 8:ää vastasi ehdotuksen 262 §.

[46] Lainsäädäntökäytännöstä ks. jäljempänä jakso 5.3.b.ii.

[47] Vesioikeuskomitean mietinnössä nimittäin mainitaan, että uudelle omistajalle ei ehdoteta säädettäväksi henkilökohtaista vastuuta. Ks. KM 1939: 3 s. 363. Myöhemmissä niukoissa esitöissä tyydytään toistamaan säännöksen sanamuoto.

[48] Ks. KKO:n lausunto 1948 s. 284.

saattaa olla myös tuomioistuimen vahvistamalla maksulla, sillä maksun ei välttämättä tarvitse olla määrätty julkisoikeudellisessa järjestyksessä. Etuoikeus tulisi tästä syystä järjestää KiinA 22.4 §:n pohjalle. Jos näin meneteltäisiin, tulisi ainakin vesioikeuden määräämistä, ajallisesti rajoitetuista korvauksista ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle.[49]

Ilmeisesti juuri korkeimman oikeuden lausunnon johdosta maksamattoman kauppahinnan panttioikeudelle rakentuvasta konstruktiosta luovuttiin. Se korvattiin KiinA 22.4 §:n mukaisella konstruktiolla. Samalla panttioikeussäännöstön soveltamisala supistui olennaisesti. Lopulliseen lakiin ei otettu ehdotetun 235 §:n kaltaista yleissäännöstä. Supistuksen ajankohta sen enempää kuin sen perustelutkaan eivät käy ilmi vesilain julkaistuista esitöistä. Vuonna 1944 laadittu luonnos hallituksen esitykseksi vesistölaiksi noudatti uskollisesti vuoden 1939 ehdotusta, vuoden 1958 ehdotuksessa on jo siirrytty nykyiseen järjestelmään.[50] Näin ollen vaikuttaa siltä, että vesilain 6: 29—30:ssa ja siihen viittaavissa säännöksissä[51] tarkoitetuilla osallistumismaksuilla ei lähtökohtaisesti ole legaalista panttioikeutta. Kantaa tukee sekin, että mainituissa säännöksissä ei ole lausumaa kiinteistön vastuusta, vaan vastuu on kiinteistön omistajan (hyödynsaajan) vastuuta. Maksut eivät täytä vesilain 12: 9:n tosiseikastoa — ne jäävät myös vesilain 12: 8:n ulkopuolelle. *Toisin sanoen vesilain säännökset näyttävät muodostavan jäänteen laajaksi suunnitellusta panttioikeussysteemistä* — tulkintavaikeudet aiheutuvat juuri tästä järjestelmän typistämisestä ehdotuksen viimeistelyvaiheessa.

Vesilain 12: 5 on kuitenkin ristiriidassa lausutun kanssa. Lainkohdan ensimmäinen lause koskee tapausta, jossa kiinteistö, jonka hyväksi on annettu lain mukainen lupa tai oikeus taikka jonka puolesta on osallistuttu sille hyötyä tuottavaan toimenpiteeseen, siirtyy toiselle. Tällöin myös vastaavat oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät. Lainkohdan toinen lause on ongelmallinen. Sen mukaan kiinteistö, jolle on aiheutunut luvasta, oikeudesta tai toimenpiteestä hyötyä, on vastuussa sen osalta suoritettavasta korvauksesta tai maksusta, niin kuin jäljempänä 9 §:ssä on säädetty. Lausetta ei esitöissä millään tavoin perustella.[52]

Lauseen epämääräinen kirjoitusasu ja perustelujen täydellinen puuttuminen mahdollistavat useita tulkintoja. Loogisin vaihtoehto on katsoa, että myös toinen lause liittyy ensimmäisen lauseen tarkoittamaan omistajanvaihdokseen.

---

[49] Ks. KKO lausunto 1948 s. 284—285.

[50] Vuoden 1958 ehdotuksessa oli säännös maanparannustöitä varten annetun lainan panttioikeudesta (ehdotuksen 12: 9). Tämä säännös siirrettiin omaan erikoislakiinsa.

[51] Näitä ovat vesilain 7 luku, 8 luku ja 10 luku.

[52] Ks. KM 1958: 97 s. 66.

Toisessa lauseessa tarkennetaan — sinänsä ehkä tarpeettomasti — että uusi omistaja on sidottu myös aikaisemman omistajan maksuvelvoitteisiin. Viittaus 9 §:ään tekee tästä tulkinnasta kuitenkin absurdin. Tulkinta nimittäin johtaisi siihen, että korvauksella tai maksulla olisi korkea-asteinen etuoikeus omistajanvaihdoksen jälkeen; sen sijaan ennen luovutusta maksunsaantioikeus oli etuoikeudeton, sillä korvaukset ja maksut eivät automaattisesti kuulu vesilain 12: 9:n suppeaan soveltamisalaan. Viimeksimainittu säännös edellyttää mainintaa kiinteistön vastuusta. Näin tulkittuna vesilain 12: 5 ja 9 loisivat ainutlaatuisen, joskin teoriassa täysin mahdollisen etuoikeussysteemin — on tosin vaikea hahmottaa järjellistä tarkoitusta, johon systeemillä pyrittäisiin.

Huomattavasti parempaan sopusointuun yleisten periaatteiden kanssa päästään lähtemällä korkeimman oikeuden (lausunto 1948 s. 284) korostamasta aksioomasta, että maksunsaantioikeuden etuoikeus voi perustua yksinomaan KiinA 22.4 §:ään. Tällöin vesilain 12: 5:n toinen lause antaisi maksunsaantioikeudelle sivullissitovuuden ja KiinA 22.4 § korkea-asteisen etuoikeuden. Vesilain 12: 9:n 'oma' etuoikeussäännös olisi selvennys, joka tosin hiukan poikkeaa KiinA:sta.[53] Vaihtoehto tosin jättää avoimeksi vesilain maksunsaantioikeuksien sivullissitovuuden silloin, kun sitä ei voida perustaa vesilain 12: 5:ään tai 12: 9:ään. KiinA 22.4 §:n yleisistä kriteereistä ei nimittäin voida johtaa edellä omaksutun kannan mukaan sivullissitovuutta.[54]

Näin ollen muun muassa osallistumismaksut nauttivat KiinA 22.4 §:n yleisten kriteerien perusteella korkea-asteista etuoikeutta, vaikka ne eivät kuulukaan vesilain 12: 9:n legaalisen panttioikeuden piiriin.[55] Toisaalta taas vesilain veronluontoiset maksut kuten säännöstelymaksu (vesilain 8: 25)[56], vesiensuojelumaksu (vesilain 10: 27) ja kalakannan säilyttämismaksu (vesilain 12: 11) jäänevät etuoikeuden ulkopuolelle, sillä ne eivät ole KiinA 22.4 §:n mielessä kiinteistöstä meneviä. Maksun suorittamisvelvollisuus liittyy tietyn toiminnan harjoittamiseen; omistaako toiminnan harjoittaja kiinteistön, jää sattuman-

[53] Poikkeama voitaisiin ymmärtää kielenkorjailuna. Vanhahtava ilmaus 'uloshaku' on hyvinkin voitu haluta korvata uudenaikaisemmalla 'perinnällä'. Huomaamatta laajassa kokonaisuudistuksessa on voinut jäädä, etteivät ilmaisut ole synonyymejä.

[54] Ks. jakso 2.4.4.c.

[55] Osallistumismaksut ovat mielestäni kiistatta kiinteistökohtaisia eli »kiinteistöstä meneviä» maksuja. Velvollisuus maksun suorittamiseen johtuu siitä, että ojitus yms. tuottaa hyötyä kyseisen kiinteistön omistajan maalle. Maksun suuruus määräytyy hyödyn mukaan (esim. vesilain 6: 19). Toisin sanoen maksuvelvollisuus liittyy suoranaisesti kiinteistön omistukseen ja kiinteistökohtainen tosiseikka ratkaisee maksun suuruuden. Maksun ja kiinteistön välillä vallitsee voimakas konneksiteetti. Säännöstelyyn liittyvän osallistumismaksun osalta ks. *Pekkanen,* Vesistön säännöstelyyn osallistumisesta s. 78—85.

[56] Ks. *Hollo,* Yksinäissäännöstelystä ja sen edellytyksistä vesilain mukaan s. 122.

varaiseksi. Maksun määräytymisperusteena ei myöskään ole kiinteistöön liittyvä tosiseikka, vaan maksun suuruus riippuu muista tekijöistä kuten yrityksen puhtaasta hyödystä, kalakannan säilyttämisen varojentarpeesta jne. Konneksiteettivaatimus jää siis täyttymättä. Vaikuttaa myös ilmeiseltä, että kyseisillä veronluonteisilla maksuilla ei nimenomaisen säännöksen puuttuessa ole sivullissitovuutta. Tosin maksujen veronluontoisuudesta seuraa, että uusi omistaja ei periaatteessa voi vapautua 'julkisoikeudellisesta' velvollisuudesta maksun suorittamiseen. Omistajanvaihdos voi lähtökohtaisesti vaikuttaa vain vastuuseen jo erääntyneistä maksusuorituksista.

Päinvastoin kuin jakolainsäädännössä toimituskustannukset eivät vesilainsäädännössä ole erikoisasemassa. Vesilain 21: 10:n mukaan ojitustoimituksen hakijan on suoritettava eräitä toimituksesta aiheutuvia kustannuksia. Vesilain 21: 11:n nojalla hakija on vastuussa katselmuksesta aiheutuvista kustannuksista. Kumpikaan säännös ei viittaa sen enempää vesilain 12: 9:ään kuin julkisoikeudellisten suoritusten etuoikeuteenkaan.[57] Mahdollista on, että valtion perimisintressi on ajateltu tyydytettävän vesilain 21: 12:n mukaisella oikeudella vaatia ennakkomaksua. Jakolainsäädännössä ei ole vastaavaa säännöstä kustannusten ennakolta vaatimisesta. Näin ollen JL ja vesilaki edustavat erilaisia lainsäädännöllisiä ratkaisuja[58], mistä johtuen privilegioidun aseman epääminen vesilain kustannuksilta on luultavasti tapahtunut tietoisesti.[59]

Vesilain 12: 5:n toinen lause on sivullissitovuutta sääntelevä normi. Lause vastaa ratioltaan aikaisempien ehdotusten 235 §:ää. Vesilain 12: 5 asettaa kuitenkin sivullissitovuudelle lisäedellytyksen, joka puuttui aikaisemmista ehdotuksista. Kiinteistön vastuun ehtona on, että sille on aiheutunut luvasta yms. *hyötyä*. Vuosien 1939 ja 1944 ehdotusten mukaan riitti, että yritys oli pantu toimeen sellaisen omaisuuden *hyväksi*. On mahdollista, että sanamuodon muutoksella on ollut asiallista merkitystä. Esitöissä korostettiin, että korkea-asteinen etuoikeus saa selityksensä siitä, että kiinteistö, josta maksu suoritetaan, saa vastaavan arvonlisäyksen siitä kiinteistöstä, jolle maksut menevät.[60] Millä tavoin hyötykriteerin toteutuminen varmistetaan, ei ilmene esitöistä. Jos sään-

[57] Esitöistä ks. KM 1958: 97 s. 93.

[58] Selvää myös on, että vesilain kustannukset eivät ole siinä määrin kiinteistökohtaisia kuin JL:n tai KaavJL:n kustannukset. On hyvin kyseenalaista, voitaisiinko vesilain kustannuksia pitää KiinA 22.4 §:n mielessä kiinteistöstä menevinä, sillä vesioikeudellisten toimitusten käynnistäminen ei ole sidottu kiinteistön omistukseen.

[59] Länsi-Suomen vesioikeudessa tekemässäni haastattelussa (joulukuu 1985, Jukka Aaltonen) kävi ilmi, että käytännössä vesilain mukaisia toimituskustannuksia on — esittämästäni kannasta poiketen — pidetty korkea-asteisesti etuoikeutettuina saatavina.

[60] Näin KKO:n lausunto 1948 s. 285.

nökselle annetaan sen sanamuodon mukainen sisältö, hyötyminen jää kontrolloitavaksi kiinteistöeksekuutiossa.[61]

Vesilain esitöissä korostettiin useaan otteeseen kirjaamissäännösten tarpeellisuutta. Tällaisia säännöksiä ei lakiin kuitenkaan otettu. Vesilain ainoat kirjaamissäännökset liittyvät lain mukaisiin lunastustilanteisiin (12: 2.2). Kannanmuutoksen syyt eivät ilmene esitöistä. On mahdollista, että arvonlisäyksen on ajateltu tekevän kirjaamisjärjestelyt tarpeettomiksi, joskin korkeimman oikeuden lausunnossa tuotiin selkeästi esiin kirjaamisen tarpeellisuus *kiinteistön ostajalle*. Kuten edellä jaksossa 2.4 todettiin, arvonlisäyksen tapahtuminen ei tässä relaatiossa pysty kompensoimaan maksunsaantioikeuden salaisuutta.

Tietoja vesilain panttioikeussäännösten soveltamisesta käytännössä ei ole ollut saatavissa. Kielteiset tulokset antavat viitteen siitä, että panttioikeussäännökset eivät ole juuri aktualisoituneet käytännössä.[62]

d. Vuokra-alueiden lunastaminen

Itsenäisyyden aikana on jouduttu kahdesti turvautumaan erityislainsäädäntöön yhteiskunnalliseen umpikujaan ajautuneiden maanvuokrasuhteiden selvittämiseksi.[63] Molemmilla kerroilla ratkaisuna on ollut vuokra-alueen omaksilunastaminen, jonka rahoituksessa on käytetty tai voitu käyttää valtion välitystä.

---

[61] Hyötykriteerin merkityksellisyyteen tuntuu viittaavan vesiylioikeuden julkaisematon ratkaisu 26. 4..1982 (VYO 16/1982), jossa oli kysymys ojituskustannusten maksuunpanon laillisuudesta. JI valitti maksuunpanosta sillä perusteella, että hänelle oli maksuunpantu ojituskustannuksia tilan x osalta, vaikka tilan omisti TI, ja että hänelle oli maksuunpantu hänen omistamiensa tilojen y ja z osalta ojituskustannusten korkoa. Vesiylioikeus katsoi, että JI ei saa x:n tilan osalta mitään hyötyä perkauksesta, mistä johtuen maksuunpano on tapahtunut VeroUL 8 §:n tarkoittamalla laittomalla perusteella. On kuitenkin huomattava, ettei ratkaisusta sen enempää kuin edellä mainitusta julkaistusta ratkaisusta KHO 1963 A II 28 saada suoranaista apua vesilain 12: 9:n tulkinnalle.

[62] Lausuttu perustuu vesihallituksessa ja Länsi-Suomen vesioikeudessa tekemiini haastatteluihin, jota täydensi vesioikeudessa säilytettävien vesiylioikeuden päätöstaltioiden läpikäyminen vuosilta 1980—1984.

[63] Uudessa lainsäädännössä lunastamista on käytetty vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetussa laissa (82/82). Laki oikeuttaa vuokralaisen lunastamaan vuokra-asunnon, joka sijaitsee asuntotuotantovaroin lainoitetussa, asunto-osakeyhtiömuotoisessa vuokratalossa. Ks. HE 1981: 208 s. 15. Lunastushinta suoritetaan kunnalle. Kunta saa lain 7 §:n mukaan legaalisen panttioikeuden lunastettaviin osakkeisiin lunastushinnan, osakkeille laskettavan asuntolainaosuuden ja perimiskulujen vakuudeksi.

Laki korvasi aikaisemmat, asuntotuotantolain (247/66, muutos 459/79) säännökset. Lain 7 §:ää vastaava säännös sisältyi asuntotuotantolain 15b §:ään. Viimeksimainittu säännös kumottiin vuonna 1982 (81/82).

Pitkistä maksuajoista aiheutuva vakuustarve on tyydytetty legaalisella panttioikeudella.

Vuoden 1918 lunastamislaissa legaalinen panttioikeus pohjautui maksamattoman kauppahinnan konstruktiolle: sekä valtion että vuokranantajan saatavilla oli maksamattoman kauppahinnan etuoikeus lunastettuun tilaan.[64] Etuoikeusterminologiasta huolimatta maksunsaantioikeus nähtiin panttioikeutena.[65]

Toisen kerran lunastamiseen päädyttiin vuosien 1958 ja 1962 lunastamislainsäädännössä. Tuolloin säädettyjen VuokraAlLunL (361/58) ja VuokraAlJärjL (218/62) mukaiset lunastusvaatimukset oli tehtävä vuoden kuluessa kyseisen lain voimaantulosta.[66] Kummankin lain vakuusjärjestelyt seuraavat samaa perusmallia. Lunastushinta tai kauppahinta[67] nauttii legaalista panttioikeutta, mikäli se suoritetaan valtion välityksellä tai vuokramies saa suorittaa sen vuotuismaksuin.[68] Toisin sanoen legaalinen panttioikeus varmistaa saatavaa silloin, kun sen maksu *a priori* muodostuu pitkäaikaiseksi.

Maksuvelvollisuudesta tehdään merkintä kiinnitysasiain pöytäkirjaan. Kun merkintä on tehty, on kiinteistö panttina saatavasta. Etuoikeuden osalta on päädytty erilaiseen ratkaisuun. VuokraAlLunL antaa saatavalle etuoikeuden merkinnän tekemispäivästä (48 §), VuokraAlJärjL taas toimituksen vireillä-

---

[64] Samaa konstruktiota käytettiin vuonna 1936 säädetyssä laissa tiheissä asumusryhmissä olevien vuokra-alueiden lunastamisesta (120/36). Lain 16 §:n mukaan valtion saamisella — joka aiheutui lunastushinnan suorittamisesta etukäteen valtion varoista — oli »maksamattoman kauppahinnan oikeus» lunastettuun kiinteistöön. Oikeus voitiin kiinnittää uutta omistajaa kuulematta.

[65] Ks. esim. *Ollinen* I s. 160 ja *Sjöström* LM 1939 s. 578. Vuoden 1918 lunastamislainsäädännöstä yleensä ks. *Haataja,* Lainsäädäntö vuokra-alueiden lunastamisesta passim ja sen vakuusjärjestelyistä erityisesti s. 89—90 ja *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 72.

Koska kyseisillä säännöksillä on vain historiallista merkitystä, sivuutan ne tällä maininnalla.

[66] Eräät VuokraAlJärjL:n mukaiset toimitukset ovat edelleen kesken. Ks. HE 1980: 227 s. 1.

[67] VuokraAlLunL 5 § otti huomioon sen mahdollisuuden, että maanomistaja ja vuokramies sopivat vapaaehtoisesta kaupasta. Tästä syystä lain 48 §:ssä mainitaan myös kauppahinta legaalisen panttioikeuden saavien maksunsaantioikeuksien joukossa. Maininta lisättiin eduskuntakäsittelyssä maatalousvaliokunnan ehdotuksesta. Ks. maatalousvaliokunnan mietintö n:o 29/1957 vp.

Lunastamistoimituksista yleensä ks. *Hollo,* Erityinen kiinteistöoikeus s. 79—82.

[68] Valtion välittämä lunastus- tai kauppahinta maksetaan takaisin 3,75 prosentin vuotuismaksuin (VuokraAlLunL 45.2 §) tai 6 prosentin vuotuismaksuin (VuokraAlJärjL 38.1 §). Toimitusmiesten ratkaisusta riippuu, voidaanko myös maanomistajalle suoraan tuleva suoritus maksaa mainituin vuotuismaksuin.

olopäivästä (40 §). Säännöksillä on ilmeisiä yhtäläisyyksiä KiinA:n ratkaisumalleihin.

Privilegioitu maksunsaantioikeus on kummankin lain osalta ajallisesti rajoittamaton. Saatava saadaan ottaa tilasta riippumatta siitä, kuinka kauan se on ollut maksamatta. Vapautus aikarajoituksesta — jos rajoitus ymmärretään jaksossa 2.6 tarkoitetulla tavalla — sopii varsin heikosti kirjaamispakon alaisuuteen ja aikaprioriteettiin. Vapautukset esiintyvät positiivisessa oikeudessa säännönmukaisesti korkea-asteisten etuoikeuksien yhteydessä. Kiinnitysnormien lainaaminen olisi itse asiassa edellyttänyt aikarajoitusta. *VuokraAlLunL:n ja VuokraAlJärjL:n panttioikeuskonstruktio näyttää toisin sanoen olevan erikoislaatuinen yhdistelmä toisaalta sopimusperusteisia panttioikeuksia ja toisaalta legaalisia panttioikeuksia koskevia sääntöjä.*

e. Rakennuslainsäädäntö

RakL:iin sisältyy vain harvoja säännöksiä maksunsaantioikeuksista, joiden kohdalla sivullissitovuus tai korkea-asteinen etuoikeus voi edes teoriassa aktualisoitua.[69] Yksi tällainen säännös on RakL 75 § (ns. kateuspykälä). Lainkohdan mukaan kiinteistön omistaja on velvollinen suorittamaan kaupungille kohtuullisen korvauksen silloin, kun hän ei ole joutunut luovuttamaan maata kaupungille korvauksetta katualueeksi tai joutuu luovuttamaan maata vähemmän kuin mitä enintään olisi voinut olla velvollinen ja sitä on olosuhteisiin katsoen pidettävä ilmeisesti kohtuuttomana. RakL 106.2 § viittaa rakennuskaavatien osalta 75 §:ään.[70]

> Helsingin kaupungin kiinteistövirastosta helmikuussa 1985 saadun tiedon mukaan vain harvat kaupungit soveltavat käytännössä RakL 75 §:ää. Helsingissä perintä on vuoden 1968 jälkeen ollut sääntönä valtuuston tehtyä siitä periaatepäätöksen.
>
> Korvausten perintä on Helsingissä jäänyt huomattavasti jälkeen kaavoituksesta ja katujen rakentamisesta. Korvauksia on vaadittu vasta jopa kymmenen vuoden kuluttua siitä, kun ympäröivien tonttien aluetta on korvauksetta otettu katualueeksi.
>
> Vaaditut korvaukset ovat yleensä vaihdelleet sadoista markoista noin kymmeneentuhanteen markkaan.

[69] RakL:ssa säänneltiin alunperin tontinomistajan velvollisuus osallistua viemärin ja kadun rakentamiseen. Ensiksimainitut säännökset siirrettiin vuonna 1977 yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista annettuun lakiin (982/77) ja jälkimmäiset vuonna 1978 edellä mainittuun KML:iin. Mainittuja erikoislakeja käsitellään lähemmin seuraavassa jaksossa.

[70] Korvausvelvollisuuden edellytyksistä ks. *Larma—Hallberg—Jatkola—Wirilander* s. 275—279. Ratkaisussa KKO 1976 II 91 korvausten määrät vaihtelivat 1.083 markasta 5.037 markkaan.

RakL 75 §:ssä tarkoitetun korvauksen ensisijainen määräytymisperuste on kaupungin ja tontinomistajan välinen sopimus. Tätä tilannetta silmälläpitäen RakL 77.1 §:ssä säädetään, että muun muassa RakL 75 §:n mukaisesta korvauksesta tehty sopimus sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa.[71] Ellei korvauksesta päästä sopimukseen, sen määrää RakL 77.2 §:n tuomioistuin. RakL vaikenee siitä, mikä on tuomioistuimen määräämän korvaussaatavan sivullissitovuus.

RakL 77.1 §:n lausuma sopimuksen sivullissitovuudesta on mielekäs vain, jos lähtökohtana on itse maksunsaantioikeuden sivullissitovuus.[72] Lausuma on selvennys, jonka lienee tehnyt aiheelliseksi se, että sivullissitovuus *sopimusperusteisissa* korvauksissa ei ole itsestäänselvyys. Tuomioistuimen määräämän korvauksen osalta sitovuutta lienee pidetty kiistattomana muutoinkin.[73]

RakL ei sisällä säännöstä kaupungin korvaussaatavan etuoikeudesta. Esityöt kuitenkin osoittavat, että tämä on tapahtunut tietoisesti. Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa asemakaavalaiksi[74] harkittiin legaalisen — ehdotuksen mukaan »laillisen» — panttioikeuden ja/tai saman aseman kuin mitä kiinteistöveroilla on myöntämistä kaupungin korvaussaatavalle. Esitys tukeutuu erittäin pitkälle samanaikaisiin ruotsalaisiin esitöihin, joiden perustelut ja lopputulos näyttävät vastanneen lainvalmistelukunnan omia näkemyksiä. Eri vaihtoehtojen perustelut lainvalmistelukunta toi esiin selostamalla Ruotsissa esitettyjä mielipiteitä. Esitystapa viittaa siihen, että lainvalmistelukunta omasta puolestaan yhtyi perusteluihin. Etuoikeutta puolsivat sen mielestä muun muassa seuraavat seikat, jotka samalla valaisevat legaalisten panttioikeuksien taustalla vaikuttavaa ajattelua:

[71] Lainkohdassa rinnastetaan kaksi eri sopimustilannetta, sillä muissa sen viittaamissa lainkohdissa on kysymys *maanomistajalle* tulevasta korvauksesta. Näissä tilanteissa sopimuksen sitovuus estää myöhempää omistajaa vaatimasta suurempaa korvausta kuin mitä aikanaan sovittiin. RakL 75 §:n kohdalla säännöksellä on selvästi toinen funktio.

[72] Säännös ilmaantui ensimmäisen kerran lainvalmistelukunnan ehdotukseen asemakaavalaiksi. Ks. LVK 1949 s. 29. Säännös lienee nähty tarpeelliseksi siitä syystä, että sopimukseen perustuvaa korvausta ei enää voitu pitää kiinteistösuoritteena — jolloin sen sivullissitovuus ja korkea-asteinen etuoikeus olisivat olleet riidattomia. Ks. LVK mt. s. 131—133.

[73] Tähän tulokseen voidaan päästä prosessuaalista seuraantoa koskevien normien perusteella. Ks. esim. *Tarjanne,* Asianosaisseuraanto s. 192 ss.

RakA:ssa tehdään kirjaamisessa ero sovittujen ja tuomioistuimen vahvistamien korvausten välillä. Vain ensiksimainitut merkitään kaupungin pitämään luetteloon (RakA 106 §). Luettelosta ks. *Larma—Hallberg—Jatkola—Wirilander* s. 740.

[74] Näin LVK 1949 s. 130 ss. Lainvalmistelukunta näyttää käsitelleen korkea-asteista etuoikeutta nauttivaa legaalista panttioikeutta ainoana mahdollisena vaihtoehtona. Ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa sen sijaan pidettiin perustellusti (ja systemaattisesti oikein) erillään etuoikeuskysymys ja sivullissitovuus.

1) on oikeudenmukaista ja luonnollista, että kaupungilla on etuoikeus saatavasta, joka aiheutuu arvonnousun aikaansaaneesta toimenpiteestä, ja

2) etuoikeus on tontinomistajalle edullinen, sillä se lykkää hänen maksuvelvollisuuttaan.

Etuoikeutta vastaan taas puhuivat lainvalmistelukunnan mukaan seuraavat näkökohdat:

1) etuoikeus tuhoaisi vaihdantaa turvaavan julkisen luotettavuuden,

2) korvaus voisi nousta niin suureksi, että sopimusperusteisten panttivelkojien vakuus vaarantuisi,

3) kadun rakentaminen ei lisää aina kiinteistön arvoa — ainakaan välittömästi, ja

4) kiinteistön kauppoja päätetään usein ilman asiantuntija-apua, minkä vuoksi ei voida luottaa ostajan huomaavan maksuvelvollisuutta, joka ei käy ilmi rasitustodistuksesta.[75]

Johtopäätöksiin siirtyessään lainvalmistelukunta huomautti aluksi, että ehdotetun panttioikeuden puolesta ja sitä vastaan voitiin esittää erittäin painavia perusteita. Oli kuitenkin selvää, että privilegioitu asema voitiin periaatteessa liittää vain lakimääräiseen korvaukseen: sopimukseen perustuva 'ylimääräinen' korvaus ei voinut olla privilegioitu. Myöskään näin rajoitettua privilegiota ei voitu kannattaa. Jotta uudistus voitaisiin toteuttaa kiinteistöluottoa vaarantamatta, olisi tontin ostajalle varattava tilaisuus vaikeuksitta ja hankaluuksitta todeta, missä määrin maksuvelvollisuus vaikuttaa tontin arvoon. — Lainvalmistelukunnan perustelujen ja lopputuloksen epäloogisuus johtuu todennäköisesti siitä, että panttivastuuta ja korkea-asteista etuoikeutta on pidetty samana asiana. Etuoikeutta vastaan vedotaan seikkoihin, jotka itse asiassa puhuvat pelkästään sivullissitovuutta vastaan.

RakL:n esityöt osoittavat siis varsin yksiselitteisesti tarkoituksena olleen, että RakL 75 §:n maksunsaantioikeus ei ole ainakaan RakL:n nojalla etuoikeutettu. Maksunsaantioikeuteen näyttää kuitenkin — vastoin esitöiden kantaa — liittyvän ainakin jonkinasteinen sivullissitovuus. Tulos on tavallaan absurdi, sillä reaaliset argumentit, joihin esitöissä viitattiin, tukevat päinvastaista ratkaisua eli korkea-asteisesti etuoikeutettua maksunsaantioikeutta *ilman* sivullissitovuutta. Tosin etuoikeus vaarantaisi luotonantoa, sillä kyseessä on suhteellisen harvinainen ja määrältään vaihteleva maksunsaantioikeus. On kuitenkin luultavaa, että arvonnousu kompensoisi maksuvelvollisuuden.[76] Sen si-

[75] Kohdan 4) peruste on itse asiassa konkretisoitu esimerkki kohdasta 1).

[76] Erityisesti RakL 75 §:n tilanteessa lainvalmistelukunnan epäilykset ovat mielestäni

jaan sivullissitovuus muodostaa riskin luovutuksensaajalle, mitä riskiä kiistatonkaan arvonlisäys ei poista.

RakL:n esitöissä ei oteta nähtävästi huomioon mahdollisuutta, että etuoikeus voi perustua pelkästään KiinA 22.4 §:n yleisiin kriteereihin. Vain näin on selitettävissä se, että korvaussaatavan etuoikeudettomuus seuraisi yksinomaan nimenomaisen etuoikeusnormin puuttumisesta. Tässä tutkimuksessa olen päätynyt tulkintaan, jonka mukaan KiinA 22.4 §:n kriteerit ovat riittäviä etuoikeuden perustamiseksi. RakL 75 §:n korvaus täyttää kyseiset kriteerit, ja korvaussaatava on pääsäännön mukaan korkea-asteisesti etuoikeutettu. Tämä puolestaan on esitöistä ilmenevän lainsäätäjän tarkoituksen vastaista. Onko nyt esitöiden tarkoitukselle annettava niin suuri painoarvo, että se estää ilman nimenomaista säännöstäkin antamasta saatavalle yleiseen normiin perustuvaa etuoikeutta? Vastaus on nähdäkseni myönteinen. RakL 77 § on tarkoitettu (puutteellisesti muotoilluksi) erityissäännökseksi, joka syrjäyttää muutoin soveltuvan yleissäännöksen.

Maanomistaja on eräissä tapauksissa velvollinen suorittamaan kaupungille tai kunnalle asemakaavan, tonttijaon tai rakennuskaavan muuttamisesta aiheutuneita kustannuksia. Velvollisuus perustuu RakL 41 §:n ja 99 §:n säännöksiin.[77] Esitöistä ei ilmene, onko kyseinen saatava jossain suhteessa privilegioitu.[78] Koska maksuvelvollisuus kuuluu kiinteistön omistajalle, saatavaa voidaan pitää KiinA 22.4 §:n perusteella etuoikeutettuna. Sen sijaan sen sivullissitovuudelle ei ole saatavissa tukea RakL:sta.

f. Erityislainsäädäntö

Legaalista panttioikeutta on käytetty helpottamaan useiden erityislakien mukaisten kiinteistötoimitusten suorittamista. Käytännössä merkittävimmät erityislait ovat rajakuntien tilusjärjestelylaki (282/60), YhtAlLakkL (983/76)[79] ja VesitilJärjL (31/80), joissa käytetyt konstruktiot poikkeavat toisistaan. Samalla mainitut kolme lakia muodostavat *esimerkin* vaihtoehtoisista lainsäädäntötekniikoista ja niihin liittyvistä tyyppikohtaisista tulkintaongelmista.

---

perusteettomia. Arvonnousun konstituoi jo se, että kiinteistö ei korvauksetta menetä aluettaan.

[77] Mainitusta maksuvelvollisuudesta ks. *Larma—Hallberg—Jatkola—Wirilander* s. 186—189 ja 339 sekä *Hyvönen,* Kaavoitus- ja rakentamisoikeus s. 127 ja 148—149.

[78] RakL 41 § sisältyi alkuperäiseen ehdotukseen. RakL 99 § taas perustuu esitykseen HE 1965: 156 s. 5.

[79] Laista on käytetty sen tärkeimmän sovellutusalan takia nimitystä ojalaki. Ks. esim. HE 1980: 91.

Rajakuntien tilusjärjestelylaki koskee nimensä mukaisesti tilusjärjestelyjä, joilla helpotetaan ja parannetaan rajakylien tilusten käyttöä ja yksinkertaistetaan niiden jako-oloja. Lain nojalla tilaan voidaan liittää alueita ja osuuksia, joista tilan omistajalta peritään toimitusmiesten päättämä kohtuullinen korvaus. Tila on panttina korvauksesta. Korvaussaatavalla korkoineen on ajallisesti rajoittamaton korkea-asteinen etuoikeus (43.2 §). Korvaus suoritetaan samansuuruisin lyhennysmaksuin kymmenessä vuodessa (rajakuntien tilusjärjestelyasetus 13 §). Mitään kirjaamisjärjestelyä ei laissa ole.

YhtAlLakkL:lla pyritään vähentämään erillisen rekisteriyksikön muodostavien vähäisten yhteisten alueiden määrää.[80] Lain voimaantullessa alue menetti yhteisen alueen luonteensa (3.1 §). Alue siirtyi joko alueeseen rajoittuvaan kiinteistöön tai kunnan omistukseen. Lakanneen yhteisen alueen osakastiloilla on oikeus korvaukseen (16 §).[81] Korvaus määrätään erityisessä toimituksessa, mikäli joku osakastilojen omistajista on vaatinut kirjallisesti korvausta neljässä vuodessa lain voimaantulosta. Kyseinen määräaika päättyi 1. maaliskuuta 1981.

YhtAlLakkL:ssa ei ole yksiselitteistä ja nimenomaista säännöstä korvaussaatavan legaalisesta panttioikeudesta. Laki viittaa JL:n säännöksiin. YhtAlLakkL 19.3 §:n mukaan korvaustoimituksesta on vastaavasti voimassa, mitä JL:ssa on säädetty pakollisesta tilusvaihdosta. JL 242 §:n mukaan pakollisessa tilusvaihdossa jyvitysarvojen erotus voidaan korvata rahalla.[82] Korvaus nauttii JL 276 §:n yleissäännöksen perusteella legaalista panttioikeutta. Käytetty viittaustekniikka luo tulkintaongelman: onko viittaus JL:iin ymmärrettävä niin laajana, että YhtAlLakkL:n mukainen korvaussaatava on JL 276 §:n nojalla privilegioitu? Ongelma johtuu siitä, että viittaussäännös ei ilmoita, tulevatko sovellettaviksi myös JL:n 'aineellisoikeudelliset' normit menettelysäännösten ohella.

Asiallisesti tilanne kuuluisi JL 276 §:n ydinalueeseen. Saajakiinteistön substanssi ja arvo lisääntyvät luovuttajakiinteistön kustannuksella: kyseessä on selväpiirteinen versio in rem. Näin ollen viittaussäännöksen epämääräisyydestä huolimatta ei mielestäni ole syytä jättää YhtAlLakkL:n mukaista korvausta JL 276 §:n soveltamisalan ulkopuolelle yksinomaan muodollisin perustein. Tästä seuraa, että korvaussaatavalla on ajallisesti rajoitettu korkea-asteinen etuoikeus ja sivullissitovuus.[83]

[80] Ks. HE 1975 II: 10. Lain tarkoittamia vähäisiä yhteisiä alueita on arvioitu olevan 500.000—1.000.000. Ks. KM 1972: 45 s. 4.

[81] Perusteluista ks. KM 1972: 45 s. 12—14.

[82] Ks. *Hyvönen,* Kiinteistöjärjestelmä s. 625 ja Suomaa s. 221—222.

[83] Ellei saatavan katsota kuuluvan JL 276 §:n soveltamisalaan, se lienee pelkästään

VesitilJärjL muistuttaa ratkaisuiltaan rajakuntien tilusjärjestelylakia. VesitilJärjL:n nojalla voidaan eräiden läänien kunnissa suorittaa tarkoituksenmukaisten jako-olojen aikaansaamiseksi vesialueiden ja vesijättöjen tilusjärjestelyjä. Lain soveltamisen edellytyksenä on, että vesialue tai vesijättö sijaitsee toisen tilan tai kylän maatilusten kohdalla. Viimeksimainittu tila tai kylä voi lunastaa sen kohdalla sijaitsevan vesialueen, mikäli alue kuuluu vesioikeudellisesti toiseen kylään (7 §). Sama koskee vesijättöä, ellei sitä liitetä omistajalle ennestään kuuluvaan tilaan tai muodosteta itsenäiseksi tilaksi (8 §).

Lunastettavasta vesialueesta tai vesijätöstä maksetaan täysi korvaus (17 §). Lunastushinta maksetaan joko valtion välityksellä tai sitä ilman. Jälkimmäisessä tapauksessa sovelletaan JL:n tilisäännöksiä (19 §). VesitilJärjL 20 §:n mukaan tila, jonka osalta lunastushinta on määrätty suoritettavaksi, on valtion välittämän lunastushinnan ja sen koron valtiolle maksamisen panttina. Lunastushinta korkoineen voidaan periä tilasta riippumatta siitä, kuinka kauan se on ollut maksamatta, samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on määrätty. Maksuaika ei saa olla viittä vuotta pitempi.

Suoraan maksettavasta lunastushinnasta ei ole säännöstä. Ilmeistä kuitenkin on, että viittaussäännöksen perusteella JL 276 § tulee sovellettavaksi. Myöskään VesitilJärjL:ssa ei ole säännöksiä kirjaamis- tai julkistamismenettelystä.

g. *Arviointia*

Jaksossa käsitellyt legaaliset panttioikeudet muodostavat varsin epäsystemaattisen kokonaisuuden. Eräitä säännönmukaisuuksia voidaan kuitenkin lainsäädännössä erottaa. Yhteistä ryhmälle on, että legaaliset panttioikeudet jäävät kahta poikkeusta lukuunottamatta[84] täydellisesti kirjaamisen ja muun julkistamisen ulkopuolelle. Maksunsaantioikeudet käyvät ilmi yksinomaan asianomaisten kiinteistötoimitusten asiakirjoista tai perivien viranomaisten tiedostoista. Sivullista varoittavat ainoastaan kiinteistörekisterin merkinnät päättyneistä tai vireillä olevista kiinteistötoimituksista. Koska monet saatavat peritään vuotuismaksuin, muodostuvat varoajat erittäin pitkiksi — jopa vuosikymmenien mittaisiksi.

Ryhmässä käytetään säännönmukaisesti korkea-asteista etuoikeutta. Julkisoikeudellisiin saataviin liittyneenä etuoikeus on yleensä ajallisesti rajoitta-

KiinA 22.4 §:n nojalla korkea-asteisesti etuoikeutettu julkisoikeudellisessa järjestyksessä määrätty, kiinteistöstä menevä suoritus.

[84] Poikkeuksen muodostavat vuokra-alueiden lunastamislainsäädäntö ja RakA 106 §.

maton, KaavJL:ssa myös yksityisille tuleva korvaus on ilman aikamäärettä. JL:ssa sen sijaan on perinteinen kolmen vuoden aikamääre. Erottelun johdonmukainen suorittaminen on VesitilJärjL:ssa luonut erikoislaatuisen — joskaan ei uuden — tilanteen, jossa sama korvaus on sen suorittamistavasta johtuen joko aikarajoitteinen tai aikaan sitomaton. Erottelun syyt jäävät arvailtaviksi. Luultavaa on, että ratkaisuihin on vaikuttanut useita syitä kuten valtion perimisintressit, sivullisen suojaamisintressit jne.[85]

Säännöstön sanamuotojen valossa panttioikeuksien syntymisajankohdat vaihtelevat. Ääriesimerkkejä ovat KaavJL 137a.2 § ja MaanmittmaksuL. Ensiksimainitun mukaan kiinteistö, jonka maksettavaksi korvaus kuuluu, on siitä panttina. Jälkimmäinen taas määrää, että tila on panttina maksusta siitä päivästä, jona kyseinen toimitus saa lainvoiman. Sanamuoto vaikuttaa kysymyksenasetteluun. KaavJL:n osalta ongelmat ovat traditionaalisia sitovuusongelmia, MaanmittmaksuL:n ongelmat taas legaalisen panttioikeuden syntymisongelmia.

3.7. PRIVILEGIO VARMISTAA MAKSUN PERIMISEN SUORANAISESTI KIINTEISTÖN HYVÄKSI TULLEESTA SUORITUKSESTA

a. Kunnalliset maksut

Tärkeimpiä ja teoreettisesti kiintoisimpia tämän jakson maksunsaantioikeuksista ovat kunnalliset maksut. Kiinteistökohtaiset[1] maksut jakaantuvat sovelletusta järjestelmäratkaisusta johtuen kahteen alaryhmään, eivätkä ne muodosta yhtenäisesti tarkasteltavaa kokonaisuutta. Järjestelmävaihtoehdot ovat sopimus ja 'julkisoikeudellinen' maksuunpano.

Eräät maksut perustuvat ainakin muodollisjuridisesti kiinteistön omistajan ja kunnan väliseen sopimukseen. Maksuunpanoa, johon voitaisiin hakea muutosta HValL:n tai mahdollisten erikoissäännösten mukaisesti, ei toimiteta, vaan riitaisuudet ratkaistaan lainkäyttöasioina yleisissä tuomioistuimissa. Maksut eivät yleensä ole sivullissitovuuden tai etuoikeuden osalta erikoissäännöksin

[85] On selvää, että esim. JL 276 §:n aikamääre helpottaa maksunsaantioikeuden selvittämistä. Luovutuksensaaja tai luotonantaja voi keskittyä viimeisiin kolmeen vuoteen.

[1] Kiinteistökohtaisuus tarkoittaa tässä yhteydessä tosiasiallista liityntää kiinteistöön ilman, että liitynnällä olisi esimerkiksi sivullissitovuuden suhteen mitään oikeusvaikutuksia.

privilegioituja. Koska maksuja ei voida pitää KiinA 22.4 §:n tarkoittamina julkisoikeudellisina tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä määrättyinä suorituksina, ne eivät saa korkea-asteista etuoikeutta myöskään KiinA 22.4 §:n perusteella.[2]

Eräät maksut puolestaan perustuvat vahvistettuun taksaan, jonka nojalla maksu määrätään yksipuolisesti.[3] Toimitetusta taksan mukaisesta maksuunpanosta valitetaan hallinnollisessa järjestyksessä. Sivullissitovuus tai etuoikeus on voitu järjestää nimenomaisin säännöksin; ellei näin ole menetelty, maksunsaantioikeuden etuoikeus määräytyy sillä perusteella, täyttääkö se KiinA 22.4 §:n yleiset kriteerit. Samoin sivullissitovuus määräytyy yleisten — yleensä tavanomaisoikeudellisten — normien perusteella. Ryhmään kuuluvat maksut peritään säännönmukaisesti VeroUL:n mukaisesti ilman tuomioistuimessa tapahtuvaa käsittelyä.

Vaihtoehdon valinta vaikuttaa alustavan tarkastelun perusteella mielivaltaiselta. Esimerkiksi yleisen vesi- ja viemärilaitoksen maksuihin, jotka kuuluvat pääsääntöisesti yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista annetun lain (982/77) piiriin, joudutaan yhtäaikaa soveltamaan molempia järjestelmiä. Vesilaitosmaksut eli veden toimittamismaksut ovat sopimukseen perustuvia maksuja, jotka eivät ole privilegioituja.[4] Sen sijaan jäteveden osalta noudatetaan JVML:ia, joka sisältää sivullissitovuuden konstruoivan erityissäännöksen. Jätevesimaksun korkea-asteinen etuoikeus ei myöskään ole jo ennakolta poissuljettu kuten vesimaksujen kohdalla on laita. — Otan yksityiskohtaiseen tarkasteluun ne kiinteistökohtaiset maksut, jotka kuuluvat julkisoikeudellisen järjestelmän piiriin. Näitä maksuja ovat jätevesimaksun lisäksi katumaksu, jätehuoltomaksu sekä KKunPitoL:n (669/78) mukaiset maksut.

Katumaksu on kadun rakentamisesta ja kunnossapidosta kunnalle perittä-

---

[2] On luultavaa, että sitä tosiasiallista privilegioitua asemaa, jonka alueellinen monopoli antaa, on pidetty riittävänä tehosteena. Omistaja saattaa olla faktisesti pakotettu maksuun varmistaakseen kiinteistön käytölle välttämättömien suoritusten saannin.

[3] Ks. *Österman* (Kunnallismiehen kirja) s. 266.

Vrt. HE 1976:7 s. 3, jossa katsotaan vesimaksujen perustuvan toiminta-alueella hyväksyttyyn vedenmyyntitaksaan tai tariffiin. Kyseinen taksa sisältää oikeastaan vain perusteen sopimuksessa päätettyjen maksujen laskemiselle, mistä johtuen sen kutsuminen taksaksi on jossain määrin harhaanjohtavaa.

[4] Lain sopimusjärjestelyistä ks. HE 1976:7 s. 3—5. Maksuista ks. *Larma-Hallberg-Jatkola-Wirilander* s. 289 ja *Erkola* SKL 1978 n:o 3/78 s. 31—32. Sopimusperusteiseen järjestelmään lienee päädytty laitosten toimintavapauden takaamiseksi. Maksuunpanolle rakentuva järjestelmä olisi saattanut olla ongelmallinen senkin takia, että yleisenä vesilaitoksena voi toimia myös yksityinen, yleiseksi vesilaitokseksi hyväksytty laitos.

vä vuotuinen korvaus.[5] Katumaksun suuruus määräytyy kunnanhallituksen vahvistamien kustannusten perusteella (KML 9 §).[6] Katumaksun määrää ja maksuunpanee mainittujen perusteiden mukaisesti kunnanhallitus. Maksuunpano on toimitettava kunkin kalenterivuoden syyskuun loppuun mennessä. Maksuunpanoon haetaan muutosta vaatimalla kunnanhallitukselta oikaisua.[7] Oikaisuvaatimukseen annettu päätös voidaan hallintovalituksin saattaa lääninoikeuteen.[8]

Katumaksun määrät vaihtelevat voimakkaasti. Enimmillään katumaksu on ollut 1,85 prosenttia kiinteistön KML 4 §:n mukaisesta arvosta.[9] Kuntien on pidettävä maksuunpannuista ja perityistä katumaksuista luetteloa.[10]

KML kumosi RakL:n 10 lukuun sisältyneet säännökset kadun rakentamisen korvaamisesta.[11] Siirtymäsäännöksen perusteella ennen 1. 1. 1980 vahvistettuihin korvauksiin sovelletaan eräin poikkeuksin aikaisempia säännöksiä.[12] Kumotun RakL 91 §:n mukaan maksettavaksi määrätty korvaus saatiin maksaa kymmenenä vuotuismaksuna. Pienin vuotuismaksu oli 100 markkaa. Näin ollen aikaisempiin säännöksiin perustuvien korvausten maksuaika saattaa jatkua aina vuoteen 1990. Kyseisten korvaussaatavien sivullissitovuutta on edellä käsitelty.[13]

RakL:n korvausten etuoikeuteen ei kirjallisuudessa ole juuri otettu kantaa. Sen sijaan AKL:n voimassaollessa kysymys aktualisoitui sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä. AKL:n mukaisten korvausten katsottiin olevan kiinteistösuoritteita, mistä vallitsevan tulkinnan mukaan

[5] Katumaksujen osuudesta kuntien tuloissa ks. *Koivukoski* SK 1982 n:o 19/82 s. 9—11.

[6] Katulainsäädäntöä valmisteltaessa lähtökohtana oli nimenomaan, että maksusta ei voitaisi periaatteessa sopia. Ks. KM 1973:155 s. 57.

[7] Ks. *Rainio* (Katumaksupäivä 13. 5. 1982) s. 14—15.

[8] Ks. muutoksenhausta HE 1982:83 s. 7. Ks. myös *Karessuo* SKL 1982 n:o 17/82 s. 18. Wirilander katsoo KML:n tarkoituksena olleen, että kunnan jäsen ei voi valittaa toiselle määrätystä katumaksusta. KML:n valitussäännöksillä on tästä syystä pyritty rajaamaan muutoin laajempaa valitusoikeutta. Valitusoikeuden suppeudesta edelleen johtuu, että kiinteistön ostaja ei voi hakea muutosta edellisen omistajan aikana määrättyyn verotusarvoon, joka otetaan katumaksun määräämisen perusteeksi. Ks. *Wirilander* (Katumaksupäivä 13. 5. 1982) s. 30—33.

[9] Poikkeustapauksissa kiinteistökohtainen katumaksu voi olla useita satojatuhansia markkoja. Ks. *Tuominen* (Tilinpäättäjän päivä) s. 10.

[10] Perittyjen maksujen merkitseminen luetteloon mahdollistaa tulevaisuudessa määrättävien maksujen suuruuden ennakoinnin. Aikaisempien säännösten nojalla pidettyihin luetteloihin merkittiin maksamattomat vuotuismaksut (RakA 105 §).

[11] RakL:n säännösten katsottiin osoittautuneen käytännössä epätyydyttäviksi. Ks. *Syrjänen* (Katumaksupäivä 13. 5. 1982) s. 4.

[12] Ks. lähemmin *Larma-Hallberg-Jatkola-Wirilander* s. 318—321.

[13] Ks. jakso 2.5.d.i. Sivullissitovuutta sääntelevä RakL 92.3 § on ollut KML:n vastaavan säännöksen esikuvana.

seurasi sivullissitovuus.[14] Maksunsaantioikeuden kiinteistösuoriteluonteesta ei kuitenkaan seurannut etuoikeutta, mikä vahvistettiin ratkaisussa KKO 1934 I 58. Tapauksessa kaupunki oli valvonut tontin pakkohuutokaupassa KiinA 22.4 §:n etuoikeuksin korvauksen tontin katuosuuden päällystämiskustannuksista. Korvausvelvollisuus perustui AKL 38 §:ään, jonka nojalla kaupunginhallitus voi eräin edellytyksin velvoittaa tontin omistajan korvaamaan kaupungille kadun rakentamisesta aiheutuneet kustannukset. Huutokaupan toimittaja merkitsi saatavan velkojainluetteloon korkea-asteisesti etuoikeutettuna.

Kiinnitysvelkoja valitti velkojainluettelosta vaatien etuoikeuden poistamista. Valitus hyväksyttiin perusteluin, että kaupungin saatavaa »ej vore att betrakta som sådan kommun tillkommande utskyld eller likartad utlaga, som enligt stadgandena i 22 § i förordningen om inteckning i fast egendom av 9/11 1968 skulle ur fastigheten utgå framom i densamma intecknad fordringsbelopp.» Perustelusta ei ilmene, miksi kyseinen saatava ei kuulunut KiinA 22.4 §:n soveltamisalaan. Pidän luultavana, että vaikutusta on ollut AKL 38 §:n mukaisen maksuvelvollisuuden kertaluontoisuudella: saatavalta puuttui se toistuvuus, jota vallitseva oppi edellytti kiinteistösuoritteilta. Näin ollen on kyseenalaista, mitä päätelmiä ratkaisusta voidaan tehdä RakL:n tai KML:n tarkoittamien saatavien etuoikeudesta. Kyseiset maksunsaantioikeudet ovat nimittäin toistuvaissuorituksia.

Jätevesimaksu on jätevesien ja sadevesien viemäröinnistä sekä niiden puhdistuksesta johtuva maksu.[15] Maksu koostuu liittymismaksusta[16] ja käyttömaksusta (JVML 3 §). Kummankin maksun sivullissitovuus määräytyy identtisten säännösten perusteella.

Tanskan oikeudessa on perinteisesti tehty ero käyttö- ja liittymismaksujen välillä. Käyttömaksujen privilegioitu asema perustuu pelkästään TL 4 §:ään. Liittymismaksujen kohdalla taas yleisistä säännöistä poikkeaminen kuten etuoikeus, sivullissitovuus tai vapautus kirjaamisvaati-

[14] Ks. *Uggla-Tammio,* Asemakaavalaki ja rakennussääntö s. 173, joka totesi: »Korvausvelvollisuus rasittaa itse tonttia, joten se, joka korvauksen lankeamisaikana taikka sitä vaadittaessa omistaa tontin, on velvollinen korvauksen suorittamaan.»

[15] RakL:n muutos (611/73) kumosi RakL 87 §:n säännöksen yleisen viemärilaitoksen rakentamisen korvaamisesta. Muutos tuli voimaan 1. 1. 1974. Tämän jälkeen RakL:n nojalla ei voida määrätä korvausta yleisen viemärin rakentamisesta. Aikaisemmin määrätyt korvaukset perittiin kuitenkin RakL:n mukaisesti. Korvaus suoritettiin kymmenenä vuotuismaksuna, eikä maksamattomia korvauksia enää liene perittävänä. Ks. *Larma* s. 305—307 ja 318—323 sekä *Larma-Hallberg-Jatkola-Wirilander* s. 317 ja 321—322. Ks. myös *Österman* (Kunnallismiehen kirja) s. 273—275.

RakL 87 §:n viemärikorvauksen etuoikeus oli esillä jäljempänä analysoitavassa ratkaisussa Helsingin hovioikeus p. 21. 3. 1978 (S 1977/147).

[16] Liittymisvelvollisuudesta ks. KM 1960:13 s. 14—16.

muksesta edellyttää aina nimenomaista säännöstä erityislaissa. Tällainen säännös on muun muassa vesilaitoslaissa (vandforsyningsloven 54 §). Laki koskee julkisia laitoksia, yksityiset jäävät privilegion ulkopuolelle.[17] TL 4 §:n piiriin kuuluvat puolestaan sekä julkisyhteisöjen laitokset että luvan perusteella toimivat laitokset.

Ero on varsin perusteltu edellä jaksossa 2.4 esitetyn valossa. Liittymismaksu on kertasuoritus ja sellaisena vaikeasti ennakoitavissa. Sen sijaan käyttömaksut ovat toistuvia, ja sivullinen voi lähteä maksunsaantioikeuksien olemassaolosta. Eri asia on, että tämä, sinänsä oikeaan osunut havainto on Tanskan oikeudessa tehty tyhjäksi erityislainsäädännöllä.

Suomen JVML ei tunne vastaavaa eroa. Sekä liittymismaksu että käyttömaksu ovat samassa asemassa. Maksuvelvollisuuden laajentuminen on johtanut sivullisen aseman heikentymiseen, mikä on aiheutunut maksujen rinnastamisesta muun muassa kirjaamisessa. Säädettävän lain kannalta käyttömaksujen kirjaaminen on selvästi tarpeetonta, sen sijaan kertaluonteisten liittymismaksujen huomattavan perusteltua. JVML:n toimittama rinnastus on johtanut siihen, että kumpikaan maksutyyppi ei ole tällä hetkellä kirjaamisen piirissä. RakA 105 §:n luettelonpitovelvollisuus viemärin rakentamiskustannuksista kumottiin vuonna 1982.[18]

Liittymismaksu on korvaus viemärin rakentamiskustannuksista, käyttömaksu puolestaan määräytyy kiinteistön käyttämän veden määrän nojalla.[19] Jätevesimaksun perusteet määrää taksa, jonka kunnanvaltuusto vahvistaa. Taksan mukaisen maksun määrää ja maksuunpanee kunnanhallitus. Käyttömaksu peritään laskentakausittain, jotka kunnanhallitus päättää. Liittymismaksu taas kannetaan kolmena vuotuiseränä. Kummankin maksun määräämistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta lääninoikeudelta.

Sekä KML että JVML käyttävät sivullissitovuuden aikaansaamiseksi (uusi) omistaja vastaa-konstruktiota. Molemmat lait asettavat lisäksi vastuun maksusta omistajan ohella kiinteistön haltijalle; toisin sanoen maksuvelvollisuus ei — RakL:n systeemistä poiketen — kuulu yksinomaan kiinteistön omistajalle. Käytetty omalaatuinen konstruktio ja haltijaan ulotettu vastuu luovat kaksi ongelmaa, joista toinen liittyi jo RakL:n korvauksiin. Ensinnäkin: onko maksu perittävissä kiinteistön omistajalta — ja viime kädessä kiinteistöstä — silloinkin, kun kiinteistöä hallitsee kyseisen lain mukaan ensisijaisesti maksuvelvollinen vuokramies (i)? Toinen kysymys on käytännössä jatkuvia ongelmia

[17] Ks. esim. *Eyben,* Panterettigheder s. 22 ja *Tolstrup-Barfod,* Vandløbs- og vandforsyningsloven s. 478 ss. Eksekuutiosta ks. lisäksi *Andersen,* Auktioner s. 505 ja 518—520.

[18] Säännöksestä ks. *Larma* s. 716—717.

[19] Ks. esim. *Kartio,* Asuntoalueen vuokra s. 353—355 ja *Hyvönen,* Kaavoitus- ja rakentamisoikeus s. 274—276.

aiheuttava maksujen etuoikeus — erityisesti kysymys, ovatko maksut korkea-asteisesti etuoikeutettuja (ii).

(i). Edellä jaksossa 2.5.5.b olen tarkastellut, mikä vaikutus säännöksillä vuokramiehen yms. vastuusta on konneksiteetille. Lähtökohtaisesti säännös on mielestäni riittävä luomaan olettamuksen maksunsaantioikeuden kiinteistökohtaisuudesta KiinA 22.4 §:n etuoikeuden kannalta: toisin sanoen säännös ei aiheuta periaatteellista estettä KiinA 22.4 §:n korkea-asteisen etuoikeuden myöntämiselle. 'Omistajatasoista' konneksiteettisäännöstä ei vaadita — tosin kyseisissä erityislaeissa sellainen on. Eri asia on, keneen kohdistuvassa eksekuutiossa etuoikeus mainituissa vuokraustilanteissa joudutaan toteuttamaan. Säännös haltijan vastuusta voidaan nimittäin nähdä siten, että se estää kiinteistönomistajaan — ja kiinteistöön — kohdistuvan eksekuution. Velkojan on haettava eksekuutiota vuokramiestä yms. kohtaan, jolloin eksekuution piiriin kuuluu tämän omaisuus. Käytännössä eksekuutio tulisi kohdistumaan vuokramiehen vuokraoikeuteen rakennuksineen, jos kyseinen oikeus on ulosmittauskelpoinen.

KML:n ja JVML:n esityöt eivät ole kysymystä valaisevia. Yhtä niukkasanaisia ovat KKunPitoL:n valmisteluasiakirjat. Johdonmukaisimmat ovat KML:n esityöt, joissa todetaan katumaksun jakaantuvan kyseisissä tapauksissa erikseen vuokramiehen ja erikseen maanomistajan suoritettavaan osaan. Kuten edellä jaksossa 2.5.5.b esitin, toteamus näyttää oikeuttavan vastakohtaispäätelmään, jonka mukaan vuokramies-haltijalle maksuunpantu *katumaksu* ei olisi perittävissä kiinteistön omistajalta eli *kiinteistöstä.*[20] Maksunsaantioikeus olisi esinekohtainen mutta vain vuokramiehen rakennuksiin ja vuokraoi-

[20] Näin *Kartio,* Asuntoalueen vuokra s. 359—361 ja 368. Vrt. *Wirilander,* Maanvuokraoikeus s. 152—153, joka MVL 18 §:n nojalla lähtee siitä, että viimesijainen vastuu muun muassa katumaksusta on omistajalla. Tästä puolestaan seuraa, että maksu on perittävissä omistajaan kohdistuvassa eksekuutiossa, toisin sanoen kiinteistöstä. Wirilanderin lausuma, jonka mukaan KML 1 § sääntelee katumaksun *perintää,* antaa vaikutelman, että hänen mielestään eksekuutio tulisi aloittaa vuokramieheen kohdistuvana. MVL 18 §:stä johtuva viimesijainen vastuu olisi siis lähinnä vuokranantajan regressivastuuta maksun suorittanutta vuokramiestä kohtaan. Avoimeksi hänen tulkinnassaan jää, voiko velkoja (kaupunki) kohdistaa eksekuution vuokranantajaan — ja samalla kiinteistöön — siinäkin tapauksessa, että katumaksua ei saada perityksi vuokramieheltä.

Kartion kantaan yhdyttäessä nämä ongelmat vältetään. Tosin kysymys aktualisoituu silloin, kun vastuu on vuokrasopimuksen vartavastisella ehdolla siirretty vuokranantajalle. Voiko kaupunki tällöin vaatia maksua — kiinteistöön kohdistuvan eksekuution uhalla — vuokranantajalta? Ongelma voidaan ratkaista soveltamalla siihen niitä tavanomaisoikeudellisia normeja, jotka sääntelevät kiinnitetyn velan vastattavaksiottamista. Ks. edellä jakso 3.2.d.

keuteen nähden.[21] Tosin samalla esityöt korostavat perimisen tärkeyttä. »Katumaksun maksamisen turvaamiseksi» lakiin ehdotettiin otettavaksi säännös, jonka mukaan myös uusi omistaja tai haltija on vastuussa katumaksusta ja sen korosta.[22] Yleisluontoinen lausuma säännöksen oikeuspoliittisista tavoitteista ei kuitenkaan nähdäkseni kumoa yksityiskohtaisemman perustelun luomaa olettamusta. Katson näin ollen, että katumaksua ei voida periä kiinteistön omistajalta silloin, kun kiinteistöä hallitsee vuokramies yms. maksuvelvollinen haltija.

Edellä esitetty kanta perustuu KML:n esitöihin, ja tulkintasuositus tarkoittaa vain mainittua lakia. Kyseinen ongelma on muiden samaa konstruktiota käyttävien lakien osalta ratkaistava erikseen. JVML:n esitöissä todetaan viemäritoiminnan olevan aina kiinteistökohtaista. Näin ollen maksuvelvollisuus tulisi sitoa kiinteistöön siten, että omistajan tai haltijan vaihtuessa myös uusi omistaja tai haltija vastaisi entisen kanssa yhteisvastuullisesti jätevesimaksusta.[23]

Hallituksen esityksen perustelut ja säännöksen lopulliset sanamuodot näyttävät JVML:n osalta *a priori* ristiriitaisilta. Perustelut tukevat tulkintaa ankarasta 'kiinteistökohtaisuudesta', jossa lopullinen vastuu olisi aina kiinteistön omistajan ja jossa viimesijainen eksekuutioperuste olisi aina kiinteistö.[24] JVML 13 §:n sanamuoto — erityisesti konjunktion *tai* käyttö — luo vaikutelman, että lainsäätäjän tarkoituksena on ollut järjestely, jossa haltijan vastattavaksi kuuluva maksu voi siirtyä vain uuden haltijan ja omistajalle maksuun-

[21] Tässä kaksijakoisessa vastuukonstruktiossa ei ole otettu huomioon tilannetta, jossa vuokrakausi päättyy tai vuokrasuhde muutoin lakkaa. Sopimusperusteisia panttioikeuksia koskee MVL 25.3 §, joka oikeuttaa panttivelkojan suoritukseen kiinnityksen tuottamalla etuoikeudella rakennusten arvosta.

KML:n — ja myös JVML:n osalta — ongelma voitaisiin ajatella ratkaistavan joko MVL 25 §:n periaatteen analogisella soveltamisella tai katsomalla, että tässä erityistapauksessa vuokramiehelle määrätty maksu pääsäännöstä poiketen on perittävissä kiinteistön omistajalta. Jälkimmäiselle kannalle asetuttaessa tapahtuu esinekohtaisen vastuun laajeneminen kiinteistöön.

[22] Ks. HE 1975 II:33 s. 6. Säännöksestä seuraa nähdäkseni, että vuokraoikeuden siirronsaaja on vastuussa katumaksusta ainakin siirron kohteena olleen omaisuuden arvolla. Jaksossa 5.3.b käsitellään lähemmin kysymystä, onko uuden omistajan vastuu esinevastuuta vaiko henkilökohtaista vastuuta.

[23] Ks. HE 1972:119 s. 2. Lausuma kiinteistökohtaisuudesta on mielestäni tosiasiatoteamus, jolla ei ole haluttu viitata mahdollisiin oikeusseuraamuksiin. Vrt. *Hyvönen*, Kaavoitusja rakentamisoikeus s. 275.

[24] Kiinteistösuoritteille pidettiin ominaisena, että vuokramies vastasi yhdessä omistajan kanssa suorituksista. Ks. *Wrede-Caselius* s. 430. Yhteisvastuusta seurasi, että privilegioitu asema voitiin käsitteellisesti aina toteuttaa kiinteistöeksekuutiossa.

pantu maksu vain uuden omistajan vastattavaksi. Oikeusvaikutukset eivät siis voisi ulottua tasolta toiselle.

Jälkimmäinen tulkinta heikentää radikaalisti mahdollisen korkea-asteisen etuoikeuden tehoa. Jos maksu on määrätty haltijalle, etuoikeus voidaan toteuttaa vain haltijaan kohdistuvassa eksekuutiossa. Ei liene itsestään selvää, että KiinA 22.4 §:n korkea-asteista etuoikeutta voitaisiin soveltaa irtaimistoeksekuutiossa. Tästä syystä lisäedellytykseksi on lähtökohtaisesti asetettava, että haltijaan kohdistuva eksekuutio on UL 4:32.1:n perusteella *kiinteistö*eksekuutiota. Järjestelmän etuna on sen yksinkertaisuus.

Kiinteistönomistajan lopulliselle vastuulle rakentuva tulkinta, joka saa tukea MVL 18 §:stä, taas johtaa hankalasti ratkaistaviin regressivastuuongelmiin ja/tai vaikeuksiin toissijaisen vastuun edellytysten määrittelyssä velkojan hakiessa omistajaan kohdistuvaa eksekuutiota. Mainituista hankaluuksista huolimatta asetan etusijalle tulkinnan, jonka mukaan JVML:n mukainen vastuu on viime kädessä omistajan vastuuta ja toteutettavissa kiinteistöön kohdistuvassa eksekuutiossa.

(ii). KML sen enempää kuin JVML:kään eivät sisällä säännöstä niissä säänneltyjen maksujen etuoikeudesta; etuoikeuskysymystä ei myöskään sivuta niiden esitöissä. Kyseessä on täydellinen lain aukko, joka on ulosottokäytännössä täytetty kahdella tavalla. Lain vaikeneminen on ensinnäkin ymmärretty tarkoitukselliseksi; lainsäätäjän tietoisena tavoitteena on ollut, että kyseisten lakien mukaiset maksut ovat privilegioituja vain sivullissitovuuden osalta — näin siitäkin huolimatta, että tällainen konstruktio on edellä jaksossa 2.4 esitetyn mukaisesti heikosti perusteltavissa. Sillä, ovatko mainitut maksut rinnastettavissa rakenteeltaan tai tarkoitukseltaan KiinA 22.4 §:n tarkoittamiin suorituksiin, ei kyseisessä tulkinnassa ole merkitystä. Myöskään KiinA 22.4 §:n yleisten kriteerien sisältöön ei jouduta ottamaan kantaa.

Toinen lähestymistapa on edellä jaksossa 2.5.4.b omaksuttu. KiinA 22.4 § riittää periaatteessa yksin perustamaan korkea-asteisen etuoikeuden. Katumaksujen ja jätevesimaksujen kohdalla jää siis ratkaistavaksi vain, täyttävätkö maksut lainkohdan yleiset kriteerit. Jos vastaus on myönteinen, maksut ovat KiinA 22.3 §:ssä tarkoitetun ajan korkea-asteisesti etuoikeutettuja.[25]

---

[25] Haastattelutiedot huhtikuussa 1982 (Olavi Joutsenlahti, Helsingin maistraatti ja Pirkko-Leena Koljonen, Lahden maistraatti) sekä Vantaan piirin nimismiehen oikeusministeriölle antama lausunto (kirje 23. 9. 1985/A61) viittaavat siihen, että jälkimmäinen tulkinta on ulosottokäytännössä tavallisempi.

Kirjallisuudessa kysymystä on käsitellyt laajimmin Tepora, joka pitää kyseisiä maksuja etuoikeudettomina saatavina. Ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 148. *Havansi* (Esi-

Jälkimmäisellä kannalla on käytännössä tosiasialliseksi ennakkoratkaisuksi noussut Helsingin hovioikeuden päätös 21. maaliskuuta 1978 (S 1977/147). Tapauksessa kaupunki oli valvonut tilan pakkohuutokaupassa sittemmin kumotun RakL 87 §:n mukaista korvausta viemärilaitoksen rakentamisesta sekä yhden vuoden JVML:n mukaiset käyttömaksut, yhteismäärältään noin 2.100 markkaa. Huutokaupan toimittaja merkitsi kaupungin saatavat muiden etuoikeudettomien saatavien joukkoon.

Kaupunki valitti vaatien KiinA 22.4 §:n etuoikeutta. Valituksessa korostettiin saatavien julkisoikeudellista luonnetta ja niiden määräämistä julkisoikeudellisessa järjestyksessä yksipuolisesti. Edelleen valituksessa todettiin, että viemärin rakentamisesta johtuva hyöty tulee kiinteistön omistajan hyväksi, mistä johtuen myös maksuvelvollisuuden on oltava kiinteistöön sidottu. KiinA 22.4 § oli auttamattomasti vanhentunut, eikä siinä mainituilla säännöksillä ollut merkitystä nykyaikaisessa kaupunkiyhdyskunnassa sijaitsevalle kiinteistölle. Julkistalouden etu vaatii saman aseman myöntämistä kunnallisteknisille korvauksille.

Ulosotonhaltija hylkäsi valituksen. Perustelut ovat varsin epäinformatiiviset: korvausta viemärilaitoksen rakentamisesta ja jätevesimaksua ei voida pitää sellaisina maksuina, jotka oikeuttavat KiinA 22.4 §:n mukaiseen etuoikeuteen.[26] Hovioikeus puolestaan hyväksyi etuoikeusvaatimuksen ja määräsi valvotut saatavat asetettavaksi velkojainluetteloon ennen kiinteistöön kiinnitettyjä saatavia. Hovioikeuden perustelu on ulosotonhaltijan päätökseen verrattuna päinvastainen. Valvottuja saatavia oli pidettävä »sellaisina julkisoikeudellisina suorituksina, joita tarkoitetaan kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 22 §:n 4 momentissa.»

Molempien valitusinstanssien lähtökohta vaikuttaa lopputulosten poikkeavuudesta huolimatta samalta. Korkea-asteisen etuoikeuden on katsottu voivan perustua pelkästään KiinA 22.4 §:ään, joskin ulosotonhaltija perusteluitta katsoi lainkohdan kriteerien jääneen täyttymättä, hovioikeus taas totesi — samoin perusteluitta — kriteerien täyttyneen.

KiinA 22.4 §:n kriteerejä tarkasteltaessa maksujen meneminen kiinteistöstä ei tuota ongelmia. Säännökset omistajan vastuusta riittävät luomaan vaaditun kiinteistökohtaisen konneksiteetin. Tulkinnanvaraisempi on vaatimus suoritusten julkisoikeudellisesta luonteesta, mitä viitatussa hovioikeuden ratkaisussa pidettiin itsestään selvänä, tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä tapahtuneesta maksuunpanosta. Katumaksuun ja jätevesimaksuun liittyy useita piirteitä, jotka vahvasti puoltavat niiden julkisoikeudellisuutta. Maksuvelvollisuus määräytyy yksipuolisesti vahvistetun taksan mukaan, maksuunpanoon haetaan

nevakuudet s. 41) näyttää yhtyvän Teporaan sillä perusteella, ettei kummassakaan laissa ole viittausta KiinA 22.4 §:ään.

[26] Uudenmaan lääninhallituksen p. 27. 9. 1977 n:o 7852.

muutosta hallinnollista oikeussuojakoneistoa käyttäen ja velkojalla on oikeus välittömään ulosottoon.

Julkisoikeudellinen luonne ei kaikissa tapauksissa ole yksiselitteinen, sillä lakien lähtökohdista poiketen niiden säännökset rajoitetusti sallivat sopimisen maksun perusteista ja määrästä.[27] Sopimuksenvaraisuus taas viittaa siihen, että edellytykset KiinA 22.4 §:n soveltamiselle eivät täyty.[28] KML:n ja JVML:n rajoitettu sopimuksenvaraisuus ei kuitenkaan mielestäni estä pitämästä maksuja KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettuina julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantuina suorituksina silloinkaan, kun maksun perusteista on kyseisessä yksittäistapauksessa sovittu.[29] Sen sijaan se harkintavalta, jonka muun muassa KML 20.2 § ja 29 § sekä JVML 15 § kunnalle antavat, ei teoriassakaan voi vaikuttaa KiinA 22.4 §:n soveltamiseen. — Säädettävän lain kannalta on selvää, että harkinnanvaraisuudesta aiheutuva vaihtelu maksuvelvollisuudessa ja maksun suuruudessa vaikeuttaa maksujen ennakointia, mikäli mitään kirjaamisjärjestelyä ei ole.

KKunPitoL sallii kunnan ottaa huolehtiakseen korvausta vastaan periaatteessa kiinteistönomistajalle kuuluvasta kadun kunnossapidosta ja puhtaanapidosta.[30] Kunnossapitokorvauksen määräytyminen ja periminen riippuu siitä, minkä KKunPitoL 8 §:n vaihtoehdon kunta valitsee. Jos kunta päättää ot-

---

[27] Lähtökohdista ks. esim. *Syrjänen* (KHO:n ja LO:n esittelijöiden jatkokoulutuspäivät 22.—23. 11. 1979) s. 7. Esimerkiksi JVML:n jätevesimaksua voidaan alentaa sopimuksella. Maksua alentavina seikkoina mainitaan esitöissä muun muassa veden laatu ja aikaisemmin maksettu korvaus viemärin rakentamiskuluista. Ks. HE 1972:119 s. 3. Ks. myös *Hollo,* Pilaamiskiellon sisältö vesilain mukaan s. 186 ss.

KML sallii kaupungin sopia rakennustoimenpiteen suorittajan kanssa, että katujen rakentaminen tapahtuu tämän kustannuksella. Kadun varrella sijaitsevat kiinteistöt vapautuvat tällöin katumaksusta, kunnes laskennalliset katumaksut vastaavat rakentamiskustannuksia. Vapautuksen enimmäisaika on viisi vuotta. Ks. HE 1975 II:33 s. 6.

Vuoden 1982 lainmuutoksessa harkinnanvaraisuutta edelleen lisättiin uudella 20.2 §:llä ja 29 §:llä. Ks. HE 1982:83 s. 8.

[28] JL:n ja KaavJL:n korvauksia käsiteltäessä jaksossa 3.6 en antanut merkitystä sille, perustuiko korvaus asianosaisten sopimukseen vaiko viranomaistoimeen. Korvaus kuului kummassakin tapauksessa panttioikeusnormin piiriin. Privilegioitu asema ei kuitenkaan perustunut KiinA 22.4 §:n yleisiin kriteereihin, vaan erityissäännökseen. Sillä, täyttivätkö korvaukset yleiset kriteerit, ei näin ollen ollut relevanssia.

[29] Teoreettisesti olisi mahdollista katsoa taksanmukaiset maksut etuoikeutetuiksi mutta evätä etuoikeus sopimuksenvaraisilta maksuilta. Tämä ratkaisu olisi kuitenkin käytännön ulosottoa ajatellen epätarkoituksenmukainen. Ulosottoviranomaisen olisi kussakin yksittäistapauksessa vaadittava selvitys maksun määräytymisperusteista.

[30] Kyseisestä laista ks. HE 1975 II:34 ja *Österman* SKL 1978 n:o 11/78 s. 33—38. Ks. myös *Kartio,* Asuntoalueen vuokra s. 364—373.

taa tontinomistajalle kuuluvat tehtävät joko kokonaan tai osaksi hoitaakseen *kaikilla* kaava-alueilla, kustannukset kuuluvat katumaksun perusteena oleviin kunnossapitokustannuksiin (8.4 §). Tässä tapauksessa kustannukset ovat osa katumaksusta, ja niihin sovelletaan sekä sivullissitovuuden että etuoikeuden osalta KML:ia.[31] Kunta voi myös ottaa tehtävistä huolehtiakseen tietyllä asemakaava-alueella tai sen osalla. Kustannukset peritään tällöin katujen varsilla olevilta kiinteistöiltä KML 4 §:n mukaisten arvojen välisessä suhteessa (8.3 §).[32] Vihdoin kunta voi ottaa tehtävät itselleen lääninhallituksen vahvistaman taksan mukaista korvausta vastaan (8.2 §).

KKunPitoL:ssa ei ole säännöstä, joka oikeuttaisi kunnan hakemaan välitöntä ulosottoa. Erityinen säännös ei kuitenkaan ole tarpeen, sillä oikeus välittömään ulosottoon seuraa jo VeroUA 1.2 §:stä: KKunPitoL:n tarkoittamat maksut ovat epäilyksittä kunnille perittäviä, valtion viranomaisen vahvistaman taksan mukaisia maksuja.[33] Tosin vartavastista valitusmenettelyä ei ole kyseisessä laissa järjestetty, joskin kiinteistön omistajan käytettävissä on HValL:n mukainen hallintovalitus. Näin ollen lain mukaiset kustannuskorvaukset ovat KiinA 22.4 §:n mukaisia etuoikeutettuja suorituksia.

Jätehuoltomaksu on kunnan järjestämästään jätehuollosta perimä korvaus.[34] Maksu muodostuu kuljetusmaksusta ja käsittelymaksusta, jotka voidaan yhdistää yhdeksi maksuksi.[35] Velvollisuus maksun suorittamiseen on sellaisen kiinteistön haltijalla, jonka kiinteistöllä syntyvien jätteiden kuljetuksen ja käsittelyn kunta on järjestänyt (JHL 27.1 §). Haltijalla tarkoitetaan kyseisessä laissa omistajaa, omistajan veroista haltijaa sekä vuokramiestä. Jätehuoltomaksu määräytyy kunnanvaltuuston hyväksymän ja lääninhallituksen vahvistaman taksan mukaisesti. Maksun määrää ja maksuunpanee kunnanhallitus tai muu johtosäännössä osoitettu viranomainen. Maksun määräämiseen haetaan muutosta hallinnollista tietä (44 §). Maksu peritään JHL 39 §:n perusteella VeroUL:n mukaisesti.[36]

[31] Ks. HE 1982:83 s. 5.

[32] Ks. HE 1982:83 s. 4.

[33] Käytännössä muun muassa Helsingissä maksut peritään VeroUL:n mukaisesti (tieto on saatu 25. 4. 1986 Pekka Kaarnilta).

[34] JHL:n järjestelmästä ks. *Wirilander,* Pääpiirteet s. 51—54. Ks. myös HE 1975:48.

[35] Kunnat ovat yleensä rajoittuneet vain käsittelymaksun perimiseen. Ks. *Österman* (Kunnallismiehen kirja) s. 276.

[36] Jossain määrin yllättävää on, että KKunPitoL ei sinänsä anna kunnalle oikeutta välittömään ulosottoon mutta JHL:ssa on nimenomainen viittaus VeroUL:iin. Kuitenkin myös JHL:n mukainen maksu kuuluu tällä hetkellä kiistatta VeroUA 1.2 §:n 2) kohdan soveltamisalaan. JHL 39 § sai itsenäistä merkitystä, kun JHL:n vuoden 1986 osittaisuudistus (65/86) tuli voimaan 1. lokakuuta 1986. Mainitun ajankohdan jälkeen kunnanvaltuuston hyväksy-

Lausutusta seuraa, että jätehuoltomaksu on KiinA 22.4 §:n nojalla etuoikeutettu kiinteistöstä menevä, julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpantu suoritus. Mitään sivullissitovuutta maksunsaantioikeuteen ei JHL:n tai sen esitöiden mukaan liity.

b. Yksityistielainsäädäntö

YksTieL on tämän tutkimuksen näkökulmasta poikkeuksellisen korkeatasoinen säädös. Laissa on havaittu velkojaprivilegioihin liittyvät peruskysymykset ja pyritty ratkaisemaan ne johdonmukaisin säännöksin. Erityisen huomionarvoista on edellä jo viitattu sivullissitovuuden ja etuoikeuden erillääänpitäminen; ensiksimainittua sääntelee lain 74 § ja jälkimmäistä 78 §. Velkojan oikeus välittömään ulosottoon määritellään 88 §:ssä.[37]

YksTieL 74 §:n ja 78 §:n vertailu osoittaa, että säännökset eivät sisällöltään vastaa toisiaan. YksTieL 78 §:n mukaan etuoikeutettuja ovat tiemaksut[38] ja niiden korot. YksTieL 74 §:n sivullissitovuus taas ulottuu kaikkiin tienpidosta johtuviin, edelliselle omistajalle kuuluneisiin velvoitteisiin, jotka ovat rahassa suoritettavia. Toisin sanoen 74 §:n soveltamisala on olennaisesti laajempi. YksTieL 78 §:n etuoikeuden ulkopuolelle jäävät kuljetusmaksut (25 §), lisäkustannukset tien kuntoonpanemisesta (31 §), tien käyttämisestä tai mahdollisesta vahingosta suoritettava korvaus (83 §), laiminlyödyn tienpitotyön tekemisestä aiheutuneet kustannukset (89.1 §), tämän toteamiseen tarvittavan katselmuksen kustannukset (89.3 §) ja laiminlyödystä tien tekemisestä johtuvat kustannukset (89a §). Viimeksimainittujen osalta YksTieL 89a.4 §:ssä on erityissäännös, jonka nojalla tielautakunnan päätöksellä vahvistetut, kustannuksia

mää taksaa ei enää alisteta valtion viranomaisen, lääninhallituksen, vahvistettavaksi. Muutoksen seurauksena maksu ei enää kuulu VeroUA 1.2 §:n 2) kohdan piiriin, joten oikeus välittömään ulosottoon perustuu yksinomaan JHL 39 §:n erityissäännökseen.

[37] VeroUL:n mukainen ulosotto on mahdollinen vain, jos tienpidosta huolehtii tiekunta. Muulloin perintä tapahtuu UL:n nojalla, eikä oikeutta välittömään ulosottoon siis ole.

Velallisen oikeussuojakeino on VeroUL 8 §:n mukainen perustevalitus. Sen käyttöalan laajuutta kuvastaa esimerkiksi ratkaisu KKO 1985 II 91: Tieosakkaat olivat tiekunnan kokouksessa määränneet eräälle tilalle tiemaksun ja lisäksi sanotusta tilasta määräosan omistaneelle A:lle tien käytön perusteella kuljetusmaksun. Koska puheena olevan yksityistien osalta ei ollut yksityisistä teistä annetun lain 25 §:n mukaisesti määrätty tien kunnossapitoa varten tarvittavia maksuja kerättäväksi kuljetusmaksuina, sanotut varat oli kerättävä lain 23 §:n 2 mom:ssa säädetyin tavoin tieosakkailta tieyksiköiden perusteella määrättävinä tiemaksuina. Kuljetusmaksun määräämisen A:lle katsottiin siten tapahtuneen lakia virheellisesti soveltaen, ja maksu poistettiin.

[38] Tiemaksusta ks. HE 1961:36 s. 5. Ks. myös *Aalto-Setälä-Aalto-Setälä,* Tiekunta ja järjestäytymätön tieyritys s. 52—58 ja *Wiiala,* Yksityiset tiet s. 201—203.

vastaavat maksut saadaan ottaa siitä kiinteistöstä, johon maksu kohdistuu, YksTieL 78 §:n etuoikeudella.[39] Muissa tapauksissa kyseisten saatavien etuoikeutta ei myöskään voida perustaa KiinA 22.4 §:ään, jonka YksTieL 78 § lex specialiksena syrjäyttää.

Sen sijaan kaikki edellä mainitut maksunsaantioikeudet lukuunottamatta 83 §:ssä tarkoitettua käyttömaksua ja korvausta[40] kuuluvat tienpidosta johtuvina velvoitteina sivullissitovuutta sääntelevän 74 §:n soveltamisalaan. Syyt soveltamisalojen eroavuuteen eivät käy ilmi valmisteluasiakirjoista, joissa sivullissitovuutta ei lainkaan perustella. Sen sijaan korkea-asteisen etuoikeuden osalta huomautetaan, että ehdotettu etuoikeus on täysin verrattavissa muun muassa metsänparannuslaissa säädettyyn etuoikeuteen ja että koska yksityiset tiet perustetaan ennen kaikkea kiinteistöjen tarvetta varten, on kyseinen etuoikeus katsottava kohtuuden vaatimaksi.[41]

Sekä sivullissitovuuden että etuoikeuden ulkopuolelle jäävät tieosakkailta perittävät ylimääräiset maksut.[42]

Välimuotoa edustaa YksTieL 75 §:n maksuvelvollisuus. Tieosakkaalla, joka on suorittanut maksun toisen siihen velvollisen osakkaan puolesta, on maksuvelvolliseen kohdistuva saamisoikeus. Regressivaatimus käsitellään yleisessä tuomioistuimessa.[43] Selvää on, että kyseinen vaade ei ole YksTieL 78 §:n mukainen etuoikeutettu maksu. Sen sijaan sitä voitaneen pitää YksTieL 74 §:n mukaisena tienpidosta johtuvana velvoitteena.[44] Näin ollen regressivaade on pakkohuutokauppasaantoa lukuunottamatta sivullissitova lainkohdassa tarkoite-

[39] Näin *Aalto-Setälä-Aalto-Setälä,* Tiekunta ja järjestäytymätön tieyritys s. 101 ja *Aalto-Setälä-Martikainen-Rankamo,* Yksityisen tien tienpidon käsikirja s. 140. Lainkohdan sanamuoto jättää avoimeksi kysymyksen, onko etuoikeus YksTieL 78 §:n mukaisesti määräaikainen vaiko ajallisesti rajoittamaton. Tarkoituksena lienee ollut etuoikeuden määräaikaisuus. Ks. KM 1971:26 s. 20—21.

[40] Kyseinen maksu ja korvaus eivät käsitteellisesti ole YksTieL 74 §:n edellyttämiä *tienpidosta* johtuvia velvoitteita. Kielteistä kantaa voidaan perustella myös puuttuvalla konneksiteetilla. Konneksiteettisääntö estää sivullissitovuuden, jos on sattumanvaraista, omistaako velallinen kiinteistön.

Myös lain 31 §:n lisäkustannusten sivullissitovuudesta voidaan olla eri mieltä. Niitä koskeva säännös on YksTieL:ssa erillään tienpitoa koskevista säännöksistä. Astetta varmempi on YksTieL 89a §:n kustannusten sivullissitovuus, sillä lainkohdan korkea-asteinen etuoikeus konstituoi riittävän konneksiteetin maksuvelvoitteen ja kiinteistön välille, joskaan tämäkään säännös ei sijaitse lain tienpitoa sääntelevässä luvussa.

[41] Ks. KM 1957:16 s. 43—44.

[42] Näin Ruotsin osalta *Hessler* s. 337 alaviite 81.

[43] Ks. *Wiiala,* Yksityiset tiet s. 202.

[44] Johtopäätöstä tukee säännöksen sijainti YksTieL:n 9 luvussa, jonka otsikkona on »Tienpidosta johtuva vastuuvelvollisuus». Ks. KM 1957:16 s. 45.

tun määräajan. Vielä kyseenalaisempi on tietoimituksen (47 §) ja tielautakunnan toimituksen (54 §) kustannusten kuuluminen YksTieL 74 §:n piiriin. Lainkohtien pääsäännön mukaan hakijan on suoritettava kustannukset. Tiekunta tai tieosakkaat voidaan kuitenkin määrätä suorittamaan kyseiset kustannukset. Ensiksimainitun säännöksen mukaan jakoperusteena on tieosakkaille määrätyt tieyksiköt, jälkimmäisessä säännöksessä mitään jakoperustetta ei ole ilmoitettu. Toimituksia ei voitane sen enempää käsitteellisesti kuin säännösten sijainnin perusteellakaan pitää tienpidosta aiheutuvina velvoitteina. Näin ollen kyseinen maksunsaantioikeus jäänee myös YksTieL 74 §:n piirin ulkopuolelle. Toimituskustannus, johon ei liity minkäänlaista privilegioitua asemaa, on lainsäädännössä varsin harvinainen.

Kirjaamissäännöksiä YksTieL:ssa ei maksunsaantioikeuksien osalta ole. Lain 51a §:n nojalla maanmittauskonttori pitää rekisteriä niistä yksityisistä teistä, joiden hoitoa varten on perustettu tiekunta. Rekisteriin merkitään muun muassa tieosakkaat; sen sijaan määrätyt tieyksiköt tai YksTieL:n mukaiset maksuvelvoitteet eivät kuulu rekisteriin merkittäviin tietoihin.[45]

c. *Erityisiä säännöksiä*

Metsän uudistamiskustannukset (YksMetsäL 18 §). Lain 17 §:n mukaan metsän uudistamisesta aiheutuneista kustannuksista vastaa ensisijaisesti metsän hävittäjä. Toissijaisessa vastuussa on maanomistaja. Lain 18 § sisältää kustannusten perimistä koskevan vaikeaselkoisen säännöksen: kustannusten ulosotosta ja etuoikeudesta on voimassa, mitä kiinteistöstä saadun tulon perusteella maksuunpantujen kunnallisverojen osalta on säädetty. Viittaus on ymmärretty KiintVeroEOL:ia tarkoittavaksi.[46] Jälkimmäinen säännös lienee mukailtuna lainattu vuoden 1928 YksMetsäL:sta (161/28 28 §), jonka mukaan ulosottoon ja etuoikeuteen nähden oli noudatettava, mitä kunnallisveroista on säädetty. Vuoden 1928 lain säännöksen perusteella kustannuksia ei kuitenkaan pidetty etuoikeutettuina saatavina, vaan viittauksen ymmärrettiin tarkoittavan pelkästään menettelyä.[47] Kannanottojen merkitystä arvioitaessa huomioon on tieten-

[45] Ks. KM 1971:26 s. 18—19, jossa rekisterinpitovelvollisuus oli tielautakunnalla.

[46] Ks. edellä jakso 2.5.3.a. Oikeuskäytännössä uudistamiskustannuksia on pidetty KiinA 22.4 §:n mukaisina etuoikeutettuina saatavina. Ks. edellä viitattu Vaasan hovioikeuden päätös 24. 2. 1981.

[47] Näin *Viljo,* Yksityismetsälaki selityksineen s. 167—171 ja *Sainio* LM 1931 s. 306. Saatavaan katsottiin kuitenkin liittyvän ainakin jonkinasteisen sivullissitovuuden. Ks. esim. *Haataja,* Maa- ja vesioikeus s. 196, joka toteaa: »Kun velvollisuus vastata kustannuksista viime kädessä on tilaan kuuluva eikä maanomistajaan henkilökohtaisesti kohdistuva velvollisuus, on tilan uuden omistajan myös tilan ostaessaan katsottava, onko tuollaisia vastuuvelvollisuuksia ehkä olemassa.»

kin otettava, että ne ovat KiintVeroEOL:ia edeltävältä ajalta.

YksMetsäL 18 § on epämääräisesti muotoiltu. Sen sanamuodosta lähdettäessä päädytään siihen, että KiintVeroEOL:ia seuraava määräaikainen korkea-asteinen etuoikeus ulottuu myös uudistamiskustannuksiin. Mitään sivullissitovuutta maksunsaantioikeuteen ei kuitenkaan liity[48], sillä kiinteistöverojen sivullissitovuus ei edellä esitetyn perusteella ole johdettavissa KiintVeroEOL:sta, vaan pääasiassa oikeushistoriallisiin argumentteihin perustuvasta tavanomais-oikeudellisesta normista. Tässä tapauksessa kyseisiin argumentteihin ei voida vedota. Myöskään valmisteluasiakirjat, joissa keskitytään organisaatiokysymyksiin ja takavarikosta aiheutuviin ongelmiin, eivät valaise puheena olevan säännöksen tulkintaa.[49] Sivullissitovuuden tueksi ei myöskään edellä jaksossa 2.6 omaksutun kannan mukaisesti voi käyttää versio in rem -periaatetta.

Oikeuskäytännössä on ratkaisussa KKO 1972 II 72 katsottu, että uudistamistoimiin ryhtyminen edellyttää yleisen tuomioistuimen päätöstä.[50] Näin tapahtuneesta uudistamisesta aiheutuneet kustannukset ovat perittävissä maanomistajalta VeroUL:n mukaisesti. Erillistä valitusmahdollisuutta piirimetsälautakunnan maksuunpanopäätöksestä ei liene, vaan omistajan on turvauduttava VeroUL 8 §:n mukaiseen perustevalitukseen.

YksMetsäL:ssa ei ole järjestetty kyseisen maksunsaantioikeuden kirjaamista. Lain 10 §:n nojalla pidetään luetteloa muun muassa rauhoitetuista ja hakkuukiellossa olevista metsistä, josta mahdollisen korkea-asteisen maksunsaantioikeuden olemassaolo tai tuleva maksuunpano on epäsuorasti pääteltävissä.

> YksMetsäL:n uudistamistyö on ollut pitkään käynnissä. Uudistuksessa tultaneen puuttumaan myös kyseiseen velkojaprivilegioon. Vuonna 1971 mietintönsä jättänyt komitea ehdotti legaalista panttioikeutta, joka laajentaisi nykyistä YksMetsäL 18 §:n privilegiota.[51] Tällä hetkellä esitys on eduskunnan käsiteltävänä.

Korvaus naapurikiinteistön kärsimästä haitasta (NaapL 14 §). NaapL 14 § sääntelee tilannetta, jossa rakennus sijaitsee sallittua lähempänä kiinteistön rajaa tai ulottuu toisen maalle. Lainkohdan toisen momentin mukaan naapurin tulee näissä tapauksissa saada korvaus oikeutensa loukkaamisesta. Korvaus on suoritettava vuotuisena kiinteistöstä menevänä maksuna. Maksun etuoikeudesta on voimassa, mitä julkisoikeudellisten suoritusten etuoikeudesta on säädetty.

NaapL 14.2 §:n mukainen oikeus korvaukseen on klassinen kiinteistösuo-

[48] Jäljempänä jaksossa 5.4 tarkastelen sitä, voiko sivullissitovuus perustua siihen, että toimimisvelvoite on *omistajan* julkisoikeudellinen velvollisuus.

[49] Ks. HE 1965:82.

[50] Ks. *Pietilä* LM 1975 s. 172—174, erityisesti alaviite 9.

[51] Ks. KM 1971:115 s. 12 ja 23.

rite.[52] Oikeus korvausten saamiseen vastaisuudessa on tästä syystä esineoikeudellisesti järkkymätön. Yksittäisillä vuotuiserillä on panttioikeus kiinteistöön, minkä on katsottu seuraavan kiinteistösuoritteen luonteesta.[53] Viittauksesta julkisoikeudellisten suoritusten etuoikeuteen — lausumalla oli nimenomaan tarkoitus viitata KiinA 22.4 §:ään[54] — seuraa, että etuoikeus on määräaikainen.

Korvauksen vuotuismäärän vahvistaa tuomioistuin. Tuomioistuimen päätöksellä on katsottu olevan konstitutiivinen vaikutus; vasta päätös luo velkojalle »itsenäisen esineoikeuden».[55] Täsmällisempää tämän tutkimuksen kielenkäytön mukaan on nähdä kyseinen päätös tunnusmerkistötekijänä, joka vaaditaan maksunsaantioikeuden konkretisoitumiseen. Vallitsevan kannan mukainen käsitys tuomioistuimen vahvistamispäätöksen konstitutiivisesta luonteesta ei ole estänyt korvauksen määräämistä takautuvasti.[56] Takautuva maksuvelvollisuus puolestaan vähentää määräaikaisuuden merkitystä kumuloitumisen ehkäisijänä. KiinA 22.3 §:n kolmen vuoden määräaika alkaa nimittäin kulua vasta määrätyn (takautuvan) korvauksen erääntymisestä.

NaapL 14 §:n mukaisesta maksuvelvollisuudesta tehdään merkintä kiinnitysrekisteriin.

Velkakirjan kuolettamiskustannukset (KiinA 30.5 §). Kiinteistön pakkohuutokauppa aiheuttaa vahvistettujen kiinnitysten kuolettamisen. Ellei alkuperäistä velkakirjaa esitetä kirjaamistuomarille, kuolettaminen edellyttää kuulutusmenettelyä. KiinA 30.5 §:n mukaan kuulutuksista menevät kulut voidaan periä kiinteistöstä siinä järjestyksessä kuin verojen perimisestä on voimassa.

Säännöksen esityöt osoittavat kiistattoman tarkoituksen olleen, että kyseiseen maksunsaantioikeuteen liittyy sekä korkea-asteinen etuoikeus että sivullissitovuus. Alkuperäinen sanamuoto, jonka lainkohta sai UL:n säätämisen yhteydessä, oli tulkinnanvarainen.[57] Säännös kuului tulloin: »Tässä mainituista kuulutuksista menevät kulut maksakoon kiinteistön omistaja.» Nykyisen sanamuotonsa säännös sai vuonna 1935, jolloin lakivaliokunta huomautti nimenomaisesti, että esitys merkitsee uuden kiinteistörasitteen eli reaalirasitteen syn-

---

[52] Näin *Noponen* s. 265 ja LVK 1914:3 s. 49. Ks. myös *Serlachiuksen* vastaavaa määritelmää (s. 285).

[53] Ks. *Noponen* s. 265—266.

[54] Ks. LVK 1914 s. 49.

[55] Näin *Noponen* s. 261. Ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 149, joka huomauttaa, että korvauksesta kirjaamisrekisteriin tehtävällä merkinnällä ei ole konstitutiivista merkitystä.

[56] Ratkaisussa KKO 1977 II 60 korvaus määrättiin takautuvasti 10 vuodelta.

[57] Säännös oli tuolloin KiinA 30 §:n toisessa momentissa. Ks. esitys n:o 4/1894 vp. s. 105.

tymistä.[58] Kiinteistö tulee vastaamaan kuulutuskustannuksista, olipa omistaja kuka tahansa. Kustannukset voidaan myös periä ennen kiinnitettyjä saatavia. Koska kuitenkin on asianmukaista, että tuomari saa perityksi etukäteen maksetut kuulutuskulut ja kun kuoletusmenettely tulee sikäli kiinteistön hyväksi, että kiinnityspöytäkirja tulee tosiasiain mukaiseksi, valiokunta katsoi voivansa suostua ehdotettuun uuteen kiinteistörasitteeseen.

Ulosottokäytännössä KiinA 30.5 §:ää on tulkittu sen sanamuodon mukaisesti suppeasti ulottamatta privilegiota muihin toimitusmaksuihin.[59]

d. Arviointia

Kunnallisia maksuja koskevassa lainsäädännössä on käytetty poikkeuksellista omistaja vastaa -konstruktiota, jolla on aikaansaatu sivullissitovuus ilman etuoikeutta.[60] Konstruktio ei täysin vastaa niitä esityölausumia, joissa on korostettu maksujen perimisen välttämättömyyttä julkisen talouden tulolähteenä. On selvää, että sivullissitovuus ei siinä määrin turvaa velkojatahon intressejä kuin korkea-asteinen etuoikeus. *Mainittu ristiriita korjaantuu KiinA 22.4 §:n tulkinnalla, joka johtaa etuoikeuden myöntämiseen käytännössä tärkeimmille kunnallisille maksuille.*

Konkreettisten maksuvelvoitteiden kirjaaminen on järjestetty epäyhtenäisesti. Välistä kirjaaminen on jossain muodossaan ulotettu käyttömaksuihin, jotka yleensä muualla on jätetty kirjaamisen ulkopuolelle kirjaamisen työmäärän ja maksuvelvollisuuden helpon ennustettavuuden takia. Välistä edes liittymismaksut, jotka ovat usein suuria kertasuorituksia ja saattavat yllättää kiinteistön ostajan, eivät kuulu kirjaamisen piiriin.

Yksityistielainsäädännön ratkaisumalli, jossa sivullissitovuus ja korkea-asteinen etuoikeus on selkeästi erotettu, on teoreettisesti kiintoisa, joskin reaaliset argumentit jaksossa 2.4 esitetyn perusteella olisivat puoltaneet sivullissitovuuden käyttöalan supistamista ja etuoikeuden vastaavaa laajentamista. YksTieL:ssa on kuitenkin päädytty varsin monimutkaiseen ja vaikeasti sovel-

---

[58] Ks. HE 1935:19 ja lakivaliokunnan mietintö n:o 4/1935 vp.

[59] Ks. *Välmä* SPL 1956 s. 131—132 lähteineen.

[60] Kuten edellä on todettu, konstruktio tässä muodossaan on oikeusvertailevasti tarkasteltuna erittäin harvinainen. Tavallisimmat vaihtoehdot ovat traditionaalinen legaalinen panttioikeus, jossa yhtyvät laaja sivullissitovuus ja korkea-asteinen etuoikeus, ja privilegioinnin puuttuminen. Ensiksimainittua vaihtoehtoa on käytetty Tanskan ja Norjan lainsäädännössä, jälkimmäistä taas Ruotsissa. Ruotsin osalta ks. esim. *Bohlin,* Kommunala avgifter s. 46—52 ja 221—227 ja SOU 1977:12 s. 174 sekä aikaisemmasta oikeudesta *Bexelius-Nordenstam-Körlof,* Byggnadslagstiftningen (1974) s. 80—85 ja SOU 1977:65 s. 89—99.

lettavaan järjestelmään, jota lain etuoikeussäännöksiltä puuttuva taannehtivuus vielä mutkistaa.

KiinA 30.5 § kuvaa oivallisesti velkojaprivilegioiden sattumanvaraisuutta. Säännöksen oikeuspoliittinen perusteltavuus on tällä hetkellä olematon, ja privilegio on ymmärrettävissä vain sen ajallisen taustan avulla. Säännöksen syntyaikana kirjaamistuomari joutui maksamaan henkilökohtaisilla varoillaan kuolettamiskustannukset. Privilegiolla varmistettiin — minkä lakivaliokunta suoraan toteaakin — näiden varojen takaisinsaanti. Nykyisten käsitysten mukaan säännös on tarpeeton. Sen sijaan NaapL:n ja YksMetsäL:n privilegiot ovat edelleenkin perusteltavissa.

3.8. PRIVILEGIO VARMISTAA AVUSTUKSEN TAKAISINPERINTÄÄ

a. Metsänparannuslainsäädäntö

MPL:n mukaisia metsänparannusvaroja voidaan käyttää lain mukaiseen tarkoitukseen sekä lainoina että avustuksina. Viime vuosina avustusten määrä on ylittänyt lainojen määrän. Vuonna 1984 avustuksiin käytettiin 177 milj. markkaa. Suunnittelun ja työnjohdon osuus oli 85 milj. markkaa. Samana vuonna lainojen ja ennakkorahoituksen yhteismäärä jäi 160 milj. markkaan.[1] Avustusten käytön kontrolloimiseksi MPL sallii laajamittaisen avustusten takaisinperinnän.

Vuoden 1967 MPL:ssa on useita nimenomaisia säännöksiä metsänparannusvaroista myönnettyjen avustusten takaisinperimisestä. Takaisinperintä on mahdollinen seuraavissa tapauksissa:

1) metsähallitus voi määrätä, että MPL:n nojalla myönnetty avustus tai tarvikkeiden hankintahinta on maksettava takaisin, jos lain edellyttämä alueen hoito tai kunnossapito jätetään suorittamatta eikä työn päättymisestä ole kulunut kahtakymmentä vuotta (20.2 §),

2) metsähallitus voi määrätä, että mainittu avustus ja hankintahinta on maksettava takaisin, jos aluetta on alettu käyttää niin, että sen käyttö metsätaloudellisiin tarkoituksiin olennaisilta osiltaan estyy eikä työn päättymisestä ole kulunut kahtakymmentä vuotta (21a.2 §),[2]

[1] Tiedot ovat HE 1985:242:ssa.

[2] MPL 20.2 § koskee metsäojitusta, metsän uudistumista, metsänviljelyalueen hoitoa ja metsätien kunnossapitoa. MPL 21a.2 § liittyy metsän luontaiseen uudistumiseen, met-

3) metsähallitus voi määrätä metsänparannussuunnitelman laatimisesta aiheutuneet kustannukset takaisinperittäväksi, jos suunnitelmaa pyytänyt ei halua sitä jatkettavan tai suunnitelman toteuttamiseen ei ole ryhdytty viiden vuoden kuluessa sen valmistumisesta (20.1 §),

4) maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnostamis- ja katselmuskustannukset, jotka aiheutuvat lain 20.2 §:n hoidon laiminlyönnistä (21.3 §), ja

5) jos omistusoikeus kiinteistöön tai alueeseen siirtyy yhteisölle tai säätiölle, jolle ei saada lain mukaan myöntää lainaa tai avustusta, määrä on maksettava takaisin valtiolle noudattaen, mitä ennakkorahoituksen takaisinmaksamisesta on säädetty (11a.1 §).

MPL 22 § sisältää mainittujen saatavien perintää ohjaavan säännöksen. Säännös kuuluu:

> Takaisin perittävät suunnittelusta sekä suunnitelmien toteuttamisen valvonnasta ja työnjohdosta aiheutuneet kustannukset samoin kuin avustukset sekä kunnostamis- ja katselmuskustannukset saadaan siitä riippumatta, kuinka kauan ne ovat olleet maksamatta, ulosottaa siitä kiinteistöstä, jonka hyväksi tehdyistä töistä on kysymys, samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on säädetty.

MPL 22 § on jo soveltamisalaltaan vaikeaselkoinen säännös. MPL:ssa ei esimerkiksi ole nimenomaista normia, joka oikeuttaisi perimään takaisin työnjohdosta tai suunnitelmien toteuttamisen valvonnasta aiheutuneet kustannukset.[3] Toisaalta MPL 22 § ei näytä ulottuvan tarvikekustannuksiin, jotka taas

---

sänviljelyyn ja metsäojitukseen. Toisin sanoen säännökset ovat osittain päällekkäisiä huolimatta takaisinperimisen erilaisista edellytyksistä. Osa MPL 1 §:n työlajeista kuten taimikonhoito ja lannoitus jäävät kokonaan — ainakin säännöksiä kielellisesti tulkittaessa — takaisinperinnän ulkopuolelle. Esitöistä ei ilmene, onko tämä ollut tarkoituskin. Ks. KM 1972:39 s. 14—15.

[3] MPL:n puutteelliset esityöt eivät paljasta, onko mainitut kustannukset tarkoituksellisesti jätetty takaisinperinnän ulkopuolelle. Metsähallinnon perimiskäytännössä kustannusten takaisinperintä on varsin yleistä. Takaisinperimisvallan katsotaan olevan olemassa ilman nimenomaista normiakin — MPL 22 §:ää ei ole katsottu takaisinperintänormiksi.

Työnjohto- ja valvontakustannusten »takaisinperintä» on selvä silloin, kun työnjohto ja valvonta on tapahtunut periaatteessa korvausta vastaan. Vuoden 1977 osittaisuudistuksessa mahdollistettiin metsänparannusvarojen käyttö yhteisöjen mailla korvausta vastaan (MPL 1.6 §). Varoja voitiin käyttää suunnitelman laatimiseen, työnjohtoon ja suunnitelman toteutumisen valvontaan. Metsänparannuslainsäädännön tarkistamistoimikunta ehdotti, että korvauksen perinnästä otettaisiin säännökset MPL 22 §:n uudeksi toiseksi ja kolmanneksi momentiksi. Lopulliseen säädöstekstiin ei ehdotettuja normeja kuitenkaan otettu. Ks. KM 1972:39 s. 16.

ovat 20.2 §:n ja 21a.2 §:n nojalla takaisinperittävissä.[4] Jos siis takaisinperintäpäätös koskee yhtäaikaa avustusta ja tarvikehintaa, vain avustus on MPL 22 §:n mukaan korkea-asteisesti etuoikeutettua tarvikekustannusten jäädessä etuoikeudettoman saatavan asemaan.[5]

Ongelmia säännökseen soveltamisalaa määrättäessä aiheuttaa edelleen tulkinnanvarainen viittaus töiden tekemisestä kiinteistön hyväksi. Onko viittauksella erityismerkitys vai osoittaako se muutoinkin vallitsevan konneksiteettisäännön? Jälkimmäinen vaihtoehto on todennäköisin.[6]

MPL 22 §:n pääongelmat liittyvät sen oikeusvaikutusten määräämiseen. Kirjoitusasultaan säännös on tyypillinen etuoikeussäännös, jossa tarkoitettu korkea-asteinen etuoikeus on ajallisesti rajoittamaton. Säännöksen sanamuodon mukaan maksunsaantioikeuteen ei liity sivullissitovuutta: toisin sanoen kiinteistön omistajanvaihdos takaisinperintäpäätöksen antamisen jälkeen katkaisee eksekuutioliitynnän.[7]

Takaisinperittävät avustukset ja muut MPL 22 §:ssä tarkoitetut maksunsaantioikeudet jäävät myös MPL:n panttioikeussäännöksen soveltamisalan ulkopuolelle. MPL 13 § antaa panttioikeuden — ja samalla ajallisesti rajoittamattoman korkea-asteisen etuoikeuden — vain lainalle, ennakkorahoitusluotolle ja niiden korolle. MPL 22 §:n saatavien sivullissitovuus ei ole johdettavissa normaalien tulkintasääntöjen avulla MPL:n *panttioikeus*säännöksistä.

> Kuten jäljempänä jaksossa 5.4 tullaan toteamaan, vuoden 1967 MPL osoittaa kuitenkin havainnollisesti, miten (tosiasiallinen) sivullissitovuus voidaan luoda käyttämättä panttioikeusterminologiaa. MPL:n avustusten takaisinperimistä koskeville säännöksille on yhteistä, että ne liittyvät *hoitovelvoitteen* laiminlyömiseen. Hoitovelvoite puolestaan on julkisoikeudellinen, MPL 19 §:ään perustuva maanomistajan velvollisuus.[8]

---

[4] Ks. HE 1976:172 s. 5.

[5] Järkevää perustelua myöskään tälle erottelulle en ole löytänyt, joten luultavimmin kyseessä on MPL:n valmistelussa tapahtunut erehdys. Esitöistä ks. KM 1972:39 s. 16 ja HE 1976:172 s. 6., joista viimeksimainitussa muutos huomautetaan tehdyn »lähinnä sanamuodon selventämiseksi.»

[6] Konneksiteettisääntö aktualisoituu erityisesti silloin, kun alkuperäinen, metsänparannusvarojen käytön kohteena ollut kiinteistö jaetaan. Ankarasta konneksiteettisäännöstä seuraa lähtökohtaisesti, että esimerkiksi MPL 22 §:n maksunsaantioikeudet tulisi kohdistaa siihen (uuteen) kiinteistöön, jonka alueen hyväksi varat ovat tulleet. Jäljempänä jaksossa 6.3.d palataan kysymykseen, onko tällainen konneksiteetista johtuva, legaalisen panttivelkojan perimisvaltaa rajoittava positiivisoikeudellinen normi olemassa. Tässä yhteydessä rajoitun toteamaan, että MPL 22 §:n viittauksella ei esitöistä päätellen ole haluttu poiketa yleisistä säännöistä.

[7] Eri asia on, että kyseisiin maksuihin liittyy tosiasiallinen sivullissitovuus. Ks. jäljempänä jakso 5.4.

[8] Ks. KM 1981:67 s. 150.

Lainkohdan ensimmäisen momentin mukaan metsänparannusvaroja saaneen kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan alueen tai tien kunnossapidosta ja hoidosta. Toinen momentti selventää velvoitteen julkisoikeudellista luonnetta: jos kiinteistö tai alue siirtyy toiselle, siirtyvät tälle myös velvollisuudet kunnossapitoon, hoitoon ja muiden rahoitusehtojen täyttämiseen.

Näin ollen ei ole käsitteellisiä tai periaatteellisia esteitä kohdistaa takaisinperintä kulloiseenkin kiinteistön (tai alueen) omistajaan riippumatta siitä, onko hän ollut kiinteistön omistaja työn suorittamishetkellä yms. Erillinen, esimerkiksi panttioikeusterminologiaa käyttävä sivullissitovuussäännös on lähtökohtaisesti tarpeeton.

Sivullissitovuuden puuttumisella on kuitenkin yksi käytännöllinen seuraus. Jos kiinteistö vaihtaa omistajaa takaisinperintäpäätöksen tekemisen jälkeen, jää eksekuutiosäännösten nojalla erikseen ratkaistavaksi, voidaanko kyseinen, aikaisempaan omistajaan kohdistuva päätös kelpuuttaa VeroUL:n mukaiseksi[9] eksekuutioperusteeksi *uuteen* omistajaan kohdistuvassa eksekuutiossa.[10] Jos vastaus on kielteinen, on toimitettava uusi takaisinperintä — tällä kertaa kiinteistön uuteen omistajaan kohdistuvana. Uusi metsähallituksen päätös on pantavissa täytäntöön VeroUL:n mukaisesti uuteen omistajaan nähden.[11] Käytetystä konstruktiosta seuraa muun muassa, ettei mahdollinen kiinteistön pakkohuutokauppa voi vaikuttaa metsähallituksen oikeuteen ryhtyä tulevaisuudessa takaisinperintään. Eksekuution vaikutukset rajoittuvat lähtökohtaisesti vain konkretisoituneeseen (eli takaisinperittäväksi jo määrättyyn) maksuvelvollisuuteen. Panttioikeuskonstruktiolle rakentuvat maksunsaantioikeudet taas ovat teoriassa alusta lähtien eksekuution vaikutuspiirissä.[12]

On kuitenkin ilmeistä, että MPL 19 §:ään perustuva 'sivullissitovuus' ei kata kaikkia MPL 22 §:n saatavia. Hoitovelvoitteen laiminlyönti voi johtaa vain MPL 20.2 §:n ja 21a.2 §:n mukaiseen takaisinperintään. Näin ollen muun muassa suunnittelu- ja katselmuskustannukset ovat vailla tätä tosiasiallista sivullissitovuutta.

---

[9] MPL 27 §:n mukaan MPL:ssa tarkoitettu, maksettavaksi erääntynyt valtion saaminen saadaan ulosottaa ilman eri päätöstä tai tuomiota.

[10] Ongelma on osa jaksossa 6.2.c käsiteltävää täytäntöönpanoperusteen ulottuvuuskysymystä. Mahdollinen täytäntöönpanokelpoisuus voidaan selittää luontevimmin ns. objektiivisen ulottuvuuden avulla, vaikkakaan tapaus ei mielestäni kuulu täysin käsitteen piiriin.

[11] Takaisinperinnästä ks. KHO 1970 A II 174. Metsähallituksen käytännössä avustuksen saaja yms. velvoitetaan suorittamaan takaisinmaksettavat avustusvarat yhdessä erässä kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun takaisinperimispäätös saa lainvoiman. Perinnän toimittaa lääninhallitus. Ks. esim. metsähallituksen päätös 25. 1. 1985 (N:o Ym. 3010/222-81).

[12] Eksekuution vaikutuspiiriin joutuvia oikeuksia käsitellään seikkaperäisesti jäljempänä jaksoissa 7.1 ja 7.2.

MPL:n kokonaisuudistusesityksessä on myös avustusten takaisinperinnässä siirrytty perinteiseen panttioikeuskonstruktioon. Ehdotuksen 27 §:n mukaan kiinteistö on sen osalle tulevasta metsänparannusrahoituksesta aiheutuvan valtion saamisen ja sen koron panttina. Esityksen perusteluissa todetaan, että valtion saamisella tarkoitetaan lainaa, ennakkorahoitusta, niiden korkoa, 31 §:n mukaan takaisinperittäviä suunnittelukustannuksia ja 38 §:n mukaan alueen käyttötarkoituksen muuttamisen takia takaisinperittävää avustusta.[13] Esityksen 31 § vastaa lähes täysin vuoden 1967 MPL 20.1 §:ää ja 38 § MPL 21a.2 §:ää.

Konstruktiivisen periaateratkaisun muuttaminen, johon vanhan järjestelmän aiheuttama epätietoisuus sivullissitovuuden määräytymisperusteista saattaa olla yhtenä syynä, on tuonut takaisinperittävät avustukset myös nimenomaisesti sivullissitovuuden piiriin. Omistajanvaihdos takaisinperintäpäätöksen *jälkeen* on lähtökohtaisesti irrelevantti, eksekuutioliityntä ei katkea. Terminologian vaihdoksella ei kuitenkaan ilmeisesti ole haluttu rajoittaa metsähallituksen oikeutta määrätä avustus takaisinperittäväksi omistajanvaihdoksenkin jälkeen, sillä esityksen 36 §:ssä on säilytetty aikaisempi hoito- ja kunnossapitovelvollisuus. Toisin sanoen 36 § mahdollistaa *vastaisen* takaisinperinnän, 27 § taas takaa, että konkretisoitunut takaisinperintä sitoo uutta omistajaa ja että uutta takaisinperintäprosessia mahdollisine parannuskehoituksineen ja kuulemisineen ei tarvitse aloittaa uudelleen.[14]

Uusi MPL oli hallituksen esityksessä tarkoitettu tulemaan voimaan 1. heinäkuuta 1986. Metsänparannusvaroja voitaisiin käyttää vuoden 1967 MPL:n mukaisesti vuoden 1990 loppuun. Vanhan lain nojalla syntyneisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin nähden on noudatettava kyseisen lain säännöksiä. Vuoden 1967 lakia jouduttaisiin siis soveltamaan vielä vuoden 2010 jälkeen. — Tällä hetkellä esitys on vielä eduskunnan käsiteltävänä.

b. Muut vastaavat säännökset

Säännöksiä valtion varoista myönnettyjen avustusten takaisinperinnästä on useimmissa erikoislaeissa, jonka lisäksi perimisen on katsottu voivan tapahtua silloinkin, kun nimenomainen säännös puuttuu. Tässä yhteydessä otan tarkasteltavaksi ne säännökset, joihin voidaan olettaa avustusten kiinteistökohtaisuuden yms. johdosta liittyvän jonkinasteisen velkojaprivilegion. Tällaisia säännöksiä on maatilalaissa, OsOttoL:ssa ja PKäyttöRajL:ssa. Lisäksi tarkastelen jäljempänä jaksossa c. sittemmin kumottua LuopKorvL:ia (19/74), jossa käytettiin teoreettisesti mielenkiintoista oikeudellista konstruktiota.

[13] Ks. HE 1985:242 s. 10. Ks. myös KM 1981:67 s. 199.

[14] On huomattava, että myöskään 27 §:n ei ratkaise 'eksekuutioteknistä' erityiskysymystä, onko päätös täytäntöönpantavissa uutta omistajaa vastaan, toisin sanoen kysymystä ulosottoperusteen objektiivisesta ulottuvuudesta, johon palataan jäljempänä.

Vanhin takaisinperintäsäännös on OsOttoL:ssa. Lain nojalla myönnetty avustus voidaan määrätä takaisinmaksettavaksi, mikäli avustuksen saaja on salannut sen myöntämiseen vaikuttavia seikkoja tai antanut niistä harhaanjohtavia tietoja, laiminlyönyt kunnossapito- tai käyttöönottovelvoitteen taikka maanomistajien suoritettavaa työtä ei tehdä määräajassa tai hyväksyttävällä tavalla[15]. Takaisinperinnän edellytykset määritellään OsOttoA 32 §:ssä ja 44 §:ssä.[16] OsOttoL 27 §:n nojalla takaisin perittäväksi määrätty avustus saadaan ottaa kiinteistöstä sen osalle tullutta hyötyä vastaavalta osalta samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on säädetty.

OsOttoL 27 § ei määrää etuoikeuden kestoajasta. Sen yleisten tulkintasääntöjen mukainen viittaus KiinA 22.4 §:ään lienee ymmärrettävä siten, että myös KiinA 22.3 §:n määräaika tulee sovellettavaksi. Tämä on valtion saatavan kyseessäollen varsin harvinaista, joskin jaksossa 2.4 esitetyn nojalla oikeuspoliittisesti perusteltua.

Sivullissitovuus on OsOttoL:ssa sääntelemättä. On kuitenkin selvää, että laissa vahvistettu kunnossapito- ja käyttöönottovelvoite luo — samoin kuin metsänparannuslainsäädännössä — tosiasiallisen sivullissitovuuden. Avustus voidaan tällä perusteella määrätä takaisinperittäväksi myös uudelta omistajalta. Yhtä ilmeiseltä vaikuttaa, että takaisinperintää virheellisten tietojen perusteella ei voida kohdistaa uuteen omistajaan ilman siihen oikeuttavaa säännöstä.[17] Problemaattisin on työn suorittamisen laiminlyönti. OsOttoL 25 §:n sen enempää kuin OsOttoA:nkaan omistajalle asettamat velvoitteet eivät sisällä työn suorittamisvelvoitetta — ellei sitten käyttöönottovelvoitteelle yms. anneta näin laajaa sisältöä.

PKäyttöRajL oikeuttaa valtion varoista maksetun pellonvarauskorvauksen takaisinperintään. Jos maanomistaja on antanut oleellisessa kohdin erheellisen tiedon tai salannut jonkin seikan tai jättänyt noudattamatta pellonvaraussopimuksessa[18] mainittuja ehtoja, hänet voidaan velvoittaa mak-

[15] Käytännössä maanomistajien toimin tapahtuvat hankkeet ovat erittäin harvinaisia, mistä johtuen takaisinperintä tällä perusteella on poikkeuksellista. Ks. *Poola* LM 1976 s. 38.

[16] OsOttoL:n edeltäjä valtioneuvoston päätös valtion osanotosta maanparannustöiden kustannuksiin (664/46) ei sisältänyt takaisinperintäsäännöksiä. Puute lienee osaksi johtunut siitä, että päätöksen mukaan avustus myönnettiin vasta kyseisen hankkeen valmistuttua (9.3 §).

[17] Säännös voisi olla joko panttioikeustyyppiä tai MPL:ssa käytettyä oikeudet ja velvoitteet siirtyvät-rakennetta.

[18] Solmitut pellonvaraussopimukset päättyvät vuoteen 1990 mennessä. Uusia sopimuksia ei valtio enää tee.

samaan takaisin saamansa korvaus enintään 50 prosentilla korotettuna. Takaisin maksettavaksi määrätty korvaus mahdollisine korotuksineen saadaan ottaa tilasta samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista on säädetty riippumatta siitä, kuinka kauan ne ovat olleet maksamatta.

PKäyttöRajL:n hoitovelvoite koskee vain sopimukseen osallista maanomistajaa. Lain esityöt tukevat samoin tulkintaa, jonka mukaan takaisinperittävällä korvauksella ei ole tosiasiallista sivullissitovuutta.[19] Näin ollen katson, ettei kyseiseen maksunsaantioikeuteen liity sen enempää panttioikeudellista kuin tosiasiallistakaan sivullissitovuutta.

Takaisinperintään oikeuttava säännös on myös maatilalaissa. Lain 74 §:n ensimmäisen momentin nojalla avustusta voidaan myöntää yksityisen tien tekemiseen ja pellon salaojittamiseen. Toinen momentti sallii avustukset maan raivaamiseen ja rakentamiseen.[20] Lain 77 § säätelee avustuksen takaisinperintää. Lainkohdan ensimmäinen momentti koski aikaisemmin kaikkien maatilalain 74 §:n nojalla myönnettyjen avustusten takaisinmaksua; vuoden 1985 lainmuutos rajoitti ensimmäisen momentin soveltamisalaa lisäämällä 77 §:ään rakennusavustuksia koskevan erityissäännöksen pykälän toiseksi momentiksi. Ensimmäinen momentti sallii takaisinperinnän silloin, kun työtä, jota varten on myönnetty avustusta, ei ole suoritettu asetuksella säädettävän määräajan kuluessa. Tässä tapauksessa maatilahallituksella on valta »velvoittaa avustuksen saaja tai hänen oikeudenomistajansa suorittamaan avustus kokonaan tai osittain valtiolle takaisin.» Takaisin perittävä avustus saadaan riippumatta siitä, kuinka kauan on kulunut takaisinperintäpäätöksestä, ottaa siitä tilasta, jonka hyväksi tehtävistä töistä on kysymys, samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellista suorituksista on säädetty.

Uusi toinen momentti (435/85) koskee vain rakennusavustusta. Jos avustuksen saaja tai kukaan hänen oikeudenomistajistaan ei kolmeen vuoteen ole asunut tilalla tai sitä viljellyt tai tila on luovutettu maatilalain mukaan tukemiskelvottomalle henkilölle tai pirstottu, maatilahallitus voi, ellei viittätoista vuotta ole kulunut avustuksen myöntämisestä, määrätä »heidät» suorittamaan avustuksen kokonaan tai osaksi takaisin valtiolle. Etuoikeuden osalta toinen momentti viittaa ensimmäiseen momenttiin. Epäselvää on, onko lainsäätäjän

[19] Ks. HE 1969: 9 ja maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö n:o 3/1969 vp. Esitöissä käsitellään vain *korvauksensaajan* velvoittamista takaisinmaksuun.

[20] Vuotuisista avustusmääristä on tietoja maatilojen velkarasitustoimikunnan mietinnössä. Vuosittain on avustuksia myönnetty noin 50 milj. markkaa. Ks. KM 1984: 52 s. 16—17.

tarkoituksena ollut, että uutta toista momenttia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa myönnettyihin rakennusavustuksiin. Voimaantulosäännöksen mukaan vain aikaisempiin lainoihin sovelletaan vanhoja säännöksiä. Maatilahallitus on katsonut, ettei lainmuutoksella ole takautuvaa vaikutusta; avustuksen myöntämisen ehdot on määrätty avustuspäätöksissä, ja jälkikäteinen ehtojen tiukentaminen edellyttäisi kyseisen kannan mukaan perustuslainsäätämisjärjestyksessä säädettyä lakia.[21]

Maatilalain 77 § oli jo alkuperäisessä muodossaan vaikeasti ymmärrettävä säännös. Lainkohta sisälsi hämärän viittauksen avustuksensaajan oikeudenomistajiin, mistä voitiin päätellä lainsäätäjän tarkoittaneen antaa kyseiselle maksunsaantioikeudelle ainakin jonkinasteisen sivullissitovuuden. Viittausta ei nähdäkseni voida ymmärtää täysin tarpeettomaksi toteamukseksi yleisseuraajien vastuusta vainajan velvoitteista, joka muutoinkin olisi itsestään selvää. Tosin takaisinperintäsäännösten yleinen kasuistisuus[22] ehkä — käytännössä esiintyneeseen yksittäistapaukseen liittyen — selittäisi, että tämän yleisen oikeusperiaatteen ulottuminen myös maatalouslainsäädäntöön on haluttu riidattomasti osoittaa.[23]

Maatilalain 77 §:n toinen momentti osoittaa varsin kiistattomasti, että takaisinperintään liittyy ainakin tosiasiallinen sivullissitovuus. Yksi takaisinperintäperuste on tilan luovutus tukemiskelvottomalle henkilölle. Myös kyseinen erityisseuraaja voidaan velvoittaa avustuksen takaisinmaksuun, sillä lakitekstin ilmaisu »heidät» viittaa häneenkin.[24] Eri asia on, onko tätä *tarkoitettu.* Yleisperusteluissa ei mainita sanallakaan takaisinperintää erityisseuraajalta (käytännössä luovutuksensaajalta), yksityiskohtaiset perustelut viittaavat — virheellisesti[25] — yleisperusteluihin. Säädöstä lienee kuitenkin tulkittava sen sanamuodon mukaisesti.[26]

---

[21] Mainitut tiedot maatilahallituksen käytännöstä olen saanut 28. 8. 1986 Ritva Torviselta.

[22] Ks. *Pekkanen* LM 1978 s. 397 ss.

[23] Säännöstä ei perustella lainkaan maatilalain esitöissä. Ks. HE 1975 II: 129 s. 7 ja maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö n:o 4/1976 vp. Aikaisempi samasanainen esitys HE 1974: 237 raukesi.

[24] Tosin viittaus voidaan ymmärtää — ja tämä on ehkä ollut lain laatijoiden tarkoituskin — myös siten, että se kohdistuu korvauksensaajaan ja hänen oikeudenomistajiinsa, mikä selittäisi monikon käytön. Puhtaasti kielellisen tulkinnan perusteella edellä tekstissä esitetty vaihtoehto on kuitenkin mielestäni ensisijainen.

[25] Yksityiskohtaisten perustelujen mukaan asiaa on selostettu yleisperustelujen kohdassa 5. Kohta käsittelee viljelijäin maksettavaksi tulleen lakiosan täydennyksen lainoittamista. Oikea viittaus olisi ollut kohta 6.

[26] Maatilahallituksen kiertokirjeissä 7. 8. 1985 ja 3. 1. 1986 tyydytään toistamaan lain

Sekä ensimmäisen että toisen momentin nojalla takaisinperittävä avustus on korkea-asteisesti etuoikeutettu.

Käytännössä takaisinperintään maatilalain 77 §:n nojalla on turvauduttu vain poikkeustapauksissa, eivätkä edellä mainitut ongelmat ole konkretisoituneet. Eduskunta on kuitenkin vastauksessaan hallituksen esitykseen lisäykseksi 77 §:ään edellyttänyt, että takaisinperinnästä tulee luopua vain erittäin painavissa tapauksissa. On luultavaa, että takaisinperintä mainitun säännöksen nojalla tulee voimakkaasti yleistymään.[27]

c. *LuopKorvL:n konstruktio*

LuopKorvL:ssa, joka on sittemmin ilman korvaavaa erityislakia kumottu[28], käytettiin useammassakin suhteessa poikkeuksellista konstruktiota. Myydessään maata, joka oli joutunut maatilahallituksen haltuun ja josta oli maksettu lain mukainen luopumiskorvaus, maatilahallituksen oli otettava kauppakirjaan ehto. Ehdossa tuli kieltää alueen käyttö maataloustuotantoon 10 vuoden aikana. Jos ehtoa rikottiin, maataloustoimisto voi määrätä sen omistajan maksettavaksi sakkokoron. Sakkokorko oli enintään kaksinkertaisena se määrä, joka alueesta olisi voitu maksaa luopumiskorvauksena.

Uutta omistajaa — eli alkuperäisen ostajan erityisseuraajaa — suojasi erityissäännös. Sakkokorko voitiin määrätä myös uuden omistajan maksettavaksi.[29] LuopKorvL:n 14 §:n mukaan sakkokorkoa ei kuitenkaan voitu määrätä muun kuin alkuperäisen omistajan maksettavaksi »rikkomuksesta, joka oli tapahtunut ennen 15 §:ssä tarkoitetun merkinnän tekemistä.» Lain 15 § velvoitti

---

sanamuoto ilman omia kommentteja. Avustuksen sivullissitovuus on ollut esillä takaisinperintäasiassa n:o 6236/4376-85 rf. Maatilahallitus oli myöntänyt vuonna TK:lle ja VK:lle rakennusavustusta 17.000 markkaa, josta oli nostettu 9.700 markkaa. Heidän poikansa RK osti tilan, jota varten avustus oli myönnetty, 19. 3. 1985 vahvistetulla kauppakirjalla. RK haki uutta rakennusavustusta eri tarkoitukseen. Uuden hakemuksen käsittelyn yhteydessä ratkaistiin kysymys vanhan avustuksen takaisinperimisestä. Asiakirjoissa on pidetty itsestään selvänä, että takaisinperintä on periaatteessa mahdollista myös RK:lta eli viime kädessä kiinteistöstä. Avustusta ei kuitenkaan määrätty takaisinperittäväksi, sillä aikaisemman rakennustyön — johon ensimmäinen avustus siis oli myönnetty — loppuunsaattaminen ei ollut maatilahallituksen mielestä »lahovaurioiden vuoksi taloudellisesti tarkoituksenmukaista.»

[27] Vuoden 1986 elokuun loppuun mennessä on ratkaistu kaksi takaisinperintäasiaa edellä mainitun asian n:o 6236 lisäksi. Mainituissa tapauksissa (13934/4376-85 rf ja 878/4376-86 rf) oli kysymys avustuksen perimisestä sen saajalta. Molemmissa tapauksissa näin myös meneteltiin.

[28] Laki 1088/85.

[29] Lähtökohta oli siis toinen kuin PKäyttöRajL:ssa.

maataloustoimiston lähettämään ilmoituksen kyseisestä rajoituksesta kirjaamistuomarille merkinnän tekemistä varten.

> LuopKorvL:n esikuvana lienee ollut MKL 102.2 §, jossa samoin kiellettiin sakkokoron määrääminen kolmannen (luovutuksensaajan, puiden ostajan tai hakkuun toimittajan) maksettavaksi sellaisen rikkomuksen, joka oli tapahtunut ennen merkintää kiinnitysrekisteriin, takia. Vastaava määräys oli jo maanhankintalain 125 §:ssä, jonka osalta lisäksi aktualisoitui ongelma, voitiinko sakkokorko ylipäätään määrätä uuden omistajan maksettavaksi. Maanhankintalaissa ei nimittäin ollut säännöstä kiinteistön uuden omistajan vastuusta. Sakkokoron rangaistusluonteen takia vastaus oli yleensä kielteinen.[30]

LuopKorvL 14 § oli tosiasiallista sivullissitovuutta rajoittava poikkeussäännös. Se esti tietyissä tapauksissa uuteen omistajaan kohdistuvan maksuunpanon. Sen sijaan säännös ei lausunut mitään siitä, onko edellisen omistajan omistajanaoloaikana määrätty sakkokorko perittävissä omistajanvaihdoksesta huolimatta. Toisin sanoen se jätti vastaamatta, oliko kyseisellä saatavalla 'panttioikeudellinen' sivullissitovuus. Vastauksella oli ymmärrettävästi merkitystä lähinnä silloin, kun 14 §:n erikoissäännös esti uuteen omistajaan kohdistuvan maksuunpanon.

Yleisten esineoikeudellisten periaatteiden valossa lienee LuopKorvL:ia tulkittava siten, että siinä tarkoitetulta saatavalta puuttui panttioikeudellinen sivullissitovuus. Tämä on kuitenkin ristiriidassa laissa käytetyn kirjaamisjärjestelyn kanssa; kirjaaminen on lähtökohtaisesti mielekäs vain sivullissitovuuteen liittyvänä. Näin ollen kirjaamisjärjestely on indisio maksunsaantioikeuden sivullissitovuudesta — tosin on mahdollista, että kirjaaminen johtuu tosiasiallisesta sivullissitovuudesta eli oikeudesta määrätä tietty velvoite uuden omistajan suoritettavaksi.

LuopKorvL:ssa ei ollut etuoikeussäännöksiä.[31] Sakkokorko täytti kuitenkin KiinA 22.4 §:n yleiset kriteerit, mistä johtuen se oli korkea-asteisesti etuoikeutettu. Etuoikeus oli määräaikainen. LuopKorvL 14 §:n sanamuodosta seurasi, että korkea-asteinen etuoikeus ei ole sidottu merkinnän tekemiseen. Kir-

---

[30] Ks. *Muukkonen* (Rikosoikeudellisia kirjoituksia III) s. 98, vrt. *Vuorio* LM 1950 s. 179. Luovutusrajoituksen kirjaamisesta ja sen merkityksestä ks. *Leppäsaajo,* Tuomarin velvollisuudesta tarkistaa kiinnityspöytäkirjoja (Vaasan hovioikeuspiirin tuomareiden neuvottelutilaisuus 4. 6. 1966) s. 40—44.

[31] Näitä ei myöskään ollut MKL:ssa tai maanhankintalaissa. MKL tosin sääti, että sakkokorko voitiin periä verojen ulosotosta säädetyssä järjestyksessä.

jaamisen funktion kannalta tämä jossain määrin poikkeuksellinen ratkaisu on perusteltavissa.[32]

LuopKorvL:ssa konstruktio lienee ollut mallina laadittaessa maatilalain 49 §:ää. Viimeksimainitun lainkohdan mukaan kauppakirjaan, jolla valtio myy metsitettäväksi tarkoitettua maatalousmaata, on otettava ehto, että metsittäminen on suoritettava kauppakirjassa asetetussa määräajassa ja että, ellei ostaja ehtoa noudata, metsittäminen voidaan antaa keskus- tai piirimetsälautakunnan suoritettavaksi »vastaanottajan» kustannuksella (49.1 §). Kustannukset peritään »maanomistajalta» VeroUL:n mukaisessa järjestyksessä. Kustannukset saadaan riippumatta siitä, kuinka kauan ne ovat olleet maksamatta, ottaa siitä kiinteistöstä, jonka alueella metsittäminen on suoritettu (49.3 §).

Maatilalain 49 § lienee ymmärrettävä luopumiseksi LuopKorvL 14 §:n konstruktiosta, joka suojasi — ilmeisesti vilpillisessäkin mielessä ollutta — uutta omistajaa. Maatilalain 49 §:n sanamuoto (erityisesti ilmaisut vastaanottaja ja maanomistaja[33]) antavat vaikutelman, että kustannukset voidaan panna myös uuden omistajan maksettavaksi riippumatta siitä, suoritettiinko metsittämistyö alkuperäisen ostajan vaiko uuden omistajan aikana. Käsitystä tukee sekin, että lainkohdan viimeisessä lauseessa nimenomaan todetaan metsittämisehdon sitovan uutta omistajaa, jos alueen omistusoikeus on siirtynyt ennen metsittämistä. Kyseinen maksunsaantioikeus olisi tosiasiallisesti sivullissitova. Tulkinta ei kuitenkaan ole täysin moitteeton: metsittämisvelvollisuus on muotoiltu sopimusehdosta johtuvaksi velvoitteeksi, joka käsitteellisesti voi sitoa vain sopimukseen osallisia. Velvoitteen laajentaminen uuteen omistajaan ei ole yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaista. Toisaalta ehdon merkitystä korostava kirjoitustapa ei myöskään LuopKorvL:ssa muodostanut estettä velvoitteen sivullissitovuudelle.[34] LuopKorvL:ssa oli kuitenkin maatilalaista puuttuva uutta omistajaa suojaava kirjaamisjärjestely.

Maatilalaki näyttää siis laajentaneen konstruktion tosiasiallista sivullissitovuutta uuden omistajan oikeussuojasta tinkimällä.

Lainkohdan kolmas momentti antaa kustannuksista johtuvalle maksunsaantioikeudelle panttioikeudellisen sivullissitovuuden. Säännös on poik-

[32] Kysymykseen paneudutaan lähemmin seuraavassa pääjaksossa. Ks. ongelman pääpiirteistä *Vinding Kruse* s. 918 ss.

[33] Maininta maanomistajasta on tosin epäloogisessa yhteydessä perimismenettelyä koskevassa säännöksessä. Jos yllä esittämäni tulkinta on oikea, sen oikea paikka olisi ensimmäisessä lauseessa, jolloin se olisi korvannut epämääräisen 'vastaanottajan'.

[34] Maatilalain 49 §:n sanamuoto oikeuttaa tulkintaan, jonka mukaan kauppakirjan nimenomainen ehto on ainakin sivullissitovuuden edellytys. Missä määrin tämä tulkinta on perusteltu, jää arvailujen varaan.

keuksellinen. Se antaa maksunsaantioikeudelle ajallisesti rajoittamattoman sivullissitovuuden; etuoikeudesta säännös ei mainitse mitään. Valtion kustannussaatavaan voitaneen kuitenkin soveltaa KiinA 22.4 §:n yleisiä kriteerejä, mistä johtuen se on korkea-asteisesti etuoikeutettu. Myös KiinA 22.3 §:n aikarajoitus tullee sovellettavaksi, joten maantilalain 49 §:ssä tarkoitettu saatava edustaa erittäin harvinaista privilegiomuotoa, saatavaa, jolla on ajallisesti rajoittamaton sivullissitovuus mutta rajoitettu etuoikeusaika.

d. Arviointia

Tarkastelu osoittaa, että avustuksen yms. takaisinperimisen varmistaminen sivullissitovuudella on harvinaista. Sen sijaan säännökset korkea-asteisesta etuoikeudesta ovat suhteellisen tavallisia. Sivullissitovuuden perustavien normien puute on selitettävissä *tosiasiallisella sivullissitovuudella, jonka katsotaan tavanomaisoikeudellisesti vallitsevan.*[35] Avustus voidaan aina tai tietyin edellytyksin määrätä perittäväksi kiinteistön uudelta omistajalta. Näin ollen perinteinen panttioikeusnormein luotava sivullissitovuus on tarpeeton; sitäpaitsi käytetty konstruktio sallii luopumisen sivullista suojaavista järjestelyistä, jotka traditionaalisesti ovat olleet ominaisia panttioikeusjärjestelmille. Mitään kirjaamisjärjestelyä ei takaisinperintään — LuopKorvL 14 §:n tapausta lukuunottamatta — ole sovellettu, joskin hankkeen, johon avustus osana liittyy, kirjaaminen on tavallista. Tällä perusteella voidaan kylläkin sanoa, että kirjaamissäännökset suojaavat sivullista epäsuorasti myös takaisinperinnässä. Merkintä hankkeen vireilläolosta osoittaa, että tilalle on *voitu* myöntää avustusta ja että avustus *voidaan* tietyin ehdoin määrätä takaisinperittäväksi luovutuksensaajalta. Välillisesti takaisinperintäkin kuuluu kirjaamisen piiriin.

Etuoikeuden osalta ryhmässä on sovellettu systemaattisesti korkea-asteista etuoikeutta. Etuoikeuden kestoajan kyseessäollessa yhtenäisyyteen ei ole päästy. Rinnakkain ja ilmeisen mielivaltaisesti on käytetty KiinA 22.3 §:n yleistä etuoikeusaikaa ja vapautusta aikarajoituksista.

Takaisinperintä tulee kysymykseen tapauksissa, joissa avustuksen käyttötarkoitus on tarkkaan määrätty ja joissa varojen käyttöä myös tosiasiallisesti valvotaan. On kuitenkin selvää, että jos takaisinperinnän aiheuttaa se, ettei kyseistä hanketta (esim. maatilalain 74.2 §:n mukaista rakentamista) lainkaan toteuteta, arvonlisäystä ei tapahdu. Korkea-asteinen etuoikeus ei tällöin ole perusteltu versio in rem-lähtökohdin. Yhtä ilmeistä on, että se tosiasiallinen si-

[35] On tietenkin mahdollista, että tilanteita, joissa sivullissitovuus aktualisoituisi, on pidetty niin harvinaisina, etteivät tällaiset säännökset julkisten intressien varmistamiseksi ole tarpeellisia.

vullissitovuus, joka ainakin eräisiin takaisinperintään oikeuttaviin säännöksiin liittyy, koituu luovutuksensaajalle vaaraksi. Vaaraa lisäävät ryhmän maksunsaantioikeuksien salaisuus ja se oikullisuus, jolla sivullissitovuutta on maatalouslainsäädännössä sovellettu. Yleislaissa, maataloustuotannon ohjaamisesta ja tasapainoittamisesta annetussa laissa (81/83), takaisinperintä onkin rajoitettu nimenomaisesti korvauksensaajaan (27 §).

4. LEGAALISEN PANTTIOIKEUDEN SYNTYMISESTÄ

4.1. KYSYMYKSENASETTELUSTA

a. Huomautuksia kielenkäytöstä

Edellä pääjaksossa 2. olen määritellyt legaalisen panttioikeuden konkretisoituneeksi maksunsaantioikeudeksi, jonka syntyminen ei riipu kiinteistön omistajan muodollisesta panttaustahdonilmaisusta. Olen pitänyt tarkoituksenmukaisena puhua legaalisesta panttioikeudesta silloinkin, kun kaikki sen tosiseikastoon kuuluvat tosiasiat eivät (vielä) ole toteutuneet tai kun panttisaatava ei ole (vielä) erääntynyt. Tämä kielenkäytön vakioimista palveleva ratkaisu on teoreettisesti ongelmallinen.

Omaksumani kanta on kieltämättä yksinkertaistunut kielenkäyttöä. Esityksessä ei ole tarvittu eri ilmaisua 'toteutuneelle' panttioikeudelle, syntymisvaiheessa olevalle panttioikeudelle — jonka tosiseikastosta siis osa on jo toteutunut — ja kokonaisuudessaan 'piilevälle' panttioikeudelle. Yksinkertaisuuden hintana on kuitenkin ollut ilmaisun epätäsmällisyys. Yksi epätäsmällisyyden ilmenemismuoto on ollut se, ettei lausumasta 'velkojalla on legaalinen panttioikeus' voida päätellä, mitä velkojaan oikeudelliseen asemaan liittyviä seuraamuksia tai oikeusvaikutuksia ilmaisun käyttäjä tarkoittaa. Vastaavasti lausuma legaalisen panttioikeuden 'syntymisestä' on ollut mitäänsanomaton, mikäli silmällä on pidetty konkreettisia oikeuskysymyksiä.

Jatkossa siirryn mainittuun konkreettiseen kysymyksenasetteluun. Siirtyminen johtuu siitä, että kysymykseen 'milloin legaalinen panttioikeus syntyy' ei voida näin yleisessä muodossa vastata. Legaalisen panttioikeuden — samoin kuin saatavankin[1] — 'syntymisestä' voidaan puhua useassa eri merkityksessä

[1] Kysymyksenasettelulla on ilmeinen yhteys niihin tuloksiin, joihin on päästy tutkittaessa saatavan syntyyn liittyvää problematiikkaa. Yhtäläisyydet ovat osoitus panttioikeuden saamisoikeusluonteesta. Saatavan syntyproblematiikasta ks. *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 84 ss. lähteineen. Viimeaikainen tutkimus on keskittynyt erityisesti julkisoikeudellisiin saataviin. Ks. *Zitting* LM 1984 s. 503.

ja eri ongelmien kannalta. Voidaan esimerkiksi kysyä, missä vaiheessa legaalinen panttioikeus on syntynyt sivullissitovuuden konstituoivasti tai mistä ajankohdasta panttioikeuden vanhentumisaika luetaan. Tässä tutkimuksessa keskeinen ongelma on legaalisen panttioikeuden eksekutiivinen ja kirjaamisoikeudellinen 'syntyminen'. Kysymyksen legaalisen panttioikeuden eksekutiivisesta syntymisestä tekee tärkeäksi se, että vain 'syntynyt' — eli tietyn kehitystason saavuttanut — legaalinen panttioikeus mahdollistaa maksunsaantioikeuden privilegioidun toteuttamisen. Positiivista oikeutta tarkasteltaessa on tällöin tehtävä ero legaalisen panttivelkojan käynnistämän eksekuution ja muun velkojan aloittaman eksekuution välillä. Viimeksimainittua kutsun seuraavassa *sivulliseksekuutioksi*.[2]

Ensiksimainitussa tapauksessa — eli legaalisen panttivelkojan ollessa eksekuution hakijana — kaikkien legaalisen panttioikeuden tunnusmerkistön tekijöiden on oltava toteutuneita. Lisäksi saatavan on oltava erääntynyt. Muutoin velkojan eksekuutiohakemus on evättävä.[3] Sen sijaan sivulliseksekuutiossa vallitsee päinvastainen sääntö: panttioikeuden turvaama saatava voidaan, ainakin jos kyseessä on sopimusperusteinen panttioikeus, toteuttaa eksekuutiossa, vaikka saatava ei vielä olisikaan erääntynyt. Toisin sanoen sivulliseksekuutiossa näyttää vallitsevan ns. selvitysperiaate. Yksi tämän tutkimuksen keskeisistä tavoitteista on selvittää, vallitseeko sama periaate myös legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa. Jos vastaus on myönteinen, joudutaan kysymään, milloin legaalinen panttioikeus on saavuttanut riittävän kypsyyden kuuluakseen selvityksen piiriin, toisin sanoen 'syntynyt'. Syntyongelman eksekutiivinen tarkastelu tapahtuu jäljempänä pääjaksossa 7.

Kirjaamisoikeudellinen synty on käytännössä lähinnä ongelma, milloin periaatteessa kirjaamisen piiriin kuuluva legaalinen panttioikeus on kirjattavissa. Positiivisoikeudellisena kysymyksenä kirjaamiskelpoisuus on melko yksiselitteisesti määräytyvä. Asianomainen erityissäännös määrää, milloin legaalisesta panttioikeudesta on lähetettävä ilmoitus kirjaamistuomarille. Normi samalla osoittaa epäsuorasti merkinnän tekemisen edellytykset. Yleisenä sääntönä on, ettei saatavan erääntymistä vaadita.

---

[2] Nimitys ei ole täysin onnistunut, sillä se ei suoraan osoita, mistä on kysymys. Nimityksen etuna on kuitenkin sen lyhyys, mistä johtuen olen päätynyt sen käyttöön.

[3] Teoriassa on mahdollista, että saatava erääntyy ja näin tulee eksekuutiokelpoiseksi ennen legaalisen panttioikeuden perustavan tunnusmerkistön toteutumista. Kyseisessä tapauksessa velkoja voi aloittaa eksekuution privilegioimattomana velkojana ja esittää myöhemmin eksekuutiomenettelyssä privilegioon pohjautuvia vaatimuksia kuten vaatimuksen korkea-asteisen etuoikeuden myöntämisestä. Positiiviseen oikeuteen ei kuitenkaan sisältyne säännöksiä, jotka johtaisivat kuvattuun kahtiajakoon velkojan oikeusasemassa.

Edellä jaksossa 2. olen huomauttanut, mikä vaikutus valitulla kielenkäytöllä on kysymyksenasetteluun sivullissitovuutta tarkasteltaessa. Erilaisesta kysymyksenasettelusta huolimatta lopputulos voi olla sama. Tässä tutkimuksessa olen pyrkinyt panttioikeudelliseen kysymyksenasetteluun, mistä seuraa, että puhun legaalisesta panttioikeudesta silloinkin, kun sen turvaama saatava ei ole eksekutiivisesti toteutettavissa tai kaikki tunnusmerkistön tekijät eivät ole lopullisia.[4] Lausuttua selventää esimerkki. Legaalisen panttioikeuden (vaikkapa katumaksun) maksuunpano on tapahtunut 1. 2. A:n ollessa tontin omistajana. Katumaksun erääntymispäiväksi määrätään 1. 5. A valittaa katumaksun maksuunpanosta. A luovuttaa tontin 1. 4. B:lle, joka saa siihen heti lainhuudon. Missä valossa B:n (mahdollista) vastuuta katumaksusta tarkastellaan?

Tässä tutkimuksessa lähden siitä, että kyseessä on ongelma panttioikeuden sitovuudesta takautuvassa sivullissuhteessa, toisin sanoen sitooko maksunsaantioikeus B:tä ja voiko B tietyin edellytyksin saada hyväkseen ekstinktion eli vapautua sidonnaisuudesta.[5]

b. Esityksen dispositiosta

Tässä jaksossa päähuomio keskitetään kirjaamisoikeudellisiin kysymyksiin. Tarkastelen aluksi sitä, mikä merkitys kirjaamisella ja erityisesti sen laiminlyönnillä on legaalisen panttioikeuden syntymiselle. Otan tutkittavaksi ne säännökset, joissa ei ole lainkaan mainittu, mikä vaikutus kirjaamisen laiminlyönnillä on. Ongelmattomia tässä suhteessa ovat ne säännökset, joissa kirjaaminen on poikkeuksellisesti asetettu panttioikeuden tehokkuuden yms. ehdoksi. Selvitys vaatii laajaa kirjaamisen tavoitteiden analyysiä, joka on osittain jo suori-

[4] Samaa kielenkäyttöä noudatetaan myös oikeuskäytännössä ratkaisussa KHO 1975 A II 154, jossa valtion kauppahintasaatavan (ja sitä turvaavan panttioikeuden) katsottiin 'syntyneen', kun tila myytiin asutettavalle. Sillä, milloin vuotuismaksuerät erääntyivät tai maataloustoimisto hyväksyi velan siirtymisen uuden omistajan vastattavaksi, ei ollut merkitystä.

[5] *Tepora* (Omistuksenpidätyksestä s. 349—350) käyttää kaksivaiheisen vaihdantasuojan käsitettä. Ensimmäiseen vaiheeseen sisältyy minimisuoja, ja sen saaminen merkitsee suojaa luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Toisessa vaiheessa vaihdantasuojaan kuuluu lisäksi suoja luovuttajan pantti- ja kiinnitysvelkojia sekä seuraajia vastaan. Oleellisen eron vaiheiden välillä muodostaa Teporan mukaan se, että toiseen vaiheeseen kuuluvat tilanteet, joissa luovuttaja omilla disponointitoimillaan on ollut aiheuttamassa oikeudellista kollisiota.

Jako on nähdäkseni perusteltu. Suoja luovuttajan legaalisia panttivelkojia vastaan — kyseiseen velkojaryhmään luen myös ne velkojat, joiden saatavien sivullissitovuus on toteutettu muulla tavoin kuin panttioikeusterminologiaa käyttämällä — kuuluu toisen vaiheen vaihdantasuojaan. Eroperusteena ei kuitenkaan voida käyttää disponoinnin kaltaista selkeää ulkonaista kriteeriä.

tettu edellä jaksossa 2.4. Tätä analyysia täydennän ensimmäisessä jaksossa (4.2).

Sillä, että kirjaaminen mahdollisesti on relevantti legaalisen panttioikeuden synnyssä, ei vielä ratkaista, mitä normeja itse kirjaamismenettelyyn sovelletaan. Teesi kyseisen kirjaamisen ei-oikeudellisesta luonteesta, joka on vallalla kirjaamislainsäädännön kokonaisuudistuksessa, ei muuta kirjaamista tosiasialliseksi toiminnaksi, joka menettelynä riippuu kirjaamisviranomaisen vapaasta harkinnassa.[6] Myös välitöntä oikeussuojavaikutusta vailla oleva kirjaaminen edellyttää joko säädännäisiä tai tavanomaisoikeudellisia normeja.[7]

Kirjaamislainsäädännön kasuistisuudesta johtuen kirjaamistuomarin asemaa legaalisten panttioikeuksien — sen enempää kuin muidenkaan ns. merkintöjen — kirjaamisessa ei ole yhtenäisesti säännelty. Toimivaltakin ilmenee monesti vain epäsuorasti: erityislain säännös velvoittaa nimetyn viranomaisen lähettämään ilmoituksen tietystä asiantilasta kirjaamistuomarille. Mitä säännöksiä kirjaamisen edellytysten tutkimisessa, itse kirjaamisessa tai merkintöjen muuttamisessa sovelletaan, on säännönmukaisesti jätetty täysin avoimeksi. Tämä on ilmeisesti osaksi tietoista: ei ole mielekästä antaa suppea-alaisessa erikoislaissa omia määräyksiä kirjaamisen yleisestä toimittamisesta. On ollut perusteltua lähteä siitä, että kirjaamisen yleiset edellytykset ja menettelytavat säännellään kirjaamislainsäädännössä. Havaitsematta on jäänyt, että mainitut yleiset kirjaamissäännöt puuttuvat. Vain käytännössä tärkeimmissä kirjaamismuodoissa, lainhuudossa ja kiinnityksessä, sääntely täyttää legaliteettiperiaatteen vaatimukset.

Toisena syynä sääntelyn aukollisuuteen on epäilemättä ollut vallitseva käsitys merkintöjen oikeudellisesta irrelevanssista. On oletettu, että merkinnän puuttuminen ei vahingoita velkojaa tai merkinnästä etua saavaa tahoa ja että toisaalta aiheetonkaan merkintä ei huononna kiinteistön omistajan asemaa. Käsitys on heijastunut viranomaiskäytäntöön muun muassa tulkintana, jonka mukaan merkintöjen oikeellisuuden kontrollointi ei lainkaan kuulu kirjaamisviranomaiselle. Viimeksimainittu vain mekaanisesti siirtää tiedot ilmoituksesta kirjaamisrekisterin kortille.

---

[6] Tällainen kytkentä näyttää, kuten edellä jaksossa 1.1 totesin, tapahtuneen lausunnossa kirjaamislainsäädännön kokonaisuudistuksen esitöissä. Ks. ehdotus 1984 s. 31 ja LTK 1984: 3 s. 7.

[7] Tämä johtuu legaliteettiperiaatteesta. Periaatteen mukaan merkinnän tekeminen tai muuttaminen ja poistaminen edellyttää oikeusjärjestyksestä johdettavaa perustetta. Ks. *Zitting — Rautiala* s. 96. Myös kirjaamismenettelyn on tapahduttava lain mukaisesti.

Ruotsissa legaaliteettiperiaate nähtiin korostetusti kirjaamisviranomaisen tutkimisvaltaa sääntelevänä periaatteena. Ks. prop. 1970: 20 B_1 s. 483—484.

Vallitseva käsitys merkintöjen irrelevanttisuuden ja normittomuuden välisestä suhteesta on myös tässä kytkennässään väärä. Ensinnäkin lukuisissa tapauksissa positiivinen oikeus sisällyttää merkinnän kollisionratkaisusääntöön; esimerkin muodostaa ulosmittauksesta tehtävä merkitä, joka UL 7: 8.3:n nojalla saa ratkaisevan aseman takautuvan sivullissuhteen kollisioissa. Kytkennän perusteltavuus on mielestäni kyseenalainen informatiivisen kirjaamisen ydinalueellakin. Kirjaaminen saa oikeusvaikutuksia muun muassa kiinteistön pakkohuutokaupassa. Kirjallisuudessa on nimittäin katsottu, että huutokaupan toimittajan on viran puolesta otettava huomioon ne maksunsaantioikeudet, jotka käyvät ilmi kiinteistön rasitustodistuksesta.[8] Kirjaamisen sääntelemättömyyttä ei siis voida puoltaa pelkästään sen oikeudellisella merkityksettömyydellä.

Jaksossa 4.3 pyrin selvittämään, mitä tavanomaisoikeudellisia normeja merkintöihin yleensä ja erityisesti ns. informatiivisessa kirjaamisessa tehtäviin merkintöihin tulisi soveltaa. Yksittäisiä kysymyksiä ovat muun muassa kirjaamistuomarin velvollisuus (tai oikeus) tutkia merkinnän tekemisen edellytykset ja kiinteistön omistajan suoja silloin, kun merkintä on tehty virheellisesti.

Viimeisessä jaksossa (4.4) tarkastelen eräitä tosiseikastoja sen selvittämiseksi, estävätkö ne legaalisen panttioikeuden konstituoivaa tosiseikastoa toteutumasta.

4.2. KIRJAAMISEN OIKEUDELLISESTA MERKITYKSESTÄ

a. Vinding Krusen käsitys

Vallitseva oppi kirjaamisen tarpeettomuudesta legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa juontaa juurensa *Fr. Vinding Krusen* ajattelusta.[1] Vinding kruse näki kirjaamisen funtion kohtalaisena. Kirjaamisen tarkoituksena on ensinnäkin todeta luotettavasti se ajankohta, josta aikaprioriteettiperiaatteen mukainen etusija lasketaan. Kirjaamisvaatimuksella estetään tehokkaasti toimet, joilla tiettyä velkojaa suositaan esimerkiksi varhennettujen päiväysten avulla. Kirjaamisen tehokkuus väärinkäytöksiä vastaan johtuu siitä, että merkinnän tekee julkiseen[2] rekisteriin viranomainen ja että merkinnän tekemisen yhtey-

[8] Kantaa ja sen positiivisoikeudellista oikeellisuutta tarkastellaan lähemmin jäljempänä jaksossa 7.2.b.

[1] Ks. *Vinding Kruse* s. 844 ss., johon esitykseni perustuu.

[2] Periaatteessa oli tietysti yhdentekevää, oliko rekisteri julkinen siinä mielessä, että si-

dessä samalla nimenomaisesti todetaan sen prioriteettipäivä.

Prioriteetin luotettavan toteamisen tarve on erityisen suuri silloin, kun kyseessä on panttioikeus. Päiväysten varhennusten, valepanttausten ja muiden velkojansuosimistoimien vaara on kaikkein suurin panttauksissa.[3] Tästä johtuen lainsäätäjän tulee vartavasten pitää silmällä muiden velkojien etua. Kirjaamisvaatimuksesta on pidettävä kiinni silloinkin, kun suoja muussa henkilösuhteessa (esimerkiksi luovutuksensaajan suoja) ei ole yhtä kaavamaisesti kirjaamiseen sidottu. Toisin sanoen kollisionratkaisuperusteiden on oltava objektiivisia; tämä taas estää lähtökohtaisesti antamasta merkitystä esimerkiksi ostajan tietoisuudelle myyjän aikaisemmasta panttaussopimuksesta. Toista vaihtoehtoa ei ole. Muunlainen ratkaisu johtaisi voittamattomiin käytännön vaikeuksiin.[4]

> Kirjaamisen ylipainottuminen panttauksen tehokkuuskriteerinä on selitettävissä mielestäni myös vigilanssin avulla. Vigilanssi sai hyvin korostuneen aseman Ruotsin ja Suomen oikeudessa. Kiinnityksen vahvistaminen oli merkkipaalu velkojan aktiivisuudesta intressiensä valvomisessa, ja se oikeutti antamaan hänelle privilegioidun aseman muihin velkojiin nähden. Velkoja, joka ei ollut nähnyt tämän vertaa vaivaa etujensa aja-

---

vullinen sai siitä halutessaan tietoja. Prioriteetin luotettava toteaminen ei tuota käsitteellisiä tai praktisia ongelmia silloinkaan, kun rekisteri ei ole tässä mielessä julkinen. Rekisterin salaisuus on sääntönä muun muassa Englannissa. Vinding Kruse kuitenkin näyttää lähteneen rekisterin julkisuudesta.

[3] Ks. *Vinding Kruse* s. 1068.

[4] Ks. *Vinding Kruse* s. 1454. Uudemmasta, Vinding Krusesta vaikutteita saaneesta kirjallisuudesta ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 354 ja *Hessler* s. 399.

Sen sijaan mitään estettä ei myöskään mainitun kannan mukaan ole antaa panttaussopimukselle oikeusvaikutuksia *inter partes.* Panttausluvan saanut velkoja on oikeutettu vaatimaan velalliselta oikeussuoja-aktin toimeenpanoa. Ks. *Vinding Kruse* s. 1396 ss. Kiinteistöpanttauksessa tämä useimmiten on tarpeeton välivaihe, sillä velkoja voi normaalisti panttausluvannan perusteella itse huolehtia kyseisestä aktista hakemalla kirjaamista. Luvannan sitovuus inter partes tulee kysymykseen vain silloin, kun panttausluvanta ei täytä kirjaamisen vaatimuksia. Tällöin velkojan on vaadittava velalliselta kirjaamisen muotovaatimukset täyttävää asiakirjaa, jollainen Suomen oikeudessa on KiinA 5 §:n mukainen kiinnityssuostumus. Ks. yksityiskohdista *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 221 ja *Havansi,* Pantin takaisinsaannista s. 136—139 lähteineen.

Lausutusta seuraa, että kiinnityksen rauettua uudistamattomana velkoja voi periaatteessa saman panttausluvannan perusteella hakea uutta kiinnitystä. Ks. *Vinding Kruse* s. 1396.

Haettaessa uutta kiinnitystä aikaisemman kiinnityksen rauettua KiinA 27 §:n nojalla velkakirjasta ei tarvitse myöskään suorittaa uudelleen leimaveroa. Ks. KHO 1977 B II 653, jossa velkakirjaan oli — mielestäni siis tarpeettomasti — kirjoitettu velallisten sitoumus vastata edelleen velkakirjan sisällöstä.

miseksi, sai tyytyä osaansa; hänen suojaamiseensa ei ollut tarvetta. Myöskään sillä, mitä ennen kiinnityksen vahvistamista tapahtui, ei ollut vaikutusta.[5] Yhdentekevää siis oli, olivatko velkoja ja kiinteistön omistaja tehneet panttaussopimuksen.

Vigilanssin puute selitti vakuuttavasti, miksi ei-aktiiviselle velkojalle ei annettu suojaa muita velkojia kohtaan. Vigilanssiperiaate rajoittui kuitenkin vain velkojien välienselvittelyyn. Vigilanssista ei käsitteellisesti tai funktionaalisesti seurannut, että samaa sääntöä tulisi soveltaa velallisen luovutuksensaajan ja panttausluvannan saaneen velkojan suhteeseen. Tämä oli kuitenkin luonnollisin ratkaisu, jolla päästiin yksinkertaisiin kollisionormeihin.

Kiinnitys oli vain yksi tapa vigilanssin osoittamiseen. Velkoja pääsi suosituimmuusasemaan myös hakemalla saatavansa tuomioksi ja/tai käynnistämällä ulosottotoimet.[6] Nämä vigilanssimuodot ovat kuitenkin menettäneet merkityksensä. Sen sijaan KiinA:ssa vigilanssiajattelun vaikutukset ovat selvästi havaittavissa, mikä mielestäni selittää sen kielteisyyden panttausluvannan oikeusvaikutuksiin asianosaispiirin ulkopuolella.

Toisaalta pidän ilmeisenä, että kirjaamista legaalisten panttioikeuksien kohdalla ei voida selittää jäänteeksi vigilanssiperiaatteesta. Historiallinen tarkastelu viittaa siihen, että vigilanssiperiaatteen ei edes sen valta-aikana katsottu ulottuvan legaalisiin panttioikeuksiin. Tämä olisikin kirjaamisvigilanssin suhteen ollut mahdotonta, sillä legaaliset maksunsaantioikeudet olivat 1600-luvulta lähtien lähes totaalisesti perinteisen kiinnitysjärjestelmän ulkopuolella. Sen sijaan, kuten edellä on todettu, relatiiviset aikamääreet ovat luultavasti seurauksia vigilanssiajattelusta.[7]

Legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa kirjaamisen funktio prioriteetin toteajana häviää. Syitä tähän on kaksi. *Ensinnäkin* legaaliset panttioikeudet ovat säännönmukaisesti korkea-asteisesti etuoikeutettuja, joten ne syrjäyttävät myös aikaprioriteetiltaan aikaisemmat maksunsaantioikeudet. Prioriteetin toteaminen tulisi tarpeelliseksi vain, jos legaalisten panttioikeuksien keskinäinen järjestys määräytyisi aikaprioriteetin mukaisesti ja kyseisellä järjestyksellä olisi reaalista merkitystä. Jälkimmäinen väite ei tunnetusti pidä paikkaansa, sillä korkea etuoikeus tosiasiallisesti varmistaa maksun kaikille legaalisille panttioikeuksille riippumatta siitä, mikä on niiden keskinäinen etuoikeus. Tarve todeta teoreettiseksi jäävä keskinäinen prioriteetti ei riitä yksin perusteluksi kirjaamiselle.[8]

[5] Ks. *Hessler* s. 95, joka käyttää kiinnitykseen johtamatonta panttausluvantaa esimerkinä toimesta, jolla ei ole asianosaisten piirin ulkopuolelle ulottuvia oikeusvaikutuksia. Syynä on se, että toimi »inte nått en viss grad av mognad.»

[6] Ks. *Benckert* s. 123—124.

[7] Ks. edellä jakso 2.6.c.

[8] Keskinäistä etuoikeutta käsitellään yksityiskohtaisemmin jaksossa 7.2.d.

Toiseksi positiivisoikeudelliset legaaliset panttioikeudet syntyvät joko viranomaisen toimesta tai joka tapauksessa viranomaisvalvonnassa. Kyseinen kontrolli takaa sen, että prioriteetin alkamisajankohta silloin, kun sillä poikkeuksellisesti on merkitystä, on luotettavasti todettavissa. Mainitun tavoitteen saavuttamiseksi riittää pelkästään se, että prioriteetin määrittelemistä ei uskota yksityisille asianosaisille — kirjaamisviranomaista siihen ei välttämättä tarvita.[9] Lausuttu osoittaa, että Vinding Kruse tarkasteli prioriteettia lähinnä muiden velkojien näkökulmasta.

Kirjaamisen toinen päätehtävä on Vinding Krusen mukaan kiinteistöön kohdistuva (subjektiivisen) oikeuden julkistaminen. Julkistaminen taas *varoittaa* myöhempiä oikeudenhaltijoita kollisiovaarasta; mahdolliset ostajat ja luotonantajat voivat toiminnassaan ottaa huomioon aikaprioriteetin nojalla heitä sitovan oikeuden olemassaolon. Julkistaminen estää kollisioiden syntymistä.[10]

Vinding Kruse katsoi, että myöskään varoitusfunktio ei tehnyt legaalisten panttioikeuksien kirjaamista tarpeelliseksi. Tarpeettomuus johtui siitä, että »alle omsaetningserhververe af vedkommende ejendomme og kreditgivere mod pant i disse, som følge af de legale panterettigheders ganske saerlige og bestemt afgraensede karakter, på forhånd, uden nogen underretning, normalt er fuldt forberedt på disse panterettigheders eksistens.»[11] Perustelu osoittaa, että sen esittäjällä on ollut vaikeuksia sovittaa legaaliset panttioikeudet kirjaamisoikeu-

---

[9] Ks. *Vinding Kruse* s. 918—919.

Suomen oikeuden tarkastelu osoittaa lainsäätäjän varsin johdonmukaisesti seuranneen Vinding Krusen kaavailuja. Viranomaiskontrollin puuttuminen saattaa olla selitys siihen, miksi PK 25:2:ssa on turvauduttu arkaistiseen pakkokiinnitykseen tavanomaisemman konstruktion asemasta. MK 11:2 taas ei — kuten edellä jaksossa 3. on todettu — ole todellinen poikkeus, sillä prioriteetin alkamisaika todetaan viranomaisen vahvistamassa kauppakirjassa. Ainoa ilmeinen poikkeus on YksTieL:ssa, jossa aikaprioriteetilla on relevanssia mutta jossa viranomaiskontrolli on vain jälkikäteistä. Jälkikäteiskontrolli muodostuu siitä, että velallistaho voi saattaa maksuvelvollisuutensa perustevalituksin viranomaisen tutkittavaksi (esim. KKO 1970 II 94 ja KKO 1985 II 91).

[10] Myöskään tämä funktio ei välttämättä vaadi, että kirjaamisen tulisi johtaa julkiseen rekisteriin eli rekisteriin, josta kuka tahansa kiinnostunut saisi tietoja. Tiedonvälitys voidaan hoitaa ns. kirjaamistodistuksella, jonka esittäminen on myöhemmässä kirjaamismenettelyssä välttämätön. Kirjaamistodistus on käytössä Englannin suljetussa kirjaamissysteemissä. Todistukseen merkitään tiedot aikaisemmista kirjaamisista. Sen välttämättömyys luovutuksen kirjaamisessa aiheuttaa, että oikeuden luovuttaja joutuu siirtämään todistuksen luovutuksensaajalle, joka näin periaatteessa saa tietoonsa kiinteistöön kohdistuvat oikeudet. Ks. esim. *Koulu,* Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät s. 242—243 lähteineen.

[11] Näin *Vinding Kruse* s. 1378. Luotonantajien kyseessäollessa varoitusfunktion merkitystä vähentää se, että myös tulevat, vastaisuudessa syntyvät legaaliset panttioikeudet säännönmukaisesti syrjäyttävät sopimusperusteiset. Ks. edellä jakso 2.4.b.iii.

delliseen kokonaisnäkemykseensä. Argumentti on haetun tuntuinen ja näyttää rakentuvan todistamattomille yleistyksille. On luultavaa, että sen keinotekoisuus johtuu pikemminkin pyrkimyksestä selittää vallitseva oikeustila järjestelmän kattavuuden takaamiseksi kuin todellisesta tarveanalyysistä. Ennakoitavuus riippuu — kuten jaksossa 2.4 olen todennut — lukuisista tekijöistä, joiden analysointi ja empiirinen verifiointi on erittäin hankalaa. Suomen oikeutta silmälläpitäen väite on selvästi virheellinen, minkä osoittavat lukuisat säännökset legaalisten panttioikeuksien kirjaamisesta. Säännökset ovat merkki siitä, että lainsäätäjä ei ole luottanut sivullisen mahdollisuuksiin ennakoida legaalinen panttivastuu.

Tanskan ja Norjan kirjaamisjärjestelmissä, joissa Vinding Krusen ajatusten vaikutus oli suurin, päädyttiin jättämään myös toinen suuri oikeusryhmä kirjaamispakon ulkopuolelle. Tavanmukaisin määräaikaehdoin perustetut käyttöoikeudet ovat vapaita kirjaamisvelvollisuudesta (Tanskan TL 3 § ja Norjan TL 22.3 §).[12] Pääasiallisena perusteluna on ollut, että normaalein ehdoin solmitut vuokrasopimukset eivät vähennä kiinteistön arvoa omistajan saaman vastikkeen takia. Jatkuva vastike kompensoi käyttöoikeuden aiheuttaman vallintavallan rajoituksen.[13] Muina perusteluina on viitattu kyseisten oikeuksien helppoon ennakoitavuuteen ja kirjaamisteknisiin vaikeuksiin.[14] — Kuvattu ratkaisu ei sen teoreettisesta puollettavuudesta huolimatta ole ollut täysin onnistunut. Sitä on jouduttu luovutuksensaajan suojaamiseksi täydentämään erityissäännöksin niissä tapauksissa, joissa vastike on suoritettu kerralla tai etukäteen huomattavan pitkältä ajanjaksolta. Tällöin käyttöoikeuden tuottama rasitus on voinut kohdistua täysimääräisenä uuteen omistajaan entisen omistajan saadessa hyväkseen koko vastikkeen.

Ruotsin oikeudessa vastikkeellisten käyttöoikeuksien erityisasema on tunnustettu eksekuutiossa. Jos käyttöoikeudesta suoritetaan jatkuvaa vastiketta ja vastike vastaa oikeuden käypää arvoa, mainitut seikat puoltavat vahvasti oikeuden säilyttämistä ex officio kiinteistöeksekuutiossa UB 12:33:n perusteella.[15] Lainkohdan nojalla oikeus voidaan pysyttää »om

[12] Vapautuksesta seuraa puolestaan vallitsevan käsityksen mukaan se, että kyseisillä oikeuksilla on korkea-asteinen etuoikeus (etusija). Ne syrjäyttävät aikaprioriteetista poiketen myös aikaisemmin perustetut oikeudet. Ks. *Illum,* Tinglysning s. 58—60, *Eyben,* Formuerettigheder s. 340, *Harbek—Solem* s. 196—197 ja *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 93.

[13] Vastaavaa perustelua ei ole käytetty Suomen oikeudessa, jossa MVL 12 §:n aiheuttama sivullissitovuus on selitetty sillä, onko luovutuksensaaja halunnut tai tahtonut sovittaa toimintansa vuokraoikeuden luomiin (omistajan) käyttövapauden rajoituksiin. Ks. *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 204—205.

[14] Ks. esim. *Eyben* mt. s. 340. De lege ferenda-ehdotuksista ks. NOU 1982:17 s. 135 ss.

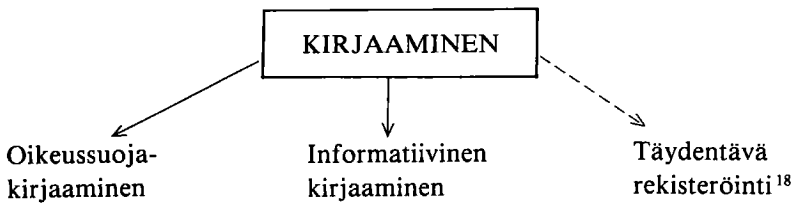
[15] Ks. *Bengtsson,* Nyttjanderätt s. 182—183 sekä *Walin—Lorichs* s. 109 ja *Boman* (Festskrift till Henrik Hessler) s. 65 ss. Ks. myös prop. 1971:20 s. 193.

anledning saknas till att antaga, att en rättighet belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt.»

b. *Oikeussuojakirjaaminen ja informatiivinen kirjaaminen*

On kuitenkin huomattava, että varoitusfunktio — joka mielestäni on vastoin Vinding Krusen kantaa olemassa — ei käsitteellisesti johda siihen, että kirjaamisella tai sen laiminlyönnillä olisi tai sillä tulisi olla oikeudellista merkitystä *kollision* ratkaisussa.[16] Lainsäätäjä voi tarkoituksenmukaisuussyistä järjestää tietyn oikeuden tai oikeudellisen tosiseikan kirjaamisen tietoisesti siten, että kirjaamisella ei ole oikeusvaikutuksia sen enempää luovutuksensaajan suojan kuin oikeudenhaltijan kompetenssinkaan kannalta.[17]

Kirjaamisessa voidaan siis systemaattisesti erottaa kaksi muotoa, oikeussuojakirjaaminen ja informatiivinen kirjaaminen. Kirjaamismuotoja voidaan valaista seuraavalla kaaviolla:



[16] Näin katsoo myös *Vinding Kruse* s. 855. Vastaavaan ratkaisuun on Suomen oikeudessa päädytty muun muassa rasitteiden kohdalla. Rasite on määrätty merkittäväksi kiinteistörekisteriin. Laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole vaikutusta rasitteen pätevyydelle tai voimassaololle. Ks. *Wirilander,* Rasite s. 221.

Tyypillinen esimerkki 'ei-oikeudellisesta' kirjaamisesta on KiinA 34a.4 §, jonka vaikutuksettomuutta kollision ratkaisulle on pidetty selvänä. Zitting korostaakin säännöksen tarkoittaman merkinnän preventiivistä tarkoitusta. Ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 350 alaviite 20.

[17] Erityisesti Englannissa on korostettu kirjaamisen merkitystä sopimusperusteiselle panttivelkojalle sekä sivullissuojan että prosessuaalisen kompetenssin ehtona. Ks. *James* s. 414—416 ja *Curtis-Ruoff* s. 22.

[18] Täydentävästä rekisteröinnistä voidaan puhua silloin, kun luettelo tai tiedosto, johon merkintä tehdään, on viranomaisen tai virkavastuulla toimivan henkilön pitämä, mutta sitä ei ole tarkoitettu kirjaamisrekisteriksi. Positiiviseen oikeuteen sisältyvä esimerkki täydentävästä rekisteröinnistä on katumaksuista pidettävä luettelo (KML 19.2 §).

Tanskalaisessa kirjallisuudesta täydentävästä rekisteröinnistä on käytetty kuvaavaa nimitystä kirjaamissurrogaatti (tinglysningssurrogatet). Ks. *Bruun—Møller* J 1976 s. 14, jotka mainitsevat esimerkkinä verotoimiston jäämäluettelot maksamattomista kiinteistöveroista. Ks. edellä jakso 2.1.b.

Yksinomaan varoitusfunktiota palvelevat kirjaamissäännökset ovat muun muassa Suomen kirjaamisjärjestelmän *alkuperäisen* lähtökohdan valossa poikkeuksia. Kirjaaminen on perinteisesti ollut luvallista vain, jos se on ollut tarpeen tai välttämätöntä oikeussuojan saamiseksi. Ellei kirjaamisella ole kirjattavaksi pyydetyn oikeuden haltijalle merkitystä — toisin sanoen oikeus on sivullissitova ilman kirjaamista — kirjaamishakemus on hylättävä.[19] Vastaavasti kirjaamisesta voitiin käsitteellisesti puhua vain silloin, kun merkinnällä oli oikeudellinen vaikutus kollision ratkaisuun.

> Ehdotuksessa laiksi kiinteistöoikeuksien kirjaamisrekisteriksi ja ehdotuksessa laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä käytetään ilmaisua kirjaamisasia. Kirjaamisasialla tarkoitetaan kyseisissä lakiehdotuksissa ja muualla lainsäädännössä tarkoitettujen oikeuksien ja rajoitusten merkitsemistä kirjaamisrekisteriin.[20] Yhdentekevää kielenkäytön kannalta toisin sanoen on, onko merkinnällä oikeussuojavaikutus vaiko »pelkästään informaatioarvo.»[21] Sen sijaan kirjaamista saantorekisteriin ei käsitteellisesti pidetä kirjaamisena; tämä johtunee siitä, että saantorekisteri ei muodosta kirjaamisrekisterin osasysteemiä, vaan se jää omaksi irralliseksi ja erikseen säännellyksi tiedostoksi.
>
> Kirjaamisasioissa erotetaan lainhuudatusasiat, kiinnitysasiat, tontinvuokraoikeuden rekisteröimisasiat sekä käyttö- ja vallintaoikeuden rajoitusta koskevat asiat. Ehdotuksen mukaan lakiin perustuvaa panttioikeutta tai sellaiseen verrattavaa oikeutta tarkoittavaan ilmoitukseen sovelletaan, mitä kiinnityksen rekisteriin merkitsemisestä on säädetty.[22]

Mainittu lähtökohta on kuitenkin jatkuvasti hämärtynyt pohjoismaisissa kirjaamislaeissa. Kirjaamisen piiriin on laajenevassa määrin tuotu puhtaasti

[19] Kanta on vahvistettu ratkaisussa KKO 1932 I 94, jossa hakemus testamenttiin perustuvan elinkautisen hallintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi hylättiin (3—2) perusteluin, että hallintaoikeus oli voimassa myös kiinnittämättömänä kolmanteen mieheen nähden. Lopputuloksen hyväksyvät muun muassa *Zitting—Rautiala* (s. 150).

[20] Ks. OM 1983:2 s. 16 ja LTK 1984:3 s. 13. Vr. *Hassler*, Specialprocess s. 145 ss., joka ei lue merkintöjen tekemistä kirjaamisasiaksi.

HakKäsL:n (307/86) mukaan merkintöjen tekeminen on hakemusasia. Lakia ei sen 1.2 §:n mukaan sovelleta lainhuudatus- ja kiinnitysasioihin. Sen soveltamiselle muuhun kirjaamiseen ei liene mitään estettä. Soveltamisen puolesta puhuvat myös perustelut, joiden mukaan eräät hakemusasiat tulisi jättää lain ulkopuolelle, koska niitä koskevat nykyisin erityiset menettelysäännökset. Merkintä-asioiden osalta mainittuja erityisiä menettelysäännöksiä ei ole. Lain esitöistä ks. OM 1980:8 s. 13 ja LTK 1982:2 s. 6.

[21] Lainaus on mainitusta laintarkastuskunnan lausunnosta. Ks. LTK 1984:3 s. 7. Ks. myös luonnos hallituksen esitykseksi laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä s. 11. — Kyseinen esitys on 24. 10. 1986 eli tämän tutkimuksen painatuksen aikana annettu eduskunnalle (HE 1986:191). Esityksen sivunumerointi vastaa pääosin edellä viitatun luonnoksen sivunumerointia.

[22] Ks. ehdotus 1984 s. 70—71.

informatiivisia tietoja, mikä on johtanut kirjaamisrekisterien tietoaineksen hajanaisuuteen. Toisin sanoen informatiivisen kirjaamisen tarve on nähty laajemmaksi kuin oikeussuojakirjaamisen.[23] (Tiedontarpeen tyydyttäminen *kirjaamis*järjestelyin on toisaalta tuonut mukanaan ongelmia. Erityisesti silloin kun järjestelmä on rakentunut julkiselle luotettavuudelle, informatiivisen ja oikeussuojan konstruoivan tiedon yhteensovittaminen on tuottanut periaatteellisia ongelmia.) *Päätelmä, jonka mukaan kirjaamismahdollisuuden olemassaolo olisi osoitus kirjaamisen relevanssista sivullissitovuudelle ja/tai etuoikeudelle, ei ole enää perusteltu.*

Vinding Kruse ei lähemmin ottanut kantaa siihen, mitä legaalista panttioikeutta koskevan kirjaamissäännöksen laiminlyömisestä seuraa. On kuitenkin Suomenkin oikeutta silmälläpitäen johdonmukaista olettaa, että kirjaamisen tarpeettomuudesta seuraa sen laiminlyönnin merkityksettömyys *kollision ratkaisulle.* Toisin sanoen laiminlyönnillä ei ole vaikutusta legaalisen panttivelkojan oikeuden sitovuudelle, etuoikeudelle tai prosessuaaliselle kompetenssille. Laiminlyönnillä voi tietenkin olla välillisiä oikeudellisia seuraamuksia kuten legaalisen panttivelkojan (tai kirjaamisesta huolehtivan viranomaisen) vahingonkorvausvastuu, myyjän kaupanvastuun laajentuminen yms.

c. Ratkaisun KKO 1978 II 14 analyysi

Uudemmassa kirjallisuudessa on varsin yksimielisesti katsottu, että pääsääntöisesti kirjaaminen ei ole edellytys legaalisen panttioikeuden synnylle tai voimassapysymiselle.[24] Systemaattisia perusteluja kannan tueksi ei ole esitetty, mutta varsin todennäköistä mielestäni on, että sen juuret voidaan jäljittää Vin-

[23] Jo Nordling vaati vuonna 1869 ilmestyneessä kirjassaan, että »i gravations-beviset för en fastighet jämväl må inflyta uppgift på de allmänna afgifter, som belasta henne och hvilka genom lag, som ej bör upphäfvas, hafva utan särskild vidtagen åtgärd företräde framför alla andra rättigheder i fast egendom.» Ks. *Nordling,* Om lagfarts- och inteckningsväsenets ordnande s. 3.

Sveitsin oikeudessa *Scherrer* (s. 287—288 ja 329—347) käyttää informaation tarvetta määritellessään ns. merkinnän (Anmerkung) käsitteen. Hän toteaa (s. 347), että merkintä on »Einschreibung eines privaten oder öffentlichen Rechtsverhältnisses an einem Grundstück, das aber unabhängig von der Einschreibung besteht, im Grundbuch, hauptsächlich der Information der Grundbuchbenützer dient und damit zur Erleichterung des Verkehrs mit Grundstücken beiträgt.

Suomen oikeuden osalta ks. myös OM 1974:3 s. 28.

[24] Ks. *Havansi* LM 1980 s. 108—109, *sama,* Esinevakuudet s. 42 ja *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 151. Molemmat kuitenkin myöntävät poikkeusten olemassaolon lähemmin niitä yksilöimättä.

ding Krusen käsitykseen kirjaamisen tarpeettomuudesta silloin, kun kyseessä on legaalinen panttioikeus. Kannan tueksi on yleensä viitattu ratkaisuun KKO 1978 II 14, joka on nähty osoitukseksi tämän oikeusohjeen sisältymisestä positiiviseen oikeuteen.[25]

Mainittu ratkaisu oli seuraava:

> A myi 27. 4. 1967 Espoon kauppalalle erään tilan kauppakirjan mukaan »kiinnityksistä vapaana». Tila oli kuitenkin panttina perkausta varten valtion varoista myönnetystä lainasta, joka tuli lainaehtojen mukaan suorittaa kuuden prosentin vuotuismaksuin.
>
> Lainasta ei ollut kaupantekohetkellä tehty merkintää kiinnitysrekisteriin, vaikka ojittamista tai pengertämistä varten valtion varoista annetun lainan vakuudesta annettu laki (430/59) edellytti sen kirjaamista. Kyseisen vakuuslain mukaan panttioikeudesta oli lähetettävä ilmoitus kirjaamistuomarille työn valmistuttua. Lakia täydentävässä asetuksessa täsmennettiin lähettämisvelvollisuutta. Ilmoitus oli lähetettävä, kun hankkeen loppukokous oli pidetty.
>
> Hankkeen loppukokous pidettiin 19. 10. 1965, jonka jälkeen valvova viranomainen, maataloushallitus, katsoi työn päättyneeksi. Ilmoitus kuitenkin postitettiin vasta 20. 1. 1970.
>
> Tilan ostettuaan kauppala myi siitä teollisuustontteja. Jotta tontit voitiin luovuttaa rasituksista vapaana, mitä ostajat edellyttivät, kauppala joutui suorittamaan lainan kerralla valtiolle. Tämän jälkeen kauppala vaati myyjää A:ta korvaamaan sille valtiolle maksetut 8.300 markkaa.
>
> Kihlakunnanoikeus velvoitti A:n maksamaan. Se seikka, että puheena oleva perkauslaina oli vasta kaupanteon jälkeen merkitty kiinnitysasiain rekisteriin, ei vapauttanut A:ta tilan myyjänä lainan maksamisvelvollisuudesta.
>
> Hovioikeus katsoi, että A tilan omistajana oli vakuuslain 1.1 §:n[26] mukaan henkilökohtaisesti vastuussa lainaosuudesta ja että asianosaiset

[25] Ks. edellisen alaviitteen lähteet.

[26] Säännös kuului seuraavasti: »Milloin valtion varoja on käytetty 23 päivänä heinäkuuta 1902 annetun vesioikeuslain 3 luvussa tarkoitetun sellaisen ojitus- tai pengerrystyön kustannuksiin, johon ei ole sovellettava salaojitusta tai vesiperäisen maan ojittamista koskevia säännöksiä, ja varat on myönnetty ehdolla, että kustannukset tai osa niistä on suoritettava valtiolle takaisin, on jokainen, jonka tilan osalta työ tuottaa hyötyä, velvollinen siinäkin tapauksessa, ettei hän ole työn suorittamisesta sopinut tai muutoin siihen osalliseksi ryhtynyt, suorittamaan valtiolle takaisin perittävistä kustannuksista hänen tilansa osalle tulevan osuuden, jota tässä laissa sanotaan lainaksi.»

Säännöksen sisältö ei ole kaikilta osin selvä. Sen päätarkoitus näyttää kuitenkin olevan mahdollistaa maksuunpano uuteen omistajaan nähden. Toisin sanoen säännös luo omaksumani terminologian mukaisesti tosiasiallisen sivullissitovuuden. — Säännös etuoikeudesta ja panttioikeudellisesta sivullissitovuudesta oli lain 1.3 §:ssä.

Vakuuslain 1.1 §:n säännös ei nimenomaisesti määritellyt, oliko uuden omistajan vastuu henkilökohtaista vai esinevastuuta.

eivät olleet tilan kaupassa sopineet, että Espoon kauppala ottaisi siitä ostajana vastatakseen. Näillä ja muutoin kihlakunnanoikeuden mainitsemilla perusteilla hovioikeus jätti asian kihlakunnanoikeuden päätöksen lopputuloksen varaan.

Korkein oikeus havaitsi, että A oli myynyt tilan 27. 4. 1967 tehdyllä kauppakirjalla kiinnityksistä vapaana. Vakuuslain 1.3 §:n nojalla tilaa rasittava ja lain 4.1 §:n mukaisesti kiinnitysasiain pöytäkirjaan merkittävä mutta siihen kaupantekohetkellä vielä merkitsemättä ollut perkauslainan panttioikeus oli rinnastettava tilaa rasittavaan kiinnitykseen. Tämän vuoksi ja kun Espoon kauppalalla oli ollut oikeus maksaa perkauslaina valtiolle noudattamatta lainan maksuaikaa koskevia ehtoja, korkein oikeus katsoi, ettei ollut syytä muuttaa hovioikeuden tuomion lopputulosta.

Se tulkinta, joka kirjallisuudessa on annettu ratkaisulle, näyttää rohkealta yleistykseltä. Varsinainen riitakysymys jutussa oli myyjän kaupanvastuu, joka konkretisoitui ongelmaksi, voiko ostaja vaatia kaupanvastuun perusteella myyjältä kolmannelle maksamansa määrän.[27] Esikysymyksenä kaupanvastuun rajoja arvioitaessa jouduttiin ratkaisemaan, oliko kolmannen maksunsaantioikeus ostajaa sitova, toisin sanoen oliko ostajalla *oikeudellinen* velvollisuus maksamiseen. Ratkaisun merkitystä arvioitaessa huomioon on otettava, että siinä ei oikeusvoimaisesti otettu kantaa panttivelkojan ja luovutuksensaajan suhteeseen. Ratkaisematta jäi tässä oikeussuhteessa, sitoiko valtion maksunsaantioikeus luovutuksensaajaa vai oliko tämä saanut hyväkseen kirjaamisen laiminlyönnistä johtuvan ekstinktion.[28] Myöskään ei ole sanottua, että kaupanvastuuseuraamusten voimaansaattaminen aina edellyttää, että kolmannen oikeuden sitovuus on riidaton tai tulee oikeusvoimaisesti vahvistetuksi. Pikem-

[27] Tässä suhteessa ratkaisua voidaan pitää käänteentekevänä, sillä siinä myyjän kaupanvastuu ulotettiin julkisoikeudellisiin rasituksiin, joiden oli aikaisemmin katsottu jäävän vastuun ulkopuolelle. Ks. esim. *Vuorio* LM 1950 s. 179—180 ja *Rautiala,* Kiinteistönkauppa s. 54—55. Tosin ratkaisun ennakkopäätösarvoa määriteltäessä on otettava huomioon julkisista varoista myönnettyjen lainojen erikoisasema 'yksityisoikeudellisten' ja 'julkisoikeudellisten' rasitusten välimuotona, minkä jo ratkaisu KKO 1945 II 94 osoittaa. Vrt. toisaalta KKO 1940 II 203, jossa myyjällä ei ollut kaupanvastuuta VOL 4:12:n mukaisesta lainasta.

Oikeusvertailevasti ks. *Vahlèn,* Fastighetsköp s. 176 ja *Westerlind,* 1—5 kap. s. 372 sekä *Vinding Kruse,* Ejendomskøb s. 232—244.

[28] Jutun asiakirjoista ei käy ilmi, olisiko valtion saatavaa lainkaan voitu riitauttaa. Vakuuslain 3.1 §:n mukaan maksuvelvollisuuteen tyytymätön oli oikeutettu vaatimaan sen poistamista tai alentamista valtiota vastaan vireille pantavalla oikeudenkäynnillä. Oikeudenkäynti tuli panna vireille viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun lainan ensimmäinen maksuerän kantoaika oli alkanut. Kyseinen määräaika oli jutussa ilmeisesti jo päättynyt. Tosin kyseenalaista on, voitiinko säännöstä, jota laadittaessa silmällä oli selvästikin pidetty hankkeen toteuttamisaikaista omistajaa, ylipäätään soveltaa tilan myöhempään luovutuksensaajaan.

minkin uudessa kirjallisuudessa on havaittavissa taipumus pitää jo oikeudellista epävarmuustilaa kiinteistön virheenä, joka oikeuttaa virhevastuuseen vetoamiseen.[29] Ostaja saattaa olla oikeutettu vahingonkorvaukseen, jos hänen suoritustaan kolmannelle voidaan pitää perusteltuna epävarmuustilan päättämiseksi.

Löydettävissä on toinenkin selitystapa, joka vähentää ratkaisun KKO 1978 II 14 kirjaamisoikeudellista painoarvoa. Vakuuslain 1 §:n ensimmäinen momentti perustaa tosiasiallisen sivullissitovuuden[30]; jokainen, joka omistaa hankkeesta hyötyä saavan tilan, on velvollinen suorittamaan tilalle tulevan osuuden kustannuksista. Myös tästä tosiasiallisesta sivullissitovuudesta seuraava 'piilevä' virhe saattaa periaatteessa laukaista oikeusseuraamukset, jotka tavanomainen oikeus liittää osittaiseen oikeudelliseen virheeseen.[31] Ratkaisussa KKO 1978 II 14 hovioikeuden viittaus vakuuslain 1 §:n ensimmäiseen momenttiin saattaa olla ilmaus tästä ajattelutavasta. Korkeimman oikeuden lähestymistapa kuitenkin näyttää olleen 'panttioikeudellinen' sen viitatessa vakuuslain 1 §:n kolmanteen momenttiin ja käyttäessä perusteluissa johdonmukaisesti panttioikeusterminologiaa. Tämä kuitenkin saattaa selittyä sillä, että näin kyseinen maksunsaantioikeus saatiin luontevasti sisältymään kauppakirjassa mainittuihin kiinnityksiin ja A:n vastuu perkauslainasta seurasi hänen vakuutuksestaan, että tila myytiin »kiinnityksistä vapaana».[32] — Sinänsä korkeimman oikeuden kielenkäyttö on sama kuin tässä tutkimuksessa omaksumani. Legaa-

[29] Ks. esim. *Routamo,* Oikeudellinen virhe s. 199—204 lähteineen.

[30] Vastaavaa säännöstä ei yleensä ole 1950-luvun erityislaeissa. Säännös puuttuu muun muassa lainoista ja avustuksista vedenhankinta- ja viemärilaitteiden rakentamista varten maalaiskunnissa annetusta laista (397/51) ja metsänparannus- tai puutavaran kuljetustoiminnan edistämiseen yksityismailla myönnettyjen lainojen vakuudesta annetusta laista (202/51). Mainitut lait käyttävät vain vakuuslain 1.3 §:n kaltaista panttioikeudellista sivullissitovuutta.

[31] Ks. edellä jakso 2.3.h. Kirjallisuudessa on yleensä lähdetty siitä, että vastuu luovutuksen jälkeen syntyneestä haitallisesta poikkeamasta keskimääräisestä standartista (eli 'jälkivirheestä') edellyttää myyjän tietoisuutta silloinkin, kun vastuu kyseisestä virhetyypistä muutoin ei ole sidottu myyjän tietoisuuteen. Ks. esim. *Vinding Kruse,* Ejendomskøb s. 221—222. Ratkaisussa KKO 1978 II 14 myyjä väitti, ettei hän tiennyt tilaa rasittavasta perkauslainasta ja että ostaja, Espoon kauppala, päinvastoin oli sen tuntenut. Väitteet jäivät näyttämättä; lisäksi voidaan todeta, että kyseistä maksunsaantioikeutta ei välttämättä voida pitää 'piilevänä' virheenä. Kiinteistö oli jo kaupantekohetkellä lainan panttina. Tosiasiallisesti sivullissitovuudesta ks. jäljempänä jakso 5.4.

[32] Näin tulkittuna ratkaisussa ei olekaan luovuttu aikaisemmin vallinneesta oikeusohjeesta, jonka mukaan myyjä ei vastaa julkisoikeudellisista rasituksista. Erityinen oikeusperuste — kuten myyjän sitoumus eli garantia tai perkauslainan faktinen rinnastuminen muihin reaaliluottoihin — johti yksittäistapauksessa pääsäännöstä poikkeamiseen.

lisesta panttioikeudestahan voidaan puhua silloinkin, kun vuotuismaksuin tapahtuva maksuvelvollisuus aktualisoituu vasta tulevaisuudessa.

Toisin sanoen: ratkaisusta KKO 1978 II 14 ei ole loogisesti pääteltävissä, että kaupantekohetkellä kirjaamaton maksunsaantioikeus sitoi kaupunkia, joskin tällainen tulkinta on todennäköisin.

Säädettävän kirjaamislain kannalta ratkaisu on tärkeä. Se osoittaa havainnollisesti, kuinka kiinteä funktionaalinen yhteys myyjän vastuun ja informatiivisen kirjaamisen tarpeen välillä vallitsee. Mitä suppeammaksi myyjän vastuu jää, sitä laajemmaksi ostajan selonottovelvollisuus muodostuu ja sitä tärkeämmän aseman kirjaamisjärjestelyt saavat.[33] Toisaalta taas kirjaaminen sinänsä saattaa muodota myyjän vastuuta; ostajan katsotaan tienneen kirjatusta asiantilasta, mikä automaattisesti johtaa myyjän vastuun supistumiseen.[34] Ratkaisumalli, jossa maksunsaantioikeus on salainen ilman että myyjän kaupanvastuu sitä kattaa, on epäonnistunut.

Ratkaisussa KKO 1978 II 14 kantaa merkinnän laiminlyönnin vaikutuksettomuuteen ei voitu myöskään perustaa vakuuslakiin tai sen esitöihin. Kummastakaan ei ilmene, mikä aineellinen merkitys kirjaamiselle haluttiin antaa.

Ratkaisun KKO 1978 II 14 lopputulos voidaan kuitenkin mainituin varauksin nähdä osoitukseksi siitä, että kirjaamisella ei yleensä legaalisten panttioikeuksien — ainakaan jos ne samalla ovat korkea-asteisesti etuoikeutettuja — kyseessäollessa ole merkitystä kollisionratkaisulle. Prejudikaatti näyttää siis tukevan Vinding Krusen esittämiä käsityksiä.

d. Nimenomainen säännös kytkee kirjaamiseen oikeusvaikutuksen

Kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että teesi kirjaamisen merkityksettömyydestä ei ole poikkeukseton. Positiiviseen oikeuteen sisältyykin säännöksiä, joissa legaalisen panttioikeuden oikeusvaikutuksia on nimenomaisesti sidottu kirjaa-

[33] Myös päinvastainen argumentaatiolinja on mahdollinen. Ostajan faktisia tiedonsaantimahdollisuuksia voidaan käyttää perusteluna hänen selonottovelvollisuutensa supistamiseksi ja myyjän vastuun laajentamiseksi. Ks. *Zitting* (Oikeustiede 1971) s. 119—145.

[34] Yleistä sääntöä, joka ulottaisi ostajan selonottovelvollisuuden kirjaamisrekistereihin tai täydentäviin rekistereihin, ei kuitenkaan ole asetettu. Se, että seikka on merkitty mainittuihin rekistereihin, ei vielä sellaisenaan pääsääntöisesti aiheuta, että ostajan katsotaan tienneen seikan olemassaolosta. Ostaja voi merkinnästä huolimatta vedota myyjän kaupanvastuuseen. Maksamattomasta katumaksusta kaupungin pitämään luetteloon tehty merkintä ei esimerkiksi poista lähtökohtaisesti myyjän kaupanvastuuta. Eri asia on kollision ratkaisu. Merkintä saattaa ex lege aiheuttaa, että ostaja tulee sidotuksi. Tällainen vaikutus merkinnällä on muun muassa YksMetsäL:n 11.3 §:n ja RakL 52.7 §:n tarkoittamissa tapauksissa. Sen sijaan KML 19.2 §:n merkinnällä katumaksusta ei ole sitovaa vaikutusta.

miseen. Konstruktiota on samoin käytetty eräissä kumotuissa erikoislaeissa. Käytössä on ollut kaksi sovellutusta: joko sivullissitovuus tai sivullissitovuus ja etuoikeus on kytketty kirjaamiseen. Sen sijaan vaihtoehtoon, jossa kirjaamisella olisi ollut merkitystä vain etuoikeuden osalta, ei ole turvauduttu. — Havainto tukee jossain määrin Vinding Krusen teoriaa, että kirjaaminen on turhaa yksinomaan velkojien välisen kollision ratkaisemiseksi.

Edellä mainitussa LuopKorvL:ssa sovellettiin vaihtoehtoa, jossa kirjaaminen sai relevanssia vain sivullissitovuuden kyseessäollessa. VuokraAlLunL ja VuokraAlJärjL taas sitovat sekä sivullissitovuuden että etuoikeuden kirjaamiseen. Etuoikeuden laskemisajassa lait kuitenkin päätyvät eri ratkaisuun. Ensiksimainitussa etuoikeus lasketaan merkintäpäivästä, jälkimmäisessä toimituksen vireillepanemisesta.[35]

Aikaisemmassa lainsäädännössä hyvin yleinen sovellutus oli maksamattoman kauppahinnan panttioikeudelle rakentuva konstruktio, jota käytettiin muun muassa MKL:ssa ja maankäyttölainoista annetussa laissa (354/58). Kirjaaminen säilytti tietyn ajan salaisena voimassaolleen sivullissitovuuden ja etuoikeuden.

Kyseisten säännösten sanamuoto viittaa selvästi siihen, että merkintä olisi välttämätön legaalisen panttioikeuden oikeusvaikutusten syntymiselle.[36] Onko tässä tapauksessa sanamuodon mukainen tulkinta perusteltavissa? Toisin muotoiltuna: mitä periaatteellista ratkaisua säännösten kirjaamispakko ilmentää?

Etuoikeussäännösten tarkastelu osoittaa, että kaikissa säännöksissä etuoikeus on määräytynyt aikaprioriteetin mukaisesti, joskin tapa, jolla aikaprioriteetti on laskettu, on vaihdellut. Yhdessäkään tapauksessa korkea-asteisesti etuoikeutetun saatavan etuoikeutta ei ole asetettu kirjaamisesta riippuvaksi. Havainto vahvistaa edellä asetetun olettamuksen, että aikaprioriteettia seuraava etuoikeus ja kirjaamispakko esiintyisivät säännönmukaisesti yhdessä. Jos aikaprioriteettisääntöä sovelletaan, on luontevaa, että kirjaamismerkinnälle annetaan ns. konstitutiivinen vaikutus. Aikaprioriteetti nimittäin aiheuttaa tarpeen prioriteetin alkamisajankohdan paitsi luotettavasta myös praktisesti vaivattomasta toteamisesta. Erityisen selvää kirjaamispakon valinta on silloin, kun etuoikeus määrätään laskettavaksi itse kirjaamisesta.

Lausutusta saadaan johtoa myös harkittaessa, mikä vaikutus edellytetyn kirjaamisen laiminlyönnillä on. VuokraAlLunL:n osalta muuta vaihtoehtoa tus-

[35] Kuten edellä olen todennut jaksossa 2.5.d, sen enempää VuokraAlLunL:n (HE 1955:56) kuin VuokraAlJärjL:kaan (HE 1960:101) esityöt eivät ilmoita perustetta eroaville laskutavoille.

[36] Itsestään selvää on, että pakkokiinnitystyyppiset maksunsaantioikeudet kuuluvat tähän ryhmään.

kin on kuin pitää saatavaa etuoikeutta vailla olevana. Etuoikeuden laskeminen siitä, kun merkintä olisi todennäköisesti tullut tehtäväksi tai pitänyt tehdä, olisi esineoikeuden yleisten oppien valossa kestämätön ratkaisu. Samoin maksamattoman kauppahinnan konstruktioon voidaan sanoa rakenteellisesti kuuluvan, että velkoja menettää privilegioidun asemansa, ellei hän kirjaa oikeuttaan.

VuokraAlJärjL:n kohdalla voidaan puoltaa toista lopputulosta. Prioriteetin alkamisajankohta on muutoinkin luotettavasti todettavissa, sillä toimituksesta vastaava viranomainen pystyy sen vahvistamaan.

Sivullissitovuuden näkökulmasta pääsäännöksi lienee asetettava, että merkinnän puuttuessa sitovuutta ei synny — ei ainakaan jos luovutuksensaaja on vilpittömässä mielessä. Kirjaamisella on nimittäin korostettu varoitusfunktio. Maksunsaantioikeus on ollut lainsäätäjän arvion mukaan niin poikkeuksellinen tai rasittava, että sen kirjaaminen on tarpeellista ja että sen sitovuus edellyttää kirjaamista.

e. Päätelmiä

Edellä esitetty oikeuttaa eräisiin varovaisiin päätelmiin. *Jos kyseessä on korkeaasteinen etuoikeus eikä säännöksen sanamuodosta muuta ilmene, kirjaamisen laiminlyönti ei vaikuta etuoikeuden voimassaoloon.* Kirjaamisella ei ole sellaista oikeudellista tai tosiasiallista merkitystä muille velkojille, että muu lopputulos olisi perusteltavissa.

Sama sääntö voitaneen asettaa lähtökohdaksi myös sivullissitovuuden kyseessäollessa. Sivullisseuraajalle kirjaamisen laiminlyönti ei kuitenkaan ole yhtä samantekevää kuin velkojille. Erityisesti tämä pitää paikkansa silloin, kun tosiasiallista sivullissitovuutta ei ole. Sivullisseuraajan kollisiovoitto jää lopulliseksi eikä neutralisoidu uudella maksuunpanolla. Ekstinktiomahdollisuutta ei voida ennakolta poissulkea. Kysymykseen palataan jäljempänä jaksossa 5.3. Sen sijaan tosiasiallinen sivullissitovuus puoltaa päinvastaista lähtökohtasääntöä.

4.3. LEGAALISTEN PANTTIOIKEUKSIEN KIRJAAMISESSA SOVELLETTAVISTA NORMEISTA

a. Kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuus pakkokiinnityksessä

Lähtökohtana kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuuden määrittelyssä voidaan käyttää kirjaamisen tarkoitusta. Kirjaamisen tarkoituksena on antaa ennakolta oikeussuojaa. Näin ollen kiistatonta on, että kirjaamistuomarin on ratkaistava vain *kirjaamis*kysymys — sen sijaan perustetun ja kirjattavaksi haetun oikeuden aineellisoikeudellisen pätevyyden tutkiminen kuuluu yleisille tuomioistuimille riita-asiana. Kirjaamisratkaisu, olipa se kielteinen tai myönteinen, ei johda asianosaissuhteessa oikeudenmenetyksiin. Jos kirjaamisjärjestelmää rakentuu julkiselle luotettavuudelle, virheellinen kirjaamisratkaisu *saattaa* myöhemmin vaihdannassa johtaa oikeudenmenetyksiin tai perusteettoman oikeuden saamiseen. Vilpittömässä mielessä oleva myöhempi luovutuksensaaja voi saada hyväkseen ekstinktion kiinteistön omistajaan tai oikeaan omistajaan nähden. Mainitun riskin olemassaolo puoltaa laajaa tutkimisvelvollisuutta, jos silmällä pidetään kiinteistön omistajatahon etuja. Jos järjestelmä pohjautuu tosiasialliselle luotettavuudelle, omistajatahon oikeudenmenetysvaaraa ei ole; toisaalta taas myöhemmin luovutuksensaajan suojaa ei voida perustaa julkiselle luotettavuudelle, joten vaihdannan varmuus on turvattava kirjaamisen tosiasiallisella luotettavuudella. Toisin sanoen seuraajien intressit edellyttävät oikeuden pätevyyden yms. suhteellisen perusteellista tutkimista ehtona sen kirjaamiselle.

Omistajatahon turvaaminen lienee pääselitys sille, että kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuus julkisen luotettavuuden järjestelmissä kuten Tanskassa ja Norjassa on laajempi kuin tosiasiallisen luotettavuuden kannalla olevassa Suomessa. Välimuotoa edustaa luultavimmin historiallisista syistä Ruotsin kirjaamisjärjestelmä, jossa samoin periaatteena on julkinen luotettavuus.[1]

[1] Tanskan ja Norjan järjestelmissä vallitsevana käsityksenä on ollut, että kirjaamistuomari tarkastaa periaatteessa vain, täyttääkö kirjattava asiakirja kirjaamisnormien asettamat kriteerit. Ks. esim. *Illum,* Tinglysning s. 226 ja *Harbek — Solem* s. 83—97. Käytännössä kirjaamisen edellytykset kuitenkin nähdään laaja-alaisesti, ja tutkimisvelvollisuus muodostuu esimerkiksi Suomen oikeuteen verrattuna selvästi kattavammaksi. Alkuperäinen ajattelutapa kuvastuu kuitenkin seuraavasta norjalaisesta oikeustapauksesta:

A oli vuonna 1909 vuokrannut B:lle erään saaren 15 kruunun vuotuista vuokraa vastaan. Sopimus oli sen ehtojen mukaan voimassa niin kauan kuin vuokraa maksettiin. Vuonna 1957 B luovutti vuokraoikeuden C:lle, joka haki siirtoasiakirjan kirjaamista. Kirjaamistuomari hylkäsi hakemuksen. Valitusinstanssi, oikeusministeriö, kumosi kirjaamistuomarin päätöksen perusteluin, että vuokrasopimus oli yleisen siirtokelpoisuuden alainen. Samalla oi-

Suomen oikeudessa ei myöskään ole päädytty erottamaan toisistaan tutkimis*velvollisuutta* ja tutkimis*oikeutta*.[2] Kirjallisuuden kannanotot ja vähälukuiset julkaistut ratkaisut näyttävät viittaavan siihen, että käsitteet ovat identtisiä: tutkimisvelvollisuus määrää samalla rajat, joiden toiselle puolelle kirjaamistuomari halutessaankaan ei voi mennä. Kirjaamistuomari ei toisin sanoen voi vaatia selvitystä tosiseikoista — tai arvioida niitä uudelleen — jotka jäävät periaatteellisen tutkimisvelvollisuuden piirin ulkopuolelle.

Suomen kirjaamislainsäädännön alustava tarkastelu osoittaa, että kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuus on säännelty lakiteknisesti eri tavoin lainhuudatusnormistossa ja kiinnitysnormistossa.[3] Ensiksimainitussa on käytetty yleissäännöstä: LL 7 §:n mukaan lainhuutohakemus on hylättävä, jos asiakirjaa, jonka perusteella lainhuutoa haetaan, ei ole laadittu kuin laki säätää taikka jos oikeus muutoin katsoo olevan ilmeistä, ettei saanto ole laillinen. On johdonmukaista olettaa, että tutkimisvelvollisuus käsittää (ainakin) nämä seikat, joskin on todettava, ettei säännös anna apua käytännön ratkaisutoiminnassa. LL 7 § on nimittäin sanatarkka lainaus Ruotsin kumotusta vuoden 1875 LF:stä, ja viimeksimainittua säännöstä on käytetty malliesimerkkinä terminologisesta epätarkkuudesta. Säännöksen on katsottu jättävän selvittämättä muun muassa, mikä on asiakirja, mitä tarkoittaa ilmaus 'ilmeisesti' (uppenbart), mihin viittaa 'kuin laki säätää' ja milloin saanto on ei-laillinen.[4] LL 7 § saa siis vält-

---

keusministeri nimenomaan ilmoitti saaren omistajalle, että »departementet bare har avgjort tinglysingsspørsmålet, og at spørsmålet om riktigheten av grunnlaget for avgjørelsen hører under domstolene.»

Ratkaisu on selostettu julkaisussa Tinglysingsavgjørelser 1955—78 s. 40—41.

[2] Tanskan osalta ks. esim. *Illum,* Tinglysning s. 232.

[3] Kiinnitysnormistolla tarkoitan tässä yhteydessä KiinA:sta sitä täydentävine säädännäisine ja tavanomaisoikeudellisine normeineen.

[4] Näin *Strömholm* s. 250. Suomen oikeuden osalta ks. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 364—369. LL 7 §:n soveltamisen väljyyttä — ja samalla tutkimisvelvollisuuden laajuutta — valaisee ratkaisu KKO 1985 II 129, joka on otsikoitu seuraavasti:

A ja B olivat luovuttaneet kauppakirjalla C:lle ja D:lle kiinteistön seuraavin ehdoin: Kauppahinta tuli suorittaa viidelle A:n ja B:n sukulaiselle vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön omistusoikeus siirtyisi C:lle ja D:lle. Kauppaan sisältyi kaikki irtain omaisuus, mikä A:n ja B:n kuoltua oli jäljellä. Omistus- ja hallintaoikeus luovutettuun omaisuuteen siirtyi C:lle ja D:lle A:n ja B:n kuoleman jälkeen. Katsottiin olevan ilmeistä, että kysymyksessä oli PK 17 luvun 1 §:n 1 mom:ssa tarkoitettu elossa olevan henkilön jäämistöä koskeva pätemätön sopimus ja ettei lainhuudon hakijoiden saanto siten ollut laillinen. Hakemus hylättiin LL 7 §:n nojalla.

Nykyistä LL 7 §:ää vastaavat lainhuudon edellytykset — ja samalla kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuuden laajuus — lienee tarkoitus säilyttää myös uudessa kirjaamislainsäädännössä. Ks. OM 1983: 2 s. 19.

tämättä lähemmän sisältönsä oikeuskäytännössä, jossa kirjaamistuomarin muodollisesti mainittuun lainkohtaan nojautuvaa tutkimisvelvollisuutta on pidetty erittäin laaja-alaisena.

Kiinnitysnormistossa tutkimisvelvollisuuden laajuus on määrättävä päättelemällä epäsuorasti niistä säännöksistä, joissa luetellaan kiinnityksen edellytykset (kuten KiinA 5 §) tai kiinnityksen esteet (kuten AL 38 §). Kotimaisessa kirjallisuudessa kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuuden on katsottu olevan yhteydessä toisaalta kirjaamispäätöksen oikeusvoimaan ja toisaalta kiinteistön omistajan mahdollisuuteen väittein riitauttaa kiinnityksen voimassaolo. Ajattelutavan lähtöpisteenä on käsitys kirjaamisratkaisusta lainkäyttöaktina. Lainkäyttöaktiin kuuluu olennaisena elementtinä oikeusvoimaisuus ja oikeusvoimaisuudesta seuraava — positiivisessa oikeudessa tosin KiinA 32 §:n rajoittama — pysyvyys. Seikat, jotka kirjaamistuomarin *olisi tullut tutkia,* saavat oikeusvoiman. Ainakaan kiinteistön omistajan, joka on hakijan ohella asianosainen kirjaamisasiassa, ei voi niitä myöhemmin riitauttaa. Kirjaamisratkaisulla voidaan näiltä osin sanoa olevan preklusiivinen vaikutus.[5] Loogiseen täydellisyyteen kehä sulkeutuu Caseliuksella.[6] Jos väite on KiinA 32 §:n sallimana tehtävissä myöhemmin, ei tätä kysymystä tule kiinnitystä haettaessa viran puolesta ainakaan pääsääntöisesti tutkia.

> Caseliuksen esitys ei erilaisesta tarkastelukulmasta johtuen ole aivan selkeä. Hänen tarkoituksenaan näyttää olleen tutkimisvelvollisuutta laajentamalla *suojata* kiinnityksenhaltijaa kiinteistön omistajan vastaväitteiltä, jotka tarkoittavat kiinnityksen »formaalista puolta» eli itse kiinnitysmenettelyä. Kun Caselius toisaalta korostaa, ettei KiinA 32 § rajoita materiaaliseen oikeuteen kohdistuvien väitteiden esittämistä ja että kiinnityspäätösten tulee vain »jossakin määrin vastata aineellista totuutta», edellä muodostamani olettamus on mielestäni perusteltu. Esimerkiksi vanhentumista ei Caseliuksen mukaan voida kiinnitystä haettaessa ottaa ex officio huomioon, koska vanhentumisväite on KiinA 32 §:n nojalla tehtävissä myöhemminkin.
>
> Olettamusta, että materiaalinen tutkimisvelvollisuus jää KiinA 32 §:n väiteoikeuden johdosta hyvin suppeaksi, tukevat myös eräät muut Caseliuksen lausumat. Tutkittavaksi voivat hänen mukaansa tulla vain sellaiset materiaaliset seikat, jotka ilman mutta selviävät asiakirjoista. Samoin lainvoiman saavat vain ne tosiseikat, jotka tuomioistuin ylipäätään (»lainkaan») on voinut ottaa ex officio varteen.
>
> Mitä sen sijaan tulee muodollisiin seikkoihin, Caselius näyttää edellä mainitusta syystä kannattavan huomattavan kattavaa tutkimisvelvollisuutta.

[5] Ks. *Kaila* LM 1925 s. 76 ja *Majamaa* LM 1982 s. 369.

[6] Ks. *Caselius* DL 1926 s. 51—53.

Ajattelutavalla on etunsa. Se selittää positiivisen oikeuden kirjaamisratkaisuille tunnustamaan ja reaalisten argumenttien välttämättä vaatiman pysyvyyden.[7] Toisaalta sen looginen heikkous on ilmeinen. Siinä tarkastellaan tutkimisvelvollisuuden laajuutta kirjaamisen oikeusseuraamusten kannalta, jolloin vaarana on, että haluttu oikeusseuraamus (esim. ratkaisun pysyvyys) perusteellaan määräämällä tutkimisvelvollisuus kyseisessä yksittäistapauksessa niin laajaksi, että preklusiivinen vaikutus syntyy. Samoin on luultavaa, että tutkimisvelvollisuus ja sen laajuus perustuvat muihinkin oikeuspoliittisiin syihin kuin tarpeeseen katkaista omistajan riitauttamismahdollisuus.[8] Lähestymistapa voidaan kuitenkin ottaa tarkastelun lähtökohdaksi.

Kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuus ex officio lienee alunperin tarkoitettu suppeaksi. Suppean ex officio-tutkinnan vastapainona toimi kiinteistön omistajan kuuleminen. Oikeuteen paikalle saapuva omistaja saattoi tehdä väitteen paitsi muodollisen kiinnityksen edellytyksen puuttumisesta myös kiinnitettävän oikeuden aineellisesta pätemättömyydestä tai lakkaamisesta. Viimeksimainittu olisi voitu ottaa viran puolesta huomioon vain poikkeuksellisesti, joskin tämäkin tilanne on säännelty KiinA:ssa.[9]

Kuulemiseen on KiinA:ssa kytketty preklusiivinen vaikutus. Jos omistaja ei tule hakemukseen vastaamaan, on kiinnitys KiinA 9 §:n mukaan vahvistettava. Sen sijaan KiinA 9 § ei lausu mitään siitä, voiko poisjäänyt omistaja KiinA 32 §:n nojalla myöhemmin tehdä aineellisoikeudellisen väitteen näin vahvis-

[7] Tuomioistuinratkaisun pysyvyyden, oikeusvoiman ja itseoikaisukiellon suhteesta ks. *Lappalainen* s. 35 etenkin alaviite 31.

[8] Yhtenä lähestymistavan heikkoutena on, ettei se ole riittävässä määrin ottanut huomioon kirjaamismenettelyn muuttumista. Täysilukuisen oikeuden edessä tapahtuvasta kirjaamisesta on siirrytty vain niukalti julkiseen kansliakäsittelyyn. Muutoksesta ja sen tosiasiallisista seuraamuksista ks. esim. *Martikainen,* Kiinteistöjen kirjaamisen oikeudellisesta luonteesta — hallinnon ja lainkäytön rajanvetoa s. 105 lähteineen.

Menettelyn olennainen muuttuminen ei kuitenkaan ole johtanut perusteorian vastaavaan tarkistamiseen. Ks. *Zitting — Rautiala* s. 161—162 ja *Martikainen* mt. s. 110—111. Vuokraoikeuden pysyvyyskiinnityksen osalta ks. *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 219—220.

[9] Näin on kuitenkin menetelty ratkaisussa KKO 1973 II 75, jossa kiinnityshakemus hylättiin KS 46 §:n k) kohdan perusteella. Huomattavaa on, että k) kohta ei sinänsä kiellä — päinvastoin kuin esimerkiksi KS 10 § ja UL 7: 3 — kiinnityksen *vahvistamista.* Tapauksessa otettiin takaisinsaantiperusteen hypoteettisesta olemassaolosta johtuva tehottomuus viran puolesta huomioon. Kirjaamisoikeuden yleisten oppien nojalla arvosteltuna ratkaisu on virheellinen: siinä kirjaamisviranomainen ratkaisi aineellisoikeudellisen — ja sitäpaitsi tulkinnanvaraisiin tosiseikastoihin kuten velan syntymiseen yms. perustuvan — riitakysymyksen asiakirjaprosessissa. — Eri asia on, että ratkaisu jäljempänä esitettävillä perusteilla on mielestäni teoreettisesti selitettävissä.

tettua kiinnitystä vastaan.[10] KiinA 32 §:n sanamuodosta on pääteltävissä, ettei väitteen esittämiselle ole periaatteessa estettä.

Oikeuskäytäntö on kuitenkin ollut toisella kannalla; väiteoikeus on saattanut eri seikkojen perusteella raueta, vaikka kiinnitys ei olekaan perustunut KiinA 32 §:n edellyttämälle myönnytykselle oikeuden edessä eikä väitettä ole ennen tutkittu. Oikeuskäytännön omaksuma kanta ilmenee erityisesti ratkaisuista KKO 1946 II 185, KKO 1937 II 346 ja KKO 1944 II 86.

Ratkaisussa KKO 1946 II 185 kiinteistön omistaja väitti nostamassaan kanteessa, ettei kiinteistön toisella myyjällä ollut oikeutta MK 11: 2:n nojalla kiinnitettyihin eläke-etuuksiin, mistä syystä kiinnitys tulisi julistaa mitättömäksi. Kanne jätettiin tutkimatta perusteluin, että omistajalla kiinnitysasiassa kuultuna oli ollut tilaisuus esittää muistutuksensa ja että kihlakunnanoikeuden kiinnityspäätös oli saanut lainvoiman. Ratkaisu tehtiin äänin 3—2. Vähemmistö piti kiinnityksen riitauttamista KiinA 32 §:ään viitaten sallittuna. Samansuuntaisia ratkaisuja ovat KKO 1937 II 340 ja KKO 1944 II 86. Ensiksimainitussa ylemmät oikeusasteet olivat yksimielisiä katsoessaan, ettei tuomioistuin voinut tutkia kiinteistön omistajien vireillepanemaa kannetta kiinnityksen mitättömäksi julistamisesta, koska se päätös, jolla kiinnitys oli vahvistettu, oli saanut lainvoiman ja omistajia oli vastaajina kuultu kiinnitysasiassa.[11] Samaa perustelua käytettiin ratkaisussa KKO 1944 II 86, joka tuo selkeästi esiin kuulemisen, oikeusvoiman ja tutkimisvelvollisuuden yhteyden. Jutussa oli vuosina 1877 ja 1879 rautatehtaalle vahvistettu kiinnitys eräiden kauppakirjojen ehtojen vakuudeksi. Vuonna 1943 kiinteistön uusi omistaja nosti rautatehdasta vastaan kanteen vaatien, että kiinnitys julistettaisiin mitättömäksi, sillä sitä ei olisi voitu KiinA 1 §:n mukaan vahvistaa kyseisten etuuksien pysyvyyden vakuudeksi. Korkein oikeus hylkäsi kanteen, sillä kysymys etuuksien kiinnityskel-

[10] KiinA 32 §:n tulkinnasta ks. *Majamaa* LM 1982 s. 369—370 ja *Wirilander* (Esineja täytäntöönpano-oikeuden ongelmia) s. 92—93. KiinA 32 § sääntelee selvästikin väitteentekoa sekä vireillä olevassa eksekuutiossa — kiinteistön omistaja voi riitauttaa hakijavelkojan tai valvojavelkojan vaateen — että sen ulkopuolella. Lakannut väitteenteko-oikeus ei voi eksekuutiossa uudelleenelpyä, sen sijaan on mahdollista, että eksekuutionormit rajoittavat KiinA 32 §:n nojalla säilynyttä oikeutta väitteen tekemiseen.

[11] Ratkaisusta ks. *Palme,* Vapaaehtoisesta oikeudenhoidosta s. 56 alaviite 8.

Ratkaisussa KKO 1935 I 30 pohdittavaksi tuli kiinnityspäätöksen oikeusvoimavaikutus hakijaan nähden. Hakijalle oli vahvistettu kiinnitys maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi etuoikeuksin kiinnityksen vahvistamipäivästä. Hakija vaati kanteella päätöksen oikaisemista siten, että hänelle myönnettäisiin etuoikeus kaupantekopäivästä. Korkeimman oikeuden enemmistö (3—2) piti tätä mahdollisena, mikäli vaatimus esitettiin MK 11: 2:n määräajassa. Vähemmistö olisi jättänyt kanteen tutkimatta, koska kiinnityspäätös oli saanut lainvoiman.

poisuudesta oli tullut oikeusvoimaisesti ratkaistuiksi kiinteistön omistajiin ja näiden seuraajiin nähden, koska »fastigheternas ägare vid tiden för beviljandet av inteckningen varit därvid tillstädes i HR.»[12]

Viitatut oikeustapaukset voidaan osittain selittää myös väittämistaakan avulla. Kirjaamisviranomainen ei saa hylätä kiinnityshakemusta sellaisella perusteella, johon kiinteistön omistaja ei ole kiinnitysmenettelyssä vedonnut.[13]

Väittämistaakka ei kuitenkaan mielestäni selitä kirjaamispäätöksen myöhemmässä perimisprosessissa ja/tai eksekuutiossa ilmenevää sitovuutta. Mainitun käsitteen avulla onkin yleensä tarkasteltu tuomioistuimen vallan rajoja vireilläolevassa riita-asiassa kiinnittämättä huomiota siihen, mikä vaikutus annetulla ratkaisulla myöhemmin on. Väittämistaakan soveltamisalan määrittelemistä nimenomaan kirjaamisessa vaikeuttaa lisäksi se, että yhtenä kirjaamistuomarin tehtävänä on perinteisesti pidetty kolmannen suojaamista.[14] Siviiliprosessia varten kehitetyt säännöt eivät ole sellaisinaan sovellettavissa kirjaamiseen.

Edellä käsitellyt ratkaisut osoittavat, että omistajan väiteoikeus raukeaa myös KiinA 32 §:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä tilanteissa.[15] Perusteluna väiteoikeuden lakkaamiselle on ollut aina sama seikka: omistajaa tai hä-

[12] Kiinnitettäväksi haetun etuuden kiinnityskelpoisuutta on pidetty tyypillisenä kysymyksenä, joka on tutkittava viran puolesta. Ks. esim. *Majamaa* LM 1982 s. 369.

Toista periaatelinjaa edustaa ratkaisu KKO 1932 II 164, jossa kiinteistön uuden omistajan katsottiin voivan moittia kiinnityspäätöstä sillä perusteella, että kiinnitys oli vahvistettu tilan ollessa ulosmitattuna. Hovioikeus oli jättänyt kanteen tutkimatta, koska kiinnityspäätös »muodollisessa suhteessa saavutti lainvoiman» ja kihlakunnanpäätös oli tullut lainvoimaiseksi.

Pidän ratkaisua virheellisenä jo sillä perusteella, että UL 7: 3.2:ään perustuva kanneoikeus kuuluu vain sille ulosmittausvelkojalle, jonka maksunsaantioikeutta vahvistettu kiinnitys loukkaa. Ratkaisu selittynee osin UL 7: 3.2:n kieliasulla: säännös antaa vaikutelman kiellonvastaisen kiinnityksen absoluuttisesta pätemättömyydestä eli 'mitättömyydestä'.

[13] Väittämistaakasta Suomen oikeuskäytännössä ks. esim. *Virolainen* LM 1985 s. 1002—1006 ja *Lappalainen,* Vahingonkorvausvaatimuksesta rikosjutussa s. 393 ss. Vrt. *Martikainen* mt. s. 111, joka katsoo, että kiinnitysviranomainen saa *pääasiallisesti* ottaa huomioon vain sen aineiston minkä asianosaiset ovat menettelyssä esittäneet.

[14] Ks. Ruotsin osalta SOU 1960: 25 s. 665—666 ja prop. 1970: 20 B_1 s. 61—62.

[15] Vanhastaan KiinA 32 §:ää tulkittaessa onkin kirjallisuudessa tehty ero toisaalta lainvoimaiseen kiinnityspäätökseen ja toisaalta kiinnitettyyn oikeuteen kohdistuvien väitteiden välillä. KiinA 32 §:n moiteoikeuden on katsottu koskevan vain jälkimmäisiä väitteitä; tältä osin omistajalla on lainkohdan tarkoittamalla tavalla rajoitettu oikeus väitteiden tekemiseen. Sen sijaan omistaja ei voi riitauttaa lainvoimaista kiinnityspäätöstä sinänsä. Riitauttaminen käy päinsä vain, jos päätös jostain syystä ei häneen nähden saa oikeusvoimaa. Ks. *Granfelt* (Festskrift til Vinding Kruse) s. 102—103, *Wrede — Caselius* s. 160 ja *Wirilander* (Esine- ja täytäntöönpano-oikeuden ongelmia) s. 92.

nen edeltäjäänsä oli kuultu kiinnitysasiassa. Sen sijaan missään ratkaisuista ei nimenomaisesti todettu, että kysymys on tullut *tutkituksi* kiinnitysmenettelyssä. Näyttää siltä, että oikeuskäytäntö ei ole kytkenyt kirjallisuudessa vallitsevalla tavalla yhteen tutkimisvelvollisuuden alaa ja väiteoikeuden lakkaamista. Ratkaiseva merkitys on annettu sille, onko omistajaa tosiasiallisesti kuultu oikeudessa.

Oikeuskäytännössä omaksuttu kanta on perusteltavissa ehkä paremmin kuin tutkimisvelvollisuuden ja väiteoikeuden yhteenkytkentä. Kiinnitysmenettely on hakemuslainkäyttöä. Säännönmukaisesti kiinnitystä haettaessa ei synny siviiliprosessille tyypillistä kahden asianosaisen suhdetta, vaan kirjaamistuomari tekee ratkaisunsa hakijan esittämän selvityksen perusteella.[16] On johdonmukaista, että kirjaamisratkaisu ei sen enempää kuin muukaan hakemuslainkäytössä annettu ratkaisu voi saavuttaa oikeusvoimaa. Poikkeuksellisesti hakemuksen käsittelyn yhteydessä kuitenkin syntyy kaksiasianosaissuhde — yleisintä tämä on juuri kiinnitysmenettelyssä, mistä johtuen poikkeukset pääsäännöstä ovat tavallisimpia juuri kiinnitysten kyseessäollessa. Kiinnityksen hakijan vastapuolen, kiinteistön omistajan, paikallaolo oikeudessa tai kansliakäsittelyssä merkitsee juuri tällaisen konkreettisen ja tosiasiallisen kaksiasianosaissuhteen syntymistä; näin ollen on perusteltua, että annettu ratkaisu *tässä nimenomaisessa tilanteessa* seuraa oikeusvoiman osalta yleisiä siviiliprosessuaalisia sääntöjä.[17]

Sillä, että omistajan väiteoikeuden lakkaaminen selitetään kaksiasianosaissuhteen välilliseksi vaikutukseksi, on laajakantoisia seuraamuksia. Selitystapa herättää välittömästi uuden kysymyksen: minkälainen kuuleminen saa aikaan kyseisen vaikutuksen, toisin sanoen mitä vaatimuksia kaksiasianosaissuhteelle on asetettava? Vaaditaanko, että käsiteltävässä yksittäistapauksessa on syntynyt mainittu suhde vai riittääkö, että menettely olisi voinut muotoutua kahden asianosaisen prosessiksi? Otan tämän kysymyksen sen teoreettisen ja käytännöllisen keskeisyyden takia ensiksi tarkasteltavaksi (i). Toiseksi tutkimisvelvollisuuden laajuutta ei enää voida määritellä tarkastelemalla, missä tapauksissa positiivisen oikeuden mukaan omistajan periaatteellinen, KiinA 32 §:ään perustuva moiteoikeus lakkaa. Mainittu kysymys joudutaan ratkaisemaan muita teoreettisia perusteita käyttäen (ii). Viimeiseksi pyrin selvittämään, missä laa-

[16] Näin *Palme,* Vapaaehtoisesta oikeudenhoidosta s. 48.

[17] Tämän huomasi jo *Kaila* LM 1925 s. 70, joka toteaa kiinnitysmenettelyn muuttuvan omistajan *vastustaessa* kiinnitystä ennakkoturvaamismenettelystä lainkäytöksi. Vrt. *Palme* mt. s. 48, joka selittää kiinnitysratkaisujen oikeusvoiman sillä, että kiinnitys tarkoittaa konkreettista yksityisoikeudellista järjestelyä.

juudessa näitä perusteita voidaan soveltaa tämän tutkimuksen piiriin kuuluvaan pakkokiinnitykseen (iii).

(i). Edellä käsitellyissä oikeustapauksissa omistajaa oli tosiasiallisesti kuultu tuomioistuimen edessä. Kuuleminen aiheutti, että omistaja menetti mahdollisuutensa myöhemmin vedota kiinnityksen muodollisten vahvistamisedellytysten ja välistä myös aineellisen edellytyksen puuttumiseen.

Tulkinta on varsin luonnollinen, sillä kuvattu tilanne muistuttaa läheisesti perinteistä siviiliprosessia vastakkaisine osapuolineen. Prosessuaalisten oikeusvoimasäännösten soveltaminen lienee ollut itsestään selvä ajatus. Huomattavasti epävarmemmalle maaperälle joudutaan silloin, kun kirjaamisasia ei muotoudukaan konkreettisesti havaittavaksi kaksiasianosaissuhteeksi, mikä nykyisin on ehdottomasti tavallisin tapaus. Tämän mahdollisuuden voidaan jossain määrin yksinkertaistaen todeta jääneen KiinA:n nykyisessä sääntelyssä sivuseikaksi, mikä on hyvin ymmärrettävissä historiallisen kehityksen valossa.

KiinA:n säännökset ovat laaditut aikana, jolloin kiinnitysasioita käsiteltiin täysilukuisen oikeuden edessä. Useat säännökset kuten 7 §, 9 § ja 10 § herättävät vahvan vaikutelman, että kiinnitysmenettelyä sääntéleviä normeja laadittaessa silmällä on ensisijaisesti pidetty pakkokiinnitystä. Pakkokiinnityksessä sen luonteesta johtuen voidaan sääntönä pitää kaksiasianosaissuhteen muodostumista. Suhteen muodostumista on sittemmin heikentänyt luopuminen siviiliprosessista lainatusta kiinnitysasioiden käsittelemisestä tuomioistuimen normaalissa istunnossa. Mainittu siirtyminen kirjaamisasioiden kansliakäsittelyyn on tapahtunut KiinA:n perusrakenteeseen kajoamatta erityislainsäädännöllä. Säänneltäväksi tarkoitetun menettelyn ja tosiasiallisen menettelyn välille on syntynyt kuilu.

> KiinA:n alkuperäinen järjestelmä tunsi kaksi tapaa, jolla velkoja saattoi saada kiinnityksen saamisen vakuudeksi. Jos kiinteistön omistaja oli antanut panttaussitoumuksen[18], menettely oli — huolimatta siitä, että se tapahtui täysilukuisen tuomioistuimen edessä — periaatteessa yksipuolista. Omistajaa ei kuultu, ja tuomioistuin tutki lähtökohtaisesti vain kiinnityksen muodolliset edellytykset.[19]
>
> Kiinnitys oli mahdollinen myös ilman omistajan suostumustakin, jos asiakirjat osoittivat riidattomasti sekä saatavan olemassaolon että omistajan vastuun.[20] Omistajan suostumuksen puute vaikutti kuitenkin rat-

[18] Sitoumus saattoi olla panttaussopimus, todistettu kiinnityssuostumus tai kiinnityshakemus. Ks. *Serlachius* s. 304 ja *Wrede,* Grunddragen s. 114.

[19] Näin *Wrede* mt. s. 114.

[20] Riidattomuusvaatimuksesta ks. *Wrede* mt. s. 402. Vrt. *Serlachius* s. 307, joka ei aseta ainakaan nimenomaisesti vastaavaa vaatimusta.

kaisevasti menettelyyn sekä muodollisesti että asiallisesti. Ensiksikin menettely muuttui ulkonaisesti siviiliprosessiksi, sillä omistajaa oli kuultava hakemuksen johdosta.[21] Toiseksi tuomioistuimen oli viran puolesta tutkittava, että myös materiaaliset edellytykset kiinnityksen vahvistamiselle täyttyivät.

Jälkimmäinen tapa, kiinnityksen vahvistaminen ilman omistajan panttaussitoumusta, lienee ollut tavallisin kiinnitysmenettelyn muoto.[22] Pakkokiinnitysinstituutio kumottiin avioliittolainsäädännön kokonaisuudistuksessa muuttamalla KiinA 5 ja 6 §:iä. Ensiksimainittuun lisättiin säännös hakemuksen välittömästä hylkäämisestä, ellei omistajan suostumusta kiinnittämiseen ollut »annettu».[23] Jälkimmäisessä taas sallittiin asian lykkääminen, vaikka hakija ei voinut esittää omistajan puolison suostumusta. Vaikka pakkokiinnitys säilyi velkakiinnitysten kyseessäollessa vain yhdessä poikkeustapauksessa eli MK 11: 2:n tarkoittamassa tilanteessa, pakkokiinnitystä tarkoittavia KiinA:n säännöksiä ei kumottu. Ilmeisenä syynä näennäiseen ylisääntelyyn oli se, että säännökset olivat sellaisinaan sovellettavissa käyttöoikeuksien pysyvyyskiinnityksiinkin.

Vuoden 1929 muutoksen jälkeen ehdottomaksi pääsäännöksi muodostui tuomioistuimessa tapahtuva mutta periaatteessa yksipuolinen menettely. ArkKäsL:lla ja KaupKäsL:lla menettely siirrettiin tapahtuvaksi tuomioistuimen kansliassa kirjaamistuomarin luona.[24]

---

[21] Ks. *Wrede* mt. s. 114, joka korostaa, että ulkonaisista yhtäläisyyksistä huolimatta kiinnitysmenettelystä ei tässäkään tapauksessa tullut prosessia. Esimerkiksi haasteaikoja ei tarvinnut noudattaa. Jos omistaja oli paikalla tuomioistuimessa, hän oli heti velvollinen vastaamaan (KiinA 6.2 §). Omistaja sai hyväkseen haasteajan siinä tapauksessa, että häntä ei ollut haastettu ensimmäiseksi käsittelykerraksi ja asia jouduttiin lykkäämään. Tällöin tuomioistuin velvoitti hakijan toimittamaan tiedon oikeuden päätöksestä omistajalle niin hyvissä ajoin, että viimeksimainittu sai nauttia laillisen haasteajan (KiinA 6.2 § i.f.). Yksityiskohdista ks. *Wrede* mt. s. 115 ja *Alkio* s. 416.

Pakkokiinnitysmenettelyyn ei myöskään vireilletulon osalta sovellettu yleisiä prosessuaalisia sääntöjä. Kiinnitysasia tuli vireille vasta, kun hakemus oli jätetty tuomioistuimelle. Sillä, milloin omistaja oli haastettu kiinnitysasiaan, ei ollut vireilletulon kannalta merkitystä. Näin *Wrede* mt. s. 115.

[22] Näin *Wrede* mt. s. 114.

[23] Huolimatta käytetystä ilmaisusta »annettu», pidän selvänä, että hakemus on hylättävä, ellei suostumusta *esitetä* kiinnitystä haettaessa. Hakija ei mielestäni voi saada lykkäystä esittääkseen annetuksi väittämänsä suostumuksen. Se, että asia voidaan lykätä vaikkei AL 38 §:n mukaista puolison suostumusta esitetä, johtuu KiinA 6.1 §:n erityissäännöksestä, jonka mukaan asian ratkaiseminen voidaan suostumuksen *puuttuessa* lykätä, jos hakija sitä vaatii. *Wrede — Caseliuksen* (s. 152—153) kanta jää epäselväksi, joskin lykkäysmahdollisuuden mainitseminen vain jälkimmäisessä tapauksessa antaa vaikutelman, että hakemuksen välitöntä hylkäämistä ensiksimainitussa pidetään riidattomana. Puolison suostumuksesta yleensä ks. *Rautiala,* Puolisoiden velkasuhteet avioliittolain mukaan I s. 117—134 ja *sama,* Kiinnityksestä s. 28—30. Ks. edellä jakso 3.5.c, etenkin alaviite 44.

[24] Menettelyn faktisesta muotoutumisesta ks. Kirjaamisjärjestelmä 1977 s. 42—46 ja

Omistajan kuulemisen korvaa säännönmukaisesti hänen antamansa kiinnityssuostumus (KiinA 5.1 §) tai suostumus siihen, että kiinnitys voidaan vahvistaa »häntä enempää kuulematta» (KiinA 5.3 §).[25] Muutos ei ole vaivatta sovellettavissa KiinA:n perusrunkoon. Keskeinen kysymys on, tulevatko tällöinkin sovellettavaksi ne seuraamukset, joita oikeuskäytäntö on liittänyt omistajan todelliseen kuulemiseen oikeudessa?[26]

Suostumus ei vallitsevan kannan mukaan ole verrattavissa KiinA 32 §:n tarkoittamaan myönnytykseen oikeuden edessä, mistä johtuen *Wirilander* on katsonut, ettei kiinnityssuostumuksen olemassaolo sinänsä vielä katkaise mahdollisuutta ajaa sekä saatavan että kiinnityssuostumuksen pätevyyttä koskevaa kannetta.[27] Kannanotto on epäilemättä oikea, joskaan sillä ei vielä ratkaista, aiheuttaako joko KiinA 5.1 §:n tai KiinA 5.3 §:n mukainen suostumus kiinteistön omistajan mukaanjoutumisen asianosaiseksi kiinnitysmenettelyyn sellaisin vaikutuksin, että kiinnityspäätöksen oikeusvoima estää häntä vetoamasta myös kiinnitysmenettelyn *muodollisiin* puutteisiin. Tällaista päätelmää ei voida tehdä käsitellyistä korkeimman oikeuden ratkaisuista, joissa nimenomaan oli korostettu omistajan todellista kuulemista oikeudessa.

On selvää, että korvattaessa todellinen kuuleminen kirjallisella suostumuksella ratkaisevaa kaksiasianosaissuhdetta ei itse asiassa synny, ellei omistaja poikkeuksellisesti saavu hakemuksen käsittelytilaisuuteen kirjaamistuomarin luo tai hae muutosta kiinnityspäätökseen. Jälkimmäinen mahdollisuus omistajalla on myös käytännössä — sen sijaan tilaisuus kirjaamishakemuksen vastustamiseen kansliakäsittelyssä säännönmukaisesti puuttuu. Näin ollen kysymys tarkentuu muotoon: onko omistajan kannalta kohtuullista ja perusteltua, että hänellä oleva *mahdollisuus* kaksiasianosaissuhteen luomiseen katkaisee hänen oikeutensa myöhemmin vedota kiinnitysmenettelyssä tapahtuneeseen muodolliseen virheeseen?

Martikainen, Kiinteistöjen kirjaamisen oikeudellisesta luonteesta — hallinnon ja lainkäytön rajanvetoa s. 107—111. Tuomioistuimessa tapahtuvasta menettelystä ks. *Alkio* s. 405—422. Ks. myös *Gadd* s. 910 ss.

[25] Mainittuja suostumustyyppejä on käsitelty edellä jaksossa 3.2.b.

[26] Kuten edellä on todettu, Ruotsin JB:ssa kiinnityspäätöksen pysyvyys järjestettiin siten, että yksinomainen kompetenssi saamisen vakuudeksi tapahtuvan kiinnityksen hakemiseen annettiin kiinteistön omistajalle. Näin ollen oli itsestään selvää, että kiinnityspäätöksen 'pätevyys' voitiin riitauttaa vain hakemalla päätökseen muutosta. Ks. prop. 1970: 20 A s. 117. Ks. myös *Westerlind,* 6. kap. s. 103—104.

[27] Ks. *Wirilander* (Esine- ja täytäntöönpano-oikeuden ongelmia) s. 92. Vrt. *Majamaa* LM 1982 s. 369—371, joka katsoo moiteoikeuden katkeavan KiinA 32 §:n perusteella, jos kiinnitys perustuu »kiinteän omaisuuden omistajan suostumukseen taikka jos vastaväite on jo tullut tutkituksi.»

Vastaan kysymykseen myöntävästi kahdellakin perusteella. Tulkinta ei kohtuuttomasti rajoita omistajan mahdollisuutta oikeussuojakeinojen tehokkaaseen käyttöön. Samalla kiinnityspäätöksille varmistetaan käytännössä välttämätön pysyvyys.[28]

(ii). Olen edellä tarkastellut vanhemmassa kirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja niistä teoreettisista perusteista, jotka määräävät tutkimisvelvollisuuden laajuuden. Olen tällöin todennut, ettei tutkimisvelvollisuuden ulottuvuutta voida lähestyä väiteoikeuden lakkaamisen tarjoamasta näkökulmasta. Tämä tulos on negatiivinen; se ei vielä ilmoita, mitkä teoreettiset perusteet määräävät tutkimisvelvollisuuden rajat.

Tutkimisvelvollisuuden laajuuden määräävät mielestäni lähtökohtaisesti *legaliteettiperiaate ja tarve varmistaa kirjaamisen tosiasiallinen luotettavuus*. Ensiksimainittu edellyttää kirjaamisen menettelyllisten edellytysten — joita kirjallisuudessa kutsutaan kiinnityksen muodollisiksi edellytyksiksi — olemassaolon selvittämistä viran puolesta. Jälkimmäinen taas velvoittaa ja samalla oikeuttaa kirjaamistuomarin tutkimaan *tiedossaan* olevan seikan, joka saattaa aiheuttaa kiinnityksen tai kiinnitetyn oikeuden pätevyyden. Näin myös edellä mainitun[29] ratkaisun KKO 1973 II 75 kirjaamisen yleisten periaatteiden kannalta varsin oudoksuttava lopputulos tulee ymmärrettäväksi. Kyseisessä tapauksessa kirjaamistuomarilla oli erityinen syy epäillä kiinnitetyn oikeuden pätevyyttä.[30] KiinA 5.3 §:ssä on otettu huomioon mahdollisuus, että kiinnityksen

[28] Jos hyväksytään edellä viitatussa kirjallisuudessa omaksuttu kanta, jonka mukaan kiinnityksen pysyvyys seuraa tutkimisesta, mitään ongelmia ei synny: väiteoikeus katkeaa ex lege, koska kirjaamistuomarin on tietenkin viran puolesta tutkittava kiinnityksen muodollisten edellytysten olemassaolo.

[29] Ks. edellä alaviite 9. Ratkaisun vuosikirjaotsake on seuraava: Kun velallisen tilivelkansa maksamisen vakuudeksi antamien haltijavelkakirjojen kiinnittämistä velallisen omistamiin kiinteistöihin koskevan hakemuksen, joka oli tehty ennen velallisen konkurssin alkua, ei ollut näytetty perustuneen tilivelan syntyessä tehtyyn lupaukseen, hakemus, velallisen konkurssin alettua, konkurssisäännön 10 §:n i mom:n ja 46 §:n k kohdan nojalla hylättiin.

[30] Esitetty liittyy periaatteelliseen, erityisesti tanskalaisessa kirjallisuudessa huomiota saaneeseen ongelmaan, voiko kirjaamistuomari asian käsittelyssä ottaa huomioon kirjaamisasian ulkopuolisia 'yksityisiä' tietojaan eli tietoja, jotka eivät ilmene kirjaamishakemuksesta tai siihen liittyvistä asiakirjoista. Ks. esim. *Illum,* Tinglysning s. 234—235, joka katsoo, että tuomari voi hylätä hakemuksen, jos hän tietää (»ved») asiakirjan väärennetyksi tai että kirjattava saanto loukkaa kolmannen oikeutta ja että hakija ei ole ollut vilpittömässä mielessä. Jos hän vain epäilee väärennystä, hänen on kirjattava asiakirja väliaikaisesti. Vrt. *Vinding Kruse,* Tinglysningsloven s. 155 ss. Kysymyksestä yleensä ks. myös *Koulu,* Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät ks. 40—41.

Tämän periaatteellisesti keskeisen ongelman yksityiskohtaisemman käsittelyn joudun

muodolliset edellytykset täyttävän asiakirjan — itse asiassa kiinnitettävän oikeuden — pätevyydestä syntyy epäilystä. Tällöin omistajalle on varattava tilaisuus lausuman antamiseen hakemuksesta, vaikka hän onkin antanut suostumuksen kiinnittämiseen.[31] Lainkohta koskee muodollisesti vain sopimusperusteisen panttioikeuden ja maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden kiinnittämistä, mutta mitään epäilystä, etteikö se tulisi sovellettavaksi myös PK 25: 2:n mukaisessa pakkokiinnityksessä, ei liene.[32]

Kirjaamistuomarilla on kuitenkin vain poikkeuksellisesti erityinen syy kirjattavan oikeuden aineellisen pätevyyden tarkastamiseen ex officio. Kirjaaminen on asiakirjamuotoista massatoimintaa. Vain harvoin asiakirjat tai hakemusta käsiteltäessä esiintulevat seikat antavat aiheen mainittuun tarkastukseen. Sääntönä näin ollen on pidettävä, että kyseinen seikka voi tulla tutkittavaksi vain omistajan tekemän väitteen johdosta.[33] Sillä, tuleeko tosiseikka tutkittavaksi ex officio vai väitteen johdosta, on kuitenkin olennainen merkitys jatkoprosessin muotoutumiseen. KiinA 11 §:n mukainen erillinen vahvistusoikeudenkäynti tulee säännöksen sanamuodon perusteella kysymykseen vain, jos omistaja tekee hakemusta vastaan jäävin, jota ei voida kiinnitysasiassa ratkaista.[34] Ellei omistaja reagoi KiinA 5.3 §:n mukaisessa kuulemisessa, kirjaamis-

kuitenkin sivuuttamaan. Mielestäni KiinA 5.3 § ei tee eroa sen välillä, johtuuko epäilys asiakirjasta itsestään, hakijan antamista tiedoista, kirjaamistuomarin omien virallisrekisterien tiedoista vaiko ulkopuoliselta saadusta informaatiosta. Samoin KiinA 10 § — säännöksen mukaan hakemus on hylättävä, jos hakijan vaatimus on »muusta syystä perätön» — sallii tehottomuusperusteen huomioonottamisen ex officio riippumatta siitä, kuka esittää kyseisen selvityksen vai hankitaanko se viran puolesta.

[31] Vrt. *Palme* mt. s. 45, joka edellyttää omistajan kuulemista vain jos tämä ei ole »myöntynyt» kiinnitykseen. Palme tarkoittanee myöntymisellä oikeuden edessä tapahtuvaa myöntymistä, johon myös KiinA 32 § viittaa.

Aikaisemmasta oikeudesta ks. *Caselius* DL 1926 s. 52—53.

[32] Pidän selvänä, että säännös tulee sovellettavaksi myös pysyvyyskiinnityksissä, vaikka ne muodollisesti jäävät sen ulkopuolelle.

[33] Ks. *Alkio* s. 418—422 ja *Wrede — Caselius* s. 152—155.

[34] Näin *Honkasalo,* Vahvistuskanneoikeudesta s. 109—110.

Välioikeudenkäyntijärjestelmä on vanhahtavuudestaan huolimatta praktisesti varsin onnistunut ratkaisu. Siinä vältetään ne vaikeudet, joita aineellisten kysymysten ratkaisemiseen kirjaamismenettelyssä aina liittyy ja joista edellä mainittu lainhuutoon liittyvä oikeustapaus KKO 1985 II 129 on valaiseva esimerkki. Korkein oikeus joutui nimenomaan toteamaan, että *kyseisen* (kirjaamis)asian yhteydessä ei ratkaistu myyjien perillisiä ja ostajia sitovasti kysymystä oikeustoimen pätevyydestä ja että hakijoiden saanto ei ole (LL 7 §:n tarkoittamassa mielessä) laillinen. Hovioikeus oli lakonisesti todennut, että sopimus oli »pätemätön». Toinen ongelma on näytön esittämisen vaikeus: kyseisessä ratkaisussa hakijat vetosivatkin valituksessaan siihen, että he eivät lainhuutoasiassa voineet esittää selvitystä oikeustoimen tarkoituksesta. KiinA 11 §:n järjestelmässä nämä ongelmat vältetään. Ratkaisun oi-

tuomarin on vahvistettava kiinnitys tai ääritapauksissa hylättävä hakemus. Viimeksimainittu lienee mahdollista vain silloin, kun vahvistettu kiinnitys olisi tehoton ulkopuoliseen tahoon nähden ja tehottomuus on asiakirjojen perusteella yksiselitteisesti todettavissa.[35] — Väitteen luokittelulla asiaväitteeksi tai menettelyä koskevaksi väitteeksi on samoin relevanssia KiinA 11 §:n käyttöalaa määrättäessä. Osoitus erilliseen oikeudenkäyntiin voidaan pääsääntöisesti antaa vain asiaväitteen osalta. Menettelyyn tai sen edellytyksiin liittyvät väitteet on ratkaistava kirjaamisasiassa.[36]

Kiinnityksen menettelylliset edellytykset voitaneen tiivistää seuraavasti. Kirjaamisviranomaisen on viran puolesta tutkittava itseensä kohdistuvien prosessinedellytystyen[37] ja leimaveron suorittamisen lisäksi ainakin seuraavien seikkojen olemassaolo:

1) kiinnitettävä oikeus ja kohde on määritelty riittävän täsmällisesti,

2) kiinnitettävän oikeuden on perustuttava asiakirjaan (KiinA 4.1 §) ja kuuluttava *prima facie* hakijalle,

3) kiinnitettävän oikeuden on kuuluttava KiinA 1 §:n määrittelemiin oikeustyyppeihin[38],

keusvoima ulottuu hakijaan ja hänen vastapuoleensa, eikä näytön esittäminen tai arviointi tuota käytännön ongelmia.

[35] Tyyppiesimerkki on edellä alaviitteessä 29 mainittu KKO 1973 II 75, joka kuitenkin sikäli poikkesi KiinA:n säätämästä, että omistajaa ei lainkaan kuultu hakemuksen johdosta, mitä KiinA 5.3 § olisi itse asiassa edellyttänyt. Toisaalta KiinA:ssa on pidetty silmällä kiinteistön omistajaan kohdistuvaa pätemättömyyttä, mistä johtuen kuulemisen laiminlyönti on ollut asiallisesti perusteltua.

KiinA:n kuulemissäännöksiä ei ole koordinoitu omistajan velkojia suojaavaan takaisinsaantinormiin eli KS 46 §:n k-kohtaan. Syynä tähän on se, että takaisinsaantitosiseikaston huomioonottaminen on teoriassakin mahdollista vain poikkeustapauksissa — käytännössä merkittävin lienee juuri KKO 1973 II 75 mukainen tilanne, jossa vaarallisena aikana jätetty kiinnityshakemus on lykätty myöhempään käsittelypäivään. En näkisi estettä sille, että mainitussa poikkeustapauksessa konkurssipesää kuultaisiin kiinnitysmenettelyssä. Ratkaisusta ks. *Havansi,* Pantin takaisinsaannista s. 139 alaviite 16 ja 165—168, joka näyttää voimassaolevan oikeuden kannalta hyväksyvän ratkaisun epäillen samalla, onko takaisinsaantiperusteiden tutkiminen kirjaamismenettelyssä de lege ferenda aiheellista.

[36] Käytännössä ero ei aina esiinny selvänä. Muun muassa ratkaisussa KKO 1934 II 103 osoitus annettiin sen selvittämiseksi, olivatko kolmannelle maksettavaksi määrätyt kauppahinnan osat MK 11: 2:ssa tarkoitettua kauppahintaa.

[37] Ks. ehdotus 1984 s. 26, jossa mainitaan esimerkkinä hakemuksen tutkimatta jättämiseen johtavana prosessinedellytyksen puutteesta hakemuksen esittäminen väärälle tuomarille. Näihin yleisiin, käsittelevään viranomaiseen kohdistuviin edellytyksiin en seuraavassa paneudu.

[38] Kysymys, onko hakijalla oikeussuojan tarvetta kirjaamiseen, tulee välillisesti ratkaistavaksi harkittaessa, mitkä oikeustyypit ovat kirjattavissa. Ellei kirjaaminen ole tarpeen, oikeustyypin ei katsota kuuluvan KiinA 1 §:n tarkoittamiin. Ks. jäljempänä jakso 4.4.

Ks. OM 1983: 2 s. 19 ja ehdotus 1984 s. 26, joissa tutkimisvelvollisuus saa osakseen

4) kiinnityksen kohteen on muodostettava kiinnityskelpoinen yksikkö,
5) kiinnitettävän oikeuden perustaneella omistajalla on oltava tähän muodollinen legitimaatio (KiinA 3 §).[39]

Säännönmukaisesti vain omistajan väitteen johdosta tutkittavaksi voivat tulla seuraavat seikat:

1) kiinnitettävä oikeus on lakannut,[40] ja
2) omistajan tahdonmuodostus on ollut virheellinen.

Kiinnityksen uudistamisessa tutkimisvelvollisuus on suppea, sillä vahvistamispäätöksen lainvoimaisuus estää siinä vahvistettujen tosiseikkojen uudelleenarvioinnin.[41]

(iii). Edellä käsitellyt periaatteet ovat sovellettavissa lähes sellaisinaan MK 11: 2:n ja PK 25: 2:n sallimiin pakkokiinnityksiin eräin tarkennuksin. Yleisten kiinnitysten muodollisten edellytysten lisäksi kirjaamistuomarin on viran puolesta tutkittava, kuuluuko hakemus MK 11: 2:n tai PK 25: 2:n soveltaerittäin vähän huomiota ja senkin vain määriteltäessä, milloin hakemus on hylättävä tai jätettävä tutkimatta tai lykättävä. Hakemus on hylättävä, jos oikeus on kiinnityskelvoton tai kiinnityssuostumus puuttuu. Asia on siirrettävä jatkokäsittelyyn eli lykättävä, jos »hakemuksessa havaittu puute ei ole näin vakava.»

Ruotsin osalta ks. *Koulu — Hämäläinen* s. 66—67 lähteineen.

[39] Vaatimukseen sisältyy, että omistajalla on oltava viimeinen kirjattu saanto kiinteistöön ja että hänen kompetenssinsa ei ole rajoitettu (esim. AL 38 §, UL 7: 3.2).

Vaadittavasta selvityksestä käytännössä ks. Kirjaamisjärjestelmä 1977 s. 44—49.

[40] Ks. *Wrede — Caselius* s. 152.

[41] Ks. Turun hovioikeuden päätös 21. 8. 1968 (1968 SD 159/3). Tapauksessa kihlakunnanoikeus oli vuonna 1958 vahvistanut kiinnityksen KV:n ja SV:n vuonna 1944 tapahtuneessa kiinteistönkaupassa pidättämän metsänhakkuuoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Vuonna 1968 KV ja SV pyysivät arkistokäsittelyssä kiinnityksen uudistamista. Kirjaamistuomari hylkäsi hakemuksen toisen maalla kasvavan metsän kiinnittämisestä annetun asetuksen nojalla (23/01). Hovioikeus totesi, että kiinnitys oli vahvistettu lainvoimaisella päätöksellä ja että kirjaamistuomarin niin ollen ei olisi pitänyt hylätä hakemusta. Asia palautettiin uudelleen käsiteltäväksi.

Samalla periaatteellisella kannalla on ratkaisu KKO 1967 II 25, jossa katsottiin, että kiinteistötuomarilla ei kiinnitystä uudistettaessa ollut valtaa tutkia aikaisemman uudistamispäätöksen pätevyyttä. Ks. *Lappalainen* s. 37 ja *M.M.* LM 1967 s. 671. Oikeuskanslerin kertomuksessa vuodelta 1949 raastuvanoikeuden todettiin menetelleen virheellisesti sen kieltäytyessä uudistamasta kiinnitystä sillä perusteella, että tonttia ei ollut merkitty tonttikirjaan.

Omistajan kuulemisesta kiinnitystä uudistettaessa KiinA ei lausu mitään. Oikeuskäytännössä on ratkaisussa KKO 1935 I 9 katsottu, että omistajaa on kuultava, ellei asiakirjaa voida esittää alkuperäisenä.

Majamaa (Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 218) katsoo laitoskiinnityksen osalta, että selvitystä ei voida vaatia jo (kyseisen kirjaamis)viranomaisen tutkittavana olleista seikoista. Sen sijaan muun viranomaisen suorittama aikaisempi tutkinta ei poista kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta. Ks. *Kartio* LM 1977 s. 26—30.

misalaan, toisin sanoen onko pakkokiinnitys kyseisessä tapauksessa mahdollinen. MK 11: 2:n kyseessäollessa tämä edellyttää sen selvittämistä, että luovutustoimi tyypiltään ja kohteeltaan on lainkohdan tarkoittama — sen sijaan hänen ei yleensä tarvitse tutkia, onko kauppahintaa edelleen maksamatta.[42]

Pakkokiinnityksen perustuessa PK 25: 2:ään kirjaamistuomarin on tutkittava, että perinnönjako on tapahtunut PK 25 luvun säännöksiä soveltaen ja että se on lainvoimainen. Lähtökohtana olleesta periaatteellisesta kannasta seuraa, ettei sillä, että PK 25: 2:n mukainen kiinnitys vahvistetaan omistajaa kuulematta, ole *tutkimisvelvollisuuden* laajuudelle merkitystä. Kuulemisesta luopuminen johtaa sen sijaan siihen, että kiinnityspäätöksen oikeusvoima ei ulotu lainkaan omistajaan. Olen edellä selittänyt omistajan väiteoikeuden lakkaamisen seuraukseksi kaksiasianosaissuhteen periaatteellisesta olemassaolosta. Koska PK 25: 2:n tarkoittamassa tapauksessa kyseistä suhdetta ei edes teoriassa voi syntyä, omistaja voi myöhemmin riitauttaa kiinnityksen esimerkiksi sillä perusteella, että kiinnitys on vahvistettu vastoin KiinA 3 §:ää tai että perinnönjako ei vielä ollut lainvoimainen.

Teoreettisesti kiintoisa, joskin käytännössä harvoin aktualisoituva kysymys on, tuleeko kirjaamisessa esikysymyksenä ratkaista se, onko kiinnitystä hakeva myyjä tai lunastuksensaaja 'oikea' velkoja. Ongelma voi esiintyä kahdessa muodossa. Ensimmäisessä kaksi henkilöä, A ja B, hakevat molemmat kiinnitystä ja/tai vastustavat toisen tekemän kiinnityshakemuksen hyväksymistä. Toinen taas syntyy silloin, kun osa kauppahinnasta on sovittu maksettavaksi kolmannelle. Riidanalaista tällöin on, syntyykö kolmannelle itsenäinen oikeus hänelle tulevaan kauppahinnan erään (esim. KKO 1970 II 62) tai kuuluuko kyseinen saatava MK 11: 2:n soveltamisalaan.

> Ongelma ei liity yksin legaalisiin panttioikeuksiin, vaan voi ilmetä myös sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollessa. Mahdollinen on esimerkiksi kollisio, jossa A ja B väittävät omistavansa 50.000 markan saatavan C:ltä. C on antanut saatavan vakuudeksi kiinnityssuostumuksen, jonka nojalla A ja B erikseen hakevat kiinnitystä. Todellisuudessa kollisiota tuskin voi esiintyä vaaditun asiakirjaliitynnän ja asiakirjan alkuperäisyysvaatimuksen takia: se, jolla on hallussaan velkakirja (KiinA 4.1 §) ja kiinnityssuostumus (5.1 §), on ainoana oikeutettu hakemaan kiinnitystä. Eri asia on, pitääkö asiakirjojen haltijan pystyä legitimoimaan itsensä ns. katkeamattoman siirtosarjan avulla.[43]

[42] Ks. ratkaisu KKO 1934 I 17, jossa myyjät olivat kuitanneet saaneensa osan kauppahinnasta, jonka vakuudeksi he hakivat kiinnitystä. Kihlakunnanoikeus antoi ostajien esittämän väitteen johdosta osoituksen KiinA 11 §:n mukaiseen oikeudenkäyntiin.

[43] Sivuutan aiheeseen liittymättömänä kysymyksenä sen, mikä kirjaamisoikeudellinen tai eksekutiivinen vaikutus siirtosarjan puuttumisella on. Eräitä pääsääntöjä kuitenkin voi-

> Samankaltainen ongelma syntyy, jos annettu erillinen kiinnityssuostumus voi epäselvien viittausmerkintöjen takia liittyä kahteen velkakirjaan. Kirjaamisessa on tällöin ratkaistava, kumpaan velkakirjaan suostumus kuuluu. Koska kysymyksessä on panttaustahdonilmaisun tulkinta, KiinA 11 §:n osoitus välioikeudenkäyntiin ei periaatteessa tule kysymykseen, ellei omistaja tee väitettä.[44]

Kirjaamisjärjestelmää ei tietenkään ole tarkoitettu ratkaisemaan kysymystä siitä, kuka on kirjattavaksi pyydetyn oikeuden oikea haltija. Kompetenssi kirjaamisen hakemiseen määräytyy muodollisten seikkojen perusteella; huomioon voitaneen ottaa asiakirjan hallinta, siinä olevat siirtomerkinnät, kenet asiakirja ilmoittaa oikeutetuksi jne. Toisaalta kirjaamiskompetenssin ratkaisu ei lopullisesti selvitä kilpailevien osapuolien välejä.

Mainituilla perusteilla pidän virheellisenä sitä, että kirjaamishakemus esimerkkitapauksissa hylättäisiin tai jätettäisiin tutkimatta hakijan puuttuvan asialegitimaation takia. Sen sijaan voitaneen pitää perusteltuna, että kirjaamisasia lykätään ja että hakijan on ennen kiinnityksen vahvistamista pystyttävä osoittamaan asialegitimaation ja samalla oikeussuojan tarpeen olemassaolo. Viimeksimainittu aktualisoituu erityisesti haettaessa kiinnitystä maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi — huomattavan ongelmallinen on muun muassa edellä mainittu tapaus, jossa myyjä hakee kiinnitystä kolmannelle maksettavan kauppahinnan osan vakuudeksi. Osaksi kysymyksessä on MK 11: 2:n

---

daan esittää. VKL:n sääntöjä tuskin voidaan sellaisenaan soveltaa kiinnitetyn velkakirjan muodollisesta saamistodisteluonteesta huolimatta. Tätä tukevat erityisesti eksekutiiviset tekijät. Eksekuutiossa kiinnitetyt saatavat otetaan huomioon viran puolesta. Valvonnalla ja puhevallalla, jotka periaatteessa ratkennevat aktiivista perimislegitimaatiota koskevien sääntöjen mukaan, on vaikutusta vain erääntyneisiin korkoeriin. Tästä syystä katson, että siirtosarja ei ole valvonnan ja puhevallan käytön edellytys.

[44] KiinA 5.1 § vaatii kirjaamistuomari *heti* hylkäämään kiinnityshakemuksen saatavan vakuudeksi, ellei omistajan kiinnityssuostumusta esitetä. Kuten edellä olen muissa yhteyksissä huomauttanut, säännöksen sanatarkka tulkinta johtaisi siihen, että kilpaileva hakija, joka ei voi esittää kiinnityssuostumusta, ei saisi lainkaan kiinnitysasiaa vireille. KiinA 5.1 § on kuitenkin mielestäni ymmärrettävissä pääsäännöksi, josta voidaan tehdä poikkeuksia. Yksi poikkeus olisi kuvattu riita siitä, kummalle velkojalle (panttaussopimus ja) kiinnityssuostumus on annettu. Tosin vireillepanon sallimiseen liittyisi omistajan kannalta haittoja; vireillä saattaisi olla kaksi kiinnitysasiaa, mikä vaikeuttaisi kiinteistön käyttöä vakuutena.

Toisena poikkeuksena pidän tilannetta, jossa sivullinen oikeudenvastaisesti pitää hallussaan kiinnityssuostumusta. Tämän osoittamalla velkoja voisi saada kiinnityshakemuksen vireille. Vastaavasta ongelmasta evätyn panttihallinnan osalta ks. *Havansi,* Panttioikeus osakkeeseen I s. 123—125.

Vrt. OM 1983: 2 s. 19 ja ehdotus 1984 s. 26, joissa lähdetään poikkeuksettoman tuntuisesti siitä, että kiinnityssuostumuksen puuttuminen aiheuttaa hakemuksen hylkäämisen.

soveltamisalan määrittäminen, joka muodostuisi keskeiseksi silloin, kun kolmas hakee kiinnitystä hänelle maksettavaksi määrätyn kauppahinnan vakuudeksi. Ei voitane olla eri mieltä siitä, että tämä tutkinta on tehtävä viran puolesta. Osaksi taas kysymyksessä on sen ratkaiseminen, kuka on asialegitimoitu. Asialegitimaatio taas näyttää ratkaisun KKO 1970 II 62 perusteella riippuvan siitä, onko kolmas saanut tiedon hänen hyväkseen tehdystä määräyksestä.[45] Myyjä toisin sanoen menettäisi asialegitimaationsa ilmeisesti myös kiinnityksen hakemisen osalta, jos kolmas on saanut myyjältä tiedon määräyksestä. Vastaavasti kolmannella ei tätä ennen voisi olla asialegitimaatiota kiinnityksen hakemiseen. Toisaalta jos tämä näkökulma sivuutetaan, siitä että kolmannelle maksettava kauppahinta ei eräiden käsitysten[46] nauti MK 11: 2:n privilegiota, ei vielä varmuudella voida päätellä, että myyjä ei voisi vedota maksamattomaan kauppahinnan panttioikeuteen myös kauppahinnan tältä osin.

Mitä tulee asialegitimaatioon, lienee lähtökohdaksi otettava, että se ei tässä nimenomaisessa tapauksessa tule — eikä voi mielekkäästi tulla — kirjaamisasiassa tutkittavaksi. Hakija voidaan katsoa oikeutetuksi hakemaan kirjaamista, elleivät olosuhteet selvästi muuta osoita. Toisin sanoen kiinnitys tulee vahvistaa myyjän hakemuksesta myös siltä osin, kuin kauppahinta on kauppakirjassa sovittu maksettavaksi kolmannelle; selvitystä siitä, onko kolmas saanut myyjältä tiedon hänelle tulevasta kauppahinnan osasta, ei voida vaatia. Vastaavasti kiinnitys voidaan vahvistaa kolmannen hakemuksesta ilman selvitystä siitä, ovatko lahjanlupauslain mukaiset edellytykset täyttyneet.

Asialegitimaatio konkretisoituu myös silloin, kun myyjiä on useita eikä

[45] Ratkaisu KKO 1970 II 62 on otsikoitu seuraavasti: Vanhempien myytyä osan tilastaan pojalleen ehdolla, että tämä suorittaisi kauppahinnan sisaruksilleen, poika oli maksanut kauppahinnan isälleen. Kun oli jäänyt näyttämättä, että mainitut sisarukset olisivat ennen maksun tapahtumista saaneet vanhemmiltaan tiedon ko. heidän hyväkseen tehdystä määräyksestä ja että heidän oikeutensa siten olisi tullut lopulliseksi, isällä katsotiin olleen oikeus vastaanottaa maksu.

Ratkaisu oli äänestys (3—2). Enemmistö tarkasteli kysymystä lahjanlupauslain, vähemmistö taas tilannevaltuutuksen näkökulmasta. Ratkaisusta ks. *Havansi,* Takavarikko s. 663 alaviite 263, joka tiivistää ongelman juuri tässä tutkimuksessa aktualisoituvaksi kysymykseksi.

Ratkaisussa korostetaan, että sisarukset eivät saaneet *vanhemmiltaan* tietoa määräyksestä. Lahjanlupauslain 1 §:n mukaan sitova lahjanlupaus edellyttää asiakirjan, jossa lupaus on annettu, luovuttamista lahjan saajan haltuun. Viittauksella vanhempiin on ehkä tarkoitettu, että myyjän kappale kauppakirjaa olisi tullut luovuttaa sisaruksille.

[46] Ratkaisussa KKO 1934 II 103 kaksi sisarusta, joille kauppakirjan mukaan tuli maksaa osa kauppahinnasta ja joille ostajat olivat antaneet kyseisestä osasta velkakirjat, hakivat itse kiinnitystä maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi. Hakemus hylättiin (äänestys 4—1) perusteluin, että hakijat eivät olleet esiintyneet myyjinä.

kauppakirjassa määritellä, miten kauppahinta heidän keskensä jakaantuu.[47] Voiko kukin myyjä hakea kiinnitystä koko kauppahinnan vakuudeksi vai rajoittuuko hänen oikeutensa vain hänelle tulevan kauppahinnan osuuden määrään? Myöskään tässä tapauksessa muodollisesta asialegitimaatiosta ei voida pitää kiinni — käytännössä voi olla mahdotontakin asiakirjojen perusteella selvittää, mitkä ovat myyjien osuudet kokonaiskauppahinnasta.

b. Normiston valinnasta merkintäasioissa

Sovellettavan normiston määrittely silloin, kun kyseessä on ns. merkinnän tekeminen kirjaamisrekisteriin, näyttää astumiselta täydelliseen lain aukkoon. Merkintöjen tekeminen on nimittäin positiivisessa oikeudessa täysin sääntelemättä — ellei sitten sääntelyn puuttumista ole ymmärrettävä tietoiseksi ratkaisuksi, jolla merkinnät on jätetty hallinnollisten ohjeiden varaan. Tosin tällaisiakaan ohjeita ei ole annettu. Kysymyksen yksityiskohtainen tarkastelu on myös sivuutettu kirjallisuudessa, mikä sekin antaa viitteen siitä, että esimerkiksi mitään tutkimisvelvollisuutta ei ole ajateltu olevan olemassa.[48] Nimenomaisen ilmauksen tämä kanta on saanut kirjaamislainsäädännön uudistamisehdotuksissa, joihin syvennyn yksityiskohtaisemmin seuraavassa jaksossa (c).

Edellä esitetty päätelmä ei ole välttämättä oikeutettu. Aukko voi olla näennäinen; todellisuudessa sääntelevät normit ovat olemassa mutta niitä ei pystytä pintapuolisen tarkastelun perusteella tunnistamaan. Mikään ei esimerkiksi estä tulkintaa, jonka mukaan merkintöjä koskevien erityissäännösten ja kirjaamisoikeudellisen menettelylain puuttuessa sovellettavaksi tulevat (siviili)prosessuaaliset normit. Nämä ns. toissijaiset menettelysäännökset koskisivat myös

[47] Päinvastainen ongelma syntyy silloin, kun ostajataho koostuu useista henkilöistä ja osa kauppahinnasta jää maksamatta. Voidaanko kiinnitys maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi vahvistaa koko myytyyn omaisuuteen vaiko niiden ostajien osuuteen, jotka ovat jättäneet maksamatta joko pääluvun mukaisen tai kauppakirjassa määritellyn osuutensa. Ellei ostajien keskinäistä vastuuta ole kauppakirjassa määritelty, johdonmukaisinta lienee katsoa ostajataho yhdeksi kokonaisuudeksi, joka myyjään nähden vastaa kauppahinnan suorittamisesta. Näin ollen myös maksamattoman kauppahinnan panttioikeus kohdistuisi koko omaisuuteen, johon myös kiinnitys tulisi vahvistaa. Samalla kannalla on vanha ruotsalainen ratkaisu NJA 1906 s. 376, jossa kaksi henkilöä oli yhdessä ostanut myyjältä kiinteistöosuuden. Osa kauppahinnasta jäi maksamatta, ja myyjä haki kiinnitystä maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi. Kiinnitys vahvistettiin koko myytyyn kiinteistönosuuteen perusteluin, että maksamatonta kauppahinnan osuutta oli kokonaisuudessaan pidettävä ostajien kauppahintavelkana. Ks. edellä jakso 3.2.c.ii.

[48] Eräitä yksityiskohtia on kirjallisuudessa käsitelty. Esimerkiksi *Gadd* (s. 970—972) on tarkastellut maanhankintalain nojalla tehtyjen merkintöjen poistamista ja *Lumiala* (LM 1938 s. 353—367) vuoden 1936 asutuslain mukaisiin merkintöihin liittyviä ongelmia.

muuta kirjaamista — toisin sanoen lainhuutoa ja kiinnitystä — silloin kun kirjaamisoikeudellinen erityissäännös ei niitä syrjäytä. Tosin tulkinta ei ole todennäköinen, sillä positiivisessa oikeudessa ei ole yleistä viittaussäännöstä oikeudenkäyntimenettelyä koskeviin normeihin. Viittausnormin kuitenkin ilmeisesti oletetaan olevan tavanomaisoikeudellisesti voimassa, mikä näkemys kirjaamismenettelyn historiallisten juurien ja oikeudellisen luonteen perusteella onkin huomattavan oikeutettu.[49]

> Ruotsissa toissijaisten menettelysääntöjen ongelmaan jouduttiin paneutumaan kahdessa laajassa kokonaisuudistuksessa. Ongelma tuli ensin harkittavaksi JB:n valmistelussa, jossa päädyttiin ottamaan kyseiseen kaareen nimenomainen säännös. JB 19: 3.2:n mukaan kirjaamisasioiden käsittelyssä sovelletaan riita-asioita koskevia säännöksiä, mikäli JB:ssä ei ole toisin säädetty. Nimenomainen viittaussäännös oli tarpeen, sillä kirjaamistuomaria ei esitöissä esitetyn käsityksen mukaan voitu pitää yleisenä alioikeutena — jolloin RB olisi tullut ilman viittaussäännöstäkin sovellettavaksi.[50] Lagberedningen katsoi kuitenkin, että lukuisilla RB:n säännöksillä olisi merkitystä JB:n kirjaamismenettelynormien täydentäjinä. Sitä, miksi toissijaiseksi normilähteeksi valittiin RB, ei lähemmin perustella; luultavasti valinta nähtiin itsestäänselvyytenä, joka seurasi kirjaamistoiminnan lainkäyttöluonteesta.[51]
>
> UB:iin ei tullut yleisviittausta, joskin se useissa kohdin viittaa RB:n säännöksiin. Esityöt eivät valaise, miksi yleisviittaus jätettiin pois. Kirjallisuudessa on kuitenkin oletettu, että yleisviittauksen puuttumisesta huolimatta sääntelemättä jäävissä kysymyksissä voidaan analogisesti soveltaa RB:n vastaavia normeja.[52] Perusteluina on viitattu kaksiasian-

[49] Luonnoksessa hallituksen esitykseksi laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä on lähdetty siitä, että »kirjaamisasioiden käsittelyssä ja siten myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisessä tukeudutaan paitsi kaikkiin voimassa olevan aineellisen oikeuden säännöksiin lainhuutojen ja kiinnitysten myöntämisen ja muun kirjaamisen edellytyksistä ja oikeusvaikutuksista myös *niihin menettelysäännöksiin, joista tässä laissa ei ole säädetty poikettavaksi* (kursivointi minun). Tällaisina edelleen sovellettavina menettelysäännöksinä tulisivat kysymykseen muun muassa säännökset siitä, mikä on toimivaltainen viranomainen käsittelemään ja ratkaisemaan kirjaamisasian, miten päätöksiin haetaan muutosta ja missä ajassa asiat on käsiteltävä.» Esimerkit osoittavat viittauksen tarkoittavan lähinnä LL:n ja KiinA:n menettelysäännöksiä. Sen voidaan kuitenkin ymmärtää viittaavan myös toissijaisesti niihin yleisiin, oikeudenkäyntimenettelyä ohjaaviin normeihin, jotka tulevat LL:n ja KiinA:n omien säännösten ohella sovellettaviksi. — Ks. HE 1986: 191 s. 12.

[50] Ks. prop. 1970:20 B_1 s. 502. Lainsäädäntöteknisistä vaihtoehdoista ks. *Heuman*, Specialprocess s. 14—16.

[51] Lainkäyttöluonne oli myös organisaatioratkaisun pääperustelu. Ks. mt. prop. s. 494—495.

[52] Näin *Gregow* s. 31. Vrt. *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 31. Gregowin tulkinta ei saa ainakaan suoraa tukea esitöistä. Ks. prop. 1980/81:8 s. 220.

Tanskan oikeudessa Andersen katsoo, että eräät RPL:n ensimmäisen ja toisen osan yleiset

osaissuhteeseen[53] ja lainkäyttölinjan valitustiehen, jossa kruununvoudin päätöksestä valitetaan hovioikeuteen.

Yleisten prosessuaalisten normien soveltamismahdollisuus estyy jo alustavassa tarkastelussa. Edes fiktiivistä kaksiasianosaissuhdetta ei synny, ja kirjaamistuomarilta puuttuva muodollinenkin ratkaisuvalta estää pitämästä merkintäasioita lainkäyttönä.

Tutkimisen arvoinen normistovalinta on HakKäsL, jonka kirjaimellinen tulkinta johtaa merkintäasioiden lukemiseen lain soveltamisalaan.[54] Laki sisältää täydentävän viittauksen siihen, mitä riita-asian käsittelystä on säädetty (20.1 §). HakKäsL:n valintaa tukevat myös rakenteelliset yhteydet merkintäasioiden ja ehdotuksen tarkoittamien hakemusasioiden välillä: kummassakin syntyy vain poikkeuksellisesti sellainen kaksitahoinen asianosaissuhde, joka on siviiliprosessuaalisten säännösten lähtökohtatilanne. Lain säännöksistä muun muassa normit hakemuksen sisällöstä, hakemuksen täydentämisestä, kuulemisesta ja hakijan laiminlyönnin vaikutuksesta olisivat epäilemättä sellaisinaan sovellettavissa merkintäasioihin.

Informatiivisen kirjaamisen 'luonnetta' ja 'tarkoitusta' koskevat pohdiskelut näyttävät vievän hallinto-oikeudellisten normistojen, erityisesti HmenL:n ja HValL:n soveltamiseen. HmenL 1 § rajaa nimenomaisesti lain ulkopuolelle esitutkinnan rikosasiassa ja ulosoton — rajaamisen syynä on esitöiden mukaan kyseisten toimintojen hallintomenettelystä poikkeava tarkoitus ja sisältö.[55] Sen sijaan merkintöjen tekemistä voidaan tuskin pitää puhtaasti tosiasiallisena toimintana, joka ei ylipäätään olisi lain sääntelemää hallintomenettelyä.[56] Painavimman argumentin HmenL:n soveltamista vastaan muodostaa kuitenkin se, että tuomioistuimet ovat lain tarkoittamia hallintoviranomaisia vain käsitellessään ns. oikeushallintoasioita[57] ja että merkintöjen tekemistä ei voida pitää oikeushallintona. Sama huomautus on tehtävissä HValL:n osalta.

---

prosessuaaliset normit »finder direkte eller analog anvendelse i fogedret.» Ks. *Andersen,* Tvangsfuldbyrdelse s. 16.

[53] Suomessa Ellilä käyttää samaa argumenttia hallinto-oikeudellisten menettelysäännösten analogista soveltamista vastaan. Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 26.

[54] Ks. edellä jakso 4.2 alaviitteen 25 kohdalla.

[55] Ks. OM 1979:1 s. 33, jossa lisäksi huomautetaan, että ulosottomenettely on säännelty ulosottolaissa ja että esitutkinta suunnitellaan säänneltäväksi yhtenäisesti lailla.

[56] Ks. *Uotila—Laakso—Pohjolainen—Vuorinen* s. 51—52 ja *Kurvinen* LM 1983 s. 986.

[57] Ks. esim. *Kurvinen* LM 1983 s. 991—992, joka toteaa: »Edellä sanotun mukaisesti hallintomenettelylakia ei sovelleta niissä hakemusasioissa, jotka oikeussystemaattisesti, luonteensa puolesta, ovat hallintomenettelyasioita, mutta joissa ratkaisuvalta kuuluu tuomioistuimelle. Yleisissä alioikeuksissa sellaisia asioita ovat useat rekisteröimisasiat, holhousasiat sekä lainhuudatus- ja kiinnitysasiat.»

Merkintöjen tekeminen kuuluu esityksessä laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tarkoitettuihin kirjaamisasioihin.[58] Merkintäasioihin tulevat muodollisesti sovellettaviksi lakiehdotuksen menettelysäännökset. Ehdotuksen aikaisemmissa esitöissä kuitenkin pidettiin selvänä, että esimerkiksi panttivastuuta tarkoittavien merkintöjen kirjaaminen ei edellytä kirjaamispyynnön oikeellisuuden tutkimista eikä asiassa anneta päätöstä. Kirjaaminen tapahtuu viranomaiselta saadun ilmoituksen perusteella.[59] Myöhemmistä esitöistä tämä perustelulausuma on jätetty pois.

Tiivistelmänä on todettava, että positiivisen oikeuden tarkastelu päätyy tavallaan umpikujaan. Merkintäasiat kuuluvat enemmän tai vähemmän luotettavan kirjaimellisen tulkinnan tai rakenneyhtäläisyyksien perusteella eräiden normistojen tai ehdotettujen säännöstöjen soveltamispiiriin. Joidenkin normistojen soveltamisalaa määriteltäessä merkintöjen kirjaaminen jää taas sääntelemättömälle raja-alueelle: merkintäasiat eivät esimerkiksi muodollisen kriteerin perusteella kuulu hallintoon HmenL:n mielessä, toisaalta taas tuomioistuimelta puuttuva ratkaisu- ja tutkimisvalta estää pitämästä niitä lainkäyttönä. Minkään normiston osalta ratkaisu ei näytä tietoiselta.

Johdonmukaisin säännöstö merkintäasioissa olisi kirjaamislainsäädäntö. Ehdotuksessa laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriksi on kuitenkin todettu, että normiston periaatteellisesta soveltuvuudesta huolimatta merkinnät poikkeavat olennaisesti muista kirjaamisasioista. Mitä sääntöjä merkintäasioissa sovelletaan, jää täysin sääntelemättä. Ehdotuksesta ei myöskään ilmene sääntelemättä jättämisen syitä.

Tarkastelun ainoaksi tulokseksi näyttää jäävän huomio, että valinta ei ilmeisestikään ole tehtävissä normistotasolla, vaan ratkaistavaksi yksittäiskysymyksittäin jää, mitä sääntöjä merkintäasioihin sovelletaan.

c. *Kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuus merkintäasioissa*

Vallitseva, tosin yleensä muotoilematta jäävä kanta on, että merkintöjen oikeellisuuden kontrollointia ei tapahdu ja että kirjaamisviranomaiselle kuuluu tietojen mekaaninen siirto ilmoituksesta rekisteriin.[60] Merkintä voidaan evä-

[58] Ks. HE 1986: 191 s. 12. Ks. myös edellä jakso 4.2 alaviitteen 27 kohdalla esitettyä.

[59] Ehdotus 1984 s. 31.

[60] Vrt. *Gadd* s. 971—972, joka katsoo, että kirjaamistuomarin on tarkistettava maa- ja metsätalousministeriöltä saapuneet ilmoitukset, joissa pyydetään maanhankintalain mukaisen merkinnän poistamista. Jos ilmoitus vaikuttaa virheelliseltä, tuomarin on vaadittava ministeriötä lähettämään lisäselvitystä. »Tärkeätä on, ettei merkintöjä poisteta kokonaan

tä vain, jos sen tekeminen on faktisesti mahdotonta ilmoituksen sekavuuden, kirjaamisviranomaisen alueellisen toimivallan yms. syyn takia. Kanta saa jossain määrin tukea myös erittäin niukasta oikeuskäytännöstä. Ratkaisusta KKO 1978 II 14 on nimittäin pääteltävissä, että kirjaamisviranomaisen tehtäviin ei kuulu ainakaan ilmoituksen lähettämisajankohdan lainmukaisuuden tiukka kontrollointi: jutussa tehtiin merkintä, vaikka ilmoitus panttivastuusta lähetettiin viisi vuotta säädettyä myöhemmin.[61]

Tulkinnan arvostelussa on syytä lähteä liikkeelle sen lausumattomista perusteluista. Tulkinnan voidaan ajatella perustuvan kolmeen näkökantaan. Mahdollisia selitysperusteita ovat olettamus merkinnän oikeudellisesta irrelevanssista, laissa vahvistetut toimivaltarajat ja pelkkä tarkoituksenmukaisuus.

Ensimmäisen selitysperusteen mukaan vallitsevan tulkinnan oikeutuksena on merkinnän oikeudellinen vaikutuksettomuus; virheellinenkään merkintä ei aiheuta haitallisia oikeusseuraamuksia. Tämä perustelu voidaan välittömästi hylätä, sillä samaa sääntöä on noudatettu silloinkin, kun merkinnällä positiivisen oikeuden mukaan on eittämättömiä vaikutuksia kollisionratkaisulle. Esimerkin tästä tarjoavat kiinteistön ulosmittauksesta tehtävät merkinnät, joiden kyseessäollessa kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on useimmiten jouduttu ottamaan kantaa kirjaamistuomarin oikeuteen tutkia täytäntöönpanoviranomaisten hänelle lähettämien ilmoitusten lainmukaisuutta.

Vallitsevan käsityksen mukaan tutkimisvelvollisuutta tai tutkimisoikeutta ei ole. Kirjaamisviranomaisen on tehtävä merkintä silloinkin, kun hän havaitsee ilmoituksen lähettäneen ulosottoviranomaisen olleen vailla alueellista toimivaltaa.[62] Kannan tueksi on viitattu ratkaisuun KKO 1962 II 52, jossa kiinteistön ostaja vaati myyjän omistajanaoloaikana määrätyn ja toimeenpannun myymis- ja hukkaamiskiellon kumoamista sillä perusteella, että kiellon oli määrännyt alueellista toimivaltaa vailla oleva ulosotonhaltija.[63] Kantelutyyppinen valitus hylättiin perusteluin, että myyjä ei aikanaan ollut hakenut muutosta ulosotonhaltijan ratkaisuun ja että ratkaisu oli saanut lainvoiman ennen kuin

---

ainakaan virheellisen (kokonaan poistamista tarkoittavan) pyynnön johdosta.» Eräissä tapauksissa ilmoituskirje on taas palautettava ministeriölle korjattavaksi.

[61] Tosin kirjaamisviranomaisen menettely ei ollut jutussa tutkittavana, mistä johtuen ratkaisusta ei voida tehdä kovin pitkälle meneviä päätelmiä.

[62] Näin *Havansi* LM 1980 s. 102 erityisesti alaviite 39. Sama kanta ilmenee myös Ruotsissa kirjaamisviranomaisille annetuista virallisohjeista. Ks. *handbok för inskrivningsmyndighet* jakso 11.5.

[63] Täytäntöönpanomerkinnän saamaa itseisarvoa kuvaa erinomaisesti se, että ostaja vaati valituksessaan ensisijaisesti myymis- ja hukkaamiskiellosta kirjaamistuomarille lähetetyn ilmoituksen, joka esti häntä saamasta lainhuutoa, »kumoamista».

kyseinen tilankauppa oli tapahtunut. Näin ollen ulosotonhaltijan mahdollinen toimivallan ylitys ei vaikuttanut ulosottomiehen suorittaman, *hänen toimivaltansa* rajoissa olevan täytäntöönpanotoimen pätevyyteen.[64] — Ratkaisu KKO 1962 II 52 on näin ymmärrettynä lähinnä osoitus siitä, että eksekuutiotoimen lainvoimaisuus korjaa sen suorittajan toimivallan puutteesta johtuvan pätemättömyyden. Sen sijaan ratkaisusta ei mielestäni saada tukea kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuuden määrittelylle tätä erityistapausta lukuunottamatta. Ei ole mielekästä ulottaa kirjaamistuomarin tutkimisvelvollisuutta ulosotto*menettelyn* virheettömyyden tarkastamiseen, jos toimen lainvoimaisuus, jota kirjaamismenettelyssä ei oteta huomioon[65], korjaa mahdolliset menettelyvirheet.

Huomioon on otettava myös se mahdollisuus, että panttivastuumerkinnät ja eksekuutiomerkinnät eivät olekaan yhteismitallisia. Toisin sanoen jokin erityinen eksekutiivinen syy kuten eksekuution tehokkuusvaatimus aiheuttaa, että periaatteellista tutkimisvelvollisuutta ei voida soveltaa eksekuutiomerkintöihin. Kyseistä kantaa voidaan tavallaan perustella. Tutkimisvelvollisuus saattaisi johtaa merkinnän tekemisen viivästymiseen, mistä johtuen velallisen seuraajien mahdollisuudet kollisiovoittoon paranisivat.[66]

Kanta ei saa tukea oikeusvertailevasta aineistosta. Tanskan ja Norjan oikeudessa eksekuutiomerkinnät eivät ole millään tavoin poikkeuksellisessa asemassa. Kirjaamistuomarin säännönmukainen tutkimisvelvollisuus kattaa eksekuutiomerkintöjen tekemisen edellytykset. Edellytysten puuttuminen johtaa merkinnän epäämiseen. Tutkimisvelvollisuuden laajuutta yksittäistapauksissa kuvastavat ratkaisut Jnr. 367/60S ja Jnr. 1954/61A.

Ensiksimainitussa[67] ulosottomies oli ulosmitannut »kaikki» koneet ja laitteet, jotka kuuluivat A:n eräällä kiinteistöllä harjoittamaan yritykseen. Ulosmittauksen kirjaamista tarkoittava hakemus hylättiin, sillä ulosmittauksen kohdetta ei ollut yksilöity TfL 85 §:n vaatimalla tarkkuudella ja ulosmittaus oli siten pätemätön. Oikeusministeriö vahvisti kirjaamistuomarin kielteisen päätöksen huomauttaen lisäksi, että asiakirjojen perusteella ei voitu päätellä ulosmittauksen edellytysten olleen olemas-

[64] Vähemmistö kaksi oikeusneuvosta olisi jättänyt valituksen tutkimatta katsoen, että ostaja ei ilmoittamillaan perusteilla voinut vaatia ulosotonhaltijan ja ulosottomiehen toimenpiteiden peruuttamista.

[65] Ilmoitus lähetetään UL 4:28:n nojalla ulosottotoimen suorittamisesta, ei sen lainvoimaiseksi tulemisesta.

[66] On tietenkin selvää, että tällä argumentilla on vain poikkeuksellisesti merkitystä informatiivisessa kirjaamisessa. Kirjaamisen viivyttäminen sen edellytysten selvittämiseksi ei voi johtaa oikeudenmenetyksiin.

[67] Ratkaisu on selostettu oikeustapauskokoelmassa tinglysingsavgjørelser 1955—78 s. 68—69.

sa. Jälkimmäisessä ratkaisussa[68] velallisen omaisuutta oli ulosmitattu sen jälkeen, kun hän oli hakenut akordia. Ulosmittauksen kirjaamishakemus hylättiin, koska ulosmittaus oli akordilain 33 §:n perusteella pätemätön. Oikeusministeriö katsoi epävarmaksi, oliko ulosmittaus pätevä. Koska kuitenkaan ei ollut ilmeistä, että ulosmittaus oli vailla oikeusvaikutuksia, kirjaamishakemus hyväksyttiin.

Ratkaisut saattavat heijastaa järjestelmien peruseroja. Tanskassa ja Norjassa kirjaamisen oikeusvaikutukset alkavat ulosmittauksen kyseessäollessa hakemuksen jättämisestä, Suomessa taas merkinnän tekemisestä. Näin ollen viivästysargumentin painoarvo on Suomen oikeudessa huomattavasti suurempi, ja argumentti saattaa selittää, miksi vallitseva kanta on luopunut tutkimisvelvollisuudesta.

Toiseksi vallitseva kanta voi selittyä sillä, että toimivaltarajojen tuomioistuinasioiden, ulosottoasioiden ja hallintoasioiden välillä on katsottu olevan kirjaamisessa ehdottomia. Kirjaamisviranomainen, joka on periaatteessa lainkäyttäjä, ei voi ottaa kantaa toisaalta ulosottoviranomaisen (UL 1:1) ja toisaalta hallintoviranomaisen (OK 10:26) toimivaltaan kuuluviin kysymyksiin. Myöskään tämä perustelu ei ole pitävä, sillä kirjaamistuomarilla on positiivisen oikeuden mukaan ainakin eräissä tapauksissa kirjaamisasiassa kiistämätön velvollisuus tutkia muun viranomaisen päätösten lainmukaisuus ja pätevyys.[69] Samoin selvää on, että tällä perusteella tutkimisvelvollisuutta ei voida kiistää silloin, kun panttivastuuilmoituksen lähettää toinen tuomioistuin.

Kolmanneksi on mahdollista päätyä vallitsevaan kantaan puhtain tarkoituksenmukaisuussyin. Vaikka merkinnällä onkin oikeudellisia vaikutuksia, se on aina sidoksissa sen taustalla vaikuttavaan tosiseikastoon. Tosiseikaston toteutuminen tai lakkaaminen voi aina tulla tutkittavaksi säännönmukaista valitustietä. Valitusmenettelyssä ratkaistaan omistajaa ja velkojaa sitovasti, onko merkinnän oikeusperuste ollut olemassa. Tämän jälkeen merkinnän säilyttäminen tai poistaminen on faktinen toimenpide. Kirjaamisoikeudellinen erillissääntely on oikeuspoliittisesti tarpeeton. Mainitusta selitysperusteesta lähtien kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus saadaan rajatuksi tilanteisiin, joissa tosiseikaston muuta viranomaiskontrollointia ei voida järjestää. Nämä tilanteet ovat harvinaisia, sillä viime kädessä VeroUL 8 §:n perustevalituksin tosiseikasto on saatavissa puolueettoman instanssin tutkittavaksi.

Pidän luultavana, että vallitseva kanta perustuu ennen kaikkea viimeksimainittuun lähtökohtaan. Tästä seuraa, että tutkimisvelvollisuus periaattees-

[68] Ratkaisusta ks. mt. s. 80—81.

[69] Ks. *Vilkkonen,* Hallintotoimen mitättömyydestä s. 247—248, joka mainitsee esimerkkinä sen, että tuomioistuimen on lainhuutohakemusta ratkaistaessaan ratkaista mm. kysymys, onko valtuuston myyntipäätös ollut lainmukainen, pätevä.

sa on olemassa, joskin laajuudeltaan voimakkaasti rajoittuneena. Kirjaamistuomarin on tutkittava merkinnän yleiset edellytykset; sen sijaan hänen ei tarvitse tutkia sen tosiseikaston, joka perustaa legaalisen panttioikeuden, lainmukaisuutta tai pätevyyttä.[70] Käytäntöön sovellettuna omaksumastani kannasta seuraa, että kirjaamistuomarin on merkintäasioissa viran puolesta tutkittava seuraavat seikat:

1) kirjaamiseen oikeuttava säännös on olemassa, ja merkintä kuuluu sen soveltamisalaan,[71]
2) kirjaamistuomari on alueellisesti toimivaltainen,
3) ilmoitus on riittävästi yksilöity ja sisältää kirjaamissäännöksessä mainitut tiedot,
4) ilmoituksen lähettäjällä on asiallinen ja alueellinen toimivalta[72] ja
5) ilmoitus on saapunut kirjaamisviranomaiselle kirjaamissäännöksen asettamissa aikarajoissa.[73]

Esimerkiksi ratkaisun KKO 1978 II 14 tarkoittamassa tapauksessa kirjaaminen olisi tullut evätä, jos ilmoituksen olisi lähettänyt muu viranomainen kuin (silloinen) maataloushallitus[74], jos ilmoitus ei olisi sisältänyt vakuusasetuksen 2 §:n edellyttämiä tietoja tai jos ilmoitus olisi lähetetty ennen vakuuslain 4 §:n

[70] Sveitsin oikeuden osalta ks. *Scherrer* s. 276—278.

[71] Ks. HE 1986: 191 s. 11 ja Ruotsin JB:n osalta prop. 1970: 20 B_1 s. 496—499.

[72] Ks. *Vilkkonen,* Hallintotoimen mitättömyydestä s. 128—141 ja 192—208. Samoin Sveitsin oikeuden osalta *Scherrer* s. 277, jonka mukaan tuomarin ei tarvitse tutkia viranomaisen sisäisiä toimivaltasäännöksiä.

[73] Lainsäädännössä on yleensä yksityiskohtaisesti määrätty, milloin ilmoitus on lähetettävä. Lähettämistä ei ole sidottu lainvoimaisuuteen (MPL 17.1 §, OsOttoL 30 §, maatilalaki 48.3 §). Milloin merkinnällä on oikeutta perustava vaikutus, ilmoitus määrätään säännönmukaisesti lähetettäväksi, vaikka tosiseikastoon sisältyvään viranomaistoimeen haetaan muutosta (VuokraAlJärjL 40 § verr. VuokraAlJärjA 48 §). Merkinnän oikeudelliset ja tosiasialliset oikeusvaikutukset pyritään toisin sanoen saamaan aikaan mahdollisimman nopeasti ja riippumatta muutoksenhausta, mikä vastaa muiden maiden kirjaamislainsäädäntöä. Ks. esim. *Eyben,* Formuerettigheder s. 313—314.

Yleensä kirjaamisilmoituksen lähettämisvelvollisuus käsittää kaikki tietyt abstraktit tunnusmerkit täyttävät tapaukset. Ilmoitus on lähetettävä esimerkiksi silloin, kun legaalinen panttivastuu ylittää tietyn rahamäärän. Poikkeuksena kyseisestä säännöstä on ehdotus laiksi pakkokeinomenettelystä. Ehdotuksen tarkoittamien velvoitteiden kirjaaminen jää riippumaan velvoitteen asettaneen viranomaisen harkinnasta. Ks. OM 1985:17 ehdotetut 11 ja 13 §:t. Poikkeuksellinen ratkaisu johtuu siitä, että kirjaaminen nähdään keinona saada aikaan tosiasiallinen sivullissitovuus uuteen omistajaan nähden. Ellei viranomainen yksittäistapauksessa pidä sivullissitovuuden aikaansaamista tarpeellisena, hän voi jättää ilmoituksen lähettämättä.

[74] Vastaavasta ongelmasta Tanskan oikeuden osalta ks. *Illum,* Tinglysning s. 86 ja *Eyben,* Formuerettigheder s. 354.

sallimaa ajankohtaa eli ennen työn valmistumista.[75] Lopputulos on pitkälti johdettavissa kirjaamisoikeudellisesta legaliteettiperiaatteesta.

Eri asia on, saako tosiasiallisesti tehty merkintä säädetyt oikeusvaikutuksensa silloinkin, kun edellytyksiä sen tekemiselle ei ole ollut. Kysymys ei voi aktualisoitua informatiivisessa kirjaamisessa, mutta tästä aiheutuva kollisio on mahdollinen silloin, kun merkinnällä on oikeutta perustava vaikutus tai kollisionratkaisuvaikutus.

> Esimerkki viimeksimainitusta tilanteesta on seuraava kuvitteellinen kollisio:
>
> A:n omistamat kiinteistöt x ja y ulosmitataan 1.3. Ulosottomies lähettää UL 4:28.1:n mukaisesti ilmoituksen vain kiinteistön x ulosmittauksesta. Ilmoituksen yksiselitteisyydestä huolimatta ulosmitatuksi merkitään 2.3. kiinteistö, jonka vilpittömässä mielessä ollut B ostaa 3.3. Saako B hyväkseen UL 7:8.3:n ekstinktion? Jos kirjaaminen olisi tapahtunut oikein, ei ekstinktion edellytyksistä olisi epäselvyyttä.
>
> Kollisio voi esiintyä myös seuraavassa muodossa:
>
> A:n omistama kiinteistö x ulosmitataan B:n saatavasta. Ulosmittauksesta lähetetään ilmoitus, jossa kiinteistön rekisterinumero on virheellinen. Virheen takia ulosmittaus merkitään koskemaan C:n omistamaa tilaa y, joka myös on ulosmitattu B:n (tai sivullisen D:n) saatavasta mutta josta ei koskaan ole lähetetty UL 4:28.1:n mukaista ilmoitusta. Vilpittömässä mielessä oleva E ostaa C:lta kiinteistön y. Saako E hyväkseen ekstinktion?

Norjan oikeudessa on — tosin epäillen — katsottu, että myös virheellinen tai virheellisin perustein tehty mutta todellisuutta vastaava merkintä estää vilpittömän mielen suojan saamisen.[76] Kanta on teoreettisestikin perusteltavissa, sillä sivullisella on, sattumasta johtuen, tieto häneen vaikuttavan tosiseikan olemassaolosta. Toisaalta mainittujen ongelmien syntyminen kontrolloimattoman kirjaamisen seurauksena puoltaa tutkimisvelvollisuuden olemassaoloa.

---

[75] Sen sijaan ilmoituksen lähettämisen takarajaa ei yleensä ole nimenomaisesti säännelty, mistä johtuen legaliteettiperiaate ei mainitussa ratkaisussa estänyt olennaisesti viivästyneenkään ilmoituksen kirjaamista. Oikea-aikaisen lähettämisen laiminlyönnin seuraukset tulevat arvosteltaviksi erikseen.

Toisaalta voitaisiin katsoa, että lähettämisajankohdan määrittely samalla ilmoittaa implisiittisesti sen takarajan. Kirjaamisaika ei voi olla loputtomiin avoinna. Ellei ilmoitusta lähetetä 'kohtuullisen' ajan kuluessa, kirjaamistuomari olisi oikeutettu kieltäytymään merkinnän tekemisestä. Ratkaisussa KKO 1978 II 14 mainittu 'kohtuullinen' aika oli epäilemättä ylitetty, joten mielestäni merkinnän tekemisestä kieltäytyminen olisi ollut teoreettisesti oikeampi vaihtoehto.

[76] Näin ratkaisussa Jnr. 3444/62A, joka on selostettu julkaisussa Tinglysingsavgjørelser 1955—78 s. 91—92.

Erityislainsäädäntö ei lähemmin määrää, minkä *sisältöinen* merkintä esimerkiksi panttivastuusta on tehtävä kiinnitysrekisteriin. Yleensä tyydytään säätämään, että tietyn viranomaisen on tehtävä »panttioikeudesta» tai »panttivastuusta» ilmoitus kirjaamistuomarille. Merkinnälle asetetut sisältövaatimukset ilmenevät KiinRekA:sta. Asetuksen 23a.1 §:n mukaan muun muassa panttivastuutiedot merkitään rekisteriin noudattaen soveltuvin osin, mitä asetuksessa on edellä säädetty kiinnitystietojen rekisteriin merkitsemisestä. KiinRekA 5.2 § määrää, että rahamääräisestä kiinnityksestä rekisterin kortille on merkittävä pääomamäärä ja korko merkintöineen koron laskemispäivästä, muut maksut joista kiinteistö on vastaava ja etuoikeuden alkamispäivä, ellei se ole sama kuin kiinnityksen vahvistamispäivä.

Käytännössä panttivastuumerkintä sisältää yleensä seuraavat tiedot:

1) pääoma
2) korkokanta
3) vuotuismaksut prosentteina ilmaistuna
4) etuoikeuden laskemistapa
5) laki, johon panttinaolo perustuu.

KiinRekA:n lähtökohtana on ollut, että koko informaatiosisältö ilmenee kiinnitysrekisterin merkinnöistä. Vain yhdessä erityistapauksessa asetus sallii viittaamisen toisen kiinteistön rekisterikortilla oleviin täydellisiin tietoihin (KiinRekA 6 §). Näin ollen KiinRekA ei muodollisesti tulkittuna salli menettelyä, jossa kohdekiinteistön kortille tehtäisiin merkintä panttinaolosta samalla viitaten erikseen säilytettyyn ilmoitukseen.

Lähtökohta johtaa väistämättä rekisterin yleiskatsaukselliseen hämiseen. Rekisteri kuormittuu tiedoilla, jotka ovat pääosin irrelevantteja (esimerkiksi julkisen lainan korkokanta) tai suorastaan virheellisiä. On selvää, että aikanaan kiinteänä rahamääränä ilmoitettu pääoma ei yleensä vastaa todellisuutta jo suoritettujen vuotuismaksujen takia. Luovutuksensaaja tai ulosottoviranomainen ei voi kiinnitysrekisterin tietojen nojalla selvittää panttivastuun *todellista* määrää.

Onnistuneempi vaihtoehto de lege ferenda olisi rajoittua tekemään rekisteriin lyhyt merkintä, joka kiinnittäisi lukijan huomion panttivastuun (tai muun rajoituksen) olemassaoloon.[77] Merkinnän yksityiskohtaisesta sisällöstä kiinnostunut intressitaho voisi joko perehtyä arkistoituun ilmoitukseen tai ottaa yhteyttä ilmoittajaviranomaiseen.[78]

---

[77] Näin *Scherrer* s. 282, joka toteaa:

»Es kann unter Umständen, d.h. wenn sonst zuviel Raum in Anspruch genommen würde, genügen, dass eine Anmerkung nur die Aufmerksamkeit auf eine Eigentumsbeschränkung lenkt, ohne die Beschränkung zu beischreiben. Hinweise auf Erlasse und vor allem auf Belege ersetzen eine genaue Umschreibung.»

[78] Vrt. ehdotus 1984 s. 70—71, jossa panttivastuumerkinnät rinnastetaan edelleenkin kiinnityksiin. Ehdotetun asetuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä mukaan »lakiin perustuvaa panttioikeutta tai sellaiseen verrattavaa oikeutta tarkoittavan

d. Kiinteistön omistajan oikeussuoja merkintäasioissa

Milloin kiinteistöön haetaan kiinnitystä KiinA:n mukaisesti, omistajalla on käytettävissään lukuisia oikeussuojakeinoja virheellisen tai virheellisin edellytyksin tapahtuvan kiinnityksen varalta. Välittömän oikeussuojan takeen muodostaa omistajan kuuleminen eli kaksiasianosaissuhde, joka tarjoaa omistajalle tilaisuuden väitteen esittämiseen. Väite saattaa kyseisen tosiseikan tuomioistuimen tutkittavaksi jo ennen kirjaamisen toimittamista. Jos kiinnitys on vahvistettu, hän voi valittaa kiinnityspäätöksestä (KiinA 33 §), turvautua kanteluun tuomiovirheen perusteella, vaatia kanteella vahvistetun kiinnityksen mitättömäksi julistamista — mistä seuraa kiinnityksen (kirjaamismerkinnän) kuolettaminen viran puolesta — sekä vaatia suoraan kirjaamistuomarilta kiinnityksen kuolettamista (KiinA 30.1 §). Edelleen kiinnityspäätöstä voidaan rajoitetusti korjata ns. itseoikaisun avulla.[79]

Sen sijaan kirjoitetussa laissa ei ole lainkaan säännöksiä kiinteistön omistajan oikeussuojasta silloin, kun merkintä (esim. täytäntöönpanomerkintä tai panttivastuumerkintä) ei vastaa todellista asiantilaa. Lain vaikeneminen herättää kysymyksen, onko omistajalla käytettävissään mitään *kirjaamisoikeudellista* keinoa, jolla hän saa merkinnän virheellisyyden todetuksi ja merkinnän poistetuksi.[80] Kirjaamisoikeudellisen muutoksenhakutien myöntäminen ei nimittäin ole itsestään selvä ratkaisu: voi olla, että lainsäätäjä on tietoisesti jättänyt kiinteistön omistajan vailla kirjaamisoikeudellisia reagoimiskeinoja. Tällainenkin ratkaisu on perusteltavissa, sillä merkintä on aina sidoksissa tunnusmerkistöön sisältyvään viranomaisaktiin. Jos kyseinen viranomaispäätös (esim. maksuunpano) kumotaan, ilmoittajaviranomaisen on ilmoitettava legaalisen maksunsaantioikeuden tai vallintarajoituksen lakkaamisesta kirjaamistuomarille.[81] Sen sijaan ilmoituksen lähettäminen sinänsä lienee siinä määrin epäit-

ilmoituksen sisällön rekisteriin merkitsemisestä on voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty kiinnityksestä.» Samalla kannalla oli jo *Hannikainen* LM 1950 s. 143.

[79] Jos omistajaa vastaan käynnistetään eksekuutio kiinnityksen tarkoittaman maksunsaantioikeuden toteuttamiseksi, omistaja voi lisäksi turvautua eksekutiiviseen oikeussuojakoneistoon. Tätä puolta omistajan oikeussuojassa käsitellään lähemmin jaksoissa 6. ja 7.

[80] Edellä viitattu ratkaisu KKO 1962 II 52 osoittaa, mikä vaikutus (alunperin nähdäkseni) virheellisellä merkinnällä on vaihdannassa ja luotonannossa. Omistajalla on mielestäni konkreettinen oikeudellinen ja tosiasiallinen intressi vaatia, että hänen kiinteistöään koskevat, hänen vallintaoikeuttaan ex lege rajoittavat merkinnät ovat oikeita.

[81] Mainituissa kumoamistapauksissa velvollisuus lienee ilmoittajaviranomaisella silloinkin, kun nimenomaista säännöstä ilmoittamisvelvollisuudesta ei kyseisessä erikoislaissa ole. Muutoin lakkaamisilmoitusten lähettämisvelvollisuus on puutteellisesti säännelty. Yleensä erikoislait sisältävät vakiomääräyksen, jonka mukaan panttivastuun lakkaamisilmoitus on

senäinen toimi, että siihen ei voida HValL:nkaan nojalla hakea erikseen muutosta.[82]

Toisin sanoen: kiinteistön omistajan oikeussuoja ei välttämättä vaadi, että hänelle annetaan mahdollisuus vaatia yksinomaan kirjaamismerkinnän poistamista tai muuttamista.[83] Jos taas muutoksenhaku ilmoittajaviranomaisen päätökseen ei ole lainkaan mahdollista esimerkiksi valituskiellon takia, on vieläkin ilmeisempää, ettei omistaja voi saada kyseistä velvoitettaan uudelleentutkittavaksi kirjaamismenettelyssä. — Aivan aukoton ei kyseinen ajattelu ole, sillä olennainen osa maksuvelvollisen oikeussuojasta on konstituoitu perustevalitusinstituutiolla. Maksuunpanon oikeellisuus tulee lähemmin selvitettäväksi vasta eksekuutiossa. Eksekuutioon lykätty merkinnän aineellisoikeudellisen perustan selvittäminen on omistajan kannalta epäoikeudenmukaista; mahdollista on, että mitään eksekuutiota ei koskaan, maksuunpanoviranomaisen luovuttua perinnästä, tapahdukaan.

Toinen ongelma muodostuu sinänsä oikein suoritetun kirjaamisen *jälkeen* tapahtuvista muutoksista eli niistä tilanteista, jotka kiinnitysnormistossa on ratkaistu antamalla omistajalle oikeus hakea kiinnityksen kuolettamista. Tavallisin tapaus on maksuvelvoitteen lakkaaminen maksun, vanhentumisen, anteeksiannon yms. syyn takia. Näin oikeudellisesti merkityksettömiksi tulleiden merkintöjen poistaminen kirjaamisrekisteristä on syytä käsitteellisesti pitää erillään itseoikaisusta, jossa on kysymys virheellisen kirjaamisratkaisun tai virheellisesti suoritetun kirjaamismerkinnän muuttamisesta.[84] Rauenneiden seik-

lähetettävä, kun saatava on kokonaan maksettu. Eräissä tapauksissa ei millään viranomaisella ole säännökseen perustuvaa velvollisuutta ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle panttivastuun lakkaamisesta. Tällöin kirjaamisviranomaisen lienee otettava lakkaamisselvitys vastaan kiinteistönomistajalta ja — tarvittaessa ilmoittajaviranomaista kuultuaan — poistettava merkintä. Peruutusilmoituksista eksekuution osalta ks. *Havansi* LM 1980 s. 105 alaviite 49.

[82] Ks. *Hallberg* s. 215 ss.

[83] Sama ajatuksenkulku on löydettävissä Ruotsin JB:n esitöistä, joissa harkittiin, tarvittiinko erityisiä säännöksiä eksekuution johdosta rauenneita käyttöoikeuksia koskevien kirjaamismerkintöjen poistamisesta. Vastaus oli kielteinen, sillä eksekuution aiheuttamasta oikeuden lakkaamisesta tehtävä merkintä samalla »innebär att inskrivningen förlorat sin verkan.» Ks. prop. 1970:20 A s. 387 ja B_1 s. 551—553.

[84] Ehdotuksessa laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriksi itseoikaisu on korvattu nimityksellä korjaaminen. Virheellisen kirjaamisratkaisun korjaamisen edellytykset säännellään ehdotuksen 10 §:ssä. Korjaaminen merkitsee — kuten lainkohdassa (10.1 §) tuodaan selkeästi esiin — *kirjaamishakemuksen ottamista uudelleen käsiteltäväksi ja sen ratkaisemista uudelleen.*

Teknisluontoisessa korjaamisessa taas on kysymys tiedonsiirtovirheen oikaisemisesta: sinänsä oikeille edellytyksille rakentunut kirjaamisratkaisu on tosiasiallisesti merkitty rekisteriin väärän sisältöisenä. Ks. HE 1986:191 s. 18—19.

kojen merkintöjen poistaminen ei edes periaatteessa voi loukata kenenkään asianosaisen oikeuksia; kysymyksessä on vain rekisterin saattaminen yhdenmukaiseksi vallitsevan oikeudellisen asiantilan kanssa. Tästä syystä merkintöjen poistaminen ei lähtökohtaisesti riipu esimerkiksi itseoikaisulle yleensä asetetuista edellytyksistä kuten virheen ilmeisyydestä tai osapuolten kuulemisesta.

Otan erikseen tarkasteltavaksi mainitun merkintöjen poistamisen (i), muutoksenhaun kirjaamistuomarin päätökseen merkinnän tekemisestä (ii) ja merkintöjen korjaamisen eli itseoikaisun (iii). Keskitän kahden viimeksimainitun kysymyksen osalta tarkastelun de lege ferenda-ongelmiin ja ehdotukseen laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.[85]

(i). Suomen oikeudessa ei ole — toisin kuin eräissä muissa kirjaamisjärjestelmissä — säännöksiä, joissa kirjaamistuomari velvoitettaisiin viran puolesta järjestelmällisesti poistamaan vanhentuneet tai merkityksensä menettäneet kirjaamisrekisterin merkinnät.[86]

Myöskään kirjaamissäännöksiä tai hallinnollisia ohjeita, jotka kieltäisivät tiettyjen merkintöjen huomioonottamisen esimerkiksi rasitustodistuksia kirjoitettaessa, ei ole annettu.[87] Näin ollen merkintöjen poistaminen tulee kysymykseen vain yksittäistapauksissa ja silloinkin lähinnä kiinteistön omistajan aloitteesta. Ongelma saa yleensä seuraavan muodon: onko kirjaamisviranomaisella toimimisvelvollisuus vai voiko hän katsoa, että peruutusilmoituksen on tultava alkuperäisen (perus)ilmoituksen lähettäjältä?

Ensimmäinen ja helppo keino ongelman ratkaisemiseksi on olettaa, että koska lainsäätäjä ei ole nimenomaan säännellyt kirjaamistuomarin toimivaltaa tai velvollisuuksia kyseisessä tilanteessa, legaliteettiperiaatteen mukaisesti merkinnän poistaminen edellyttää perusilmoituksen lähettäjältä tulevaa peruutusta. Mainitusta periaatteesta ei mielestäni voida johtaa näin pitkälle meneviä seuraamuksia; samoin kirjallisuudessa onkin katsottu, että esimerkiksi selvitys täytäntöönpanomerkinnän tarkoittaman asiantilan lakkaamisesta voidaan ottaa

---

[85] Syynä de lege ferenda -painotteiseen lähestymiseen on vireillä oleva kirjaamislainsäädännön kokonaisuudistus, jossa nämä kysymykset ovat keskeisesti esillä.

[86] KiinRekA 21 § sisältää tällaisen säännöksen vain yhtä — tosin käytännössä tärkeintä — erityistapausta varten. Rekisterinpitäjän tulee säännöksen mukaan kerran vuodessa tarkastaa kiinnitysrekisteri hakemistoineen kiinnitysten raukeamisesta aiheutuvien merkintöjen tekemistä varten.

[87] Ks. Ruotsin osalta *handbok för inskrivningsmyndighet* jakso 12.2. s. 3—4, jossa luetellaan, mitä kirjaamisrekisterin merkintöjä ei saa ottaa rekisterin perusteella annettavaan rasitustodistukseen. Vastaavia määräyksiä on myös erikoislainsäädännössä kuten laeissa 1968:281—283.

vastaan yksityiseltä asianosaiselta.[88]

Toiseksi on mahdollista katsoa, että kirjaamistuomari voi poistaa merkinnän, jonka tarkoittama asiantila on suoraan laista johtuen lakannut, mutta että hän ei voi ottaa huomioon maksusta yms. näyttöä edellyttävästä tosiseikasta johtuvaa lakkaamista.[89] Näin ollen omistaja voisi vaatia esimerkiksi myymis- ja hukkaamiskiellosta tehdyn merkinnän poistamista sillä perusteella, että kielto on UL 7:11.2:n tai 7:11a.2:n nojalla lakannut. Sen sijaan velkojan saatavan maksaneen — ja näin kiellon raukeamisen aikaansaaneen — omistajan on UL 7:13.3:n mukaisesti käännyttävä kiellon toimeenpanneen ulosottomiehen puoleen ja esitettävä tälle velkojan kirjallinen ilmoitus tai »muu selvä ja luotettava selvitys siitä, että kysymyksessä oleva saaminen on maksettu.» Ulosottomiehen on peruutettava myymis- ja hukkaamiskielto ja ilmoitettava peruutuksesta kirjaamistuomarille.

On vielä *kolmaskin* mahdollisuus. Kyseisessä tilanteessa merkintä voidaan jättää entiselleen, mutta sen tarkoittamaa disponointirajoitusta pidetään tulevissa kirjaamisasioissa lakanneena. Kiinteistön omistajan myöntämät kiinnitykset vahvistetaan esimerkiksi ulosmittausmerkinnästä huolimatta, luovutuksensaajalle myönnetään lainhuuto jne.[90] Seurauksena on kirjaamisrekisterin näennäinen ristiriitaisuus, mitä kirjaamisen yleisten periaatteiden nojalla ei voida pitää hyväksyttävänä.

Menettelyvaihtoehdot johtavat erilaisiin oikeusseuraamuksiin, jos niiden seuraamuksia tarkastellaan hypoteettisessa tilanteessa, jossa A:n omistama kiinteistö on asetettu myymis- ja hukkaamiskieltoon B:n hakemuksesta, kiellosta

---

[88] Näin *Havansi* LM 1980 s. 105. Havansi perustelee kantaansa erityisesti sillä, että käytännön kokemusten mukaan virallinen lakkaamisilmoitus jää usein tekemättä ja että aina ei ole lainsäädännöllisiä takeita kenenkään (viranomaisen) ilmoitusvelvollisuudesta. Ks. myös *Gadd* s. 972, joka huomauttaa, että jokainen tarpeeton merkintä pitäisi jo pelkän järjestyksenkin vuoksi saada nopeasti poistettua (silloisesta) ulosmitattujen kiinteistöjen luettelosta.

[89] Pitäisin selvänä, että kirjaamistuomarin on KiinRekA 21 §:n vuotuisen tarkastuksen ulkopuolellakin poistettava huomaamansa merkintä KiinA 27 §:n nojalla rauenneesta kiinnityksestä.

[90] Jos omistaja haluaisi kiinteistönsä 'puhtaaksi' merkinnöistä, vanha merkintä voitaisiin — sitä muodollisesti poistamatta — uudessa merkinnässä todeta rauenneeksi.

Samaan tulokseen päästäisiin sallimalla RasTodA 3 §:n tuella rasitustodistuksen tilaajan, käytännössä siis useimmiten kiinteistön omistajan, esittää selvitystä sellaisista seikoista, jotka eivät ilmene todistuksen antajan käytettävistä asiakirjoista, toisin sanoen merkinnän tarkoittaman oikeustilan lakkaamisesta. Tällöin annettu rasitustodistus ei sisältäisi kyseistä 'rauennutta' merkintää, joka kuitenkin muodollisesti säilyisi kiinnitysrekisterissä. Tulkinta on kuitenkin näennäisestä lainmukaisuudestaan huolimatta keinotekoinen.

on tehty merkintä kiinnitysrekisteriin ja A on tämän jälkeen myynyt kiinteistön vilpittömässä mielessä olevalle C:lle. Kaupan yhteydessä A on ilmoittanut, että rasitustodistukseen merkitty myymis- ja hukkaamiskielto on lakannut ja esittänyt B:n kirjallisen ilmoituksen siitä, että tämän saatava on kokonaan maksettu. C hakee lainhuutoa ja liittää hakemukseensa kyseisen ilmoituksen.

Jos lainhuuto myönnetään hukkaamiskieltomerkintää muodollisesti poistamatta, UL 7:8.3:n sallima ekstinktiomahdollisuus ei edelleenkään avaudu. Kiinteistö on rekisterin mukaan myymis- ja hukkaamiskiellossa. B:n ja C:n välinen kollisio, joka syntyisi ilmoituksen ollessa *väärennetty,* ratkaistaisiin erillisessä oikeudenkäynnissä — kaikesta päättäen B:n hyväksi.

Jos taas hukkaamiskieltomerkintä poistettaisiin C:n vaatimuksesta ja hänen esittämänsä — sittemmin vääräksi todetun — selvityksen nojalla, ekstinktio ei UL 7:8.3:n *sanamuodon* mukaan koituisi C:n itsensä eduksi. Merkintähän oli tehty sillä hetkellä, jolloin C sai omaisuuden omakseen, eikä hän näin ollen voi saada lainkohdassa tarkoitettua vilpittömän mielen suojaa. Jos UL 7:8.3 ymmärretään kirjaimellisesti tulkittavaksi poikkeusnormiksi, C jää suojatta — otettaessa säännöksen tarkoitus huomioon toistakin lopputulosta voitaisiin puoltaa. Sen sijaan B:n muut seuraajat ja ilmeisesti myös C:n seuraajat voinevat merkinnän tultua poistetuksi vedota UL 7:8.3:n ekstinktioon.

Jos sen sijaan peruuttamisharkinta on muulla viranomaisella ja kiellon peruuttaa UL 7:13.1:n nojalla ulosotonhaltija tai UL 7:13.2:n nojalla jatkoprosessia käsittelevä viranomainen tai UL 7:13.3:n ja 4:n nojalla ulosottomies, kaikki kiellon aikana tehdyt oikeustoimet pätevöityvät. Sillä, että peruuttaminen on pohjautunut vääriin tosiasioihin tai väärään lain soveltamiseen, ei ole merkitystä. Samoin lähtökohtaisesti irrelevanttia on, haetaanko peruuttamispäätökseen muutosta. Peruuttamisen jälkeen tehdyt toimet ovat rajoituksitta päteviä uuden hukkaamiskiellon toimeenpanoon saakka ja senkin jälkeen UL 7:8.3:n mainitsemin edellytyksin.

Ensimmäisen vaihtoehdon, jossa kirjaaminen merkinnästä huolimatta toimitetaan, voitaneen sanoa ehkä eniten vastaavan positiivista oikeutta; siinä sallitaan yksityinen informaatio, mutta se ei voi johtaa merkinnän poistamiseen. Poistaminen on sidottu peruuttamisilmoitukseen. Vaihtoehdolla ei kuitenkaan juuri ole käytännön merkitystä panttivastuumerkintöjen kyseessäollessa. Mainitunlainen merkintä ei johda sellaisiin vallintarajoituksiin, jotka vaikuttaisivat tulevaan kirjaamiseen.

Toinen ja kolmas vaihtoehto, joissa merkintä poistetaan, johtavat legaalisten panttioikeuksien kohdalla samaan tulokseen. Merkinnän poistamisesta seuraa, että maksunsaantioikeutta ei myöhemmässä eksekuutiossa oteta viran

puolesta huomioon. Kun omistaja voi esittää lakkaamisnäytön myös kyseisessä eksekuutiossa ja toisaalta legaalinen panttivelkoja voi joka tapauksessa valvoa saatavansa, poistamisen tai poistamatta jättämisen seuraukset eivät ole kovinkaan olennaisia kummankaan intressitahon kannalta. Sen sijaan oikeutta perustavan panttivastuumerkinnän poistaminen aiheuttaisi privilegioidun aseman kokonaismenetyksen.[91]

Näin ollen informatiiviseen kirjaamiseen kuuluvien merkintöjen poistaminen voitaisiin sallia myös yksityisen lakkaamisselvityksen perusteella. Sen sijaan oikeutta perustavan kirjaamisen tilanteissa tai kirjaamisen vaikuttaessa muutoin kollisionratkaisuun yksityisen lakkaamisinformaation hyväksyminen sisältää riskin. Selvitykselle tulisi joka tapauksessa asettaa korkeat vaatimukset, sillä selvityksen osoittautuessa jälkikäteen virheelliseksi merkinnän poistaminen saa aikaan erittäin vaikeasti ratkaistavia kollisiotilanteita.

(ii). Muutoksenhaku kirjaamisratkaisuun edellyttää kirjaamisen yleisen normisidonnaisuuden johdosta nimenomaista siihen oikeuttavaa säännöstä. Erityisesti ns. merkintäasioita silmälläpitäen muutoksenhakuoikeuden sääntelyssä voidaan erottaa kolme lakiteknistä vaihtoehtoa. Vaihtoehdot ovat kirjaamismuotokohtainen erityissäännös, kirjaamismuotojen periaatteellinen ja rakenteellinen rinnastus sekä säädöksin tapahtuva rinnastus.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa muutoksenhakuoikeus annetaan asianosaisille erityisessä säännöksessä kuten Suomen oikeudessa on tapahtunut tärkeimmissä kirjaamismuodoissa, lainhuudossa ja kiinnityksessä. Sekä LL 19 § että KiinA 33 § sisältävät säännöksen muutoksenhausta lainhuuto- tai kiinnityspäätökseen.[92] Sen sijaan vastaavaa erityissäännöstä, joka koskisi merkintäasioissa annettuja kirjaamispäätöksiä, ei positiivisessa oikeudessa ole.

---

[91] Merkintöjen kaksoisfunktioon kiinnitettiin huomiota JB:n valmistelussa harkittaessa, voitaisiinko merkintöjen kirjaaminen sallia myös kirjaamispäivien välisenä aikana. Lagberedningen huomautti, että »vissa av de åsyftade anteckningar inte bara har karaktären av varning till tredje man utan också får viss rättsbildande betydelse». Tämä puolestaan vaati, että myös merkintöjen tekeminen tulisi kytkeä kirjaamispäiviin. Ks. prop. 1970:20 B_1 s. 504—505.

[92] Kumpikaan säännös ei lähemmin määrittele, kenellä on oikeus hakea päätökseen muutosta. Oikeuskäytännössä on ratkaisuissa KKO 1949 I 11 ja KKO 1949 II 416 katsottu, että muutosta lainhuutopäätökseen ei voi hakea kiinteistön myyjä eikä se, joka väittää lainhuudon loukkaavan hänen oikeuttaan. Kiinnityksessä muutoksenhakuoikeus on rakenteellisesta kaksiasianosaissuhteesta johtuen hakijalla ja kiinteistön omistajalla; sen sijaan muilla velkojilla muutoksenhakuoikeutta ei ole. Ks. *Palme,* Lainhuudatusmenettelystä s. 108—109, *Reinikainen,* Jutun palauttamisesta s. 355 alaviite 43 ja *Wirilander* (Esine- ja täytäntöönpanooikeuden ongelmia) s. 91—94. — Eri asemassa lienee oikaisu- ja mitättömäksijulistamis-

Muutoksenhakuoikeus voi *toiseksi* perustua siihen, että kyseinen kirjaamisjärjestelmä ei rakenteellisesti tee eroa yksityisoikeudellisten (varsinaisten) kirjaamisasioiden ja ns. merkintäasioiden välillä: molempiin sovelletaan lähtökohtaisesti samoja kirjaamissäännöksiä. Ilman nimenomaisia säännöksiä tapahtuva rinnastus perustaa muun muassa tutkimisvelvollisuuden kirjaamistuomarille sekä antaa muutoksenhakuoikeuden hakijalle ('ilmoittajalle') ja kiinteistön omistajalle. Tällä kannalla ovat Tanskan ja Norjan kirjaamisjärjestelmät.[93]

Kolmanneksi rinnastus voi tapahtua nimenomaisin säännöksin, joilla merkintäasiat legaalisesti määritellään kirjaamisasioiksi. Seurauksena on kaikkien kirjaamismenettelyä ja muutoksenhakua koskevien säännösten lähtökohtainen soveltuvuus myös merkintöjen kirjaamiseen. Esimerkkinä järjestelystä on Ruotsin kirjaamisjärjestelmä.[94] Mainittu legaalimääritelmä sisältyy myös esitykseen laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Koska ehdotetussa laissa ei ole omia säännöksiä muutoksenhausta, ei rinnastuksella ole muutoksenhakuoikeuden kannalta merkitystä.

Mikään mainituista perusteista ei ole sovitettavissa Suomen oikeuteen. Näin ollen on ilmeistä, ettei muutoksenhakuoikeutta positiivisen oikeuden mukaan ole.[95] Merkintöjen tekemistä ei myöskään voida käsitteellisesti pitää hallintomenettelynä, mistä johtuen HValL:n soveltaminen ei tule kysymykseen.[96]

Säädettävän lain kannalta hallinnollinen valitustie olisi varsin perusteltu.

---

kanteen ajaminen. Muun muassa Palme katsoo, että oikaisukanteen voi nostaa jokainen, joka katsoo kärsivänsä haittaa lainhuudatusasiassa annetusta virheellisestä päätöksestä. Ks. *Palme* mt. s. 102.

Säädettävän lain kannalta voidaan puoltaa huomattavasti laajempaa subjektiivista muutoksenhakuoikeutta jo kirjaamisasiassa. Ks. JB:n valmistelussa esitetyistä perusteluista prop. 1970—20 B_1 s. 533—536. Laajaa muutoksenhakuoikeutta myös positiivisen oikeutemme mukaan on kannatettu jo vanhemmassa kirjallisuudessa. Ks. *Serlachius* s. 86 ja *Wrede—Caselius* s. 137 sekä uudemman kirjallisuuden osalta *Lappalainen* s. 64—65. Viimeksimainittu perustelee kantaansa muun muassa KaupKäsL 9 §:n käyttämällä passiivimuodolla (päätökseen »saadaan hakea muutosta»).

[93] Ks. esim. *Eyben,* Formuerettigheder s. 293—295 ja 422 lähteineen.

[94] Ks. esim. prop. 1970:20 B_1 s. 497—499.

[95] Vrt. *Palme,* Vapaaehtoisesta oikeudenhoidosta s. 54, joka näyttäisi olevan eri kannalla täytäntöönpanomerkintöjen kyseessäollessa. Palmen mukaan pääsääntönä on, että tuomioistuimen kirjaan merkitsemistä tai rekisteröimistä johonkin rekisteriin tarkoittavat toimet eivät saavuta lainvoimaa, sillä näitä toimenpiteitä vastaan ei yleensä voida käyttää muutoksenhakukeinoja. Toisaalta hän lähtee siitä (s. 53), että ilmoitus ulosmittauksesta yms. voidaan jättää tutkimatta tai hylätä, jolloin muutoksenhakukin ilmeisesti tulisi periaatteessa kysymykseen.

[96] Ks. edellinen jakso c.

Erityisesti informatiivisen kirjaamisen, jossa edes teoriassa ei voi syntyä kaksiasianosaissuhdetta, lukeminen muodollisten kriteerien perusteella lainkäytöksi vaikuttaa väkinäiseltä ja keinotekoiselta.[97] Toisin sanoen eräät kirjaamisasiat voitaisiin oikeussuojaa järjestettäessä lukea hallintoon, eräät taas perinteisen lainkäytön piiriin.[98] Lainhuudon kohdalla kahden asianosaisen puuttuminen johtaisi lähtökohtaisesti sen luokittelun hallinnollisen menettelyn ja muutoksenhaun alaan — mitä käsitystä tukee myös lainhuudon oikeusvaikutusten kohdistuminen pääsääntöisesti tulevaisuuteen.[99] Viimeksimainittua on yleisesti pidetty hallinnolle tyypillisenä piirteenä.

Nimenomaan merkintäasioihin liittyy lukuisia piirteitä, jotka de lege ferenda puoltavat niiden lukemista hallintoon. Menettely ei ole prosessuaalisesti säänneltyä kuten muissa kirjaamisasioissa, muodollista kirjaamispäätöstä ei tehdä, kirjaamiseen ei liity riitaisuuksia eikä yleensä myöskään oikeuskysymysten ratkaisemista.

(iii). Esitys laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sisältää yksityiskohtaiset säännökset virheellisen kirjaamis*päätöksen* ja virheellisen kirjaamis*merkinnän* korjaamisesta.[100] Ehdotuksen mukaisia kirjaamisasioita ovat myös lais-

[97] Ks. *Vilkkonen,* Hallintotoimen mitättömyydestä s. 32—33, joka erityisesti tuomioistuimien suorittamista rekisteröintitoimista huomauttaa, että ne ovat asiallisesti »selvästi hallintotoimintaa». Hän kuitenkin korostaa (s. 22), ettei luokittelusta silloinkaan, kun se ylipäätään on suoritettavissa, voida päätellä seuraavan mitään oikeudellisesti merkittävää kuten, onko viranomaisen harkinta vapaata vai ei.

Uudemmassa tutkimuksessa on hakemuslainkäyttö funktiokriteerin perusteella sijoitettu hallintoon ja orgaanikriteerin perusteella lainkäyttöön. Ks. *Vihervuori,* Viranomaisen asianosaispuhevallasta vesiasioissa s. 21.

Ks. *Martikainen,* Kiinteistöjen kirjaamisen oikeudellisesta luonteesta — hallinnon ja lainkäytön rajanvetoa s. 127—128, joka työnkulkujen perusteella katsoo lainhuudatus- ja kiinnitysmenettelyn sekä hallintomenettelyn olevan samantyyppisiä. Menettelyn johtavat periaatteet ja kirjaamispäätöksen rakenne taas johtavat siihen, että menettely, erityisesti kiinnitysmenettely, muistuttaa »melko paljon» siviiliprosessia.

[98] Ks. *Palme,* Lainhuudatusmenettelystä s. 5 ja *Ellilä* (Juhlajulkaisu T. M. Kivimäki) s. 45.

[99] Vrt. *Lappalainen* s. 25—27, joka epäilyksittä pitää de lege lata lainhuudatusta tuomioistuinprosessina ja lainhuutopäätöstä tuomion luontoisena ratkaisuna.

[100] Positiivisen oikeuden osalta ks. *Zitting—Rautiala* s. 135, nimimerkki *M. M.* LM 1968 s. 898 ja *Rautiala,* Kiinnityksestä s. 80—85. Erityisesti lainhuutopäätöksen oikaisemisesta ks. myös *Lappalainen* passim, nimenomaan s. 107.

Kiinnityspäätöksen purkamisesta ks. *Lager,* Tuomionpurun edellytyksistä siviili- ja hallintoprosessissa s. 84—85. LhRekA 10 § ja KiinRekA 23 § säätävät lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevien virheiden korjaamisesta. Mainitut säännökset koskevat tilannetta, jossa rekisterien merkinnät poikkeavat ensisijaisen todistusvoiman omaavasta pöytäkirjasta. Toisin

sa tai asetuksessa lainhuutorekisteriin, kiinnitysrekisteriin tai kiinnitysasiain pöytäkirjaan merkittäväksi säädettyjen oikeuksien, vallintaoikeuden rajoitusten ja muiden näihin verrattavien tietojen rekisteriin merkitseminen ja muuttaminen.[101] Näin ollen merkintäasioihin sovelletaan ehdotuksen 10 §:n säännöstä kirjaamisasian ratkaisun ja 11 §:n säännöstä rekisteritietojen korjaamisesta, mikä muutoin muodostaa »vaihtoehtoisen menettelyn muutoksenhaussa tapahtuvalle ratkaisun muuttamiselle.»[102] Koska säännönmukainen muutoksenhaku merkintäasioissa ei edellä omaksumani kannan mukaisesti ole sallittu, mainittu korjaaminen jäisi merkintäasioissa ainoaksi kirjaamisoikeudelliseksi oikeussuojakeinoksi.

Merkintäasioiden erityispiirteet aiheuttavat kuitenkin tarkennuksia ehdotetun korjaamisen edellytyksiin. Ehdotetun 10 §:n mukainen kirjaamisratkaisun korjaaminen tulee kysymykseen vain poikkeuksellisesti, lähinnä silloin kun merkintä on tehty sen yleisten edellytysten puuttumisesta huolimatta.[103] Säännönmukaisesti korjaaminen edellyttää niiden asianosaisten suostumusta, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee.[104] Lisäksi kirjaamistuomarin on kuultava niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee.[105] Säännösten vertailu osoittaa, että kuultavien asianosaisten piiri on laajempi kuin niiden, joiden suostumus korjaamiseen vaaditaan. Ehdotettu 11 § tulee sovellettavaksi silloin, kun merkintä on kirjattu virheellisen sisältöisenä. Säännöksen nojalla korjaaminen voi tapahtua, kun niille tiedossa oleville asianosaisille, joille voi aiheutua korjauksesta haittaa, on varattu tilaisuus tulla kuulluksi.

---

sanoen säännöksillä sallitaan rekisterimerkinnän korjaaminen pöytäkirjan mukaiseksi. Ks. OM 1983:2 s. 25.

Jälkimmäinen säännös, KiinRekA 23 §, koskee sanamuotonsa mukaan vain kiinnityksiä. Se tullee KiinRekA 23a.1 §:n perusteella sovellettavaksi myös panttivastuu- ja eksekuutiomerkintöihin. Näissä tapauksissa virheen oikaisemista ei rajoita mahdollisen pöytäkirjamerkinnän sisältö. Samoin korjaaminen on sallittua silloinkin, kun merkintä on tehty suoraan — ilman pöytäkirjan välitystä — rekisteriin.

[101] Ks. HE 1986:191 s. 12.

[102] Ks. mainittu esitys s. 18, ehdotus 1984 s. 36—37 ja LTK 1984:3 s. 31—32.

[103] Ks. edellä jakso c.

[104] Ks. mainittu esitys s. 18. Esitöissä ei mainita esimerkkejä, joten niiden nojalla ei voida ratkaista, tarkoittaako heikkeneminen oikeudellista vaiko tosiasiallista heikkenemistä.

[105] Samaa ilmaisua ('beröras') käytetään myös JB:ssa. Kuuleminen tulee kysymykseen sekä kirjaamisasiassa että oikaisuasiassa. Ensiksimainitun osalta esitöissä ilmaisua tarkennetaan, ja annetaan esimerkkejä, milloin kuuleminen säännöksen sanamuodosta huolimatta ei ole tarpeen. Ks. prop. 1970:20 B_1 s. 514—519. Jälkimmäisen osalta kuultavien piirin määrittelyä ei suoriteta. Ks. mt. prop. s. 539—545. Virallisohjeissa lähdetään siitä, että oikaisussa kuullaan asianosaisia ('part'). Ks. *handbok för inskrivningsmyndighet* jakso 5.11. s. 2.

Jos merkinnän poistamista — eli myönteisen kirjaamisratkaisun muuttamista kielteiseksi — on pyytänyt kiinteistön omistaja, on legaalista panttivelkojaa epäilemättä kuultava; panttivelkoja on se, jonka oikeutta korjaaminen koskee. Yhdentekevää on, onko merkinnällä varoitusfunktio vaiko oikeutta perustava funktio. Funktioiden erilaisuus sen sijaan tulee esille kysyttäessä, vaatiiko korjaus panttivelkojan suostumusta. Tällöin saa merkitystä muun muassa se seikka, tarkoittaako ehdotettu 10 § aseman tosiasiallista vaiko oikeudellista heikkenemistä. Informatiivisessa kirjaamisessa merkinnän poistaminen heikentää velkojan asemaa vain epäsuorasti: maksunsaantioikeutta ei viran puolesta oteta huomioon eksekuutiossa, uusi omistaja saattaa uskoen virheellisesti saaneensa hyväkseen ekstinktion kiistää maksuvelvollisuutensa jne. Poistamisella ei sen sijaan ole vaikutusta oikeuden sivullissitovuudelle tai etuoikeudelle. Oikeutta perustavassa kirjaamisessa — samoin kuin merkinnöissä, joihin liittyy kollisionratkaisuseuraamuksia[106] — poistaminen taas epäilyksittä oikeudellisesti heikentää siinä määrin panttivelkojan asemaa, että korjaamiseen vaaditaan hänen suostumuksensa.

Mielestäni ehdotetun 10 §:n tulkinnassa lähtökohdaksi ei voida ottaa sitä, että suostumus vaaditaan vain, jos korjaaminen kyseisessä yksittäistapauksessa johtaa ennakoitavissa kollisioissa oikeudenhaltijan heikompaan asemaan kuin ennen korjausta vallinnut tilanne. Esimerkiksi lainhuutoratkaisun korjaaminen hylkäämällä virheelliseen selvitykseen perustunut hakemus[107] heikentää

[106] Tällainen merkintä on esimerkiksi ulosmittausmerkintä, joka vaikuttaa UL 7:3.2:n ja 7:8.3:n nojalla kollisioratkaisuihin.

[107] Tätä lienee pidetty säännöksen soveltamisen toisena tyyppitilanteena. Ks. HE 1986:191 s. 18. Vrt. OM 1983:2 s. 25, jossa korjaamisinstituution ulkopuolelle vielä oli jätetty tapaukset, joissa rekisteriin merkitty virheellinen ratkaisu perustuu virheelliseen lain soveltamiseen tai vääriin tosiseikkoihin.

Korjaamissäännösten soveltamisala muodostuisi näin olennaisesti laajemmaksi kuin Ruotsin JB:ssä. Viimeksimainitussa oikaisu tulee kysymykseen vain, jos kirjaus sisältää kirjoitusvirheestä tai vastaavasta huomaamattomuudesta ('förbiseende') johtuvan ilmeisen virheen. Kirjaaminen on siis suoritettu vastoin kirjaamistuomarin oletettua tarkoitusta. Jos taas virhe johtuu saannon yms. aineellisoikeudellisesta virheestä tai kirjaamisoikeudellisen säännöksen sivuuttamisesta, oikaisu on periaatteessa saatavissa vain valittamalla tai erillisellä oikeudenkäynnillä. Oikeuskäytännöstä ks. NJA 1973 s. 379 ja SvJT 1971 rf s. 73. Jälkimmäisessä ratkaisussa lähtökohta oli seuraava. A oli lahjoittanut kullekin kolmesta lapsestaan yhden neljäsosan tilasta RN:o 5:1. Lapset saivat joulukuussa 1969 lainhuudon kukin yhteen neljäsosaan tilasta. Syyskuussa 1970 A pyysi oikaisua, sillä lahjakirja oli ollut virheellinen. Hänen tarkoituksenaan oli ollut, että määräala, jonka lohkominen oli tuolloin vireillä ja joka sittemmin lainhuudon jälkeen merkittiin kiinteistörekisteriin tilana RN:o 5:4, ei sisältynyt lahjoitukseen. Tästä syystä A vaati, että tilan RN:o 5:4 lehdelle tuli merkitä, että tilan RN:o 5:1 lehdellä oleva merkintä lapsille myönnetystä lainhuudosta oli virheelli-

kieltämättä omistajan asemaa kollisiossa, joskin epäselvää on, mikä vaikutus jo myönnetyn lainhuudon 'kumoamisella' on.[108] Suurempi vaikutus lienee sillä, että omistaja menettää mahdollisuuden käyttää kiinteistöä vakuutena ja että hän ei saa lainhuudon kaltaista ensikäden todistusta omistuksestaan.

Näin ollen merkinnän poistaminen myös informatiivisessa kirjaamisessa edellyttää legaalisen panttivelkojan suostumusta.

Selvää on, että ehdotuksen 11 §:n mukainen rekisterin korjaaminen vaatii, että legaalinen panttivelkoja saa tilaisuuden tulla kuulluksi.

4.4. LEGAALISEN PANTTIOIKEUDEN SYNNYN ESTÄVISTÄ TEKIJÖISTÄ

a. Alustavia huomautuksia

Olen tarkastellut edellä legaalisten panttioikeuksien syntymistä olettaen, että kiinteistön omistajan vallintavalta on ollut rajoittamaton ja että panttioikeuden tosiseikaston toteutuminen on tapahtunut velkasuhteen alkuperäisen velallisen (esim. verovelvollisen tai lainansaajan) edelleen omistaessa kyseisen kiinteistön. Tässä jaksossa pyrin selvittämään, mikä vaikutus legaalisten panttioikeuksien syntymiseen on eräillä omistajan vallintavaltaa rajoittavilla oikeustiloilla. Otan tutkittavaksi kolme mainitunlaista tilannetta, eksekuutiotilan (b.), vireillä olevan riidan paremmasta oikeudesta kiinteistöön (c.) sekä ulosmittauksen esteen olemassaolon (d.). Omistajanvaihdosten vaikutusta legaalisen panttioikeuden perustavaan tosiseikastoon tarkastelen seuraavassa pääjaksossa (5.). Edellä pääjaksossa 3. toimittamani positiivisen oikeuden tarkastelu näytti osoittavan, että ainakin eräissä tapauksissa legaalisen panttioikeuden tosiseikasto voi omistajanvaihdoksesta riippumatta toteutua ja panttioikeus näin saada sille tyypilliset oikeusvaikutukset. Pääjaksossa 5. yritän löytää mainituista tilanteista säännönmukaisuuksia positiivisessa oikeudessa vallitsevan periaatteen hahmottamiseksi.

---

nen ja että A omisti yksin tilan RN:o 5:4. Oikaisupyyntö hylättiin perusteluin, että oikaisu merkitsi A:n kirjaamista tilan RN:o 5:4 (osa)omistajaksi ilman saantokirjaa, mikä olisi vastoin LF:n säännöksiä.

Virallisohjeista Ruotsin oikeudessa ks. *handbok för inskrivningsmyndighet* jakso 5.11. s. 1. Norjan osalta ks. *Harbek—Solem* s. 166—171.

[108] Voidaan muun muassa kysyä, saako myöhemmin hylätty lainhuutohakemus aikaan UL 4:26:ssä tarkoitetun suojavaikutuksen entisen omistajan velkojiin nähden tai katsotaanko uuden omistajan joka tapauksessa hakeneen lainhuutoa KiinA 17.1 §:n mielessä määräajassa.

Eksekuutiotila ja vireillä oleva riita paremmasta oikeudesta kiinteistöön ovat käsitteinä varsin selviä. Ensiksimainittu tarkoittaa, että kiinteistö, johon legaalinen panttioikeus kohdistuu, on ulosmitattu tai kuuluu konkurssivarallisuuteen.[1] Eksekuutiotila estää kiinteistöön kohdistuvien sopimusperusteisten panttioikeuksien perustamisen. UL 7:3.2 ja KS 10 § kieltävät kiinnityksen vahvistamisen eksekuutiotilassa olevaan kiinteistöön, ja tavanomaisoikeudellisesti puolestaan on katsottu, että kiinteistön omistaja ei saa pantata omistajankiinnityksenä hallussaan olevia tai eksekuutiotilan aikana haltuunsa saamiaan kiinnitettyjä velkakirjoja.[2] Jaksossa b. kysyn, sovelletaanko samaa sääntöä myös legaalisiin panttioikeuksiin — toisin sanoen, estääkö kiinteistön ulosmittaus tai kuuluminen konkurssivarallisuuteen legaalisen panttioikeuden syntymisen.

Vireillä oleva riita omistusoikeudesta kiinteistöön on LL 11 §:n mukaan este lainhuudon myöntämiselle.[3] Riidan *vireilläolollа* lienee tarkoitettu jo tuomioistuimessa käsiteltävänä[4] olevaa omistusoikeusriitaa, jolloin siis saannonmoite- tai kaupanpurkuhaasteen tiedoksianto lainhuudon hakijalle estää sitä ennen tai sen jälkeen haetun lainhuudon myöntämisen.[5] Hakemus on LL 11 §:n mukaan lykättävä uuteen oikeudenkäymistilaisuuteen odottamaan riidan lainvoimaista ratkaisua. Muissa suhteissa on täysin sääntelemättä, millainen omistajahaltijan kompetenssi ja käyttövalta on välitilan aikana tai rajoittaako välitila jossain suhteessa hänen kelpoisuuttaan kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien perustamiseen. Jaksossa c. tutkin tätä kysymystä nimenomaan

[1] Tähän voidaan rinnastaa se harvinainen tilanne, jossa kiinteistö muodostaa osan akordivarallisuudesta.

[2] Ks. *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 73 lähteineen.

[3] Ks. *Havansi* LM 1980 s. 113—116.

[4] Näin LVK 1927:1 s. 17.

[5] LL 11 § estää jo vireilläolevan lainhuutohakemuksen hyväksymisen. Tämä poikkeaa muun muassa kiinnitysasioissa vallitsevasta kirjaamisoikeudellisesta pääsäännöstä, että myöhemmin sattuva seikka ei periaatteessa estä hakemuksen hyväksymistä. Kyseisestä pääsäännöstä ks. *Caselius* DL 1926 s. 68 ja *Havansi,* Pantin takaisinsaannista s. 138—139. Havansi huomauttaa, ettei väliintuleva konkurssi estä velkakiinnityshakemuksen jatkokäsittelyä vahvistamiseen saakka ja että sama sääntö koskee väliintulevaa ulosmittausta. Toisaalta on LL 11 §:n sanamuodon valossa ilmeistä, ettei erehdyksessä myönnetty lainhuuto ole kumottavissa muutoin kuin oikaisukanteella. Itseoikaisu ei tässä tapauksessa vallitsevan, tavanomaisoikeudellisen tulkinnan mukaan tule kysymykseen. Ks. esim. *Zitting-Rautiala* s. 127—128 ja *Rautiala,* Lainhuudatuksesta s. 132—135.

Sen sijaan esityksessä laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä käyttöön otettavasta korjaamisinstituutiosta seurannee, että vastoin LL 11 §:ääkin myönnetty lainhuuto on ehdotuksen 10 §:n perusteella oikaistavissa: ratkaisu on nimittäin perustunut »ilmeisen virheelliseen lain soveltamiseen». Ks. HE 1986:191 s. 18. — Ruotsin kirjaamisjärjestelmässä korjaus ei, kuten edellä jaksossa 4.3 todettiin, olisi mahdollinen.

legaalisia panttioikeuksia silmälläpitäen, sillä kysymyksellä on liittymäkohtia jaksossa 5.2 tarkastelemaani legaalisten panttioikeuksien sivullissitovuuteen etenevässä sivullissuhteessa.

Ulosmittauksen este terminä sisältää hyvin erityyppisiä tilanteita. Siihen kuuluvat ensinnäkin tapaukset, joissa omistajan henkilöluottokompetenssia on *sopimuksella tai oikeustoimella rajoitettu.* Kirjallisuudessa on viime aikoina varsin yksimielisesti katsottu, että luovutusoikeustoimessa voidaan määrätä siinä tarkoitettua omaisuutta koskeva luovutuskielto[6], josta seuraa UL 4:9:n nojalla myös omaisuuden ulosmittauskelvottomuus. Yksinomaista ulosmittauskieltoa ei sen sijaan ole pidetty tehokkaana.[7] — Vallitseva käsitys, jonka mukaan mainittu luovutuskielto johtaa ulosmittauskieltoon, voidaan riitauttaa teoreettisin perustein. Kiellon oikeusvaikutuksia on erityisesti kotimaisessa kirjallisuudessa pidetty 'velvoiteoikeudellisina': kielto ei pääsääntöisesti sido kolmatta eikä siis aiheuta hänen saantonsa tehottomuutta.[8] Kiellonvastainen disponointi

---

[6] Määräys on rajoituksitta tehokas vastikkeettomissa oikeustoimissa; vastikkeellisissa vaaditaan, että luovutuskielto on asetettu luovuttajan intressissä. Ks. vanhemman kirjallisuuden osalta *Ellilä,* Yleiset opit s. 348—349, *Halila,* Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 118, *Hakulinen,* Velvoiteoikeus I s. 6 ja *Kivimäki-Ylöstalo* s. 350—351. Vrt. *Hernberg* (Festskrift Grotenfelt) s. 273. Uudemmasta kirjallisuudesta Suomen osalta ks. *Havansi,* Takavarikko s. 652, *sama,* Panttioikeus osakkeeseen I s. 382 sekä *Halila-Havansi* s. 126 ja Ruotsin osalta *Hessler* s. 465 ja *Forssell* s. 180—181. Ruotsin oikeuskäytännöstä ks. NJA 1986 s. 16. Ratkaisussa katsottiin, että lahjoitukseen otettu ehto, jonka mukaan lahjoitettu kiinteistö voitiin edelleenluovuttaa vain lahjoittajan suostumuksella, sitoi lahjansaajan velkojia. Kiinteistöä ei voitu asettaa takavarikkoon lahjansaajan velasta. Hovioikeus oli ollut eri kannalla lähtien siitä, että vain kategorinen luovutuskielto oli tehokas. *Gregow* (s. 72) katsoo, että vain kategorinen luovutuskielto estää ulosmittauksen; muunlainen kielto aiheuttaa vain rajoituksia esineen pakkomyynnissä. Jos kiellon mukaista myyntiä ei pystytä toimittamaan, ulosmittaus on itseoikaisuin kumottava. Pakkomyynnin rajoituksista Suomen oikeudessa ks. myös *Hongell* SPL 1986 s. 213—215.

[7] Ks. esim. *Kivimäki-Ylöstalo* s. 351 ja *Halila-Havansi* s. 126. Ruotsin osalta ks. esim. *Olivecrona,* Utsökning s. 67.

Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa UL:ksi oli säännös (4:7.2), jossa sallittiin vastikkeettomaan oikeustoimeen liittyvä pelkkä ulosmittauskielto. Ks. LVK 1891. Säännöstä ei lähemmin perusteltu, ja UL:n valmistelun jatkuessa ehdotettu säännös jätettiin syytä ilmoittamatta pois keisarillisesta esityksestä.

[8] Ks. *Kivimäki-Ylöstalo* s. 350, jonka mukaan tästä säännöstä on poikkeuksia. Irtainten esineiden suhteen esineoikeudellinen vaikutus saadaan aikaan lunastusehdolla. Samoin saatavan siirtokielto estää siirronsaajaa hakemasta ulos saatavaa. Vihdoin testamenttiin sisältyvä määräys toissijaisesta saajasta aiheuttaa saantojärjestystä loukkaavan testamentin pätemättömyyden. Hessler puolestaan katsoo, että vastikkeettomaan oikeustoimeen perustuva kielto sitonee ('torde') uutta omistajaa, vastikkeellisten sopimusten kyseessäollessa sitovuus on hänen mielestään epäselvää. Ks. *Hessler* s. 465—467. Samalla kannalla näyttää olevan *Forssell* s. 180—181.

johtaa vain vahingonkorvausvastuun kaltaisiin välillisiin sanktioihin, jotka nekin vain poikkeuksellisesti aktualisoituvat. Varsin kyseenalaista mielestäni on, voidaanko mainittua velvoiteoikeudellista 'luovutuskelvottomuutta' pitää UL 4:9.2:ssa tarkoitettuna. Huomattavasti perustellumpaa olisi liittää lainkohdan tarkoittama ulosmittauskielto vain sellaiseen luovutuskieltoon, joka lähtökohtaisesti johtaa kiellonvastaisen luovutustoimen tehottomuuteen. Näin ollen kussakin yksittäistapauksessa jouduttaisiin erikseen ratkaisemaan, mitä (sivullissuhdetason) seuraamuksia kieltoon liittyy.[9] Vallitseva kanta nimittäin johtaa siihen, että luovutuskielto muodostuu itse asiassa sellaiseksi »pelkäksi ulosmittauskielloksi», johon perinteisesti on suhtauduttu torjuvasti siihen liittyvän väärinkäytösvaaran takia.[10] Lähden tässä jaksossa kuitenkin vallitsevasta käsityksestä, että oikeustoimiperusteinen luovutuskielto sisältää täydellisen, itsestään vaikuttavan ulosmittauskiellon.

Koska konkurssi käsittää lähtökohtaisesti velallisen ulosmittauskelpoisen varallisuuden (KS 48.1 §), luovutuskielto aiheuttaa, ettei mainittu omaisuus myöskään sisälly konkurssivarallisuuteen.[11]

Kiinteistöä koskevasta luovutuskiellosta seuraa johdonmukaisesti myös panttauskielto; omistaja on kieltoon liittyvien sanktioiden uhalla estynyt perustamasta kiinteistöön panttioikeuksia. Luovutuskiellon oikeusseuraamuksiin otetusta periaatteellisesta kannasta riippuu, missä määrin omistaja voi ryhtyä kiinteistön panttauksen edellyttämiin esitoimiin. Jos kielto aiheuttaa panttauksen tehottomuuden, omistajan tai velkojan kiinnityshakemus on hylättävä. Omistajalla ei ole KiinA 3 §:n edellyttämää »täyttä omistus-oikeutta» kiinteistöön.[12] Vastoin kieltoa (esim. omistajankiinnityksen avulla) tapahtunut pant-

---

[9] Tanskan oikeudessa myös yksinomainen ulosmittauskielto on tehokas (RPL 514 §). Tehokkuus kuitenkin edellyttää, että omistajalla (velallisella) ei ole vapaata määräämisvaltaa ja että luvattoman disponoinnin estämiseksi »er truffet rimelige foranstaltninger». Kiinteistöjen kohdalla kyseinen varmistustoimi on (disponointi)kiellon kirjaaminen. Ks. *Andersen-Skouvig-Sørensen-Walbom* s. 224—225 lähteineen.

[10] Hessler kytkee toisesta näkökulmasta yhteen luovutuskiellon vaikutukset toisaalta asianosaissuhteessa ja toisaalta sivulliseen nähden. Hän katsoo, että »om ett överlåtelseförbud vid en icke benefik transaktion antas sakna varje verkan mot tredje man, det måhända i vissa fall kan te sig tveksamt om det *ens har någon verkan i partsförhållandet.*» Ks. *Hessler* s. 467.

[11] Vrt. Tanskan osalta *Ussing,* Almindelig Del s. 225—226.

[12] *Tepora* (Omistuksenpidätyksestä s. 671) pitää KiinA 3 §:n vaatimusta osoituksena yleisestä periaatteesta, jonka mukaan täysin kehittynyt omistusoikeus on edellytys kiinnityksen vahvistamiselle. KiinA 3 §:n lainhuutovaatimuksesta ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 210—213.

taus on lähtökohtaisesti tehoton.[13] Samalla kiellonvastainen kompetenssinkäyttö voi aiheuttaa sen oikeustoimen, johon omistajan saanto on perustunut, raukeamisen.[14]

> Tehottomuusseuraamus ja raukeamisseuraamus ovat erillisiä oikeusseuraamuksia. Myös tehottomaksi jäävä disponointi voi periaatteessa johtaa saanto-oikeustoimen raukeamiseen.[15] Toisaalta vilpittömän mielen suojasta, jonka luovutuksensaaja yms. saa kiellon vastaisessa disponoinnissa, ei vielä seuraa, että hän olisi myös suojattu oikeustoimen (esim. testamentin) raukeamisesta johtuvaa oikeudenmenetystä vastaan. Tosin yleensä näin lienee laita — ei ole mielekästä kytkeä näiden kollisioiden ratkaisuja *eri* tosiseikastoihin.

Jos taas lähtökohtana on luovutuskiellon 'velvoiteoikeudellisuus', kiinnityshakemuksen hylkääminen ei tule kysymykseen. Myöskään kirjaamisen tosiasiallisen luotettavuuden varmistustarve ei voi johtaa panttauksen epäämiseen. Kantaa, ettei panttauksen kiellonvastaisuus voi tulla kirjaamismenettelyssä arvosteltavaksi, tukee kyseisten kieltojen jääminen kirjaamisen ulkopuolelle. Suomen kirjaamisjärjestelmässä oikeustoimien aiheuttamien vallintarajoitusten kirjaamista ei — toisin kuin esimerkiksi Ruotsin oikeudessa — ole järjestetty[16], mistä johtuen kirjaamistuomari pystyisi käytännössä vain harvoin estämään vastoin kieltoa tapahtuvan kiinteistön kiinnittämisen.

---

[13] Näin *Forssell* s. 180 ja *Havansi,* Esinevakuudet s. 90—91. Havansi kuitenkin katsoo, että panttaus on pätevä, jos pantinsaaja oli bona fide kiellon suhteen. Forssell taas näyttää lähtevän siitä, että vilpittömän mielen suoja edellyttää sen yleisten kriteerien (hallinnan yms.) olemassaoloa. Kiinteistöjen kohdalla yksi mahdollisuus olisi soveltaa analogisesta MK 11:4:n ja KS 46 §:n i) kohdan periaatetta; vilpitön mieli ja kirjaamisakti — erehdyksessä vahvistettu kiinnitys — aikaansaisivat ekstinktion pantinsaajan hyväksi.

Ekstinktion myöntäminen merkitsisi välttämättä omaisuuden muuttumista panttisaatavan osalta eksekuutiokelpoiseksi. Panttivelkojan käynnistämää eksekuutiota ei estäisi se, että omaisuus oli tehokkaalla sopimusehdolla alunperin määrätty eksekuutiokelvottomaksi. Selvää tietenkin on, että muut velkojat eivät voisi osallistua eksekuutioon. Eksekuution esteen ulottuvuuden tulkinnasta taas riippuisi, onko mahdollinen eksekuutiossa muodostuva ylijäämä ulosmittauskelpoista omaisuutta, jonka käyttämistä heidän saataviensa suorittamiseksi muut velkojat voivat vaatia.

[14] Tämä koskee erityisesti testamenttiin sisältyneen luovutuskiellon rikkomista. Ks. esim. *Aarnio,* Suomen jäämistöoikeus II s. 163, joka katsoo testamenttiin perustuvan luovutuskiellon rikkomisen voivan johtaa testamenttisaannon perääntymiseen, jos kiellolla on ollut testamentin tekijälle olennainen merkitys ja kysymyksessä on näin ollut purkava ehto.

[15] Vrt. *Hessler* s. 467—468. *Aarnio* näyttää puolestaan näkevän saannon raukeamisen ja kiellonvastaisen oikeustoimen tehottomaksi julistamisen toisensa poissulkevina. Hän (mt. s. 163) nimittäin toteaa: »Siinä tapauksessa, että kysymyksessä *ei ole* purkava ehto, voidaan *kiellonvastainen oikeustoimi julistaa tehottomaksi.*»

[16] Ruotsin osalta ks. *Koulu—Hämäläinen* s. 80 lähteineen.

Luovutuskielto, jota on lainsäädännössä usein ja tarpeettomasti täydennetty nimenomaisella ulosmittauskiellolla, voi olla myös *legaalinen*. Legaalinen luovutuskielto aikaansaa automaattisesti ulosmittauskiellon. Tunnettu esimerkki legaalisesta, yhdistetystä luovutus- ja ulosmittauskiellosta on jäämistölainsäädäntöön kuuluva PK 12:6, joka kieltää omistajaa käyttöoikeuden haltijan suostumuksetta luovuttamasta tai panttaamasta käyttöoikeuden kohteena olevaa omaisuutta tai muulla tavoin siitä määräämästä. Lainkohdan toisen momentin mukaan kiellonvastainen toimenpide on »pätemätön käyttöoikeuden haltijaa kohtaan.»

Vihdoin myös pelkkä ulosmittauskielto, joka kieltää kiinteistön ulosmittaamisen, on mahdollinen. Kiinteistöä koskevat 'puhtaat' ulosmittauskiellot ovat erittäin harvinaisia. Ainoa positiivisoikeudellinen esimerkki puhtaasta ulosmittauskiellosta lienee SakkoUL 9 §:n säännös, joka kieltää ulosmittaamasta kiinteää omaisuutta, josta sakotettu ja eräät hänelle läheiset henkilöt saavat tarpeellisen asuntonsa ja toimeentulonsa.[17] Koska tämäkään säännös ei rajoita ulosmittausta muusta velasta, jäljempänä asetettua ongelmaa ei synny.

Kahdessa ensiksimainitussa tapauksessa herää kysymys, estääkö mainittu rajoitus legaalista panttioikeutta syntymästä. Tässä muodossaan kysymys on epäilemättä liian yleiseksi asetettu. Varsinainen pääongelma on muotoiltavissa esimerkiksi seuraavasti: mitä ominaisuuksia maksunsaantioikeudella tulee olla, jotta eksekuutio mainituissa tapauksissa on mahdollinen? Tämä kysymys on perinteisen ulosmittauskieltojen ulottuvuusongelman peilikuva. Vanhastaan on kysytty, kuinka poikkeuksettomia näennäisesti täydelliset ulosmittauskiellot ja ulosmittauksen rajoitukset ovat ja missä tapauksissa eksekuutio kiellosta huolimatta on toteutettavissa. Tässä tutkimuksessa pyrin selvittämään yksinomaan, seuraako sellaisesta tosiseikastosta, joka perustaa legaalisen panttioikeuden, myös mainitun eksekuution esteen murtuminen. Toisin sanoen: onko legaalisen panttioikeuden toteuttamiseksi mahdollista käynnistää tässäkin tilanteessa kiinteistöeksekuutio?

b. Kiinteistö on eksekuution kohteena

UL ei — toisin kuin mitä monissa muissa oikeusjärjestyksissä on menetelty — liitä kiinteistön ulosmittaukseen etuoikeusvaikutusta. Hakijavelkojalle välttämätön oikeusaseman ja sen edustaman varallisuusarvon 'jäädytys' saadaan aikaan rajoittamalla velallisen kompetenssia ja reaalitaloudellista käyttöval-

[17] Ks. *Ellilä*, Yleiset opit s. 346, joka katsoo säännöksessä olevan kyseessä velallisen erottamisedun laajennuksen.

taa. Ulosmittaustila estää velallista disponoimasta kiinteistöstä tai siihen kuuluvista ainesosista tai tarpeistosta. Ei-sallitun disponoinnin sanktiona on oikeustoimen tehottomuus ja rangaistusuhka.[18] UL 4:25 puolestaan on ilmaus käyttörajoituksesta: kiinteistöön substanssiin kajoava käyttö on kielletty. Kieltoa tehostaa rangaistusuhka.[19]

On ilmeistä, ettei UL:n kompetenssi- ja käyttörajoituksia laadittaessa silmällä pidetty legaalisia panttioikeuksia.[20] Legaaliset maksunsaantioikeudet eivät johdu omistajan luovutus- tai panttauskompetenssin käytöstä; ne eivät myöskään yleensä ole seurausta kiinteistön reaalitaloudellisesta käytöstä muu-

---

[18] Ks. *Forsman* s. 285, *Wrede,* Ulosottotoimi s. 359—361, *Hyvönen,* Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta s. 349 ja *Halila,* Ulosmittaus s. 72. Rikosoikeudellisesta vastuusta ks. *Johanson* JFT 1933 s. 136—137, *Honkasalo,* Suomen rikosoikeus, erityinen osa III s. 148—150 ja *Ellilä,* Yleiset opit s. 548—550. Sallittuja ovat vain karjatuotteitten ja mahdollisesti sadon luovutukset. *Halila-Havansi* (s. 171) puoltavat sadonmyynnin hyväksymistä silloin, kun se on välttämätöntä velallisen omaa tai hänen perheensä elatusta varten. Toisaalta he asettavat yleisrajoituksen: velallinen ei saa yleensäkään hoitaa kiinteistöä saadakseen siitä henkilökohtaista voittoa. Sallitun kompetenssinkäytön rajoista väiteltiin vilkkaasti 1930-luvulla JFF:n keskustelukysymykseen n:o 4/1931 annetuissa vastauksissa. Ks. *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 278—280 ja *Granfelt* JFT 1931 s. 486—487.

Luovutus pätevöityy saantosuojan edellytysten täyttyessä. UL 7:8.3 suojannee kiinteistön käyttöoikeuden yms. luovutuksensaajaa.

[19] UL 4:25:sta ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 361, *Huhtinen* (Ulosotto) s. 116 ja *Halila-Havansi* s. 171.

RL 16:17.2:n ja 16:18:n tulkinnasta ks. *Honkasalo* mt. s. 148.

Tanskassa ja Norjassa käyttövalta on järjestelmän rakenteellisista eroavaisuuksista johtuen toisin säännelty. Ulosmittauksen katsotaan rajoittavan käyttövaltaa samalla tavoin kuin sopimusperusteisen panttioikeuden. Kiinteistön käytön tulee olla perusteltavissa ('forsvarlig') tai kuulua kiinteistön säännönmukaisen käytön ('regelmaessig drift') piiriin. Ks. esim. *Gomard* s. 155—156 ja *Melteig* s. 111.

[20] Poikkeuksena oli maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, joka otettiin huomioon muun muassa kiinteistön panttaamista sääntelevässä UL 7:3.2:ssä.

Mainittu lainkohta kieltää vain kiinnityksen vahvistamisen. Avoimeksi jää, miten kirjaamistuomarin on meneteltävä silloin, kun velkoja hakee kiinnitystä ulosmitattuun kiinteistöön eikä kyseessä ole lainkohdan tarkoittama poikkeustapaus. Kirjallisuudessa on viime aikoina katsottu, että hakemusta ei tarvitse tai ole pakko hylätä, vaan hakijan pyynnöstä asian käsittely voidaan lykätä, kunnes ulosmittaus joko raukeaa tai johtaa pakkomyyntiin. Ks. *Alkio* s. 420 ja *Rautiala,* Kiinnityksestä s. 66. Vrt. *Zitting-Rautiala* s. 160 verr. 141, jotka eivät kiinnityksen osalta — toisin kuin lainhuutoa käsitellessään — mainitse lykkäysmahdollisuudesta.

Koska myös vireillä oleva kiinnityshakemus joudutaan ottamaan eksekuutiossa huomioon — kysymystä käsitellään tarkemmin pääjaksossa 7. — ja sille lasketaan jako-osuus, pitäisin tarkoituksenmukaisimpana ja myös teoreettisesti oikeimpana ratkaisuna kiinnityshakemuksen hylkäämistä. Siitä, että omistaja-velallisen kiinnityshakemus on hylättävä, ei voitane olla eri mieltä.

toin kuin hyvin yleisessä mielessä. Näin ollen voitaisiin näennäisperusteluna todeta, että legaalisiin panttioikeuksiin johtava 'kompetenssinkäyttö' on tarkoitettu jäämään UL:n rajoitusten ulkopuolelle. Samaa voidaan väittää myös KS:öä silmälläpitäen.[21]

Legaalisten panttioikeuksien tarkoitus tukee voimakkaasti hypoteesia. Panttioikeuden konstituoimisella pyritään useimmiten helpottamaan perintää maksuhäiriötilanteissa: on johdonmukaista olettaa, että muun velkojan käynnistämä eksekuutiotila ei estä legaalisen panttioikeuden syntymistä ja eksekutiivista toteuttamista.[22] Korkea-asteisen etuoikeuden käyttäminen sivullissitovuuden tehosteena viittaa samoin siihen, että kilpailevien velkojien olemassaolo on otettu huomioon.[23]

Eräät legaaliset panttioikeudet konkretisoituvat silloin, kun omistaja lyö laimin säädetyn hoito- tai kunnossapitovelvoitteen. Tyypillinen esimerkki on MPL 21a §, joka oikeuttaa lain nojalla myönnettyjen avustusten takaisinperintään, mikäli omistajalle asetettu metsän hoitovelvollisuus jätetään täyttämättä.[24] Eksekuutiotila ei ymmärrettävästi vapauta omistajaa mainituista jul-

[21] Vrt. Ruotsin KL 195 §, jossa »(m)ed panträtt i fast egendom likställes vid tillämpning av denna lag annan särskild förmånsrätt som gäller i egendom och ej grundas på utmätning eller betalningssäkring.» Säännös koskee kiinteistösuoritteita, joiden käsite sisältää Ruotsissa sekä klassiset kiinteistösuoritteet että kertasuoritustyyppiset legaaliset panttioikeudet. Ks. *Walin-Rydin* s. 66 alaviite 8.

[22] Ks. *Forsman* s. 177 ja *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 353. Ruotsin oikeutta tulkintatukena käytettäessä on kiinnitettävä huomiota järjestelmien erilaisuuteen. Ruotsissa kiinteistön ulosmittaukseen liittyy etuoikeus, minkä seurauksena omistaja-velalliselle jää laaja disponointivalta. Ks. edellä alaviite 19.

Viimeksimainittu on yhteistä kaikille eksekuutiojärjestelmille, joissa ulosmittaus rinnastuu etuoikeuden osalta panttaukseen. Ks. esim. *Melteig* s. 111, joka toteaa, ettei ulosmittaus estä velallista luovuttamasta kiinteistöä tai perustamasta siihen kohdistuvia panttioikeuksia, rasitteita jne. Ulosmittaus jää joka tapauksessa rasittamaan kiinteistöä parempaa etuoikeutta nauttien kuin myöhemmin luovutetut tai perustetut oikeudet. Viimeksimainituilla ei siksi ole merkitystä hakijavelkojan maksunsaantimahdollisuuksille, jotka »er det eneste hensyn som begrunner beskjaering av eierens eiendomsrådighet.»

[23] Rodhe huomauttaa UB:n esitöissä ja kirjallisuudessa lähtökohtana olleen, että FRL 6 §:n etuoikeutta nauttivat kiinteistösuoritteet suoritetaan tällä etuoikeudella riippumatta siitä, onko ja milloin kiinteistö tullut ulosmitatuksi. Ks. *Rodhe* s. 470 lähteineen. Vrt. *Walin-Rydin* s. 71, joka korostaa, että FRL ei periaatteessa sääntele velallisen legitimaatiota eikä sitä, onko vilpittömän mielen suoja mahdollinen.

[24] Yllä kuvattu kysymyksenasettelu syntyy nimenomaan vuoden 1967 MPL:n kohdalla. Mainittu laki käyttää tosiasiallista sivullissitovuutta sidonnaisuuden aikaansaamiseen. Sen sijaan ehdotuksessa MPL:n kokonaisuudistukseksi käytetään panttioikeuskonstruktiota, jonka seurauksena mainitussa tilanteessa ei voida — eikä ole tarpeen — puhua legaalisen panttioikeuden syntymisestä edes kuvaannollisesti. Jälkimmäisessä tapauksessa uuden

kisoikeudellisista velvollisuuksista, ja vastuun realisoituminen eksekuutiotilassa on laiminlyönnin luonnollinen seuraus.

> Kiintoisan ja jossain määrin rinnasteisen vertailuilmiön muodostaa AsOYL 16 §:n mukainen huoneiston ottaminen yhtiön haltuun. On katsottu, että haltuunotto ei ole mahdollinen, jos huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat siirtyneet uudelle omistajalle[25], osakkeet on ulosmitattu tai ne ovat joutuneet osaksi konkurssivarallisuutta.[26] Yhtiön oikeus haltuunottoon mainituissa eksekuutiotilanteissa merkitsisi *Havansin* mukaan täysimittaisen legaalisen panttioikeuden myöntämistä yhtiölle. Panttioikeus taas edellyttäisi KiinA 22.4 §:n kaltaisen nimenomaisen, lainsäädännöllisen tuen olemassaoloa.
>
> Vallitsevan eksekuutiotilan 'murtaminen' ja tietyn velkojatahon aseman parantaminen sivulliseksekuution jo vireilläollessa ei Havansin kannan mukaan ole luvallista *ilman nimenomaista, siihen oikeuttavaa lainsäännöstä*. Esimerkki kyseisestä nimenomaisesta säännöksestä on KS 10.1 §, joka sallii maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden 'pysyvyyskiinnittämisen'.[27] Legaalisiin panttioikeuksiin näyttäisi automaattisesti sisältyvän kyseisenlainen eksekuutiotilan murtava voima: nimenomaista KS 10.1 §:n kaltaista säännöstä ei tarvita.

Eräät legaaliset panttioikeudet ovat kuitenkin funktioltaan täysin rinnastettavissa niihin sopimusperusteisiin panttioikeuksiin, joiden perustamista eksekuutiotilan aikana sekä UL että KS voimakkaasti rajoittavat. Tyypillinen esimerkki on se legaalinen panttioikeus, joka liittyy julkisista varoista myönnettyihin kiinteistökohtaisiin lainoihin. Lainan hakeminen ja vastaanotto aikaansaavat panttivastuun syntymisen.

Epäselvää on, kuuluuko lainanotto omistaja-velalliselle jätetyn toimintavapauden piiriin. Tosin kielteinenkään vastaus ei vielä ratkaise, voiko legaalinen panttioikeus muita velkojia sitovasti syntyä. Käsitteellisesti on varsin vaikeaa sijoittaa lainanottoa omistajan hoito- ja kunnossapitovelvollisuuden piiriin:[28] kyseinen velvollisuus tähtää vallitsevan tilan säilyttämiseen. Myönteinen vastaus seuraa tässäkin tapauksessa versio in rem -ajattelusta. Edulliset lainaehdot, tiukka tarkoitussidonnaisuus ja varojen käytön valvonta aiheuttavat,

---

omistajan sidonnaisuus syntyy jo metsänparannusvarojen käytön hetkellä. Ks. edellä jakso 3.8.a.

[25] Ks. *Krook*, Aktieägarens betalningsskyldighet i bostadsaktiebolag s. 271—277. Ks. jäljempänä jakso 5.4, erityisesti alaviite 1.

[26] Näin *Havansi*, Panttioikeus osakkeeseen I s. 262—265. Vrt. *Krook* mt. s. 275 alaviite 360 ja s. 277.

[27] Ks. *Havansi*, Panttioikeus osakkeeseen I s. 263.

[28] Kyseisestä velvollisuudesta ja sen sanktioista ks. *Halila-Havansi* s. 171.

että lainanotto koituu säännönmukaisesti lainansaajan objektiiviseksi eduksi.[29] Julkiset lainat ovatkin tämän ilmauksena säännönmukaisesti erityissäännöksin (esim. MPL 26 §) vapautetut holhouslain lainanotto- ja panttausrajoituksista.

Kirjallisuudessa on saanut huomiota osakseen erityiskysymys, voiko omistaja ulosmittaustilan aikana käynnistää kiinteistötoimituksen. *Hyvönen* on vastannut kysymykseen kielteisesti tosin huomauttaen, ettei käytännössä kieltoa kyetä valvomaan.[30] Perusteluna hän viittaa juuri panttioikeutta nauttiviin kustannuksiin; panttioikeuden syntymistä kyseisessäkin tilanteessa Hyvönen tuntuu pitävän itsestään selvänä.

Edellä olen päätynyt siihen, että eksekuutiotilalla ei lähtökohtaisesti ole vaikutusta legaalisten panttioikeuksien syntyyn. Näin ollen on myös selvää, ettei eksekuutiotila estä niiden kirjaamista. Informatiivisen kirjaamisen kyseessäollessa samaan tulokseen päästään myös sillä perusteella, että kirjaamisen tehtävänä on tiedonvälitys. Kannan ottaminen kollisiokysymykseen, jonka eksekuution hakijan ja legaalisen panttivelkojan oikeuksien yhtäaikaisuus muodostaa, on informatiivisessa kirjaamisessa tarpeetonta.

Eräissä tapauksissa se kiinteistön omistajan toiminta, joka sisältyy legaalisen panttioikeuden tunnusmerkistöön, on *nimenomaan kiellettyä*. UL lähtökohdista seuraa muun muassa, että kiinteistön luovutus sen tultua ulosmitatuksi on kiellettyä kompetenssinkäyttöä.

Kyseinen UL 7:3:stä seuraava disponointirajoitus on oikeusvertailevasti arvostellen erittäin ankara. Se on kuitenkin selitettävissä sekä oikeus-

[29] Huomaamatta on jäänyt, että legaalisen panttioikeuden kompensoiva arvonlisäys saattaa toteutua vasta kaukana tulevaisuudessa. Näissä tilanteissa — joihin kuuluvat nimenomaan metsänparannustoimet — vapaa lainanotto loukkaa velkojien ja erityisesti etuoikeudettomien ulosmittausvelkojien maksunsaantimahdollisuuksia. Tämä oikeuspoliittinen harhakäsitys ei kuitenkaan vaikuta positiivisoikeudellisen kysymyksen ratkaisemiseen. Ks. edellä jakso 2.4.c. iii.

[30] Ks. *Hyvönen,* Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta s. 349. Lohkominen on erityisasemassa. Se voidaan suorittaa myös määräalan saajaan kohdistuneen ulosmittauksen jälkeen, sillä toimenpiteet koituvat samalla velkojien ja pakkohuutokauppaostajien hyödyksi. Kanta perustuu ilmeisesti oikealle joskin todistamattomalle olettamukselle, että kiinteistöstä saadaan pakkohuutokaupassa parempi hinta kuin määräalasta. Lisäksi kiinteistöeksekuutiossa sovelletaan alimman hyväksyttävän tarjouksen sääntöä. Ks. *Hyvönen,* Kiinteistöjärjestelmä s. 448.

Norjassa on katsottu, ettei panttivelkoja voi vastustaa kiinteistötoimituksien suorittamista, koska toimitukset säännöllisesti ovat epäilyksittä myös velkojan edun mukaisia. Panttivelkojan etujen suojaamiseksi riittää, että rahakorvausten suorittaminen edellyttää maanjakolain (jordskifteloven) mukaan hänen suostumustaan. Ks. *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 95—96.

historiallisin että reaalisin argumentein. Ehdoton määräämiskielto saattaa olla viimeinen jäänne 1700-luvun käsityksestä, jonka mukaan velasta vastaavan kiinteistön luovutus ylipäätään oli tuomittavaa.[31] Vuoden 1734 laissa periaatteen valta-asema jo järkkyi: kiinnitetyn velan ei enää katsottu edes teoriassa estävän kiinteistön luovutusta. Sen sijaan periaate säilytti kantavuutensa silloin, kun kyseessä oli ulosmittaus.[32]

Ehdoton määräämiskielto on myös reaalisin argumentein puolustettavissa. Jos vapaa disponointi sallittaisiin, myyjän ulosmittausvelkojat joutuisivat — puuttuvasta etuoikeudesta johtuen — kilpailemaan ostajan velkojien kanssa. Toisin sanoen ulosmittauksen tuottaman etuoikeuden puuttuminen tekee luovutuskiellon(kin) välttämättömäksi — panttauskiellon tarpeellisuus on itsestään selvää. Totaalinen disponointikielto on seuraus UL:n eksekuutiojärjestelmän rakenteesta.

Ulosmitatun kiinteistön luovutus on tehoton ulosmittauksen hakijavelkojaa kohtaan. Vain hänellä on oikeus vedota luovutuksen (relatiiviseen) tehottomuuteen.[33] Luovutuksen tehottomuus tässä henkilösuhteessa ei kuitenkaan estä sitä saamasta oikeusvaikutuksia muissa suhteissa. Luovutuksen seurauksena luovutuksensaajalle syntyy eksekuutiossa asianosaisasema: eksekutiivinen puhevalta siirtyy hänelle. Ulosottoviranomaisen lienee viran puolesta otettava puhevallan myöntämisen osalta luovutus huomioon, jos se on tullut hänen tietoonsa.[34] Luovutus aikaansaa edelleen sen, että mahdollinen ylijäämä on luo-

[31] Ks. *Larsson* s. 90—91 ja *Holmbäck,* Ägarehypoteket s. 24 alaviite 2.

[32] Ks. *Nehrman,* Inledning s. 318—319 ja *Benckert* s. 80—83.

[33] Ks. *Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista s. 283 ja *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 350. Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1936 I 64. Moiteoikeutta ei ole luovuttajalla tai tämän konkurssipesällä (KKO 1943 II 159) eikä muilla velkojilla (KKO 1927 II 368).

[34] Näin Ruotsin UB:n osalta prop. 1980/81:8 s. 343. Vrt. *Tepora,* Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa s. 64, joka katsoo, että uuden omistajan vaatimukseen saada osallistua velkojainkeskusteluun on myönnyttävä, jos hän »toteuttaa saantonsa». Se, kenelle kuuluu omistajan asialegitimaatio kiinteistöeksekuutiossa, on erittäin laaja kysymysryhmä. Siinä voidaan teoreettisesti erottaa kaksi alakysymystä, toisaalta asialegitimaatio ulosmittauksessa (suppeassa merkityksessä) ja toisaalta asialegitimaatio varsinaisessa pakkomyynnissä sitä seuraavine välienselvittelyineen.

Tässä jaksossa aktualisoituu jälkimmäinen alakysymys.

Presumptioksi voitaneen asettaa, että pakkorealisaatiovaiheen asialegitimaatio ja puhevalta kuuluvat sille, jota on ulosmittauksessa pidetty velallis-omistajana. Ks. *Arnholm* s. 214. Saanto velalliselta ulosmittauksen jälkeen siirtää asialegitimaation luovutuksensaajalle. Sen huomioonottaminen tietenkin edellyttää, että luovutus tulee ulosottomiehen tietoon ja että luovutuksensaaja pystyy osoittamaan saannon pätevyyden. — Käytännön ongelmat syntyvät erityisesti silloin, kun näin ei tapahdu, vaan asianosaisena kohdellaan pakkorealisaatiossa luovuttajaa. Ks. *Eyben,* Formuerettigheder s. 344.

Ratkaisussa KKO 1937 II 103 käytetty perustelutapa näyttää viittaavan käsitykseen, että ulosmittauksen jälkeen tehty luovutus ei saa aikaan omistajanvaihdosta. Ratkaisussa osak-

vutettava uudelle omistajalle — mistä seuraa, että uuden omistajan velkojat voivat vaatia ylijäämään kohdistuvia eksekuutiotoimia — eikä ulosottoasian velalliselle.[35] Luovutuksensaaja voi korjata relatiivisen tehottomuuden suorittamalla hakijavelkojalle tämän saatavan: samoin ulosmittauksen kumoamisesta, hakemuksen peruuttamisesta yms. johtuva tehottomuuden korjautuminen tulee hänen hyväkseen.[36] — Käytännössä ulosmitattujen kiinteistöjen luovutukset ovat varsin yleisiä.[37]

Lausuttu on sovellettavissa myös konkurssivarallisuuteen sisältyvän kiinteistön luovutukseen. Luovutus on (vain) relatiivisesti tehoton konkurssivelkojiin nähden.[38]

Yhtä selvää ei ole, onko esimerkiksi jäämistöön sisältyvän maatilan jakaminen — esimerkiksi PK 25 luvun mukaisesti — kiellettyä, jos kyseinen maatila on eksekuutiotilassa. PK 23:2:n nojalla kuolinpesän osakas voi kieltäytyä perinnönjaosta ennen kuin velat on maksettu tai tarvittavat varat pantu erityiseen hoitoon. Säännöksen vastaisen menettelyn sanktiona on velkavastuu, joskin kirjallisuudessa vastuu on haluttu rajoittaa tapauksiin, joissa jaosta on tosiasiallisesti aiheutunut velkojille vahinkoa.[39] Kiinteistön ulosmittauksen vaikutus perinnönjaon luvallisuuteen tullee siis arvosteltavaksi perintöoikeudellisen sanktiojärjestelmän näkökulmasta. Perinnönjako on periaatteessa mahdollinen mainituin sanktioin. Eri asia on, että tilanpidonjatkajan käyttövaltaa rajoittavat edellä mainitut eksekuutionormit, joilla pyritään kiinteistön substanssin ja arvon säilyttämiseen pakkorealisaatioon saakka.

PK 25:2.2:n pakkokiinnityssäännöksessä ei tätä harvinaista tilannetta ole säännelty. Lähtökohtana on pikemminkin ollut, että kiinnitykseen sovelletaan yleisiä normeja. Näin ollen pakkokiinnitystä ei kyseisessä tapauksessa voida vahvistaa; kiinnitystä ei myöskään voitaisi vahvistaa puuttuvan kirjaamislegi-

---

keiden sivullisomistaja ajoi UL 4:10:n mukaista vahvistuskannetta. Kanne hylättiin perusteluin, että kauppa oli tehty ulosmittauksen jälkeen ja että kauppa näin ollen, kun velkojan saatavaa ei ollut suoritettu, ei voinut siirtää omistusoikeutta kantajalle. Asiayhteyden nojalla perustelun tarkoitus on yksiselitteinen: kauppa ei voinut siirtää kantajalle sellaista 'omistusoikeutta', joka UL 4:9:n säännön nojalla estäisi eksekuution, toisin sanoen ulosmittaus sitoo kantajaa luovutuksensaajana.

[35] Ks. *Sjöström* LM 1939 s. 575.

[36] Samoin on mielestäni selvää, että luovutus siirtää uudelle omistajalle sen rajoitetun reaalitaloudellisen käyttövallan, jonka UL kiinteistön omistajalle antaa.

[37] *Huhtinen* (Ulosotto) s. 112 tuntuu jopa pitävän ulosmitatun kiinteistön myyntiä 'vapaaehtoisella' kaupalla käytännössä ensisijaisena realisoimiskeinona.

[38] Näin *Zitting,* Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa s. 65 ja *Olsson,* Om köpares borgenärsskydd s. 157—158.

[39] Ks. *Aarnio-Kangas* s. 236—238.

timaation takia, sillä tilanpidonjatkaja ei voine saada lainhuutoa. Tätä ennen pakkokiinnitystä ei edellä omaksumani kannan mukaan voida myöskään saada vireille. Lopputulos ei ole kuitenkaan kohtuuton lunastuksensaajien oikeussuojaa ajatellen. Kieltäytymällä jaosta he voivat vaatia, että ulosmittaussaatava maksetaan, jolloin eksekuutiotila lakkaa.

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden osalta herää kysymys, saako eksekuutiotilan aikana tapahtuva kiinteistön luovutus aikaan MK 11:2:n oikeusseuraamukset. Panttioikeus antaisi luovuttajalle, maksamatonta kauppahintaa vastaavasti, paremman oikeuden ylijäämään kuin mitä luovutuksensaajalla tai hänen velkojillaan on.[40] Mitään esteitä MK 11:2:n soveltamiselle kyseisessä tilanteessa ei mielestäni ole, joskaan mainittua soveltamistilannetta lainkohtaa laadittaessa tuskin on ajateltu.

Oma kysymyksensä on, voiko myyjä hakea pakkokiinnitystä panttioikeuden voimassapysyttämiseksi.[41] Kiinnitys saisi merkitystä sekä ylijäämän jaossa että ulosmittauksen yms. rauetessa pakkorealisaatioon johtamatta. Tilanne on kieltämättä sovitettavissa pakkokiinnitykseen oikeuttavien lainkohtien, UL 7:3.2:n ja KS 10 §:n, sanamuodon piiriin. Jos kiinnityksen vahvistamista pidetään mahdollisena, kiinnityspäätöksessä olisi mainittava, että kiinnityksen tuottama etuoikeus on huonompi kuin mitä myyjän ulosmittausvelkojilla on: muussa tapauksessa päätöksen eksekutiivisesta sitovuudesta seuraisi, että myyjä saisi paremman etuoikeuden kuin hänen omat velkojansa.[42]

Toinen mahdollisuus, jossa varauduttaisiin pelkästään eksekuution raukeamiseen, olisi, että kiinnityshakemus lykättäisiin, kunnes selviäisi, tullaanko pakkohuutokauppa toimittamaan (arg. KKO 1962 II 53). Positiivisen oikeuden kannalta pidän jälkimmäisen mahdollisuuden olemassaoloa selvänä. Olen myös taipuvainen hyväksymään kiinnityksen vahvistamisen edellä mainitulla varauksella.[43]

---

[40] Ks. *Trygger* s. 272, joka tarkastelee myyjän ja ostajan velkojien välistä kilpailua eksekuutiossa.

[41] Koska ostaja ei tässä tapauksessa voi saada lainhuutoa, ei MK 11:2:n määräaika kulu. Ks. *Zitting-Rautiala* s. 141. Näin ollen kysymys on periaatteellinen.

[42] Tämä johtuisi siitä, että myyjän (etuoikeudettomat) ulosmittausvelkojat ovat kuudennessa, kiinnitysvelkojat taas neljännessä etuoikeusryhmässä. Sitovuuskysymystä käsitellään lähemmin jaksossa 7.3.

[43] Olen edellä alaviitteessä 20 katsonut, että kiinnityshakemus, joka kohdistuu ulosmitattuun kiinteistöön, on hylättävä, ellei kyseessä ole jokin UL 7:3.2:n tarkoittama poikkeus. Maksamaton kauppahinta muodostaa yllä mainitussa tapauksessa poikkeuksen omaksumastani säännöstä, jonka mukaan hakemusta ei voida lykätä vaan se on hylättävä. Perustelun mainitulle erottelulle antaa mielestäni se, että maksamattoman kauppahinnan kiinnittäminen sen muutoinkin voimassaollessa merkitsee vain vallitsevan asiantilan säilyttämistä. Kiinnittäminen ei loukkaa muita velkojia eikä vaikeuta varojenjakoa eksekuutiossa.

c. Vireillä on omistusoikeusriita

Omistusoikeusriidan vaikutuksia kiinteistön omistajahaltijan panttauskompetenssiin on meillä tarkasteltu lähes yksinomaan silmälläpitäen tulevaa oikean omistajan ja kiinnitysvelkojan välistä kollisiota, joka syntyy oikean omistajan voittaessa saannonmoiteriidan. Oikean omistajan ja kiinnitysvelkojan kollisio ratkeaa KiinA 17.3 §:n perusteella tällä säännöksen *ydinalueella* poikkeuksetta oikean omistajan eduksi.[44]

Kollision lopputuloksen yksiselitteisyys huomioonottaen on varsin yllättävää, että vireillä olevalla omistusoikeusriidalla ei sinänsä ole vaikutusta omistajahaltijan muodolliseen legitimaatioon. Omistajahaltijan legitimaatiota kiinteistön kiinnittämiseen ei ole rajoitettu; omistusoikeusriidan vireilläoloa ei myöskään kirjata.[45] Tuloksena on oikeusvertailevasti varsin omalaatuinen ja poikkeuksellinen tilanne: mahdollinen kollisio päättyy aina kiinnitysvelkojan eli pantinsaajan tappioon, omistajahaltijan panttauskompetenssi ja sen käytölle välttämätön kirjaamisoikeudellinen legitimaatio säilyy ennallaan kollision todennäköisyydestä huolimatta, eikä kolmatta lainkaan varoiteta oikeudenmenetysriskin olemassaolosta. Järjestelmä on osoitus vanhentuneesta, yksinomaan oikean omistajan näkökulmasta tapahtuvasta ajattelusta — koska panttaus ei voi sitoa KiinA 17.3 §:n ehdottoman säännön takia oikeaa omistajaa, ei ole syytä rajoittaa omistajahaltijan panttauskompetenssia.[46]

Lausutusta ei kuitenkaan vielä ole pääteltävissä, että omistajahaltijan kompetenssi suhteessa *pantinsaajaan* olisi rajoittamaton. Pantin vastaanotto omistusoikeusriidan vireilläollessa sisältää olennaisen riskin. Yleisestä sopimusoikeudellisesta lojaliteettiperiaatteesta seurannee, että omistajahaltijan on panttioikeutta perustaessaan ilmoitettava pantinsaajalle omistusoikeusriidan vireilläolosta ja KiinA 17.3 §:n aiheuttamasta mahdollisesta oikeudenmenetyksestä. Laiminlyönti on tulkittavissa sopimusrikkomukseksi, joka oikeuttaa pantinsaajan saattamaan voimaan sopimusrikkomukseen kytketyt oikeusseuraa-

[44] Mainitun kollisionratkaisusäännön yksityiskohtia tarkastellaan jäljempänä jaksossa 5.2.

[45] Ks. *Havansi* LM 1980 s. 113—114 lähteineen. Eri asia on, että LL 11 §:n lainhuudon myöntämiskiellon valvonta edellyttää jonkinlaista tosiasiallista huomautusmerkintää lainhuutorekisteriin. Koska merkinnällä ei ole legaliteettiperiaatteen vaatimaa oikeusperustetta, sitä ei voida siirtää lainhuutorekisterin nojalla annettaviin todistuksiin.

[46] Kehittyneemmästä ajattelusta ks. esim. prop. 1970:20 B_1 s. 474—475, jossa todetaan riidasta kirjaamisrekisteriin tehtävän merkinnän funktion muodostuvan kahtalaiseksi. Ensinnäkin merkintä suojaa oikeaa omistajaa vilpittömän mielen saantoa vastaan. Toiseksi se varoittaa mahdollista luovutuksensaajaa yms. siitä, että hänen saantonsa ei ole tehokas kiinteistön oikeaan omistajaan nähden.

mukset. Seuraamusten laatua ja käyttöedellytyksiä harkittaessa lähtökohdaksi voidaan ottaa ne tavanomaisoikeudelliset normit, jotka sääntelevät ns. oikeudellista virhettä.[47]

Jo alustavan tarkastelun perusteella on selvää, että sovellettavaksi eivät voi tulla eräät virheseuraamukset.[48] Pantinsaaja ei voi vaatia luontoissuoritusta[49] tai virheen korjaamista. Hinnanalennus voi tulla kysymykseen siinä muodossa, että pantin vakuusarvoa määrättäessä oikeudenmenetysriski otetaan huomioon. Pääsanktion kuitenkin muodostaa pantinsaajan oikeus luotonantosopimuksen purkamiseen, joka oikeuttaa hänet kieltäytymään sovitun luoton (luottoarvon) antamisesta[50] tai vaatimaan jo nostetun luoton takaisinmaksua.[51] — Nämä virheseuraamukset pantinsaaja voi mielestäni saattaa voimaan välittömästi; hänen ei tarvitse odottaa oikean omistajan ja omistajahaltijan (pantinantajan) mahdollisesti vuosia kestävän riidan lainvoimaista ratkaisua.[52]

---

[47] Edellä jaksossa 2.1 olen huomauttanut, että panttioikeutta voidaan pitää erikoislaatuisena ja erityissäänneltynä saamisoikeutena. Tällöin oikeudellisen virheen rasittaman panttioikeuden perustaminen voisi tulla arvosteltavaksi VKL 9 §:n perusteella. Tätä mahdollisuutta ei kirjallisuudessa kuitenkaan ole nähdäkseni tarkasteltu, joskin selvänä on pidetty, että VKL 9 § tulee sovellettavaksi, jos saatavan *ohella* luovutetaan panttioikeus. Ks. esim. *Hakulinen,* Velkakirjalaki s. 90 ja *Lyngsø,* Gaeldsbrevloven s. 70. VKL 9 § on siinä määrin 'yleinen' säännös, ettei sen soveltaminen auta ratkaisemaan yllä esitettyä ongelmaa. Vrt. *Routamo,* Oikeudellinen virhe s. 104, joka katsoo VKL:n säännösten analogisen soveltamisen sopivan paremmin oikeuksien luovutukseen kuin vanhan KK 1:3:n käyttämisen. Ks. myös *Sundberg,* Fel i lejt gods s. 25—34, joka huomauttaa niistä vaikeuksista, joita kauppalain virhesäännösten soveltaminen vuokraesineen virheisiin kohtaa.

[48] Seuraamuksista yleensä ks. *Hellner* SvJT 1952 s. 1 ss.

[49] Näin *Routamo* mt. s. 194. Pantinsaajan kannalta yleensä sillä, saako hän panttioikeuden juuri tiettyyn esineeseen, ei ole merkitystä, kunhan vakuus taloudelliselta arvoltaan, realisoitavuudeltaan yms. vastaa sovittua tai edellytettyä. Näin ollen en pidä mahdottomana sitä, että sovellettavaksi tulevat lajiesineitä koskevat virhenormit, jolloin pantinsaaja voi vaatia uutta panttausta.

[50] Luottosopimuksen ja luottoarvon luovuttamisen käsitteistä ks. esim. *Havansi,* Pantin takaisinsaannista s. 66—67 ja *sama,* Luotto-oikeus s. 203 ss.

[51] Luotto- ja vakuussopimuksen funktionaalisesta yhteydestä ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 104—105. Luoton ennakkoerääntymisestä vakuuden arvonlaskun takia ks. *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 281 alaviite 217 ja s. 289 sekä *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 668.

[52] Vrt. *Routamo,* Oikeudellinen virhe s. 202—204, joka katsoo esineen ostajan voivan heti käyttää oikeussuojakeinoja, jos myyjä on toiminut vilpillisesti — vilpillisyyttä lienee ratkaisun KKO 1928 I 16 perusteella jo se, että myyjä tiesi kolmannen oikeudesta — tai kolmannen oikeus on ilmeinen tai muista syistä on selvää, ettei moitekannetta voida nostaa. Sen sijaan VKL 9 §:n osalta Routamo pitää selvänä, että virheseuraamukset voidaan saattaa voimaan ilman moitekannetta.

Edellytyksenä luottosopimuksen purkamiselle tietenkin on, että kyseinen oikeudellinen virhe on pantinsaajan kannalta olennainen.[53]

Sopimusperusteisten panttioikeuksien tarkastelu osoittaa, että omistajahaltijan 'panttauskompetenssi' omistusoikeusriidan vireilläollessa on tässä mielessä rajoitettu. Panttaus saattaa johtaa sopimuksen rikkomiseen liittyvien seuraamusten aktualisoitumiseen. Näin ollen on mahdollista, että omistusoikeusriita rajoittaa omistajan toimintavapautta myös siten, että hän ei — mainittujen seuraamusten uhalla — saisi ryhtyä sellaisiin aktiivisiin toimiin, joista seuraa legaalisen panttioikeuden syntyminen. Tällainen toimi on muun muassa sellaisen julkisista varoista myönnettävän lainan, johon liittyy automaattinen legaalinen panttioikeus, hakeminen ja vastaanotto.

On kuitenkin selvää, ettei edellä sopimusperusteisista panttioikeuksista tehtyjä päätelmiä voida sellaisinaan soveltaa legaalisiin panttioikeuksiin. Päätelmät nimittäin rakentuivat olettamukselle, että mahdollinen kollisio oikean omistajan ja (sopimusperusteisen) panttivelkojan välillä päättyy aina tai pääsääntöisesti jälkimmäisen tappioon. Pitääkö olettamus paikkansa myös legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa, on epäselvää. Kysymys tulee tarkasteltavaksi lähemmin jaksossa 5.2. Jos olettamus tällöin vahvistetaan myös legaalisten panttioikeuksien kohdalla oikeaksi, ei ole estettä soveltaa edellä esitettyä myös legaalisiin panttioikeuksiin. Jos taas kollisio ratkaistaan panttivelkojaa suosivasti, ei rajoitus edes periaatteessa voi koskea legaalisia panttioikeuksia.

d. Kiinteistöä koskee luovutus- tai ulosmittauskielto

Luovutus- ja ulosmittauskiellot voidaan jakaa toisaalta oikeustoimeen ja toisaalta suoraan lakiin perustuviin. Koska ei ole perusteita olettaa, että samat periaatteet sääntelevät molempia tyyppejä, otan ne erilliseen tarkasteluun. Tyyppiesimerkkinä oikeustoimiperusteisesta kiellosta käytän vastikkeettomaan oikeustoimeen sisältyvää luovutuskieltoa ja siitä seuraavaa ulosmittauskieltoa (i), esimerkkinä lakiperusteisesta kiellosta PK 12 lukuun sisältyviä, käyttöoikeustestamentista seuraavia vallintarajoituksia (ii).

(i). Tehokaskaan luovutuskielto ei pysty estämään kaikkien saatavien ulosottoperintää. Eräät omaisuuteen tiukassa konneksiteetissa olevat saatavat ovat vallitsevan kannan mukaan eksekutiivisesti toteutettavissa luovutuskiellosta huo-

[53] Olennaisuuden arvostelu ei ole niinkään vaivatonta panttioikeuden kyseessäollessa. Olennaisuuteen vaikuttavat muun muassa se, mikä merkitys vakuudella on ollut luotonantosopimuksessa, kuinka todennäköistä on, päättyykö moiteprosessi oikean omistajan voittoon, onko velallinen valmis antamaan korvaavan vakuuden jne.

limatta. Tällaisena nimenomaisena poikkeuksena *Kivimäki-Ylöstalo* mainitsevat »luovutuksesta välittömästi johtuvat saamiset (välityspalkkio, lahjavero)»[54], *Ellilä* taas — ruotsalaiseen ratkaisuun NJA 1952 s. 131 viitaten — perintö- ja lahjaverovaateen.[55]

Lähtökohtaisesta eksekuutiokelvottomuudesta myönnetyt poikkeukset ovat yllättävän niukat, mikäli niitä verrataan *legaalisesta* luovutuskiellosta seuraavasta ulosmittauskiellosta tehtäviin poikkeuksiin. Esimerkiksi epäitsenäisen säätiön omaisuutta tai ns. keräysvarallisuutta koskee samoin UL 4:9.2:sta johdettu ulosmittauskielto:[56] ulosmittaus on kuitenkin sallittu velasta, joka liittyy kyseisen omaisuuden hoitoon[57] tai hoitoon ja käyttöön.[58]

Erityisesti kiinteistöjä silmälläpidettäessä käsityskantojen eroavuudet ovat huomattavat. Jos esimerkiksi luovutuskielto on määrätty lahjakirjassa ja lahjoitus ei konstituoi epäitsenäistä säätiötä, kiinteisö kuuluu eksekuution piiriin vain *lahjoitukseen* liittyvien saatavien kyseessäollessa. Sen sijaan eksekuutio ei olisi mahdollinen kiinteistön *käyttöön* liittyvistä maksuista. Esimerkiksi legaalista panttioikeutta nauttivia kunnallisia maksuja ei voitaisi periä ulosottotoimin kiinteistöstä. Jos taas lahjoitus perustaa epäitsenäisen säätiön tai muun vastaavan erillisvarallisuuden, sääntö on päinvastainen. Lahjoitukseen yms. oikeustoimeen välittömästi liittyvät saatavat jäisivät vailla eksekutiivista toteuttamismahdollisuutta. Eräät legaaliset maksunsaantioikeudet jäisivät kummassakin tapauksessa eksekuutiokelvottomiksi. Esimerkiksi kiinteistöveroa ei voida sisällyttää kumpaankaan poikkeusryhmään: kuitenkaan tulkinta, joka johtaa tietyn kiinteistön jäämiseen kiinteistöveron kannon ulkopuolelle, ei voi kiinteistöverotuksen historiallisen kehityksen ja julkisyhteisöjen rahoitustarpeen valossa olla oikea.

Mainittujen kantojen epäsuhtaisuus ja näennäinen ristiriitaisuus lienee selitettävissä sillä, että ne ovat heijastuksia yhden ja saman periaatteen tarkastelusta eri näkökulmista. Periaate on yksi konneksiteetin sovellutus: luovutus-

---

[54] Ks. *Kivimäki-Ylöstalo* s. 351.

[55] Näin *Ellilä*, Yleiset opit s. 350.

Ratkaisu NJA 1952 s. 131 vastasi Ruotsin oikeudessa jo aikaisemminkin vallinnutta kantaa. Ks. *Hassler* s. 135 alaviite 49.

Ratkaisun perustelu on mielenkiintoinen. HD käytti seuraavaa perustelua: »Med hänsyn till det samband som föreligger mellan gåvan och förpliktelsen att erlägga därpå belöpande gåvoskatt . . . ej anses utgöra hinder för utmätning. . .» Ratkaisun lopputulos on yleisesti hyväksytty kirjallisuudessa. Ks. esim. *Walin*, Materiell konkursrätt s. 91.

[56] Ulosmittauskiellon edellytyksistä ks. *Kivimäki-Ylöstalo* s. 176—177 ja 260—261.

[57] Näin *Kivimäki-Ylöstalo* s. 176.

[58] Ks. *Aro*, Säätiön tarkoituksesta ja sen toteuttamisen takeista s. 59.

kiellosta seuraava kiinteistön ulosmittauskelvottomuus ei estä niiden saatavien perimistä, joilla on läheinen konneksiteetti luovutustoimeen tai kiinteistön omistamiseen ja käyttöön.[59] Asian luonteesta ja sattumasta on johtunut, että luovutuskiellon eksekutiivista ulottuvuutta tutkittaessa päähuomio on kiinnitetty tavalla tai toisella itse luovutustoimeen konneksiteetissa oleviin saataviin — joista esimerkkeinä on juuri mainittu kiinteistönvälittäjän palkkio ja lahjavero. Ulosmittauskelvottomuuden väistymistä kiinteistön omistamisen ja/tai käytön aiheuttamien maksuvelvoitteiden kyseessäollessa on kenties pidetty mainitsemattakin selvänä. Kiinteistön kuuluessa säätiöomaisuuteen tai sen muodostaessa epäitsenäisen säätiön etualalle ovat taas nousseet sen hoidosta johtuvat velvoitteet.

Erikseen arvioitavaksi jää, milloin maksunsaantioikeuden ja kiinteistön välinen konneksiteetti on riittävä ulosmittauskiellon murtamiseen. Niukka oikeuskäytäntö ja harvalukuiset kirjallisuudessa esitetyt kannanotot viittaavat siihen, että konneksiteetti voi olla väljempi kuin mitä legaalisen panttioikeuden tai korkea-asteisen etuoikeuden säätäminen edellyttäisi. Näin ollen lähtökohtasäännöksi voidaan asettaa, että saatavan nauttima legaalinen panttioikeus *yleensä* aiheuttaa, että oikeustoimeen perustuva ulosmittauskielto ei estä tämän saatavan perimistä ulosotolla.

(ii). Käyttöoikeustestamentti ja leskien jakamattomuussuoja johtavat legaaliseen ulosmittauskieltoon. Käyttöoikeuden alainen tai jakamattomuussuojan piiriin kuuluva omaisuus jää eksekuution ulkopuolelle. Ulosmittauskielto on voimassa sekä omistajan että käyttöoikeuden haltijan[60] velasta tapahtuvassa eksekuutiossa. PK 12:7 kieltää omaisuuden ulosmittaamisen sen *omistajan* velasta. Kiellosta tehdään lainkohdassa kuitenkin kaksi poikkeusta. Ulosmittaus on sallittu, jos

1) velka, jonka perimiseksi ulosmittaus tapahtuu, on pesän tai vainajan velkaa tai

2) omaisuus on »kiinnityksen perusteella tai muutoin» velan vakuutena.

Kirjallisuudessa on pidetty itsestään selvänä, että kyseistä omaisuutta ei myöskään voida ulosmitata *käyttöoikeuden* haltijan velasta.[61] Ulosmittausra-

[59] Ks. edellä mainitun NJA 1952 s. 131 perusteluja.

[60] Käyttöoikeuden haltijasta (eli käyttöoikeuden 'omistajasta') lausuttua voidaan sellaisenaan soveltaa leskeen, joka pitää jäämistöä jakamattomana hallussaan (PK 3:1a.3). Lesken jakamattomuussuojasta ja PK 12 luvun soveltamisedellytyksistä ks. *Kangas* LM 1983 s. 731—733, *Aarnio-Kangas* s. 130—147, *Helin* DL 1984 s. 265 ja *Mahkonen* LM 1986 s. 372.

[61] Näin *Aarnio,* Suomen jäämistöoikeus II s. 258. Tämä todetaan myös korkeimman oikeuden lausunnossa perintölakiluonnoksesta. Ks. KKO:n lausunto 1941 s. 47—48.

joitus seuraa siitä, että käyttöoikeuden haltijalla — tai leskellä — ei ole sitä luovutuskompetenssia, jonka UL 4:9.2 asettaa ulosmittauskelpoisuuden ehdoksi.[62] Tästä ulosmittauskiellosta on kirjallisuudessa tehty vain yksi poikkeus, joka on myös johdettavissa PK 12:4:stä. Jos käyttöoikeuden haltija on tehnyt velkaa ja jos omistaja on antanut luvan (kiinteän) omaisuuden käyttämiseen velan vakuutena, velkojalla on oikeus vaatia maksua myös käyttöoikeuden alaisesta omaisuudesta.[63]

Molemmille ulosmittauskielloille on yhteistä se, että luvallinen ja sallittu panttauskompetenssin käyttö aikaansaa muutoksen panttaustoimen kohteena olevan objektin ulosmittauskelpoisuudessa. Virheetön kompetenssinkäyttö muuttaa alunperin ulosmittauskelvottoman objektin ulosmittauskelpoiseksi. Ajatuskuviota jatkettaessa päädytään tulkintaan, että kompetenssin ylittävä panttaustoimi ei aiheuta vastaavaa muutosta — ellei pantinsaaja poikkeuksellisesti saa vilpittömän mielen suojaa.

Yllättävää sen sijaan on, että eksekuutiokelpoisuus ei näytä olevan missään yhteydessä PK 12:3:n velkavastuusäännökseen. Lainkohdan toisen momentin mukaan käyttöoikeuden haltijan on vastattava omaisuudesta johtuvista tarpeellisista kustannuksista, jotka ovat sen laatuisia, että ne on suoritettava hänen hallinta-aikanaan saatavalla tuotolla.[64] Säännös aiheuttaa monia tulkintapulmia. Tämän tutkimuksen kannalta niistä keskeisin on, mitä henkilösuhdetta säännös tarkoittaa. Mahdollisuuksia on kaksi.

---

[62] Tulkinta ei ole täysin looginen, sillä PK 12:4.2 jättää käyttöoikeuden haltijalle rajoitetun luovutuskompetenssin. Näin ollen voitaisiin teoriassa katsoa, että mainittua rajoitettua luovutuskompetenssia vastaisi samalla tavoin rajoitettu henkilöluottokelpoisuus. Käytännön arviointivaikeudet estävät kuitenkin näin monimutkaisen tulkinnan.

Lesken rajoitetusta disponointivallasta jakamattomuussuojassa ks. *Mahkonen* LM 1986 s. 372—376.

[63] Näin *Aarnio* mt. s. 258. Sama koskee myös sitä, että tuomioistuin on erityisten syiden perusteella antanut luvan irtaimen omaisuuden panttaamiseen (PK 12:4.2:n viimeinen virke).

[64] PK 12:3:n tulkinnasta ks. *Aarnio-Kangas* s. 145, *Aarnio,* Suomen jäämistöoikeus II s. 243—244 ja *Kangas,* Lesken oikeudellinen asema s. 122. *Mahkonen* (LM 1986 s. 375—376) katsoo, että säännös ei tule suoraan sovellettavaksi silloin, kun omaisuus ei lesken sallitun disponoinnin seurauksena ole tämän hallinnassa — PK 12:3:n analoginen soveltaminen on tässäkin tapauksessa hänen mukaansa mahdollista.

Itse ymmärrän lainkohdan momenttien suhteen siten, että vastuu kytkeytyy tuottoon. Irrelevanttia on, voidaanko testamentinsaajan tai lesken katsoa pitävän omaisuutta (välittömässä) hallinnassaan. Välillisen ja välittömän hallinnan käsitteistä ks. *Göranson,* Traditionsprincipen s. 469—492.

Esimerkkeinä käyttöoikeuden haltijan suoritettavaksi kuuluvista kustannuksista mainitaan edellä viitatussa kirjallisuudessa muun muassa hoitovastike, katurasitusmaksut ja jätevesimaksut.

Säännös voi *ensinnäkin* määrätä, keneltä velkoja voi vaatia maksua. Jos maksu PK 12:3.2:n perusteella kuuluu käyttöoikeuden haltijan vastattavaksi, eksekuutio on kohdistettava haltijaan. Erikseen ratkaistavaksi jää, mitä *omaisuutta* eksekuutio voi koskea. Koska PK 12:3:n vastuunormeilla ei ole toiminnallista tai funktionaalista yhteyttä ulosmittauskelpoisuutta sääntteleviin normeihin, kysymys jäisi ratkaistavaksi UL:n yleisten periaatteiden mukaisesti. Ilmeistä on, että UL ei salli itse käyttöoikeuteen kohdistuvaa eksekuutiota.

Toiseksi säännös voidaan nähdä vastuunjakonormina, joka määrää, miten omaisuuden hoidosta yms. aiheutuvat kustannukset lopullisesti jaetaan omistajan ja käyttöoikeuden haltijan kesken. Se, kuka on vastuussa velkojaan nähden, jäisi ratkaistavaksi kyseistä velkasuhdetta koskevien normien perusteella.[65] Asunto-osakeyhtiö perii siis yhtiövastikkeen osakkeenomistajalta[66], ja kunta maksuunpanee katumaksun sille, joka katumaksun määräämisvuotta edeltäneen kalenterivuoden päättyessä omisti tai tontinvuokra- tai maanvuokrasopimuksen nojalla hallitsi kiinteistöä.[67] Jos PK 12:3.2:n vastuunjakosään-

[65] Erikseen ratkaistavaksi tässäkin vaihtoehdossa jää, mitä keinoja velkojalla on käytettävissään saatavansa perimiseksi. Jos velkoja turvautuu UL:n tai VeroUL:n mukaiseen pakkoperintään, sovellettaviksi tulevat lähtökohtaisesti PK 12 luvun ulosmittausrajoitukset. Jos taas velkojalla on käytettävissään muu perimiskeino, mitään rajoituksia ei presumptiivisesti ole. Toisin sanoen asunto-osakeyhtiö voi turvautua käyttöoikeuden estämättä AsOYL 16 §:n mukaiseen huoneiston haltuunottoon tai muu osakeyhtiö OYL 2:12:n mukaiseen kadusointiin. Keinon käyttö estyy vain, jos PK 12 luvun — tai muuhun lainsäädäntöön sisältyvät — ulosmittauskiellot ovat tulkinnallisesti ulotettavissa myös tähän tilanteeseen. Ulosmittauskieltojen laajentavaa tulkintaa on eräissä muissa yhteyksissä pidetty mahdollisena. Kirjallisuudessa on muun muassa, tosin jossain määrin epäillen, katsottu, että ainakin eräät ulosmittauskiellot ovat tulkittavissa myös kuittauskielloiksi. Ks. esim. *Halila,* Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 117 ja *Lindskog,* Kvittning s. 282—283.

[66] Ottaen huomioon UL:n lisäksi AsOYL 16 § asunto-osakeyhtiön asema on määriteltävissä seuraavasti. Ellei joku intressitaho suorita yhtiölle osakkeenomistajan maksettavaksi kuuluvia suorituksia, yhtiö voi saattaa voimaan eräitä sanktioita. Jos yhtiö käyttää haltuunotto-oikeuttaan, sanktion voidaan sanoa kohdistuvan ensisijaisesti käyttöoikeuden haltijaan, joka menettää faktisen mahdollisuuden oikeutensa käyttämiseen. Jos taas yhtiö turvautuu UL:n mukaiseen pakkoperintään, PK 12:7 estää sanatarkasti tulkittuna osake(oikeuden) ulosmittaamisen. Jos kyseisen tapauksen katsotaan muodostavan poikkeuksen ulosmittauskiellosta, osakeoikeus voidaan ulosmitata ja myydä pakkohuutokaupalla. Koska irtaimistoeksekuutiossa ei voida säilyttää esineeseen kohdistuvia käyttöoikeuksia, käyttöoikeus lakkaa. Sanktio kohtaa sekä omistajatahoa että käyttöoikeuden haltijaa.

[67] Katumaksun määräämisen osalta on epäselvää, kummalle katumaksu maksuunpannaan. Tulkinnanvaraista on, voidaanko käyttöoikeuden haltijaa pitää myöskään KML 1 §:ssä tarkoitettuna »omistajan vertaisena haltijana», johon maksuvelvollisuutta sääntelevä 2 § asiallisesti viitannee. Kielellisesti lainkohdat poikkeavat toisistaan, ja 2 §:n leksikaalinen tulkinta johtanee siihen, ettei katumaksua voida maksuunpanna käyttöoikeuden haltijalle.

nös johtaa siihen, että alkuperäinen maksaja ei ole myös viime kädessä vastuussa maksusta, hän voi vaatia maksusta lopullisesti vastaavalta korvausta. Mitä omaisuutta kyseisen regressivaateen pakkoperintään voidaan käyttää, riippuu jälleen UL:n yleisistä säännöksistä. Käyttöoikeuden haltijaan kohdistuvassa eksekuutiossa voidaan ulosmitata myös käyttöoikeus ja omistajaan kohdistuvassa eksekuutiossa käyttöoikeuden alaista omaisuutta, ellei eksekuution hakija tätä nimenomaan kiellä.[68] Toisin sanoen näin ymmärrettynä PK 12:3.2 johtaa välillisesti PK 12 luvun ulosmittauskieltojen murtumiseen.

Kirjallisuudessa PK 12:3.2 on ymmärretty jälkimmäisellä tavalla. Säännös on toisin sanoen omistajan ja käyttöoikeuden haltijan keskinäistä vastuuta sääntelevä normi.

Kumpikaan tulkinta ei vielä tuo vastausta tässä jaksossa käsittelemääni ongelmaan PK 12 luvun ulosmittauskieltojen ulottuvuudesta. Ilmeistä on, että PK 12 luvun kiellot ovat laaja-alaisempia kuin edellä käsitellyt oikeustoimiperusteiset ulosmittauskiellot. Esimerkiksi omistajalle määrätyllä perintöverolla ei, vaikka se koskeekin käyttöoikeuden alaista omaisuutta, ole katsottu olevan eksekutiivista erikoisasemaa.[69] Toisin sanoen kyseinen veroprivilegio ei murra ulosmittauskieltoa. Kannan perusteluna on, että kyseinen velka on muodollisesti *osakkaan* velkaa eikä siten sisälly PK 12:7:n mainitsemiin poikkeuksiin.

PK 12:7 sallii sanamuotonsa mukaisesti ulosmittauksen silloin, kun omaisuus on kiinnityksen perusteella tai muutoin velan vakuutena. Säännöksen sanamuoto sen enempää kuin sen esityötkään[70] eivät viittaa siihen, että sitä laadittaessa silmällä olisi pidetty legaalisia panttioikeuksia. Säännös lienee tarkoittanut käyttöoikeuden haltijan omistajan suostumuksella (tai oikeuden luvalla) taikka omistajan käyttöoikeuden haltijan suostumuksella (tai vastaavalla oikeuden luvalla) perustamia panttioikeuksia eli sopimusperusteisia panttioikeuksia, jotka on perustettu sallitun kompetenssin puitteissa. Säännöksen sanamuoto kuitenkin epäilemättä sallii tulkinnan, jonka mukaan omaisuuteen kohdistuva legaalinen panttioikeus — ja muu legaalinen vakuusoikeus — muuttaa sen ulosmittauskelpoiseksi. Tosin pidän erittäin luultavana, että legaalisia

[68] Ks. *Aarnio,* Suomen jäämistöoikeus II s. 258. Eksekuution hakijan katsotaan yleensä suostuneen siihen, että omaisuus, joka voidaan ulosmitata vain hänen suostumuksellaan, käytetään eksekuutiossa hänen saatavansa suorittamiseksi. Ks. esim. *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 102—103 lähteineen.

[69] Näin *Aarnio* mt. s. 262.

[70] Ks. LVK 1935:2 s. 97, jossa säännöksen sanamuoto oli »...muutoin on erityisesti velan vakuutena». Ruotsin osalta ks. *Walin,* Kommentar till ärvdabalken s. 273—275, joka ei myöskään täsmennä käytettyjä ilmaisuja.

panttioikeuksia ei ole otettu huomioon PK 12 luvun suojajärjestelmää laadittaessa ja että luvun säännösten soveltaminen mainittuihin maksunsaantioikeuksiin johtaa atyyppiseen tulkintatilanteeseen.[71]

Näin ollen päädytään seuraavaan päätelmään: *jos* PK 12 luvun vallintarajoitukset ja ulosmittausrajoitukset eivät estä tehokkaan legaalisen panttioikeuden muodostumista, *kyseinen omaisuus* voidaan ulosmitata legaalista panttioikeutta nauttivasta saatavasta. Sen sijaan jo PK 12:7:n sanamuoto näyttää estävän eksekuution etuoikeustasoista velkojaprivilegiota nauttivista saatavista.

Keskeiseksi kysymykseksi muodostuu, estääkö PK 12 luvun vallintarajoitusjärjestelmä legaalisten panttioikeuksien synnyn. Vastaus vaatii syventymistä säännösten heijastamaan ideologiaan, jota *Wirilander* on tiivistetysti käsitellyt vuonna 1980 ilmestyneessä artikkelissaan.

PK 12 luvun oikeuspoliittinen tavoite on ollut käyttöoikeuden haltijan aseman varmistaminen suhteessa omaisuuden omistajaan. Erityisesti lainsäätäjä lienee pyrkinyt turvaamaan käyttöoikeuden haltijan omistajan disponointeja vastaan.[72] Asetettu oikeuspoliittinen tavoite voidaan Wirilanderin esitystä seuraten saavuttaa kahdella tavalla. Ensinnäkin testamenttiin perustuva käyttöoikeus voidaan saattaa esineoikeuden yleisen suojajärjestelmän piiriin: oikeussuojatoimen kuten kirjaamisen jälkeen käyttöoikeuden haltija on suojattu omistajan seuraajia ja velkojia vastaan. Kollisiot ratkaistaan vaihtoehtojen aikaprioriteetti-ekstinktion mukaisesti.

Toinen vaihtoehto on omistajataholle asetettava disponointikielto ja sitä tehostava pätemättömyysseuraamus.[73] Vaihtoehto ei ainakaan nimenomaisesti tunnusta omistajan seuraajalle mahdollisuutta ekstinktioon.

Ruotsissa päädyttiin jälkimmäiseen vaihtoehtoon.[74] Suojan järjestäminen yleisen vaihtoehdon mukaan silloin, kun käyttöoikeus kohdistui irtaimiin esi-

[71] Lausutun tueksi viittaan edellä pääjaksossa 2. lausuttuun legaalisen panttioikeuden käsitteen myöhäsyntyisyydestä. Käsite ilmaantuu oikeudelliseen kielenkäyttöön kiinteistöistä puhuttaessa vasta 1940-luvulla, jolloin panttioikeuskonstruktiota ryhdyttiin laajalti käyttämään lainsäädännössä. Tilanne, jossa käyttöoikeuden alaiseen irtaimeen omaisuuteen kohdistuisi legaalinen panttioikeus, lienee ollut ajatelluissa tyyppitilanteissa poikkeuksellinen. On siis ymmärrettävää, että legaalisiin panttioikeuksiin käsitteen tässä mielessä ei 1930-luvulla tapahtuneessa PK:n valmistelussa voitu kiinnittää huomiota.

Lausuttu ei vielä selitä, miksi esitöissä ei myöskään oteta kantaa kiinteistösuoritteisiin, jonka käsitteen piiriin legaaliset panttioikeudet 1930-luvulla eräin poikkeuksin luettiin. Mahdollista on, että pysyvien kiinteistösuoritteiden kuten kiinteistöveron perimiskelpoisuutta pidettiin itsestään selvänä ilman säännöstäkin.

[72] Näin *Wirilander* DL 1980 s. 166—167.

[73] Ks. *Wirilander* DL 1980 s. 168.

[74] Ks. *Walin*, Kommentar till ärvdabalken s. 268 ss.

neisiin, katsottiin mahdottomaksi. Suoja oli näin järjestettävä toisen vaihtoehdon mukaisesti, toisin sanoen disponointirajoituksin. Suomessa seurattiin ruotsalaisia esikuvia jopa siinä määrin, että keskeinen PK 12:6 on suora käännös vastaavasta ruotsalaisesta ÄB 12:6:stä.

Huolimatta yhteisestä lähtökohdasta Ruotsin ja Suomen oikeusjärjestykset poikkeavat yksityiskohdissa toisistaan nimenomaan silloin, kun käyttöoikeus kohdistuu kiinteistöön. Selvää on, että valitussa vaihtoehdossa käyttöoikeuden *kirjaaminen* on tarpeetonta oikeussuojan saamiseksi. Koska käyttöoikeus on suojattu tulevissa kollisioissa kirjaamisesta riippumatta, kirjaaminen ei myöskään kirjaamisjärjestelmän periaatteiden valossa ole mahdollista.

Suomessa oikeuskäytäntö pysyi jo ennen PK:n voimaantuloa uskollisena traditionaaliselle käsitykselle, jonka mukaan kirjaaminen on *ennakoivaa oikeussuoja*toimintaa. Periaatteellisesti tärkeässä ratkaisussa KKO 1932 I 94 katsottiin, että koska käyttöoikeus oli kiinnittämättömänäkin voimassa kolmanteen mieheen nähden, kiinnitystä sen vakuudeksi ei myöskään voitu myöntää.

Ruotsissa taas käyttöoikeuden kiinnittäminen oli ennen vuoden 1930 testamenttilakia mahdollinen.[75] Mainittu laki poisti — edellä mainitun lähtökohdan mukaisesti — kiinnittämismahdollisuuden. Käyttöoikeuden aiheuttama vallintarajoitus merkittiin sen sijaan LF 18.1 §:n nojalla kiinteistökirjaan. Merkinnällä ei ollut vaikutusta käyttöoikeuden haltijan oikeussuojalle, vaan sen yksinomainen tarkoitus oli varoittaa sivullisia omistajan kompetenssin tavallisuudesta poikkeavasta rajoituksesta. JB merkitsi entistä voimakkaampaa siirtymistä ensimmäisen eli yleisen vaihtoehdon suuntaan. Käyttöoikeudesta seuraava rajoitus merkitään edelleenkin kiinteistökirjaan: pääsääntöisesti merkintä tehdään omistajan hakiessa lainhuutoa. JB:n esitöissä kuitenkin korostetaan, että muukin henkilö, jolla on merkinnän tekemisestä intressiä, voi vaatia rajoituksen kirjaamista.[76]

Merkinnän tekemiseen liittyvä intressi johtuu siitä, että JB:ssä merkinnälle on annettu oikeussuojavaikutus. Ellei merkintää ole tehty, rajoitus ei sido luovutuksensaajaa tai panttivelkojaa, jos tämä oli vilpittömässä mielessä. Toisin sanoen testamenttiin perustuva käyttöoikeus on sittemmin Ruotsissa jälleen rinnastettu — erästä yksityiskohtaa lukuunottamatta — kirjaamisoikeudellisesti muihin rajoitettuihin esineoikeuksiin. Käyttöoikeus on kuitenkin mainitun yksityiskohdan osalta erikoisasemassa: käyttöoikeuden haltijan oikeus — itse asiassa sen peilikuva eli vallintarajoitus — kirjataan yleensä viran puolesta.

---

[75] Näin *Walin* mt. s. 268 ja *Wirilander* DL 1980 s. 167.

[76] Ks. SOU 1960:25 s. 746 ja prop. 1970:20 B_2 s. 599. Ks. Myös *Walin,* Kommentar till ärvdabalken s. 272.

Mainitulla varauksella voidaan todeta, että Suomen PK 12 luvun esikuvana ollut Ruotsin oikeus on palannut vanhaan, yleiseen vaihtoehtoon silloin, kun käyttöoikeuden kohteena on kiinteistö.

Suomessa käyttöoikeuden julkistamistarve on pyritty ratkaisemaan *estämällä* lainhuudon myöntäminen omistajalle.[77] Näin ollen lainhuudon *puuttuminen* varoittaa sivullista siitä, että kiinteistöön saattaa kohdistua PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus. Kanta merkitsee asiallisesti kirjaamisen idean kääntämistä päälaelleen.

Kirjallisuudessa on kannatettu myös vaihtoehtoja, että lainhuuto voidaan myöntää perillisille lesken suostumuksella tai ilman suostumustakin, jos lainhuuto varustetaan merkinnällä. Suostumuslainhuutoa ovat kannattaneet muun muassa *Aarnio-Kangas*.[78] Merkinnän tekemistä on puoltanut *Kiviniitty*.[79] Leski voinee ensinmainitun kannan mukaan antaa suostumuksensa siten rajoitettuna, että lainhuuto voidaan myöntää vain, jos lainhuutopäätökseen tehdään merkintä hänen oikeudestaan.

Oikeuskäytännössä on ratkaisussa KKO 1981 II 117 katsottu, että LL 13 §:n estämättä lainhuuto*päätöksessä* voitiin »saannon selostamiseen liittyvänä, kiinteistön omistussuhteita valaisevana seikkana» mainita, että lainhuuto oli annettu ennen kuin ositus oli toimitettu hakijan ja hänen puolisonsa perillisten kesken. — Samalla päätös osoittaa, että muutoksenhaku informatiiviseen kirjaamiseen on mahdollista silloin, kun informatiivinen kirjaaminen tapahtuu muussa kirjaamisasiassa, jota koskee erityinen muutoksenhakusäännös. Hovioikeus oli jättänyt valituksen tutkimatta perusteluin, ettei maininta vähentänyt hakijan laillisia oikeuk-

---

[77] Ks. esim. *Zitting-Rautiala* s. 123—124. Lausunnossaan perintölakiehdotuksesta korkein oikeus ehdotti (KKO:n lausunto 1941 s. 47) seuraavaa: »Olisi myöskin syytä ottaa harkittavaksi, voitaisiinko, kun käyttöoikeuden kohteena on kiinteistö, johon toinen on saanut omistusoikeuden, käyttöoikeuden haltijan turvaamiseksi lainhuudatusmenettely omistajan hakiessa lainhuutoa saada järjestetyksi siten, että lainhuudatuspöytäkirjaan ja siihen asiakirjaan, jonka perusteella huutoa on haettu, sekä lainhuutorekisteriin tehdään merkintä käyttöoikeudesta ja että käyttöoikeus kävisi ilmi myös rasitustodistuksesta.»

Käyttöoikeuden rasittaman saannon kirjaamiskelpoisuuteen omaksuttu kanta ei ole irrallinen muusta kirjaamisjärjestelmästä. Yllättävän yhtäläiseen tulkintaan on päädytty harkittaessa omistuksenpidätysehdon rasittaman saannon kirjaamista. Kirjaamista ei ole pidetty tässäkään tapauksessa mahdollisena. Jälkimmäisen kannan perusteluista ja de lege ferenda ehdotuksista ks. *Paasto* (Oikeustiede 1985) s. 349—352 lähteineen. Ks. edellä jakso 3.5.c, erityisesti alaviitteet 43 ja 44.

[78] Ks. *Aarnio-Kangas* s. 157—158. Vrt. *Zitting* LM 1962 s. 62, joka mielestäni oikein katsoo, ettei kirjaamisaktille voida ilman nimenomaista säännöstä asettaa kyseisenlaista prosessuaalista lisäedellytystä ja että leski suostumuksen avulla voisi siirtää riskin sivullisen kannettavaksi. Suostumukselle tulisi hänen mukaansa antaa merkitystä vain, jos leski sen kautta on luopunut materiaalisesta oikeudestaan.

Aikaisemmasta oikeudesta ks. esim. *Paasto* (Oikeustiede 1985) s. 270—271.

[79] Ks. *Kiviniitty* (Kiinteistöpäivä 15. 10. 1975).

sia ja että hakijalla ei ollut oikeudellista tarvetta saada mainittua lausumaa poistetuksi. Korkein oikeus tutki valituksen katsoen, että hakijalla oli oikeudellinen tarve saada todetuksi, oliko kirjaamistuomarilla ollut oikeus maininnan tekemiseen.

Käytännössä kiinteistön omistaja legitimoi itsensä kirjaamisessa — ja myös osoittaa panttauskompetenssinsa — kiinteistön lainhuutorekisterikortista otetulla virallisjäljennöksellä. Lainhuutopäätöksessä oleva maininta lienee siirrettävä lainhuutorekisteriin: LhRekA 3.1 §:n mukaan rekisterikortille voidaan merkitä »muitakin huomautuksia ja viittauksia, joista saattaa olla apua kiinteistön omistussuhteita selvitettäessä.»

Esityksessä laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä lähdetään siitä, että rekisteriin merkitään muistutustietoina muun muassa käyttö- ja vallintaoikeuden rajoitukset (ehdotettu asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä 14 §). Muistutustieto merkitään rekisteriin ilmoituksen nojalla tai kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta.

PK 12 luvun lainsäädäntöhistoria osoittaa, että rajoitusten tarkoituksena on ollut omistajan disponointivallan väärinkäytön estäminen. Ulosmittauskielto täydentää disponointikieltoja estäen velkaantumisen (väärin)käytön käyttöoikeuden haltijan suojan murtamiseksi.[80] Näin ollen on ilmeistä, etteivät luvun panttausrajoitukset tule sovellettaviksi legaalisiin panttioikeuksiin silloinkaan, kun legaalisen panttioikeuden syntyminen edellyttää omistajan aktiivista myötävaikuttamista.[81] Myötävaikuttaminen ei ole kielletty disponointia; kiellettyjä ovat vain omistajan 'oikeudelliset' määräämistoimet.[82] Legaalinen panttioikeus ei siis ole seurausta kielletystä kompetenssinkäytöstä, joten lähtökohtainen tehottomuusseuraamus ei sitä koske. Tehokkaaseen panttioikeuteen kuuluu taas *per definitionem* eksekutiivinen toteutettavuus. Kannanoton seurauksena päädytään siihen, että PK 12 luvun rajoituksilla ei ole vaikutusta legaalisten panttioikeuksien syntyyn ja että legaalinen panttioikeus on eksekutiivisesti toteutettavissa PK 12:7:n ulosmittauskiellon estämättä.[83]

[80] Vrt. *Walin*, Kommentar till ärvdabalken s. 274, joka selittää ÄB 12:7:n ulosmittauskiellon periaatteelliseksi seuraukseksi ÄR 12:6:n luovutuskiellosta.

[81] Poikkeuksena ovat ne tapaukset, joissa omistajan myötävaikutus on kiellettyä kompetenssinkäyttöä. Selvää nimittäin on, että omistaja ei voi kiinteistön luovuttamalla saada itselleen maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta, joka puolestaan oikeuttaisi hänet kiinteistöeksekuutioon vastoin PK 12:7:n ulosmittauskieltoa.

[82] Näin Ruotsin osalta *Walin*, Kommentar till ärvdabalken s. 269.

[83] Vrt. jäljempänä jakso 5.2, jossa on käsitelty metsänparannusvarojen takaisinperintää metsänparannusasiassa n:o 718179/02448 ym. Metsähallituksen menettely selittyy selvästikin olettamuksella, että omistajatahoa sitovaa, MPL:n mukaista panttioikeutta ei ollut sen mielestä syntynyt, kun MPL:n mukaisia varoja oli hakenut omistajan sijasta käyttöoikeuden haltija. On kuitenkin luultavaa, että menettelylinjan valintaan ovat vaikuttaneet tarkoituksenmukaisuussyyt.

Päättely on muodollisjuridista, ja sitä voidaan pintapuolisen arvion nojalla näennäisen perustellusti arvostella kohtuusnäkökohdin. Tinkimistä legaalisista ulosmittauskielloista vähäisten, erityissäänneltyjen saatavien osalta on syystä pidetty yleensäkin epäonnistuneena ratkaisuna.[84] Poikkeus johtaa suojajärjestelmän murenemiseen ja viime vaiheessa taloudellisesti epäedulliseen pakkomyyntiin. Argumentit näyttävät soveltuvan erityisesti nyt käsiteltävään tilanteeseen. Eksekuution salliminen johtaisi siis joko käyttöoikeuden haltijan maksuväliintuloon — jolla pakkohuutokauppa estetään — tai pakkomyyntiin, jossa käyttöoikeuden kohteena ollut kiinteistö kokisi statusmuutoksen. PK 12:8:n surrogaattisäännöstä[85] tosin seuraisi, että ylijäämä eli se osa kiinteistön pakkohuutokauppahinnasta, jota ei tarvita privilegioidun velkojan saatavan suorittamiseen, tilitettäisiin käyttöoikeuden haltijalle.[86] Pakkomyynti kuitenkin muuttaisi olennaisesti hänen asemaansa.

Lausuttu on näennäisessä ristiriidassa kirjallisuudessa esitetyn kanssa. Vanhastaan on oletettu, että testamenttiin perustuvan elinkautisen hallintaoikeuden sivullissuoja on voimassa myös kiinteistön pakkohuutokaupassa.[87] Hallintaoikeus ei toisin sanoen voi raueta pakkohuutokaupan seurauksena.[88] Kiinteistön uusi omistaja, pakkohuutokauppaostaja, joutuu PK 12 luvun rajoitusten alaiseksi. Rajoitusten olemassaolo johtaa epäilemättä huutokauppahinnan erittäin voimakkaaseen putoamiseen. Kun legaalisten panttioikeuksien varmistamat saatavat ovat kuitenkin yleensä määrältään vähäisiä, kauppahinta kuitenkin useimmiten riittäisi niiden suorittamiseen. Toisin sanoen: kohtuusargumentit eivät näytä estävän legaalista panttioikeutta nauttivasta saatavasta suoritettavaa eksekuutiota.[89] Sallitun eksekuution vaikutus käyttöoikeuden

[84] Näin *Lindblom* (Festskrift till Henrik Hessler) s. 343 ss. Kysymystä käsitellään laajemmassa yhteydessä jäljempänä jaksossa 6.3.

[85] Mainitusta säännöksestä ks. *Aarnio-Kangas* s. 138 ja *Walin,* Kommentar till ärvdabalken s. 275.

[86] Käyttöoikeuden haltijan oikeusasema määräytyisi tämän jälkeen PK 12:5:n mukaisesti.

[87] Täysin varmaa ei tietenkään ole, että PK 12 luvun mukaista käyttöoikeutta pidettäisiin kirjallisuuden ja oikeuskäytännön tarkoittamana elinkautisena hallintaoikeutena. PK 12 luvun perusratkaisun valossa tällainen johtopäätös on nähdäkseni oikeutettu.

[88] Ks. *Koulu* LM 1980 s. 874—875 lähteineen ja *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 73.

[89] Tosin on syytä korostaa, että PK 12:6:n sanamuoto estää sellaisenkin käyttöoikeuden rasittaman kiinteistön luovutuksen, jossa luovutuksensaaja sitoutuu pitämään käyttöoikeuden haltijan oikeusaseman ennallaan. Kirjallisuudessa ei kuvatunkaltaisia disponointeja ole asetettu erityisasemaan disponoinnin luvallisuutta harkittaessa — *kaikki* käyttöoikeuden haltijan suostumuksetta tapahtuvat määräämistoimet ovat kiellettyjä. Näin ollen myös edellä kuvattu eksekutiivinen omistajanvaihdos pohjimmiltaan on PK 12 luvun järjestelmän vastainen.

haltijan oikeusasemaan jää niin suppeaksi, että eksekuution salliminen ei välttämättä loukkaa lainsäätäjän tarkoitusta eli testamentinsaajan suojaamista omistajan kompetenssinkäytöltä. — Olettamus käyttöoikeuden lähtökohtaisesta pysyvyydestä eksekutiivisessakin omistajanvaihdoksessa tekee mielestäni PK 12 luvun ulosmittauskieltojen oikeuspoliittisen ration kyseenalaiseksi. Jos eksekuution vaikutukset ovat näin vähäisiä, kielto ei ylipäätään ole oikeuspoliittisesti perusteltavissa.

Eksekuution sallittavuutta ei kuitenkaan mielestäni voida perustella eksekuution vaikutuksettomuudella. Käsitys PK 12 luvun käyttöoikeuden sitovuudesta myös pakkohuutokauppaostajaan nähden on nähdäkseni virheellinen. Lähtökohtaisesta sivullissitovuudesta ei seuraa, että oikeus on automaattisesti suojattu myös tässä henkilösuhteessa. Eksekutiivisella omistajanvaihdoksella on perinteisesti ollut voimakas oikeuksia lakkauttava vaikutus[90], ja ilman lähempää analyysiä ei voida määritellä, mikä on käyttöoikeuden sitovuus kussakin erityistapauksessa.

Vaikka lähdettäisiinkin edellä esitetystä pääsäännöstä, jonka mukaan pakkohuutokauppa ei voi lakkauttaa (ainakaan) PK 12 luvun soveltamisalaan kuuluvaa käyttöoikeutta, itsestään selvää ei ole, että sama sääntö on voimassa silloinkin, kun eksekuutio perustuu käyttöoikeuden haltijan itsensä tai omistajan hänen suostumuksellaan perustamaan panttioikeuteen. Käyttöoikeuden automaattinen säilyttäminen estäisi käytännössä huutokaupan toimittamisen silloin, kun velkojan saatava ei ole määrältään vähäinen: ei ole todennäköistä, että ostajaehdokkaat tarjoavat voimakkaasti rajoitetusta muodollisesta omistusoikeudesta kauppahinnan, joka peittää hakijavelkojan saatavan.[91] Kiinteistön vakuusarvo on määriteltävä erittäin alhaiseksi, mikä puolestaan tekee PK

[90] Kyseistä vaikutusta käsitellään yksityiskohtaisesti jäljempänä pääjaksossa 7.

[91] Ongelma herää erityisesti sopimusperusteisten panttioikeuksien kohdalla, sillä legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa niiden rahamääräinen pienuus korkea-asteiseen etuoikeuteen yhtyneenä varmistaa, kuten edellä totesin, maksun saamisen.

Helin lausuu erästä toista kysymystä silmälläpitäen osuvasti: »Voidaan kuitenkin otaksua, että kauppahinta jäisi sangen alhaiseksi. Kukapa olisi valmis maksamaan paljoa varallisuudesta, josta hän pääsee ensi kerran hyötymään viiden tai kenties 25 vuoden kuluttua. Oikeuden arvo riippuisi luonnollisesti yksittäistapauksissa siitä, miten kauan käyttöoikeuden voidaan olettaa kestävän. Tämä saattaisi johtaa eettisesti arveluttaviin tilanteisiin, joissa pesänjakaja ja tuomioistuin joutuisivat vastaanottamaan näyttöä lesken terveydentilasta ja muista hänen elämänsä pituuteen vaikuttavista seikoista.» Ks. *Helin* LM 1984 s. 282. Kiinteistön pakkohuutokaupassa pitäisin kuitenkin selvänä, että kiinteistön 'selitelmässä' (tai muutoin) tuodaan esiin käyttöoikeuden laajuus, kestoaika ja jos kyseessä on elinikäinen käyttöoikeus sen haltijan ikä. Mainitut tiedot ovat välttämättömiä kiinteistön käyvän arvon määrittelemiseksi. Kapitalisointiin tarvittavasta ikäselvityksestä ks. *Halila-Havansi* s. 190.

12 luvun salliman rajoitetun panttauskompetenssin illuusioksi. Käyttöoikeuden haltija on puolestaan ryhtyessään panttaukseen tai antaessaan suostumuksen omistajan panttaukseen hyväksynyt sen, että kiinteistö joutuu vaihdannan piiriin ja että seurauksena voi olla myös hänen käyttöoikeutensa lakkaaminen. Sallitun kompetenssinkäytön seurauksena syntynyt sopimusperusteinen panttioikeus muodostaa *poikkeuksen* mainitusta pääsäännöstä.

Säännöstä lienee tehtävä *toinenkin poikkeus*. Sääntö käyttöoikeuden järkkymättömyydestä ei mielestäni ole perusteltu myöskään silloin, kun hakijana on vainajan ja pesän velkoja. Muu tulkinta merkitsisi sitä, että testamentin saaja sivuuttaisi vainajan velkojan, mikä olisi PK:n järjestelmän vastaista.[92]

Edellä esitettyjen seikkojen perusteella päädyn siihen, että PK 12 luvun käyttöoikeus merkitään mainituissa kahdessa tapauksessa velkojainluetteloon sen saatavan jälkeen, josta eksekuutio tapahtuu. *Eksekuution salliminen merkitsee siis samalla luopumista käyttöoikeuden ex lege tapahtuvasta pysyttämisestä.* Mainituissa tapauksissa lopputuloksen voidaan sanoa johtuvan PK:n järjestelmän rakenteesta. Sama kytkentä syntyy ilmeisestikin myös legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa. Käyttöoikeus voi raueta myös eksekuution tapahtuessa legaalista panttioikeutta nauttivasta saatavasta. Käyttöoikeuden haltijan suojan aukollisuus mainitussa eksekuutiossa selittyy nähdäkseni sillä, ettei lainsäätäjä ole katsonut käyttöoikeuden haltijan olevan tässä tilanteessa suojan tarpeessa. PK 12 luvun sääntelyä ei ole ulotettu legaalisiin panttioikeuksiin. Tämä on ehkä ollut tarkoituksellista: käyttöoikeuden haltija saa riittävän suojan UL 5:38:n mukaisesta vaihtoehtoisesta tarjoamisesta, jossa hänellä on mahdollisuus omin toimin säilyttää oikeutensa.[93] Yleinen eksekutiivinen suojajärjestely kompensoi jyrkän — ja muussa tapauksessa kohtuuttomankin — puuttumisen käyttöoikeuden haltijan oikeusasemaan.

---

[92] Tämä poikkeus on jäänyt — todennäköisesti itsestäänselvyytensä takia — mainitsematta PK 12:7:ssä. Lainkohta sisältää nimenomaisen poikkeuksen ulosmittauskiellosta vain sen, harvinaisemman tapauksen varalta, että omistajataho joutuu PK 21 luvun säännösten perusteella vastuuseen vainajan tai pesän velasta. Viimeksimainitussa tapauksessa voidaan sanoa, että PK 12:7:n mainittu viimeinen lause sisältää samalla implisiittisesti säännön, jonka mukaan käyttöoikeuden pysyvyys pakkohuutokaupassa ex lege ei ole voimassa.

[93] UL 5:38:n menettely tarkoittaa käytännössä sitä, että kiinteistö tarjotaan ensin myytäväksi käyttöoikeus säilyttäen. Ellei tarjous riitä hakijavelkojan saatavan suorittamiseen, kiinteistö tarjotaan myytäväksi käyttöoikeutta pysyttämättä. Jos kauppahinta nousee tällöin suuremmaksi eikä käyttöoikeuden haltija heti maksa sitä minkä parempioikeuksinen velkoja on ylijäämästä saava, viimeinen myynti jää pysyväksi. Jos kiinteistö myydään tällä ehdolla, käyttöoikeus raukeaa kiinteistöön mutta säilyy mahdolliseen kauppahinnan ylijäämään. Tämä merkitsee samalla sitä, että testamentinsaajan (tai lesken) oikeus muuttuu tuottooikeudeksi.

Edellä olen tarkastellut käyttöoikeuksia, jotka kuuluvat yksiselitteisesti PK 12 luvun soveltamisalaan. Epäselvää, koskeeko lähtökohtainen sivullissitovuus, jota muun muassa ratkaisut KKO 1932 I 94 ja KKO 1957 II 45 kuvastavat, vain elinikäisiä, omaisuuskokonaisuuksiin kohdistuvia käyttöoikeuksia vai ulottuuko sitovuus samanlaisena myös määräaikaisiin tai rajoitettuihin käyttöoikeuksiin. Suomessa on lähdetty siitä, että PK 12 luvun voimaantulo ei ole tässä suhteessa muuttanut aikaisempaa oikeutta ja että ratkaisusta KKO 1932 I 94 ilmenevä oikeusohje soveltuu edelleen sellaisiinkin testamenttiin perustuviin hallintaoikeuksiin, jotka jäävät PK 12 luvun soveltamisalan ulkopuolelle.[94] Jos mainittu lähtökohta hyväksytään, joudutaan mainituissa tapauksissa legaalisten panttioikeuksien syntymisedellytykset ja sitovuus ratkaisemaan erikseen. Apuna päättelyssä ei voida tällöin käyttää PK 12 lukua ja sen valmisteluaineistoa.

En yhdy mainittuun lähtökohtaolettamukseen. Ilman erityistä säännöstä ei mielestäni voida olettaa, että käyttöoikeuden haltijan suoja myös PK 12 luvun ulkopuolelle jäävissä tilanteissa määräytyisi toisen vaihtoehdon mukaisesti. Luontevampaa on katsoa, että lainsäätäjän tarkoituksena on ollut, että käyttöoikeuden haltijan suoja seuraa ensimmäistä eli yleistä vaihtoehtoa. Suoja määräytyy pääsääntöisesti aikaprioriteetin mukaisesti. Vaihtoehto edellyttää käytännössä lisäksi kiinteistöjen kohdalla, että käyttöoikeuden haltija voi kiinnittää käyttöoikeutensa. Mitään estettä tähän ei positiivisessa oikeudessa ole: käyttöoikeuden haltijalla on — vaihtoehdon valinnasta johtuen — oikeussuojan tarve, ja rajoitettukin käyttöoikeus on oikeustyypiltään KiinA 1 §:n tarkoittama, kiinnityskelpoinen etuus.[95] Näin ollen PK 12 luvun soveltamisalan ulkopuolelle jäävä käyttöoikeus ei edes teoriassa voi rajoittaa legaalisten panttioikeuksien syntymistä tai eksekutiivista toteuttamista.

---

[94] Näin *Wirilander* DL 1980 s. 171 ja *Aarnio,* Suomen jäämistöoikeus II s. 255.

[95] Ks. *Zitting-Rautiala* s. 147. Oikeuskäytännössä on ratkaisussa KKO 1963 II 10 katsottu, että vastikkeettoman elinaikaisen asumisoikeuden, joka kohdistui kaupunkikiinteistössä sijaitsevaan erilliseen asuinhuoneistoon, vakuudeksi voitiin vahvistaa kiinnitys. Kiinteistön pakkohuutokaupassa *kiinnitetty,* PK 12 luvun ulkopuolelle jäävä käyttöoikeus on aina otettava huomioon. Oikeus merkitään kiinnityksen tuottaman etusijan mukaiselle paikalle velkojainluetteloon. Pakkohuutokauppa toimitetaan UL 5:38:n mukaisesti vaihtoehtoisin tarjouksin.

Sen sijaan epäselvää on, voidaanko kiinnittämätöntä käyttöoikeutta lainkaan ottaa huomioon; vastaus riippuu siitä, mikä sisältö annetaan eksekutiiviselle tyyppipakkoperiaatteelle. Periaatetta käsitellään lähemmin jaksossa 7. Keskeiseksi kysymykseksi tällöin muodostuu, voidaanko käyttöoikeuteen soveltaa joko suoraan tai analogisesti KiinA 22.5 §:ää. Mielestäni ei ole teoreettisia esteitä ottaa asiakirjaan kuten testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta huomioon pakkohuutokaupassa myös kiinnittämättömänä.

5. LEGAALISEN PANTTIOIKEUDEN SIVULLISSITOVUUDESTA

5.1. ALUSTAVIA HUOMAUTUKSIA

Kirjallisuudessa on käsitelty silmiinpistävän niukalti legaalisten panttioikeuksien sivullissitovuuteen liittyviä ongelmia. Lausuttu koskee sekä panttioikeudellista sivullissitovuutta että sitä tosiasiallista sivullissitovuutta, jonka mahdollisuus uuteen maksuunpanoon aiheuttaa. Koska aikaisempi, edes jossain määrin systemaattinen perustutkimus puuttuu, lähden liikkeelle sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevista ongelmanasetteluista ja niihin sovellettavista oikeusohjeista.

Sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevat pääkollisiotyypit ovat toisaalta oikean omistajan ja panttivelkojan kollisio (KiinA 17.3 §) ja toisaalta luovutuksensaajan ja panttivelkojan välinen kollisio (KiinA 17.1 §). Molemmat kollisiot on kattavasti säännelty silloin, kun kiinteistön panttaus tapahtuu velkojaaloitteisella kiinnityksellä. Jos omistajahaltija tai entinen omistaja antaa pantiksi aikaisemmin kiinnitettyjä, hallussaan olleita tai haltuunsa saamiaan velkakirjoja, kollisiot joudutaan ratkaisemaan tavanomaisoikeudellisten normien perusteella. Normit ovat yleensä olleet VKL:n säännösten sovellutuksia.

KiinA 17.3 § koskee ankarasti tulkiten vain MK 11 luvun sääntelemää saannonmoitetta. Saannonmoiteriidan päättyminen oikean omistajan voittoon aiheuttaa kaikkien omistajahaltijan aikana *vahvistettujen* kiinnitysten tehottomuuden. Kiinnitykset ovat tehottomia oikeaa omistajaa kohtaan. Vanhastaan esitetyn käsityksen mukaan KiinA 17.3 § ilmentää yleistä esineoikeudellista periaatetta. Jos osittaisdisponoinnin kohteena ollut perusoikeus todetaan myöhemmin pätemättömäksi tai tehottomaksi, siitä johdetut rajoitetut oikeudet ovat tehottomia.[1]

---

[1] Ks. *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 137—138, *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 155—156 ja *sama* LM 1982 s. 336. Ruotsin JB:ia edeltävästä oikeudesta ks. *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 159—162. JB:n voimaantulon jälkeisestä oikeudesta ks. *Koulu—Hämäläinen* s. 93—98.

KiinA 17.3 §:n taustana olevaa periaatetta on jo pitkään pidetty vanhahtavana ja yksipuolisena. Eri tulkintakeinoin — varsin väkinäisestikin — kirjallisuudessa on vastoin KiinA 17.3 §:n lähtökohtaa pyritty suojaamaan kiinnitysvelkojaa. Viimeksimainitttua on suojattu muun muassa soveltamalla häneen analogisesti LL 21.1 §:ää, rajoittamalla pantinantajan mahdollisuuksia vedota itse oman saantonsa pätemättömyyteen ja kaikkein tehokkaimmin riitauttamalla periaate sinänsä. Riitauttaminen on puolestaan toteutettu joko katsomalla, että tietyssä asemassa olevaa henkilötahoa ei voida katsoa KiinA 17.3 §:n tarkoittamaksi »oikeaksi omistajaksi»,[2] tai erottamalla Ruotsin JB:n tapaan kirjaamispäätös ja panttausoikeustoimi.[3] Mainittu erottaminen puolestaan aiheuttaa, että KiinA 17.3 §:n ehdoton tehottomuus koskee vain omistajahaltijan omistajaoloaikana vahvistettuja kiinnityksiä. Näin ollen tehottomuus tässä absoluuttisessa muodossaan ei ulotu aikaisemmin (esim. oikean omistajan omistajanaoloaikana) vahvistettuihin kiinnityspäätöksiin. Oikean omistajan on toisin sanoen riitautettava omistajahaltijan panttauskompetenssi. Mainittua riitauttamista vastaan panttivelkoja saa suojaa VKL 14 §:n perusteella, joskaan suojan yksityiskohtaisia edellytyksiä ei ole lähemmin kirjallisuudessa vielä tutkittu.[4]

Kirjaamislainsäädännön kokonaisuudistuksessa KiinA 17.3 §:ään tultaneen puuttumaan. Esitys laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ei vielä sisällä muutoksia. Ehdotetun valtion korvausvastuun piiriin eivät kuulu tapaukset, joissa vahinko aiheutuu saannossa olevasta »salaisesta virheestä».[5]

Edellä lyhyesti kuvattu lähestymistapa on epäilemättä käyttökelpoinen tutkittaessa legaalisten panttioikeuksien sivullissitovuutta etenevässä sivullissuhteessa. Ensisijainen ongelma on, ulottuuko KiinA 17.3 §:n ilmentämä periaate ylipäätään sopimukseen perustumattomiin oikeuksiin. Ongelman ratkaisussa voidaan apuna käyttää ns. pakkotoimiperusteisia oikeuksia koskevia säännöksiä.[6] Jos vastaus on myönteinen, tutkimus voidaan traditionaaliseen tapaan keskittää periaatteen rajojen eli siitä tehtävien poikkeusten määrittämiseen.

[2] KiinA 17.3 §:n supistavasta tulkinnasta eri tilanteissa ks. *Nuolimaa* s. 248—254, *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 430, erityisesti alaviite 159, *Havansi,* Esinevakuudet s. 240 ja *Majamaa* DL 1986 s. 260—261.

[3] Näin *Havansi,* Esinevakuudet s. 242. Ks. myös *Koulu—Hämäläinen* s. 68—69 lähteineen.

[4] Kysymyksenasettelusta ks. esim. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 401—406, joka katsoo Zittingiin ja oikeuskäytäntöön tukeutuen, että kollisio ratkaistaan VKL 14 §:n avulla. Vrt. *Nuolimaa* s. 238, joka pitää kyseistä kollisiota KiinA 17.1 §:n soveltamisalaan kuuluvana.

[5] Ks. ehdotus 1984 s. 43—44 ja HE 1986: 191 s. 20—21. Vrt. OM 1983: 2 s. 28—29.

[6] Pakkotoimioikeuksista ks. *Hollo,* Erityinen kiinteistöoikeus s. 85 ss., joka lähtee sii-

Sen sijaan takautuvassa sivullissuhteessa ei KiinA 16 ja 17.1 §:iin pohjautuva lähestymistapa näytä mielekkäältä tai edes mahdolliselta. Edellä jaksossa 2.6 suoritettu tarkastelu antoi viitteen siitä, että legaalisten maksunsaantioikeuksien 'panttioikeudellinen' sivullissitovuus[7] kytkeytyy toiminnallisesti aikamääreisiin. Sivullissitovuuden selvittely on aikamääreiden funktion ja yksityiskohtaisen sisällön selvittämistä.

Termiä *tosiasiallinen sivullissitovuus* olen käyttänyt kuvaamaan tilannetta, jossa legaalisen panttioikeuden tosiseikasto toteutuu omistajanvaihdoksen jälkeen. Toisin sanoen: legaalisen panttivelkojan konkretisoitunut maksunsaantioikeus on ajallisesti myöhäisempi kuin luovutuksensaajan saanto. Pääjakson 3. käsittely osoitti, että positiivinen oikeus ainakin eräissä tapauksissa sallii luovutuksensaajaa sitovan maksunsaantioikeuden synnyn *omistajanvaihdoksen jälkeen*. Tarkastelu osoitti edelleen, että ratkaisu ei seuraa kyseistä tilannetta sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollessa sääntelevistä KiinA 17.1 §:stä ja VKL 14 §:stä. Se, onko maksunsaantioikeudella tosiasiallinen sivullissitovuus, riippui sitä koskevista erityissäännöksistä. Kollisiota ei ole ratkaistu yleissäännöksellä.

Vastausta KiinA 17.1 §:n ja VKL 14 §:n sääntelemään kollisioon on siis legaalisten panttioikeuksien kohdalla etsittävä yksittäisistä säännöksistä. Tätä tarkastelua en kuitenkaan ryhdy yksityiskohtaisesti suorittamaan, vaan pyrin selvittämään, onko esimerkkisäännöksistä hahmotettavissa säännönmukaisuuksia. On mahdollista, että mitään invariansseja ei ole hahmotettavissa. Tällöin tutkimus jää säädettävää lakia palvelevaksi oikeuspoliittiseksi analyysiksi.

5.2. SIVULLISSITOVUUDESTA ETENEVÄSSÄ SIVULLISSUHTEESSA

a. Koskeeko KiinA 17.3 § legaalisia panttioikeuksia?

Kysymystä ei ole lainkaan tutkittu kotimaisessa kirjallisuudessa. Se ei myöskään ole aktualisoitunut julkaistussa oikeuskäytännössä. Ulkomaisesta aineis-

tä, että pakkotoimi ei luo tyypeiltään yksityisoikeudellisista oikeussuhteista poikkeavia oikeussuhteita ja että pakkotoimin 'synnytetyt' oikeudet ovat paljolti vertailukelpoisia sekä keskenään että sopimusperusteisiin oikeuksiin nähden. Myöhemmin (s. 87) hän toteaa että »sopimusperäisen oikeuden suoja yleensä on saajan kannalta heikompi.» Ks. myös *Pietilä*, Vesioikeus s. 102—105 ja *Holma* s. 111 ja 142—144.

[7] Legaalisen panttioikeuden tunnusmerkistö on toisin sanoen toteutunut ennen omistajanvaihdosta.

tosta on kuitenkin pääteltävissä, että otsikoitu kysymys koostuu kahdesta alakysymyksestä:

1) vapautuuko oikea omistaja omistajahaltijan aikana syntyneestä legaalisesta panttioikeudesta, ja

2) jos legaalinen panttioikeus on johtanut omistajahaltijan omistajanaoloaikana eksekuutioon, miten ratkaistaan oikean omistajan ja pakkohuutokauppaostajan kollisio.

Viimeksimainitussa tilanteessa ongelmana on toisin muotoiltuna se, saako pakkohuutokauppaostaja yleisistä säännöistä poiketen hyväkseen ekstinktion.

Pakkokiinnityksen ja maksamattoman kauppahinnan legaalisen panttioikeuden kohdalla KiinA 17.3 §:n soveltuvuudesta ei liene epäilystä kuten seuraava hypoteettinen tapaus osoittaa. B, jonka saanto A:lta on pätemättömyysperusteen (esim. OikTL 33 §:n) rasittama, myy kiinteistön C:lle. Osa kauppahinnasta jää velaksi, ja B:lle syntyy maksamattoman kauppahinnan panttioikeus. Jos saannonmoitekanne päättyy A:n voittoon, B:lle vahvistettu kiinnitys maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi raukeaa. Tilanne kuuluu suoraan KiinA 17.3 §:n ydinsoveltamisalaan. Ratkaisu on sama silloinkin, kun B ei ole hakenut kiinnitystä. Tosin lopputulos ei seuraa KiinA 17.3 §:stä vaan vastaavasta tavanomaisoikeudellisesta oikeusohjeesta.

Edelleen on varsin kiistatonta, että jos B mainitun panttioikeutensa nojalla (tai muusta saatavasta) hakisi pakkohuutokauppaa ja kiinteistö myytäisiin ulosottotoimin D:lle, D saisi suojaa A:n moitekannetta vastaan vain LL 21.1 §:n mukaisesti. Toisin sanoen myöskään kiinteistön pakkohuutokauppaostaja ei ole erikoisasemassa.

Tutkimattomalle alueelle joudutaan silloin, kun B:n maksettavaksi on määrätty legaalista panttioikeutta nauttiva vero tai julkinen maksu. Pohjoismaisessa kirjallisuudessa on sivumennen esitetty lausumia, joista voidaan päätellä, että sama sääntö ei tule enää sovellettavaksi. Ruotsissa selvimmin tämän tuo esiin *Undèn*. Suomen KiinA 17.3 §:ää vastannutta Ruotsin IF 60 §:ää käsitellessään hän huomauttaa: »Om sålunda frivilligt upplåtna sakrätter förfalla, kan vindikanten ej frigöra sig från sakrätter som tillkommit genom tvångsförfarande enligt expropriationslagen, ej heller från legala panträtter med förmånsrätt enligt HB 17: 6.»[1] Norjan oikeudessa kanta on täysin vallitseva, ja

[1] Näin *Undén* II[1] s. 75—76. JB:n voimassaoloajalta en ole löytänyt selviä kannanottoja. Esineoikeusjärjestelmään kuitenkin sisältyy vallitsevan kannan mukaan yksi poikkeuksellisen pysyvä maksunsaantioikeus eli meripanttioikeus. Rodhe toteaa muun muassa, että meripanttioikeus lakkaa vain merilaissa säädetyin perustein ja että panttioikeus näin ollen sitoo myös muutoin vilpittömän mielen suojaa saavaa aluksen luovutuksensaajaa. Ks. *Rodhe* s. 294 lähteineen.

legaalista panttioikeutta nauttivasta saatavasta toimitettu huutokauppa on muodostunut suosituksi keinoksi kirjata muutoin kirjauskelvottomia saantoja.[2]

Suomessa kysymystä on sivuttu vain LL 9.2 §:n tulkinnan yhteydessä. *Wrede—Caselius* katsovat, että lainhuudon hakijan ei tarvitse esittää selvitystä edeltäjän omistusoikeudesta, jos kiinteistö on myyty pakkohuutokaupalla sitä rasittavasta verosta tai maksusta, joka ei ole henkilökohtainen.[3] Lausuma voi perustua vain olettamukseen, että maksuunpantu ei-henkilökohtainen vero tai maksu sitoo oikeaa omistajaa ja että oikea omistaja ei myöskään voi riitauttaa pakkohuutokauppaostajan saantoa. Kannanottoa tukevaa oikeuskäytäntöä ei ole.[4]

LL 9.2 §:n ratio on epäselvä. Sen esitöissä todetaan lakonisesti, että säännös vastaa voimassaolevaa oikeutta.[5] Kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että LL 9.2 §:n rationa on vapauttaa lainhuudon hakija periaatteessa tarpeettoman selvityksen esittämisestä. Kiinteistön omistussuhteet ovat tulleet kirjaamisjärjestelmän tarpeiden kannalta riittävän perusteellisesti tutkituksi jo kiinnitystä vahvistettaessa. Tosiasiallisen luotettavuuden ylläpitäminen ei vaadi samojen seikkojen uudelleentutkintaa. Sen sijaan huomattavan kyseenalaista on, voidaanko LL 9.2 §:stä tehdä pitemmälle meneviä päätelmiä esimerkiksi pakkohuutokauppaostajan oikeussuojaa ajatellen.

Mainittua ongelmaa selkiinnyttää seuraava hypoteettinen tapaus:

Kiinteistön oikea omistaja A antaa KiinA 5.1 §:n mukaisen kiinnityssuostumuksen velkojalleen V:lle, joka hakee kiinnityksen kiinteistöön. Tämän jälkeen A myy kiinteistön OikTL 33 §:n mukaisissa olosuhteissa B:lle. Kyseisen tahtovirheen johdosta B:n saanto on relatiivisesti tehoton. B:n omistajanaoloaikana V hakee ulosottoa, ja kiinteistö myydään hänen hakemuksestaan pakkohuutokaupalla. Kiinteistön ostaa C. Huutokaupan tultua lainvoimaiseksi A nostaa saannonmoitekanteen C:ta vastaan vedoten siihen, että eksekuutiossa on pidetty B:tä omistajana ja että hän (A) ei ole saanut eksekutiivista asianosaisasemaa. Näin ollen virheellisille olettamuksille rakentuva pakkohuutokauppa ei — vaikka se muodollisesti onkin perustunut A:ta sitovaan panttaukseen — voi olla tehokas häntä kohtaan.

A ei tietenkään voisi vapautua kyseisestä panttauksestaan. Huutokauppasaannon kumoaminen johtaisi vain siihen, että eksekuutio aloi-

[2] Ks. *Koulu,* Nykyaikaiset kirjaamisjärjestelmät s. 119 lähteineen.

[3] Näin *Wrede—Caselius* s. 132. LL:ia edeltävästä oikeudesta ks. *Wrede,* Grunddragen s. 101—102. Ks. myös *Serlachius* s. 81—82.

[4] LL 9.2 §:n tulkintaa koskee ratkaisu KKO 1965 II 19: Haettaessa lainhuutoa sellaisessa pakkohuutokaupassa tapahtuneelle saannolle, joka on toimitettu kiinteistöön kiinnittämätöntä maksamatonta kauppahintaa koskevan saatavan suorittamiseksi, on esitettävä selvitys edellisen omistajan omistusoikeudesta. Edellä esitetyn valossa ratkaisu on perusteltu.

[5] Näin LVK 1927: 1 s. 16.

tettaisiin uudelleen alusta — tällä kertaa A:ta vastaan. Mainitussa eksekuutiossa A voisi tehdä väitteitä yms. ja niin halutessaan estää pakkomyynnin V:n saatavan suorittamalla.

Ongelmaan pakkohuutokauppaostajan saannon pysyvyydestä, joka oli laajalti esillä myös Ruotsin UB:n esitöissä[6], palataan jäljempänä jaksossa c. Tässä vaiheessa korostan kuitenkin jo ennakolta, että kollisiot oikea omistaja-legaalinen panttivelkoja ja oikea omistaja-pakkohuutokauppaostaja ovat lähtökohtaisesti erillisiä. Vaikka positiivinen oikeus ainakin *yhdessä yksittäistapauksessa* — kyseinen yksittäistapaus on UL 4: 26[7] — on sitonut kollisiot keskinäiseen riippuvuussuhteeseen, kyseisenlaisen yleisen esineoikeudellisen oikeusohjeen olemassaolo on mielestäni epävarmaa. Vielä epävarmempaa on, onko mainittu oikeusohje, joka säädettävää lakia ajatellen epäilemättä olisi varsin rationaalinen, poikkeukseton.

Sääntöä legaalisten panttioikeuksien sivullissitovuudesta ei voida perustaa LL 9.2 §:ään. Sen sijaan huomattavan perusteltua on katsoa Wrede—Caseliuksen tapaan, että *jos* tällainen sääntö on positiivista oikeutta, on kuvatussa tilanteessa selvityksen vaatiminen edellisen omistajan omistusoikeudesta pakkohuutokauppaostajan hakiessa lainhuutoa tarpeetonta. Pakkohuutokauppaostajan saannon pysyvyys on vähintään yhtä voimakas kuin LL 9.2 §:n tyyppitilanteessa.

Kanta legaalisten maksunsaantioikeuksien poikkeuksellisesta pysyvyydestä näyttää perustuvan niiden rinnastamiseen muihin viranomaistoimin syntyneisiin pakkotoimioikeuksiin. Esimerkiksi pakkolunastusta on pidetty esimerkkinä ekstinktiivisestä saannosta, joka lakkauttaa sekä oikean omistajan moitevallan että kiinteistöön kohdistuvat rajoitetut esineoikeudet.[8] Lunastuslain 56.1 §:n mukaan lunastamalla hankitut oikeudet ja toimeenpannut rajoitukset ovat voimassa omaisuuteen kohdistuvan muun oikeuden estämättä. Lunastuslain 56.2 § kieltää moittimasta lunastukseen perustuvaa saantoa. Periaate on kirjallisuudessa ulotettu koskemaan kaikkia pakkotoimin perustettuja tai perustettavissa olevia oikeuksia.[9]

---

[6] Ks. prop. 1980/81: 8 s. 717—719.

[7] UL 4: 26:n kollisiosta ks. lähemmin *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 365—366 ja *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 359 ss. UL 4: 26:n on katsottu soveltuvan myös ns. piilevän omistusoikeuden aiheuttamaan kollisioon. Ks. *Majamaa* DL 1986 s. 263—264.

[8] Ks. esim. *Wrede—Caselius* s. 267—268 ja *Holmbäck,* Begränsade sakrätter till fast egendom s. 108 ss.

[9] Ks. *Hollo,* Erityinen kiinteistöoikeus s. 16. Pysyvyys on myös selitettävissä sillä, että luovutaan oikeuksien subjektikohtaisesta tarkastelusta. Ks. *Hollo* (Oikeustiede 1979) s. 47, joka toteaa: »Kiinteän omaisuuden määritystavan osalta subjektiivisilla seikoilla ei ole

Silmällä on kuitenkin pidetty vain niitä rajoitettuja esineoikeuksia (laajassa mielessä), jotka suovat haltijalleen tai muulle taholle eri tavoin määritellyn tai rajatun *käyttövallan*. Teoria pakkotoimiperusteisten oikeuksien esineoikeudellisesta järkkymättömyydestä on luotu ottamatta huomioon maksunsaantioikeuksia. Ilmeistä onkin, että pakkotoimiperusteisten oikeuksien poikkeuksellista pysyvyyttä vaativat seikat eivät ole sovellettavissa maksunsaantioikeuksiin. Pysyvyydellä on haluttu varmistaa käyttövallan häiriötön säilyminen. Vastaavaa tavoitetta ei ole olemassa silloin, kun kyseessä on maksunsaantioikeus.

Mainittua ongelmaa, legaalisen panttivelkojan ja objektin oikean omistajan välistä kollisiota, on perinteisesti pohdittu laajalti merioikeudessa. Kollisioiden samankaltaisuudesta johtuen esitetyt kannanotot valaisevat myös nyt käsittelemääni ongelmaa.

Lähtökohtana merioikeudessa on ollut meripanttivelkojan lähes täydellinen sivullissuoja. Vuoden 1926 kansainvälinen yleissopimus eräiden meripanttioikeutta ja alushypoteekkia koskevien säännösten yhdenmukaistamisesta rakentui käsitykselle, että tehokas ja sivullista sitova meripanttioikeus alukseen syntyy siitä riippumatta, kuka alusta käyttää. Säännöstä tehtiin vain yksi poikkeus: meripanttioikeus ei sido aluksen oikeaa omistajaa, jos alus on riistetty sen omistajalta oikeudenvastaisella toimella ja meripanttivelkoja on ollut tästä tietoinen. Erittäin vahvaa sivullissitovuutta on perusteltu yksinomaan viittaamalla merenkulun intresseihin.

Brysselissä 27. toukokuuta 1967 tehty yleissopimus eräistä meripanttioikeutta ja alushypoteekkiä koskevista yhteisistä määräyksistä, jolle myös Suomen ML vuoden 1975 osittaisuudistuksen jälkeen pääasiassa pohjautuu, meni vielä pitemmälle. Konventiossa katsottiin, että mainittu poikkeuskin oli tarpeeton ja joka tapauksessa liian laaja-alainen. Meripanttivelkojan vilpilliselle mielelle voidaan antaa merkitystä vain sopimussuhteissa; poikkeus on perusteltu vain sopimussuhteessa syntyviä meripanttioikeuksia silmälläpitäen.[10] Tälle käsityk-

merkitystä, vaan myös ne oikeudet, jotka kiinteistölle kuuluvat sen *ulottuvuuden* (kursivointi minun) puitteissa, ovat kiinteän esineen tapaan pysyviä.»

[10] Ks. SOU 1970: 74 s. 122—126 ja *Sandström* s. 334—341. Muutos oli itse asiassa ristiriidassa yleissopimuksen tarkoituksen kanssa. Yleissopimuksen tarkoituksena oli meripanttioikeuksien rajoittaminen. Vuoden 1975 osittaisuudistuksen yhteispohjoismaisessa valmistelussa viitattiinkin siihen, että yleissopimus salli eri tulkintoja. Ruotsin edustaja puolsi voimakkaasti yleissopimuksen sanamuotoon tukeutuen omaa kantaansa, jonka mukaan meripanttioikeus muun muassa palkkasaatavista edellytti työsuhdetta laivanisäntään. Eräät edustajat taas vetosivat siihen, että aikanaan yleissopimuksen valmistelussa erityisesti korostettiin, että itsenäisen yrittäjän palkkaama henkilökunta (esim. ravintolatyöntekijät) kuului meripanttioikeuden piiriin. Ks. protokoll över de nordiska sjölagskommittéernas överläggningar i Stockholm 4—8 nov. 1968 s. 22—28.

selle rakentuu myös Suomen ML. Meripanttioikeus on voimassa silloinkin, kun se kohdistuu aluksen omistajaan, joka ei ole laivanisäntä, tai johonkin, joka rahdinantajana tai muutoin laivanisännän asemasta käyttää alusta (ML 213.3 §).[11]

Merioikeudessa vallitseva sääntö meripanttioikeuksien sitovuudesta lienee lähinnä selitettävissä siten, että instituution oikeuspoliittinen tarkoitus, merenkulun edistäminen, edellyttää normaalia tehokkaampaa sivullissuojaa sekä etenevässä että takautuvassa sivullissuhteessa.

Oikeustieteessä on edelleen tuotu esiin käsityksiä, joiden mukaan velkojan toimin aikaansaatu arvonlisäys antaa hänelle poikkeuksellista suojaa oikean omistajan vindikaatiovaatimuksia vastaan. Esimerkiksi *Illum* vetoaa suoraan versio in rem-periaatteeseen käsitellessään tapausta, jossa korjattavaksi on tuotu sivullisen omistama esine. Arvosteltuaan jyrkästi aikaisempia käsitelainopillisia kannanottoja, joiden mukaan käsityöläinen yms. joutui luovuttamaan esineen korvauksetta sen oikealle omistajalle, hän päätyy esittämään, että ensiksimainittu saattoi joka tapauksessa vedota pidätysoikeuteensa »for det Beløb, hvormed Tingens Vaerdi er forbedret.»[12] Suomessa on *Hannikainen* päätynyt samaan lopputulokseen eri perustein. Pidätysoikeuden suoja on hänen mukaansa välitön seuraus pidätysoikeuden erikoisesta luonteesta. Oikeuden erikoista luonnetta Hannikainen puolestaan perustelee sillä, että omistaja muutoin rikastuisi toisen kustannuksella.[13] — Yksityiskohdissa Illumin ja Hannikaisen kannat poikkeavat toisistaan. Illumin mukaan suoja näyttää rajoittuvan konkreettiseen arvonlisäykseen, joka voi siis olla vain osa muutoin pidätysoikeutta nauttivasta saatavasta. Hannikaisen tulkinnasta seuraa, että koko maksunsaantioikeus sitoo oikeaa omistajaa.

Lausuttua ei voida tietenkään yleistää. Esimerkit kuitenkin osoittavat, että tietyissä tapauksissa maksunsaantioikeuden erityispiirteet ja painavat oikeuspoliittiset syyt ovat johtaneet poikkeamiseen yleisistä kollisionratkaisusäännöis-

[11] Ks. HE 1974: 116 s. 22.

[12] Näin *Illum* UfR 1953 B s. 316—317. Arvonlisäysargumentti vilpittömään mieleen yhtyneenä on korostetussa asemassa kotimaisessa ratkaisussa KKO 1938 II 482, joka koski pakkolunastuskorvauksen määrää. Ratkaisun oikeusohje on muotoiltu seuraavasti: Kun valtion toimesta täytettyjä vesialueita oli tämän puolesta hallittu vilpittömässä mielessä, katsottiin, että alueiden arvon lisäys, joka oli johtunut valtion ko. alueilla toimittamasta työstä, kuului valtiolle eikä mainittujen alueiden omistajille.

[13] Ks. *Hannikainen,* Pidätysoikeuden rakenteesta s. 211. Ks. myös *Zitting,* Sivullissuojasta varallisuusoikeudessa s. 58 ja Ruotsin osalta SOU 1965: 14 s. 80—81 ja *Undén* I s. 226—227. Viimeksimainittu katsoo, että eräät legaaliset panttioikeudet irtaimeen esineeseen sitovat oikeaa omistajaa, jos legaalinen panttivelkoja oli vilpittömässä mielessä, eräät taas pätevät ketä tahansa vastaan ilman, että kysymystä vilpittömästä mielestä voi herätä.

tä. Samoin voidaan todeta, että perinteinen argumentointi vilpittömällä mielellä ja siitä seuraavalla suojantarpeella ei ole vaikeuksitta sovellettavissa legaalisiin panttioikeuksiin.

KiinA 17.3 §:n säännön soveltamista KiintVeroEOL:ssa tarkoitettuihin verosaataviin voidaan vastustaa oikeushistoriallisin argumentein. 1500-luvulta lähtien — tuolloin siirryttiin kollektiivisesta maaverotuksesta yksilölliseen verotukseen — vero nähtiin talon, eikä sen omistajan, verona.[14] Vanhoissa lähteissä ei tunneta tapauksia, joissa talo olisi 'väärälle omistajalle' kuuluvana vapautunut sille määrätystä verosta. Ellei veroa suoritettu, talo joutui verohylkynä kruunulle.[15]

Legaalisten panttioikeuksien poikkeuksellista pysyvyyttä tukevat myös ne tulokset, joita saadaan päinvastaisen tulkintavaihtoehdon seurausten analysoinnissa. Ei ole ajateltavissa, että esimerkiksi kiinteistötoimituksessa maksettavaksi määrätty korvausvelvollisuus kiinteistön saamasta ja toisen kiinteistön menettämästä edusta raukeaisi saannonmoitteen seurauksena siten, että hyötynyt kiinteistö kokonaan vapautuisi vastuusta. Kohtuussyistä olisi sallittava joko korvausten uusi maksuunpano tai kiinteistötoimituksen peräännyttäminen. Jälkimmäinen olisi epätarkoituksenmukainen vaihtoehto, ensimmäinen taas turha muodollisuus, jota minkään tahon oikeussuoja ei vaatisi.

Useimmat legaaliset panttioikeudet ovat ilmauksia versio in rem-periaatteesta. Toisin sanoen panttioikeus on korvaus arvonlisäyksestä. Oikea omistaja puolestaan on lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan kiinteistön omistajahaltijalle tämän toimin aikaansaadun arvonlisäyksen. Oikean omistajan kannalta lienee yhdentekevää, sisältyykö vastaava korvaus yhtenä eränä siihen määrään, mikä hänen joka tapauksessa on MK 11: 1:n mukaan maksettava saannonmoiteriidan hävinneelle omistajahaltijalle[16], vai pysytetäänkö legaalinen panttioikeus häneen nähden voimassa.

[14] Ks. *Liljenstrand,* Finlands jordnaturer s. 120 ss.

[15] Ks. esim. *Kekkonen—Korpijaakko—Ylikangas,* Oikeudellisen sääntelyn kehityslinjoja s. 51—52.

[16] Lausuttu perustuu olettamukseen, että omistajahaltija on joka tapauksessa viimekäden vastuussa legaalista panttioikeutta nauttivasta saatavasta ja että hän voi, jos legaalisen panttivelkojan suoritus on lisännyt kiinteistön arvoa, vaatia oikeaa omistamaa korvaamaan suorittamansa määrän tai sen, mitä hän vastaisuudessa joutuu suorittamaan.

Mainittu olettamus ei täysin pidä paikkaansa. Sääntönä on, että omistajahaltijan suorittamien ns. juoksevien maksujen katsotaan peittyvän kiinteistön tuotosta ja että hän tästä syystä ei voi vaatia niistä suoritusta oikealta omistajalta. Ks. *Zitting—Rautiala* s. 84 ja *Undén* II[1] s. 73—74. Ratkaisussa KKO 1950 II 28 ostajan vaatimus myyjän velvoittamisesta korvaamaan hänen suorittamansa eläke-erät, sotavakuutusmaksu, kiinnitettyjen lainojen korko- ja kuoletusmaksut sekä korjauskustannukset hylättiin perusteluin, että ostaja oli tuona

Läpikäydyt argumentaatiolinjat johtavat toisistaan poikkeaviin tuloksiin. Arvonlisäysargumenteille rakentuva tulkinta päätyy siihen, että legaalinen panttivelkoja, jonka suoritus on konkreettisesti todettavasti lisännyt kiinteistön arvoa, saa suojaa oikeaa omistajaa kohtaan. Rinnastus pakkotoimiperusteisiin oikeuksiin taas vie tulkintaan, jonka mukaan vain viranomaistoimin maksuunpannut legaaliset panttioikeudet sitovat oikeaa omistajaa — esimerkiksi YksTieL:n legaaliset panttioikeudet ovat häntä kohtaan tehottomia, sillä niiden maksuunpanijalta puuttuu viranomaisominaisuus. Historialliset argumentit ja/tai painavat oikeuspoliittiset perustelut taas suovat eräille legaalisille panttioikeuksille sivullissitovuuden kyseisessä henkilösuhteessa. Kriteerien käytännön arvioinnissa päädyttäisiin todennäköisesti vaikeisiin tulkintakysymyksiin ja ristiriitaisiin kannanottoihin.

Tästä syystä mielestäni voitaisiin pitää johdonmukaisena, että *legaalisia panttioikeuksia tarkasteltaisiin yhtenä kokonaisuutena ja että niiden säännönmukaisesti katsottaisiin sitovan myös kiinteistön oikeaa omistajaa.* Toisin sanoen: legaaliset maksunsaantioikeudet ovat poikkeus KiinA 17.3 §:n periaatteesta.[17]

Epävarmaa on, onko mainittu poikkeussääntö sekään poikkeukseton. Ei ole poissuljettua, että tietty legaalinen panttioikeusryhmä seuraisi KiinA 17.3 §:n heijastamaa pääsääntöä. Yksi mahdollinen pääsääntöä seuraava ryhmä on legaalinen panttioikeus, joka varmistaa julkisista varoista myönnettyjä lainoja. Olen edellä useaan otteeseen todennut, että julkisiin lainoihin liittyvät legaaliset panttioikeudet ovat funktionaalisesti lähempänä sopimusperusteisia panttioikeuksia kuin muut legaaliset panttioikeudet.

Lausuttu pitää paikkansa myös tarkasteltaessa kyseisten panttioikeuksien sivullissitovuutta. Näin ollen ei ole selvää, voidaanko omaksumaani lähtökohtasääntöä ulottaa kyseisen funktioeron takia julkisiin lainoihin. Mahdolliselta

---

aikana saanut hyväkseen tilojen tuottona ainakin samanarvoisen hyödyn, eikä hän näin ollen ollut kärsinyt kaupan purkautumisesta vahinkoa. — Perustelut antavat vaikutelman, että jos tuoton osoitettaisiin olevan omistajahaltijan menoja pienemmän, tämä voisi vaatia erotuksesta korvausta oikealta omistajalta.

Jos legaalista panttioikeutta nauttiva saatava sisällytetään oikean omistajan maksamaan parannuskorvaukseen, syntyy uusi ongelma. Tulkinnanvaraista nimittäin on, missä määrin legaalinen panttioikeus ulottuu kyseiseen surrogaattiin. Ks. *Walin,* Separationsrätt s. 163 ss. ja 194—195. Laitoskiinnityksen ulottumisesta surrogaattiin ks. myös *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 283 ja 350—351. Omistuksenpidätysehdon ulottuvuudesta ks. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 223 alaviite 23.

[17] Olen tarkastellut edellä sivullissitovia maksunsaantioikeuksia eli legaalisia panttioikeuksia. Erikseen ratkaistavaksi jäisi, missä määrin etuoikeusprivilegiota nauttivat maksunsaantioikeudet sitovat oikeaa omistajaa. Tähän kysymykseen en lähemmin syvenny.

näyttäisi soveltaa KiinA 17.3 §:n periaatetta — muista legaalisista panttioikeuksista poiketen — mainittuihin lainoihin. Samoin voitaisiin teknisittä vaikeuksitta antaa painoa legaalisen panttivelkojan vilpittömälle mielelle: suoja voitaisiin esimerkiksi sitoa perustellun vilpittömän mielen olemassaoloon.[18] Julkisiin lainoihin liittyvä arvonlisäys kuitenkin mielestäni tukee kantaa, jonka mukaan legaalinen panttivelkoja eli lainan myöntäjä myös tässä tapauksessa saa suojaa etenevässä sivullissuhteessa.

Etenevän sivullissuhteen kollisio ei ole tuntematon lainakäytännössä. Esimerkiksi metsähallituksessa on todettu tapauksia, joissa MPL:n mukainen laina tai avustus on myönnetty kiinteistölle, vaikka lainan tai avustuksen hakijalla ei ollut tehokasta saantoa tai ylipäätään saantoa kiinteistöön. MPL:n mukaisessa massatoiminnassa mainitut tilanteet ovat väistämättömiä; luultavaa on, että vastaavaa sattuu myös muiden viranomaisten lainakäytännössä.

Kollisio on ratkaistu pyytämällä oikean omistajan hyväksyminen MPL:n mukaisten etuuksien käyttämiselle hänen kiinteistönsä hyväksi. Yleensä oikea omistaja on suostunut hyväksymään omistajahaltijan toimet. Lainojen sivullissitovuusongelmat ovat tästä syystä vain poikkeuksellisesti konkretisoituneet.[19] Yksi näistä poikkeustapauksista on edellä viitattu metsänparannusasia n:o 718179/02448 ym. Asiassa oli PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden haltija hakenut — kiinteistön omistajana esiintyen — metsänparannusrahoitusta, joka oli myös myönnetty ja hanke

[18] Vrt. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 667, joka huomauttaa, että Tanskan ja Norjan oikeudessa kiinnitysvelkojan vilpittömälle mielelle aikaisempaan kirjaamattomaan oikeuteen nähden on annettu merkitystä. Tämä on hänen mukaansa johtanut vääjäämättä siihen, että realisoimisvaihe on tullut monimutkaiseksi ja vaikeaksi käytännössä toteuttaa. Samasta seikasta huomauttaa myös *Majamaa* (DL 1986 s. 261).

Panttivelkojan vilpittömän mielen arviointiin liittyvät ongelmat olivat korostetusti esillä ruotsalaisessa ratkaisussa NJA 1985 s. 97. Tapauksessa kiinteistö oli ostettu yksin vaimon nimiin, ja myös lainhuuto oli myönnetty hänelle. Aviomies nosti kanteen vaatien, että hänen todettaisiin omistavan puolet kiinteistöstä. Kanteen vireilläolosta tehtiin merkintä kiinteistökirjaan. Merkinnän tekemisen jälkeen vaimo perusti kiinteistöön panttioikeuden. Kiinteistö myytiin pakkohuutokaupalla kiinnitysvelkojan saatavasta. Pakkohuutokaupan jälkeen annetussa lainvoimaisessa tuomiossa miehen vahvistettiin olevan ennen vaimoa kiinteistön osaomistaja. Panttaus katsottiin kauppahinnan jaossa miestä sitovaksi huolimatta kiinteistökirjassa olleesta merkinnästä. HD painotti perusteluissaan reaaliluotonannon häiriöttömyyden edellyttävän periaatetta, että »julkisen» omistajan panttaus on tehokas riippumatta siitä, »huruvida den till vilken upplåtelse sker är i god eller ond tro rörande förefintligheten av en dold äganderätt.» Poikkeusta periaatteesta ei voida tehdä merkinnänkään takia, sillä piilevästä omistusoikeudesta tehdyn väitteen paikkansapitävyyden arviointi saattaa olla erittäin vaikeaa — sitäpaitsi piilevä omistaja voi aina käyttää RB 15 luvun mukaisia turvaamistoimia.

[19] Tiedot on saatu kesäkuussa 1986 Sinikka Jalasjoelta metsähallituksesta.

pääosin toteutettu. Omistajataho vaati metsähallitukselta, että MPL:n mukaiset panttivastuut poistettaisiin rasittamasta kiinteistöä. Metsähallitus haki korkeimmalta hallinto-oikeudelta tehtyjen rahoituspäätösten purkamista.[20] Tämän jälkeen metsähallitus hylkäsi muodollisesti edelleen vireilläolleet rahoitushakemukset. Näin käyttöoikeuden haltijan saamat metsänparannusvarat muuttuivat perusteettomaksi eduksi ja olivat takaisinperittävissä häneltä metsähallituksen päätöksellä.[21] Kun takaisinperintä onnistui, maksunsaantioikeuden sitovuus omistajatahoon (eli etenevän sivullissuhteen oikeaan omistajaan verrattavaan tahoon) nähden ei aktualisoitunut.[22]

Mainittu takaisinperintäasia osoittaa, että MPL:n maksuunpano- ja perimisorganisaatiossa — sen enempää kuin lainsäädännössäkään — ei ole varauduttu tällaisten aineellisoikeudellisten kollisioiden ratkaisuun. Luultavaa on, että sivullissitovuuskysymykset jouduttaisiin ratkaisemaan oikean omistajan tekemää perustevalitusta käsiteltäessä.

b. Pakkohuutokauppaostajan asemasta

Olen edellisessä jaksossa päätynyt lähinnä reaalisin argumentein tulkintaan, jonka mukaan legaalinen panttivelkoja saa, KiinA 17.3 §:n periaatteesta poiketen, suojaa oikeaa omistajaa kohtaan. Panttioikeus sitoo oikeaa omistajaa ja on eksekutiivisesti toteutettavissa häneen kohdistuvassa eksekuutiossa. Olen edelleen käsitteellisesti erottanut legaalisen panttivelkojan ja oikean omistajan välisestä kollisiosta sen kollision, joka syntyy, jos legaalisen panttivelkojan hakemuksesta *ennen oikean omistajan omistajaksipaluuta*[23] toimitetaan pakkohuutokauppa. Näin syntyvä kollisio oikean omistajan ja pakkohuutokauppaostajan välillä jouduṭaan ratkaisemaan erikseen.

---

[20] Korkein hallinto-oikeus purki rahoituspäätökset ratkaisullaan 22. 8. 1983 taltio n:o 3045.

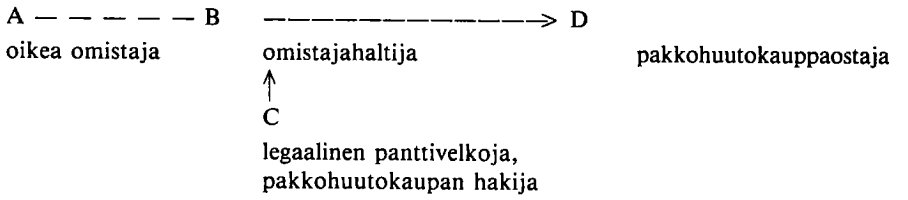
[21] Metsähallituksen päätös 16. 9. 1983 ym. 3549/31—75.

[22] Edellä mainituin argumentein olisi mielestäni ollut mahdollista lähteä siitä, että MPL:n mukainen maksunsaantioikeus sitoi myös omistajatahoa. Takaisinperintä olisi voitu kohdistaa omistajatahoon, joka todennäköisesti sai tai tulisi vastaisuudessa saamaan koko hyödyn metsänparannushankkeen aikaansaamasta arvonlisäyksestä.

[23] Mainittu ajankohta ei ole tarkkarajainen. Yleensä oikean omistajan sekundäärisen oikeuden ajatellaan muuttuvan normaaliksi omistajan oikeusasemaksi saannonmoiteprosessin päättyessä hänen voittoonsa, toisin sanoen kanteen hyväksyvän tuomion saadessa lainvoiman. Toinen vaihtoehto on ajankohdan kytkeminen kiinteistön hallinnan palautukseen joko vapaaehtoisesti tai ulosottotoimin. Pidän hallinnan palautuksen ajankohtaa teoreettisesti oikeampana, sillä vasta tällöin oikeasta omistajasta tulee faktisestikin primäärioikeuden subjekti. Tulkinta vastaa myös käytännön vaatimuksia. Ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 31—32.

Syntyvää kaksoiskollisiota valaisee seuraava kaavio:

Kaavio 1



Kuten edellä todettiin, pohjoismaisessa kirjallisuudessa on enemmittä epäilyksittä legaalisen panttioikeuden sitovuuteen kytketty seuraukseksi pakkohuutokauppaostajan saannon tehokkuus: kun legaalisen panttivelkojan C privilegioitu maksunsaantioikeus sitoo vallitsevan kannan mukaan oikeaa omistajaa A, saa pakkohuutokauppaostaja D automaattisesti hyväkseen ekstinktion A:han nähden. Ekstinktio ei riipu vilpittömän mielen suojan yleisten kriteerien täyttymisestä, vaan se on välttämätön seuraus oikean omistajan tappiosta edellisessä kollisiossa.

Mainitun käsityksen ottamista aksiomaattiseksi lähtökohdaksi en pidä perusteltuna. Kollisionratkaisujen kytkentään voidaan ottaa kantaa vasta, kun on tarkasteltu niitä positiivisoikeudellisia säännöksiä, jotka koskevat kyseistä kaksoiskollisiota. Tämän jälkeen voidaan arvioida, voidaanko vastaavaa yleistä sääntöä puoltaa.

Ratkaisujen seuraamuksilla on oikean omistajan kannalta olennainen ero. Tappio oikean omistajan ja legaalisen panttivelkojan kollisiossa merkitsee vain, että maksunsaantioikeus sitoo oikeaa omistajaa. Kyseisen, määrältään useimmiten vähäisen, saatavan suorittamalla oikea omistaja vapautuu sidonnaisuudestaan. Sen sijaan häviö oikean omistajan ja pakkohuutokauppaostajan välisessä kollisiossa on ensiksimainitulle kohtalokas. Oikea omistaja menettää kiinteistönsä. Hänelle jää vain mahdollisuus vaatia itselleen kauppahinnan loppuosaa tai, jos kauppahinta on jo jaettu, esittää jako-osuuden saaneille velkojille palautusvaatimuksia.

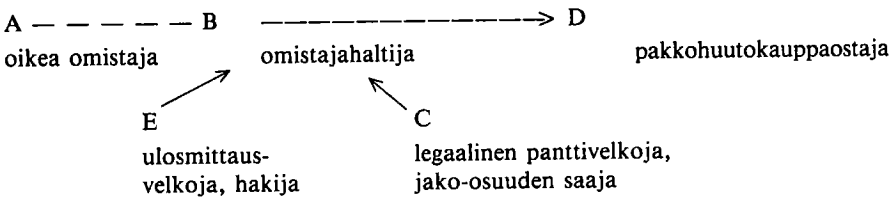
Mainittu pakkohuutokauppaostajaa suosiva ratkaisu näyttää ensi silmäyksellä muusta sääntelystä poikkeavalta. Kiinteistöjä koskeva esineoikeusjärjestelmämme on erittäin tunnontarkasti ottanut tehtäväkseen oikean omistajan suojaamisen. Sivullista suojataan yleensä vain LL 21 §:n poikkeuksellisen tiukoin kriteerein. Oikean omistajan etujen valvominen on kirjallisuudessa ulotettu myös pakkohuutokauppaan. Pakkohuutokauppa on luokiteltu johdan-

naiseksi saannoksi, johon ei vallitsevan käsityksen mukaan liity etenevän sivullissuhteen näkökulmasta erityispiirteitä. Eksekutiiviset tavoitteet kuten hyvän realisaatiotuloksen varmistaminen, viranomaiseen luottaneen sivullisen suojatarve tai lainvoimaisen eksekuution pysyttäminen[24] ovat jääneet säädettävää lakia koskeviksi oikeuspoliittisiksi toiveiksi.

Järjestelmän yleinen tavoiteanalyysi, johon en tässä yhteydessä lähemmin ryhdy, ei siis näytä tukevan ehdotettua tai itsestään selvänä pidettyä kytkentää.

Vielä vaarallisempaa oikean omistajan näkökulmasta on, jos kytkentä ulotetaan tapaukseen, jossa legaalinen panttivelkoja ei esiinny eksekuution hakijana[25] mutta saa kuitenkin suorituksen pakkohuutokauppahinnasta. Erittäin yleistä on, että pakkohuutokaupassa valvotaan vähäisiä, legaalista panttioikeutta nauttivia saatavia kuten kiinteistöveroja ja kunnallisia maksuja. Valvonnan seurauksena syntyy seuraava kollisiokaavio:

Kaavio 2



Selvää on, että E:n tässä vaiheessa yksilöity maksunsaantioikeus ei sido oikeaa omistajaa; hän häviäisi väistämättä kollision. Sen sijaan C ollessaan pakkohuutokaupan hakijana — mihin hänellä kiistatta olisi mahdollisuus — voittaisi omaksumani kannan mukaisesti kyseisen kollision. Jos kollisioratkaisujen kytkentä hyväksyttäisiin, pakkohuutokauppaostaja D saisi automaattisen ekstinktion. Näin päädyttäisiin kysymykseen: seuraako D:n ekstinktio myös siitä, että legaalinen panttivelkoja on eksekuutiossa muuna asianosaisena kuin hakijana?

Viimeksimainittu ongelma kytkeytyy periaatteellisesti tärkeään kysymykseen, miten oikean omistajan (tai luovutuksensaajan) ja velkojien välisessä kol-

[24] Ks. *Zitting,* Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa s. 50 lähteineen.

[25] Määrittelen hakijavelkojan käsitteen lähemmin jaksossa 6.4. Tässä vaiheessa käytän mainittua käsitettä tarkentamattomana tarkoittaen sillä velkojaa, jonka ulosottohakemus on käynnistänyt eksekuution. Valvojavelkoja on puolestaan velkoja, joka olematta hakijan asemassa vaatii maksua pakkohuutokauppahinnasta.

lisiossa *velkojataho* määritellään. Onko velkojataho, jonka hyväksi kollisiovoitto voi tulla, aina välttämättä nimenomaan eksekuution hakijavelkoja vai voiko myös muu asianosainen (jako-osuuden saaja, lunastajavelkoja, liittyjävelkoja jne) saada hyväkseen ekstinktion. Yleisenä lähtökohtana näyttää olleen, että kollisio on *hakija*velkojan ja oikean omistajan (tai luovutuksensaajan) välinen. Toisin sanoen: mahdollinen kollisiovoitto koituu vain hakijan hyväksi.

Otan aluksi tarkasteltavaksi mainitun kytkentäteesin (i), ja siirryn sen jälkeen selvittämään velkojatahon määrittelyongelmaa (ii). Aloitan tarkastelun niistä säännöksistä, joissa nimenomaisesti tai kirjallisuudessa vallitsevan kannan mukaisesti kytkennän on katsottu vallitsevan. Tällaisia säännöksiä ovat ennen kaikkea UL 4: 10 ja 4: 26. Kummassakin säännöksessä oikean omistajan tai luovutuksensaajan tappio kollisiossa velkoja-oikea omistaja/luovutuksensaaja johtaa myös tappioon kollisiossa pakkohuutokauppaostaja-oikea omistaja/luovutuksensaaja.

(i). UL 4: 10 koskee sekä etenevän että takautuvan sivullissuhteen kollisioita, UL 4: 26 pelkästään takautuvaa sivullissuhdetta. Molemmat lainkohdat antavat oikealle omistajalle[26] määräaikaan sidotun reagoimismahdollisuuden. Reagointi tapahtuu UL 4: 10:ssa vahvistuskanteen nostamisella, UL 4: 26:ssa lainhuudon hakemisella. Laiminlyöminen aiheuttaa kollisiotappion velkojaan nähden riippumatta siitä, mistä laiminlyönti on aiheutunut: yhdentekevää periaatteessa on, jättääkö oikea omistaja noudattamatta saamansa osoituksen välioikeudenkäyntiin tai lainhuudon hakemiseen[27] vai johtuuko laiminlyönti siitä, ettei hän tullut lainkaan tietämään ulosmittauksesta. Kollisionratkaisu tapahtuu objektiivisin perustein kiinnittämättä huomiota oikean omistajan *todellisiin reagoimismahdollisuuksiin* kyseisessä yksittäistapauksessa. Hypoteettinen reagoimismahdollisuus on riittävä.[28]

Sääntö ei kuitenkaan ole poikkeukseton, sillä ainakin yhdessä julkaistussa

[26] Puhun esityksen yksinkertaistamiseksi jatkossa yksinomaan oikeasta omistajasta silloinkin, kun tarkoitan takautuvaa sivullissuhdetta. Jos kollisiotyypin erolla on mielestäni vaikutusta, käytän ilmaisuja oikea omistaja ja luovutuksensaaja tarkoittaen vastaavasti etenevän ja takautuvan sivullissuhteen kollisioita.

[27] UL 4: 26 ei aseta ulosottoviranomaiselle velvollisuutta ilmoittaa luovutuksensaajalle kyseisen kollision ratkaisuun vaikuttavista seikoista. Pidän kuitenkin hyvän ulosottotavan mukaisena ja yleisen palveluperiaatteen sovellutuksena, että luovutuksensaajalle ilmoitetaan UL 4: 26.2:n mukaisesta mahdollisuudesta saada ulosmittaus peräytymään lainhuudon hakemisella.

[28] Ks. *Zitting,* Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa s. 50 alaviite 19.

ratkaisussa merkitystä on annettu sille, pystyikö oikea omistaja reagoimaan ajoissa.[29] Kyseinen ratkaisu KKO 1964 II 71 on otsikoitu seuraavasti:

> Mieheltä oli eräiden valtiolle maksettaviksi tuomittujen korvausten suorittamiseksi ulosmitattu osa niistä rahoista, jotka hän oli saanut edellisenä päivänä myymänsä auton kauppahintana. Rahat oli samana päivänä, jona ulosmittaus tapahtui, tilitetty asianomaiselle lääninhallitukselle. Kun miehen vaimo oli valtiota vastaan ajamassaan kanteessa näyttänyt, että mies oli aikanaan ostanut auton vaimolta saamillaan rahoilla ja että hän oli sekä auton ostaessaan että sen myydessään toiminut vaimon lukuun eikä vaimo ollut voinut, ulosoton tultua loppuun saatetuksi jo ulosmittauspäivänä, ulosmittauksen yhteydessä näyttää toteen omistusoikeuttaan ulosmitattuihin rahoihin, valtio velvoitettiin suorittamaan vaimolle takaisin ulosmitatut rahat korkoineen.

Ratkaisun oikeusohje on ymmärretty hyvin eri tavoin.[30] Mielestäni on oikeinta lähteä siitä, että kyseessä on ollut erikoislaatuinen vindikaatiokanne. Koska ulosmittaus kohdistui rahaan, huutokauppaa ei toimitettu. Kollisio ei näin ollen syntynyt, kuten tavallisesti oikean omistajan ja pakkohuutokauppaostajan, vaan oikean omistajan ja tilityksen saaneen hakijavelkojan välille. Surrogaattiperiaatteesta johtuen kollisio pysyi esineoikeudellisena, vaikka alkuperäisiä rahayksiköitä ei enää voitukaan erottaa. On mielestäni luultavaa, että kollisionratkaisu seuraa tässä erityistapauksessa samoja sääntöjä kuin yleensäkin; toisin sanoen UL 4: 10:n tulee periaatteessa sovellettavaksi. Vallitsevan tulkinnan mukaan tuloksena olisi epäilyksittä ollut oikean omistajan kollisiotappio.

Ratkaisun ennakkopäätösarvoa on epäilty.[31] Siitä kuitenkin on pääteltävissä, että sillä, että oikealla omistajalla ei ole ollut minkäänlaista mahdollisuutta reagoida, saattaa olla vaikutusta kollisionratkaisulle liikuttaessa UL 4: 10:n ydinalueen rajalla — mahdotonta ei myöskään ole poikkeussäännön soveltaminen lainkohdan tarkoittamassa tyyppitilanteessa ainakin silloin, kun velkojana on julkisyhteisö.[32]

[29] Ruotsin oikeuden osalta ks. *Karlgren* SvJT 1956 s. 258.

[30] Hakulinen — Raninen katsovat kyseessä olleen edunpalautuskanteen, Ellilä taas isännänvastuuseen perustuneen vahingonkorvauskanteen. Ks. *Hakulinen — Raninen,* Osamaksukauppa s. 102 ja *Ellilä,* Yleiset opit s. 541.

[31] Näin *Ellilä* mt. s. 541.

[32] Poikkeussääntö saa tukea kahdesta seikasta. Ensinnäkin eksekutiiviseen edunpalautukseen on perinteisesti suhtauduttu suopeasti silloin, kun maksun saanut velkoja on ollut julkisyhteisö. Edunpalautus on hyväksytty silloinkin, kun se yksityisen velkojan kyseessäollessa olisi vakiintuneen tulkinnan mukaan poissuljettu. Ks. *Pekkanen* LM 1978 s. 398 alaviite 2 ja *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 182—183.

Toinen seikka, joka saattaa teoriassa puoltaa pitkälle menevää palautusvastuuta, on

Molemmissa lainkohdissa tappio ensimmäisessä kollisiossa aiheuttaa sen, ettei oikea omistaja voi enää riitauttaa pakkohuutokauppaostajan saantoa. Kumpikaan lainkohta ei yksiselitteisesti näin määrää, vaan kyseiseen tulokseen on päädytty yleisten esineoikeudellisten periaatteiden nojalla.[33] Lopputulos ei ole täysin kohtuuton oikeaa omistajaa kohtaan, sillä viimeksimainittu pystyy UL 4: 10:n ja 4: 26:n ydinalueen tilanteissa ennakoimaan eksekuutiovaaran. Jos hän ei riskiin varaudu, ei hän myöskään ole tehostetun suojan tarpeessa.

Kytkentäteesi on ainakin näissä tapauksissa positiivisen oikeuden hyväksymä. Tästä ei kuitenkaan voida vielä päätellä, että vastaava 'yleinen' periaate vallitsee. Teesin paikkansapitävyys tulee mitatuksi niissä tilanteissa, joiden osalta nimenomaista, tosin tulkinnalla laajennettua normia ei ole, toisin sanoen UL 4: 10:n ja UL 4: 26:n *ydin*alueen ulkopuolelle jäävissä tilanteissa. Teoreettinen tarkastelu voidaan kohdistaa seuraaviin mahdollisiin kollisiotyyppeihin:

1) oikea omistaja reagoi ja saa osoituksen
   a) ei noudata osoitusta
   b) häviää aloittamansa oikeudenkäynnin,
2) oikea omistaja reagoi osoitusta saamatta, ja
3) oikea omistaja ei reagoi eikä saa osoitusta.

Osoitus voi perustua nimenomaiseen säännökseen (UL 4: 10) tai tavanomaisoikeudelliseen periaatteeseen, joka sallii eksekuutiossa virinneen aineellisoikeudellisen riitakysymyksen käsittelyn yleisessä tuomioistuimessa. Ensiksimainittu osoitus aikaansaa eksekuution *ex lege* vaikuttavan keskeytymisen. Jälkimmäisessä vaaditaan, että eksekuutio keskeytetään valitusinstanssin päätöksellä. Muussa tapauksessa eksekuutio jatkuu vireillä olevasta riita-asiasta huolimatta.[34]

---

ulosottomiehen mahdollinen kaksoisrooli toisaalta täytäntöönpanovallan käyttäjänä ja toisaalta velkojan edunvalvojana. Suomessa muodollinen kaksiasianosaissuhde on säilytetty: julkisyhteisön puhevaltaa käyttää ja sen etuja valvoo ulkopuolinen viranomainen (esim. lääninverovirasto). Missä määrin tästä tosiasiallisesti on luovuttu, on eri asia.

Ruotsissa jo ennen UB:n säätämistä kruunun vouti on muodollisestikin asetettu julkisyhteisöjen etujen valvojaksi toimittamassaan ulosotossa. Kehitys on merkinnyt tehokkaan velkojaprivilegion syntyä — toisaalta se on johtanut periaatteellisiin ongelmiin, jotka heijastuvat muun muassa sivullisen intressien huomioonottamisessa. Perusteluista ks. prop. 1980/81: 8 s. 154 ss.

[33] Ks. esim. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 361—364, *sama,* Saantosuoja irtaimistooikeudessa s. 49 ja *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 687—688. Ruotsin UB:n valmistelussa lagberedningen piti mainittua seurausta itsestäänselvänä, mutta piti säännön nimenomaista esiintuomista kuitenkin tarpeellisena. Ks. SOU 1973: 22 s. 413 ss. ja prop. 1980/81: 8 s. 717—719 ja 1135.

[34] Ks. *Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista s. 393 ss. *Majamaa* (DL 1986 s. 263—

Ruotsin UB:ssa osoituksella välioikeudenkäyntiin on keskeinen asema aineellisoikeudellisten riitojen selvittelyssä. Tämä on herättänyt kysymyksen, voidaanko kanne nostaa silloinkin, kun mainittua osoitusta ei ole annettu. *Gregow* on tarkastellut kysymystä sekä vanhan UL:n että UB:n osalta. Ensiksimainittu ei hänen mielestään sisältänyt mitään rajoituksia; sen sijaan UB:n järjestelmässä ei teoriassa olisi mahdollista nostaa vahvistuskannetta ulosoton *hakijaa* vastaan. Gregow kuitenkin toteaa, että oikeuskäytännössä kyseistä rajoitusta ei ole asetettu. Oikea omistaja on voinut nostaa kanteen myös hakijaa vastaan, jolloin hakija joutuu ratkaisun oikeusvoiman sitomaksi. Hukkaamiskielto- ja maksunvarmistussäännöstöissä ei ole säännöksiä osoituksen antamisesta. Tästä syystä vahvistusprosessin käynnistämiselle ilman ulosottoviranomaisen osoitusta ei ole teoreettistakaan estettä.[35]

Jos oikea omistaja on todettu omistajaksi ulosoton hakijavelkojaa vastaan kohdistetussa oikeudenkäynnissä, ulosottomiehen lienee otettava lopputulos viran puolesta huomioon, vaikka osoitusta oikeudenkäyntiin ei olisikaan annettu. Oikealle omistajalle on annettava eksekutiivinen asianosaisasema. Mikäli itseoikaisu on mahdollinen, on se toimitettava. Jos taas prosessi on ollut pelkästään oikean omistajan ja velallisen välinen, ulosottomiehen on arvioitava, onko sivullisomistus tullut luotettavasti selvitetyksi.

Tapauksessa 1b) tulevat sovellettaviksi oikeusvoimavaikutuksia sääntelevät normit. Riidan lopputulos sitoo oikeaa omistajaa myös suhteessa pakkohuutokauppaostajaan.[36] Selvää on myös, että oikea omistaja samalla menettää mahdollisuutensa käyttää eksekutiivista puhevaltaa mahdollisesti vireillä olevassa ulosotossa. Sen sijaan tapauksissa 1a), 2) ja 3) on epäselvää sekä se, kenellä on eksekutiivinen puhevalta, että oikean omistajan mahdollisuus pakkohuutokauppaostajan saannon riitauttamiseen. Samoin on riidanalaista, milloin oikea omistaja voi turvautua vielä ulosotto-oikeudellisiin muutoksenhakukeinoihin ja *milloin viimeistään* saannonmoitetie on ainoa mahdollisuus.

Kirjallisuudessa on välistä katsottu, että sivullisen ulosmittausvalitus voi menestyä — eli johtaa kyseisen *esineen* vapautumiseen eksekuution vaikutuspiiristä — vain, jos valitus tehdään ennen pakkomyyntiä ja myyntiä tästä syystä ei lainkaan toimiteta. Jos myynti ehditään toimittaa, sivullinen voi eksekutiivista muutoksenhakutietä vaatia itselleen vain esineen kauppahintaa.[37] Kannanotoissa on todennäköisesti pidetty silmäl-

264), joka puoltaa UL 4: 10:n mukaista reagoimismahdollisuutta kiinteistön piilevän omistusoikeuden kyseessäollen, ei ota kantaa tähän kysymykseen.

[35] Ks. *Gregow* SvJT 1984 s. 277—278 ja siellä viitatut oikeustapaukset.

[36] Ks. *Tirkkonen,* Suomen siviiliprosessioikeus II s. 305—307.

[37] Näin *Ellilä* mt. s. 439 ja *sama,* Yleiset opit s. 478.

Ruotsin osalta ks. esim. *Karlgren* SvJT 1956 s. 255—256. Vrt. UB:n osalta *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 592, jotka katsovat UB:n lähtökohdan olevan toisen, sillä UB 18: 7:n mukaiset valitusajat koskevat myös sivullista.

lä yksinomaan UL 4: 10:n ydinalueen tilannetta. Kiinteistöjen kohdalla näyttää siltä, että sivullisen valitusoikeus voi perustua myös UL 9: 3:ään. Toisin sanoen sivullinen voisi — muissa kuin UL 4: 26:n tapauksissa — vedota omistusoikeuteensa vielä 20 päivän ajan pakkohuutokaupasta.[38] Tämän jälkeen hänen eksekutiivinen puhevaltansa rajoittunee kauppahintaan; kiinteistön takaisinsaaminen edellyttää saannonmoitekannetta.

Ruotsissa katsottiin ennen UB:n voimaantuloa, että sivullinen saattoi ulosottovalituksin saada ulosmittauksen ja huutokaupan kumotuksi vielä säännönmukaisten valitusaikojen umpeuduttuakin. Tulkinta pohjautui vanhaan ratkaisuun NJA 1908 s. 157. Rajoittamaton ulosottooikeudellinen muutoksenhaku kuitenkin aiheutti ongelmia, ja sivullisomistajan valitusoikeutta jouduttiin vuoden 1966 osittaisuudistuksessa voimakkaasti rajoittamaan.[39]

Oikeuskäytännössä on yhdessä tapauksessa katsottu, että oikea omistaja on *UL 4: 10:n ja 4: 26:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävässä tilanteessa* menettänyt oikeutensa moittia pakkohuutokauppaostajan saantoa. Perusteluna on nimenomaan viitattu siihen, että oikea omistaja oli hävinnyt kollision ulosmittausvelkojaa vastaan. Mainittu ratkaisu on KKO 1964 II 45. Ratkaisussa korkein oikeus katsoi, että määräalan oikean omistajan olisi tullut UL 4: 10:n[40] mukaisesti kanteella vaatia parempaa oikeutta määräalaan. Kun hän ei ollut näin menetellyt, ei ulosmittauksen jälkeen vireille pantu kanne lainkohdan toisen

[38] *Halila — Havansi* (s. 296) tarkoittavat mahdollisesti juuri oikeaa omistajaa huomauttaessaan, että UL 9: 3:n mukainen valitusaika koskee kaikkia huutokauppaan tyytymättömiä eli »siis muitakin kuin velkojaa ja velallista.»

[39] Näin SOU 1971: 45 s. 104—105 ja *Hessler* s. 153. Samaan aikaan kiinnitettiin huomiota myös eksekuutiotoimien kumoamiseen ylimääräisin muutoksenhakukeinoin. Todettiin, että pakkohuutokauppaostajan oikeusaseman 'häviäminen' ei sinänsä estä esimerkiksi purkusäännöstön käyttöä mutta että purun edellytyksiä harkittaessa kolmannen kuten pakkohuutokauppaostajan seuraajan oikeus tulisi jo ottaa huomioon.

[40] UL 4: 10 on kaksifunktioinen säännös. Toisaalta se asettaa eksekutiivisen presumption — velallisen *pesässä* olevaa omaisuutta pidetään eksekuutiossa velallisen varallisuutena — toisaalta se sääntelee menettelyn, jolla presumptio saadaan kumotuksi. Selvää nähdäkseni on, että lainkohdan menettely tulee sovellettavaksi vain silloin, kun kyseinen presumptio on voimassa. UL 4: 10:ssä on käytetty vanhahtavaa ilmaisua »pesä», joka sisältää viittauksen paikalliseen ja tosiasialliseen velallishallintaan. Pesäkäsitteen tulkinnasta ks. *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 54—56. Ruotsin UB:ssa on siirrytty ilmaisuun hallinta (besittning), joka sallii olennaisesti laajemman presumption asettamisen (ja samalla laajentaa Suomen UL 4: 10:n kaltaisten kollisionratkaisusääntöjen käyttöalaa). UB:n laajennettu käsite sallii merkityksen antamisen muun muassa rakennusten hallinnalle. Ks. *Gregow* s. 93—94. Myöskään laaja-alaisen hallintakäsitteen avulla ei voida asettaa yksiselitteisiä presumptioita tilanteissa, joissa vallitsee yhteishallinta. Ks. *Göransson* SvJT 1985 s. 538—560. Hallinnan sisällölle asetetuista vaatimuksista Ruotsin oikeuskäytännössä ks. *Göransson,* Traditionsprincipen s. 475.

momentin perusteella voinut estää täytäntöönpanoa. Pakkohuutokaupassa määräalan ostaneen henkilön saanto jäi pysyväksi.[41]

> Kirjallisuudessa esitettyjä lausumia arvosteltaessa on otettava huomioon, että UL 4: 10:n soveltamisesta voidaan puhua kahdessa merkityksessä, teknisessä ja aineellisoikeudellisessa. Lainkohdan teknistä järjestelyä — eksekuution keskeyttämistä ja erillistä vahvistusoikeudenkäyntiä — voidaan soveltaa kaikenlaisen omaisuuden ulosmittauksessa. Järjestelyyn liittyy suuria praktisia etuja.
>
> Eri asia on, sovelletaanko tiettyyn tapaukseen myös lainkohdan *kollisionratkaisusääntöä* eli sääntöä, jonka mukaan reagoinnin laiminlyönti aiheuttaa oikeudenmenetyksen.[42] Korkeimman oikeuden perustelut ratkaisussa KKO 1964 II 45 osoittavat, että näin tapahtui kyseisessä yksittäistapauksessa: UL 4: 10:n aineellisoikeudellisia seuraamuksia sovellettiin määräalan omistajaan.[43]
>
> Oikeuskäytännössä ei ole julkaistuja ratkaisuja, joissa UL 4: 10:n preklusiivinen vaikutus olisi ulotettu kiinteistön omistajaan. Mainitunlainen tulkinta ei myöskään ole saanut kannatusta kirjallisuudessa.[44] Sen sijaan lainkohdan teknisen järjestelyn tarkoituksenmukaisuutta on kirjallisuudessa korostettu kiinteistöeksekuutionkin kyseessäollessa.[45]

Tässä tutkimuksessa ei ole relevanttia, missä määrin ratkaisu KKO 1964 II 45 on teoreettisesti perusteltavissa.[46] Ratkaisu kuitenkin osoittaa, että kol-

[41] Hovioikeus oli päätynyt toiseen tulokseen. Se hyväksyi oikean omistajan muotovirheeseen perustuvan saannonmoitekanteen perusteluin, että pakkohuutokauppaostaja ei voinut saada parempaa oikeutta kuin mitä (ulosmittaus)velallisella oli. Kun velallisen saanto oli muotovirheen takia tehoton oikeaa omistajaa kohtaan, ei pakkohuutokauppaostajalle »siirtynyt mitään oikeuksia moitteenalaisen määräalan maapohjaan.»

[42] Näin *Karlgren* SvJT 1956 s. 258.

[43] Näin ratkaisu on yleisesti kirjallisuudessa ymmärretty. Ks. *Hyvönen,* Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta s. 358, *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 381 ja *Halila — Havansi* s. 168.

[44] Pikemminkin on korostettu, ettei pakkohuutokauppa ole kumoava saanto. Ks. esim. *Ollinen I* s. 78. Ks. myös *Koulu* LM 1980 s. 868.

[45] Näin esim. *Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista s. 401—408 ja ilmeisesti myös *Majamaa* DL 1986 s. 263—264. UL 4: 10:n analogisen soveltamismahdollisuuden ilmeisesti tältäkin osin torjuvat *Forsman* (s. 150) ja *Wrede* (Finlands gällande civilprocessrätt III s. 160).

[46] Selvää on, että ratkaisua ei voida yleistää kiinteistöjä koskevaksi. Kirjallisuudessa on tosin katsottu, että omistajahallinnalle voidaan ulosotossa antaa merkitystä, mutta vain ratkaistaessa, vallitseeko ulosmittauksen ehtona oleva eksekuutioliityntä. Pääsääntöisesti tässäkin tapauksessa ratkaisevaa on lainhuuto. Ks. esim. *Ellilä,* Yleiset opit s. 194—195, *Kivinen* DL 1945 s. 83 ja *Halila — Havansi* s. 167. Erityisasemassa on piilevä omistusoikeus, jonka kohdalla *Majamaa* (DL 1986 s. 265) katsoo, ettei piilevän omistajan esiintuoma tai velkojan vetoama näkymätön omistusoikeus ole sellainen oikeus, josta julkisen omistajan nimissä oleva kiinteistö on ulosmitattavissa. Nähtäessä ulosmittauksen kohteena velallisen periaatteessa varallisuusarvoinen oikeusasema ulosmittaukselle ei mielestäni ole estettä; pii-

lisioiden kytkentä näyttää vallitsevan myös UL 4: 10:n ja 4: 26:n säännönmukaisen soveltamisalan ulkopuolella. Näin ollen ei ole käsitteellisesti mahdotonta, että oletettu kytkentä legaalisen panttioikeuden pysyvyyden ja pakkohuutokauppaostajan automaattisen suojan välillä todella on olemassa. On siis kysyttävä, mitä argumentteja kytkennän tueksi tai sitä vastaan voidaan esittää.

Oikean omistajan kannalta kysymys on pohjimmaltaan *eksekutiivisen asianosaisaseman* menettämisestä. Hänelle ei ole annettu asianosaisen asemaa eksekuutiossa, mistä johtuen hän ei ole voinut valvoa siinä etujaan. Hän ei ole myöskään voinut estää eksekuution jatkamista. Näin päädytään kysymään, onko kyseisen aseman saamatta jääminen niin olennainen hänen oikeussuojansa kannalta, että se johtaa perustellusti myös pakkohuutokauppaostajan saannon tehottomuuteen.[47]

Kysymys on osa hyvin laajaa ja aikaisemmassa tutkimuksessa niukalti käsiteltyä ongelmaa, joka heijastuu paitsi kyseiseen kollisionratkaisuun myös eksekuution edellytyksiin ja eksekuutiomenettelyyn. Jos eksekutiivisen asianosaisaseman saaminen on merkittävää, ulosottomiehen on huolehdittava, että tämä asema annetaan esimerkiksi kiinteistön eksekuutiohetkiselle omistajalle. Jos kiinteistö luovutetaan ulosmittaustilan aikana ja luovutus tulee ulosottomiehen tietoon, hänen on huolehdittava siitä, että uusi omistaja voi myös tosiasiallisesti käyttää puhevaltaa. Käytännön seuraamuksena on muun muassa, että ilmoitukset lähetetään uudelle omistajalle, uusi omistaja voi maksaa velkojan saatavan ja ylijäämä on luovutettava uudelle omistajalle.[48] Edelleen on johdonmukaista, että ulosoton hakijalta vaaditaan ulosottoperuste eksekuuti-

levä omistusoikeus eli kiinteistö on ulosmitattavissa, jos ulosmittauksen muut kriteerit ovat olemassa.

Ruotsin UB:ia edeltävän oikeuden osalta ks. SOU 1968: 64 s. 222. Norjan osalta ks. *Alten* s. 103—104.

[47] Kysymystä sivuttiin Ruotsissa UB:n esitöissä. Yksi lausunnonantajista ehdotti, että pakkohuutokauppaostajaa suojattaisiin nimenomaisella säännöksellä oikeaa omistajaa vastaan tapauksessa, jossa ulosotto oli tapahtunut oikeaa omistajaa sitovasta pantti- tai pidätysoikeudesta. Oikeusministeriö katsoi, että ostajaa suojaavia säännöksiä tarvittiin vain silloin, kun eksekuutiota ei olisi voitu kohdistaa omaisuuteen sen kuuluessa kolmannelle. Ensiksimainitussa tapauksessa suojasäännöksiä ei tarvittu, sillä »tillhörde egendomen visserligen tredje man vid tiden för utmätningen. Borgenären har emellertid på grund av sin säkerhetsrätt varit berättigad att ta i anspråk egendom oavsett vem som var ägare, låt vara att utmätningsgäldenären inte har varit behörig att representera egendomen. Härav följer också att den som har förvärvat egendomen vid exekutiv försäljning är skyddad mot anspråk från tredje mannen. Någon uttrycklig bestämmelse härom behövs inte enligt min mening.» Ks. prop. 1980/81: 8 s. 719.

[48] Ks. prop. 1980/81: 8 s. 719. Ks. edellä jakso 4.4.b alaviitteen 34 kohdalla.

on alkamishetkistä omistajaa kohtaan: toisin sanoen ulosottoperusteille ei lähtökohtaisesti voitaisi antaa ns. objektiivista ulottuvuutta.[49] — Mahdollista tietenkin on, että eksekutiiviselle asianosaisasemalle annetaan merkitystä vain jossain edellämainituissa suhteissa.

Kollisionratkaisua silmälläpitäen katson, ettei eksekutiivisella asianosaisasemalla ole niin keskeistä merkitystä, että sen puuttuminen johtaisi pakkohuutokauppaostajan saannon tehottomuuteen. Eksekuutioon liittyy perinteisesti laaja julkisuus, joka mahdollistaa oikean omistajan reagoinnin.[50] Jos hän tämän laiminlyö, ei ole kohtuutonta, että myös *eksekuutiomenettely* sitoo häntä. Maksunsaantioikeuden sitovuudesta seuraa pääsääntöisesti, että pakkohuutokauppaostajan saanto on oikeaan omistajaan nähden tehokas.[51]

(ii). Olen edellä todennut, että valvovan tai muutoin maksun saavan velkojan ottaminen kollisio-osapuoleksi merkitsisi olennaista oikean omistajan aseman heikentymistä. Kirjallisuudessa on samoin asetettu lausumattomaksi lähtökohdaksi, että velkojatahon kollisiovoitto voi koitua UL 4: 10:n ja 4: 26:n sääntelemissä tilanteissa vain hakijavelkojan eduksi. Edes tässä perustilanteessa ei ole täysin yksiselitteistä, kuka on hakija mainitussa mielessä. Tosin pääsäännöksi lienee asetettava, että oikean omistajan on, kollisiohäviön uhalla, reagoitava *jokaiseen ulosmittausjulistukseen.* On mahdollista, että yhden velkojan velasta toimitettu ulosmittaus jää pysyväksi muiden rauettua oikean omistajan reagoinnin takia.[52] Edelleen voi tapahtua, että saman velkojan eri saa-

---

[49] Perusteen subjektiivista ja objektiivista ulottuvuutta käsitellään lähemmin jaksossa 6.2.c.

[50] Edellä viitatussa ratkaisussa KKO 1964 II 45 oli selvää, että omistusoikeusriita oli eksekuutiossa tiedossa ja että toisaalta oikea omistaja tiesi eksekuution vireilläolosta. Ratkaisu olisi saattanut olla toinen, jos oikealla omistajalla ei olisi ollut faktisia mahdollisuuksia reagoimiseen.

[51] Säännön tarpeellisuus korostuu oikeusjärjestyksissä, joissa ei ole pakkohuutokauppaostajaa erikseen — riippumatta ensimmäisen kollision ratkaisusta — suojaavia säännöksiä. Tällainen oikeusjärjestys on Suomen oikeusjärjestys. Jos taas pakkohuutokauppaostajaa suojataan välittömin normein, kytkennän merkitys ja oikeuspoliittinen tarkoituksenmukaisuus vähenevät. Ks. SOU 1973: 22 s. 407—410 ja *Gregow* s. 232—237.

[52] Jos ulosottoa ovat hakeneet velkojat x, y ja z ja ulosmittaukset ovat toimitetut 1.2., 1.3. ja 1.4., oikean omistajan on jokaisessa ulosmittauksessa toimittava UL 4: 10:n säätelemällä tavalla. Ks. *Ollinen* II s. 36. Hän voi esimerkiksi saada osoituksen välioikeudenkäyntiin 1.4. tapahtuneen ulosmittauksen johdosta. Tällöin eksekuutio ulosmittauksissa 1.2. ja 1.3. jatkuu periaatteessa esteettä — ellei sitten katsota, että ulosottomies voi joko itseoikaisuin peruuttaa ulosmittaukset tai antaa osoituksen myös näiden ulosmittausten osalta.

tavien perimiseksi suoritetuista ulosmittauksista osa kumoutuu ja osa jää pysyviksi.[53]

UL:n eksekuutiojärjestelmässä velkojan muodolliseen hakija-asemaan on liitetty hyvin pitkälle meneviä oikeusseuraamuksia. Hakija-aseman korostuminen on muita eksekuutiojärjestelmiä ajatellen poikkeuksellinen myös siinä suhteessa, että UL:n järjestelmässä ei ole säännöksiä muiden velkojien liittymistai lunastusoikeudesta. Viimeksimainittujen säännösten avulla muut velkojat voivat estää hakija-aseman väärinkäytön, ensiksimainitut taas tekevät muut velkojat riippumattomiksi hakijavelkojan toiminnasta.[54] Näin ollen on systemaattisesti huomattavan perusteltua katsoa, että myös oikeudellisen kollision ratkaisun seuraukset rajoittuvat hakijavelkojaan. Velkoja, joka esiintymättä eksekuution hakijana on vaatinut maksua tai viran puolesta saisi maksun pakkohuutokauppahinnasta, ei voi vedota esimerkiksi UL 4: 10:n tai UL 4: 26:n mukaiseen velkojaekstinktioon.[55]

Kiinteistöeksekuutiota tarkastellen mainittu sääntö johtaa näennäisestä yksiselitteisyydestään uuteen ongelmaan. Vallitsevan tulkinnan mukaan etuoikeudettomat saatavat saavat suorituksen pakkohuutokaupassa vain, jos kiinteistö on myös niistä ulosmitattu ennen myynnin toimittamista.[56] Näin valvojavelkoja ainakin tietyissä suhteissa saa samanlaisen ulkonaisen aseman kuin mitä hakijavelkojalle kuuluu, joskin ulosottokäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että valvotut saatavat eivät *ulosottoasioina* tule vireille kyseisessä viranomaisessa.[57] Ei olisi siis teoreettista estettä lähteä siitä, että esimerkiksi UL

---

[53] Jos velkojan x hakemuksesta saatavista 1, 2 ja 3 on suoritettu ulosmittaukset 1.2., 1.3. ja 1.4., UL 4: 10:n mukainen reagointi 1.4. toimitetun ulosmittauksen johdosta ei periaatteessa vaikuta aikaisempiin ulosmittauksiin.

[54] Hakija-aseman määräytymistä ja siihen liittyviä oikeusvaikutuksia tarkastellaan yksityiskohtaisesti jäljempänä jaksossa 6.4.

[55] Tanskan oikeudessa tämä johtuu jo kirjaamisnormeista. Jotta velkoja saa hyväkseen velkojaekstinktion, hänen oikeutensa eli hänen saatavansa perimiseksi toimitettavan ulosmittauksen tulee olla kirjattu. Ks. *Eyben,* Formuerettigheder s. 387.

[56] Mainittua ulosmittausvaatimusta käsitellään jäljempänä jaksossa 7.2.

[57] Käytännössä tämä merkitsee sitä, että valvotuista saatavista ei laadita Up-päiväkirjakorttia eikä asiasta tule diaarimerkintöjä rekistereihin (tieto on saatu helmikuussa 1986 Osmo Sinkkilältä, Helsingin ulosottovirasto). Myöskään muihin perimistoimiin ei ryhdytä, vaan asiakirjat palautetaan merkinnöin, ettei saatavalle kertynyt jako-osuutta.

Jos pakkomyynti toimitetaan ja se jää pysyväksi, mitään ongelmia ei synny. Aikaisemmat ulosmittaukset ja myös valvotuista saatavista suoritetut ulosmittaukset — joista ei yleensä lähetetä edes UL 4: 28:n vaatimaa ulosmittausilmoitusta — raukeavat. Jos sen sijaan pakkomyynti jää suorittamatta tai kumotaan, ulosmittaukset jäävät muodollisesti voimaan huolimatta siitä, ettei itse perimisasia ole vireillä.

4: 26:n velkojien hyväksi tapahtuva ekstintio ulottuisi myös valvottuihin saataviin.

Kirjallisuuden klassisia kiistakysymyksiä onkin ollut, kuinka pitkälle UL 4: 26:n säätelemässä tilanteessa luovutuksensaajan kollisiotappion seuraukset ulottuvat. Ongelman selvittely on kuitenkin rajoittunut nähdäkseni tarpeettomasti yhteen erityistapaukseen — joka tosin on käytännössä ehdottomasti merkittävin. Kannanotoissa on pidetty yksinomaan silmällä luovutuksensaajan ja pakkohuutokauppaostajan välistä kollisiota. Vastaukset on annettu kysymykseen, millainen oikeus kiinteistön pakkohuutokaupassa saatuun kauppahintaan luovutuksensaajalla on. On oletettu, että luovutuksensaajalla on oikeus kauppahintaan heti niiden jälkeen, joilla oli kiinteistöön kiinnitys tai »muuten parempi oikeus kuin hänellä.»[58] Kannatusta on saanut myös tulkinta, jonka mukaan luovutuksensaajan oikeus rajoittuu varsinaiseen ylijäämään eli siihen mitä jää kun kaikki velkojainluetteloon otetut saatavat ovat suoritetut.[59] Kun kannanottojen lähtökohtana on ollut se, että luovutuksensaaja on lainhuutoa hakemalla *voittanut* hänen ja ulosmittausvelkojien välisen kollision, ei viimeksimainittu kanta voi olla oikea. Velkojat eivät voi saada uutta mahdollisuutta saman kollision voittamiseen. Toisin sanoen pelkästään kiinteistön ulosmittaukseen maksunsaantioikeutensa perustaneet velkojat häviävät luovutuksensaajalle. Sama koskenee niitä KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettuja velkojia, joilla on vain etuoikeustasoinen privilegio — ellei erityinen oikeusperuste anna maksunsaantioikeudelle myös sivullissitovuutta.[60]

[58] Näin *Wrede,* Ulosottotoimi s. 348 ja *Ollinen I* s. 106. Kumpikaan ei lähemmin yksilöi, ketä velkojia jälkimmäiseen ryhmään kuuluu. Asiayhteyden perusteella voidaan mielestäni olettaa, että he tarkoittavat ilmauksella KiinA 22.4 §:n etuoikeutettuja velkojia — selvää lienee, että legaalista panttioikeutta nauttivat velkojat saavat maksun ennen luovutuksensaajaa.

[59] Ks. *Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista s. 442. Zitting ei ota kantaa kysymykseen tuoden pelkästään esiin päävaihtoehdot. Ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 365 alaviite 52. Samoin menettelee *Tepora* (Omistuksenpidätyksestä s. 378 alaviite 59). Tälle kannalle asetuttaessa teoreettisesti kiintoisan ongelman muodostaa jälkivalvontavelkojien (UL 6: 10) ja luovutuksensaajan suhde. Jos jälkivalvonnan nähdään kohdistuvan periaatteessa velalliselle kuuluvaan ylijäämään, kollisio ratkennee joka tapauksessa luovutuksensaajan eduksi. Ylijäämä ei kyseisessä tapauksessa kuulu enää velallisen eksekuutiokelpoiseen varallisuuteen. Jälkivalvonnasta ks. jäljempänä jakso 7.2.c.ii.

[60] UL 4: 26.2 puhuu uloshaetusta saamisesta, joka on kiinteistöön kiinnitetty »tahi muuten sellainen, että, sen mukaan kuin laissa muutoin säädetään, omaisuus on siitä vastaava, vaikka se onkin joutunut pois velallisen hallusta.» Mainitussa tapauksessa luovutuksensaaja ei lainhuutoakaan hakemalla saa ulosmittausta perääntymään. Onkin selvää, että saatavan ollessa sivullissitova UL 4: 26:n lainhuudolla ei voi olla mielekästä funktiota. Ks. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 360—361. Mitään luovutuksensaajan vahvaa oikeutta,

Toinen kollisiotyyppi muodostuu silloin, kun luovutuksensaaja *häviää* ensimmäisen vaiheen kollision mutta pakkomyyntiä ei toimiteta. Täytäntöönpano esimerkiksi keskeytetään tai luovutuksensaaja maksaa hakijavelkojan saatavan. Luovutuksensaaja ei kuitenkaan hae lainhuutoa UL 4: 26.2:n määräajassa siitä, kun kiinteistö ulosmitattiin *valvojavelkojien saatavista*. Ovatko kyseiset maksunsaantioikeudet tästä syystä muuttuneet pysyvästi luovutuksensaajaa sitoviksi ja voidaanko kiinteistö myydä ulosottotoimin niiden suorittamiseksi? Kielteinen vastaus merkitsisi, että UL:ssa käytettäisiin kahta ulosmittausmuotoa. Toinen palvelisi säännönmukaisesti yhtenä eksekuution välivaiheena, ja siihen liittyisivät ulosmittaukselle tyypilliset vallintarajoitukset ja kollisiosäännöt. Toinen ulosmittaus puolestaan olisi tekninen toimitus ilman oikeusseuraamuksia, toimitus, jolla näennäisesti tarpeettomasti on merkitystä jako-osuuden saamisen ehtona. Myönteinen vastaus taas merkitsisi hakijakäsitteen hämärtymistä ja päätymistä ennakoitua suuremmassa määrin velkojatahoa suosivaan kollisionratkaisuun. Mielestäni johdonmukaisempaa on, että valvonnan aiheuttamalle ulosmittaukselle[61] ei *kollisionratkaisussa* anneta merkitystä. Teoreettisesti, joskin hiukan keinotekoisesti, kanta voidaan selittää sillä, että kyseiset ulosmittaukset on toimitettu edellytyksin, että pakkomyynti toimitetaan eksekuution aloittaneen velkojan hakemuksesta. Ellei näin lainkaan tapahdu, ulosmittaukset raukeavat itsestään. Tulkinta vastannee myös ulosottokäytännössä vallitsevaa menettelyä.

Myös oikean omistajan näkökulmasta on kohtuullisempaa kytkeä kiinteistön menetys vain niihin tilanteisiin, joissa legaalinen panttivelkoja *on ollut nimenomaan eksekuution hakijana*. Oikean omistajan reagointiaika muodostuu olennaisesti pitemmäksi silloin, kun legaalinen panttivelkoja on pannut eksekuution vireille. Jos sen sijaan oikeudenmenetys kytkettäisiin myös legaalista panttioikeutta nauttivien saatavien valvontaan, aika jäisi erittäin lyhyeksi. Samoin valvonnan luoma julkisuus on suppeampi kuin kiinteistöeksekuution vireilläolon. — Lisäksi pakkohuutokaupoissa lähes säännönmukaisesti valvotaan määrältään pieniä, legaalista panttioikeutta nauttivia saatavia. Jos legaalisen panttioikeuden valvonta riittäisi takaamaan pakkohuutokauppaostajan kollisiovoiton, mainitusta poikkeussäännöstä muodostuisi todellisuudessa pääsääntö. Tämä taas olisi vastoin järjestelmän taustaideologiaa.

jota lainhuudon hakeminen vielä vahventaisi, ei kyseiseen maksunsaantioikeuteen nähden ole olemassa. UL 4: 26.2:n tulkinnasta ks. edellä jakso 2.6.d.i.

[61] Tulen jäljempänä jaksossa 7.2 yksityiskohtaisemmin perustelemaan, että etuoikeudettoman saatavan valvonta perustaa ulosottoviranomaiselle *velvollisuuden* kiinteistön ulosmittaamiseen. Ulosmittaus on puolestaan vallitsevan kannan mukaan edellytys saatavan merkitsemiselle velkojainluetteloon, joka puolestaan on edellytys jako-osuuden saamiselle.

5.3. LEGAALINEN PANTTIOIKEUS KIINTEISTÖN OMISTAJANVAIHDOKSESSA

a. Miten luovutuksensaaja vapautuu legaalisen panttioikeuden aiheuttamasta sidonnaisuudesta?

Legaaliselle panttioikeudelle eli konkretisoituneelle maksunsaantioikeudelle, jonka tosiseikasto on toteutunut ennen omistajanvaihdosta, ominaista on *per definitionem* sivullissitovuus takautuvassa sivullissuhteessa. Näin ollen kiinteistön luovutuksensaaja voi, kyseistä saatavaa maksamatta, vapautua sidonnaisuudesta lähtökohtaisesti vain kahdella perusteella. Ensinnäkin hän voi saada hyväkseen ekstinktion sen johdosta, että legaalisen panttioikeuden sivullissitovuudelle välttämätön oikeustosiasia puuttuu. Kirjallisuudessa on mainitussa yhteydessä käsitelty erityisesti tapausta, jossa erityissäännöksen edellyttämää kirjaamista ei ole tapahtunut. Valinta aikaprioriteetin ja ekstinktion välillä aktualisoituu nimenomaan silloin, kun kirjaamisakti ei yksiselitteisesti kuulu legaalisen panttioikeuden konstituoivaan tunnusmerkistöön.[1]

Toisen vapautumismahdollisuuden tarjoaa legaalisen panttioikeuden voimassaoloajan päättyminen. Useimmiten tämä johtuu legaalisen panttioikeuden sivullissitovuuden kestoaikaa rajoittavasta erityissäännöksestä, joita on edellä kutsuttu aikamääreiksi. Määräajan päättymisestä seuraa legaalisen panttioikeuden lakkaaminen. Velkoja menettää sen privilegioidun maksunsaantioikeuden, jonka legaalisen panttioikeuden tosiseikasto hänelle perusti kiinteistön kulloistakin omistajaa vastaan. Velkoja kuitenkin säilyttää 'tavallisen' velkojan oikeusaseman ja näin ollen voi, mikäli eksekuutioliityntä ja muut eksekuution edellytykset ovat olemassa, käynnistää säännönmukaisen ulosoton.[2]

---

[1] Jos kirjaaminen on tunnusmerkistötekijä eikä kirjaamista ole tapahtunut ennen omistajanvaihdosta, joudutaan tosiasiallisen sivullissitovuuden alueelle. Tällöin päädytään kysymykseen, voidaanko tehokkaan maksunsaantioikeuden luovat toimet kuten kirjaaminen suorittaa omistajanvaihdoksesta huolimatta. Mainittuja kysymyksiä käsitellään seuraavassa jaksossa (5.4).

[2] Kyseistä privilegioidun aseman menetystä kutsutaan *panttioikeuden* vanhentumiseksi. Ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 314, *Eyben,* Panterettigheder s. 152—154 ja *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 245 ja 322. Panttioikeuden vanhentumisesta on yleensä erotettu *kirjaamisoikeudellinen* vanhentuminen, jonka seurauksena panttivelkoja menettää sen erikoisaseman, jonka kirjaamismerkintä hänelle tuottaa. Positiivinen oikeus liittää tämän seuraamuksen kiinnityksen uudistamisen laiminlyöntiin. Vanhentumismuotojen perusero voitaneen määritellä siten, että jälkimmäisestä vanhentumisesta huolimatta velkoja voi ryhtyä toimiin privilegioidun aseman uudelleensaavuttamiseksi. Hän voi esimerkiksi hakea uudelleen kiinnitystä aikaisemman kiinnityssuostumuksen perusteella jne. Ks. *Caselius* DL 1926 s. 60 ja *Arn-*

Eksekutiivisten kohdentumisnormien seurauksena ulosotto saattaa tällöin kohdistua aikaisempaan panttiesineeseen eli kiinteistöön.

Edellä jaksossa 2.6.b olen katsonut, että legaalisia panttioikeuksia koskevat aikamääreet rajoittavat *lähtökohtaisesti vain* etuoikeuden kestoaikaa. Eräät aikamääreet koskevat kuitenkin selvästi myös sivullissitovuutta. Olen tällöin päätynyt tulkintaan, jonka mukaan aikamääresäännöksen tarkoittaman määräajan päättyminen ennen ulosmittauksen toimittamista lakkauttaa sidonnaisuuden. Jos sen sijaan ulosmittaus kyseisestä saatavasta ehditään suorittaa ennen määräajan päättymistä, sivullissitovuus säilyy. Eksekuutio voidaan saattaa loppuun. Erikseen selvitettäväksi jää, mikä etuoikeus tämän jälkeen maksunsaantioikeuteen liittyy tai voidaanko saatava maksuunpanna uudellekin omistajalle.[3]

Määräajan päättymisen oikeusvaikutukset eivät välttämättä rajoitu pelkästään sivullissitovuuteen ja etuoikeuteen. Privilegioitu velkoja voi menettää jossain suhteessa sen prosessuaalisen tai eksekutiivisen erityisaseman (kelpuutuksen), jonka legaalinen panttioikeus voimassaollessaan hänelle perustaisi. Mahdollista on, että 'vanhentunutta' maksunsaantioikeutta ei enää oteta viran puolesta huomioon tai että velkoja menettää oikeutensa välittömään ulosottoon tai että hän voi valvoa saatavansa muun velkojan aloittamassa eksekuutiossa vain, jos hänellä on ulosottoperuste. Mainittuja aikamääreen erityisiä seuraamuksia käsittelen lähemmin pääjaksossa 7.

Erikseen selvitettäväksi tulee, missä määrin legaalisen panttioikeuden turvaama *saatava* on altis saamisoikeuden vanhentumiselle. Lähtökohdaksi voidaan ottaa VanhA 6 §, jota on kirjallisuudessa pidetty ilmauksena yleisestä periaatteesta. Säännöksen perusteella velkoja voi vaatia maksua pantin arvosta, vaikka hänen saatavansa olisikin VanhA:n yleisten säännösten tai erityissäännösten perusteella vanhentunut. Epäselvää on, koskeeko VanhA 6 §:n vahvistama periaate myös kaikkia legaalisia panttioikeuksia.

Toinen vapautumisperuste on ekstinktio. Pohjoismaisessa kirjallisuudessa on epäilty, onko ylipäätään mahdollista syrjäyttää legaalinen panttioikeus ekstinktiolla.[4] Epäilykset ovat liittyneet nimenomaan *muiden velkojien* hyväksi tapahtuvaan ekstinktioon. Kun muut velkojat joutuvat useimmiten väistymään

holm s. 257. Ks. edellä jakso 4.2.a.

Uudistamispakon säilyttämistä on arvosteltu. Ks. *Majamaa* LM 1977 s. 173—176. Kirjaamislainsäädännön kokonaisuudistuksen julkaistussa aineistossa kiinnitysten uudistamispakkoa ei kuitenkaan ole ehdotettu poistettavaksi.

[3] Uuden maksuunpanon jälkeen alkaa etuoikeusaika kulua uudelleen. Näin ollen voidaan ääritapauksissa päätyä siihen, että aikamääreillä ei ole mitään todellista merkitystä.

[4] Näin *Braekhus — Haerem* s. 447 ja *Bruun — Møller* J 1976 s. 16—17.

myöhemminkin syntyvien legaalisten panttioikeuksien tieltä, ei ole kohtuutonta, että heidän täytyy kunnioittaa aikaisemmin syntyneitä legaalisia panttioikeuksia, vaikka näiltä puuttuu muutoin välttämätön oikeussuojatoimi. Ekstinktio ei periaatteessa ole mahdollinen. Kannanotto on huomattavan johdonmukainen seuraus tulkinnasta, jonka mukaan legaalisen panttioikeuden kirjaamisella ei ole velkojien välisessä kollisiossa mielekästä funktiota.[5]

Selvää on, että ekstinktiokielteisestä pääsäännöstä on tehtävä poikkeus silloin, kun legaalinen panttioikeus seuraa aikaprioriteettia. Jos esimerkiksi VuokraAlLunL 48.1 §:n merkintää ei ole tehty, ei ole käsitteellistä tai periaatteellista estettä katsoa, että kuvatussa tilanteessa on tapahtunut ekstinktio muiden velkojien hyväksi. — Eri asia on, että mainittu kielenkäyttö ei ole tämän tutkimuksen mukaista. Olen nimittäin sisällyttänyt kirjaamisen mainitun lainkohdan tarkoittaman legaalisen panttioikeuden tunnusmerkistöön. Toisin sanoen legaalista panttioikeutta ei omaksumani kielenkäytön mukaan ole syntynyt.[6]

Lausuttua ei voida soveltaa luovutuksensaajaan. *Luovutuksensaaja* voi kirjallisuudessa esitettyjen kannanottojen mukaan periaatteessa saada hyväkseen ekstinktion. Myös ratkaisu KKO 1978 II 14 heijastaa lausumatonta käsitystä ekstinktiomahdollisuuden periaatteellisesta olemassaolosta. Informatiivisen kirjaamisen laiminlyönti ei kuitenkaan säännönmukaisesti johda — kuten edellä käsitelty[7] ratkaisu KKO 1978 II 14 tietyin varauksin näyttää osoittavan — luovutuksensaajan hyväksi koituvaan ekstinktioon.

> Kysymystä luovutuksensaajan hyväksi tapahtuvasta ekstinktiosta ovat käsitelleet perusteellisimmin *Bruun — Møller*.[8] He erottavat kaksi tilannetta. Jos työ tai hanke, johon legaalinen panttioikeus liittyy, on vasta alkamassa, ei ekstinktiota voida sallia. Maksuvelvollisuus voidaan joka tapauksessa asettaa uuden omistajan kannettavaksi. Bruun — Møllerin mukaan oikeuskäytännön tapauksissa U 1956/5360, VLT 1956 s. 267 ja U 1968/567 on ollut kyse juuri tästä tilanteesta, mistä johtuen mainitut ratkaisut ovat olleet ekstinktiokielteisiä.
>
> Jos sen sijaan hanke on päättynyt jo kauan ennen omistajanvaihdosta, ekstinktio on oikeuspoliittisesti perusteltu. Bruun — Møller eivät lähemmin tätä lausumaansa perustele. Oletettavaa kuitenkin on, että sen

[5] Ks. edellä jaksot 4.2 ja 2.4.c.

[6] Kotimaisessa kirjallisuudessa on oltu silmiinpistävän haluttomia käyttämään ilmaisua *ekstinktio* sellaisissa kollisioissa, joiden osapuolena on velkoja. Velkojien kollisiovoitto on yleensä todettu lausumalla, että luovutuksensaajalta puuttuu vaihdantasuoja, hänen oikeutensa on 'heikko' tai 'velvoiteoikeudellinen' tai että luovutuksensaajan saanto ei sido velkojia. Tuloksena on ollut vaikeasti ymmärrettävä — välillä suorastaan esoteerinen — kielenkäyttö.

[7] Ks. jakso 4.2.c.

[8] Ks. *Bruun — Møller* J 1976 s. 17—18.

taustalla vaikuttaa käsitys arvonlisäysargumentin paikkansapitämättömyydestä. Luovutuksensaaja on suorittanut kiinteistöstä täyden hinnan, johon on sisältynyt korvaus hankkeen aikaansaamasta arvonlisäyksestä. Ekstinktiomyönteistä kantaa voidaan perustella myös ostajan faktisilla selonottomahdollisuuksilla. Hän pystyy huomattavasti helpommin ottamaan selvän käynnissä olevasta hankkeesta ja sen aikaansaamista maksuvelvoitteista kuin pahimmillaan vuosikymmeniä sitten päättyneestä työstä.

Bruun — Møllerin toimittama erottelu ei saa yksiselitteistä tukea Tanskan oikeuskäytännöstä, mikä johtunee osaksi oikeustapausten harvinaisuudesta.

Otan ensimmäiseksi tarkasteltavaksi aikamääreiden vaikutuksen uuden omistajan sidonnaisuuteen (i). Aloitan tarkastelun tutkimalla niitä normeja, jotka sääntelevät kiinteistöön kohdistuvan sopimusperusteisen panttioikeuden vanhentumista. Tämän jälkeen pyrin selvittämään, voiko legaalisen panttioikeuden turvaama saatava vanhentua VanhA tai VeroUL:n 'yleisten' normien mukaisesti (ii). Luovutuksensaajan ekstinktiomahdollisuutta lähinnä säädettävän lain kannalta tutkin seuraavassa jaksossa (5.4) tosiasiallisen sivullissitovuuden yhteydessä, sillä Bruun — Møllerin analyysi näyttää viittaavan näiden kysymysten funktionaaliseen yhteyteen.

(i). Panttioikeus luetaan vanhemmassa oikeustyyppiluokittelussa esineoikeudeksi. Tästä syystä siihen on tapana lähtökohtaisesti soveltaa esineoikeuksille ominaiseksi käsitettyä vanhentumattomuussääntöä: esineoikeutena panttioikeus ei ole vanhentumisen alainen.[9] Tätä taustaa vasten KiinA 27.1 § on poikkeussäännös määrätessään, että kiinnityksen uudistamisen laiminlyömisestä seuraa kiinnityksen »voiman ja vaikutuksen» lakkaaminen.[10] Säännös onkin väkinäisesti sovitettu esineoikeusjärjestelmään katsomalla, että on oikeampaa puhua kiinnityksen tuottaman määräaikaistetun etuoikeuden eli kvalifikaation menetyksestä. Toisin sanoen KiinA 27.1 §:n määräämä oikeusseuraamus rinnastuu EOA:ssa säädettyjen etuoikeuksien raukeamiseen niiden etu-

[9] Vrt. *Højrup* s. 132 ja 135, joka katsoo, ettei vanhentumiskysymystä voida ratkaista panttioikeuden esineoikeudellisen luonteen perusteella. Hänen mukaansa »afgørende er, om det er hensigstmaessigt at lade panterettigheder praekludere.» Yksityiskohdissa Højrup yhtyy vallitsevaan käsitykseen muun muassa kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden kyseessäollessa.

[10] Ks. *Rekola* s. 418 ja *Havansi,* Esinevakuudet s. 313—314. Sen sijaan on pidetty selvänä, että kiinnityssuostumus vanhentuu yleisenä vanhentumisaikana. Ks. *Rekola* s. 77 lähteineen. Ruotsin oikeuden osalta ks. *Westerlind,* 6. kap. s. 310.

oikeusajan päättyessä.[11] Katsantokanta on tavallaan perusteltu, jos silmällä pidetään staattista ihannetilaa, jossa kiinteistö on kiinnityksen rauetessakin edelleen alkuperäisen velallisen omistuksessa. Tällöin kiinnityksen lainkohdassa säädetyn voimassaoloajan päättyminen voidaan luontevasti nähdä *etuoikeuden* menetyksenä; eksekuutio on edelleen mahdollinen, mikäli velkojalla on saaminen eikä se ole vanhentunut, mutta velkoja jää mainitussa eksekuutiossa ilman etuoikeusprivilegiota. Tarkastelutavan virheellisyys on kuitenkin ilmeinen, jos on tapahtunut omistajanvaihdos. Määräajan päättyminen aiheuttaa, että velkoja menettää oikeutensa eksekuution käynnistämiseen tai siihen osallistumiseen. Mainitussa tilanteessa on mielestäni johdonmukaista puhua sivullissitovan maksunsaantioikeuden eli 'panttioikeuden' lakkaamisesta tai vanhentumisesta.

Asetettaessa lähtökohdaksi vanhentumattomuussääntö päädytään siihen, että ellei voida osoittaa KiinA 27.1 §:n kaltaista poikkeussäännöstä, ajan kulumisella *sinänsä* ei ole vaikutusta panttioikeuden voimassaoloon.

VanhA sääntelee periaatteessa vain henkilökohtaisen velkavastuun eli 'saamisoikeuden' vanhentumista.[12] Rajoitus johtunee pohjimmiltaan siitä, että VanhA on ajalta, jolloin panttioikeutta pidettiin rajoitettuna esineoikeutena. Mainitusta lähtökohdasta huolimatta VanhA:ssa on kuitenkin säännöksiä, jotka antavat vaikutelman pyrkimyksestä myös panttioikeuden vanhentumisen sääntelyyn. Miten mainitut säännökset, ennen kaikkea 2 § ja 6 §, ovat lähtökohdan valossa ymmärrettävissä?

VanhA 6 §:n sanamuodon mukaan irtaimen pantin haltijan ei tarvitse antaa panttia hallustaan, vaikka saatava olisikin VanhA 1 §:n mukaan vanhentunut.[13] Oikeus kieltäytyä pantin palauttamisesta on voimassa sekä pantin asettajaan että panttiesineen uuteen omistajaan nähden. Säännöstä on tulkittu sen sanamuotoa laajemmin. Velkojalla on vallitsevan kannan mukaan oikeus ryhtyä toimiin panttiesineen realisoimiseksi. VanhA 6 § näyttää toisin sanoen katkaisevan panttioikeuden ja saamisoikeuden välisen riippuvuussuhteen.

---

[11] Näin *Rekola* s. 79—80, jonka mukaan vanhentumisesta voidaan käsitteellisesti puhua vain irtaimen pantin kohdalla. Vrt. esim. *Havansi,* Esinevakuudet s. 314.

[12] Ks. *Rekola* s. 80 alaviite 137.

[13] Sääntöä, että pantin turvaama saatava on yleisen vanhentumisajan kulumisesta huolimatta perittävissä pantista, on perusteltu eri tavoin. *Rekola* katsoo (s. 418—419), että vapautus vanhentumisesta ja prekluusiosta sekä separatistin asema muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Vrt. *Eyben,* Panterettigheder s. 148. Norjan vuonna 1979 säädetyn vanhentumislain (foreldelseloven av 18. mai 1979 nr. 18) virittämässä keskustelussa periaatetta pidettiin historiallis-konventionaalisena, ja sen rationaalisuutta epäiltiin. Ks. esim. *Krüger* Lov og Rett 1980 s. 102.

Ilman VanhA 6 §:n kaltaista erityissäännöstä[14] saamisoikeuden lakkaamisesta seuraisi panttioikeuden automaattinen lakkaaminen. Säännös vastaa siis oletettua lähtökohtaa.

Kiinnityspantin osalta VanhA 6 §:n kaltaista säännöstä ei ole[15]. Tämä johtuu päätymisestä erilaiseen perusratkaisuun, jossa on käytetty hyväksi kirjaamislaitoksen silloisen alennustilan muutoinkin välttämättä vaatimaa kiinnitysten uudistamispakkoa. VanhA 2 §:n mukaan kiinnityksen uudistamisella on yhtäläinen voima kiinnitetyn omaisuuden omistajaa vastaan kuin jos saatava olisi hänen luonaan valvottu. Näin ollen tilanne, jossa henkilökohtainen saamisoikeus vanhenisi panttioikeuden edelleen voimassaollessa, ei ole KiinA:n järjestelmässä mahdollinen, jos tilannetta tarkastellaan kiinteistön *omistajan* näkökulmasta.[16] VanhA 6 §:n kaltainen säännös on tarpeeton. Kiinnityspantin osalta vanhentuminen on aina KiinA 27.1 §:n mukaista *panttioikeuden* vanhentumista.

KiinA:ssa on pidetty silmällä vain tyyppitilannetta, jossa kiinteistön omistaja on samalla henkilökohtaisessa vastuussa velasta. Näin ollen VanhA 2 § sen enempää kuin KiinA 27.1 §:kään eivät ota huomioon tilannetta, jossa kiinteistö on pantattu vieraasta velasta. Ratkaisematta jää ongelma, mikä vaikutus velallisen henkilökohtaisen vastuun vanhentumisella on panttivastuuseen. Kiinnityksen uudistaminen katkaisee henkilökohtaisen vastuun vanhentumisen VanhA 2 §:n sanamuodon mukaan vain kiinteistön omistajaan nähden. Aksessoorisuussäännön ehdoton seuraaminen johtaisi panttioikeuden lakkaamiseen; kuitenkin kirjallisuudessa on pidetty perustelemattakin selvänä, että panttioikeus eli esinevastuu jatkuu.[17] Näin ollen myös kiinnityspanttia koskee VanhA 6 §:ää vastaava tavanomaisoikeudellinen normi.

Ruotsissa IF käytti samaa periaateratkaisua kuin Suomen KiinA. Kiinnitysten uudistamispakko kumottiin kuitenkin Ruotsissa vuonna 1934. Muutosta ei riittävästi otettu vanhentumissäännöksissä huomioon, mistä johtuen irtainta panttia koskevaa säännöstä — joka vastaisi sanamuodoltaan Suomen VanhA 6 §:ää — ryhdyttiin soveltamaan analogisesti kiinteistöön kohdistuvaan panttioikeuteen.[18] JB korjasi lainsäädännön aukon: lain 6: 4:n mukaan velkojalla on saatavan vanhentumisesta huo-

[14] Ks. *Rekola*, s. 79 alaviite 131.

[15] Sen sijaan VanhA 13 § sisältää säännöksen julkisen haasteen vaikutuksista.

[16] Sen sijaan ei ole tietenkään mitään estettä sille, että velkojan henkilökohtainen saamisoikeus muuta henkilötahoa (esim. kiinteistön aikaisempaa omistajaa) kohtaan vanhenee. VanhA 2 § ei muissa henkilösuhteissa kytke kiinnityksen uudistamista ja vanhentumisen keskeytymistä.

[17] Näin *Havansi*, Esinevakuudet s. 35—36 lähteineen. Vrt. *Højrup* s. 137—138.

[18] Ks. SOU 1960: 25 s. 194—195 ja *Westerlind*, 6. kap. s. 309.

limatta oikeus saada maksu kiinteistöstä. Vuoden 1981 vanhentumislaki (1981: 130) sai lisäksi kaikkia panttausmuotoja koskevan yleissäännöksen.[19]

Korko olisi vaatinut KiinA:n järjestelmässä erityissääntelyä, joka eräiden muiden kysymysten osalta onkin toteutettu. Muiden velkojien intressit vaativat säännöksiä, joilla estetään etuoikeutetun, erääntyneen koron kumuloituminen. Tavoite on toteutettu KiinA 22.3 §:n aikarajoituksella, jota on myös sovellettu — kuten edellä jaksossa 2.6 todettiin — legaalisiin panttioikeuksiin. Säännöksen mukaan pääsääntöisesti vain kolmen viimeisen vuoden korko on etuoikeutettua.

KiinA 22.3 § tähtää vain kiinnitysvelkojien välisen arvokollision ratkaisuun. Säännöksellä ei ole merkitystä ratkaistaessa, katkaiseeko kiinnityksen uudistaminen jo erääntyneiden korkoerien VanhA:n mukaisen vanhentumisen. KiinA 22.3 §:n ratio ei vaadi, että erääntyneen koron kumuloituminen tulisi täysin estää — velkojien kannalta on riittävää, että *etuoikeutettu* korko ei kumuloidu. Tästä syystä VanhA 2 §:n säännöstä kiinnityksen uudistamisen vanhentumisen katkaisevasta vaikutuksesta lienee sovellettava myös erääntyneeseen korkoon: velkoja voi voimassaolevan kiinnityksen perusteella vaatia korkoa kiinteistön omistajalta velkakirjan antopäivästä lukien, jos omistaja on velasta henkilökohtaisessa vastuussa. *Toisin sanoen: kiinnityksen uudistaminen estää yksittäisten korkoerien vanhentumisen.*[20] *KiinA 22.3 §:n aikarajoitus kuitenkin aiheuttaa, että sen ylittävä korko on etuoikeudetonta.*

Erittäin todennäköistä on, että KiinA 22.3 §:n aikarajoituksella ei ole pyritty ratkaisemaan velkojan ja kiinteistön uuden omistajan välistä kollisiota. Kollisio on pelkistettävissä kysymykseksi, vastaako uusi omistaja kiinteistön arvolla niistä korkoeristä, jotka VanhA 2 §:n katkaisuvaikutuksen johdosta olisi voitu periä aikaisemmalta omistajalta, vai rajoittuuko hänen esinevastuunsa esimerkiksi KiinA 22.3 §:n etuoikeutetuksi säätämään korkoon. Ensiksimainittua olettamusta tukee KiinA 22.3 §:n sääntelyn etuoikeustasoisuus, josta johtuen säännöksellä ei periaatteessa voisi olla vaikutusta sivullissitovuuteen.

Kirjallisuudessa on kuitenkin itsestään selvyytenä oletettu, että uusi omistaja vastaa vain KiinA 22.3 §:n tarkoittamasta, etuoikeutetusta korosta.[21]

[19] Lain 11 § kuuluu: »Preskriptionen inskränker inte borgenärens rätt att ta ut sin fordran ur egendom i vilket han har panträtt eller retentionsrätt till säkerhet för fordringen.»

[20] Tanskan ja Norjan oikeudessa kiinteistöön kohdistuva panttioikeus ei pääoman osalta pääsääntöisesti vanhene. Sen sijaan korko kuuluu vanhentumisen piiriin. Yksittäiset korkoerät vanhentuvat yleisten säännösten mukaisesti. Ks. *Arnholm* s. 256, *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 245, *Eyben,* Panterettigheder s. 153 ja *Højrup* s. 136.

[21] Ks. *Halila — Ylöstalo* s. 85 ja *Kaila,* Esineoikeuden luennot s. 151. Ruotsin osalta ks. *Lamm* s. 205.

Panttioikeuden voidaan *koron osalta* sanoa — lainkohdan aikamääreen relatiivisuuden aiheuttamin varauksin — vanhentuvan kolmen vuoden kuluttua koron erääntymisestä.

Sopimusperusteisia panttioikeuksia koskeva tarkastelu tuo jossain määrin yllättäviä tuloksia, jotka esiintyvät ehkä selvimmin kiinteistön joutuessa vaihdannan piiriin. Teoriassa toisaalta sivullissitovuuden ja toisaalta saatavan muun erityisen kvalifikaation kuten etuoikeuden tai eksekutiivisen etuuden lakkaaminen ovat erillisiä kysymyksiä. Kirjallisuudessa kysymykset kiedotaan yhteen. Ääritapauksessa on päädytty siihen, että etuoikeuden voimassaoloaikaa säänteleväa normia (KiinA 22.3 §:ää) sovelletaan *sivullissitovuuden* kestoaikaan. Samalla kannanotto osoittaa, että dogmi panttioikeuden totaalisesta jäämisestä vanhentumisen ulkopuolelle ei ole aukoton edes sen ydinalueella liikuttaessa. — Tässä tutkimuksessa olen kuitenkin pyrkinyt pitämään mainitut kysymykset erillään. Kvalifikaation päättymistä käsittelen jaksoissa 6. ja 7, koska kyseinen ongelma on nimenomaan eksekutiivinen. Sivullissitovuus ja sen kestoaika aktualisoituvat omistajanvaihdoksissa yleensä, joskin käytännön oikeustapaukset liittyvät tässäkin tapauksessa useimmiten käynnistyneeseen tai haettuun mutta evättyyn eksekuutioon. Koska kyseessä on kuitenkin pohjimmaltaan kollisio-ongelma, olen päätynyt sen tarkasteluun tässä pääjaksossa 5.

Saatuja tuloksia voidaan soveltaa sellaisinaan legaalisiin panttioikeuksiin. Myös legaalisiin panttioikeuksiin liittyvät aikamääreet ovat lähes poikkeuksetta *kielellisesti* etuoikeustasoisia. Tästä huolimatta kirjallisuudessa on aksiomaattisesti lähdetty siitä, että esimerkiksi KiinA 22.4 §:n sisältämä aikamääre rajoittaa sivullissitovuutta. Uusi omistaja voi joutua vastaamaan sellaisista maksunsaantioikeuksista, jotka ovat erääntyneet ennen omistajanvaihdosta, jos lainkohdan määräaika on vielä avoinna.[22] Tulkintaa tukee oikeuskäytäntö. Muun muassa kiinteistöverojen sivullissitovuutta koskevassa ratkaisussa KKO 1965 II 77[23] korkeimman oikeuden perusteluissa korostettiin, että KiintVeroEOL:n

---

[22] Ks. *Wrede — Caselius* s. 430—431, *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 314—315 ja *Noponen* s. 266. Myös Havansi näyttää lähtevän siitä, että määräajan päättyminen aiheuttaa sekä etuoikeuden että sivullissitovuuden menetyksen. Ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 41 ja 314. Kysymystä, milloin määräajan vielä täytyy olla avoinna edellytyksenä maksunsaamiselle eksekuutiossa, on käsitelty edellä jaksossa 2.6.d.

Oikeuskäytännössä uuden omistajan vastuu on lähinnä aktualisoitunut kiinteistösuoritetyyppisen eläkkeen kohdalla. Ratkaisussa KKO 1940 I 4 katsottiin, että kiinteistön uusi omistaja, joka oli ostanut kiinteistön eläkekiinnityksen voimassaollessa, vastasi edellisen omistajan aikaisista eläkerästeistä vain kiinteistön arvolla ja ainoastaan kolmen vuoden aikana ennen kanteen nostamista erääntyneistä eristä. Ks. myös KKO 1949 II 46.

[23] Ks. edellä jakso 2.5.b.

etuoikeustasoisessa säännöksessä mainittu määräaika ei vielä ollut päättynyt.[24]

Mainittu 'panttioikeudellinen' tulkinta ei myöskään legaalisten panttioikeuksien kyseessäollen perustune aikamääresäännösten ratioon. Säännöksillä on pyritty estämään korkea-asteisesti etuoikeutettujen saatavien kumuloituminen. Vallitseva tulkinta pohjautunee ennen kaikkea uuden omistajan oikeussuojan tarpeeseen. Monien legaalisten panttioikeuksien salaisuudesta johtuen ei ole oikeuspoliittisesti suotavaa, että uusi omistaja joutuu vastuuseen vanhoista maksuvelvoitteista. Määräaikainen sivullissitovuus toisin sanoen kompensoi maksunsaantioikeuksien salaisuutta. Näin tulkittuna aikamäärе rajoittaa uuden omistajan tutkimisvelvollisuutta ja estää ennakoimattomien maksunsaantioikeuksien ilmaantumista.

Mainittu perustelu oikeuttaa seuraavaan pääsääntöön: aikamääreellä on säännönmukaisesti sekä etuoikeutta että sivullissitovuuden kestoaikaa rajoittava vaikutus silloinkin, kun se grammatikaalisesti tulkittuna koskee vain etuoikeutta. Samalla relatiivisuus ulottuu myös sivullissitovuuteen. Eksekuution käynnistäminen ja keskeytymätön jatkuminen toisin sanoen pidentävät uuden omistajan sidonnaisuusaikaa. Näin ollen eksekuution keskeytyminen KiinA 22.3 §:n mielessä aikaansaa uuden omistajan vapautumisen.[25] Vapautumisesta seuraa eksekuutioliitynnän lakkaaminen. Ulosottomiehen on tässä tapauksessa viran puolesta keskeytettävä kiinteistöeksekuutio ja kumottava mahdollisesti toimitettu ulosmittaus.[26]

---

[24] Määräajan päättymisestä ei tietenkään vielä olisi seurannut, ettei kyseistä verosaatavaa olisi voitu periä uudelta omistajalta. Seuraavaksi olisi nimittäin jouduttu ratkaisemaan, liittyykö verosaatavaan tosiasiallinen sivullissitovuus, toisin sanoen voidaanko vero maksuunpanna uuden omistajan maksettavaksi. Vastaus tähän kysymykseen on kielteinen. Vero voidaan maksuunpanna vain tulonsaajan eli verovelvollisen tai verosta VerL 3 §:n perusteella olevien henkilöiden maksettavaksi (arg. VerL 89 §). Oikeuskäytännössä ongelma on kierretty katsomalla, että vanhalle omistajalle *omistajanvaihdoksen jälkeenkin* määrätty kiinteistövero voidaan ulosottotoimin periä kiinteistöstä. Ks. edellä jaksossa 2.5.b selostettuja ratkaisuja KKO 1950 I 13 ja KHO 10. 3. 1978 taltio n:o 1057.

[25] Näin *Noponen* s. 265. Täysin selvää ei ole, voidaanko keskeytymättä jatkumiselle asettaa samat kriteerit sivullissitovuutta (eli takautuvan sivullissuhteen kollisiota) arvioitaessa kuin mitä edellä jaksossa 2.6.c on tehty etuoikeusaikaa (eli velkojien välistä kollisiota) käsiteltäessä. Jos etusijalle asetetaan uuden omistajan suojantarve, päädytään vielä ankarimpiin vaatimuksiin kuin mitä muiden velkojien intressit edellyttäisivät. Jaksossa 2.6.c asetetut kriteerit olisivat siis vain minimivaatimuksia.

[26] Edellä jaksossa 2.6.d olen puoltanut tulkintaa, jonka mukaan absoluuttisen määräajan kuluessa toimitetulla ulosmittauksella on sivullissitovuuden osalta velkojen maksunsaantioikeuden säilyttävä vaikutus. Sen sijaan relatiivisten määräaikojen kyseessäollen ulosmittaukseen ei liity mielestäni samaa vaikutusta. Ero johtuu siitä, että viimeksimainituissa tapauksissa velkoja voi omin toimin — jatkamalla keskeytyksettä eksekuutiota — varmis-

Kirjallisuudessa sen enempää kuin oikeuskäytännössäkään ei ole otettu selvää kantaa säännöksiin, joissa maksunsaantioikeus nimenomaisesti vapautetaan yleisestä, KiinA 22.4 §:ään perustuvasta aikarajoituksesta. Mainitut säännökset voidaan yksinkertaistaen jakaa kahteen tyyppiin. Toinen määrää, että tietty saatava voidaan »periä kiinteistöstä riippumatta siitä, kuinka kauan se on ollut maksamatta.» Esimerkki tämänkaltaisesta säännöksestä on VuokraAlLun 48 §. Toisen tyypin säännöksessä taas todetaan, että tietty saatava voidaan »etuoikeudella periä kiinteistöstä riippumatta siitä, kuinka kauan se on ollut maksamatta.» Esimerkin konstruktiosta tarjoaa KaavJL 99 §.

Kuten edellä olen aikamäärenormien teoreettisessa analyysissä todennut, mainitut säännökset johtavat erilaisiin lopputuloksiin. Ensiksimainittu luo pysyvän eksekuutioliitynnän: legaalinen panttioikeus ei panttioikeutena vanhene.[27] Uusi omistaja ei ajan kulumisen seurauksena voi vapautua sidonnaisuudesta — ellei vapautuminen seuraa VanhA:sta, mihin kysymykseen palataan jäljempänä. Jälkimmäinen säännöstyyppi sallii ainakin kielellisesti tulkinnan, jonka mukaan sivullissitovuus on määräaikainen — erikseen ratkaistavaksi jää, mitä määräaikaa sovelletaan — ja etuoikeuden kestoaika ajallisesti rajoittamaton. Yksi mahdollisuus olisi soveltaa sivullissitovuuteen KiinA 22.3 §:n yleistä kolmen vuoden relatiivista määräaikaa. Toisaalta mainitun tyypin säännöksiä voidaan tulkita myös siten, että sekä sivullissitovuus että etuoikeus ovat ajallisesti rajoittamattomat.[28]

Tulkintojen seurauksia voidaan valaista seuraavalla hypoteettisella esimerkillä:

A:n omistama kiinteistö joutui vuonna 1980 pantiksi KaavJL 99 §:n korvauksesta. Korvaus erääntyi vuonna 1981. A myi kiinteistön B:lle vuonna 1985. Velkoja ryhtyi samana vuonna perimään korvausta.

Jos maksunsaantioikeuteen sovelletaan sivullissitovuuden osalta KiinA 22.3 §:n määräaikaa, velkojan ulosottohakemus B:hen kohdistuneena hylätään. Eksekuutioliityntää ei enää ole, mistä johtuen eksekuutio on kohdistettava yksinomaan A:han.

Jos taas myös sivullissitovuuden katsotaan olevan ajallisesti rajoitta-

---

taa eksekuutioliitynnän säilymisen. Velkojalla, jonka privilegio on sidottu absoluuttiseen aikamääreeseen, ei ole vastaavaa mahdollisuutta.

[27] Tätä tarkoittanee Kirjaamisjärjestelmä 1977 (s. 49) lausuessaan, että yleisistä varoista myönnettyjen lainojen panttioikeuksista on yleensä säädetty, ettei panttioikeus lainkaan vanhene. *Kivimäki — Ylöstalo* (s. 399) taas viittaa mainittuihin poikkeussäännöksiin VanhA 6 §:n yhteydessä, mikä antaa vaikutelman, että säännökset on nähty funktionaalisesti VanhA 6 §:ää täydentävinä erityisnormeina.

[28] Ks. edellä jakso 2.6.b, jossa säännöstyyppejä on analysoitu niiden *etuoikeusvaikutuksia* silmälläpitäen.

mattoman, estettä eksekuutiolle ei ole. Velkojan saatava suoritetaan korkea-asteisella etuoikeudella kiinteistön pakkohuutokauppahinnasta.

Konstruktio, jossa sivullissitovuus on rajoitettu mutta etuoikeusaika rajoittamaton, suosisi epäilemättä uutta omistajaa. Toisaalta rakennelman kömpelyys ja epäkäytännöllisyys lienevät ilmeiset. Sattumanvaraisista seikoista riippuen säännös johtaisi näin tulkittuna hyvinkin poikkeaviin tuloksiin. Ahdas kielellinen tulkinta edellyttäisi myös huomattavasti korkeatasoisempaa lainvalmistelua kuin mitä legaalisiin panttioikeuksiin yleensä on uhrattu. Tästä syystä asetan etusijalle tulkinnan, jossa aikamääreestä vapauttavan säännöksen katsotaan lähtökohtaisesti koskevan sekä etuoikeusaikaa että sivullissitovuuden kestoaikaa. Toisin sanoen: ajan kuluminen ei vapauta uutta omistajaa sidonnaisuudesta.

(ii). Legaalisen panttioikeuden varmistaman saatavan vanhentumista on kirjallisuudessa tutkittu vain VanhA:n näkökulmasta. VanhA 6 §:n periaatetta on tällöin sovellettu hyvin pidättyvästi legaalisiin panttioikeuksiin, joskaan silmällä ei ole pidetty kiinteistöön kohdistuvia legaalisia panttioikeuksia. Tavallisia ovat lausumat, että VanhA 6 §:ää voidaan soveltaa vain silloin, kun legaalisella panttivelkojalla on panttiesine hallussaan käteispantin tapaan.[29]

Varovaisuus johtunee sivullisen intressien huomioonottamisesta. Vanhentumattomuussäännön johdonmukainen soveltaminen johtaisi erittäin pitkiin, jopa vuosikymmenien mittaisiin voimassaoloaikoihin. Näin tapahtuisi silloin, kun erityistä aikamäärettä ei ole tai sen tarkoittama määräaika ei ala kulua. Esimerkiksi maksamattoman kauppahinnan panttioikeus säilyisi salaisena erittäin kauan, ellei ostaja hae lainhuutoa. Hyvin pitkäaikainen ja salainen maksunsaantioikeus olisi sivullisten kannalta vaarallinen. On tarkoituksenmukaista soveltaa VanhA 6 §:n sääntöä vain siinä tapauksessa, että hallinnan kaltainen seikka varoittaa sivullista panttioikeuden olemassaolosta.[30] — Pidättyväi-

[29] Näin *Rekola* s. 422 ja *Nikupaavola* s. 232. Nikupaavola huomauttaa perusteluitta seuraavasti: »Niinpä maksamattoman kauppahinnan kiinnittämätön panttioikeus raukeaa saatavan vanhentuessa, vaikka kiinnitetty panttioikeus säilyy.» Ks. myös KM 1957: 15 s. 85.

[30] Sama ajatuksenkulku on havaittavissa Norjan oikeudessa. Vuoden 1896 vanhentumislaki asetti myös legaalisille panttioikeuksille maksimikeston. Panttisaatava vanheni joka tapauksessa lain yleisen vanhentumisajan kuluessa, ellei panttioikeutta kirjattu tai ellei lyhyempää vanhentumisaikaa ollut säädetty. Mainittu maksimiaikasääntö säilytettiin vuoden 1979 vanhentumislaissa. Panttilain kiinteistöön kohdistuvia legaalisia panttioikeuksia koskevasta kahden vuoden erityisvanhentumisesta johtuen maksimiaikasäännön päämerkitys on irtainten esineiden kohdalla. Ks. *Arnholm* s. 257 ja *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 245—247.

syys selittyy siis samoilla seikoilla, jotka ovat johtaneet erityisten aikamääreiden asettamiseen legaalisisten panttioikeuksien kestolle.

Kyseinen vanhentumisongelma ei ole ollut esillä oikeuskäytännössä. Ratkaisussa KKO 1960 II 136 on jouduttu ottamaan kantaa konkurssivarallisuuteen kohdistuvien saatavien vanhentumiseen. Ratkaisu valottaa jossain määrin nyt käsiteltävää ongelmaa, mistä johtuen selostan sen kokonaisuudessaan.

> AH:n ja AKH:n kuolinpesät oli asetettu konkurssiin, ja konkurssituomio oli julistettu vuonna 1927. Konkurssivarallisuuteen kuului muun muassa talo. Heidän perillisensä EH oli, ostettuaan muilta sisaruksilta näiden osuudet, saanut lainhuudon vuonna 1954 mainittuun taloon ja myynyt sen samana vuonna edelleen PP:lle.
>
> Konkurssipesä puolestaan myi vuonna 1955 talon EP:lle, joka myös haki ja sai lainhuudon taloon. Tämän jälkeen hän vaati kanteella EH:lle myönnetyn lainhuudon ja sen perustana olevien saantokirjojen julistamista mitättömiksi.
>
> EH ja PP esittivät, että konkurssipesien velkojien saatavat olivat vanhentuneet kymmenessä vuodessa siitä, kun konkurssituomio oli julistettu. EH oli näin talon myydessään ollut sen oikea omistaja. EH ja PP vaativat tämän vuoksi, että EP:lle myönnetty lainhuuto ja sen perustana olleet kauppa- ja saantokirjat julistettaisiin mitättömiksi.
>
> Kihlakunnanoikeus katsoi, että talo oli ollut konkurssipesän hallinnassa ja siten vain konkurssipesän myytävänä. Kun toisaalta talo olisi tullut KS 71.2 §:n mukaisesti myydä huutokaupalla, se julisti molemmat lainhuudot sekä EH:n ja PP:n välisen kaupan mitättömäksi.
>
> Hovioikeus ei muuttanut kihlakunnanoikeuden päätöstä, sillä ei ollut näytetty, että konkurssissa konkurssituomiolla maksettaviksi määrätyt saatavat olisivat vanhentuneet.
>
> Korkein oikeus katsoi, että koska ei ollut näytetty, että kymmenen vuoden kuluessa konkurssituomion jälkeen konkurssipesän hallinto olisi osingon jakamisella tai joku konkurssivelkoja velasta muistuttamalla keskeyttänyt konkurssituomiossa vahvistettujen saatavien samana päivänä alkaneen vanhentumisen, saatavat olivat VanhA:n 1 §:n nojalla vanhentuneet vuonna 1937. Samalla konkurssi oli katsottava päättyneeksi ja kuolinpesän osakkaiden vapaaseen hallintaan palautuneeksi kaikki se konkurssipesään kuulunut omaisuus, jota ei ollut mainittuun päivään mennessä käytetty konkurssivelkojien saatavien tai konkurssikustannusten maksamiseen.
>
> Tästä syystä korkein oikeus hylkäsi EP:n kanteen ja jätti hovioikeuden tuomion voimaan siltä osin kuin sillä oli julistettu mitättömäksi EP:n saanto ja sille myönnetty lainhuuto.

Ratkaisu oli äänestys (3—2). Myös toinen vähemmistöön jäänyt oikeusneuvos otti kantaa konkurssisaatavien vanhentumiseen. Hän katsoi, että koska konkurssihallinto ei ollut antanut KS 107 §:n edellyttämää lopputiliä, kyseinen kiin-

teistö, joka oli sisältynyt konkurssiin luovutettuun omaisuuteen, kuului edelleen konkurssipesään.

Ratkaisu osoittaa atyyppisyydestään huolimatta, että saatavan esinekohtaisuus sinänsä ei estä saatavan vanhentumista. Ratkaisu näyttää tukevan kirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja, joiden mukaan legaalinen vakuusoikeus poikkeaa mainitussa suhteessa sopimusperusteisista.

> Ratkaisun KKO 1960 II 136 herättämä kysymys voidaan esittää myös ulosoton kyseessäollessa. Estääkö esimerkiksi ulosmittaustila perittävänä olevaa saatavaa vanhentumasta VanhA:n mukaisesti? Kysymys ei ole aktualisoitunut oikeuskäytännössä pitkistä ulosmittausajoista huolimatta. Tämä on johtunut siitä, että kyseiset saatavat ovat säännönmukaisesti olleet kiinnitettyjä, jolloin kiinnityksen uudistaminen on VanhA 2 §:n erityissäännöksen perusteella katkaissut vanhentumisen. Mielestäni ratkaisun KKO 1960 II 136 oikeusohjetta on sovellettava myös ulosottoon. Ulosmittaustila *sinänsä* ei estä VanhA:n tai mahdollisen erityissäännöksen mukaista vanhentumista.[31] Velkojan on periaatteessa katkaistava vanhentuminen.[32]
>
> Sen sijaan ulosmittaus estää saatavaa vanhentumasta VeroUL 11 §:n mukaisesti. Lainkohdan kolmannen momentin mukaan vanhentumisajan kuluessa toimitettu ulosmittaus tai valvonta pakkohuutokaupassa tai konkurssissa mahdollistaa VeroUL:n mukaisen saatavan perimisen ulosmitatuista tai konkurssiin luovutetuista varoista.[33] — Oma ongelmansa tosin on, voivatko ulosmittauksen saaneet tai valvotut verot ja maksut kuitenkin vanhentua VanhA:n mukaisesti (arg. KKO 1960 II 82).
>
> VeroUL 11.3 §:n mukaan vanhentumisajan päättyminen ei estä maksun perimistä kyseisestä »saamisesta». Ilmaus on epätarkka jättäen avoimeksi, ulottuuko ulosmittauksen tai valvonnan vanhentumisen keskeyttävä vaikutus korkoon, viivästyskorkoon ja muihin lisävelvoitteisiin.[34]

[31] Vrt. *Aarnio — Kangas* s. 465, jotka kategorisesti toteavat, että pesäosuuden tultua ulosmitatuksi velkojan saatava ei vanhene. Oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa on katsottu, että ulosmittausyritys — ja tietenkin myös toimitettu ulosmittaus — katkaisee vanhentumisen. Toisin sanoen vanhentumisaika alkaa kulua uudelleen. Erimielisyyttä on ollut siitä, mitä vaatimuksia velallisen läsnäololle tai tiedonsaannille on asetettava. Eri mielipiteistä ks. *Aurejärvi* LM 1985 s. 451—456 ja *Halila — Havansi* s. 172.

[32] Lopputulos on ulosoton virallistoimintoisuuden huomioonottaen absurdi, sillä ulosoton vireilläolo muodostaa tosiasiallisesti sellaisenaan muistutuksen velan olemassaolosta. Riittävänä on ilmeisesti pidettävä ulosottomiehen katkaisutoimia kuten pakkohuutokaupan kuuluttamista, osasuoritusten vastaanottoa jne.

[33] Ks. *Halila — Ylöstalo* s. 83 ja *Halila — Havansi* s. 224.

[34] Tanskan oikeuden osalta Andersen katsoo, että ulosmittauksen (udpantning) vaikutus rajoittuu vain saatavan pääomaan. Tämä johtuu siitä, että ulosmittaus muuttaa maksunsaantioikeuden esineoikeudeksi. Esineoikeus ei vanhene. Sen sijaan ulosmittaus ei ole vuoden 1980 vanhentumislain mukainen erityinen oikeusperuste, joka katkaisisi verosaatavan vanhentumisen. Ks. *Andersen,* Auktionsretlige emner s. 45—46.

> Jos käytetty ilmaus »saaminen» ymmärretään kirjaimellisesti, ulosmittauksen jälkeiseen tai mahdollisesti VeroUL:n määräajan jälkeiseen aikaan kohdistuvia viivästysseuraamuksia ei voida periä. Toisin sanoen VeroUL 11.3 §:n erityisasema ulottuu saatavaan sellaisena kuin se oli ulosmittaushetkellä tai määräajan päättymishetkellä.[35]

Vanhentumisen hyväksyvää kantaa voidaan perustella myös sillä, että toisaalta panttioikeuden ja toisaalta maksunsaantioikeuden määräaikaisuus muodostavat tehokkaan vastapainon sille privilegioidulle asemalle, jonka legaalinen panttioikeus velkojalle tuottaa. Vanhentumisuhka edistää osaltaan pyrkimyksiä pakottaa legaalinen panttivelkoja ryhtymään kohtuullisen ajan kuluessa perimistoimiin, mikä puolestaan vähentää legaaliseen panttioikeuteen liittyviä haittoja.[36]

VanhA:n mukainen vanhentuminen saa legaalisten panttioikeuksien kohdalla merkitystä vain silloin, kun lyhyempää määräaikaa panttioikeuden voimassaololle ei ole säädetty tai kun VeroUL:n erityinen vanhentumisaika ei tule sovellettavaksi.

VeroUL 11.1 § määrää, että laissa tarkoitettu saatava on, leimaveroa lukuunottamatta, perittävä maksuvelvolliselta viiden vuoden kuluessa maksuunpanovuotta seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Ellei saatavaa peritä kyseisessä ajassa, on oikeus maksun saamiseen menetetty. Määräajan päättyminen lakkauttaa sekä oikeuden välittömään ulosottoon että itse aineellisen vaateen.[37]

VeroUL 11.2 § sisältää keskeisen poikkeuksen. Määräajan päättymisestä huolimatta saatava voidaan periä »sen panttina lain tai sopimuksen nojalla olevasta omaisuudesta.» Säännöksen sanamuoto osoittaa riidattomasti, että legaalinen panttioikeus estää saatavaa vanhentumasta kyseisen erityisen vanhentumisajan mukaisesti.[38] Jos legaalisen panttioikeuden voimassaoloa ei ole si-

[35] Toinen kanta on omaksuttu viivästyskoron osalta veronkannon virallisohjeistossa, jossa on julkaistu Uudenmaan lääninveroviraston kirje 11. 1. 1980. Lääninverovirasto perustelee vanhentumiskielteistä tulkintaansa viittaamalla siihen, että viivästyskoron perimisessä on noudatettava mitä veron ulosotosta on säädetty (laki veron viivästyskorosta ja jäämämaksusta 145/76 6 §). Mainitun säännöksen on »katsottava viittaavan paitsi itse ulosottomenettelyyn, myös oikeuteen periä viivästyskorko sanotusta vakuudesta säännönmukaisen perimisajan umpeuduttuakin.» Näin ollen viivästyskorko tulee laskea maksupäivään saakka. Ks. verohallituksen kirjeitä ja ohjeita 1980 (verohallinnon julkaisuja 186) s. 316—317.

Päätelmä on varsin rohkea ja olisi vaatinut mielestäni lisäperusteluja. Epävarmaa on, voidaanko yleisesti muotoillulle viittaussäännökselle antaa näin spesifinen sisältö ilman reaalisten tai teoreettisten argumenttien tukea.

[36] Ks. *Arnholm* s. 225 ja rådsegn s. 126.

[37] Ks. esim. *Ellilä,* Yleiset opit s. 279.

[38] Tätä on pidetty säännöksen esitöissä selvänä. Hallituksen esityksessä todetaan kui-

dottu määräaikaan, sen turvaama saatava ei lainkaan vanhene VeroUL 11 §:n mukaisesti. Koska VeroUL 11.2 § edellyttää omaisuuden panttinaoloa, tähän vaaditaan, että maksunsaantioikeus on vapautettu aikarajoituksista nimenomaan sivullissitovuuden osalta.

VeroUL 11.2 §:n soveltamisala on laajempi kuin VanhA 6 §:n. Kun toisaalta oikeuskäytännössä on ratkaisuissa KHO 1957 II 178 ja KHO 1968 A II 148 katsottu, että julkisoikeudellisetkin saatavat vanhentuvat VanhA:n mukaisesti, ellei lyhyempää vanhentumisaikaa ole säädetty, lainkohtien suhde muodostuu ongelmalliseksi. Legaalinen panttioikeus estää VeroUL 11 §:n viiden vuoden vanhentumisen mutta sallii — edellä omaksumani kannan mukaisesti — toissijaisesti sovellettavaksi tulevasta VanhA:sta aiheutuvan vanhentumisen.

VeroUL:n esityöt osoittavat tarkoituksena olleen, että mikäli oikeus maksun saamiseen vielä on VeroUL 11.2 tai 11.3 §:n nojalla olemassa, perintä voidaan toimittaa loppuun VeroUL:n mukaisesti pääsääntönä olevan viiden vuoden määräajan päättymisestä huolimatta.[39] Esityöt eivät kuitenkaan ole yksiselitteisiä, sillä veroulosottokomitea toisaalta katsoi, että eräissä tapauksissa VeroUL 11 §:n määräajan päättyminen johti ainoastaan välittömän ulosottokelpoisuuden menetykseen ja että velkoja näissä tapauksissa joutui hankkimaan UL:n mukaisen ulosottoperusteen. Esimerkkinä mainitusta tilanteesta komitea mainitsi vuotuismaksun, josta velkojalla oli hallussaan asiakirja. Asiakirjalla lienee tarkoitettu kiinnittämätöntä velkakirjaa.[40]

Legaalisen panttioikeuden aiheuttamasta vanhentumisajan pidentymisestä johtuu siis samalla, että saatava on perittävissä *VeroUL:n mukaisesti* VeroUL 11.1 §:n määräajan päättymisestä huolimatta. Tämä edellyttää kuitenkin kiinteistön *panttina*oloa. Jos velkojaprivilegio on luotu panttioikeusterminologiaa käyttämättä esimerkiksi »omistaja vastaa»-konstruktiolla, VeroUL 11.2 § ei sanamuotonsa suppeudesta johtuen estäne saatavan vanhentumista. Kun toisaalta omistaja vastaa-tyyppinen säännös saattaa asettaa pitemmän vanhentumisajan tai vapauttaa saatavan aikarajoituksista[41], päädyttäneen tulkintaan,

---

tenkin, että KiinA 22.4 §:n maksujen määräaika on verojen ja maksujen yleistä viiden vuoden vanhentumisaikaa lyhyempi. Näin ollen KiinA 22.4 §:n maksuja ei viiden vuoden vanhentumisajan kuluttua voida periä myöskään kiinteistöstä. Ks. HE 1960: 56 s. 11. Todennäköistä on, että silmällä on tässä tapauksessa pidetty KiinA 22.4 §:n etuoikeustasoisia maksunsaantioikeuksia, joista kiinteistön ei voida katsoa olevan »panttina».

[39] Ks. KM 1960: 8 s. 63.

[40] Jos velkakirja oli kiinnitetty, komitea näyttää lähteneen siitä, että perintä voitiin toimittaa myös myöhemmin VeroUL:n mukaisesti.

[41] Tällaisia säännöksiä ei kuitenkaan nähdäkseni positiiviseen oikeuteen sisälly. Omis-

jonka mukaan VeroUL 11.1 § aiheuttaa yksinomaan eksekutiivisen erikoisaseman menetyksen. Toisin sanoen: velkoja säilyttää 'aineellisen' maksunsaantioikeutensa mutta menettää oikeuden välittömään ulosottoon. Kyseisessä tapauksessa säännös pidennetystä VeroUL:n mukaisesta ulosottokelpoisuudesta on mielekäs.

Mainittu näkökulma auttaa selittämään muun muassa edellä jaksossa 2.5.4.c viitatun Lapin vajaatuottoisten metsien kunnostamisesta annetun lain omalaatuisen säännöksen. Lain 6 § määrää: »Takaisin perittävät varat saadaan siitä riippumatta, kuinka kauan ne ovat olleet maksamatta, ulosottaa ilman eri päätöstä tai tuomiota siitä kiinteistöstä, jonka hyväksi tehdystä työstä on kysymys.» Säännös sisältää todellakin kirjaimellisesti tulkittuna kaksi oikeusohjetta.[42] Ensinnäkin siinä tarkoitettu saatava ei vanhene VeroUL 11.1 §:n mukaisesti.[43] Toiseksi saatava on aina VanhA:n mukaiseen vanhentumiseensa saakka perittävissä VeroUL:n mukaisesti. — Lausuttu osoittaa, että laissa käytetty tekniikka on vaikeaselkoinen ja kielellisesti epäonnistunut. Konstruktio on jäänyt erittäin harvinaiseksi, mikä johtunee pääasiassa siitä, että samaan tulokseen päästään käyttämällä panttioikeusterminologiaa. Samalla vältetään kuvatut tulkintaongelmat.

Omaksumaani kantaa, jonka mukaan legaaliseen panttioikeuden turvaa-

taja vastaa — säännöksissä käytetään joko samaa (esim. KML 19 §) tai lyhyempää määräaikaa (esim. YksTieL 74 §) kuin mitä VeroUL 11 § käyttää.

[42] Sen esitöissä todetaan seuraavaa: »Lakiehdotuksen mukaan ei takaisin perittäviin varoihin sovelleta yleisiä vanhentumissäännöksiä. Kiinteistöstä takaisin perittäväksi määrätyt varat voitaisiin siitä riippumatta, kuinka kauan ne ovat olleet perimätttä, ulosottaa ilman eri päätöstä tai tuomiota samalla tavoin kuin julkisoikeudelliset suoritukset.» Ks. HE 1982: 192 s. 4.

Säännöksen sanamuoto ja perustelut herättävät vaikutelman, että lähtökohtana on ollut täydellinen *tosiasiallinen sivullissitovuus*. Näin ollen ei säännöstä siitä, että uusi omistaja on vastuussa suorituksesta tai että kiinteistö on sen panttina, ole pidetty tarpeellisena. Toisin sanoen säännös on ääriesimerkki siitä, miten laaja tosiasiallinen sivullissitovuus tekee panttioikeudellisen sivullissitovuuden tarpeettomaksi. Koska tosiasiallinen sivullissitovuus ei ole sidottu määräaikoihin, lopputulos on uuden omistajan kannalta epäedullinen.

Säännös jättää maksunsaantioikeuden etuoikeuden avoimeksi. Koska saatava täyttää KiinA 22.4 §:n kriteerit, se lienee korkea-asteisesti etuoikeutettu. Etuoikeus on määräaikainen, joskin mahdollisuus uuteen maksuunpanoon tekee myös tästä aikarajoituksesta näennäisen.

[43] Hallituksen esityksen (HE 1982: 192) mukaan lainkohdan rationa on, että 'yleisiä vanhentumissäännöksiä' ei sovelleta. Esityksestä ei ilmene, mitä mainitulla ilmauksella on tarkoitettu. En pidä todennäköisenä, että ilmaus viittaisi VanhA:een, joka vain poikkeuksellisesti saa julkisoikeudellisten saatavien kohdalla merkitystä. Näin ollen en pidä myöskään oikeana tulkintaa, jonka mukaan maksuunpannut saatavat eivät vanhenisi myöskään VanhA:n mukaisesti.

ma saatava vanhenee VanhA:n — mutta ei VeroUL 11.1 §:n — mukaisesti, voidaan arvostella. Legaaliset panttioikeudet ovat erittäin usein erityissäännöksillä vapautetut aikarajoituksista. Olen edellä lähtenyt siitä, että mainitut erityissäännökset muodostavat poikkeuksen KiinA 22.4 §:n 'yleisistä' määräajoista. Erityissäännökset mahdollistavat kielellisesti myös muunlaisen tulkinnan: voidaan katsoa, että erityissäännös estää myös VanhA:n mukaisen vanhentumisen.[44] Säännösten esityöt ovat useimmiten niin puutteelliset, että niiden ratiota ei voida selvittää. Yhdessä yksittäistapauksessa näyttää jopa siltä, että tarkoituksena olisi nimenomaan ollut vapautua 'yleisistä' vanhentumissäännöksistä.[45] Mainitunlaista, ainakaan yleistä sääntöä ei kuitenkaan mielestäni voida asettaa: vapautussäännökset on nähdäkseni ymmärrettävä vain vapautuksiksi KiinA 22.4 §:n määräajoista, elleivät esityöt yksiselitteisesti muuta osoita.

b. Luovutuksensaajan henkilökohtaisesta vastuusta

Panttioikeuden keskeisimpiin periaatteisiin kuuluu, että panttiesineen omistaja vastaa panttisaatavasta vain panttiesineen arvolla. Hän voi joutua kaikella omaisuudellaan *henkilökohtaiseen* vastuuseen vain erityisen *oikeusperusteen* nojalla. Sopimusperusteisten panttioikeuksien kohdalla tavallisin oikeusperuste on vastattavaksiottaminen, joka voi tapahtua joko kauppakirjaan otetulla lausekkeella tai velkojalle annetulla sitoumuksella. Ilman erityistä oikeusperustetta luovuttaja ei myöskään vapaudu aikaisemmasta henkilökohtaisesta vastuustaan. Uuden omistajan henkilökohtainen vastuu ja aikaisemman omistajan vapautuminen ovat toisistaan irrallisia tapahtumia. Uuden omistajan joutumisesta henkilökohtaiseen vastuuseen ei automaattisesti seuraa aikaisemman omistajan vapautuminen.

Oikeuspoliittisesti esinevastuun ja henkilökohtaisen vastuun eriytyminen ja

---

[44] Jossain määrin vastaava ongelma on ollut esillä kirjallisuudessa vuoden 1936 asutuslain ja maanhankintalain tulkinnan yhteydessä. Molemmat lait asettivat kiinteistön kahdeksikymmeneksi vuodeksi ehtojen ja rajoitusten alaiseksi. Ehtojen ja rajoitusten vakuudeksi tuli hakea kiinnitys. Tällöin syntyi ongelma, oliko kiinnitys voimassa yleisen normin eli KiinA 27 §:n mukaiset kymmenen vuotta vaiko erityissäännöksen eli asutuslain 87 §:n ja maanhankintalain 125 §:n määräämät kaksikymmentä vuotta. Voitolle pääsi ensiksimainittu tulkinta: toisin sanoen erityissäännöksestä huolimatta sovellettavaksi tuli yleissäännös. Ks. *Alkio* s. 423—424 ja *Lumiala* LM 1938 s. 355. — Lausuttu osoittaa, että erityissäännösten soveltamisalaa on tulkittu varsin suppeasti. Säännöstä on sovellettu vain sen kielellisellä ydinalueella.

[45] Ks. edellä alaviite 43.

erillisyys ovat epätoivottavia.[46] Tästä syystä lainsäätäjä on yleensä pyrkinyt kytkemään kysymykset toisiinsa siten, että uuden omistajan sitoutumista vastaa aikaisemman omistajan vapautuminen. Suomen oikeudessa kytkentä on jäänyt heikoksi. KiinA 25 § on yksinomaan todistustaakkanormi.[47] Kiinnitysvelkojan vastaanottama uuden omistajan kirjallinen sitoumus vapauttaa aikaisemman omistajan, ellei muuta näytetä. Norjan panttilaissa olettamus on kumoamaton: lain 2: 7:n mukaan velkojan antama suostumus omistajanvaihdokseen samalla sekä vapauttaa aikaisemman omistajan että sälyttää henkilökohtaisen vastuun uudelle omistajalle.[48]

> Vastuun jaottelu esinevastuuseen ja panttioikeuden käsitteen ulkopuolelle jäävään mahdolliseen henkilökohtaiseen vastuuseen on panttioikeusjärjestelmän peruspilareita. Käytännössä sillä, kummanlaatuinen vastuu on, ei ole läheskään vastaavaa merkitystä. Molemmissa tapauksissa uuden omistajan on eksekuution uhalla maksettava velkojan saatava.[49]
>
> Jaottelun merkitystä heikentää erityisesti Suomen oikeudessa se, että kummassakin tapauksessa eksekuutio kohdistuu säännönmukaisesti kiinteistöön. Esinevastuun kyseessäollessa tämä on luonnollinen seuraus uuden omistajan rajoitetusta ulosottovastuusta.[50] Jos vastuu on henkilökohtaista, tähän päädytään ulosmittausjärjestystä sääntelevien normien takia. UL 4: 2:n mukaan kiinteistö on ulosmitattava ennen irtaimistoa, jos velkojan saatava on kiinnitetty velallisen kiinteään omaisuuteen. Säännöstä on perinteisesti tulkittu laajentavasti; sen on katsottu koskevan myös legaalisia panttioikeuksia.[51] Eksekuution kohteen valinnassa ei vastuun laadulla ole lainkaan merkitystä.
>
> UL 4: 2:n asettama järjestys on ehdoton. Lainkohta tosin sallii irtai-

---

[46] Vrt. *Eyben,* Panterettigheder s. 193, joka huomauttaa, ettei väitetystä haitallisuudesta ole tähän mennessä nähty esimerkkejä. Hänen mukaansa ongelmat eivät ole sen suurempia kuin mitä esiintyy sivullisen asettaessa pantin velallisen velasta.

[47] KiinA 25 §:n tulkinnasta ks. esim. *Chydenius* s. 47, *Takala* DL 1952 s. 396 ja *Maljonen* DL 1971 s. 197.

[48] Ks. esim. *Sandvik—Krüger—Giertsen* s. 268. Aikaisemman lain osalta ks. *Arnholm* s. 149—151

[49] Näin *Nikupaavola* s. 165.

[50] Näin *Ellilä,* Yleiset opit s. 336—337.

[51] Näin jo *Forsman* s. 133—134. *Halila* (Ulosmittaus s. 22) ja *Halila—Havansi* (s. 128) katsovat säännön koskevan myös muuhun kuin kiinteään omaisuuteen kohdistuvia (sopimusperusteisia) panttioikeuksia.

Vrt. Ruotsin vuoden 1877 UL 62 §:n osalta *Trygger* s. 179, *Larsson* s. 41—42 ja *Hassler* s. 236—237, jotka katsoivat, ettei lainkohdan sääntöä saanut analogisesti ulottaa muihin (kiinteistön) panttivelkojiin. UB:ssa sääntö on uudelleen muotoiltuna ulotettu koskemaan erityisiä etuoikeuksiakin. Perusteluista ks. prop. 1980/81: 8 s. 360—361. UB:n tulkinnasta ks. *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 116—117.

miston ulosmittaamisen, jos velkoja varta vasten vaatii »maksua irtaimistosta.» Tätäkään mahdollisuutta panttivelkojalla ei ole, jos ulosmittaus toimitetaan yhtäaikaa hänen velastaan ja muusta, kiinnittämättömästä velasta. Käytännössä on epätodennäköistä, että panttivelkoja esittäisi tällaisen vaatimuksen, joka olennaisesti heikentäisi hänen maksunsaantitoiveitaan. Poikkeuksen todellinen merkitys jää siis olemattomaksi.

Velallisen osoitusoikeus (UL 4: 4) soveltuu varsin heikosti kiinteään ulosmittausjärjestykseen.[52] Osoitusoikeuden ja kiinteän ulosmittausjärjestyksen suhde on tästä syystä jouduttu erikseen sääntelemään. Velallinen ei voi osoituksellaan muuttaa UL 4: 2:n sidottua järjestystä, vaan osoitus saa merkitystä vain sen 'sisällä'.[53]

Esinevastuuta on totutusti pidetty uuden omistajan näkökulmasta edullisempana vaihtoehtona. Myös tämän kannanoton oikeellisuus voidaan erityisesti legaalisia panttioikeuksia ajatellen kyseenalaistaa. Esinevastuu johtaa aina väistämättä *kiinteistön* ulosmittaukseen. Kun legaalista panttioikeutta nauttivat saatavat ovat yleensä määrältään vähäisiä, jo pelkän ulosmittaustilan aiheuttamat käyttö- ja vallintarajoitukset ovat oikeuspoliittisesti ja kansantaloudellisesti vähemmän toivottavia. Samaa voidaan vielä suuremmassa määrin väittää silloin, kun eksekuutio etenee pakkomyyntiin.

Jos vastuu on henkilökohtaista, eksekuutio kohdistuu tulkittaessa UL 4: 2:ää edellä esitetyllä 'perinteisellä' tavalla pääsääntöisesti kiinteistöön. Velkojalla on kuitenkin rajoitettu valintavalta. Teoriassa voidaan ajatella, että panttivelkojan huolenpitovelvollisuus velvoittaisi hänet pyytämään irtaimiston ulosmittaamista silloin, kun hänen saatavansa on poikkeuksellisen vähäinen kiinteistön arvoon verrattuna ja on oletettavaa, että se on perittävissä velallisen muusta omaisuudesta. Myös on mahdollista, että UL 4: 2:n kohdentumissäännöt eivät ylipäätään tule sovellettaviksi kyseisissä tapauksissa.[54]

Vastuun jaottelu henkilökohtaiseen vastuuseen ja esinevastuuseen on muodostettu silmälläpitäen sopimusperusteisia panttioikeuksia. Sääntönä voidaankin tällöin epäilemättä pitää sitä, että luotonsaajalla ainakin alunperin on henkilökohtainen vastuu. Lähtökohdan valossa on perusteltua ryhtyä pohtimaan, missä olosuhteissa tai millä edellytyksillä henkilökohtainen vastuu syntyy myös

[52] Ruotsissa on käytössä kiinteä ulosmittausjärjestys, jossa ulosottomies viran puolesta ratkaisee, mitä ulosmitataan. Osoitusoikeudella on vain erittäin rajoitettu käyttöala. Velallisen toivomukset voidaan ottaa huomioon, jos ne ovat kohtuullisia »med beaktande även av sökandens intresse.» Ks. *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 116. Tanskan oikeudessa ei kiinteää ulosmittausjärjestystä tunneta. Näin ollen ulosoton kohdentuminen riippuu velallisen osoituksista. Ks. *Munch—Petersen* s. 133—134 ja *Andersen—Skouvig—Sørensen—Walbom* s. 112—115.

[53] Ks. *Halila,* Ulosmittaus s. 22 ja *Halila—Havansi* s. 128.

[54] Kysymyksiin palataan yksityiskohtaisemmin jaksossa 6.3.

kiinteistön uudelle omistajalle. Legaalisten panttioikeuksien kyseessäollen lähtökohdan paikkansapitävyys ei ole kiistaton. Ei ole varmaa, että edellä suoritettu kysymyksenasettelu on mielekäs — jos edes kiinteistön aikaisemmalla omistajalla eli luovuttajalla ei ole henkilökohtaista vastuuta hänen omistajaoloaikanaan erääntyvästä suorituksesta, on erittäin luultavaa, että tällaista vastuuta ei myöskään ole luovutuksensaajalla. Tästä syystä otan ensimmäiseksi tarkasteltavaksi kiinteistösuoritteita koskevat lähtökohtasäännökset (i). Erillisen selvityksen vaativat tämän jälkeen toisaalta positiivisoikeudelliset erityissäännökset (ii) sekä toisaalta julkisista varoista myönnettyjen lainojen ja muiden luottojen vuotuismaksujärjestelmä (iii). Viimeiseksi otan tutkittavaksi kauppakirjoissa tavalliset sopimusehdot ja niiden vaikutuksen osapuolten vastuunjakoon (iv).

(i). 1800-luvulla katsottiin yleisesti, että kiinteistösuoritteen yksittäiset maksuerät olivat *kiinteistön* rasituksia. Kukaan ei ollut niistä henkilökohtaisessa vastuussa.[55] Vasta vuosisadan lopulla alkoi vakiintua tulkinta, jonka mukaan kukin omistaja oli henkilökohtaisestikin vastuussa hänen aikanaan erääntyneistä maksueristä. Tulkinnan tueksi vedottiin MK 17: 4:ään, jossa kiinnekirjan antaminen vapautti kiinteistön (»själva jorden») vastaamasta verosta, jos vero oli erääntynyt ennen omistajanvaihdosta.[56] Lainkohta neuvoi velkojaa tässä tapauksessa »söke annan bondes egendom.» MK 17: 4 koski sanamuotonsa mukaan vain veroa. Vastaavaa säännöstä yksityisoikeudellisista kiinteistösuoritteista ei ollut; oikeuskäytännössä vakiintui kuitenkin käsitys, että samaa sääntöä tuli soveltaa ainakin tavallisimpaan kiinteistösuoritteeseen eli eläkkeeseen.[57]

Erääntymisaikaisen omistajan henkilökohtaisesta vastuusta puolestaan seurasi, että kiinteistön luovutettuaan hän ei enää joutunut vastuuseen omistajanvaihdoksen *jälkeen erääntyvistä* maksueristä. Sääntö koskee sekä julkisoikeudellisia että yksityisoikeudellisia suorituksia.[58]

---

[55] Ks. *Tegengren* JFT 1881 s. 20—21 ja *Serlachius* s. 284—285.

[56] Ks. *Undén* II[2] s. 268.

[57] Näin *Wrede—Caselius* s. 429 ja *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 308—310. Saksan oikeuden osalta ks. *Schreiber* s. 338—339.

[58] Kyseistä pääsääntöä kuvastaa esimerkiksi ratkaisu KKO 1959 II 13: Tilan omistaja ei ollut velvollinen suorittamaan korvausta naapurilleen liian lähelle rajaa rakentamisesta aiheutuneesta haitasta naapuruussuhteen lakattua tilan myynnin johdosta, vaikka vuotuinen korvaus oli lainvoimaisella tuomiolla — tuomio oli perustunut NaapL 14 §:ään — määrätty tilan omistajan henkilökohtaisesti suoritettavaksi.

Julkisoikeudellisista suorituksista lainojen vuotuismaksuja koskevat muun muassa rat-

Positiivisoikeudelliset säännökset tukevat lähtökohtaolettamusta. Maksuvelvollisuus määrätään säännönmukaisesti määrätylle henkilölle eikä kiinteistölle.[59] Vastaavuus ei kuitenkaan ole aukoton silloin, kun kyseessä on kertasuoritus. Sääntö erääntymisaikaisen omistajan henkilökohtaisesta vastuusta on sovellettavissa ongelmitta vain klassisiin kiinteistösuoritteisiin. Muulloin riippuu sattumasta, onko maksuvelvollinen sekä maksuunpanohetkellä että maksun erääntymishetkellä kiinteistön omistaja. Henkilökohtainen vastuu syntyy muun muassa verovelvolliselle (KiintVeroEOL), työn laiminlyöjälle (vesilaki 12: 8), lainan saajalle (OsOttoL) ja vuokramiehelle (VuokraAlLunL). Uuden omistajan vastuu on puolestaan lähtökohtaisesti esinevastuuta, ellei erityistä oikeusperustetta laajemmalle vastuulle yksittäistapauksessa ole löydettävissä.

(ii). Erityislainsäädännön alustava tarkastelu tuo esiin lukuisia erityisnormeja, jotka näyttävät, mainitusta lähtökohdasta poiketen, sälyttävän uudelle(kin) omistajalle henkilökohtaisen vastuun. Kyseiset normit — joista käytän jatkossa yhteisnimitystä *perimissäännökset* — voidaan yksinkertaistaen jakaa seuraavin tyyppeihin:

1) saatava peritään siltä, joka *perimisen aikaan* omistaa kyseisen kiinteistön tai alueen (esim. KaavJL 99.4 § ja 137a. 4 §, JL 276.2 § ja maatilalaki 48.2 §).

2) saatavasta vastaa se, joka *omistaa* kiinteistön (esim. laki uusjakojen tukemisesta 10 §, MPL 14 §),

3) saatavasta vastaa *henkilökohtaisesti* tilan omistaja (MaanmittmaksuL 5.2 §), ja

4) uusi omistaja *vastaa* maksamatta jätetystä maksusta (YksTieL 74 §, JVML 13.1 §).

Kohtien 1—3) säännökset voidaan ymmärtää kahdella tavalla. Ensinnäkin on mahdollista, että ne todella asettavat — yleisistä panttioikeudellisista periaatteista poiketen — tarkoituksellisesti henkilökohtaisen vastuun uudelle omistajalle. Eri asia on, että vastuun laajentamisen tarkoitus jää hämäräksi. Le-

kaisut KHO 1970 A II 175 ja KHO 1963 A II 330. Ratkaisuissa katsottiin, ettei entinen omistaja ollut vastuussa omistajanvaihdoksen jälkeen erääntyneistä vuotuismaksuista.

[59] Näennäisenä poikkeuksena ovat JL 276 §, jossa tarkoitettu korvaus pannaan lainkohdan mukaan »tilalta maksettavaksi», ja NaapL 14 §, jonka mukainen korvaus on »suoritettava kiinteistöstä menevänä vuotuisena maksuna.» JL:n muissa säännöksissä kuitenkin lähdetään siitä, että suoritusvelvollisuus määrätään kiinteistön omistajalle. Esimerkiksi JL 158 §:n mukaan tilikorvauksen korvauslaskelman on osoitettava, mitä kunkin *jako-osakkaan* on maksettava. Ks. *Suomaa* s. 150 ss. ja *Hyvönen,* Kiinteistöjärjestelmä s. 540—566. Samoin NaapL 14 §:n tarkoittamassa tapauksessa maksuvelvollisuus määrätään käytännössä omistajalle. Ks. edellisessä alaviitteessä mainittu ratkaisu KKO 1959 II 13.

gaalinen panttioikeus korkea-asteisine etuoikeuksineen riittäisi melkeinpä täydellisellä varmuudella takaamaan maksun saamisen. Toinen vaihtoehto on katsoa, että säännökset pelkästään ilmoittavat, keneen maksuunpano tai eksekuutio on suunnattava[60] tai kenelle kuuluu eksekutiivinen asianosaisasema.

Selvin lienee harvinaisin, kohdan 3) tyyppi. MaanmittmaksuL 5.2 § tuskin sallii muunlaista tulkintaa kuin että tilan kulloisellakin omistajalla on henkilökohtainen vastuu maanmittausmaksusta. Toisaalta lähtökohtasääntö aiheuttanee, että omistajanvaihdoksen myötä omistaja vapautuu henkilökohtaisesta vastuustaan. Todellista merkitystä kulloisenkin omistajan vastuun rajoittamattomuudella tuskin on. Korkea-asteinen etuoikeus takaa maksun kiinteistöstä, ja eksekutiiviset kohdentumissäännöt varmistavat, että eksekuutio tulee kohdentumaan kiinteistöön.[61]

Kohdan 1) säännökset aiheuttavat jo huomattavia tulkintavaikeuksia. Esimerkkinä mainittujen KaavJL:n ja JL:n esityöt eivät selvitä säännöstensä ratiota. JL:n osalta on päädytty tulkintaan, jonka mukaan uusi omistaja vastaa JL:n mukaisista toimituskustannuksista vain kiinteistön arvolla, ei sen sijaan henkilökohtaisesti.[62] Kanta vastaakin panttioikeudellisia periaatteita paremmin kuin ensimmäinen vaihtoehto.

Sanat »perimisen aikaan» viittaavatkin siihen, että mainitut säännökset ovat

---

[60] Esimerkiksi JL 276 §:n tarkoittamassa tilanteessa velkoja voisi ilman erityissäännöstä vaatia maksua joko siltä, joka kiinteistötoimituksen päättyessä omisti kiinteistön ja jolle maksuvelvollisuus määrättiin tai lainkohdan antaman esinevastuun perusteella kiinteistön nykyiseltä omistajalta. JL 276.2 § rajaa tämän tulkinnan mukaan velkojan valintavaltaa määräämällä, että perintä ja eksekuutio on kohdistettava kiinteistön nykyiseen omistajaan.

[61] Henkilökohtainen vastuu realisoitunee vain kahdessa tapauksessa. Ensinnäkin velkoja voi UL 4: 2:n sallimissa rajoissa vaatia maksua irtaimistosta. Toiseksi velkoja voi henkilökohtaisen vastuun perusteella hakea eksekuutiota muualla kuin kiinteistön sijaintipaikkakunnalla. Tosin jälkimmäisessä tapauksessa ulosottomiehen lienee viran puolesta siirrettävä ulosottoasia kiinteistön sijaintipaikkakunnan ulosottomiehelle. Ulosmittausjärjestys tulee sovellettavaksi riippumatta ulosottomiesten alueellisesta toimivallasta. Tapausta ei ole otettu UL:n siirtosäännöksissä (1076/85) huomioon. Ks. HE 1985: 200 s. 6. Ks. myös *Halila—Havansi* s. 92. jotka toteavat, että ulosottomiehen ei tarvitse selvittää esimerkiksi sitä, millä paikkakunnalla on ulosmittauskelpoista omaisuutta, vaan hänen tulee toimia niiden tietojen perusteella, joita hän asiaa selvittäessään on saanut.

Ratkaisu KHO 1967 A II 103 on ristiriitainen esitetyn tulkinnan kanssa. Tapauksessa kiinteistön omistajan vastuu oli esinevastuuta. Ulosmittaus kohdistettiin kuitenkin vuosikirjaselostuksen mukaan omistajan »omaisuuteen». Jutun asiakirjavihon mukaan kyseessä oli omistajalle kuulunut tammahevonen. Ratkaisussa ei kuitenkaan riitautettu ulosmittauksen kohdentumista.

[62] Ks. *Suomaa* s. 250, joka viittaa maanmittaushallituksen kirjeeseen 13. 12. 1967 n:o 152.

prosessuaalisia ja eksekutiivisia. Ne määräävät, keneen privilegioitu maksuvaatimus on kohdistettava. Säännösten funktio on toisin sanoen ilmeisesti samantapainen kuin UL 2: 2:n, joskaan ne eivät anna vastaavaa merkitystä lainhuudolle.[63] UL 2: 2 kuitenkin poikkeaa eräässä suhteessa mainituista perimissäännöksistä. UL 2: 2 merkitsee asialegitimaation poikkeuksellista järjestelyä, joka ulottaa lainhakupäätöksen oikeusvoiman kiinteistön uuteen, lainhuutoa vailla olevaan omistajaan.[64] Järjestelystä seuraa edelleen, että entistä omistajaa vastaan annettu lainhakupäätös on omistajanvaihdoksesta huolimatta pantavissa täytäntöön; toisin sanoen päätöksellä on UL 2: 2:n sääntelemässä tapauksessa ns. objektiivinen täytäntöönpanokelpoisuus.[65] Perimissäännökset eivät suosi yhtä selvästi velkojaa. Niistä ei voitane johtaa vastaavaa oikeusvoimavaikutusta. On oletettavaa, että säännöksillä ei ole pyritty ratkomaan objektiiviseen täytäntöönpanokelpoisuuteen liittyviä ongelmia. Näin ollen perimissäännösten primäärinen tarkoitus näyttää olevan määrätä, keneen perintää hoitavan viranomaisen on kohdistettava maksuunpano ja ulosottohakemus. Tarkentaen: perimissäännökset osoittavat ensisijaisen — ja todellisuudessa myös ainoaksi jäävän — perimissubjektin. Ne eivät lausu mitään uuden omistajan vastuusta.

Epäselväksi jää, poistavatko säännökset kokonaan lähtökohtana olleen *erääntymisaikaisen* omistajan henkilökohtaisen vastuun. Tällöin perintää ei voitaisi kohdistaa viimeksimainittuun edes siinä tapauksessa, että saatavaa ei sen korkea-asteisesta etuoikeudesta huolimatta saataisi perityksi kiinteistöeksekuutiolla tai että legaalisen panttioikeuden voimassaoloaika päättyisi. Säännöksen sanamuodon ehdottomuuden perusteella pidän mainittua tulkintaa oikeana. Perimissäännökset tuntuvat johtavan sata vuotta sitten hylättyyn konstruktioon, jossa kiinteistön rasituksiin eli onuksiin (onus realis) ei lainkaan liittynyt henkilökohtaista vastuuta. Tulkinta on huomattavan kohtuuton velko-

[63] Mainitut perimissäännökset syrjäyttävät erityissäännöksinä UL 2: 2:n, jonka on katsottu koskevan paitsi kiinnitettyjä saatavia myös maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta sekä kolmen vuoden ulostekoja ja määrämaksuja. Ks. *Forsman* s. 65. UL 2: 2:n soveltamisalaa käsitellään jäljempänä jaksossa 6.2.a.i.

[64] Näin *Tirkkonen,* Oikeusvoimasta s. 382 ja *sama,* Suomen siviiliprosessi II s. 304—305, jossa hän viittaa edelliseen esitykseensä. Lainhakupäätöksen oikeusvoimasta yleensä ks. *Takki* LM 1967 s. 244—259.

[65] Näin *Halila—Havansi* s. 65. Kysymykseen palataan laajemmassa yhteydessä jaksossa 6.2.c. Täytäntöönpantavuus ei seuraa — kuten Halila-Havansi toteavat — käsitteellisesti oikeusvoimasta. Oikeusvoima ja täytäntöönpantavuus ovat periaatteessa eri asioita. Ks. *Takki* LM 1967 s. 249. Oikeusvoimavaikutus on kuitenkin erittäin painava reaalinen argumentti harkittaessa, tulisiko ulosottoperusteelle antaa normaalia laajempi täytäntöönpanokelpoisuus.

jaa kohtaan erityisesti silloin, kun hänen turvanaan oleva legaalinen panttioikeus on määräaikainen.

Kohdan 2) säännökset johtavat yleisten laintulkintasääntöjen mukaan olettamukseen uuden omistajan henkilökohtaisesta vastuusta: koska esinevastuun olemassaolo on selvää, nimenomainen säännös siitä on tarpeeton. On pakko olettaa, että lainsäätäjä on halunnut muuttaa säännöksellä lähtökohtaa. Houkuttelevinta on katsoa, että uudelle omistajalle on haluttu sälyttää henkilökohtainen vastuu. Uusjakojen tukemisesta annetun lain esityöt kuitenkin kaatavat olettamuksen. Hallituksen esityksessä todetaan lakonisesti, että muun muassa 10 §:n säännös on pääosin samanlainen kuin muut vastaavanlaiset valtion saamisia koskevat säännökset.[66] Mitään mainintaa pyrkimyksestä muuttaa aikaisempaa käytäntöä — joka oli esinevastuun kannalla — esityöt eivät sisällä.[67]

Olettamus ei saa tukea myöskään MPL:n esitöistä. Sen 14 § sisältyi perusteluitta sekä aikaisempaan vahvistamatta jääneeseen ehdotukseen MPL:ksi että lakiin johtaneeseen ehdotukseen. Aikaisemmissa määräaikaisissa laeissa vastaavaa säännöstä ei ollut. Lait sisälsivät vain viittauksen siihen järjestykseen, mitä verojen ulosotosta on säädetty. Sääntelyn näennäistä sekavuutta lisää vielä se, että mainittu säännös koskee vain metsänparannuslainoja ja ennakkorahoitusta, ei sen sijaan takaisinperittävää avustusta eikä takaisinperittäviä kustannuksia.[68]

Hallitukseen esityksessä uudeksi MPL:ksi viimeksimainittu epäjohdonmukaisuus on korjattu, ja säännösehdotukseen on lisätty sana »velallisena.» Perustelut ovat ristiriidassa säännöstekstin kanssa lausuessaan, että »(s)äännöksen mukaan vastuu velasta siirtyy panttina olevaa kiinteistöä luovutettaessa uudelle omistajalle.»[69] Uusi laki ratkaisisi lopullisesti yhden MPL 14 §:n herättämän ongelman. MPL 14 § ei nimittäin kirjaimellisesti tulkittuna anna vas-

[66] Ks. HE 1980: 42.

[67] Vuoden 1919 maanjakojen edistämisestä yleisillä varoilla annetun asetuksen voimassaollessa korkein hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan KHO 1942 I 2, että tilan myöhempi omistaja ei ollut henkilökohtaisessa vastuussa valtion suorittamista siirtokustannuksista. Vuoden 1938 maanmittaustoimitusten avustamisesta valtion varoilla annetun lain ja sen soveltamisasetuksen kanta lienee ollut sama. Ks. *Haataja,* Maanjaot ja talojärjestelmä s. 745 ss. Vuoden 1938 lain korvasi vuonna 1960 säädetty laki maanmittaustoimitusten tukemisesta valtion varoilla. Sen soveltamisasetus (400/60 27—29 §:t) määräsi, että ennakkomaksut tuli kantaa takaisin jako-osakkailta, varojen nostajalta tai tämän takaajalta.

[68] Henkilökohtaiseen vastuuseen ei myöskään ole päädytty jaksossa 5.4 selostettavassa ratkaisussa KHO 1979 A II 169.

[69] Ks. HE 1985: 242 s. 10. KM 1981: 67 ei sisällä mitään perusteluja vastaavalle säännökselle.

tausta siihen, vapautuuko entinen omistaja omistajanvaihdoksen myötä henkilökohtaisesta vastuustaan, jonka lainan ottaminen hänelle aiheuttanee. Sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevat säännökset eivät tunne vastaavaa, velkojan tahdosta riippumatonta vapautumista. Täysin mahdollista on, että aikaisempi omistaja ja uusi omistaja ovat molemmat henkilökohtaisessa vastuussa kiinnitetystä velasta.[70] Sen sijaan ehdotettu uusikaan säännös ei lausu mitään uuden omistajan henkilökohtaisesta vastuusta tai sen puuttumisesta, joskin luultavaa on, että säännöksellä on tarkoitettu siirtää *henkilökohtainen* vastuu uudelle omistajalle — esinevastuun eli sidonnaisuuden siirtyminen lienee sanomattakin selvää.

Kohdan 2) säännösten osalta ei säännönmukaisin laintulkintakeinoin voida luotettavasti päätellä, mikä on uuden omistajan vastuun laajuus. Käytettäessä apuna myös hallituksen esityksen uudeksi MPL:ksi valmisteluaineistoa päädytään olettamukseen, että säännöksillä luultavimmin on haluttu kytkeä henkilökohtainen vastuu kiinteistön omistukseen. Luovutuksensaaja joutuu henkilökohtaiseen vastuuseen myös ennen omistajanvaihdosta erääntyneistä maksueristä mutta toisaalta vapautuu siitä luovuttaessaan kiinteistön edelleen. *Kohdan 2) säännökset toisin sanoen kumoavat täysin klassisia kiinteistösuoritteita koskeneen lähtökohtasäännön.* Konstruktio suosii selvästi velkojatahoa. Legaalisen panttioikeuden voimassaolon päättyminen ei muodostu velkojalle niin kohtalokkaaksi kuin kohdan 1) säännösten kyseessäollessa. Edelleen tulkinnasta seuraa *eo ipso,* että maksuunpano ja eksekuutio on suunnattava kiinteistön kulloiseenkin omistajaan.[71]

Kohdan 4) omistaja vastaa-tyyppisiä säännöksiä on pidetty ongelmattomina.[72] Konstruktio sisältää vahvan viittauksen siihen, että myös uuden omistajan vastuu on rajoittamaton. Konstruktio on siis velkojan kannalta perinteistä panttioikeuskonstruktiota edullisempi. Tosin tyypin säännökset jättävät avoimeksi, vapautuuko entinen omistaja omistajanvaihdoksen seurauksena alkuperäisestä henkilökohtaisesta vastuustaan. Vertailu edellä kohdan 2) säännöksistä lausuttuun puoltaa voimakkaasti tätä tulkintaa. Konstruktion rakentees-

---

[70] Tätä on kuitenkin yleensä pidetty oikeuspoliittisesti epätarkoituksenmukaisena. Ks. *Arnholm* s. 148. Ks. edellä alaviite 46.

[71] Aikarajoitusten yhteydessä käytettynä mainittu rakenne johtaa omalaatuisiin ongelmiin. Seuraako voimassaoloajan päättymisestä myös uuden omistajan henkilökohtaisen vastuun lakkaaminen? Jos vastaus on myönteinen, eksekuutioliityntä katkeaa. Ilmeisesti juuri tästä syystä konstruktiota on yleensä käytetty vain ajallisesti rajoittamattomiin maksunsaantioikeuksiin liittyneenä.

[72] Ks. esim. YksTieL 74 §:n osalta *Aalto-Setälä—Aalto-Setälä,* Tiekunta ja järjestäytymätön tieyritys s. 89.

ta myös seuraa, että se sallii varsin absurdinkin tulkinnan vanhentumiskysymyksessä. Säännösten sanamuoto ei estä katsomasta, että *mikäli* omistajanvaihdos tapahtuu määräajan (esim. KML:n ja JVML:n viiden vuoden) kuluessa ja uusi omistaja näin joutuu henkilökohtaiseen vastuuseen, mainittu vastuu säilyy määräajan umpeuduttuakin. Kiinteistöön kohdistuvassa eksekuutiossa voitaisiin tällä edellytyksellä toteuttaa miten vanhoja tahansa, aikaisemmalle omistajalle maksuunpantuja suorituksia. Tämän tulkinnan estää katumaksun ja jätevesimaksun kyseessäollen kuitenkin VeroUL 11.1 §:n vanhentumissäännös. VeroUL 11.2 §:n vanhentumisen estävä erityissäännös ei, kuten edellä todettiin, periaatteessa tule sovellettavaksi omistaja vastaa-konstruktiossa; joka tapauksessa säännöksen vaikutus päättynee samalla kun vakuusoikeuden voimassaoloaika lakkaa. Näin ollen kysymykseen tulevat vain VeroUL 11.3 §:n kvalifioidut keskeyttämistoimet. KML:n ja JVML:n kohdalla ulosmittaus tai valvonta on toteutettava ennen niille ja VeroUL 11 §:lle yhteisen määräajan päättymistä. — Sen sijaan ongelma syntyy YksTieL 74 §:n tarkoittamassa tilanteessa, sillä lainkohdan määräaika on vain kolme vuotta. Jos mainittu pidentymisvaikutus hyväksytään, aikaisemmalle omistajalle maksuunpannut YksTieL:n maksut ovat perittävissä uudeltakin omistajalta vielä neljäntenä ja viidentenä vuonna. Uuden omistajan henkilökohtainen vastuu — joka seuraa käytetystä konstruktiosta — pidentää näin vastuuaikoja yli säädetyn määräajan.

(iii). Klassisia kiinteistösuoritteita varten luotu lähtökohtasääntö soveltuu kaikkein heikoimmin julkisiin lainoihin, joiden kyseessäollessa legaalinen panttioikeus funktionaalisesti korvaa sopimusperusteisen panttioikeuden. Näin ollen voitaisiin periaatteessa olettaa, että vastuunjako yksittäisistä maksueristä seuraisi samoja sääntöjä kuin sopimusperusteisen panttioikeuden kohdalla.

Tämä olettamus on kuitenkin virheellinen yleistys. Oikeuskäytännössä on mainittua lähtökohtasääntöä sovellettu pääsääntöisesti myös lainojen vuotuismaksuihin. Ratkaisu KHO 1964 A II 214 ei ole tosin yksiselitteinen: siinä katsottiin, että tilan uusi omistaja oli velvollinen suorittamaan asutusalueen tietyöstä valtiolle aiheutuneiden kustannusten vuotuismaksut ainoastaan *tilan arvosta* sinä aikana, jona hän omisti tilan.[73] Koska myös panttioikeudellinen sääntö olisi johtanut samaan tulokseen, epäselvää loppujen lopuksi on, onko ratkaisu osoitus lähtökohtasäännön soveltamisesta. Korkein hallinto-oikeus perusteli ratkaisuaan sillä, että tila oli lain nojalla panttina kustannuksista ja uusi omistaja niin ollen tilan omistajana oli velvollinen sen arvosta suorittamaan

[73] Samalla kannalla on ratkaisu KHO 1967 A II 102, jota käsitellään lähemmin jaksossa 5.4.

kustannukset. Perustelutapa viittaa nähdäkseni sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevien normien analogiseen soveltamiseen.

Sopimusperusteisia panttioikeuksia ja kiinteistösuoritteita koskevien sääntöjen eroavaisuus näkyy vasta tarkasteltaessa, vapautuuko lainan ottanut yms. henkilökohtaiseen vastuuseen joutunut omistaja vastaamasta tulevaisuudessa maksuunpantavista ja/tai jo hänen omistajaoloaikanaan erääntyneistä maksueristä. Ensiksimainitun kysymyksen osalta vastaus on oikeuskäytännössä ollut selvä; entinen omistaja ei vastaa kyseisistä vuotuismaksuista. Kantaa kuvastavat ratkaisut KHO 1963 A II 331 ja KHO 1970 A II 175. Ratkaisussa KHO 1970 A II 175 todettiin, että tilan entiset omistajat eivät olleet velvollisia suorittamaan vesiperäisen maan ojittamiseksi myönnetyn valtion lainan vuotuismaksuja, jotka olivat *erääntyneet* omistajanvaihdoksen jälkeen. Ratkaisussa KHO 1963 A II 331 katsottiin, että puolisot eivät olleet vastuussa kuivatuskustannusten suorittamisesta, koska he olivat myyneet maa-alueensa ennen kuin päätös kuivaustyön toteuttamisesta oli tehty.

Kysymys, vapautuuko entinen omistaja omistajanvaihdoksen seurauksena erääntyneistä maksueristä *ilman erityissäännöstä,* ei ole tullut oikeuskäytännössä esille. Syynä tähän lienee ollut se, että vastuun jatkumista on pidetty kiistattomana, mihin tulokseen päädytään lähtökohtasäännön perusteella.

Suppean oikeustapausaineiston perusteella voidaan tehdä päätelmä, jonka mukaan vuotuismaksujärjestelmä johtaa kiinteistösuoritteille tyypilliseen vastuunjakoon entisen ja uuden omistajan välillä. Näin ollen sillä, onko kyseessä klassinen kiinteistösuorite tai vuotuismaksuin suoritettava, joskin pohjimmiltaan kertasuoritustyyppinen maksuvelvollisuus, ei ole merkitystä.

(iv). Ns. vastattavaksiottamislausekkeet[74] ovat erittäin tavallisia kiinteistön kaupan ehtoja. Sopimusperusteisiin panttioikeuksiin (eli kiinnitysvelkoihin) liittyessään lausekkeet ovat, kuten edellä todettiin, *kauppahinnan* suoritustapoja ohjaavia ehtoja. Lauseke velvoittaa ostajan eri tulkintojen mukaan ottamaan itselleen henkilökohtaisen vastuun kiinnitetystä velasta, toimimaan siten, että myyjä vapautuu omasta vastuustaan, tai ainakin huolehtimaan siitä, että myyjä ei joudu panttivelkojan perimistoimien kohteeksi. Lausekkeita koskevaa säädännäistä oikeutta ei ole, joskin oikeuskäytäntö on luonut varsin yksityiskohtaisia tavanomaisoikeudellisia tulkintanormeja.

Vastattavaksiottamislausekkeen kaltaisia sopimusehtoja käytetään myös legaalista panttioikeutta nauttivien saatavien kyseessäollen. Tavallisia ehtoja ovat seuraavat lausekkeet:

[74] Lauseketyyppejä ja niiden tulkintaa on käsitelty edellä jaksossa 3.2.d, jonka esitykseen viittaan.

1) ostaja vastaa kiinteistöstä menevistä maksuista, mikäli ne kohdistuvat kauppakirjan vahvistamisen jälkeiseen aikaan, ja

2) ostaja ottaa vastattavakseen kiinteistöstä menevistä maksuista saatuaan kiinteistön hallinnan.[75]

Muodollisesti kumpikin ehtotyyppi muistuttaa vastattavaksiottamislausekketta. Näin ollen syntyy kysymys, saako sopimusehto mainituille lausekkeille tyypilliset oikeusvaikutukset toisaalta kaupan osapuolten ja toisaalta ostajan ja panttivelkojan välisessä suhteessa. Viimeksimainitussa suhteessa ylimääräisiä ongelmia tuottaa legaalisten panttioikeuksien aikarajoitteisuus. Ainakin teoriassa on mahdollista, että määräaikasäännökset menettävät merkityksensä, jos maksuvelvoite sopimusehdon perusteella onkin myös uuden omistajan velkaa.

Vastaaminen ei aiheuta ongelmia, jos mainittuja sopimusehtoja ei lainkaan pidetä kauppahinnan suoritustapoina. Toisin sanoen niihin ei lähtökohtaisesti sovelleta vastattavaksiottamislausekkeita varten luotuja normeja. Ehtojen ja lausekkeiden samanlaisuus on vain näennäistä; todellisuudessa niillä on olennaisesti erilainen funktio. *Ehdon tarkoitus on määritellä luovuttajan ja luovutuksensaajan välinen vastuunjako.* Käytännössä vastuunjaon määrittely tapahtuu ilmoittamalla ajankohta, jonka jälkeiseen aikaan kohdistuvista tai jonka jälkeen erääntyvistä maksuista ostaja vastaa.[76]

Vastuunjakoehto on näin tulkittuna periaatteessa riippumaton kauppahinnan suoritustavasta. Nimenomainen vastuunjako kauppakirjassa ei myöskään ole välttämätön. Ellei jaosta ole sovittu, sovellettavaksi tulevat toissijaiset tulkintanormit.[77] Konkreettinen vastuunjako jää erikseen todettavaksi osapuolten kesken joko sovitun tai toissijaisen legaaliperusteen mukaisesti.[78] Jos ostaja on joutunut suorittamaan myyjälle kuuluvan maksun, hän voi kuitata myy-

[75] Ensiksimainittu lauseke esiintyy muun muassa asiakirjakaavakokoelmissa *P.J. Muukkonen,* Kodin lakikirjan asiakirjaopas (Juva 1979) s. 121—122 ja *Esko Hakkila—Heikki Simola,* Asiakirjakaavoja selityksineen (Keuruu 1974) s. 226.

[76] Tämä eroavaisuus aiheuttaa suurimmat ehtojen tulkintaongelmat. Ks. *Vahlén,* Fastighetsköp s. 152.

[77] Ks. *Vahlén* mt. s. 152 ja *Vinding Kruse,* Ejendomskøb s. 37 ss. Ruotsissa ei vastuunjakoehtoja ole JB:n voimaantulon jälkeen käytetty, sillä JB 4: 10.3 sisältää onnistuneeksi osoittautuneen säännöksen jakoperusteesta. Ennen JB:ia mainitut ehdot olivat erittäin tavallisia — jopa siinä määrin, että JB 4: 10.3:ää vastaavan säännöksen katsottiin olleen tavanomaisoikeudellisesti voimassa jo aikaisemminkin. Ks. SOU 1947: 38 s. 195 ja prop. 1970: 20 B_1 s. 190.

[78] Tanskan oikeudessa tämä tapahtuu erityisessä toimituksessa (saedvanlig refusionsopgørelse), joka vakiintuneen tavan mukaan pidetään kaupan jälkeen. Ks. *Pedersen,* Refusionsopgørelser ved ejendomskøb s. 9 ss.

jän kauppahintasaatavaa vastaavalla summalla tai vaatia maksamaansa määrää myyjältä.

Vastuunjakoehtojen tarkoituksen perusteella pidän selvänä, että niiden oikeusvaikutukset rajoittuvat sopimussuhteeseen. Vaikutusta legaalisten panttioikeuksien tai erityisten etuoikeuksien voimassaoloon tai velkojan perimiskompetenssiin ehdoilla ei säännönmukaisesti ole.

Olettamus vastuunjakoehtojen merkityksettömyydestä tämän rajatun alueen ulkopuolella lienee vain pääsääntö. Kirjallisuudessa on oletettu, että ainakin eräät vastattavaksiottamislausekkeille tyypilliset oikeusvaikutukset tulevat sovellettaviksi silloin, kun lauseketta on käytetty legaalista panttausoikeutta nauttivasta lainasta. Lausuttu koskee myös KiinA 25 §:n presumptiota, joka tullee lähinnä sovellettavaksi vastattavaksiottamislausekkeen aiheuttaman ostajan toimintavelvollisuuden yhteydessä. Esimerkiksi KiinA 25 §:ää vastanneen IF 28 §:n on Ruotsissa katsottu koskeneen myös mainittuja lainoja.[79] Kannanottoon voidaan periaatetasolla yhtyä. Oikeuskäytännössä omaksuttu tulkintalinja johtaa kuitenkin yleensä luovuttajan kannalta edullisempaan tulokseen kuin mihin päästäisiin KiinA 25 §:n analogisella soveltamisella. Luovuttaja vapautuu vastaamasta erääntymättömistä vuotuismaksuista ilman, että velkoja vapauttaa hänet vastuusta tai että luovutuksensaaja ottaa lainan henkilökohtaisesti vastattavakseen. Toisin sanoen KiinA 25 §:n soveltaminen johtaisi — säännöksen ratiosta poiketen — entisen omistajan vastuun ankaroitumiseen.[80]

[79] Näin *Larsson* s. 195—196. Vrt. prop. 1970: 20 B_1 s. 189, jossa enemmittä perusteluitta muun muassa ojituslainojen vuotuismaksut luetaan JB 4: 10.3:n tarkoittamiin maksuihin. Samalla kannalla oli jo vuoden 1947 ehdotus (SOU 1947: 38 s. 195).

[80] Sopimuspuolet voivat tietenkin järjestellä ehdon avulla keskinäisen vastuunsa haluamallaan tavallaan. Myyjä voi sitoutua suorittamaan 'ostajan puolesta' myös tulevaisuudessa erääntyvät vuotuismaksut tai ostaja ottaa vastattavakseen ennen omistajanvaihdosta erääntyneet maksuerät. Jos erääntyneen lainan määrä on poikkeuksellisen suuri normaalitapauksiin verrattuna, kyseessä saattaa olla jälkimmäisessä tilanteessa kauppahinnan suoritustapaa koskeva ehto. Ehdon vaikutuksia voidaan arvioida vastattavaksiottamislausekkeille ominaista kysymyksenasettelua käyttäen. Näin ollen ehto saattaa, esimerkiksi osapuolten tarkoituksesta riippuen (arg. KKO 1956 II 3) tai muilla perusteilla, oikeuttaa velkojan hakemaan maksua ostajalta. Ks. esim. *Takala* DL 1952 s. 400—401, *Telaranta* LM 1954 s. 200—202 ja *Maljonen* DL 1971 s. 202—203. Ks. myös *Arnholm* s. 150—151 ja *Larsson* s. 157—166.

Julkisyhteisöjen laatimissa kauppakirjoissa ehtotyyppiä käytetään siirtämään ostajalle lisävelvoitteita kauppahinnan suorittamisen ohella. Kyseinen ehto laajentaa myyjään nähden ostajan suoritusvelvollisuutta. Näin on tapahtunut muun muassa ratkaisussa KHO 1968 A II 148, jossa ostaja oli kauppakirjassa sitoutunut »vastaamaan myydystä alueesta mahdollisesti menevistä tai siihen kohdistuvista, jo maksettavaksi erääntyneistäkin maksuista, veroista ja rasituksista, olivat ne mitä laatua tahansa.» Ehdon perusteella ostaja joutui vas-

Itsenäistä merkitystä vastattavaksiottamislausekkeen vaikutuksia sääntelevät normit saanevat silloin, kun tavanomaisoikeudellista tai kirjoitettua erityissäännöstä entisen omistajan vapautumisesta ja/tai uuden omistajan vastuuseen joutumisesta ei ole. Mainitunlainen sääntelemätön aukkotilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun ostaja ottaa vastattavakseen kiinteistöön kohdistuvasta kiinnittämättömästä maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta. Lauseke velvoittaa ostajan tällöinkin — sopimusrikkomussanktioiden uhalla — toimimaan siten, että myyjän mahdollinen henkilökohtainen vastuu lakkaa tai ei ainakaan aktualisoidu, KiinA 25 §:n presumptiosääntö tulee sovellettavaksi jne.

> On ilmeistä, että sekä vastuunjakoehdoilla että vastattavaksiottamislausekkeilla on epäsuora vaikutus myös ns. virhenormien käyttöalaan. Se haluttomuus, jota oikeuskäytäntö on osoittanut harkittaessa mahdollisuutta soveltaa oikeudellista virhettä koskevia normeja julkisoikeudellisiin maksuvelvoitteisiin, saattaa selittyä sillä, että vastuunjakoehdon tai (sen puuttuessa sovellettavaksi tulevan) normin olemassaolo riittää turvaamaan normaalitapauksissa ostajan edut. Tavanomaisten rasitusten olemassaoloon ja jakaantumiseen osapuolten kesken luovutuksensaajan on aina varauduttava. Hän ei siis voi virhenormien edellyttämällä tavalla 'erehtyä'.[81]

tuuseen kaupanteon jälkeen tapahtuneen tienteon kustannuksista. Hän ei myöskään muutoin sovellettavaksi tulevan säännön mukaisesti vapautunut kyseisestä velvollisuudestaan myydessään kiinteistön edelleen. — Kyseisessä ratkaisussa ostajan tosin pelasti VanhA:n mukainen vanhentuminen.

[81] Ratkaisussa KKO 1940 II 203 korkein oikeus katsoi, etteivät virhesäännökset tulleet sovellettaviksi VOL 12: 4:n mukaiseen perkauslainaan. Enemmistön kanta näyttää perustuneen *Serlachiuksen* (Serlachius s. 132) esitykseen julkisoikeudellisista kiinteistösuoritteista. Ratkaisua arvostelee erittäin ankarasti *Vihma*, Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus s. 41 alaviite 23. Arvosteluun yhtyy *Caselius* vastaväittäjän lausunnossaan (LM 1945 s. 543). Virhevastuun hyväksyvät ratkaisut KKO 1933 II 337, KKO 1945 II 94 ja edellä käsitelty KKO 1978 II 14 taas selittynevät sillä, että klassisia kiinteistösuoritteita koskevia normeja ei enää ole sovellettu kertasuoritustyyppisiin maksunsaantioikeuksiin. Ratkaisut ovat tapahtuneet panttioikeusnormien perusteella, jolloin virhesääntöjen soveltaminen on ollut selvää. Vaikutusta *tämän kysymyksen osalta* ei ole ollut sillä, onko maksu tosiasiallisesti suoritettu vuotuismaksuin eli kiinteistösuoritteille tyypilliseen tapaan periodisesti. Velkojan ja entisen tai uuden omistajan suhteessa on taas, maksun tapahtuessa vuotuissuorituksin, oikeuskäytännössä sovellettu kiinteistösuoritenormeja.

Tiivistäen: vuotuismaksujärjestelmä näyttää oikeuskäytännössä välistä johtaneen kiinteistösuoritenormiston ja välistä taas (sopimusperusteisia) panttioikeuksia koskevien normien soveltamiseen.

5.4. TOSIASIALLISESTA SIVULLISSITOVUUDESTA

Edellä suoritettu tarkastelu on osoittanut, että maksunsaantioikeuden sivullissitovuus on toteutettavissa kahdella tavalla. Ensinnäkin sitovuuden aikaansaamiseen käytetään legaalista panttioikeutta sen eri muodoissa. Käytössä on muun muassa traditionaalinen panttioikeusterminologia, jossa kiinteistön todetaan olevan »panttina» tietystä saatavasta. Välistä panttioikeudellinen sivullissitovuus johdetaan tulkinnalla etuoikeustyyppisestä säännöksestä tai tavanomaisoikeudellisesta normista. Uutta ratkaisumallia edustavat tulkinnallisesti ongelmalliset omistaja vastaa- tai uusi omistaja vastaa -säännökset. Mainitussa panttioikeuskentässä liikuttaessa sopimusperusteisia panttioikeuksia koskevat kysymyksenasettelut ja usein myös oikeusohjeet ovat yllättävän usein sovellettavissa sellaisinaan.

Panttioikeudellista sivullissitovuutta täydentää ja osaksi laajentaa tosiasiallinen sivullissitovuus.[1] Ilmaisulla olen tarkoittanut sitä, että legaalisen panttioikeuden tosiseikasto voi omistajanvaihdoksesta huolimatta toteutua, vaikka maksuvelvollisuus asiallisesti liittyy entisen omistajan omistajanaoloaikaan. Maksu on esimerkiksi korvaus entisen omistajan aikanaan saamasta edusta tai veronluontoinen maksu on kohdistunut hänen omistajanaoloaikaansa. Käytännössä tärkein tapaus on, että maksuvelvollisuuden konkretisoiva maksuunpanotoimi tapahtuu omistajanvaihdoksen jälkeen. Tosiasiallisen sivullissitovuuden syntymekanismia havainnollistaa erinomaisesti ratkaisu KHO 1939 II 4079. Tapauksessa määräala oli lohkottu vuonna 1930, jolloin toimituksen hakija käytti hyväkseen mahdollisuutta olla suorittamatta maanmittausinsinöörin palkkiota toimituksen yhteydessä. Voimassa olleen lainsäädännön mukaan valtio maksoi tällöin etukäteen palkkion ja peri sen takaisin joko kertasuorituksena tai kymmenen vuoden kuluessa suoritettavin vuotuismaksuin. Palk-

[1] Tosiasiallinen sivullissitovuus ei ole julkisoikeudellisille maksunsaantioikeuksille yksinomainen ilmiö. Samanlainen kysymyksenasettelu on vanhastaan muotoutunut AsOYL 16 §:n tiimoille. On kysytty, voiko yhtiö säännöksen perusteella ottaa huoneiston haltuunsa senkin jälkeen, kun sen hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat siirtyneet uudelle omistajalle. Vastaus on yleensä ollut kielteinen. Perusteluina on viitattu muun muassa siihen, että luovutuksensaajalla ei ole henkilökohtaista vastuuta vastikeveloista tai että vastakkainen tulkinta merkitsisi salaista panttioikeutta muistuttavan vakuusoikeuden antamista yhtiölle. Ks. lähemmin *Krook*, Aktieägarens betalningsskyldighet i bostadsaktiebolag s. 277. Kielteistä kantaa on puolestaan kritisoitu viittaamalla, että se pakottaa vastoin AsOYL 16 §:n ratiota muut osakkeenomistajat suorittamaan maksamatta jäävät maksut. Viimeksimainittua argumenttia on käytetty usein myös perustelemaan, miksi legaalinen panttioikeus on tarpeellinen tai tulkinnallisesti olemassa. Ks. esim. *Illum*, Om ejerpant s. 13. Ks. edellä jakso 4.4.b alaviitteen 25 kohdalla.

kio tuli periä ulostekojen perimisestä voimassa olevassa järjestyksessä siltä tai niiltä, jotka perimisen aikaan olivat asianomaisten tilojen omistajia tai haltijoita.[2]

Määräalasta muodostettu tila myytiin vuonna 1933 pakkohuutokaupalla pankille. Pankki myi sen edelleen AS:lle. Vuonna 1936 mainitun valtion saatavan ensimmäinen vuotuiserä pantiin maksuun AS:lle, ja niiden perimiseksi toimitettiin ulosmittaus. AS valitti maksuunpanosta vaatien, että hänen ulosmittauksen jatkamisen estämiseksi suorittamansa määrä tuli palauttaa ja että hänen tilansa tuli julistaa vapaaksi jakokustannusten enemmästä suorittamisesta. UL 5:50:n nojalla hän oli vapautunut kyseisistä maksuista.

Maaherra hylkäsi valituksen, sillä jakokustannukset oli 8. elokuuta 1924 annetun asetuksen mukaan pantava maksuun vasta vuonna 1936 ja koska niitä tästä syystä ei ollut voitu valvoa pakkohuutokaupassa, AS oli tilan omistajana niistä vastuussa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei ollut syytä muuttaa maaherran päätöstä.[3]

Uuden omistajan vastuu *hänelle maksuunpannusta velvoitteesta* voi olla joko henkilökohtaista tai esinevastuuta. Mitään johdonmukaisuutta ei liene löydettävissä, vaikka luonnollisena olettamuksena voitaisiinkin pitää sitä, että vastuu lähtökohtaisesti olisi, samoin kuin jaksossa 5.3 tarkoitetuissa tilanteissa, henkilökohtaista. Oikeuskäytäntö ei tätäkään olettamusta tue. Ratkaisussa KHO 1967 A II 102 tilojen pakkohuutokauppaostaja oli velvoitettu suorittamaan maanhankintalain mukaisia tientekokustannuksia, joista tilat kyseisen lain mukaan olivat panttina. Työ oli suoritettu seitsemän vuotta ennen pakkohuutokauppaa. Ostaja valitti maksuunpanosta. Valitus hylättiin, kuitenkin siten, että ostaja oli velvollinen suorittamaan vuotuismaksut ainoastaan tilojen arvosta sinä aikana, kun hän omisti tilat. Lisäksi korkein hallinto-oikeus totesi, ettei maksuunpanon ollut näytetty tapahtuneen virheellisesti, vaikka vuotuismaksut oli vuosilta 1954—61 maksuunpantu yhdellä kertaa.[4]

Henkilökohtainen vastuu on tullut kysymykseen vain silloin, kun erityissäännös on asettanut kyseisen vastuun myös uudelle omistajalle. Mainitunlainen erityissäännös oli muun muassa MKL 102.2 §:ssä, joka sanktioi laissa kiel-

[2] Kyseessä oli siis edellä jaksossa 5.3 tarkoitettu perimissäännös.

[3] Samalla kannalla ovat ratkaisut KHO 1967 A II 102 ja KHO 1979 A II 169. Edellinen ratkaisu koski maanhankintalain mukaisia kustannuksia tietyöstä, jälkimmäinen taas metsänparannuslainaa.

[4] Ratkaisua on selostettu Asutustoiminnan aikakauskirjassa n:o 1 vuodelta 1967 s. 14—15. Ratkaisun ennakkopäätös edellä asetetun kysymyksen kannalta on kuitenkin epävarma, sillä kiinteistön panttinaolon voidaan katsoa johtaneen panttioikeudellisten sääntöjen soveltamiseen.

letyt disponointitoimet määräämällä, että valtion saaminen ja sakkokorko voitiin tällöin panna omistajan ja luovutuksensaajan *yhteisvastuullisesti* maksettavaksi. Lausuma yhteisvastuullisuudesta viittasi varsin selvästi uuden omistajan henkilökohtaiseen vastuuseen. Säännöstä on tulkittu näin esimerkiksi ratkaisussa KHO 1966 A II 119. Tapauksessa määrättiin määräalan ostaja MKL 102 §:n perusteella maksamaan yhteisvastuullisesti myyjän kanssa sakkokorkoa ilman, että ostajan vastuuta olisi rajoitettu määräalan arvoon.[5] — Sen sijaan edellä mainittu perimissäännös (kuten MPL 14 §) ei ole oikeuskäytännössä riittänyt perustamaan uudelle omistajalle yksiselitteistä henkilökohtaista vastuuta. Näin on todettu muun muassa ratkaisusa KHO 1979 A II 169, jossa katsottiin, että pakkohuutokaupan jälkeen erääntynyt metsänparannuslainan vuotuiserä voitiin panna tilan pakkohuutokauppaostajan maksettavaksi *tilan omistajana* eli ilmeisestikin vain sen arvosta.

Tosiasiallinen sivullissitovuus on ilmaistu lainsäädännössä monilla tavoin, mikä hajanaiseen ja vähäiseen oikeuskäytäntöön liittyen vaikeuttaa säännönmukaisuuksien havaitsemista. Karrikoiden voidaan jopa todeta, että selvin yhteinen piirre mainituille säännöksille näyttää olevan heikko ymmärrettävyys tai suoranainen harhaanjohtavuus.

Ainakin yhdessä tapauksessa tosiasiallinen sivullissitovuus on konstruoitu kielellisesti tulkittuna puhtaasta *etuoikeussäännöksestä*. Ratkaisussa KKO 1950 I 13 on katsottu, että KiintVeroEOL:n nojalla kiinteistön entisen omistajan maksettavaksi omistajanvaihdoksen *jälkeen* määrätty vero voitiin periä omistajanvaihdoksesta huolimatta kiinteistöstä.[6]

---

[5] Ratkaisu KKO 1945 II 94 koski lähes identtistä tilannetta, joskin näkökulma oli toinen. Tapauksessa AN oli ostanut IVM:ltä ja IJM:ltä vuoden 1936 asutuslain tarkoittaman asutustilan. Asutuslain 87 §:n mukaan asutustilan luovuttaminen ilman asutusviranomaisen lupaa oli kielletty. Kiellonvastainen luovutus oikeutti asutusviranomaisen heti vaatimaan sen saamisen, jonka panttina asutustila oli, sekä lisäksi enintään 25 prosentin sakkokoron. Säännöksen perusteella IVM ja IJM määrättiin maksamaan sakkokoron enimmäismäärä. Estääkseen tilan joutumisen pakkohuutokauppaan AN maksoi sakkokoron ja vaati, että myyjät velvoitettaisiin korvaamaan hänelle hänen maksamansa määrä. Kanne hyväksyttiin perusteluin, että AN ei ollut ollut sakkokorosta henkilökohtaisesti vastuussa ja että vastuun siitä ei myöskään näytetty kaupassa siirtyneen AN:lle.

Ostajan vastuun jääminen esinevastuuksi selittyy sillä, että asutuslain 87 § ei sisältänyt MKL 102 §:n kaltaista säännöstä uuden omistajan vastuusta.

[6] Kiinteistöverolla on tosiasiallinen sivullissitovuus vain tässä rajoitetussa laajuudessa. Veroa ei voida maksuunpanna uuden omistajan maksettavaksi. KiintVeroEOL edustaa siis poikkeuksellista sivullissitovuuden muotoa, jossa maksunsaantioikeuden sitovuus perimmältään johtuu laajentuneesta objektiivisesta täytäntöönpanokelpoisuudesta. Ks. edellä jaksot 5.3.a ja 2.5.4.c.

Eräissä ratkaisuissa sivullissitovuuden tueksi on viitattu kiinteistön panttinaoloon.[7] Toisin sanoen *panttioikeusterminologian* käytön on katsottu aiheuttavan myös tosiasiallisen sivullissitovuuden, mikä on käsitteellisesti virheellistä — ellei sitten katsota, että uuden omistajan sidonnaisuus hänelle tapahtuvine maksuunpanoineen onkin johtunut panttioikeuden aiheuttamasta sivullissitovuudesta ja että ongelma on nähty harhaanjohtavasti maksuunpano-ongelmana.

Ratkaisussa KHO 1939 II 4079 sivullissitovuuden perustana lienee yksin *perimissäännös,* joka on oikeuttanut saatavan perintään kiinteistön kulloiseltakin omistajalta. Olettamus tuo esiin perimissäännösten monimerkityksellisyyden. Yksi niiden funktio on mahdollistaa saatavan periminen uudelta omistajalta eli luoda tosiasiallinen sivullissitovuus. Kun perimissäännökset yleensä esiintyvät yhdessä legaalisten panttioikeuksien kanssa, syntyvä kombinaatio on erittäin tehokas velkojaprivilegion muoto. Sama koskee niitä säännöksiä, joiden mukaan omistaja vastaa »velallisena» tai »omistajana» perittävästä maksusta. Käytännössä usein aktualisoituva erityistapaus on pakkohuutokauppasaanto. Perimissäännöksen nojalla saatava voidaan maksuunpanna kiinteistön pakkohuutokauppaostajan maksettavaksi, vaikka saatavaa ei ole valvottu pakkohuutokaupassa tai sille ei ole kertynyt suoritusta. Tämä on selvää ainakin siinä tapauksessa, että saatavaa ei ylipäätään ole voitu valvoa pakkohuutokaupassa sen konkretisoiduttua vasta huutokaupan jälkeen. Tällöin maksunsaantioikeus ei pääse mukaan lähtökohtana olevaan eksekutiiviseen selvittelyyn. Perimissäännös mahdollistaa saman tulkinnan silloinkin, kun saatava olisi ollut periaatteessa pakkohuutokaupassa toteutettavissa, mutta näin ei ole tapahtunut esimerkiksi valvonnan tultua laiminlyödyksi.[8] Perimissäännökset luovat toisin sanoen poikkeuksia pakkohuutokaupan maksunsaantioikeuksia lakkauttavasta vaikutuksesta. Tämä johtuu siitä, että ne syrjäyttävät erityissäännöksinä UL 5:50:n yleissäännöksen.

Eräissä tapauksissa tosiasiallinen sivullissitovuus syntyy *julkisoikeudellisen velvollisuuden sivuvaikutuksena.* Esimerkin muodostaa MPL 19 §:n maanomis-

[7] Tällainen ratkaisu on esimerkiksi edellä mainittu KHO 1979 A II 169. Perustelutavan absurdius ehkä selittyy sillä, että kyseessä oli metsänparannuslaina, jonka vakuutena olevan panttioikeuden voidaan ymmärtää syntyvän lainan noston myötä. Toisin sanoen maksunsaantioikeus konkretisoituu kyseisellä hetkellä. Ks. edellä jakso 2.3.h. Näin ollen panttioikeus koskee eo ipso kaikkia myöhemmin määrättäviä vuotuiseriä — vuotuismaksujen maksuunpano on vain tekninen perimistoimenpide. Kyseessä ei siis olekaan tosiasiallinen sivullissitovuus. Uuden omistajan vastuu johtuu panttioikeudesta. Selvää myös on, että hänen vastuunsa on rajoitettua. Samalla tavoin voidaan selittää ratkaisu KHO 1967 A II 102.

[8] UL 5:50:n tulkinnan yksityiskohtiin mennään jaksoissa 7.1 ja 7.2.

tajalle asettama hoitovelvollisuus. Hoitovelvollisuus koskee jokaista metsänparannusvaroja saaneen kiinteistön omistajaa. Jos omistaja laiminlyö hoitovelvoitteen, myönnetyt avustukset ja syntyneet kustannukset voidaan määrätä häneltä takaisinperittäväksi. Rakennelma selittää, miksi MPL:ssa ei kyseisten saatavien kohdalla ole käytetty sen enempää legaalista panttioikeutta kuin perimis- tai omistaja vastaa -säännöksiäkään. Asiallisesti vähintään yhtä vahva privilegio luodaan etuoikeudella — joka ulottuu MPL:ssa ensi tarkastelussa oudoksuttavasti myös kyseisiin saataviin — ja tosiasiallisella sivullissitovuudella.

Esimerkiksi KM 1972:39 (s. 14—15) käyttää ilmaisua »maanomistaja» erittelemättä lainkaan, tarkoitetaanko sillä metsänparannusvaroja saanutta omistajaa vaiko hoitovelvoitteen 20 vuoden kestoajan piiriin kuuluvaa uutta omistajaa.[9] Ei voida pitää luultavana, että ajanjakson pituus huomioonottaen korkea omistajanvaihdosten tapahtumistodennäköisyys on sivuutettu. Uskottavin selitys on, että erittely ei kyseisen lähtökohdan valossa ole ollut *tarpeellinen*.

Edellä käsitelty konstruktio ei peitä kaikkia tilanteita, vaan kyseistä sääntelyä on jouduttu täydentämään erityissäännöksin. Metsänparannusvaroin voidaan suorittaa myös metsän kunnostustöitä, vaikka MPL:n mukaista hoitovelvoitetta ei olekaan laiminlyöty. Työ edellyttää omistajan hakemusta tai suostumusta. Maanomistajan vastuuta kunnostus- ja katselmuskustannuksista sääntelee MPL 21 §. Uuden omistajan sidonnaisuuden luo MPL 21.1 §:n i. f. säännös: »Suostumuksen antamisen jälkeen tapahtunut omistajan vaihdos ei estä kunnostustyön suorittamista.» Säännöstä voidaan tulkita kahdella tavalla. Ensinnäkin kyseiset työt voidaan tosiasiallisesti suorittaa kiinteistöllä; toisin sanoen uusi omistaja ei omistaja-asemansa perusteella voi kieltää tai estää kunnostustöitä. — Tosin arvoitukseksi jää, miksi säännös koskee vain suostumusta. Mahdollisesti uuden omistajan sidonnaisuutta silloin, kun hänen edeltäjänsä on hakenut töiden suorittamista, on pidetty sääntelemättäkin selvänä.

Toinen tulkinta siirtää vastuun kustannuksista uudelle(kin) omistajalle. Tämä tulkinta selittäisi, miksi mainituilla kustannuksilla on vain etuoikeustasoinen privilegiointi, kun MPL muutoin näyttää päätyneen sivullissitovuustasoiseen privilegiointiin. Myös tällä tulkinnalla on heikkoutensa. Miksi MPL:ssa on käytetty *kolmea tapaa* sivullissitovuuden aikaansaamiseksi? Syynä on mahdollisesti ollut se, että panttioikeuskonstruktio ei luontevasti ole ulotettavissa kyseiseen tilanteeseen eikä maanomistajalle asetettua sanktioitua velvollisuutta ole — outoa kylläkin — nähty MPL 19 §:n sääntelemänä *julkisoikeudellisena* velvollisuutena.

[9] MPL näyttää periaatteessa lähtevän siitä, että hoitovelvoite sinänsä on ikuinen mutta että sen laiminlyönti voi johtaa sanktioihin vain 20 vuoden ajan. Kun sanktioton velvoite on käsitteellinen mahdottomuus, olen edellä puhunut 20 vuotta kestävästä hoitovelvoitteesta.

Välistä taas säännöksen *ratio* välttämättä edellyttää uutta omistajaa vastaan tehokasta maksuunpanoa, vaikkei sitovuus ilmenekään yksiselitteisesti itse säännöksestä. Ilman tätä olettamusta eivät MKL 102 §:n tai vuoden 1936 asutuslain 89 §:n säännökset ole ajateltavissa.

Maatilalain 49 § on esimerkki *nimenomaisella erityissäännöksellä* aikaansaadusta sivullissitovuudesta. Pykälän ensimmäisessä momentissa määrätään, että kauppakirjaan otettu metsittämisehto sitoo uutta omistajaa, jos alueen omistusoikeus on siirtynyt ennen metsittämistä. Kolmas momentti sisältää ensimmäisessä lauseessaan säännöksen, joka oikeuttaa kustannusten perimiseen maanomistajalta. Asiayhteys viittaa siihen, että kyseessä olisi ns. perimissäännös. Vihdoin toisessa lauseessa todetaan — samalla vapauttaen maksunsaantioikeus aikarajoituksesta — että kustannukset saadaan periä kiinteistöstä. Näennäinen ylisääntely, joka lienee johtanut säännösten oikeusvaikutusten puutteellisesta analysoinnista, todistaa pyrkimyksestä taata tosiasiallinen sivullissitovuus kaikissa ajateltavissa tilanteissa. Panttioikeuden poisjättäminen lienee seurausta siitä, että tosiasiallisen sivullissitovuuden on oletettu täysin peittävän panttioikeusprivilegion perinteisen käyttöalan.

KML 10.a § on esimerkki toisentyyppisestä erityissäännöksestä. Lainkohta sallii kaupungin siirtävän katumaksun määräämistä ja perintää enintään kaksi vuotta, jos perimiskustannukset ovat kohtuuttoman suuret katumaksuun verrattuna. KML 19.1 §:n yleissäännöksestä seuraa, että uusi omistaja joutuu lainkohdan asettamin edellytyksin vastuuseen myös katumaksusta, jonka määräämistä on KML 10a §:n nojalla siirretty.[10] Omistajanvaihdos ei estä lykätyn katumaksun maksuunpanoa ja perimistä. Esimerkki osoittaa, että myös velalliselle maksuaikaa antava tai perimistä keskittävä säännös saattaa perustaa sivullissitovuuden.

Siirtymistä yhä laajempaan tosiasialliseen sivullissitovuuteen voidaan perustellusti arvostella. Käytäntö johtaa helposti tinkimiseen panttioikeusprivilegioihin perinteisesti liittyvistä suojastandardeista. Tosiasiallinen sivullissitovuus on vakavasti heikentänyt esimerkiksi UL 5:50:n kaltaisten sivullista suojaavien säännösten tehokkuutta. Samalla mahdollisuus määrätä velvoite uuden(kin) omistajan maksettavaksi heikentää olennaisesti perinteisten aikarajoitusten merkitystä. Vihdoin kirjaamisen kytkeminen tosiasialliseen sivullissitovuuteen on osoittautunut sekä teknisesti että tulkinnallisesti ongelmalliseksi kuten LuopKorvL 14 §:n ja MKL 102.2 §:n kaltaiset, tosin jo kumotut säännökset osoittavat. Tosiasiallisen sivullissitovuuden piirissä kirjaamisvaa-

[10] Ks. HE 1982:83 s. 6.

timus ei ylipäätään voi koskea *konkretisoitunutta* maksunsaantioikeutta. Vaatimus rajoittuisi joka tapauksessa koskemaan oikeustosiasiaa, josta *voi* seurata konkretisoituva maksunsaantioikeus. Kirjaamisvaatimuksella ei voi olla velkojien välisessä suhteessa mitään mielekästä funktiota. Legaalisen panttivelkojan ja luovutuksensaajan suhteessakin funktio on heikompi kuin yleensä legaalisten maksunsaantioikeuksien kohdalla. Näin ollen voidaan perustellusti lähteä siitä, että erityissäännösten ulkopuolella esimerkiksi informatiivisen kirjaamisen laiminlyönnillä ei ole vaikutusta tosiasialliseen sivullissitovuuteen. Ratkaisu KKO 1978 II 14 on — kuten edellä jaksossa 4.2.c alustavasti oletin — selitettävissä perimissäännöksen aiheuttamalla tosiasiallisella sivullissitovuudella. Mainittu sivullissitovuus aiheutti, että ekstinktio panttioikeudellisesta sidonnaisuudesta olisi ollut vain väliaikainen voitto. Ekstinktion avulla luovutuksensaaja ei ajan myötä olisi voinut torjua tosiasiallista sivullissitovuutta.

Panttioikeudellisella ja tosiasiallisella sitovuudella ei ole käsitteellistä yhteyttä: sen sijaan funktioyhteyttä ei voitane kiistää. Jos tosiasiallinen sivullissitovuus vallitsee, ekstinktio panttioikeudellisesta sidonnaisuudesta on mielekäs vain yhdessä tapauksessa — uusi maksuunpano yms. akti *lisää* uuden omistajan oikeussuojaa tai parantaa ratkaisevan tosiasiallisesti hänen asemaansa tulevassa eksekuutiossa. Jos taas uusi maksuunpano on automaattinen prosessi, johon uusi omistaja ei voi osallistua, ekstinktion salliminen ei voi palvella mielekästä päämäärää. Toisin sanoen: ekstinktiosta on syytä puhua vain silloin, kun konkretisoituneesta maksunsaantioikeudesta vapautunut uusi omistaja pystyy ainakin joissain tapauksissa torjumaan uuden maksuunpanon tai muun tosiasiallisen sivullissitovuuden luovan seikaston. Perimissäännösten kohdalla tämä mahdollisuus on pääsääntöisesti poissuljettu, mistä seuraa, että ratkaisussa KKO 1978 II 14 ei mielestäni ekstinktio olisi ollut mahdollinen.

Perinteisten oikeussuojamekanismien karsiintuminen johtaa viime kädessä siihen, että luovutuksensaajan suoja perustuu yksinomaan luovutuksen osapuolten välisestä suhteesta johdettaviin oikeussuojakeinoihin, erityisesti virhesäännöksiin. Pelkistäen voidaan todeta, että kun konkretisoituneiden maksunsaantioikeuksien kohdalla suoja koostuu sekä panttioikeudellisista suojamekanismeista että virhesäännöksistä, 'piilevien' legaalisten panttioikeuksien[11] kyseessäollessa suojan muodostavat yksinomaan virhesäännökset. Tämäkin suojamuoto jää aukolliseksi. Kirjallisuudessa on oltu haluttomia ulottamaan myyjän virhevastuuta 'piileviin' virheisiin. Vaikka näin on tehtykin, vastuu on sidottu normaalia tiukempiin edellytyksiin kuten myyjän tietoisuuteen, maksuun-

[11] Piilevä legaalinen panttioikeus syntyy juuri tosiasiallisen sivullissitovuuden seurauksena. Piilevän legaalisen panttioikeuden käsitteestä ks. edellä jakso 2.3.h.

panon varmuuteen — jolloin maksuunpanon 'epävarmuus' kaupantekohetkellä johtaa myyjän vastuusta vapautumiseen — ja vaaranvastuun siirtymiseen.[12] Suomen oikeuskäytännön tarkastelu näyttää osoittavan, että myyjän virhevastuun piiriin on luettu vain tilanteita, joissa kiinteistö on ollut panttina julkisesta lainasta ja joissa legaalisen panttioikeuden funktio on ollut rinnastettavissa sopimusperusteisten panttioikeuksien funktioon. Lisäksi tapauksissa on periaatteessa liikuttu panttioikeuksien ja virhesäännösten ydinalueella: kuten edellä on todettu, legaalisen panttioikeuden voidaan varsin perustellusti katsoa konkretisoituvan jo lainan myöntämishetkellä. Vuotuismaksun maksuunpano merkitsee konkretisoitumista konkreettisen maksuvelvoitteen 'sisällä'. Sen sijaan siirryttäessä tosiasiallisen sivullissitovuuden ydinalueelle myyjän virhevastuu on säännönmukaisesti evätty. Esimerkki tästä on ratkaisu KKO 1963 II 111, jossa kiinteistön myyjän ei katsottu olevan velvollinen korvaamaan *kaupan jälkeen* kiinteistötyöntekijälle annettua ja uuden omistajan maksettavaksi määrättyä huoltoapua. Ratkaisun asiakirjojen perusteella näyttää ilmeiseltä, että vastuun aktualisoituminen on kaupantekohetkelläkin ollut hyvin todennäköistä.

[12] Ks. esim. *Karlgren,* Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken s. 87—88. Kysymystä on käsitelty edellä jaksossa 4.2.c i.f.

6. LEGAALINEN PANTTIVELKOJA ULOSOTON HAKIJANA

6.1. ALUSTAVIA HUOMAUTUKSIA

a. Olettamus eksekuution kaksivaiheisuudesta

Ulosotto-oikeudellinen ajattelu, jolle myös Suomen UL rakentuu, lähtee velkomisprosessin kaksivaiheisuudesta. Prosessin ensimmäisessä vaiheessa velkojan vaateen oikeellisuus tutkitaan periaatteessa tasaveroisten osapuolten välienselvittelynä. Vaihe päättyy hävinneen osapuolen suoritusvelvollisuuden yksityiskohtaiseen määrittelyyn.[1] Mainittu tutkimis- ja vahvistustehtävä kuuluu yleensä tuomioistuimille, joskin se voi olla poikkeuksellisesti uskottu myös muille lakia soveltaville orgaaneille.

Tutkittu ja vahvistettu velvoite siirtyy tämän jälkeen ulosottoviranomaisten pakolla toteutettavaksi. Kyseinen viranomaisorgaani on itsenäinen ensimmäisen vaiheen tehtäviä hoitaviin viranomaisiin nähden. Vahvistava viranomainen ei periaatteessa voi määrätä, *miten* toteuttaminen tapahtuu.[2] Toisaalta taas toteuttava viranomainen on *sidottu* vahvistettuun velvoitteeseen: velvoitteen olemassaolon tai sisällön uudelleentutkinta on lähtökohtaisesti kiellettyä.[3] Äärimmilleen vietynä lähtökohta estää ulosottoperusteen — jossa vahvistettu vaade aineellistuu — tutkinnan kokonaan.

Ulosottoperusteen tutkimisesta on periaatteessa pidettävä erillään kysymys ulosottoviranomaisen vallasta *tulkita* ulosottoperustetta. Muu kuin rajoitettu kielellinen tulkinta on pääsääntöisesti poissuljettu.[4] Ulosottoperusteen ilmauk-

---

[1] Ks. esim. *Havansi,* Takavarikko s. 135 ja *Halila-Havansi* s. 8 ja 46.

[2] Eri asia on, että vahvistava orgaani voi — erityisesti jos kyseessä on muu kuin rahamääräinen velvoite — tarkentaa velvoitetun osapuolen suoritusvelvollisuuden sisältöä, täyttämisaikaa ja tapaa, asettaa tiettyjä tavanomaiseen oikeuteen perustuvia uhkia jne. Ks. lähemmin *Ellilä,* Yleiset opit s. 166—168 ja *Halila-Havansi* s. 34—36.

[3] Näin esim. *Halila-Havansi* s. 66—67.

[4] Tulkintakielto ilmenee vaatimuksessa, että ulosottoperusteen tulee antaa yksiselitteinen, täsmällinen tieto sekä velvoitteesta että velvoitetun tahon henkilöstä. Ks. *Kurvinen* (Ulosotto) s. 65—66.

sille voidaan lähtökohtaisesti antaa vain niiden kielellinen merkitys. Toisin sanoen lakien laajentava tai supistava tulkinta on sallittua, lakiin perustuvan ratkaisun vastaava tulkinta puolestaan lähtökohtaisesti kiellettyä.[5]

Tulkintakielto ja (uudelleen)tutkintakielto heijastavat samalla toista perus-lähtökohtaa. Vielä UL:n säätämisaikana vallinneen näkemyksen mukaan ulosottoviranomaiset ja nimenomaan käytännön toimintaa hoitavat ulosottomiehet eivät pystyneet tekemään oikeudellisia ratkaisuja. Heidän kompetenssinsa riitti vain yksiselitteisesti ja yksityiskohtaisesti määritellyn oikeustilan mekaaniseen toteuttamiseen. Ulosottomiesten toiminta oli luonteeltaan tosiasiallista, mistä johtuen sitä ei voida — eikä myöskään tarvitse — sijoittaa vallanjako-oppeihin.[6]

Lähtökohdan valossa ulosotto-oikeudellisen oikeussuojakoneiston tehtävät rajautuvat hyvin ahtaiksi. Koneiston tuli varmistaa, että toisaalta menettely riitauttamiskelvottoman vaateen toteuttamiseksi on ollut lain mukainen ja että toisaalta menettelyssä ei ole loukattu sivullisen oikeuksia. Eksekuution menettelyn lainmukaisuuteen voivat puuttua periaatteessa velallinen ja velkoja eli eksekuution asianosaiset. Sivullisen taas tuli itse valvoa etujaan. Täydellisyyteen kehitettynä lähtökohta johtaisi kantaan, ettei velallinen voisi vedota siihen, että eksekuutio loukkaa sivullisen oikeuksia esimerkiksi kohdistumalla sivullisen varallisuuteen. Vastaavasti sivullinen ei voisi valittaa eksekuutiosta sillä perusteella, että menettelyssä ei toimittu muodollisesti UL:n mukaisesti. Hänen olisi perustettava valituksensa siihen, että oikein suoritettunakin toimi aineellisesti loukkaisi hänen oikeuttaan. — Näin jyrkkiä johtopäätöksiä ei lähtökohdasta kuitenkaan ole tehty. Tosin ensiksimainittu sääntö on hyväksytty oikeuskäytännössä[7], sen sijaan jälkimmäisestä on poikettu antamalla sivulliselle valitusoikeus myös menettelyn muodollisten virheiden perusteella.[8]

Mainitut lähtökohdat ovat havaittavissa erityisesti UL:n säännösten systematiikassa ja muotoilussa, joskin selvää lienee, etteivät ne ole koskaan täysin vastanneet todellisuutta.[9] Eksekuution edellytysten arviointi — josta osan

[5] Ulosottomiehen oikeus pyytää ulosotonhaltijalta tuomion selittämistä (UL 3:19) ei ole sopusoinnussa tutkintakiellon sen enempää kuin tulkintakiellonkaan kanssa. Selittämisinstituutiosta ks. *Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista s. 83—85.

Instituutio selittynee sillä, että lainsäätäjän luottamus ulosotonhaltijan kykyyn tulkita *sallituissa rajoissa* sekavia tuomioita on ollut suurempi kuin usko ulosottomiehen vastaavaan kyvykkyyteen. Säännös ei anna ulosotonhaltijallekaan valtaa poiketa säännönmukaisista tulkintasäännöistä.

[6] Ks. esim. *Ellilä,* Yleiset opit s. 161.

[7] Kyseisen kannan kategorisuutta arvostelee muun muassa *Ellilä* (Yleiset opit s. 476).

[8] Näin esimerkiksi ratkaisussa KKO 1939 II 310.

[9] Vrt. *Karlgren* SvJT 1944 s. 500.

muodostaa ulosottoperusteen tulkinta[10] — ja sivullisen oikeuksien suojaaminen edellyttävät välttämättä lainkäyttöratkaisujen tekemistä.[11] Oikeusteoreettisesti ja tosiasiallisesti eksekutiivinen ratkaisutoiminta rinnastuu tuomioistuinten ratkaisutoimintaan. Uusimmissa eksekuutiojärjestelmissä kuten Ruotsin UB:ssa rinnastus onkin ollut lähes täydellinen. Ulosoton näkeminen tuomioistuinten toimintaan rinnastettavana *lainkäyttönä* on johtanut yhä laajemman harkintavallan uskomiseen ulosottoviranomaisille. Tuomioistuinten ja ulosottoviranomaisen tehtäväjako pyritään nykyisin ratkaisemaan ensi kädessä tarkoituksenmukaisuusperustein aikaisempien muodollisjuridisten kriteerien sijasta.[12]

> On todettava, että UB ei ole täysin johdonmukaisesti seurannut valitsemaansa linjaa. Kruununvoudin tehtäväksi on toisaalta annettu — kuten edellä jaksoissa 2.4 ja 5.2.b olen huomauttanut — valvoa velkojan etua ns. yleisissä asioissa eli julkisoikeudellisten maksuvelvoitteiden täytäntöönpanossa.
>
> Kyseistä edunvalvontatehtävää on voimakkaasti arvosteltu.[13] Kruununvoudin ei kuitenkaan ole katsottu tämän vuoksi menettäneen asemaansa itsenäisenä lainkäyttöorgaanina. Kruununvoudin on ratkaistava puolueettomana lainkäyttäjänä ulosoton oikeuskysymykset. Epäselvää mielestäni on, miten kuvatut kaksoisroolit voidaan tosiasiallisesti pitää erillään. Suomessa paikallisella ulosottoviranomaisella ei ole vastaavaa kaksoisroolia; sen sijaan lääninhallitus toimii paitsi ulosotonhaltijana myös hakijana SakkoUL:n piiriin kuuluvissa täytäntöönpanoasioissa.[14]

Jo alunperin on ollut ilmeistä, etteivät ns. velkojadiktaattisaatavat ole sovitettavissa UL:n kaksivaiheiseen eksekuutiojärjestelmään. Kyseisten saatavien

---

[10] Ihannetapauksessa ulosottoperuste ilmoittaa sekä velvoitteen sisällön että velvoitetun niin yksiselitteisesti, ettei mitään tulkintaa tarvita. Käytännössä virheet ja puutteet ovat tavallisia molemmissa suhteissa. Yleisin tulkintatapaus maksuvelvoitteiden täytäntöönpanossa aiheutuu velallisen epätarkasta yksilöinnistä. Toisin sanoen ulosottoperuste ei sisällä oikeita henkilötietoja, vaikka muiden seikkojen perusteella on selvää, ketä ulosottoperuste tarkoittaa. Lähdettäessä ankarasta tulkintakiellosta jokainen virhe velallisen nimessä tai asuinpaikassa aiheuttaisi hakemuksen hylkäämisen — yhdentekevää nähdäkseni on, ilmoittaako ulosottoperuste velallisen oikean henkilö- tai liiketunnuksen. Ulosottokäytännössä rajoitettu tulkinta on myös tältä osin hyväksytty: esimerkiksi oikein ilmoitettu henkilötunnus aiheuttaa, että nimessä olevasta virheestä huolimatta täytäntöönpano voidaan kohdistaa henkilötunnuksen tarkoittamaan henkilöön. Ks. *Kurvinen* (Ulosotto) s. 66.

[11] Ks. KM 1978:35 s. 88. Ulosoton lainkäyttöluonnetta pitävät selvänä myös *Halila-Havansi* (s. 8—9).

[12] Näin Ruotsissa prop. 1980/81:8 s. 138.

[13] Ks. esim. *Arnström* SvJT 1986 s. 52, jotka katsoo edunvalvontatehtävän johtaneen yksityisoikeudellisten saatavien velkojien aseman voimakkaaseen heikkenemiseen.

[14] Ks. *Halila-Havansi* s. 27.

kyseessäollessa velkoja itse toteaa vaateensa olemassaolon, sen määrän ja pätevyyden. Velkojan väittämää vaadetta pidetään eksekuutiossa oikeana, kunnes velallinen osoittaa sen paikkansapitämättömyyden.

Seurauksena fiktiosta on ollut, että lähtökohtaista uudelleentutkimiskieltoa sovelletaan myös velkojadiktaattisaataviin. Velallinen ei periaatteessa voi esimerkiksi väittein riitauttaa myöskään velkojadiktaattisaatavaa. Hän voi ainoastaan määrättyä menettelytapaa noudattaen saada vaateen jälkikäteen tutkituksi. Positiivisessa oikeudessa tämä tapahtuu perustevalituksin. Olettamus aiheuttaa edelleen, ettei ulosottoviranomainen voi myöskään viran puolesta tutkia velkojadiktaattisaatavan pätevyyttä.

Järjestelmän selkeydestä huolimatta sen yksityiskohdat ovat aiheuttaneet suuria tulkintavaikeuksia. Olettamusta vahvistetun vaateen lopullisuudesta ei ole voitu pitää ehdottomana voimassa, vaan siitä on jouduttu tinkimään erityisesti kahdessa kohdassa. Vanhastaan on pidetty selvänä, että ulosottoperusteen antamisen *jälkeen* tapahtuneet muutokset eivät kuulu uudelleentutkimiskiellon piiriin.[15] Velallinen voi kiellon estämättä vedota jälkikäteiseen, maksun tai vanhentumisen kaltaiseen, vaateen lakkauttavaan tosiseikkaan. Lähemmin kysymystä mainitun jälkikäteisen muutoksen vaikutuksista ei ole UL:ssa eikä VeroUL:ssa säännelty. Avoimeksi on jäänyt, miten vetoaminen on suoritettava — käytännössä aktualisoitunut ongelma on, voiko velallinen ajaa velkojaa vastaan vahvistuskannetta lakkaamisen toteamiseksi — voiko ulosottomies ottaa lakkaamisen huomioon viran puolesta ja mikä vaikutus todetulla lakkaamisella myöhemmin on.

Toisen ongelman on muodostanut velallisen suoja välittömässä ulosotossa. Velkojadiktaattisaatavien yleistyminen on johtanut mielestäni velallisen oikeussuojan supistumiseen UL:n säätäjien tarkoittamasta. Vain erittäin poikkeuksellisesti välittömän ulosoton piirin laajentamista on edeltänyt analyysi sen oikeuspoliittisesta tarpeellisuudesta. Vielä harvinaisempaa on, että velallisen oikeussuojaan ja sen edellyttämään sääntelyyn olisi kiinnitetty huomiota. Kyseinen laajentuminen on tapahtunut *velkojatahon* ehdoilla siitä huolimatta, että velallisenkin suoja olisi ollut sekä periaatteellisesti että teknisesti helposti toteutettavissa.

> Ehdotuksessa henkilövakuutuslaiksi on tuotu esiin niitä haittoja, joita vakuutusmaksujen välitön täytäntöönpanokelpoisuus on aiheuttanut vakuutuksenottajille. Ehdotuksen ajattelu kuvastaa erinomaisesti välittömään ulosottoon yleensäkin liittyviä ongelmia. Ehdotuksessa todetaan,

[15] Näin *Halila-Havansi* s. 67 ja erityisesti VeroUL:n säänteleman välittömän ulosoton osalta *Tarjanne,* Vero-oikeus s. 338 ja *Soini* Verotus 1964 s. 191.

että pakkoperintäjärjestelmä on antanut vakuutusyhtiöille mahdollisuuden pitää määräajan kiinni sellaisestakin asiakkaasta, joka itse asiassa haluaisi luopua vakuutuksestaan. Tästä syystä muissa oikeusjärjestyksissä tuntematon oikeus välittömään ulosottoon ehdotetaan poistettavaksi henkilövakuutuksessa.[16]

Mainitussa ehdotuksessa pohditaan ensimmäisen kerran mitäänsanomattomia perustelumainintoja syvällisemmin sitä, mikä vaikutus kyseisellä velkojaprivilegiolla on toisaalta velkojataholle ja toisaalta velallisille. Ehdotuksessa korostetaan, että nykyinen pakkoperintäjärjestelmä muodostaa huomattavan edun vakuutusyhtiöille ja että se vaikuttaa muutamia prosentteja alentavasti myös vakuutusmaksuihin.

Yksityisoikeudellisiin saataviin liittyneenä oikeus välittömään ulosottoon johtaa sattumanvaraisista seikoista aiheutuvaan vaihteluun riitaisuuksien käsittelyjärjestyksessä. *Maksuunpanoon* liittyvä riitaisuus käsitellään VeroUL:n mukaisesti perustevalituksin eli hallintolainkäyttönä. Sen sijaan vaatimus suoritetun tai perityn maksun *takaisinsaamisesta* on tuomioistuinasia.[17]

Velallisen oikeussuojan supistuminen voidaan kompensoida perustevalitusinstituution lisäksi usealla muulla tavalla. Yksi mahdollisuus on asettaa velkojalle ankara vastuu ulosoton aiheettomasta tai objektiivisesti perustelemattomasta käynnistämisestä mainitun velkojaprivilegion turvin.[18] Toinen käyttökelpoinen sääntelykeino on antaa ulosottomiehelle valta tutkia maksuunpanon yms. menettelyn muodollista ja aineellista lainmukaisuutta.[19]

---

[16] Ks. OM 1985:16 s. 62—65.

[17] Ks. lähemmin *Vilkkonen,* Hallintolainkäytön alasta s. 140—141 ja siellä mainitut oikeustapaukset. Vastaava oikeussuojateiden eriytyminen tapahtuu lievempänä myös veroulosotossa. Vaatimus virheellisesti suoritetun veron takaisinmaksamisesta on joko hakemustai hallintoriita-asia. Ks. *Sainio* DL 1982 s. 572.

[18] Tällaisia säännöksiä ei Suomen ulosottolainsäädäntöön lainkaan sisälly. Velkojan vastuu on täysin sääntelemättä lukuunottamatta eräitä käytännössä kuolleeksi kirjaimeksi jääneitä RL 40 luvun säännöksiä. Mainituista rangaistussäännöksistä ks. *Viljanen,* Virkarikoksista s. 302—308. Voitaneen kuitenkin lähteä siitä, että velkojalla on VahL:n mukainen vastuu. Ks. *Halila-Havansi* s. 292. Jos velkoja tahallaan tai tuottamuksellisesti käynnistää eksekuution olemattoman saatavan perimiseksi, hän joutuu vahingonkorvausvastuuseen eksekuution velalliselle aiheuttamasta vahingosta. Ks. *Ollinen* I s. 26.

Harvalukuisesta oikeuskäytännöstä ks. KKO 1934 II 328, jossa todettiin, että kuntaan kohdistettu vahingonkorvausvaatimus kunnallisverojen aiheettomasta ulosotosta oli tuomioistuinasia. Ratkaisusta ks. *Vilkkonen,* Hallintolainkäytön alasta s. 44—45.

Velkojan vastuuta välittömässä ulosotossa on käsitelty laajalti tanskalaisessa kirjallisuudessa. Ks. *Gomard* s. 185, *Spleth* UfR 1978 s. 137 ss. ja *Andersen-Skouvig-Sørensen-Walbom* s. 136.

[19] Kysymys ulosottomiehen tutkimisvelvollisuuden laajuudesta esiintyy erittäin selväpiirteisenä Ruotsin JO:n kertomuksessa vuodelta 1981/82 s. 339, jota ratkaisua *Gregow* se-

Suomen ulosotto-oikeudessa ei ole vielä havaittavissa selviä merkkejä kummastakaan sääntelykeinosta; velallisen oikeussuoja rakentuu edelleenkin yksinomaan perustevalitusinstituutiolle ja velallisen oma-aloitteellisuudelle. Eräissä tapauksissa ulosottoviranomainen kuitenkin voi viran puolesta joko tutkia maksuunpanon muodollisen lainmukaisuuden tai saattaa vaateen oikeellisuuden perustevalitustietä tutkittavaksi.

Oikeus välittömään ulosottoon on velkojalle myönnetty etu. Tältä kannalta on jossain määrin epäloogista, että raja säännönmukaisen, kaksivaiheisen ulosoton ja välittömän ulosoton välillä on ehdoton. Jos velkojalla on oikeus välittömään ulosottoon, hän ei vallitsevan kannan mukaan voi käynnistää UL:n mukaista vahvistusprosessia silloinkaan, kun säännönmukainen oikeudenkäyntitie tai erityisprosessi olisi hänelle edullisempi.[20] Näin ollen esimerkiksi UL 2:2:n mukaiseen hypoteekkilainhakuun voi turvautua vain sellainen legaalinen panttivelkoja, jolla ei ole oikeutta välittömään, VeroUL:n mukaiseen ulosottoon.[21]

Hypoteekkilainhaku tarjoaisi eräissä tilanteissa huomattavia etuja panttivelkojalle. Lainhaussa perimisvaatimus voidaan suunnata viimeiseen kirjattuun omistajaan.[22] Uutta omistajaa, joka ei ole huudattanut

---

lostaa artikkelissaan (SvJT 1984 s. 263—264). Ruotsin YksTieL:ia vastaava laki (lagen om enskilda vägen) antaa tiekunnalle oikeuden välittömään ulosottoon. Lain mukaan ulosottoperusteena tuli käyttää maksuunpanoluetteloa (debiteringslängd), jonka tiekunnan hallitus laati ja esitti tiekunnan kokouksen hyväksyttäväksi. Tapauksessa ei kuitenkaan näin ollut menetelty, vaan tiekunnan rahastonhoitaja oli hallituksen toimeksiannosta hoitanut maksuunpanon ja laatinut luettelon. Kruununvouti hyväksyi luettelon ulosottoperusteeksi, mikä oli JO:n mukaan virheellistä.

[20] Näin KKO 1983 II 107: Tontinomistaja oli laiminlyönyt tonttinsa kohdalla olevan katuosuuden kunnossapidon, minkä vuoksi kaupunki oli suorittanut tarvittavat kunnostustyöt ja kehottanut tontinomistajaa maksamaan kaupungille siitä aiheutuneet kustannukset, joita tontinomistaja ei ollut maksanut. Kun kyseessä oli julkisoikeudellinen saatava ja RakL 144 §:n 2 mom:n mukaisesti kaupunki voi periä saatavansa tontinomistajalta ulosottoteitse VeroUL:n mukaisessa järjestyksessä, po. kustannuksia koskevan kanteen tutkiminen ei kuulunut yleisen tuomioistuimen toimivaltaan. Kirjallisuudesta ks. esim. *Havansi,* Takavarikko s. 281 alaviite 207.

Tanskassa on puollettu turvautumista säännönmukaiseen oikeudenkäyntiin myös verojen perinnässä silloin, kun verosaatava on riitainen. Näin menettelemällä veronsaaja välttää välittömään ulosottoon liittyvän ankaran hakijavastuun. Ks. *Spleth* UfR 1978 s. 137—138.

[21] Lainhakukomitea ehdotti UL 2:1:ään lisättäväksi lausumaa, että lainhaun kohteeksi kelpaa vain saatava, jota koskevaa kannetta voidaan ajaa yleisessä alioikeudessa. Lausumalla tuli vahvistaa aikaisempi käytäntö, joka ei ollut hyväksynyt lainhakuteitse käsiteltäväksi julkisoikeudellisia tai erikoistuomioistuimissa käsiteltäviä saamisvaatimuksia. Ehdotus ei johtanut lainsäädäntöön. Ks. KM 1965:A5 s. 10.

[22] Panttivelkoja voi tietenkin kohdistaa maksuvaatimuksensa myös uuteen omistajaan,

saantoaan, ei tarvitse edes kuulla. Asiavaltuuden poikkeuksellisesta järjestelystä johtuen lainhakupäätös on, kuten edellä todettiin, aina pantavissa täytäntöön kiinteistön uuttakin omistajaa vastaan; toisin sanoen päätöksellä on automaattisesti objektiivinen täytäntöönpanokelpoisuus.

Toinen hypoteekkilainhaun sisältämä etu on nopeutettu eksekuutiomenettely. Ulosmittausjulistus on osa maksuvelvollisuuden vahvistamisaktista, joten erillinen ulosmittausmenettely välivaiheineen ja erillisine valitusmahdollisuuksineen jää pois. Kyseinen etu on merkittävä silloin, kun velallinen oleskelee ulkomailla (arg. KKO 1979 II 106).

Vallitseva kanta saattaa selittyä useilla erillisillä tekijöillä. Kyseenalaista on, voidaanko kyseisen yleisen säännön katsoa olevan positiivista oikeutta. Kielteinen oikeuskäytäntö, johon lainhakukomitea lähemmin yksilöimättä viittaa[23], saattaa selittyä sillä, että muu peruste on näissä yksittäistapauksissa estänyt lainhaun käytön. Välistä lainhakutien käytön epäilemättä estää se, ettei kyseessä ole lainkaan tuomioistuinasia. Muun muassa viitattu ratkaisu KKO 1983 II 107 lienee selitettävissä tällä perusteella. Välistä vallitsevaa kantaa voidaan perustella sillä, ettei velkojalla ole oikeussuojan tarvetta käyttää muuta kuin VeroUL:n sääntelemää ulosottoa. Eräissä tapauksissa puolestaan on selvää, että toimitettu maksuunpano voidaan ymmärtää res judicataksi tai että vireilläolevalla maksuunpanolla on lis pendens -vaikutus.

Oikeus välittömään ulosottoon ja legaalinen panttioikeus ovat käsitteellisesti erillisiä velkojaprivilegioita. Pääsääntönä on lainsäädännössä kuitenkin ollut, että legaaliselle panttivelkojalle on suotu myös oikeus välittömään ulosottoon. Säännöstä on runsaasti poikkeuksia. Muun muassa MK 11:2:n maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen, maatilalain 48.1 §:n panttioikeuteen[24], vesilain mukaisiin saataviin[25] ja NaapL 14 §:n panttioikeuteen[26] ei lii-

joka ei ole ehtinyt saamaan lainhuutoa. Tämä edellyttää, että velkoja esittää lainhakuprosessissa selvityksen kyseisestä saannosta. Ks. *Erma-Kärävä-Riihimäki,* Pankkitoimen lakiasiat s. 298.

[23] Ks. KM 1965:A5 s. 10. Myös jäljempänä jaksossa 6.2.a käsiteltävä, UL 2:1:n asettama asiakirjavaatimus saattaa estää lainhaun. Ks. HE 1984:161 s. 10.

[24] Sen sijaan maatilalain 48.2 §:n tarkoittamaan yhteisen alueen osuuden kauppahintaan liittyy jostain syystä oikeus välittömään ulosottoon. Esitöistä ei selviä, miksi lainkohdassa on päädytty näin erilaisiin ratkaisuihin. Selvää nimittäin on, että kyseisen velkojaprivilegion merkitys 48.1 §:n tapauksessa olisi suurempi kuin mitä se on 48.2 §:n kohdalla. Mahdollinen — ja myös todennäköisin — selitys on, että maatilalain 48.1 §:n saatavien on (toisin kuin toisen momentin saatavien) katsottu muutoinkin kuuluvan VeroUL:n 1.1 §:n tai UL 3:18a:n soveltamisalan piiriin. Tällöin välitön täytäntöönpanokelpoisuus ei edellyttäisi erityistä laissa tai asetuksessa olevaa säännöstä (VeroUL 1.2 §). Mielestäni 48.1 §:n kauppahinta peritään UL:n mukaisesti maatilahallituksen perimispäätöksen muodostaessa UL 3:18a:n tarkoittaman ulosottoperusteen. UL 3:18a:n tulkinnasta ks. *Kurvinen* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 34—37, *Hallberg* s. 432 ss. ja *Halila-Havansi* s. 52—54. Maatilalain

ty mainittua privilegiota. Näin ollen kyseisten panttivelkojan on, voidakseen toimia eksekuution hakijoina, hankittava UL:n mukainen ulosottoperuste. Näissä tapauksissa ei mielestäni voida ennakolta sulkea pois UL 2:2:n hypoteekkilainhaun käyttömahdolisuutta.

b. Esityksen dispositiosta

Eksekuution aloittaminen edellyttää ulosottoperustetta. Ulosottoperusteen hankkimisessa legaaliset panttivelkojat ovat erilaisessa asemassa. Eräillä on oikeus välittömään ulosottoon, eräät velkojat joutuvat turvautumaan lainhakuun tai säännönmukaiseen perimisprosessiin. Aloitan tästä syystä jakson tar-

48.2 ja 3 §:ien tarkoittamat saatavat taas peritään niiden viittaussäännösten nojalla VeroUL:n mukaisesti.

Vähäistä epäjohdonmukaisuutta on myös maatilalain 48.2 §:ssä ja 49.3 §:ssä. Ensiksimainitun lainkohdan mukaan periminen toimitetaan siinä järjestyksessä kuin *verojen* ulosotosta on säädetty, jälkimmäisen mukaan taas verojen ja *maksujen* perimisestä ulosottotoimin voimassa olevassa järjestyksessä. Mitään todellista eroa ei viittauksiin kuitenkaan sisältyne, sillä VeroUL ei pääsääntöisesti tee eroa verojen ja maksujen ulosoton välillä.

Lainvalmistelun horjuvuudesta todistaa vielä perimissäännösten poikkeavuus. Lain 48.2 §:n mukaan kauppahinta peritään siltä, joka perimisen aikaan on tilan tai alueen omistaja. Lain 49.3 §:n mukainen perintä taas suoritetaan »maanomistajalta.» Ks. edellä jakso 5.4 i.f.

[25] Vesilain mukaisista ulosottoperusteista ks. *Virtanen* SPL 1968 s. 218—222.

[26] Mahdollista on katsoa, että tosiseikastoon kuuluva tuomioistuimen vahvistusakti samalla muodostaa ulosottoperusteen tulevaisuudessa erääntyvien vuotuisten maksujen osalta. Ratkaisussa KKO 1959 II 13 vähemmistö näyttää näin ajatelleenkin korostaessaan, että maksuvelvollisuuden vahvistava tuomio ei, alkuperäisten vastaajien myytyä kiinteistön, »enää ole heitä kohtaan täytäntöönpantavissa mikäli kerrottu korvaus koskee mainitun kaupan jälkeistä aikaa.»

En kuitenkaan pidä tätä tulkintaa oikeana. Kanta, jonka mukaan velallisen suoritusvelvollisuus voitaisiin vahvistaa velallista ja ulosottomiestä sitovasti myös tulevaisuudessa täytettävän velvoitteen osalta, ei ole ongelmitta sovitettavissa UL:n systematiikkaan, minkä elatusapujen perinnän muodostama positiivisoikeudellinen esimerkki osoittaa. Elatusapua koskeva ulosottoperuste vahvistaa tulevaisuudessa syntyvän velvoitteen. Juokseva elatusapu määrätään maksettavaksi kuukausittain etukäteen. Ks. *Mälkki* (Ulosotto) s. 206. Ulosottomiehen on näin ulosottoasiassa todettava velvoitteen konkretisoituminen ja se, ettei suoritusvelvollisuus ole lakannut. Käytännön syistä välttämätön menettely on johtanut vaikeisiin näyttö- ja arviointiongelmiin ratkaistaessa, milloin velvoite on syntynyt tai milloin se on lakannut.

Mainitun erityistapauksen ulkopuolella mainittu tulkinta edellyttäisi välttämättä myöhempää riitauttamisoikeutta, mikä on UL:n järjestelmässä käsitteellisesti poissuljettu. Näin ollen NaapL 14 §:n tarkoittaman legaalisen panttivelkojan on hankittava kunkin vuotuiserän osalta UL:n mukainen ulosottoperuste.

kastelemalla mainittujen ulosottoperusteen hankkimistapojen käyttöaloja. Otan erityisesti tutkittavaksi, mikä on hypoteekkilainhaun soveltamisala silloin, kun velkojalla on legaalinen panttioikeus (6.2.a). Selvitettäväksi tulee muun muassa UL 2:1:n asettama asiakirjavaatimus, UL 2:2:n panttioikeuden kohteelle asettamat vaatimukset ja UL 2:17:n ulosmittausjulistuksen asema lainhaussa. Erikseen tarkastelen käytännössä ongelmalliseksi osoittautunutta kysymystä UL 2:17:ssä tarkoitetun ulosmittaustilan peruuttamisesta.

Lainhaun jälkeen tutkin jaksossa 6.2.b lyhyesti niitä VeroUL:n mukaisia ulosottoperusteita, jotka tulevat kysymykseen legaalisten panttioikeuksien kohdalla. Samassa yhteydessä pyrin selvittämään erillisessä jaksossa ulosottoperusteen laajennettua täytäntöönpanokelpoisuutta eli tilanteita, joissa peruste on pantavissa täytäntöön muuta kuin siinä ilmoitettua henkilötahoa kohtaan.

Jaksossa 6.3 tarkastelen niitä poikkeuksellisia tilanteita, joissa velkojalta joko puuttuu kokonaisuudessaan valta eksekuution käynnistämiseen tai eksekuution loppuunsaattaminen ei ole luvallista. Tarkastelu tapahtuu panttivelkojalle kirjallisuudessa asetetun huolenpitovelvollisuuden ja ratkaisun KKO 1969 II 66 näkökulmasta. Tärkeänä erilliskysymyksenä käsittelen ns. yhteisvastuutilanteita, joissa useat kiinteistöt ovat legaalisen panttioikeuden perusteella vastuussa samasta saatavasta. Vastaavaa tilannetta sopimusperusteisten panttioikeuksien kohdalla sääntelee KiinA 19 §. Lainkohta antaa velkojalle täydellisen valintavallan. Tutkittavaksi tulee muun muassa, voidaanko samaa, velkojaa suosivaa ratkaisumallia soveltaa analogisesti legaalisen panttioikeuden aiheuttamaan yhteisvastuuseen.

Viimeisessä jaksossa 6.4 selvitän, mitä oikeusvaikutuksia eksekuutiossa liittyy muodolliseen hakija-asemaan ja miten hakija-asema erityisesti kiinteistöeksekuutiossa määräytyy.[27] Pyrin samalla arvioimaan kyseisen, yksinomaan Suomen UL:n järjestelmälle ominaisen ratkaisumallin tarkoituksenmukaisuutta. Arvioinnissa käytän apuna oikeusvertailevaa aineistoa, ja sen tehtävänä on palvella säädettävää lakia.

[27] Tarkastelukulma on tällöin puhtaasti ulosotto-oikeudellinen. Hakija-aseman vaikutusta kollision ratkaisulle olen käsitellyt edellä jaksossa 5.1 ja 5.2.

6.2. ULOSOTTOPERUSTEEN HANKKIMINEN

a. Lainhaku

(i) Hypoteekkilainhakua koskevat säännökset ovat legaalisia panttioikeuksia koskevilta osiltaan epäjohdonmukaisia. Tosin UL 2:2 sallii lainhaun, jos kiinteä omaisuus on saamisesta kiinnitetty tai *muutoin panttina.* Viimeksimainittu, myös KiinA 22.4 §:ään sisältyvä lausuma viittaa nimenomaan legaalisiin panttioikeuksiin.[1] Kuitenkin UL 2:1:ssä säädetty asiakirjavaatimus näyttää voimakkaasti rajoittavan hypoteekkilainhaun käyttömahdollisuutta. Lainhakuvelkomuksen on perustuttava »velkakirjaan tahi muihin kirjallisiin todistuskappaleisiin, jotka yksistään täysin todistavat sen saamisen.» Käytännössä vaatimus on johtanut tulkintaan, jonka mukaan velallisen on tullut itse tunnustaa maksuvelvollisuutensa kyseisessä asiakirjassa. Toisin sanoen asiakirjan on abstraktisuuskriteeriä lukuunottamatta oltava VKL:n mukainen saamistodiste.[2] Asiakirjavaatimusta ahtaasti tulkiten hypoteekkilainhaku on mahdollinen lähinnä vain maksamattoman kauppahinnan kyseessäollen.[3] Esimerkiksi

[1] KiinA 22.4 §:n terminologiasta ks. edellä jakso 2.5.4. KiinA 22.4 §:n ilmaus »muutoin panttina» rajoittui tarkoittamaan pelkästään salaista maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.

[2] Näin KM 1965:A5 s. 10 ja *Ellilä* LM 1963 s. 196. Lainhakukomitean käyttämä ilmaus 'yleensä' osoittaa, että vaatimusta ei ole ymmärretty ehdottomaksi.

Ruotsissa on päädytty huomattavasti väljempään tulkintaan. Ks. *Sjögren* TfR 1901 s. 31, *Lihné,* Lagsökning s. 126 ss. ja *Boström-Linders,* Lagsökning och betalningsföreläggande s. 19—25.

[3] Maksamatonta kauppahintaa onkin pidetty ainoana tapauksena, jolloin hypoteekkilainhaku tulee kysymykseen sopimusperusteisten panttioikeuksien piirin ulkopuolella. Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 34, KM 1965:A5 s. 11 ja *Havansi,* Esinevakuudet s. 375.

Maatilalain 48.1 §:n tarkoittaman kauppahinnan kohdalla hypoteekkilainhaun käyttäminen lisäksi edellyttää, että kauppahinnan perintää ylipäätään pidetään tuomioistuinasiana.

Mielestäni perintä mainitun lainkohdan tarkoittamassa tilanteessa voi tapahtua vain hallintolainkäytön tietä. Ulosottoperusteen muodostaa maatilahallituksen päätös, joka on UL 3:18a:n perusteella täytäntöönpanokelpoinen. Huolimatta siitä, että perintä tapahtuu lähtökohtaisesti yksityisoikeudellisten saatavien ulosottoa koskevan UL:n mukaisesti, OK 10:26:n kannalta kyseessä ei ole tuomioistuimessa käsiteltävä riita-asia.

Kysymys rajanvedosta ei kuitenkaan ole riidaton. Oikeuskäytännössä julkisten lainojen ja takaisinperittävien kustannusten vuotuismaksuihin liittyvien riitojen käsittelyjärjestys on osoittautunut ongelmalliseksi. Ratkaisuissa KHO 1941 I 48 ja KHO 1944 II 154 vähemmistö (kaksi hallintoneuvosta) katsoi, että kyseessä olivat yksityisoikeudelliset velkasuhteet, joita koskevat riidat tuli siis ratkaista yleisessä tuomioistuimessa. Ratkaisussa KHO 1963 A II 28 katsottiin, että ojitustyöstä aiheutuvan maksuvelvollisuuden poistamista ja lainan määrän alentamista ei voitu ratkaista hallintolainkäytön järjestyksessä. Ratkaisuista ks.

NaapL 14 §:n vahvistustuomioon perustuva lainhakuvaatimus olisi tulkinnan mukaan jätettävä tutkimatta. Toisin sanoen UL 2:2:n lausumalla 'muuten saamisen panttina' olisi sama suppea sisältö kuin KiinA 22.4 §:n vastaavalla ilmauksella.

Epäselvää kuitenkin on, missä määrin kyseinen, erittäin ahdas tulkinta saa tukea UL 2 luvun esitöistä. Tosin lainvalmistelukunnan ehdotuksessa UL:ksi korostettiin — käytännön ajauduttua erittäin väljään näyttövaatimukseen — palaamista vuoden 1734 lain alkuperäiselle kannalle.[4] Lain ulosottokaari oli edellyttänyt, että saatavasta oli velkakirja tai selvä sitoumuskirja. Lakiehdotuksen käsittelyssä mainittu lähtökohta kuitenkin vaikuttaa vesittyneen. Lakivaliokunta näyttää pitäneen selvänä, että lainhaku on aina velkojan käytettävissä silloin, kun kiinteä omaisuus kiinnityksen nojalla tai muutoin on saamisen panttina ja velkoja tahtoo maksua vain kiinteistöstä. Vielä suuremmassa määrin tästä on lähtenyt *Forsman*, joka UL 2:2:ää kommentoidessaan käsittelee MK 11:2:ää ja MK 17:3:ää kiinnittämättä lainkaan huomiota siihen, onko panttivastuusta olemassa UL 2:1:n vaatimukset täyttävä asiakirja.[5]

Kirjallisuudessa on esitetty, että lainhakumenettelyä voidaan käyttää täytäntöönpanokelpoisuuden hankkimiseksi kotimaiselle tai ulkomaiselle tuomiolle, joka ei sellaisenaan ole täytäntöönpantavissa. Sille, onko kyseinen ratkaisu perustunut UL 2:1:n vaatimukset täyttävälle asiakirjalle, ei ainakaan nimenomaisesti ole annettu merkitystä.[6] Tuomioistuimen ratkaisu sinänsä todis-

---

Vilkkonen, Hallintolainkäytön alasta s. 107—108. Ruotsin oikeudesta ks. SOU 1963:28 s. 37.

[4] Ks. LVK 1889 s. 118—119.

[5] Ks. *Forsman* s. 65. Vrt. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 338, joka nimenomaan toteaa: »Tämän menettelyn (hypoteekkilainhaun, minun huomautukseni) käyttäminen edellyttää ensinnäkin, että saatava on niin selvä, että se voidaan lainhakuteitse periä, sillä hakemus tehdään samalla kertaa kuin lainhaku saatavastakin. Tästä johtuu, että hakijalla tulee olla oikeudestaan täydelliset asiakirjat samalla tavoin kuin muussakin lainhaussa. Paitsi että hänen saatavansa tulee olla siten todistettu kuin UL 2 luv. 1 §:ssä sanotaan, on hänen esitettävä selvitys sekä kiinnityksestä tahi muusta panttioikeudesta, josta omaisuus vastaa hänen saatavansa vakuudeksi, että myöskin omistusoikeudesta kiinteistöön tahi, oikeammin sanoen, kuka henkilö omistajana sitä hallitsee.»

[6] Näin jo *Wrede* mt. s. 137. Ks. myös *Klami,* Suomen kansainvälinen yksityisoikeus s. 249—250. Vrt. *Ellilä,* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 194 ja *Walamies* LM 1977 s. 239—240. Klami ja Walamies ovat pitäneet silmällä pelkästään ulkomaisiin tuomioihin liittyviä ongelmia.

Wreden omaksuma kanta tässä erityiskysymyksessä viittaisi siihen, että hän hypoteekkilainhakua käsitellessäänkään ei ole katsonut velkakirjan tai muun saamistodisteen olemassaoloa välttämättömäksi. Muissa teoksissaan Wrede on kuitenkin ollut ahtaan tulkinnan kannalla. Ks. esim. *Wrede,* Finlands gällande civilprocessrätt III s. 69.

taa — UL 2:1:n selvyysvaatimuksen täyttävällä tavalla — lainhaun perusteeksi kelpaavan saatavan olemassaolon. Yhtä johdonmukaista on katsoa, että esimerkiksi NaapL 14 §:n vahvistustuomio muodostaa perusteen vuotuiserästä tapahtuvalle hypoteekkilainhaulle. Mielestäni ei ole reaalisia perusteita vaatia muissakaan tapauksissa, että legaalista panttioikeutta nauttivan saatavan on perustuttava saamistodisteen tai sopimuksen kaltaiseen asiakirjaan.

Hypoteekkilainhaku legaalista panttioikeutta nauttivasta saatavasta poikkeaa hakemuksen ratkaisevan viranomaisen kannalta tavallisesta kiinnitykseen perustuvasta lainhausta. Viimeksimainitussa ulosotonhaltija ei voi tutkia kirjaamistuomarin kiinnityspäätöksen lainmukaisuutta; kontrolli rajoittuu kiinnityksen muodollisen voimassaolon tarkastamiseen.[7] Kanta on systemaattisesti perusteltavissa, sillä kiinnityksen edellytyksiä koskevat seikat tulevat lähtökohtaisesti osapuolia sitovasti ratkaistuksi kiinnitysmenettelyssä — eri asia on, että käytännössä KiinA:n lähtökohtana oleva kaksiasianosaissuhde jää fiktiiviseksi. Voimassaolon lisäksi ulosotonhaltijan on periaatteessa varmistettava pätevän panttaussopimuksen olemassaolo. Käytännössä panttivelkakirjan hallinta muodostanee riittävän presumption.[8]

Lainhaun perustuessa esimerkiksi MK 11:2:n panttioikeuteen ulosotonhaltijan tutkimisvelvollisuus on huomattavasti laajempi. Viranomaisen on tutkittava, että velkojan saatava täyttää MK 11:2:n tunnusmerkistön — toisin sanoen on maksamatonta kauppahintaa — ja että panttioikeus ei ole MK 11:2:n määräajan perusteella lakannut. Tosin kumpikaan seikka ei estä lainhakuasian käsittelyä. Seurauksena on pelkästään hypoteekkilainhakuun liittyvien erityisten, muun muassa UL 2:17.2:ssä säänneltyjen oikeusvaikutusten poisjääminen.

(ii). UL 2:2:n mukaan hypoteekkilainhaku on käytettävissä silloin, kun *kiinteä omaisuus* on kiinnityksen nojalla tai muutoin panttina. Vastaavasti UL 2:17.2 edellyttää, että kiinteä omaisuus julistetaan ulosmitatuksi. Toisaalta positiivinen oikeus antaa useissa tapauksissa velkojalle legaalisen panttioikeuden myös siinä tapauksessa, että sen kohteena on muu kuin kiinteistö. Oikeuskäytännössä on hyväksytty määräalaan kohdistuva maksamattoman kauppahin-

[7] Itä-Suomen hovioikeuden päätöksessä 14. 10. 1980 (n:o 1296/80) katsottiin, että ulosotonhaltija ei lainhakuasian yhteydessä voinut tutkia kiinteistötuomarin kiinnityspäätöksen lainmukaisuutta.

Kiinnityksen voimassaolon tutkimisesta hypoteekkilainhaussa ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 280.

[8] Vrt. *Erma-Kärävä-Riihimäki,* Pankkitoimen lakiasiat s. 298, jossa lähdetään siitä, että lainhakuasiakirjoihin on liitettävä jäljennös (erillisestä) panttaussopimuksesta.

nan panttioikeus.[9] Myös vuokraoikeuteen (laitokseen) kohdistuvat legaaliset panttioikeudet ovat mahdollisia[10], joskin velkojalla kyseisissä tapauksissa lähes säännönmukaisesti on oikeus välittömään ulosottoon — tällöin jäljempänä esitettävä ongelma ei voimassaolevan lain kannalta voi aktualisoitua.

Kiinteä omaisuus on käsitteenä epätarkka. Käsitteen epätarkkuus puolestaan johtaa ongelmaan UL 2:2:n hypoteekkilainhaun soveltamisalasta. Toisin sanoen: voidaanko lainhakua käyttää silloinkin, kun legaalinen panttioikeus kohdistuu joko määräalaan tai laitokseen?

Määräalan kyseessäollessa kysymykseen on arvelematta vastattu myönteisesti. Vastausta on perusteltu sekä systemaattisesti että reaalisin argumentein. *Hyvönen* on katsonut UL:n lähtökohtana olleen, että määräalan saajan oikeus on käsitteellisesti kiinteää omaisuutta mutta että oikeuskäytännössä on tapahtunut luopumista mainitusta lähtökohdasta.[11] Mainitusta seikasta johtuen Hyvösen mukaan kunkin UL:n säännöksen kohdalla on erikseen selvitettävä, soveltuuko se määräalaan.

Kannanottoon voidaan yhtyä sillä varauksella, että valintavaltaa rajoittaa tosiasiallisesti säännösten keskinäinen yhteys. Eksekuutiojärjestelmät ovat kokonaisuuksia, joita ei voida hajoittaa ilman vuorovaikutussuhteiden tarkkaa analyysia. Hypoteekkilainhakua koskevat säännökset kuten UL 2:2 ovat kuitenkin tässä mielessä irrallisia säännöksiä, joiden tulkinta ei riipu muiden säännösten tulkinnasta. Näin ollen ei ole mitään systemaattista estettä, joka estäisi hypoteekkilainhaun käytön legaalisen panttioikeuden kohdistuessa määräalaan. Samaan tulokseen päätyy reaalisin argumentein *Träskman* todetessaan, ettei hän näe syytä siihen, miksei lainhaku voisi tapahtua, esimerkiksi MK 11:2:n panttioikeuden rasittaessa määräalaa, UL 2:2:n ja 2:17.2:n mukaisessa järjestyksessä.[12]

---

[9] Kysymystä on käsitelty edellä jaksossa 3.2.c.iii. Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1927 I 7 sekä *Zitting-Rautialan* (s. 175) selostamat ratkaisut Turun HO (LM 1965 s. 385) ja Helsingin HO p. 22. 5. 1969 n:o 140.

[10] Kunkin legaalisen panttioikeuden *kiinteistöön* perustavan säännöksen osalta on erikseen ratkaistava, liittyykö kyseiseen maksunsaantioikeuteen privilegioitu asema silloinkin, kun velallinen omistaa ns. laitoksen. Esimerkiksi KiintVeroEOL:n osalta vastaus on mielestäni kielteinen. TVL 2 §:n mukaan kyseisessä laissa kiinteistöstä lausuttua sovelletaan myös sellaiseen toisen maalla olevaan rakennukseen, rakennelmaan ja laitokseen, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle. KiintVeroEOL:ssa ei vastaavaa legaalimääritelmää ole, eivätkä myöskään lain esityöt osoita, että privilegio olisi haluttu ulottaa kyseiseen tapaukseen. Vastaavasta ongelmasta muiden säännösten tulkinnassa ks. *Kartio* s. 137—150.

[11] Ks. *Hyvönen*, Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta s. 130.

[12] Ks. *Träskman* JFT 1968 s. 409.

Kysymystä UL 2:2:n soveltamisalasta voidaan lähestyä joko systemaattisena ongelmana tai mainitun lainkohdan tulkintaongelmana. Ensiksimainitulta kannalta tarkasteltuna UL 2:2:n soveltamisala kietoutuu UL:n kiinteistöeksekuutiota sääntelevien normien soveltamisalaongelmaan.[13] UL 4:32 sisältää kiinteän omaisuuden eksekutiivisen legaalimääritelmän, joka samalla määrittelee kiinteistö- ja irtaimistoeksekuution soveltamisalat. UL:n kiinteää omaisuutta koskevia säännöksiä sovelletaan myös maanvuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin, vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin, jos omaisuutta rasittaa kiinnitys.[14] Kahta sanamuodon tarkistusta lukuunottamatta säännös on perusratkaisultaan alkuperäisessä muodossa.[15]

UL 4:32.2:ssa eksekuutiomuotojen soveltamisalojen määrittely tapahtuu muodollisen seikan, kiinnityksen perusteella. Kriteerin etuna on sen suhteellinen selvyys; säännöksen rationa puolestaan lienee se, että tällöin on tarkoituksenmukaista noudattaa UL:n kiinteistöeksekuutiota varten antamia säännöksiä velkojainluettelosta, alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta ja kiinnitetyn velan siirtymisestä ostajan vastattavaksi.[16] Säännökset ovat toisin sanoen välttämättömiä kiinnitysvelkojan oikeuden toteuttamiseksi tai säilyttämisek-

[13] Käsitys perustuu toistaiseksi todistamattomalle olettamukselle, että UL 4:32.1 johtaa kaikkien UL:n kiinteää omaisuutta — ja myös UL 2 luvun — koskevien säännösten soveltamiseen siinä tarkoitettuun laitokseen. Olettamus saa kuitenkin siinä määrin tukea UL 4:32.1:n sanamuodosta, että se voidaan ottaa lähtökohdaksi. Tosin kirjallisuudessa ei kyseistä kytkentää ole ainakaan nimenomaisesti tehty.

[14] UL 4:32:stä ks. *Halila-Havansi* s. 154—155. Säännöksestä ks. myös edellä jakso 3.7.a. ii.

[15] Ks. *Ollinen* I s. 49 ja *Wrede,* Ulosottotoimi s. 350—351. Lainkohtaa tarkennettiin maanvuokralainsäädännön uudistamisen yhteydessä vuonna 1966 lisäämällä siihen maininta, että tontinvuokraoikeuteen sovelletaan kiinteää omaisuutta koskevia säännöksiä riippumatta siitä, rasittaako sitä kiinnitys. Ks. LTK 1964:3 s. 131 ja 256.

Vuoden 1973 UL:n osittaisuudistuksessa (389/73) tontinvuokraoikeutta koskeva säännös siirrettiin toiseksi momentiksi. Samalla ensimmäiseksi momentiksi jäänyttä säännöstä laitoksesta tarkennettiin siten, että sana »laitos» korvattiin suppeammalla ilmauksella »maanvuokraoikeus ja vuokramiehelle kuuluvat, vuokra-alueella olevat rakennukset.» Esitöissä muutosta ei perustella, mikä antaa aiheen olettaa, että se nähtiin pelkästään kielellisenä. Ks. HE 1972:24 s. 17—18. Tällä perusteella on mielestäni oikeutetusti katsottu, että kiinteää omaisuutta koskevia UL:n säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun velallisen oikeus alueeseen perustuu — maanvuokraoikeuden sijasta — KiinA 2.1 §:n tarkoittamaan muuhun hallintaoikeuteen. Ks. *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 241.

Toisen momentin sanamuotoa korjattiin vielä vuonna 1984 (867/84), jolloin siitä poistettiin lainsäädännön muutoksien vuoksi virheelliseksi tullut viittaus UL 3:7.2:een. Ks. OM 1983:9 s. 55 ja HE 1984:161 s. 11.

[16] Ks. *Forsman* s. 190—191.

si. Useimmiten muodollinen kriteeri johtaakin ratiota vastaavaan lopputulokseen. Eräissä tilanteissa ei näin kuitenkaan tapahdu. Esimerkiksi vireillä oleva kiinnitys ei UL 4:32.1:n mukaan vielä aiheuta, että kiinteistöeksekuutionormit tulevat sovellettaviksi. Säännöksen ration valossa tämä olisi itsestään selvää, ja näin säännöstä on mielestäni tulkittava. Toisaalta ratio ei vaadi kiinteistöeksekuutiomenettelyä silloin, kun vuokraoikeuteen kohdistuu muu kuin velkakiinnitys. Ratkaisussa KKO 1970 II 10 vuokraoikeuteen oli vahvistettu pysyvyyskiinnitys alivuokrauksin perustetun vuokraoikeuden vakuudeksi. UL 4:32.1:n kirjaimellinen tulkinta pakottaisi kyseisessä tapauksessa kaikkien kiinteistöeksekutiivisten normien soveltamiseen. Ratioon perustuva tulkinta taas johtaisi vain alinta hyväksyttävää tarjousta ja vaihtoehtoista tarjoamista koskevien säännösten analogiseen soveltamiseen.

UL 4:32:n määritelmä johtaa hypoteekkilainhakutien avautumiseen ainakin silloin, kun vuokraoikeuteen kohdistuu sopimusperusteinen panttioikeus. Avautuminen on tässä tapauksessa epäsuora seuraus vuokraoikeuden joutumisesta kiinteistöeksekuution piiriin. Valinnasta myös seuraa, että *kaikki* KiinA:n ja erityislainsäädännön etuoikeusnormit tulevat epäilyksittä sellaisinaan sovellettaviksi.[17]

UL 4:32 ei ota huomioon mahdollisuutta, että vuokraoikeuteen kohdistuu (pelkästään) legaalinen panttioikeus tai KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettu esinekohtainen etuoikeus. Sääntelemättä on jäänyt, mikä vaikutus normiston valintaan on vuokraoikeuteen kohdistuvalla legaalisella panttioikeudella (esim. KML:n mukaisella katumaksulla). Nyt käsiteltävä kysymys on toisin sanoen osa laajasta ongelmasta, joka on määriteltävissä seuraavasti: tulevatko esimerkiksi KiinA 22.4 §:n etuoikeusnormit sovellettaviksi vain, jos eksekuutio tapahtuu UL 4:32.1:n nojalla kiinteistöeksekuutiona? Tai toisin muotoiltuna, ovatko KiinA ja kiinteistöeksekuutionormit välttämättömässä käsitteellisessä yhteydessä keskenään ja onko yhteys niin vahva, että esimerkiksi KiinA:n etuoikeusnormit eivät lainkaan voi tulla sovellettaviksi *irtaimistoeksekuutiossa*.[18]

---

[17] Ks. edellä jakso 3.7.a. ii. i.f. Hypoteekkilainhakuun liittyy tällöin myös UL 2:17.2:n ulosmittausjulistus. Ks. KM 1965:A5 s. 11, jossa tämän katsotaan johtuvan nimenomaan UL 4:32.1:stä.

[18] Kysymys aktualisoituu nimenomaan näin muotoiltuna. Kirjallisuudessa on pidetty selvänä, että legaalinen panttioikeus — esimerkkinä on käytetty maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta — tuottaa etuoikeuden riippumatta siitä, miten määräala lokeroidaan jaottelussa kiinteä omaisuus—irtain omaisuus tai miten määräalaeksekuutio luokitellaan jaottelussa kiinteistöeksekuutio—irtaimistoeksekuutio. Näin jo *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 76—78. Samoin *Hyvönen* (Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta s. 126) toteaa panttivelkojan säilyttävän oikeutensa määräalaeksekuutiossa esim. ilmoittamalla sen määräalan

Oikeuskäytännössä on ratkaisussa KKO 1933 I 5 katsottu, että kiinteistötyöntekijän palkkasaatavalla oli KiinA 22.4 §:n ensimmäisen lauseen etuoikeus *kiinnitetyn* laitoksen pakkohuutokaupassa. Kyseiseen tulokseen voidaan päätyä kahta tietä. Ensinnäkin kiinnitys on voinut johtaa kiinteistöeksekuution säännösten soveltamiseen ja samalla epäsuorasti kiinteistöeksekuutioon soveltuvien etuoikeussäännösten alaisuuteen. Toinen vaihtoehto on katsoa, että lopputulos oli seuraus KiinA 22.4 §:n soveltamisalaratkaisusta. Jälkimmäisen tulkinnan todennäköisyyttä heikentää se, että KiinA 22.4 § — päinvastoin kuin eräät muut KiinA:n säännökset — puhuu kiinteistöstä. — Toisaalta KiinA:n kielenkäyttö ei tässä suhteessa ole johdonmukaista. KiinA käyttää kiinteää omaisuutta ja kiinteistöä synonyymeinä, ja nimenomaan sen 22 §:ssä on käytetty erittelemättä ilmaisua kiinteistö.

Tulkintalinjoilla on merkitystä silloin, kun vuokraoikeuteen ei kohdistu UL 4:32.1:n tarkoittamaa kiinnitystä. Jos etuoikeus on seuraus lainkohdan aiheuttamasta eksekuutiomuodon valinnasta, esimerkiksi KiinA 22.4 §:n etuoikeudet ovat voimassa vain, jos joko etuoikeus *tai legaalinen panttioikeus* saa aikaan saman vaikutuksen, toisin sanoen johtaa kiinteistöeksekuutionormien soveltamiseen. Jos taas ratkaisu KKO 1933 I 5 selittyy jälkimmäisellä tavalla, etuoikeus ei lähtökohtaisesti riipu siitä, tuleeko UL 4:32.1:n seurauksena kiinteistöeksekutiiviset normit sovellettaviksi. Etuoikeus voi olla voimassa irtaimistoeksekuutiossakin, joskin sen toteuttaminen saattaa tuottaa käytännöllisiä vaikeuksia.

Tietenkin on mahdollista katsoa, että myös KiinA 22.4 § edellyttää, että vuokraoikeuteen on vahvistettu saamiskiinnitys. Toisin sanoen molemmissa säännöksissä oikeusseuraamus (etuoikeus) olisi sidottu samaan oikeustosiasiaan (vuokraoikeus on kiinnitetty). Ratkaisun KKO 1933 I 5 perustelujen kirjoitustapa tukee jossain määrin otaksumaa. Ratkaisun otsikko sisältää viittauksen kiinnitykseen, samoin vähemmistö on siihen viitannut. Viittausta UL 4:32:ään ei ole, mutta koska kyseessä on faktisesti ollut kiinteistöeksekuutio, säännöksen soveltuvuutta ei ole tarvinnut erikseen todeta. Otettaessa olettamus lähtökohdaksi tulkintalinjat johtavat aina samaan lopputulokseen.

Jos säännöstä arvioidaan sen uutuus huomioonottaen luontevinta vastakohtaispäätelmää käyttäen, tullaan tulokseen, jonka mukaan ei-kiinnitettyyn laitokseen sovelletaan irtaimistoeksekutiivisia normeja. Systemaattisena seurauksena on KiinA 22.4 §:n soveltamisalan ulkopuolelle jääminen. Yksittäisinä seurauksina on muun muassa, että ulosmittaukseen liittyy etuoikeusvaikutus[19] ja että hypoteekkilainhaun käyttömahdollisuutta ei voida perustaa UL

pakkohuutokaupassa. Tulos on epäilemättä kyseisten panttioikeusnormien ration valossa perusteltu. Oikeuskäytännössä ei kuitenkaan ole jouduttu ottamaan kantaa pelkästään etuoikeustasoisten privilegioiden soveltumiseen määräalaeksekuutioon.

[19] UL:n vuoden 1973 osittaisuudistuksen perusteluissa lähdettiin itsestään selvyytenä siitä, että määräalan ulosmittaukseen liittyi UL 4:30.1:n mukainen pantti- ja etuoikeus. Tämä

4:32.1:ään. Sen sijaan säännöksen ratio puoltaa analogian käyttöä: panttioikeus aiheuttaa juuri niitä ongelmia, joita UL:n esitöiden perusteella haluttiin välttää määräämällä eksekuutio tapahtuvaksi kiinteää omaisuutta koskevia normeja noudattaen.[20] Selvin ratkaisu on katsoa, että *myös legaalinen panttioikeus tai korkea-asteinen etuoikeus aiheuttaa, että vuokraoikeuteen kohdistuva eksekuutio on toimitettava kiinteistöeksekuution muotoja noudattaen.*

Näin ollen hypoteekkilainhaun käyttömahdollisuus seuraa systemaattisesti UL 4:32.1:n aikaansaamasta normiston valinnasta.[21] — Tässä olettamuksessa on omat heikkoutensa. UL 2 luvun sääntelemä hypoteekkilainhaku ei ole orgaaninen osa eksekuutiota vaan summaarinen prosessi. Edellä esitetty tulkintasuositus ei ole UL 4:32.1:n kvalifikaationormista seuraava looginen välttämättömyys; teoriassa mahdollista on, että lainkohtaa olisi tulkittava sen sanamuotoa suppeammin siten, että se ei johda kaikkien UL:n kiinteää omaisuutta koskevien normien soveltamiseen. En kuitenkaan pidä tällaista supistavaa tulkintaa perusteltuna.

---

nähtiin ilmeisesti seuraukseksi siitä, että määräalaeksekuutio oli irtaimistoeksekuutiota. Ks. HE 1972:24 s. 17. Vrt. *Nuuttila* DL 1938 s. 225 ja *Träskman* JFT 1968 s. 409—410 sekä *Hyvönen,* Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta s. 132—133. Kielteistä kantaa on perusteltu sillä, etteivät UL 4:17:n varmistustoimet ole määräalan kyseessäollen mahdollisia. Hyvönen näyttää lisäksi katsovan, että eräiden kiinteistöeksekutiivisten normien soveltaminen määräalaeksekuutiossa aiheuttaa jo sinänsä, että UL 4:30.1:ää ei voida soveltaa. Ulosmittauspanttioikeudesta yleensä ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 48—50 ja *Halila-Havansi* s. 169—170.

[20] Näin määräalaeksekuution osalta *Hyvönen,* Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta s. 127.

[21] UL 2:2:n viimeisen lauseen säännös asialegitimaatiosta ei tule sovellettavaksi määräalaan eikä vuokraoikeuteen. Sen sijaan kirjallisuudessa on epäillen otaksuttu, että kyseisen lauseen analoginen soveltaminen tontinvuokraoikeuteen tulisi kysymykseen. Ks. *Erma-Kärävä-Riihimäki,* Pankkitoimen lakiasiat s. 299.

UL 2 luvun muiden säännösten tulkinta näyttää johtavan tuloksiin, jotka poikkeavat yllä esitetystä. Vuoden 1984 lainmuutos (636/84) antoi vaikutelman, jonka mukaan laitokseen kohdistuva hypoteekkilainhaku ei muutoksen jälkeen olisi lainkaan mahdollinen. Lainmuutoksessa puututtiin forumkysymystä sääntelevään UL 2:3:een. Muutoksen yhteydessä laajempi ilmaus »kiinteä omaisuus» korvattiin sanalla »kiinteistö». Muutos esti leksikaalisen ja ankaran tulkinnan mukaan totaalisesti määräalaan ja vuokraoikeuteen kohdistuvan hypoteekkilainhaun. Ks. HE 1983:190, joka ei anna kuvaa näin radikaalista tarkoituksesta. Kirjallisuudessa hypoteekkilainhakua laitoksesta onkin pidetty itsestään selvänä. Ks. *Erma-Kärävä-Riihimäki* mt. s. 299, joiden teos on ilmestynyt muutoksen jälkeen. Vanhaan terminologiaan onkin palattu — jälleen perusteluitta — vuoden 1986 osittaisuudistuksessa (470/86). Tosin muutoksen esityöt ovat ristiriitaiset. Hallituksen esityksen säädösehdotukset ja lopullinen lakiteksti käyttävät ilmaisua »kiinteä omaisuus». Sen sijaan kyseisen esityksen perusteluosa puhuu edelleen »kiinteistöstä». Ks. HE 1985:234 s. 10—11.

(iii). UL 2:17.2 sisältää ulosotonhaltijaan kohdistuvan ehdottoman käyttäytymisnormin. Säännöksen mukaan »määrätköön ulosotonhaltija samalla», että omaisuus on pidettävä ulosmitattuna ja myytävä.

> Ruotsin UB tarjoaa mielenkiintoisen vertailukohteen vaihtoehtoisista lainsäädäntöratkaisuista. UB:ssa sama oikeusvaikutus saadaan aikaan kvalifikaationormilla. UB 4:27:n mukaan kiinteä omaisuus katsotaan välittömästi ulosmitatuksi, kun tuomioistuin on vahvistanut erääntyneen, erityistä etuoikeutta nauttivan saatavan maksettavaksi kyseisestä omaisuudesta. Ratkaisun ulosmittausvaikutus kestää kaksi kuukautta luettuna sen lainvoimaiseksi tulemisesta. Määräajan kuluessa velkojan on pyydettävä kruununvoudilta kiinteistön myymistä. Ellei pyyntöä esitetä, ulosmittaus raukeaa. Velkojan on aloitettava menettely alusta hakemalla uudelleen ulosottoa kruununvoudilta, joka joutuu suorittamaan ulosmittauksen UB:n yleisten normien mukaisesti.[22]
>
> UB:n järjestely on yhdessä suhteessa Suomen UL:ia onnistuneempi. Järjestelyssä vältetään UL:n järjestelmälle tyypilliset pitkät siirtymät lainhausta pakkomyynnin aloittamiseen. Ulosmittauksen raukeamisuhka on tehokas sanktio, jolla estetään ulosoton tarkoituksellinen viivyttäminen.[23]

Ulosmittaustilan määräämisen pakollisuus yhtyneenä UL:n siihen liittämiin radikaaleihin vallinta- ja käyttörajoituksiin ei ole aina velkojankaan edun mukaista. Käytännössä esiintyy tämän vuoksi velkojan pyyntöjä, että hakemuksen hyväksyvä päätös annettaisiin ilman ulosmittausjulistusta tai että ulosotonhaltija 'peruuttaisi' jo antamansa julistuksen.[24]

Hypoteekkilainhakua koskevia säännöksiä laadittaessa kumpaakaan mahdollisuutta ei selvästikään pidetty tarpeellisena. UL 2 luvun valmistelua leimasi ajatus, että panttivelkojille tuli varata eksekuutiotie, johon ei liittyisi »tarpeettomia mutkia, viivytystä ja kulunkia.»[25] Esityöt heijastavat tätä ajatusta muun muassa ulosmittauksen pakollisuuden osalta. Ulosotonhaltija oli lainvalmistelukunnan ehdotuksen mukaan velvollinen määräämään kiinteistön ulosmitatuksi. Määräyksellä oli velallisen vallintavaltaan sama vaikutus kuin jos kiinteistö olisi tavallisessa järjestyksessä ulosmitattu.[26] Myös kirjallisuudessa on enemmittä perusteluitta lähdetty ulosmittausjulistuksen pakollisuudesta.[27]

---

[22] Ks. *Heuman,* Specialprocess s. 160 ja *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 160.

[23] Ks. edellä jakso 2.6.c.

[24] Tämä haastattelutieto on saatu syyskuussa 1984 Jukka Ahmalalta (Teollistamisrahasto).

[25] Näin LVK 1891 s. 124.

[26] Näin *Forsman* s. 80.

[27] Ks. esim. *Erma-Kärävä-Riihimäki* mt. s. 299 ja *Takki* LM 1967 s. 247 ja 249. Ks. myös KM 1965:A5 s. 11 ja KM 1978:35 s. 89.

Tulkinta ei ole täysin prosessuaalisten periaatteiden mukainen. Kantajalle ei saa antaa oikeussuojaa laajemmalti kuin mitä hän on pyytänyt. Sääntö on riidattomasti voimassa myös Suomen oikeudessa.[28] Säännön perusteella voidaankin puoltaa kantaa, että velkoja voi hypoteekkilainhakua käyttäessään rajoittaa hakemuksen koskemaan pelkästään velallisen maksuvelvollisuuden vahvistamista.[29] Ulosmittausjulistus ei ole mielestäni niin olennainen osa sen enempää lainhakupäätöstä kuin kiinteistöeksekuutiotakaan, että käsitteellinen tai funktionaalinen välttämättömyys pakottaisi luopumaan mainitusta disponointivallasta.

UL 2 luku vaikenee totaalisesti siitä, onko UL 2:17.2:n ulosmittaustila peruutettavissa esimerkiksi velkojan pyynnöstä ja mikä viranomainen on oikeutettu peruuttamisen toimittamaan. Kyseinen peruuttaminen on pidettävä käsitteellisesti erillään ulosmittauksen raukeamisesta *ex lege*, jota UL kutsuu ulosmittauksen »peräytymiseksi». Ulosmittauksen peruuttaminen tarkoittaa muusta syystä tapahtuvaa julistetun ulosmittaustilan kumoamista. Ongelmassa voidaan erottaa periaatteellisen kysymyksen lisäksi toimivaltaongelma — mille viranomaiselle sallittu peruuttamisvalta kuuluu?

Ulosmittauksen peräytymisestä UL mainitsee esimerkkinä maksun. Kirjallisuudessa peräytymisperusteisiin on luettu muun muassa ulosottohakemuksen peruuttaminen, ulosmittaussaatavan lakkaaminen ja maksuunpanon kumoaminen valitusteitse.[30] Perusteen olemassaolo aiheuttaa ulosmittauksen oikeusvaikutusten välittömän lakkaamisen: kompetenssirajoitukset ja rikosoikeudellinen vastuu lakkaavat heti. Erillistä eksekuutiotointa, jolla lakkaaminen todetaan, ei periaatteessa tarvita.[31] Eri

[28] Kyseisestä säännöstä ks. esim. *Virolainen* LM 1974 s. 26 ss.

[29] Mainitusta ne eat judex ultra petita partium -säännöstä ei sen riidattomuudesta huolimatta vielä seuraa loogisesti, että hakijavelkoja voi luopua vaatimasta ulosmittausjulistusta. Tämä on seurausta säännöstä vain, jos ulosmittausjulistus nähdään — ei hypoteekkilainhaun elimelliseksi osaksi — vaan oikeusseuraamukseksi, josta hakija disponoi. Viimeksimainittu on juuri se seikka, joka on ratkaistava. Toisin sanoen mainittu sääntö *yksinomaisena* perusteluna on kehäpäätelmä. — Eri asia on, että ulosmittausjulistusta jäljempänä mainituin perusteluin voidaan pitää disponoitavana oikeusseuraamuksena.

Samaan tulokseen eli maksuunvelvoittamiseen ilman ulosmittausjulistusta velkoja tietenkin pääsee joka tapauksessa turvautumalla tavalliseen lainhakuun, johon ulosmittausjulistusta ei liity. Tätä mahdollisuutta velkojalla ei ole siinä tapauksessa, että kiinteistön omistajan vastuu on puhdasta esinevastuuta.

[30] Ks. *Ikkala* LM 1930 s. 120—121 ja *Halila-Havansi* s. 72—73 ja 310—311. Peruuttamisesta UL 7:13:n tilanteessa ks. *Ylöstalo* DL 1975 s. 402 ja 411 ja UL 4:26:n tilanteessa *JFT 1916* s. 170 ss. Ruotsin osalta *Gregow* s. 126 ja *sama* SvJT 1984 s. 304 sekä Tanskan osalta *Gomard* s. 390 ja *Andersen,* Tvangsfuldbyrdelse s. 196.

[31] Poikkeuksena on tilanne, jossa kertyneet varat on tilitetty hakijalle. Tällöin varojen takaisinsaanti edellyttää hakijan luona toimitettavaa, ulosotonhaltijan määräyksestä ta-

asia on, että ulosmittaustilan tosiasiallinen purkaminen edellyttää usein konkreettisia toimia, joihin ulosottoviranomaisella on velvollisuus ryhtyä. Kiinteistöjen kohdalla mainittu purkaminen edellyttää ulosmittauksen peruutumisilmoitusta.[32]

Jos ulosmittaus on toteutettu hypoteekkilainhaun yhteydessä, ei ole selvää, minkä viranomaisen tehtäviin ilmoituksen tekeminen kuuluu. Koska kirjaamisviranomaisen on tarkastettava ilmoituksen lähettäjän toimivalta[33], ongelma esiintyy myös esikysymyksenä ns. merkintäasiassa.

UL ei alunperin sisältänyt lainkaan säännöksiä kiinteistön ulosmittausta koskevista peruutusilmoituksista. Näin ollen UL 2:25:n erityissäännös, jonka mukaan ulosotonhaltijan tuli, julistaessaan kiinteän omaisuuden tai laivan ulosmitatuksi, noudattaa mitä UL 4:28:ssä oli ulosottomiehestä säädetty, jäi tämän kysymyksen osalta tyhjäksi. Entistä sekavampaan järjestelyyn johti vuoden 1948 lainmuutos, jonka jälkeen ulosotonhaltijan tuli, jos selvitystä siitä, oliko kyseessä sähkölaitoskiinteistö, ei ollut, kehottaa ulosottomiestä tekemään UL 4:28.3:n ilmoitus kauppa- ja teollisuusministeriölle, kun hän havaitsi kiinteistön olevan sähkölaitoskiinteistö.[34] Muutoksen seurauksena lainkohta tuli niin vaikeaselkoiseksi, että käytännössä kumpikin viranomainen alkoi laiminlyödä ilmoitusten tekemistä. Vuoden 1948 poikkeus ulosotonhaltijan ilmoitusvelvollisuudesta poistettiin tarpeettomana vuoden 1973 osittaisuudistuksessa (389/73).[35]

Samassa uudistuksessa UL 4:28:ään lisättiin neljäs momentti, jonka mukaan ulosmittauksen kumoamisesta ja peruuttamisesta on ilmoitettava rekisteriviranomaiselle.[36] Kielellisesti UL 4:28 sai tällöin oudon muodon. Sen kaksi ensimmäistä momenttia koskevat vain ulosottomiestä, kaksi viimeistä on kirjoitettu passiivimuotoon.

Tulkintaongelma on ratkaistavissa katsomalla, että pääsääntöisesti peruuttamisseikaston toteaminen ja peruutusilmoituksen lähettäminen kuuluu sille viranomaiselle, jossa ulosottoasia on vireillä. Toisin sanoen jos velkoja on jo jättänyt myyntihakemuksen ulosottomiehelle, ilmoitusvelvollisuus on viimeksimainitulla.[37] Tässä tapauksessa joudutaan poikkeamaan kirjaamisoikeudellisesta säännöstä, jonka mukaan ilmoi-

---

pahtuvaa ulosmittausta. Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1944 I 9. Sama koskee myös vahingonkorvausta, joka hakijan on suoritettava. Näin *Ellilä,* Yleiset opit s. 232—233. Palautuskannetta voidaan ajaa myös tuomioistuimessa, jos vaatimus perustuu epäselviin tai riitaisiin seikkoihin (arg. KKO 1980 II 2). Viimeksimainitusta ratkaisusta ks. R.K. LM 1980 s. 471—472.

[32] Ks. oikeuskanslerin kertomus 1984 s. 81, jossa todetaan, että peruutusilmoitukset kirjaamistuomarille on tehtävä heti velallisen maksettua ulosotonalaisen saatavan.

[33] Ks. edellä jakso 4.3. Ks. myös *Eyben,* Formuerettigheder s. 354.

[34] Ks. HE 1948:1 ja *Ellilä,* Yleiset opit s. 211 alaviite 10.

[35] Ks. HE 1972:24 s. 3.

[36] Perusteluista ks. HE 1972:24 s. 17.

[37] Vrt. *Ilkka* SPL 1963 s. 47.

tuksen lähettänyt viranomainen on yksin toimivaltainen sen peruuttamaan.[38] Selvää on, että ulosotonhaltijalla mainitussa tapauksessa on rinnakkainen toimivalta.

Jos ulosmittaus peräytyy ilman, että ulosottoasia tulee lainkaan vireille ulosottomiehen luona, peruuttamisvalta lienee periaatteessa yksin ulosotonhaltijalla. Tarkoituksenmukaisuussyistä rinnakkainen toimivalta tulisi ehkä antaa ulosottomiehelle tässäkin tilanteessa.

Onko UL 2:17:n ulosmittauksen peruuttaminen sallittua, ei riipu siitä, mikä kanta ulosmittauksen peruuttamiseen ulosottoasian muutoin vireilläollessa otetaan. Mitään asiaa ei mainitussa tilanteessa yleensä ole vireillä. Lainhakuasian käsittely on päättynyt, eikä jatkomenettely ole vielä tullut vireille ulosottomiehen luona. Käytännössä onkin katsottu, että hakijavelkoja voi syytä ilmoittamatta pyytää ulosmittauksen peruuttamista. Peruuttaminen todetaan erillisessä päätöksessä, ja siitä ilmoitetaan kirjaamistuomarille. Myös useampikertaiset peruutukset ja ulosmittaustilan uudelleen voimaansaattamiset uudella ulosotonhaltijan päätöksellä on sallittu.

Ulosmittauksen peruuttamista voidaan mielestäni pitää dispositiivisissa asioissa noudatetun määräämisperiaatteen mukaisena.[39] Riittävän sanktion muodostaa etuoikeusajan lyheneminen, sillä peruutusta ei voida pitää KiinA 22.3 §:n mukaisena ulosoton keskeytymättä jatkumisena. Sen sijaan peruutetun ulosmittauksen uusi voimaansaattaminen on kyseenalaista jo velallisen oikeussuojan kannalta — vähimmäisvaatimukseksi olisikin asetettava, että velallista kuullaan ennen ulosmittaustilan palauttamista. Jos kiinteistö on vaihtanut omistajaa, ei ulosmittauksen palauttaminen ole mielestäni mahdollista.[40] Teoreettisesti oikeampaa olisi katsoa, että velkojan on pyydettävä säännönmukaiseen tapaan ulosmittausta ulosottomieheltä.

b. Välitön ulosotto

(i). Useimmiten legaalinen panttioikeus liittyy velkojalle myönnettyyn oikeuteen välittömään ulosottoon. Kyseinen oikeus merkitsee, kuten edellä todettiin, poikkeusta lähtökohdasta, jonka mukaan mekaanista täytäntöönpanoa edeltää ulkopuolisen ja puolueettoman orgaanin toimittama velkojan vaateen oikeellisuuden kontrollointi.

Teknisesti välitön täytäntöönpanokelpoisuus on toteutettu siirtämällä ulos-

---

[38] Ks. KM 1978:35 s. 89, jossa pääsäännöstä on pidetty kiinni.

[39] Kyseisestä periaatteesta ulosotossa ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 390 ss. Ruotsin oikeuden osalta ks. *Hassler* s. 69 ja 204.

[40] Ks. prop. 1980/81:8 s. 343—344.

ottoperusteen — joka lähtökohtaisesti olisi ollut hankittava kaksiasianosaissuhteelle perustuvassa vahvistusprosessissa — funktiot maksuunpanoasiakirjalle.[41] Maksuunpanoasiakirjan laatii yksin velkoja.[42] Asiakirjan tulee täyttää määrätyt muotovaatimukset (VeroUA 2.3 §), jotka tarkastetaan viran puolesta.[43]

Fiktiivinen rinnastus saa erittäin pitkälle meneviä käytännön seuraamuksia. Maksuunpanoasiakirjaan sovelletaan samoja sääntöjä kuin säännönmukaiseen ulosottoperusteeseen. Ulosotto edellyttää muotovaatimukset täyttävää asiakirjaa: pelkän hakemuksen perusteella ei privilegioitukaan velkoja voi käynnistää eksekuutiota. Lähtökohdasta myös seuraa, että välittömässä ulosotos-

[41] Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 254 ja *Virtanen* SPL 1968 s. 218. Halila-Havansi korostavat, että ulosottoperuste esineellistyy aina asiakirjana, johon sen oikeusvaikutukset erottamattomasti kytkeytyvät. Ks. *Halila-Havansi* s. 47. Ks. myös KM 1960:8 s. 38. UB:n esitöissä tehdään ero (varsinaisen) ulosottoperusteen ja ns. yleisten asioiden (allmänna mål) täytäntöönpanoasiakirjojen välillä. Ensiksimainittu kuvaa säännönmukaisesti sen taustalla olevaa ratkaisua. Muutamissa tapauksissa ilmaisu viittaa »den skriftliga handling vari beslutet har kommit till uttryck.» Sen sijaan yleisten asioiden asiakirjat eivät ole ulosottoperusteita tässä merkityksessä. Oikeusministeriön mukaan »(r)estlängder och saköreslängder är i stället att betrakta som sammanställningar av olika exekutionstitlar, vilka av praktiska skäl används i indrivningsarbetet. Även i andra fall förekommer att myndighet på grundval av t.ex. ett debiteringsbeslut upprättar handlingar som är särskilt avsedda för arbetet hos kronofodgemyndingeheten. I sådana fall är det bakomliggande beslutet exekutionstitel.» Ks. prop. 1980/81:8 s. 284. Sen sijaan suomalaisessa kirjallisuudessa on painotettu, että maksuunpanoasiakirja on ulosottoperuste. Näin esim. *Ellilä* mt. s. 253 ja *Kurvinen* (Ulosotto) s. 64.

[42] Ulosottoperusteen laatimismenettely veronkantolain mukaisessa perinnässä on kuvattu *Veronkannon käsikirjan* jaksossa 5.3.1.—1. Ulosottoperinnän alkuvaiheen muodostaa maksamattoman veron siirtäminen jäämärekisteriin. Siirron yhteydessä tulostetaan valmiiksi ulosottohakemus ja maksuunpanoasiakirja (ns. täytäntöönpanokirja). Tämän jälkeen ulosottoon lähetettävistä poistetaan ne verot, joiden osalta maksuvelvolliselle on myönnetty maksuaikaa. Poiston tapahduttua veronkantoviranomainen ratkaisee, lähetetäänkö verojäämä säännönmukaiseen ulosottoon vaiko veronkantoviranomaisen itse hoitamaan erikoisperintään. Erikoisperintään siirretään jäämät, joissa kysymykseen tulee konkurssiin hakeminen, lääninverovirasto on tehnyt verovelvollisen kanssa maksusuunnitelman tai verovelvollinen on antanut vakuuden. Loput jäämät lähetetään toimivaltaisille ulosottoviranomaisille.

Lehtonen (Veropetoksesta s. 115) toteaa, että mitään erillisiä »inhimillisiä» määräämistai maksuunpanotoimia ei nykyisin suoriteta, vaan verotuslaskenta maksuunpanoineen tapahtuu tietokoneajoina. Ks. myös *Kurvinen* LM 1986 s. 728, joka toteaa, että eräissä ulosottopiireissä hakemus ja täytäntöönpanoasiakirja toimitetaan konekielisenä piirin tietokoneeseen. Tämä kehitys merkitsee yhä laajempaa etääntymistä alkuperäisestä »inhimillisestä» järjestelmästä.

[43] Näin *Ellilä,* Yleiset opit s. 253.

sakin hakemus on maksuunpanoasiakirjaan verrattuna toissijainen. Velkoja ei voi pyytää ulosottoa laajemmalti kuin mitä asiakirja osoittaa.[44] Jos asiakirja ilmoittaa velkojan saatavan pienemmäksi kuin mitä se todellisuudessa on, virheellisyys on korjattava joko asiakirjan oikaisulla tai uudella maksuunpanolla. Jos taas hakemus ei — esimerkiksi tietojenkäsittelyssä tapahtuneen virheen takia — koske koko maksuunpanoasiakirjan ilmoittamaa saatavaa, ulosottomiehen on rajoitettava täytäntöönpano hakemuksen määrään.[45] Ulosoton yleisten periaatteiden mukaan hakija voi nimittäin pyytää perimään vain osan ulosottoperusteen sisältämästä saatavasta, jolloin ulosottomiehen toimivalta rajoittuu pyydetyn eksekuution toimittamiseen.[46] Sen ylittävältä osalta kyseessä on ns. perusteeton ulosotto, jonka mahdolliseen korjautumiseen palataan jäljempänä.

Lähtökohdan vaikutukset ulottuvat myös välittömän ulosoton fiktiivisen ulosottoperusteen tulkintaan. Maksuunpanoasiakirjaa on sen yksipuolisesta laatimisesta huolimatta periaatteessa tulkittava samoin kuin säännönmukaista, kaksiasianosaissuhteelle perustuvassa vahvistusprosessissa syntynyttä ulosottoperustetta. Toisin sanoen ulosottoviranomaisen tulkintaoikeus on yhtä voimakkaasti rajoitettu. Vastaavasti asiakirjan täytäntöönpantavuuden ulottuvuus määräytyy *a priori* samojen periaatteiden mukaan kuin säännönmukaisen perusteen kyseessäollessa. Eksekuutiota ei voida pääsääntöisesti kohdistaa henkilöön, jota maksuunpanoasiakirja ei ilmoita maksuvelvolliseksi.[47]

(ii). Oikeus välittömään ulosottoon johtaa samalla UL:n alkuperäisen oikeussuojajärjestelmän hajoamiseen. Velallisen oikeussuojaa ei enää voida järjestää yksinomaan ulosotto-oikeudellisen muutoksenhaun varaan — ei riitä, että velallinen voi saada *eksekuutiomenettelyn* lainmukaisuuden tutkittua.[48]

Kirjallisuudessa on katsottu, että velallisen oikeussuoja välittömässä ulosotossa koostuu kahdesta tekijästä, menettelyn muotosidonnaisuudesta ja vaateen jälkikäteisestä tutkinnasta.[49]

---

[44] Välittömässä ulosotossa myös hakemus on muotosidonnainen (VeroUA 2.2 §). Epäselvää on, johtaako puute ulosottohakemuksen tutkimatta jättämiseen vaiko täydennyskehoitukseen. Voimassaolevan lain kannalta pitäisin ensiksimainittua vaihtoehtoa oikeana.

[45] Ks. *Soini* Verotus 1963 s. 99.

[46] Ks. *Hassler* s. 69 ja *Kasanen* SPL 1962 s. 31.

[47] Mitä poikkeuksia tästä säännöstä on, otetaan käsiteltäväksi jaksossa 6.2.c. Jo tässä vaiheessa on syytä todeta, että Ruotsin oikeudessa rinnastuksesta luopuminen — mihin UB:n esityöt viittaavat — on mahdollistanut huomattavasti vapaamman ja joustavamman tulkinnan ulosottoperusteen ulottuvuuskysymyksiä ratkottaessa.

[48] Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 259.

[49] Ks. esim. *Hassler* s. 62.

Ensiksimainitusta seuraa, että maksuunpanomenettely ja maksuunpanoasiakirja ovat muotosidonnaisia. Muotosidonnaisuus takaa osaltaan sen, että myös velallisen oikeussuoja tulee otetuksi huomioon. Järjestelyn ratio vaatii, että ulosottoviranomaisen ainakin jossain laajuudessa on tarkastettava sekä maksuunpanomenettelyn että fiktiivisen ulosottoperusteen eli asiakirjan muodollinen lainmukaisuus. Tarkistusvelvollisuus ei periaatteessa riipu siitä, onko kyseessä julkisoikeudellinen vaiko yksityisoikeudellinen ulosottoperuste.[50] Positiivisessa oikeudessa on kuitenkin erittäin epäselvää, miten pitkälle ulosottomiehen tutkimisvelvollisuus muodollisen lainmukaisuuden kontrolloinnin lisäksi ex officio ulottuu. Ainoa kysymystä välillisesti sääntelevä laintasoinen normi on vaikeaselkoinen VeroUL 8.3 §.

Toisen oikeussuojan peruselementin muodostaa velallisella oleva mahdollisuus saada velkojan vaateen oikeellisuus *jälkikäteen* — toisin sanoen ulosoton jo vireilläollessa — tutkittavaksi. Mainitussa jälkikäteistutkinnassa vallitsee lähtökohtaisesti kaksiasianosaissuhde.

VeroUL 8.3 §:n mukaan ulosottomies voi ilmoittaa asian perustevalituksen käsittelevälle viranomaiselle, jos lain mukainen saaminen on »ilmeisesti kahdesti tai väärän henkilön suoritettavaksi määrätty tai maksuunpantu.»[51] Ilmoittaminen edellyttää säännöksen sanamuodon mukaan maksuvelvollisen pyyntöä.[52] Käytännössä pyynnön konstruoinee useimmiten väite.[53]

Jos kyseistä vaatimusta tulkitaan kirjaimellisesti, VeroUL 8.3 §:n suhde VeroUL 9.2 ja 9.3 §:iin muodostuu problemaattiseksi. Molemmat säännökset edellyttäisivät velallisen reagointia. Reagointitavoissa olisi kuitenkin olennainen ero. VeroUL 8.3 §:ssä riittäisi vapaamuotoinen 'pyyntö', joka voitaisiin esittää niin kauan kuin ulosottoasia on vireillä — toisin sanoen varojen velkojalle tilittämiseen saakka. VeroUL 9 §:ssä taas vaadittaisiin muotomääräistä

[50] Ulosottomiehen tutkimisvelvollisuus — ja toisaalta tutkimisoikeus — on perinteisesti ollut laajin silloin, kun välitön täytäntöönpanokelpoisuus liittyy yksityisoikeudelliseen asiakirjaan kuten sopimukseen. Laajasta tutkimisoikeudesta ks. esim. KKO 1935 II 541, jota Muukkonen hyväksyvään sävyyn referoi. Ks. *Muukkonen,* Muotosäännökset s. 182—183 ja 192. Ks. myös *Gomard* s. 70—72 ja *Melteig* s. 78—79. Sivuutan tässä jaksossa kuitenkin VeroUL:n ydinalueen ulkopuolelle jäävät tapaukset, joissa velkojalla on oikeus välittömään ulosottoon, koska niillä ei ole tutkimuksen kannalta merkitystä.

[51] Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 54 alaviite 8, *Soini* Verotus 1963 s. 102 ja *Halila-Havansi* s. 226.

[52] Säännöstä ei kuitenkaan ole aina tulkittu sen sanamuodon mukaisesti. Vilkkonen on todennut, että käytännössä voi hyvinkin käydä niin, että ulosottomies ex officio tekee ilmoituksen. Ks. *Vilkkonen,* Hallintotoimen mitättömyydestä s. 252 alaviite 10.

[53] Näin *Vilkkonen* mt. s. 252.

ja tiukasti määräaikaan sidottua reagoimista.[54] Molemmissa tapauksissa reagoimisen oikeusvaikutukset olisivat samat: eksekuutio keskeytetään.

VeroUL:n esityöt eivät kerro syytä, miksi ilmoittaminen on sidottu maksuvelvollisen pyyntöön. Viittaus VerL 95 §:ään kuitenkin antaa viitteen siitä, että järjestely on lainattu sellaisenaan VerL:sta.[55] Alkuperäisessä muodossaan VerL 95 § määräsi, että milloin verovelvolliselle oli määrätty valtionveroa tai samasta tulosta kunnallisveroa useammassa kunnassa, asia voitiin saattaa lääninoikeuden käsiteltäväksi myös perustevalituksin siten, että ulosottomies *verovelvollisen pyynnöstä* ilmoitti asian lääninoikeudelle. Vuoden 1982 VerL:n osittaisuudistuksessa (399/82) sanat »verovelvollisen pyynnöstä» poistettiin syytä ilmoittamatta.[56]

Muutoksen seurauksena päädyttiin varsin omalaatuiseen tilanteeseen. VerL 95 § on VeroUL 8.3 §:ään nähden erityissäännös. Jos on kysymys VerL:n tarkoittamasta verosta, ulosottomies voi viran puolesta — toisin sanoen ilman maksuvelvollisen pyyntöä — saattaa asian valitusviranomaisen tutkittavaksi. Eri asia on, että kyseinen ulosottomiehen 'perustevalitus' ei saane aikaan VeroUL 9 §:n mukaista ulosoton automaattista keskeytymistä — ellei mainittu keskeyttämisvelvollisuus ole johdettavissa muista normeista. Muiden VeroUL:n mukaisten perimisasioiden kohdalla taas vaaditaan velallisen ainakin jonkinasteista aloitetta, jotta ulosottomies voi siirtää maksuunpanon aineellisen perustan valitusinstanssin tutkittavaksi. Mitään mielekästä syytä kyseiselle erolle ei liene löydettävissä; mielestäni on perusteltua viimeistään mainitun VerL 95 §:n muutoksen jälkeen tulkita VeroUL 8.3 §:ää siten, että ulosottomies voi ilman velallisen aloitetta tai pyyntöä tehdä kyseisen ilmoituksen.[57]

Ilmoitus saa aikaan ulosoton keskeytymisen. VeroUL 10.1 §:n mukaan täytäntöönpano on keskeytyneenä, kunnes päätös ulosottomiehen ilmoituksen johdosta on annettu.

VeroUL 8.3 § edellyttää selvää aineellista virheellisyyttä maksuunpanossa.

[54] Tosin laiminlyönti ei johtaisi oikeussuojatien täydelliseen sulkeutumiseen. Velallisen viivästynyt hakemus voitaneen ymmärtää VeroUL 9.1 §:n mukaiseksi täytäntöönpanon keskeyttämispyynnöksi. Kyseinen pyyntö ei kuitenkaan saa aikaan eksekuution automaattista keskeytymistä, mikä on tyypillistä VeroUL 9.2 §:n keskeyttämishakemukselle. Ks. HE 1960:56 s. 10. VeroUL 9.1 §:n soveltamiskäytännön kritiikistä ks. *Andersson* LM 1983 s. 883.

[55] Ks. KM 1960:8 s. 79 ja HE 1960:56 s. 9.

[56] Ks. HE 1982:22 s. 6.

[57] VeroUL:n kirjoitustapa viittaa siihen, että ilmoittaminen riippuisi ulosottomiehen vapaasta harkinnasta. Toisin sanoen ulosottomies voisi lainkohdan kriteerien täyttymisestä huolimatta jättää ilmoituksen tekemättä, jolloin velallisen tulisi itse turvautua VeroUL 9 §:n keskeyttämismenettelyyn. Tällaista tulkintaa en pidä oikeana, vaan katson, että ilmoitus kuuluu lainkohdan tarkoittamassa tapauksessa ulosottomiehen virkavelvollisuuksiin.

Säännös voidaan ymmärtää kahdella tavalla. *Ensinnäkin* se voi myöntää tarkkarajaisen — ja käytännössä lähes kuolleeksi kirjaimeksi jäävän — poikkeuksen lähtökohtaisesta tutkimiskiellosta. Ulosottomies voi vain tässä tapauksessa tutkia maksuvaateen aineellista ja/tai muodollista lainmukaisuutta, eikä tutkinta voi johtaa ulosottohakemuksen epäämiseen: seurauksena on viran puolesta käynnistyvä perustevalitus ja eksekuution keskeytyminen toistaiseksi. Lyhyesti: ulosottomies voisi tarkastaa välittömässä ulosotossa pelkästään, että velkojan hakemus ja maksuunpanoasiakirja täyttävät VeroUA 2 §:n muodolliset edellytykset ja ettei maksuunpano ole VeroUL 8.3 §:n tarkoittamalla tavalla selvästi virheellinen.

Toiseksi säännös voidaan ymmärtää ilmaukseksi yleisestä säännöstä. Normi sääntelee erityistilanteen, jossa on oikeuspoliittisesti tarkoituksenmukaista siirtää kysymys maksuvelvollisuudesta nimenomaan valitusinstanssin tutkittavaksi.[58] Säännös ei lausu mitään siitä, missä *muissa tapauksissa* ulosottomies voi tutkia tai on velvollinen tutkimaan velkojan vaateen oikeellisuutta. Tosin näissä tapauksissa ulosottomies ei voi siirtää asiaa valitusviranomaiselle.[59] Hänen on rajoituttava ulosottohakemuksen hylkäämiseen tai tutkimatta jättämiseen. Tällöin ulosottoasia ei — toisin kuin VeroUL 8.3 §:n sääntelemässä tilanteessa — lainkaan tule vireille.[60]

---

[58] Se, että VeroUL 8.3 § asettaa ehdoksi velallisen pyynnön, on käytännön ulosottotoimintaa ajatellen varsin ymmärrettävää. Ulosottoperusteen lähempi tutkiminen tulee summaarisessa massatoiminnassa ajankohtaiseksi vain, kun ulosottomiehen huomio esimerkiksi velallisen väitteen johdosta kohdistuu tiettyyn yksityiskohtaan. Toisin sanoen velallisen reaktio, väite, laajentaa faktisesti ulosottoviranomaisen tutkimisvelvollisuutta. Ex officio tapahtuvan tutkinnan ja väitteen aiheuttaman tutkinnan erosta huomauttavat muun muassa *Halila-Havansi* (s. 82). Tyypillinen seikka, joka käytännössä tulee tutkittavaksi vain väitteestä, on elatusavun perinnässä tavallinen kysymys, pystyykö lapsi elättämään itsensä. Ks. esim. *Lehtonen,* Täytäntöönpano s. 143.

[59] Ellei VerL 95 §:n tai VeroUL 8.3 §:n edellytyksiä ole olemassa, valitusinstanssi ei voi tutkia asiaa. Ilmoitus johtanee kuitenkin eksekuution keskeytymiseen siihen saakka, kunnes valitusviranomainen antaa päätöksensä. VerL 95 §:n soveltamisala jää suppeammaksi kuin VeroUL 8.3 §:n, mikä herättää kysymyksen, voiko ulosottomies VerL 95 §:n ulkopuolelle jäävissä tilanteissa turvautua VeroUL 8.3 §:ään. En näkisi tähän estettä.

[60] Riidattomana kirjallisuudessa on pidetty sitä, että ulosottomiehellä on laaja tutkimisvelvollisuus — ja sen seurauksena ulosottohakemuksen epäämisvelvollisuus — silloin, kun kyseessä on yksityisoikeudellinen, välittömään ulosottoon oikeuttava asiakirja. Tutkimisvelvollisuus käsittää ainakin asiakirjan muodollisen lainmukaisuuden. Ks. *Muukkonen,* Muotosäännökset s. 182 ja 192. Ks. edellä alaviite 50.

Tanskalaisessa kirjallisuudessa tutkimisvelvollisuus on ulotettu myös aineellisoikeudellisiin virheisiin kuten yleisiin pätemättömyysperusteisiin. Ks. *Gomard* s. 70—71. Vrt. Norjan osalta *Melteig* s. 78—79. Julkisoikeudellisten saatavien kohdalla sääntönä sen sijaan on

Mainittu periaatteellinen ongelma heijastuu VeroUA 4 luvun tulkinnassa. Luku sisältää säännökset ns. perimisesteistä eli perusteista, joiden nojalla ulosottomies voi luopua saatavan jatkoperinnästä. Lähdettäessä totaalisesta tutkimiskiellosta VeroUA 4 luku säätelee kyseiset tilanteet tyhjentävästi. Ulosottomies ei muissa tapauksissa ole oikeutettu luopumaan perinnästä. Katsottaessa taas VeroUL 8.3 § ilmaukseksi ainakin rajoitetusta tutkimisoikeudesta päädytään siihen, että VeroUA 4 luku säätelee vain tärkeimmät käytännössä esiintyvät palautusperusteet. Lukua ei ole tarkoitettukaan tyhjentäväksi.

Pidän viimeksimainittua vastausta oikeana sillä yksinkertaisella perusteella, että VeroUA 4 luku jättää mainitsematta useita tapauksia, joissa ulosottomiehen on positiivisen oikeuden mukaan hylättävä velkojan hakemus välittömästä ulosotosta.[61] Ulosottomies voi toisin sanoen muissakin tapauksissa hylätä ulosottohakemuksen, toisin sanoen ulosottohakemus »palautetaan estemerkinnöin».[62]

VeroUA 4 luvun tulkinta ei ratkaise itse periaateongelmaa. *Olen taipuvainen näkemään VeroUL 8.3 §:n ilmauksena yleisestä periaatteesta. Ulosottomiehellä on välittömässä ulosotossa tutkimisvelvollisuus, joskin sen laajuus on mainittua poikkeustapausta lukuunottamatta sääntelemättä.* Toisaalta on myönnettävä, että kysymys VeroUL 8.3 §:n asemasta lain järjestelmässä on pitkälti teoreettinen. Säännöksen sisältö on niin pyöreä, että se sallii maksuunpanon oikeellisuuden tutkimisen kaikissa tapauksissa, joissa viran puolesta tapahtuvan tutkinnan voidaan käytännössä olettaa aktualisoituvan. Sanamuodon piiriin kuuluvat sekä maksuunpanomettelyn muodolliset virheet että sen aineellinen virheellisyys. Sen sijaan säännöksen ulkopuolelle rajautuvat tapaukset, joissa maksuunpano on kohdistunut oikeaan henkilöön *määrältään liian suurena.* Näissä tapauksissa ulosottomies tuskin pystyisikään ratkaisemaan, onko vero tai maksu määrätty maksuperusteita oikein soveltaen.

---

tutkimiskielto. Kielto ei johdu vahvistusprosessin sitovuudesta vaan toimivaltarajoista. Verotuksen lainmukaisuuden tutkiminen tapahtuu hallintolainkäytössä; kyseessä ei ole tuomioistuinasia. Ks. *Gomard* s. 47. Näin tutkimiskielto saattaa muodostua jyrkemmäksi kuin mitä vallitsee varsinaisten lainkäyttöratkaisujen ollessa ulosottoperusteena.

[61] Toisaalta VeroUL 8.3 §:n ja VeroUA 4 luvun suhde näyttää suhteellisen selvältä. VeroUL 8.3 §:n peruste ei johda hakemuksen hylkäämiseen, sillä VeroUA ei mainitse palautusperusteena tapausta, jossa saaminen olisi »ilmeisesti kahdesti tai väärän henkilön» suoritettavaksi maksuunpantu.

[62] *Veronkannon käsikirjassa* todetaan, että ulosottohakemus voidaan palauttaa estetodistuksin muun muassa silloin, kun täytäntöönpanoon ei voida ryhtyä ulosottohakemuksen puutteellisuuden takia, kyseessä on VeronkantoA:n 21 §:n tarkoittama vähäinen saatava tai kysymyksessä ei ole lainmukainen ulosottoperuste. Erillisenä palautusperusteena mainitaan velallisen konkurssi. Ks. mt. jaksot 5.3.5.—3 ja 5.3.5.—7.

(iii). Välittömälle ulosotolle tyypillinen piirre on, että velallinen voi vielä eksekuution kuluessa saada ulosoton keskeytetyksi nimenomaan maksuunpanon perustan tutkimiseksi. Teknisesti tämä on järjestetty kytkemällä ulosoton automaattinen keskeytys perustevalitukseen. Keskeytys ja valitusoikeus muodostavat velallisen oikeussuojan keskeisimmän elementin.[63]

Perustevalitus on pohjimmiltaan erityissäännelty aineellinen väite.[64] Perustevalitussäännöstö laajentaa sitä väitteentekomahdollisuutta, jonka UL antaa velalliselle. Väitteen ja perustevalituksen käyttöala toisiinsa nähden on lähtökohtaisesti järjestetty käyttäen esikuvana perinteisen tuomion täytäntöönpanoa. Velallinen ei voi väitteellä riitauttaa ulosottoperustetta silloinkaan, kun kyseessä on — tuomion sijasta — maksuunpanoasiakirja. Riitauttamisen on tapahduttava perustevalituksin: toisin sanoen perustevalitus merkitsee puuttumista maksuvelvollisuuden perusteisiin tavalla, joka muussa ulosotossa on periaatteessa kielletty.

Perustevalituksen ytimenä on väite siitä, että abstraktista maksuvelvollisuutta, joka on johtanut konkreettiseen maksuunpanoon, ei ole lainkaan ollut.[65] Muut väitteet — ja ulosmittausvalitus[66] — taas lähtevät siitä, että ulos-

[63] Ulosotto-oikeudellisesta perustevalituksesta yleensä ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 507 ss., *Kasanen* SPL 1962 s. 55, *Soini* LM 1963 s. 342 ss., *Tuomi* SPL 1968 s. 378 ja *Halila-Havansi* s. 225—227. Aikaisemmasta oikeudesta ks. *Montgomery,* Föreläsningar öfver utsökningsbalken s. 44 ja *Paasikivi,* Lainkäytön kehittymisestä veronkanto- ja finanssikontrolliasioissa s. 54 ja 160 ss.

[64] Näin *Rekola* LM 1944 s. 471, joka pitää perustevalitusta asiaväitteenä.

Perustevalituksen käsittely on asiakirjaprosessia. Veroulosottokomitea piti pääsääntöisesti riittävänä, että maksuunpano voitiin saattaa hallinnollisessa (ja kirjallisessa) perustevalitusprosessissa tutkittavaksi. Eräissä tapauksissa komitean mielestä asian viemisellä alioikeuteen saattaisi kuitenkin olla merkitystä velallisen oikeussuojalle.

Tämän vuoksi komitea ehdotti VeroUL:iin säännöstä takaisinsaannista. Velallinen, jonka perustevalitus oli hylätty, olisi voinut hakea yleisessä alioikeudessa takaisinsaantia, jos hylkäävä päätös koski »yksityisoikeudellista riitakysymystä.» Esimerkkeinä kysymyksistä komitea mainitsi valtion varoista myönnetyt lainat ja asutustoiminnan kiinteistönkaupat, joiden kohdalla sitoumusten pätevyys ja voimassaolo, seuraanto ja sopimusehtojen tulkinta olivat yleensä tuomioistuinasioita. Ks. KM 1960:8 s. 49—50. Ehdotettua säännöstä ei kuitenkaan otettu VeroUL:iin, mikä ei tietenkään poistanut itse perusongelmaa. Nyt mainitut kysymykset joudutaan ratkaisemaan perustevalituksin ja mahdollisin erillisin hallinnollisin vahvistuskantein.

[65] Ks. *Rekola* LM 1944 s. 467. Veroulosottokomitea on luetellut tavallisimmat perusteet, joihin perustevalitus voi tukeutua. Ks. KM 1960:8 s. 46—48.

[66] Ulosmittausvalitus (UL 9:2) on nähdäkseni systemaattisesti tarkasteltuna ylemmälle instanssille esitetty väite. Valituksen määräaikaisuudella on haluttu varmistaa ulosottomiehen toimien pysyvyys. Päinvastainen vaikutus on puolestaan ollut sillä, että myös velallisen on välistä katsottu voivan turvautua UL 9:1:n määräaikaa vailla olevaan kanteluvali-

otto sinänsä oikean maksuunpanon perusteella ei ole tapahtunut säädetyllä tavalla. Yleensä väitteessä vedotaan ulosoton vireilletuloedellytyksen puuttumiseen, velkojan vaateen ulosottoperusteen antamisen jälkeen tapahtuneeseen lakkaamiseen, ulosmittausmenettelyn virheellisyyteen tai ulosmittauksen kohteen eksekuutiokelvottomuuteen.[67]

Mainitun lähtökohdan selkeydestä huolimatta rajanveto on osoittautunut käytännössä yllättävän ongelmalliseksi. Esimerkin tästä muodostaa vanha tulkintaongelma, tuleeko velallisen turvautua perustevalitukseen silloinkin, kun hän väittää maksaneensa kyseisen saatavan. Kysymys oli esillä VeroUL:ia edeltäneessä oikeustapauksessa KHO 1963 B II 70, jossa velallinen valitti silloisen MaksuUA 9 §:n mukaisesti[68] vuonna 1960 toimitetusta ulosmittauksesta sillä perusteella, että perityt verojäämä ja kansaneläkemaksu olivat maksetut jo vuonna 1956. Korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei vaatimusta ulosmittauksen kumoamisesta voitu ratkaista hallinnollisessa lainkäytössä. Asia palautettiin lääninhallitukselle ulosotonhaltijana (ja käsiteltäväksi UL:n mukaisena ulosmittausvalituksena.)[69]

Pidän ratkaisun lopputulosta oikeana. VeroUL ei sisällä erityissäännöksiä velallisen maksuväitteestä — sen enempää kuin muistakaan väitteistä — joten väitteeseen sovelletaan yleisiä ulosotto-oikeudellisia säännöksiä. Väite ratkaistaan attraktioperiaatteen mukaisesti pääsääntöisesti eksekuutiomenettelyssä.[70] Yksityisoikeudellisten saatavien kohdalla on kysymys velan lakkaamisesta myöhemmän maksun perusteella voitu ottaa tutkittavaksi erillisessä vahvistusoikeudenkäynnissä (esim. KKO 1970 II 19). Missä määrin tämä on mahdollista VeroUL:n tarkoittamien saatavien kyseessäollessa, on epäselvää. Kirjallisuudessa hallinnollista vahvistusprosessia on pidetty sallittuna, ja kanta saa tukea eräistä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuista.[71]

---

tukseen. Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 484—487 ja *Lehtonen,* Täytäntöönpano s. 17. Samalla kannalla oli vähemmistö jäljempänä selostettavassa ratkaisussa KKO 1982 II 22.

[67] Ks. *Ikkala* LM 1930 s. 118, *Soini* Verotus 1964 s. 191 ja *Vilkkonen,* Hallintolainkäytön alasta s. 170.

[68] Vuoden 1897 MaksuUA:sta ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 505.

[69] Vrt. KHO 1940 II 166.

[70] Toisaalta kyseisenlaista maksuväitettä ei voitane esittää perustevalitusteitse. Valitus on jätettävä tutkimatta. Sama koskee myös VerL:n mukaista muutoksenhakua. Ks. KHO p. 20. 5. 1975 taltio n:o 2050: VerL:n mukaisessa valitusmenettelyssä esitettyä vaatimusta veron maksuunpanon poistamisesta siltä osin, kuin veroa ei ollut valvottu julkisen haasteen johdosta, ei tutkittu.

Attraktioperiaatteen laajuudesta ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 420—424 ja *Halila-Havansi* s. 82.

[71] Ks. esim. *Ellilä,* Yleiset opit s. 508 alaviite 3, *Vilkkonen,* Hallintotoimen mitättö-

Riita maksun tapahtumisesta syntyy veroulosotossa käytännössä vain silloin, kun velallisen suorittamaa maksua ei tilitetä hakijavelkojalle. Tällöin herää kysymys, milloin velallisen katsotaan vapautuneen maksuvelvollisuudestaan, toisin sanoen onko riittävää, että velallinen maksaa ulosotto-organisaatiolle vai vaaditaanko, että varat myös tilitetään hakijavelkojalle.

Ulosottolainsäädännössä kysymys on perinteisesti pyritty ratkaisemaan ns. perimiskuittia koskevin säännöksin. Vielä vuoden 1944 asetus perimiskuitista (1971/44) sisälsi säännöksen, jolla ongelma ajateltiin ratkaistavan. Asetuksen 1.1 §:n mukaan muunlainen kuin siinä tarkoitettu kuitti ei ollut valtiota »sitova». Saatavaa ei pidetty *ulosottomiehelle* maksettuna, ellei velallinen voinut esittää säädettyä perimiskuittia. Jos taas maksusta oli annettu kyseinen kuitti, velallinen oli vapautunut suoritusvelvollisuudestaan.[72]

Asetuksentasoisen säännöksen lainmukaisuus oli kyseenalainen, eikä säännöstä tulkittukaan sen sanamuodon mukaisesti. Ratkaisussa KHO 1949 I 20 velallinen valitti ulosmittauksesta sillä perusteella, että hän oli jo maksanut velan. Ulosotonhaltija hylkäsi valituksen, koska velallinen ei pystynyt esittämään vuoden 1944 asetuksen mukaista perimiskuittia, joka yksin olisi ollut valtiota sitova. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että koska valtio ei ollut kiistänyt, etteikö velallinen olisi suorittanut sakkoa, ei asetuksen vaatiman perimiskuitin puuttumisella ollut merkitystä.[73]

Vuoden 1978 asetus valtion perimiskuitista — asetuksella kumottiin vuoden 1944 asetus — ei sisällä enää vastaavaa säännöstä.[74] Näin ollen on entistäkin selvempää, että perimiskuitti on funktioltaan sisäisen valvonnan väline. Velallinen voi vedota ulosottoviranomaiselle tekemäänsä suoritukseen silloinkin, kun hän ei ole saanut perimiskuittia tai perittyä määrää ei ole esimerkiksi kavalluksen takia suoritettu velkojalle.

---

myydestä s. 143—144 ja *Sainio* DL 1982 s. 563 ss. Oikeuskäytännöstä ks. KHO 1962 I 5: Kun LH oli lähettänyt moottoriajoneuvoveron ulosottoviranomaiselle perittäväksi auton omistajalta, tällä oli oikeus saada LH:lta vahvistuspäätös siitä, ettei hän ollut velvollinen maksamaan veroa. Ratkaisua selostaa LM 1962 s. 420—421.

Välittömässäkin ulosotossa velallinen siis voi turvautua erilliseen vahvistusprosessiin, jossa hän vaatii todettavaksi, että velkojan vaadetta ei ole (arg. 1970 II 19). Koska kyseessä vain poikkeuksellisesti on tuomioistuinasia, vahvistuskannetta on ajettava hallintoriita-asiana. Koska ulosottomies ei voi VeroUL:n tästä mahdollisuudesta vaietessa antaa erilliseen oikeudenkäyntiin osoitusta, ulosotto ei ex lege keskeydy. Tavanomaiseen oikeuteen perustuvista vahvistusprosesseista velallisen ja velkojan välillä UL:n osalta ks. *Lehtonen* mt. s. 143 ja *Halila-Havansi* s. 67—68. Ruotsin oikeudessa vahvistuskanteeseen ei liene estettä, sillä UB 3:21:ää sovelletaan myös julkisoikeudellisiin ja niihin rinnastettaviin saataviin. Ks. prop. 1980/81:8 s. 331 ja *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 92—95.

[72] Näin *Setkänen,* Kunnallisen ulosottomiehen opas s. 35.

[73] Ratkaisusta ks. *Halila-Ylöstalo* (1971) s. 30.

[74] Vuoden 1978 asetuksesta ks. *Halila-Havansi* s. 220—221.

Perimiskuitin sitovuutta ohjaavilla säännöksillä voidaan parhaimmillaankin ratkaista vain osa mainituista ongelmista. Jotta ulosottoviranomaiselle tehty suoritus vapauttaa maksajan, on vaadittava, että maksun vastaanottajan on oltava viranomaisena kompetentti sen vastaanottamiseen. Maksun on periaatteessa tapahduttava ns. oikealle velkojalle. Siviilioikeudessa onkin kyseistä tapausta varten luotu yksityiskohtainen säännöstö sen ratkaisemiseksi, milloin velkoja on oikea velkoja ja millä edellytyksin myös väärälle velkojalle tehty suoritus vapauttaa velallisen. Ulosotto-oikeudessa vastaavaa norminmuodostusta ei ole tapahtunut. Harvalukuisiin oikeustapauksiin on sovellettu siviilioikeudellisia normeja.[75]

Toimivaltainen maksun vastaanottamiseen on periaatteessa se ulosottoviranomainen, jossa ulosottoasia on vireillä. Asemavaltuutusta koskevia normeja voitaneen soveltaa analogisesti. Näin toimivalta on muun muassa ulosottomiehellä, joka UL 3:21a:n (1016/85) nojalla on siirtänyt asian toisen paikkakunnan ulosottomiehelle ja siten periaatteessa menettänyt kelpoisuutensa maksun vastaanottamiseen.[76] Toiseksi maksun saaneen virkamiehen on kyseisessä viranomaisessa oltava oikeutettu sen vastaanottamiseen. UL ja VeroUL antavat tämän kelpoisuuden ulosottomiehelle ja ulosottoapulaiselle.[77]

[75] Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1923 p. II 48 katsottiin, ettei velallinen ollut vapautunut, kun hän oli suorittanut perittävänä olleen saatavan kruununvoudin sijasta nimismiehelle. Ks. *Montgomery,* Föreläsningar öfver utsöknings-balken s. 45.

UL 1:2.3:n (867/84) mukaan ulosottomies voi tarvittaessa määrätä alaisensa viran- tai toimenhaltijan antamaan perimiskuitin. Säännöksen esitöistä ks. HE 1984:161 s. 9. Edellä olen käsitellyt tapausta, jossa kyseistä delegointia ei ole tapahtunut.

[76] Julkisoikeudellisesta asemavaltuutuksesta yleensä ks. *Vilkkonen,* Hallintotoimen mitättömyydestä s. 303 alaviite 13 ja s. 309.

[77] Kelpoisuus maksun vastaanottamiseen on myös viran- tai toimenhaltijalle, jolle on kyseisessä yksittäistapauksessa delegoitu joko täytäntöönpanotehtävä tai perimiskuitin antaminen (UL 1:2.3 867/84).

Oma ongelmansa on velallisen optio-oikeus. Velallisella on tietyissä rajoissa oikeus määrätä, minkä saatavan suoritukseksi hänen 'vapaaehtoinen' maksunsa käytetään. Ks. *Heikintalo* (Ulosotto) s. 230 ja *Håstad* JFT 1984 s. 534—541. Optio-oikeudesta yleensä ks. myös *Halila-Ylöstalo* s. 24, *Halila,* Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 150 ja *Serlachius,* Suomen yleisen obligatsionioikeuden oppikirja s. 194. On mahdollista, että ulosottomies ratkaisee varojen 'jaon' eri saatavien kesken vastoin velallisen osoitusta. Tällöin syntyy kysymys, voiko velallinen riitauttaa myöhemmin kyseisen 'jaon' esimerkiksi väittämällä, että suoritus olisi tullut käyttää etuoikeudettoman saatavan sijasta legaalista panttioikeutta nauttivan saatavan maksuksi. Yleisen ulosotto-oikeudellisten periaatteiden valossa katson, että velallisen osoitusoikeutta loukkaava 'jako' tulee velallista sitovaksi, ellei hän ehdi reagoimaan siihen ennen varojen tilitystä velkojille. Reagoimiskeinona on UL 9:1:n kantelutyyppinen valitus. Perimiskuitilla lienee tässä suhteessa oikeudellinen relevanssi sen osoittaessa varojen jakaantumisen.

Velallinen voi myös välittömässä ulosotossa vedota siihen, että velkoja on antanut hänelle ennen eksekuution vireillepanoa maksuaikaa. Veronkannossa velalliselle voidaan myöntää lykkäystä veron maksamiseen tai määrätä veron perintä VerL 112.4 §:n nojalla lykkääntymään. Kyseisissä tapauksissa veroa ei verohallinnon sisäisten ohjeiden mukaan lähetetä ulosottoon.[78] Jos näin kuitenkin tapahtuu, velallinen voi torjua eksekuution väitteellä.[79] Viran puolesta ulosottomies ei voi ottaa maksuaikaa huomioon. Väite aiheuttaa velkojan ulosottohakemuksen hylkäämisen. Sen sijaan perustevalitus ei ole mahdollinen, sillä velallinen ei riitauta itse maksuunpanon laillisuutta.

Toinen tapaus, jossa ulosmittausvalituksen ja perustevalituksen käyttöalaongelma aktualisoituu, syntyy silloin, kun maksuunpanoasiakirja poikkeaa maksuunpanopäätöksestä. Maksuunpano on tapahtunut sinänsä oikein, mutta täytäntöönpanoa varten laadittu asiakirja ei vastaa maksuunpanoa. Muutoksenhaku maksuunpanoon eli perustevalitus ei periaatteessa tule kysymyk-

[78] Ks. *Veronkannon käsikirja* jakso 5.3.1.—1.

[79] Näin jo *Rekola* LM 1944 s. 466. Ratkaisussa KKO 1938 II 379 velkoja velvoitettiin velallisen ajamasta kanteesta sakon uhalla peruuttamaan vireille panemansa ulosotto, kun hän oli antanut velalliselle maksuaikaa.

Väitteen osalta velallisella on todistustaakka. Ks. *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 97 ja prop. 1980/81:8 s. 563. Ks. myös *Tepora* LM 1986 s. 840.

Eri asemassa on velkojan vireillä olevassa ulosottoasiassa myöntämä maksuaika, joka aiheuttaa huutokaupan toimittamisen esteen. Tällainen maksuaika ulosottomiehen on viran puolesta otettava huomioon. Vrt. *Tepora* LM 1986 s. 841. Mainittua eksekutiivista maksuaikaa on tarkoitettu UA 1.2 ja 32.2 §:ssä puhuttaessa velkojalta saadusta maksuajasta. Ks. *Ollinen* I s. 26 ja *Wrede* Ulosottotoimi s. 411 verr. 403.

Kolmannen maksuaikatyypin muodostaa ulosottomiehen antama maksuaika. Ulosottokäytännössä on ollut kauan tavallista, että ulosottomies antaa velalliselle maksuaikaa — useimmiten sopimalla lyhennyssuunnitelmasta. Ks. esim. *Oksanen* s. 25. Menettely on sittemmin legalisoitu ja samalla tehty pakolliseksi UlosottotoimiA 7.2 §ssä (158/85). Säännöksen mukaan ulosottomiehen on »määrättävä täytäntöönpanomenettely maksusuunnitelmineen», jos markkamäärä ylittää piirikohtaisen rajan tai asian erityinen laatu sitä muutoin vaatii. Kyseisestä säännöksestä ks. *Halila-Havansi* s. 180 ja 184. Selvää on, että maksuaikaa voidaan myöntää vain UA 32.2 §:n tilitysajan rajoissa ja että tästä syystä pitkittyvä vireilläolo ei merkitse eksekuution keskeytymistä KiinA 22.3 §:n mielessä.

Maksuajasta Tanskan oikeudessa ks. *Gomard* s. 177 ja *Andersen-Skouvig-Sørensen-Walbom* s. 268. Käytännössä on aktualisoitunut kysymys, voiko ulosottomies ennen myöntämänsä maksuajan päättymistä ryhtyä ulosmittaukseen tai pakkomyyntiin. Maksuajan on yleensä katsottu sitovan sen myöntänyttä viranomaista: täytäntöönpanoon on voitu ryhtyä vain, jos velallinen ei noudata lyhennyssuunnitelmaa tai on ryhtynyt hukkaamaan omaisuuttaan. Ruotsissa on pidetty luvallisena, että ulosottomies ryhtyy jatkamaan eksekuutiota siinäkin tapauksessa, että velallinen saa varallisuudenlisäystä tai hänen oloissa tapahtuu muutoin olennainen muutos. Ks. JO:n kertomus vuodelta 1982/83 s. 354.

seen, sillä velallinen ei riitauta maksuunpanon oikeellisuutta.[80] Toisaalta taas ulosottomieskin menettelee oikein noudattaessaan kyseistä fiktiivistä ulosottoperustetta, eikä ulosmittausvalituskaan näytä mahdolliselta.[81] Johdonmukaisinta olisi mielestäni katsoa, että riitauttaminen kohdistuu ulosottoperusteeseen: velallinen väittää, että hakijalla ei ole VeroUL:n edellyttämää perustetta — toisin sanoen ulosoton vireilletulon edellytyksiä ei ole. Näin ollen velallisen valitus on ulosmittausvalitus.[82]

(iv). Erittäin tehokasta suojaa velalliselle antaa eksekuution kytkeminen *alkuperäiseen* ulosottoperusteeseen.[83] Kytkentä on ollut sääntönä UL:n mukaisessa ulosotossa.[84] Kytkentää täydentävät ulosottoperusteeseen tehtävät merkinnät toimitetusta perinnästä. Mitään säännöksiä merkinnöistä ei UL:ssa ole: ulosottokäytännössä merkintöjä on vakiintuneesti tehty osasuorituksista ja jakoosuuksista. Kyseisiin merkintöihin liittyy korkea tosiasiallinen luotettavuus.[85]

Yhdessä alkuperäisyysvaatimus ja täytäntöönpanomerkinnät muodostavat tehokkaan esteen kaksinkertaista perintää vastaan.

Mainittua oikeussuojamekanismia ei ole lainkaan välittömässä ulosotossa.[86] Velkoja voi laatia niin monta kappaletta asiakirjaa kuin hän katsoo tar-

---

[80] Vrt. *Ikkala* LM 1930 s. 126, jonka mukaan kyseessä on maksuunpanovalitus, jos muutoksenhaku perustuu siihen, että maksuunpanon toimittanut viranomainen on menetellyt laittomasti.

[81] Ks. *Kasanen* Verotus 1963 s. 93, joka toteaa: »Jos maksuunpanotoimesta on laadittu toimituskirja, ei sillä ole ulosotossa merkitystä, vaan ulosotto toimitetaan eri viranomaisten laatimien jäämäluetteloiden tai vero- ja maksulippujen perusteella.»

[82] Tästä seuraa, että ulosottoperusteen virheellisyyden voi myös ulosottomies ottaa viran puolesta huomioon. Tarkoituksenmukaisuuskysymykseksi jää, johtaako maksuunpanon ja maksuunpanoasiakirjan poikkeavuus hakemuksen epäämiseen vaiko hakemuksen hylkäämiseen vain siltä osin kuin asiakirjassa mainittu määrä ylittää 'oikean' maksuunpanon.

[83] Alkuperäisen saamistodisteen esittämisvelvollisuudesta ks. *Forsman* s. 117, *Oksanen* s. 25 ja *Halila-Havansi* s. 60. Ulosottokäytäntö on osittain luopunut esittämisvelvollisuudesta. Ks. *Hongell* SPL 1986 s. 92—95. Ruotsin oikeuden osalta ks. RSV: Utsökning s. 24—25.

[84] Ks. esim. *Halila-Havansi* s. 59—60. Saksan oikeuden osalta ks. esim. *Baur-Stürner* s. 129—130.

UL 3:21b:ssä järjestelyn ratio säilytetään siten, että ulosottohakemuksen saanut ulosottomies laatii jäljennöksen alkuperäisestä ulosottoperusteesta ja valvoo, ettei kaksinkertaista perintää tapahdu. Ks. HE 1985:200 s. 6—7.

[85] Muiden merkintöjen todistusarvo (esim. KKO 1970 II 19) riippuu yksittäistapauksesta. Merkintöjen tekeminen tapahtuu kuitenkin virkavastuulla, mikä lisää niiden luotettavuutta. Ks. eduskunnan oikeusasiamiehen kertomus vuodelta 1969 s. 54—55.

[86] Ks. KM 1960:8 s. 9 ja 60. Ruotsin osalta ks. prop. 1980/81:8 s. 341 ja RSV: Utsökning s. 23.

vitsevansa. Takeen kaksinkertaista perintää vastaan muodostaa lähtökohtaisesti velkojan oma luotettava kirjanpito.[87] Tärkeimmässä välittömän ulosoton muodossa, verojen perinnässä, käytetään kuitenkin vain yhtä maksuunpanoasiakirjaa. Ulosottohakemus ja asiakirja muodostuvat samasta lomakkeesta. Kaksivaiheista ulosottoa muistuttavaan järjestelyyn on päädytty tarkoituksenmukaisuussyistä: kun perintä tapahtuu yhden asiakirjan nojalla, useampikertaisesta perinnästä vältytään. Ulosottoviranomainen, jolle ulosottohakemus ja ainoa maksuunpanoasiakirja toimitetaan, määräytyy VeroUA:n väljien toimivaltasäännösten perusteella. Säännösten puitteissa valinnan ratkaisee tarkoituksenmukaisuus. Ulosotto pannaan vireille siinä viranomaisessa, jonka toimialueella verojäämä *todennäköisimmin* saadaan perittyä.[88] Syntyvät toimivaltaongelmat ratkaistaan UL:n siirtosäännöksien ja virka-apusäännöksien avulla. Mitään säädännäistä estettä useampien maksuunpanoasiakirjojen laatimiselle ei myöskään verojen ulosotossa ole.

c. *Täytäntöönpanoperusteen ulottuvuus*

(i). Pääsäännön mukaan eksekuutioon voidaan ryhtyä vain henkilöä kohtaan, joka yksiselitteisesti ja täsmällisesti ilmenee ulosottoperusteesta.[89] Mainitusta ulosotto-oikeuden keskeisimpiin kuuluvasta säännöstä on kuitenkin eräitä poikkeuksia. Poikkeukset voidaan jakaa kahteen ryhmään. Perusteella on laaja subjektiivinen *ulottuvuus* silloin, kun se voidaan toteuttaa rajoittamattomana jonkun toisen kuin ulosottoperusteessa ilmoitetun henkilötahon varallisuuteen näh-

[87] Näin *Kurvinen* (Ulosotto) s. 68.

[88] Näin *Veronkannon käsikirja* jakso 5.3.3.—3. Forumsäännöksistä välittömässä ulosotossa ks. *Halila-Havansi* s. 223 ja *Lehtonen,* Täytäntöönpano s. 15. Valinnan mahdollistaa se, että VeroUL:n mukaiset forumit ovat vaihtoehtoisia.

Ulosottoperusteen laatimiseen liittyvää velallisen oikeusturvaa heikentää edellä mainittu *Lehtosen* (Veropetoksesta s. 117) esiintuoma käytäntö, että verohallinnossa ei enää laadita alunperin lähtökohtana olleita yksilöllisiä, verojohtajan allekirjoittamia maksuunpanoasiakirjoja.

[89] Saksan oikeusjärjestyksessä täytäntöönpanokelpoisuus liittyy erityiseen täytäntöönpanolausekkeeseen. Tuomio on pantavissa täytäntöön lausekkeessa ilmoitettua tahoa vastaan. Näin ongelma tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden ulottuvuudesta muuttuu ongelmaksi lausekkeen ulottuvuudesta. Lausekkeen muuttaminen (Umstellung) käy päinsä erityisessä menettelyssä. Velkojan hakemuksesta lauseke voidaan muuttaa esimerkiksi velallisen yleisseuraajaa tai erityisseuraaja koskevaksi, mikäli subjektin vaihdos ilmenee julkisen luotettavuuden omaavista asiakirjoista. Ellei näin ole, velkojan on ajettava lausekkeen muuttamisesta kannetta kyseistä henkilötahoa vastaan. Ks. lähemmin *Gerhardt,* Vollstreckungsrecht s. 57—64 ja *Baur — Stürner* s. 115—129.

den.[90] Eksekuutiokelpoisen omaisuuden piiri määräytyy kohdetahon varallisuuspiirin perusteella kohdentuen sen sisällä UL 4 luvun säännösten mukaisesti.

Ulosottoperusteen *objektiivisesta ulottuvuudesta* voidaan puhua silloin, kun rajoittamaton tai rajoitettu ulosottoperuste on pantavissa täytäntöön rajoitetusti eli esinevastuisesti sellaista esineen uutta omistajaa vastaan, joka ei ole ulosottoperusteen tappiopuoli. Tavallisimmin objektiivinen ulottuvuus ajankohtaistuu silloin, kun velkojan esinekohtaisen maksunsaantioikeuden (esim. panttioikeuden) rasittama esine siirtyy alkuperäisen velallisen varallisuuspiiristä toiseen varallisuuspiiriin.

Objektiivisen ulottuvuuden piiriin en lue käsitteellisesti tapauksia, joissa esineen uusi omistaja ei saa vaihdantasuojaa ja joissa sen entiseen omistajaan kohdistuva eksekuutio on ulotettavissa kyseiseen esineeseen. Objektiivisessa ulottuvuudessa on aina kysymys muodollisesti esineen *uuteen omistajaan* kohdistuvasta eksekuutiosta.[91]

Eräät edellä ulottuvuuden käsitteen piiriin luettavat ongelmat ovat kirjallisuudessa vanhastaan olleet esillä toisessa yhteydessä. On kysytty, onko *seuraanto* mahdollinen ja mitä oikeusvaikutuksia tapahtuneeseen yleis- tai erityisseuraantoon liittyy. Kysymyksenasettelu on yleensä kytkeytynyt asianosaisseuraantoon siviiliprosessissa.[92] Uudessa kirjallisuudessa ongelma on laajennettu myös hallintomenettelyyn, hallintolainkäyttöön ja ulosottoon.[93] Tässä tutkimuksessa olen päätynyt erottamaan toisaalta ulottuvuusongelman — jossa on kysymys täytäntöönpanokelpoisuudesta — ja seuraanto-ongelman — jossa nähdäkseni pohjimmaltaan on kysymys seuraajan sidonnaisuudesta velkojan oikeuteen[94] — omiksi ongelmikseen. Ulosotto-oikeudellisena seuraantona pidän tilanteita, joissa esine eksekuution jo alettua *konkreettisen eksekuutio-*

[90] Itse asiassa kyseessä on lisäulottuvuus, sillä ulosottoperusteella on tietenkin aina subjektiivinen ulottuvuus alkuperäistä tappiopuolta kohtaan.

[91] Näin ollen esimerkiksi UL 4: 26.1:n perusteella tapahtuvassa eksekuutiossa ei ole kyse ulosottoperusteen objektiivisesta ulottuvuudesta. Kiinteistön katsotaan kuuluvan edelleen sen luovuttajan varallisuuspiiriin; samoin eksekuution velallisena on kiinteistön edellinen 'omistaja'. Tästä seuraa, että entistä omistajaa koskeva ulosottoperuste on epäilyksittä pantavissa täytäntöön kiinteistönkin osalta. Eri asia mielestäni on, että myös kiinteistön uudelle omistajalle lienee positiivisen oikeuden mukaan annettava eksekutiivinen asianosaisasema, hänelle kuuluu ainakin ns. ylijäämä jne. Kysymyksenasettelusta ks. edellä jakso 5.2.b.i.

[92] Näin esim. *Tirkkonen,* Suomen siviiliprosessioikeus I s. 435 ss.

[93] Ks. esim. *Saloheimo* LM 1984 s. 779 ss. ja *Halila — Havansi* s. 64—66.

[94] Kyseisessä sidonnaisuudessa voidaan teoreettisesti erottaa toisaalta sidonnaisuus (ulosottoperusteessa vahvistettuun) velkojan vaateeseen ja toisaalta aikaisempiin eksekuutiotoimiin kuten ulosmittaukseen, pakkomyyntiin jne.

toimen (esim. ulosmittauksen) jälkeen vaihtaa omistajaa. Yksittäisiä kysymyksiä seuraannossa ovat, kuuluuko luovutuksensaajalle eksekutiivinen asianosaisasema[95], mitä seurauksia eksekuution pätevyydelle on sillä, ettei hänelle faktisesti tuota asemaa anneta, saako hän ylijäämän itselleen jne. *Ennen eksekuutiotointa* tapahtunut omistajanvaihdos ja sen vaikutukset tulevat taas arvosteltaviksi harkittaessa, ovatko eksekuutiotoimen suorittamisen tai eksekuutiomenettelyn jatkamisen edellytykset olemassa.

Mielestäni ei voida olettaa, että molemmat ulottuvuusmuodot seuraisivat samoja sääntöjä tai että samankaan muodon kohdalla vastaus olisi yhtäläinen toisaalta kaksivaiheisessa ja toisaalta välittömässä ulosotossa. Tarkastelen subjektiivisen ulottuvuuden ongelmaa erikseen UL:n mukaisessa ja VeroUL:n mukaisessa täytäntöönpanossa (ii). Tämän jälkeen siirryn selvittämään esityksen vastaavasti jaotellen objektiivista ulottuvuutta (iii).

(ii). Ulottuvuuden hyväksyminen sen jommassakummassa muodossa merkitsisi luopumista UL:n systeemin peruspilarista eli velkojan vaateen etukäteiskontrollista. Eksekuution kohdetahon sidonnaisuus velkojen vaateeseen ei tule ulkopuolisen ja itsenäisen orgaanin tutkittavaksi. Tämän lähtökohdan perusteella on oletettavaa, että ulottuvuus tulee kysymykseen vain erittäin poikkeuksellisissa tilanteissa.[96]

Oikeuskäytännön tarkastelu vahvistaa olettamuksen. Subjektiivinen ulottuvuus on saanut erittäin suppean hyväksymisen. On katsottu, ettei esimerkiksi avointa yhtiötä vastaan annettua tuomiota voida panna täytäntöön yhtiömiestä eikä yhtiömiestä vastaan annettua tuomiota avointa yhtiötä kohtaan (KKO 1926 I 23 ja KKO 1944 II 177).[97] Velallista koskevaa ulosottoperustetta ei voi-

[95] Eksekutiivisesta asianosaisasemasta kollisiokysymyksessä ks. edellä jakso 5.2.b.

[96] Sen sijaan seuraannossa päinvastainen kanta näyttää *a priori* oikealta. Seuraanto on tapa selittää uuden omistajan sidonnaisuus. Näin esim. *Tirkkonen,* Suomen siviiliprosessioikeus II s. 302. Jos uusi omistaja selitetään per definitionem tai muutoin automaattisesti sidotuksi, ei ole mielekästä vaatia, että hänen sidonnaisuutensa tulee erikseen tutkituksi. Tutkinta jää tarkoituksettomaksi.

Näin ollen päädytään UL:n lähtökohdista siihen, että seuraannolla ei pääsääntöisesti ole vaikutusta eksekuution jatkumiseen. Mainittu eroavaisuus on pääperuste puollettaessa ulottuvuusongelman ja eksekutiivisen seuraannon erottamista.

[97] Ks. *Kurvinen* LM 1986 s. 723. Mainituista ratkaisuista ks. *Heikonen,* Avoin yhtiö s. 330—331 ja *Setkänen,* Kunnallisen ulosottomiehen opas s. 62. Ruotsin osalta ks. *Gregow* SvJT 1984 s. 266 ja siellä selostettu oikeuskäytäntö sekä perustelujen osalta prop. 1980/81: 8 s. 343—344.

Eksekuutiosta kuolinpesää ja sen osakkaita kohtaan ks. *Rekola* LM 1944 s. 192, *Honkasalo* LM 1963 s. 279, *Nykänen* SPL 1967 s. 150 ja *Halila — Havansi* s. 64. Vallitsevana kantana on, että eksekuutio voidaan kohdistaa kuolinpesän varallisuuteen vainajaa vastaan

da panna täytäntöön takaajaa[98] eikä yhteisvelallista koskevaa tuomiota toista yhteisvelallista vastaan.[99] Kantaa on perusteltu erityisesti reaalisin argumentein. Summaarisessa ulosotossa ei voida tutkia yhteisvastuun tai takausvastuun kaltaisia monimutkaisia tosiseikastoja, jotka säännönmukaisessakin prosessissa ovat aiheuttaneet suuria tulkintapulmia.

Välittömässä ulosotossa lähtökohta on toinen. Järjestelmä rakentuu olennaisilta osiltaan velkojen vaateen jälkikäteiskontrollille. Odotettavaa siis on, että subjektiivinen ulottuvuus hyväksyttäisiin *laajempana* kuin UL:n mukaisessa 'perinteisessä' eksekuutiossa.

Olettamus ei kuitenkaan osoittaudu oikeaksi. Oikeuskäytännössä VeroUL:n ulosottoperusteisiin on sovellettu samoja tiukkoja kriteereitä kuin UL:n mukaisiin perusteisiin. Ulosottoa ei ole voitu ulottaa yli fiktiivisen ulosottoperusteen asettamien rajojen silloinkaan, kun siinä mainitsematta jäänyt henkilö on suoraan lain nojalla vastuussa velasta.[100] Ratkaisuissa KKO 1952 II 95 ja KKO 1953 II 6, jotka herättivät vilkkaan keskustelun[101], katsottiin, ettei avoimen

annetun ulosottoperusteen nojalla. Sen sijaan eksekuution ulottaminen osakkaan omaisuuteen edellyttää uutta ulosottoperustetta, jossa esimerkiksi PK 21 luvun mukaisen velkavastuun syntyminen todetaan.

[98] Teoreettisesti erittäin ongelmallinen on takaus verovelasta, jossa perinteinen ulosotto ja välitön ulosotto leikkaavat. Päävelka ja sen määrä tulee vahvistetuksi hallinnollisessa järjestyksessä, takaajan sidonnaisuus taas lainkäyttöasiana. Ks. *Ylöstalo,* Takauksesta s. 78, *Ellilä,* Yleiset opit s. 257 ja *Vilkkonen,* Hallintolainkäytön alasta s. 73 ja 140. Ongelman muodostaa se, että takaaja ei ilman VerL 91 §:n erityissäännöstä olisi asianosainen verotusmenettelyssä. Esimerkiksi VahL:n nojalla verosta vastuuseen joutuneella henkilöllä ei liene puhevaltaa siinä menettelyssä, jossa veron lopullinen määrääminen tapahtuu — ellei sitten VerL 91 §:n ilmaisun »julkis- tai yksityisoikeudellisen oikeussuhteen perusteella vastuussa» katsota kattavan tätäkin tilannetta.

Ruotsin oikeudessa on katsottu, että verosta annetun takaussitoumuksen — takaussitoumus on erityislain (lagen om säkerhet för skattefordringar 1978: 882) perusteella täytäntöönpantavissa ilman ulosottoperustetta kruununvoudin päätöksellä — riitauttaminen voi tapahtua väitteellä. Kyseinen hovioikeusratkaisu (RH 1984 s. 37 10: 84) on otsikoitu: När kronofogdemyndighet beslutat ta i anspråk borgen ställd till säkerhet för skattefordringar, gjorde borgensmännen invändning om att borgensförbindelse blivit ogiltig på grund av ändrade förutsättningar. Verkställighet på grund av borgensförbindelsen har förklarats ej få äga rum innan frågan om förbindelsens giltighet avgjorts mellan parterna i den för tvistemål stadgade ordningen. — Keskeytys perustui UB 3: 21:ään. Säännöksestä ks. prop. 1980/81: 8 s. 323—334.

[99] Ks. *Halila — Havansi* s. 64. Samoin Ruotsin osalta ks. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 107.

[100] Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 217, *Nykänen* SPL 1967 s. 150 ja *Kurvinen* (Ulosotto) s. 66. Ks. myös *Kurvinen* LM 1986 s. 723—724 ja 728—729.

[101] Ks. esim. *Honkasalo* LM 1963 s. 280.

yhtiön maksettavaksi pantua veroa saanut ulosmitata yhtiömiesten omaisuudesta. Kanta vahvistettiin ratkaisussa KKO 1982 II 22, jota käsitellään erään toisen kysymyksen osalta lähemmin jaksossa 6.4. Viimeksimainitun ratkaisun perustelut ovat selkeät todetessaan, että »(u)losottomenettelyssä ei voitu tutkia, olisiko A ja B ehkä voitu velvoittaa vastaamaan edellä mainituista veroista ja julkisista maksuista.»[102] Perustelut viittaavat selvästikin VerL 3 §:ään. Lainkohdan mukaan erillisenä verovelvollisena verotettavan avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtiömies on vastuussa yhtiön verosta niin kuin omasta verostaan. Säännös on aineellinen vastuunormi. Veron maksuunpano VerL 3 §:n vastuun nojalla säännellään 89 §:ssä. VerL 89 §:n mukainen maksuunpano on faktinen kirjaamistoimi, sillä maksuunpano edellyttää pelkästään VerL 3 §:n vastuuhenkilöiden kuulemista HTiedL:n mukaisesti.[103] Muuta oikeussuojajärjestelyä ei menettely tunne.

Oikeuskäytäntö osoittaa, että maksuunpanoasiakirja on *tässä suhteessa* ulosottoperuste, johon sovelletaan sellaisinaan perinteistä ulosottoa varten kehitettyjä normeja. Lähtökohta on johtanut erittäin suppeaan subjektiiviseen ulottuvuuteen, vaikka tulkinta ei ole käsitteellinen tai looginen välttämättömyys.[104] Luopuminen lähtökohdasta sallisi — kuten Ruotsin oikeus osoittaa — huomattavasti joustavamman subjektiivisen ulottuvuuden nimenomaan veroulosotossa.

[102] A ja B olivat kyseisen yhtiön yhtiömiehiä.

[103] Säännös tästä on VerA 43.2 §:ssä. Maksuunpanomenettelystä ks. *Andersson,* Verotuslain kommentaari s. 122—123, joka nimenomaan korostaa, että verolippuun tehtävien merkintöjen laiminlyömisellä ei ole mitään seuraamuksia.

[104] Erilliskysymys on, voidaanko vero periä yhtiön yhtiömiehiltä *ilman* VerL 89 §:n mukaista maksuunpanoa, jos he suostuvat eksekuution laajentamiseen. Ulosotonhaltijan päätös ratkaisussa KKO 1982 II 22 kuvastaa tällaista ajattelutapaa: yhtiömiesten valitus hylättiin, kun he eivät olleet »vastustaneet» yhtiön velkojen ottamista omistamiensa tilojen velkojainluetteloihin. Ylemmät asteet eivät antaneet merkitystä »vastustamisen» puuttumiselle, mikä kanta teoreettisesti on oikea. »Vastustamisen» puuttumisesta on kuitenkin vielä matkaa todelliseen suostumukseen, eikä ratkaisusta voida päätellä, mikä vastaus olisi ollut, jos A ja B olisivat nimenomaisesti myöntyneet heihin suunnattuun eksekuutioon. Pääsäännöksi on asetettu, että velallinen (eli henkilö, johon eksekuutiohakemus on suunnattu) ja velkoja voivat sitovin vaikutuksin myöntää toistensa vaatimukset ja väitteet oikeiksi. Tästä on eräitä poikkeuksia. On katsottu, ettei velallinen voi — ainakaan etukäteen — luopua erottamisedustaan ja että eksekuutiota ei yleensä voida ulottaa sivullisen omaisuuteen tämän suostumuksellakaan. Ks. *Gomard* s. 33, *Ellilä,* Yleiset opit s. 355 ja *sama,* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 272. Ks. myös *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 344, joka ei ota kysymykseen suoraa kantaa. En näkisi estettä sille, että yhtiömies esimerkiksi ratkaisun KKO 1982 II 22 mukaisessa tilanteessa voisi suostua eksekuutioon seurauksin, että yhtiön vero voidaan periä häneltä. Tulkintaa tukee VerL 89 §:n menettelyn summaarisuus ja faktisuus.

Ruotsissa välitön ulosotto on jo lähtökohtaisesti eri asemassa kuin perinteinen kaksivaiheinen ulosotto. Jälkimmäisessä myös Ruotsin oikeus on omaksunut erittäin tiukan tulkinnan: peruste on pantavissa täytäntöön vain siinä nimenomaisesti mainittua subjektia kohtaan. Välittömässä ulosotossa säännöstä on osittain — joskaan ei muodollisesti — luovuttu. Perusteluina UB:n esitöissä mainitaan, että esimerkiksi kuolinpesän osakkaiden vastuu on verotuslainsäädännössä säännelty ja että veron muodollinen maksuunpano ei ole muuta kuin veromäärän laskemista.[105] Tästä syystä ei ole siis järkevää kytkeä oikeusvaikutuksia maksuunpanoon kuten aikaisemmin on tapahtunut. Osakkaiden oikeussuojaksi riittäisi hyvin se mahdollisuus väitteen tekemiseen, minkä UB 3: 24 antaa.

Esityksestä annetuissa lausunnoissa mainitut lagberedningenin kannanotot näyttävät tulleen hyväksytyiksi — jopa vielä laajempaa ulottuvuutta ehdotettiin. UB:sta jäivät kuitenkin pois säännökset, joilla kysymys olisi ratkaistu.[106] Seurauksena on, että subjektiivinen ulottuvuus on yksityiskohdissaan hyvin riitainen. UB:n aikaista oikeuskäytäntöä ei myöskään vielä ole. Edeltävästä oikeuskäytännöstä on vaikea muodostaa yleiskuvaa, joskin subjektiivinen ulottuvuus on ollut jo ennen UB:n aiheuttamaa kannanmuutosta laajempi kuin Suomen oikeudessa.[107]

Toteamus, ettei ulosottomies tutki (subjektiivisia) vastuukysymyksiä[108], ei vielä tyhjentävästi selvitä ulosottomiehen tehtäviä hänen ratkaistessaan ulosottoperusteen subjektiivista ulottuvuutta. Voidaan kysyä, miten ulosottomiehen on meneteltävä silloin, kun hän havaitsee, että perintä ulosottoperusteen

[105] Ks. prop. 1980/81: 8 s. 343. Samanlaisia mielipiteitä on Suomessa esittänyt *Rekola* LM 1944 s. 475 ss. Vrt. *Kurvinen,* Yhtiömiehen vastuu avoimen ja kommandiittiyhtiön verovelasta, LM 1986 s. 726.

[106] Poisjättäminen oli yllättävää, sillä sääntelemättömyys johtaa helposti suuriin oikeudenmenetyksiin. Velkojan näkökulmasta seurauksina ulosottomiehen virhetulkinnasta on joko hänen eksekuutiohakemuksensa aiheeton hylkääminen tai ilman perustetta tapahtuva ulosotto. Erityisesti Suomen oikeudessa viimeksimainittu on kohtalokas, sillä virheellisyys ei korjaudu (arg. KKO 1982 II 22).

[107] Tosin on myönnettävä, että mainittu oikeuskäytäntö on epäyhtenäinen ja ratkaisut vain vaivoin sovitettavissa esittämäni teorian puitteisiin. Laajaan tulkintaan on päädytty muun muassa silloin, kun vero on maksuunpantu vainajalle. Ratkaisussa NJA 1969 s. 418 ja NJA 1975 s. 353 hyväksyttiin kuolinpesän osakkaisiin kohdistuva eksekuutio. Ratkaisussa NJA 1977 s. 154 oltiin kielteisellä kannalla. Yhtiötapauksissa oikeuskäytäntö on periaatteellisesta lähtökohtaerosta huolimatta yllättävän samoilla linjoilla kuin Suomessa. Ratkaisussa NJA 1976 s. 230 katsottiin, että yhtiötä vastaan suunnattua ulosottoperustetta ei voitu panna täytäntöön sen yhtiömiestä kohtaan.

UB:n aikaisemmista esitöistä ks. SOU 1973: 22 s. 204. Kirjallisuudesta ks. *Heuman,* Specialprocess s. 110, *Lagerfjärd* SvJT 1975 s. 67—68, *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 90 ja *Gregow* SvJT 1984 s. 265—267.

[108] Toteamus on Soinin. Ks. *Soini* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 25.

osoittamalta velalliselta ei tule tuottamaan tulosta mutta että toinen henkilö olisi esimerkiksi VerL 3 ja 89 §:ien nojalla saatettavissa vastuumerkinnöin eksekuution piiriin. Tarkentaen: onko ulosottomies tällöin velvollinen ilmoittamaan hakijavelkojalle vastuumerkinnän tarpeellisuudesta ulosottoperusteen ja hakemuksen täydentämistä varten? Vastaus riippuu siitä, miten ulosottomiehen suhde hakijavelkojaan on lähtökohtaisesti järjestetty. Jos ulosottomies nähdään — kuten Ruotsin UB:ssa on tehty[109] — esimerkiksi verovelkojan edunvalvojana, päädytään myönteiseen vastaukseen. Ulosottomiehen on virkavastuun uhalla ryhdyttävä toimiin ulosottoperusteen laajentamiseksi. Jos taas ulosottomies on puolueeton orgaani, vastaus on lähtökohtaisesti kielteinen.

On huomattava, että edellä esitetyt kannanotot ovat lähtökohtia, jotka perustuvat eksekuutiojärjestelmien yleiseen rakenteeseen. Positiivinen oikeus voi yksittäiskysymyksessä poiketa lähtökohdasta. Suomen eksekuutiojärjestelmässä nimenomaan veroulosottoa koskeva poikkeus voi perustua VeroUA 13 §:ään, jonka mukaan ulosottomiehen on viipymättä ilmoitettava hakijalle, jos hakemus velallisen asettamiseksi konkurssiin tai *muut erikoistoimenpiteet* saamisen perimiseksi ovat tarpeen.[110] Mainittu säännös hämärtää ulosottomiehen riippumatonta asemaa, sillä se herättää käsityksen, että ulosottomiehen on ryhdyttävä muihinkin kuin UL:n nimenomaan sääntelemiin toimiin hakijan edun valvomiseksi.[111] Epäselvää on, mitä VeroUA 13 §:llä on tarkoitettu. Sen esimerkit viittaavat vahvasti tulkintaan, jonka mukaan pykälän menettelyllä on haluttu varmistaa, että *velallisen* omaisuus saadaan mahdollisimman tehokkaasti eksekuution kohteeksi.[112] Näin VeroUA 13 § on tulkinnalla sovitettavissa eksekuutiojärjestelmän periaatteisiin: säännös velvoittaa ulosottomiestä tiedottamaan hakijalle, että tehokasta ulosottoa ei ole voitu kohdistaa ulosottoperusteen ja hakemuksen ilmoittamaan velalliseen — ilmoitusvelvollisuus ei

[109] Ks. *Gregow* (Festskrift till Henrik Hessler) s. 210—211. Kuten olen edellä jo todennut, kruunun voudin asema verovelkojan edustajana on herättänyt voimakasta arvostelua toisaalta sen aiheuttamien jääviyskysymysten ja toisaalta yksityisten saatavien heikentyneiden perimismahdollisuuksien takia.

[110] Säännöksestä ks. *Halila — Havansi* s. 77.

[111] Ks. *Veronkannon käsikirja* jakso 5.3.5. s. 5—6, jossa lähtökohtana näyttää olleen ulosottomiehen velvollisuus pyytää hakemuksen (ja perusteen) täydentämistä. Käsikirja toteaa: »Jos ulosottoviranomainen pyytää lääninverovirastoa täydentämään ulosottohakemusta verovastuutietojen osalta, lääninverovirasto tarkistaa vastuutiedot ja ilmoittaa nämä ulosottoviranomaiselle.»

[112] Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 361, joka näkee VeroUA 13 §:n takaisinsaantikanteita provosoivana säännöksenä, ja *Louekoski* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 188, joka katsoo, että säännös velvoittaa ulosottomiehen ilmoittamaan hakijalle omaisuudesta, joka sijaitsee hänen toimialueensa ulkopuolella.

sen sijaan koske ulosottoperusteen laajentamisen tarpeellisuutta.

Eri kysymys on, miten ulosottomiehen tulee veroulosotossa menetellä, jos ulosottoperuste ilmoittaa useita vastuuhenkilöitä mutta hakemuksessa pyydetään täytäntöönpanoa vain yhtä henkilöä vastaan tai päinvastoin hakemus sisältää useisiin henkilöihin kohdistuvan ulosottopyynnön, mutta peruste mainitsee heistä vain jonkun. Jälkimmäinen tapaus on ongelmaton: hakemus hylätään siltä osin kuin hakijalla ei ole ulosottoperustetta. Hakija saa näin tiedon hylkäämisestä ja voi, ulosottoperustetta vastuumerkinnöin täydennettyään, uudistaa hakemuksensa.[113] Ensiksimainittu tapaus näyttää myös selvältä. Hakija voi määräämisvaltansa nojalla rajoittaa eksekuutiopyyntöään mainitulla tavalla. Toisin sanoen ulosottomies ryhtyy perintätoimiin hakemuksessa mainittua henkilöä vastaan. Vastaus ei kuitenkaan liene näin yksiselitteinen, sillä mainittu rajoitus poikkeaa veroulosoton yleisistä rutiineista. Säännönmukaisesti vastuussa olevat henkilöt mainitaan ulottuvuusongelmien välttämiseksi sekä hakemuksesta että perusteessa: hakemus ja peruste ovat siis identtiset.[114] Voidaan siis puoltaa kantaa, jonka mukaan ulosottomies on velvollinen varaamaan veroulosotossa hakijalle tilaisuuden hakemuksen täydentämiseen.

(iii). Ulosottoperusteen ulottuvuuden voidaan ajatella ratkeavan eri tavoin silloin, kun perusteessa itsessään on vahvistettu se omaisuus, josta velkojan saatava ulosottotoimin peritään. Kyseinen peruste vahvistaa toisin sanoen esinevastuun.[115] Esimerkkinä esinevastuun perustavasta eli esinekohtaisesta tai esineoikeudellisesta ulosottoperusteesta mainitaan yleensä hypoteekkilainhaussa annettu päätös, jossa suoritus määrätään maksettavaksi kiinteistön arvosta.[116]

Esinekohtainen ulosottoperuste on ilmauksena monimerkityksinen.[117] Se voi viitata useisiin erilaisiin oikeusvaikutuksiin. Ilmaus voi ensinnäkin tarkoittaa, että velallisen vastuu rajoittuu kyseiseen objektiin. Mainittua merkitystä voitaneen pitää erityisesti ilmaisun esinevastuu päämerkityksenä. Toiseksi il-

---

[113] Pidän selvänä, että mainitusta hakemuksen osittaisesta hylkäämisestä on ilmoitettava hakijalle, vaikkei VeroUL — sen enempää kuin muukaan ulosottolainsäädäntö — sisällä tästä määräystä. Ulosotosta säänneltynä prosessina ks. *Louekoski* (Ulosotto) s. 28—29.

[114] Ks. *Veronkannon käsikirja* jakso 5.3.5. s. 5.

[115] Ilmauksista esinevastuu ja esinekohtainen ulosottoperuste ks. esim. *Havansi,* Esinevakuudet s. 356 ja *Halila — Havansi* s. 52 ja 62. Ruotsin osalta ks. prop. 1980/81: 8 s. 344.

[116] Kielellisesti päätös ei sisällä kyseistä lausumaa, vaan se kohdistuu säännönmukaisesti kiinteistön silloiseen omistajaan, joka velvoitetaan suorittamaan velkojan saatava *kiinteistön arvosta* tai *kiinteistön omistajana.*

[117] Jo ilmausta esinekohtaisuus käytetään tarkoittamaan useita eri asioita. Ks. esim. *Tepora* (Juhlajulkaisu Simo Zitting) s. 296 ja *Saloheimo* LM 1984 s. 778.

maus voi tarkoittaa, että esinekohtaisuus on etuoikeuden edellytys: saatavaa, josta ei ole esinekohtaista ulosottoperustetta, ei voida pitää eksekuutiossa etuoikeutettuna.[118] Kolmanneksi on mahdollista katsoa, että esinekohtaisuus kytkeytyy ulosottoperusteen täytäntöönpanokelpoisuuteen. Esinekohtaisuus aiheuttaa poikkeuksen eksekutiivisista normaalisäännöistä, jotka vaativat *esineen eksekuution aloittamishetkistä omistajaa vastaan suuntautuvaa ulosottoperustetta.* Esinekohtainen ulosottoperuste on pantavissa täytäntöön sellaista henkilötahoa kohtaan, jota ei ole velvoitettu suoritukseen kyseisessä perusteessa. Keskityn tässä jaksossa viimeksimainittuun. Etuoikeuden ja ulosottoperusteen mahdolliseen yhteyteen palataan jaksossa 7.3.

Esinekohtaisen ulosottoperusteen poikkeuksellinen täytäntöönpantavuus on nähdäkseni selitettävissä seuraavalla tavalla. Perusteessa velkojan saatava määrätään suoritettavaksi lähtökohtaisesti *esineen arvosta:* se, että perusteessa muodollisesti velvoitetaan aina joku henkilö suoritukseen, johtuu siitä oikeusteoreettisesta periaatteesta, että oikeudet — maksunsaantioikeus mukaanluettuna — ovat käsitteellisesti henkilöiden välisiä. Tosiasiallisesti ulosottoperuste saattaa esineen eksekuution kohteeksi. Maininta, kuka on velvollinen suoritukseen (esineen arvosta), on funktioltaan muista, henkilökohtaisista ulosottoperusteista poikkeava. Esinekohtaisen perusteen kyseessäollen maininnan tarkoituksena on ilmoittaa se henkilötaho, jolle kuuluu, ellei muuta ilmene, *eksekutiivinen asianosaisasema.* Vaikka henkilöviittaus olisi esimerkiksi perusteen antamisen jälkeen tapahtuneen omistajanvaihdoksen seurauksena väärä, eksekuutio ei periaatteessa loukkaa uudenkaan omistajan oikeuksia. Velkojan maksunsaantioikeushan sitoo häntä.

Lausuttu pitää tosin paikkansa vain silloin, kun uusi omistaja todella saa eksekutiivisen asianosaisaseman. Toisin sanoen: objektiivista ulottuvuutta ei voida hyväksyä, jos eksekutiivinen asianosaisasema on olennainen osa uuden

[118] Ruotsissa katsottiin vuoden 1877 UL:n voimassaollessa, että lainhakupäätös, jossa velkojan saatavaa ei ollut määrätty maksettavaksi etuoikeuksin kiinteistön arvosta, sitoi velkojaa sikäli, ettei hän voinut vaatia kiinteistöeksekuutiossa kiinnityksen tuottamaa etuoikeutta. Alin hyväksyttävä tarjous määrättiin ikäänkuin hakijan saatava olisi ollut etuoikeudeton. Ks. NJA 1931 s. 11 ja *Walin — Lorichs* s. 15. Lainhakua koskevien säännösten uudistamista valmisteltaessa ehdotettiinkin, että muun muassa tästä syystä uuteen lakiin tulisi ottaa nimenomaiset säännökset lainhakupäätöksen oikeusvoimasta. Ks. *Olivecrona* SvJT 1963 s. 126—128. Lagberedningen kuitenkin katsoi, ettei tämä ollut mahdollista kyseisen lain yhteydessä, sillä se olisi vaatinut kannan ottamista kiinnitystä koskeviin säännöksiin. Ks. SOU 1963: 28 s. 37 alaviite 1.

Suomen oikeudessa *Ilkka* (SPL 1963 s. 43—44) johtaa vaateen esinekohtaisuudesta oikeutuksen suorituksen saamiseen 'päältäpäin' eli parhaalla etuoikeudella pakkohuutokauppahinnasta.

omistajan oikeusasemasta ja jos henkilöviittauksen paikkansapitävyys on ainoa tai tärkein keino varmistaa, että hän myös tuon aseman saa. Näin ollen kysymys ulosottoperusteen objektiivisesta ulottuvuudesta on ratkaistava sen nojalla, vaatiiko uuden omistajan oikeussuoja — ja erityisesti asianosaisaseman varmistaminen eksekuutiossa — uutta tuomiota tai maksuunpanoa. Ellei tällaista vaikutusta henkilöviittauksen ja asianosaisaseman välillä voida osoittaa, ei ole aihetta pitää kiinni muodollisesta vaatimuksesta, että perusteen on kohdistuttava uuteen omistajaan.

Kysymyksenasettelu vie jossain määrin paradoksaalisiin tuloksiin. Sillä, mikä merkitys eksekutiivisella asianosaisasemalla on, jää *ulottuvuusongelman* ratkaisemisessa sivuseikaksi. Jos ulottuvuusongelma herää, tapahtunut omistajanvaihdos on tullut ulosottoviranomaisen tietoon. Henkilöviittauksen ratio on siis toteutunut. Ei ole enää mieltä pohtia teoriatasolla, voidaanko ulosottoperuste panna täytäntöön. Ongelma häviää syntyessään. Ulottuvuusongelma on merkittävä vain jälkikäteen havaittuna; tässä tapauksessa joudutaan ratkaisemaan, *olisiko* ulosottoperuste voitu toteuttaa ja mikä vaikutus eksekuution pätevyydelle on sillä, että perusteella ei kyseisessä konkreettisessa tilanteessa olisi ollut objektiivista täytäntöönpanokelpoisuutta. Kärjistäen: ulottuvuusongelma on aina toimitetun eksekuution pätevyysongelma.

Viimeksimainitun ongelman ratkaisussa voidaan hahmottaa jälleen eri vaihtoehtoja. Hakijan näkökulmasta ankarin ratkaisu on katsoa, että täytäntöönpano ei voi lainkaan pätevöityä. Velallinen voi milloin tahansa riitauttaa eksekuutiotoimet. Ratkaisussa KKO 1982 II 22 katsottiin, että velallinen saattoi vielä kiinteistön pakkohuutokaupasta UL 9: 3:n nojalla valittaessaan riitauttaa ulosottoperusteen subjektiivisen ulottuvuuden. Korkeimman oikeuden enemmistö katsoi, että ulosmittaukset, jotka »täytäntöönpanon perusteen puuttuessa eivät voineet johtaa näiden saamisten perimiseen ulosmitatusta omaisuudesta, olivat ulosottolain 5 luvun 1 §:n perusteella rauenneet.» Vähemmistö taas lähti siitä, että velallisen pakkohuutokauppavalitus tuli tutkia myös UL 9: 1:n mukaisena menettelyvalituksena. Ulosottomies oli menetellyt virheellisesti ulosmitatessaan tilat kyseisistä saatavista ja merkitessään saatavat velkojainluetteloon. Näin ollen vähemmistökin kumosi ulosmittaukset ja poisti saatavat velkojainluettelosta.

> Mielestäni vähemmistön kanta on teoreettisesti perustellumpi sen 'tulkitessa' pakkohuutokauppavalituksen myös ulosmittauksen edellytyksiä koskevaksi.[119] Enemmistön kanta näyttää sisältävän vaikutteita mitättö-

[119] Eksekuutiomenettelyn vaiheittaisuudesta johtuu, että velallisen on, kuten edellä jaksossa 5.2 huomautettiin, periaatteessa valitettava sekä ulosmittauksesta että pakkomyyn-

myysajattelusta. Teoriassa onkin mahdollista, että ulosmittaus on mitätön.[120] Näissä tapauksissa jokainen — myös toinen viranomainen — on velvollinen omasta aloitteestaan ottamaan mitättömyyden huomioon.[121] Mitättömyys on perinteisen määritelmän[122] mukaisesti korjaantumatonta. Ulosottomiehen tai huutokaupan toimittajan — tai ratkaisussa KKO 1982 II 22 valitusviranomaisen — on todettava mitättömyydestä seuraava eksekuutiotoimen raukeaminen ja ryhdyttävä toimenpiteisiin eksekuutiotoimien tosiasialliseksi purkamiseksi. Mitättömyystilanteessa ei toisin sanoen ole kysymys itseoikaisusta.

Ratkaisussa on päädytty oletetun näkemyksen mukaan kirjallisuudessa erittäin poikkeuksellisena pidettyyn ulosottoperusteen mitättömyyteen. Missä määrin tulos on perinteisten mitättömyysoppien mukainen, ei kuulu tämän tutkimuksen piiriin. Perustellumpaa mielestäni kuitenkin on, että eksekuutiotoimen pätemättömyys ainakin ilmeisten mitättömyystapausten ulkopuolella todetaan joko itseoikaisuin tai UL 9: 1:n valituksin.

Ratkaisusta KKO 1982 II 22 on myös pääteltävissä, että huutokaupan toimittajalla on kompetenssi tutkia aikaisemman ulosmittauksen pätevyys silloinkin, kun ulosmittaus on tullut lainvoimaiseksi hakijavelkojaan ja alkuperäiseen velalliseen nähden. Se, miten pitkälle tutkimisoikeus mitättömyysalueen ulkopuolella ulottuu, on tosin epäselvää.

Ratkaisu KKO 1982 II 22 on tässä mielessä yhtenevä aikaisemman ratkaisun KKO 1934 I 25[123] kanssa. Molemmat ratkaisut myöntävät

---

nistä. Muutoin ulosmittaus jää häntä sitovaksi, eikä sen pätemättömyys johda pakkomyynnin kumoutumiseen. Ks. esim. *Ollinen* II s. 92, *Rothe* s. 9 ja *Olivecrona,* Utsökning s. 223—224. Vrt. *Virtanen* SPL 1967 s. 162.

Kohtuuttomuuden välttämiseksi on esitetty, että valitus pakkohuutokaupasta 'tulisi' ymmärtää myös valitukseksi ulosmittauksesta. Näin *Karlgren* SvJT 1956 s. 255. Missä määrin tämä on mahdollista, riippuu edellä jaksossa 6.2.b jo mainitusta UL 9: 1:n ja 9: 2:n soveltamisalojen suhteesta ja erityisesti siitä, voiko UL 9: 1:n menettelyvalitus johtaa ulosmittauksen kumoamiseen vai onko velallisen tehtävä ulosmittauksesta valitus UL 9: 2:n määräajassa. Jottei UL 9: 2:n määräaikaisuus menettäisi täysin merkitystään, on pääsäännöksi asetettava, ettei UL 9: 1:n menettelyvalitus voi johtaa ulosmittauksen kumoamiseen. Vähemmistön kanta ratkaisussa KKO 1982 II 22 on siis merkinnyt poikkeusta kyseiseen pääsääntöön.

Enemmistö on puolestaan hylännyt koko ajatuksen eksekuutiomenettelyn vaiheittaisuudesta, mitä on kirjallisuudessa pidetty eksekuutiolle ominaisena piirteenä. Avoimeksi jää, selittyykö tämä yllättävä lopputulos ratkaisun KKO 1982 II 22 atyyppisyydellä vai onko kyseessä periaatteellinen kannanmuutos.

Tanskan oikeudessa RPL 583 § kieltää ulosmittauksesta valittamisen sen jälkeen, kun pakkohuutokauppa on pidetty. Ks. *Rothe* s. 9.

[120] Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 158—159 sekä Ruotsin oikeuden osalta *Trygger* s. 141 ja *Hassler* s. 98.

[121] Ks. *Vilkkonen,* Hallintotoimen mitättömyydestä s. 98 verr. 130—132

[122] Määritelmästä ks. esim. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 333.

[123] Ratkaisu KKO 1934 I 25 on otsikoitu seuraavasti: Kiinteistön pakkohuutokaupan

huutokaupan toimittajalle tutkimiskompetenssin. Kompetenssi kietoutuu yhteen itseoikaisuvallan kanssa: itse asiassa tutkimisoikeus on itseoikaisun esivaihe.[124] Jos tutkimus osoittaa, että aikaisemman toimen edellytykset ovat puuttuneet tai sittemmin rauenneet, ulosottoviranomaisen on ryhdyttävä itseoikaisuun. Ratkaisussa KKO 1934 I 25 tutkimus osoitti, ettei itseoikaisun edellytyksiä ollut. Ratkaisusta KKO 1982 II 22 voidaan mielestäni päätellä, että huutokaupan toimittaja olisi, toimitetuista ulosmittauksista huolimatta, voinut jättää kyseiset saatavat pois velkojainluettelosta.

Olen edellä tarkastellut täytäntöönpanokelpoisuutta eksekutiivisena ulottuvuusongelmana. Omaksumani näkökulma poikkeaa perinteisestä. Laajaa objektiivista ulottuvuutta on puollettu vetoamalla siihen, että ulosottoperusteen oikeusvoima lainkäyttöratkaisuna ulottuu myös uuteen omistajaan. Perusteluun viitataan UB:n esitöissä eräänä edellytyksenä sille, että tuomio on täytäntöönpanokelpoinen.[125] Perinteinen lähestymistapa on kuitenkin mielestäni useammastakin syystä virheellinen. Tärkein syy on se, että oikeusvoiman ulottuvuutta koskevat säännöt ovat erittäin epämääräiset. Tosin vallitsevana kantana voidaan *Tirkkosen* vaikutuksesta pitää, että tuomion oikeusvoima sitoo erityisseuraajaa silloin, kun oikeudenkäynnin aikana tapahtunut aineellinen erityisseuraanto ei tule tuomioistuimen tietoon.[126] Vain silloin kun kysymys on nimenomaisesti säännelty (esim. UL 2: 2)[127], oikeusvoiman ulottuvuutta voidaan pitää riidattomana. Muissa tapauksissa vaarana ovat kehäpäätelmät: tuomio katsotaan uutta omistajaa sitovaksi, jotta ulottuvuuskysymykseen saadaan haluttu vastaus.[128]

toimittajan on tutkittava huutokaupan pohjana olevan ulosmittauksen pätevyys kiinteistön uutta omistajaa (UL 4: 26) kohtaan siitä huolimatta, että uusi omistaja ei ole valittanut ulosmittauksesta.

[124] Erityisen selvästi kyseinen yhteys tuodaan esiin Tanskan ulosottolainsäädännössä. Ulosottotoimi otetaan ensin erityisellä toimituksella (genoptagelse) uudelleen tutkittavaksi, jonka jälkeen siinä voidaan päätyä joko entiseen tai uuteen ratkaisuun. Ks. esim. *Gomard* s. 390.

[125] Ks. prop. 1980/81: 8 s. 342 ss. Vrt. *Walin — Lorichs* s. 16 alaviite 2. Päinvastaisesta ongelmasta eli uutta omistajaa vastaan annetun hypoteekkilainhakupäätöksen vaikutuksesta entiseen omistajaan ks. *Lehtonen,* Täytäntöönpano s. 120—121. Ks. edellä jakso 6.2.a.

[126] Ks. *Tirkkonen,* Suomen siviiliprosessioikeus I s. 443 ss. ja II s. 303.

[127] Ks. *Ollinen* II s. 93 alaviite 16, joka ratkaisun KKO 1934 I 25 nojalla katsoo, että kiinteistö voidaan kiinnitetystä velasta ulosmitata sen entistä omistajaa vastaan annetun velkatuomion perusteella. Kantansa tueksi Ollinen viittaa UL 2: 2:ään ja UL 4: 26.2:ään.

[128] Ks. *Schönke — Baur* s. 62, joka toteaa: »der subjektive Umfang der Rechtskraft eines Urteils deckt sich nicht notwendig mit dem der Vollstreckungsbarkeit.» Lausuma on poistettu teoksen uusimmista painoksista — syynä lienee sen itsestäänselvyys.

Yksi lähestymistapa olisi nykyaikainen panttioikeusnäkemys. Nähtäessä panttioikeus erityissäänneltynä saamisoikeutena päädytään objektiivisen ulottuvuuden totaaliseen hylkäämiseen. Jos velkojalla on kaksi saamisoikeutta — toinen alkuperäistä velallista ja toinen uutta omistajaa vastaan[129] — on luonnollista lähteä siitä, että kummastakin on oltava oma ulosottoperusteensa.[130] — Kysymys ei kuitenkaan mielestäni ole ratkaistavissa tälläkään teoreettisella perusteella.

Objektiivisen ulottuvuuden voidaan olettaa ratkeavan eri perustein kaksivaiheisessa eli UL:n soveltamisalaan kuuluvassa ulosotossa kuin välittömässä ulosotossa. Syitä tähän on useita. Ensinnäkin perinteisessä ulosotossa eksekuutiota edeltää individuaalinen tutkinta, joka useimmiten takaa henkilöviittauksen paikkansapitävyyden ja oikeuttaa ainakin alustavaan olettamukseen, että eksekutiivinen asianosaisasema kuuluu viittauksen osoittamalle henkilölle. Välittömässä ulosotossa perintä tapahtuu massatoimina: esimerkiksi katumaksun määräämisessä voidaan vain poikkeuksellisesti ryhtyä selvittämään sitä, omistaako omistajana pidetty todella edelleen kiinteistön.[131] Maksuunpanon koh-

Schönke — Baurin huomautus pitää paikkansa myös positiivisessa oikeudessa tarkasteltaessa subjektiivista ulottuvuutta koskevia ratkaisuja. Vallitsevan kannan mukaan yhtiötä vastaan annetun tuomion oikeusvoima sitoo yhtiömiestä. Ks. *Tirkkonen,* Oikeusvoimasta s. 460—462. Tuomio ei kuitenkaan ole täytäntöönpantavissa yhtiömiestä vastaan. Eräissä tapauksissa taas vastaavuus oikeusvoiman ja täytäntöönpanokelpoisuuden välillä on löydettävissä. Esimerkiksi velallista vastaan annettu tuomio ei sido takaajaa, eikä se ole myöskään pantavissa häntä vastaan täytäntöön.

[129] Ks. *Hessler* s. 501 ja *Lennander* s. 16—17.

[130] Vuonna 1904 JFF:n keskustelukysymyksenä oli seuraava ongelma: myyjällä oli maksamattoman kauppahinnan panttioikeus kiinteistöön, ja hän oli hankkinut ulosottoperusteen alkuperäistä ostajaa vastaan. Hänen haettuaan ulosottoa todettiin, että ostaja oli luovuttanut kiinteistön kolmannelle. Kysyttiin, voiko ulosottomies perusteen nojalla ulosmitata ja myydä kiinteistön. Vastausta etsittiin UL 4: 26:n tulkinnasta ja UL:n toimivaltanormeista. Ks. *JFT 1904* s. 309 ss. Jos tapauksessa erotettaisiin kaksi oikeussuhdetta, olisi helppoa katsoa, että toisesta, uuteen omistajaan suuntautuvasta panttisaatavasta velkojalla (myyjällä) ei ollut UL:n mukaista ulosottoperustetta.

[131] Erityisesti verotus on tyypillinen massatoimi, joka tapahtuu verovelvollisena itseään pitävän omasta ilmoituksesta. Verotusmenettelyssä ei juuri koskaan jouduta tutkimaan, onko ilmoittajalla pätevä saanto kiinteistöönsä. Riidat siitä, kuka on oikea verovelvollinen ja samalla kiinteistön oikea omistaja, ovat erittäin poikkeuksellisia, joskaan eivät täysin tuntemattomia kuten ratkaisu KHO 1974 B II 505 osoittaa. Ks. *Voipio,* Verotuksen kiertämisestä s. 81—84.

KiintVeroEOL on kuitenkin poikkeustapaus. Verolla on asian 'luonteesta' johtuen objektiivinen ulottuvuus, sillä se voidaan määrätä vain verovelvollisen tai VerL 89 §:n tarkoittaman henkilön maksettavaksi — maksuunpano uudelle omistajalle ei ole sallittu. Näin ollen on päädytty siihen, että vero on siitä huolimatta, että se on määrätty aikaisemmalle omis-

distuminen tiettyyn henkilöön ei siis ole mikään tae siitä, että hän edes maksuunpanohetkellä on ollut omistaja.

Toiseksi välittömässä ulosotossa tutkinta on jälkikäteistä, muussa ulosotossa etukäteen tapahtuvaa. Systemaattisin perustein voidaan väittää, että koska kaksivaiheisessa ulosotossa velallinen ei enää voi tehokkaasti riitauttaa perustetta — tarkkaan ottaen sidonnaisuuttaan siinä tarkoitettuun velvollisuuteen — hänen sidonnaisuutensa esimerkiksi panttioikeusnormiston perusteella on erikseen tutkittava vahvistusprosessilla. Välitön ulosotto on toisessa asemassa. Velalliselle kuuluva periaatteellinen riitautusvalta siirtyy uudelle omistajalle. Eräitä poikkeustapauksia lukuunottamatta välittömässä ulosotossa uudella omistajalla on oikeus valittaa aikaisemmalle omistajalle määrätystä maksusta, jos maksulla on sivullissitovuus.[132] Sillä, kenelle maksuvelvollisuus on muodollisesti asetettu, ei ole oleellista vaikutusta uudenkaan omistajan oikeusturvalle. Lisäksi eräissä tilanteissa uusi maksuunpano ei lainkaan ole mahdollinen, joten objektiivisen ulottuvuuden epääminen johtaisi siihen paradoksaaliseen tulokseen, että uusi omistaja vapautuisi muutoin vallitsevasta sivullissitovuudesta. — Näin ollen päädyn teoreettisin perustein olettamukseen, että *välittömässä ulosotossa vallitsee laaja, muussa ulosotossa taas suppea objektiivinen ulottuvuus.*[133]

tajalle, perittävissä uudelta omistajalta kiinteistön omistajana. Uuden omistajan oikeussuoja on ratkaistu siten, että VerL 93 §:n erityissäännöksen perusteella uusi omistaja voi valittaa edelliselle omistajalle määrätystä verosta. Ilman erityissäännöstä valitusoikeutta ei olisi. Näin jo *Ikkala* LM 1930 s. 129. Oikeuskäytännöstä ks. esim. KHO 1960 B II 310.

[132] Näin on muun muassa katumaksun kohdalla. Ks. jakso 3.7.a. Valitusoikeus ei kuitenkaan ole yhtä laaja kuin entisellä omistajalla, sillä viimeksimainittu voi hakea muutosta myös niihin verotusarvoihin, joiden nojalla katumaksu määrätään. Ks. yksityiskohdista *Wirilander* (Katumaksupäivä 13. 5. 1982) s. 32—33. Kysymykseen palataan jaksossa 7.3.b.

[133] Lausuttu saattaa klassista siviiliprosessia ajatellen herättää epäilyksiä. Kirjallisuudessa on yleensä lähdetty siitä, että aineellinen erityisseuraanto johtaa siihen, että tuomion oikeusvoima *sitoo* seuraajaa. Ks. edellä alaviite 126. Tämä pitää kieltämättä yleisellä tasolla paikkansa. Näin ollen voitaisiin väittää, että koska uusi omistaja on jo sidottu perusteeseen, sidonnaisuuden uudelleentutkinnalla ei ole mielekästä funktiota. Sääntönä tulisi olla hyvin laaja objektiivinen ulottuvuus. Tällaista johtopäätöstä ei kuitenkaan voida tehdä.

Erityisseuraaja ei voi riitauttaa rahamääräisen velvoitteen ulosotossa edeltäjänsä maksuvelvollisuutta. Irtaimen esineen luovutustuomion täytäntöönpanossa hän ei voi kiistää edeltäjänsä periaatteellista luovutusvelvollisuutta. Sen sijaan hän voi esimerkiksi väittää, että panttioikeustosiseikastoa, joka oikeuttaisi hänen omaisuuteensa kohdistuvaan eksekuutioon, ei ole tai että hän saa saantosuojaa. Jo mahdollisuus mainittujen väitteiden esittämiseen tekee teoriassa perustelluksi lähteä siitä, että seuraajan sidonnaisuuden on tultava uudelleen vahvistetuksi. Näin *Halila — Havansi* s. 64—65. Ja koska tehokas tutkinta ei voi tapahtua ulosottoasiassa, päädytään siihen, että se on toimitettava ennen eksekuution käynnistymistä — mikä puolestaan johtaa objektiivisen ulottuvuuden epäämiseen.

Kotimaisessa kirjallisuudessa kysymystä on käsitelty erittäin suppeasti. *Rekola* ja *Ollinen* näyttävät lähtevän siitä, että sopimusperusteisen panttioikeuden kyseessäollessa panttiesineen omistajanvaihdos ei estä sen ulosmittaamista entistä omistajaa vastaan annetusta tuomiosta.[134] Myös pyrkimystä UL:n pääsäännön soveltamiseen on havaittavissa.[135] Ruotsin oikeudessa vuoden 1877 UL:n aikana kysymys oli riitainen, joskin *Olivecronan* vaikutuksesta kannaksi vähitellen vakiintui, että ulosmittauksessa tulisi noudattaa normaaleja sääntöjä. Toisin sanoen velkojalla oli oltava ulosottoperuste panttiesineen eksekuutiohetkistä omistajaa vastaan.[136] Mitään reaalisia perusteluja ei Olivecronakaan esitä, vaan hän näyttää johtavan kantansa Suomen UL 4: 9:ää vastanneesta 68 §:stä. UB:n voimaantulon ei ole katsottu muuttaneen aikaisempaa oppia, joskin määrätyissä, lähemmin erittelemättä jäävissä tilanteissa täytäntöönpano uutta omistajaa vastaan on kirjallisuuden kannanottojen mukaan mahdollinen.[137]

Välittömässä ulosotossa objektiivista ulottuvuutta on pidetty itsestään selvänä.[138] Täytäntöönpanoon on omistajanvaihdoksesta huolimatta ryhdytty, jos maksuunpanoasiakirja on osoittanut maksun sivullissitovuuden tai sivullissitovuus on muutoin ollut ulosottomiehen tiedossa. Erityistä mainintaa maksuunpanoasiakirjassa ei ole vaadittu, jos sitovuus on seurannut suoraan laista.[139]

Noudatettu käytäntö johtaa sekä periaatteellisiin että teknisiin pulmiin. Ulosottoasiassa joudutaan viran puolesta tutkimaan panttioikeustosiseikaston

[134] *Ollinen* (II s. 94 alaviite 16) tarkastelee nimenomaan kiinnityspanttia, Rekola puolestaan sekä käteispanttia sekä kiinnityspanttia. Ks. *Rekola* s. 423, joka samalla katsoo, että myös suorituskannetta on ajettava velallista eli aikaisempaa omistajaa kohtaan. Hän toteaa perusteluna: »(p)anttioikeussuhde ja pantinhaltijan hallinta vaikuttavat sen, ettei omaisuuden ulosmittausta pantilla vakautetun saamisen suorittamiseksi voida estää omistusoikeuden siirtymisen vuoksi.» Kuten edellä jaksossa 6.2.a todettiin, hypoteekkilainhakupäätöksen objektiivista ulottuvuutta pitävät selvänä *Halila — Havansi* (s. 65—66).

Saloheimo (LM 1984 s. 777 alaviite 5) katsoo, että kysymys on epäselvempi siviili- kuin hallintotäytäntöönpanossa.

[135] Ks. *Tammi* SPL 1984 s. 107, joka pitää perusteluitta selvänä, että lohkotiloihin kohdistuvaan eksekuutioon tarvitaan niiden omistajia vastaan annetut ulosottoperusteet, ja *Heikintalo* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 54. UL 3: 20a:n on katsottu sisältävän poikkeuksen mainitusta säännöstä.

[136] Ks. *Olivecrona,* Utsökning s. 129 ja *Lennander* s. 242. Aikaisemmasta kirjallisuudesta ks. *Undén* I s. 214 alaviite 41.

[137] Näin *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 90.

[138] Ks. esim. *Kasanen* SPL 1962 s. 31, joka tosin näyttää käsittelevän yksinomaan erityissäänneltyä kiinteistöveroa, ja *Nykänen* SPL 1967 s. 151.

[139] Näin jo *Ikkala* LM 1930 s. 129 ja KKO 1923 p. II 1077.

tai muun sivullissitovuuden aiheuttavan tosiseikaston toteutuminen ja voimassaolo. Tutkinta edellyttää vaikeaselkoisen ja epäjohdonmukaisen erikoislainsäädännön tuntemista. Tosin Suomen oikeuskäytännössä on muissakin tapauksissa ratkaistu ulosottoasiassa monimutkaisia näyttö- ja oikeuskysymyksiä.[140] Periaatteellinen ongelma aiheutuu ulosmittausvalituksen ja perustevalituksen suhteesta. Onko uuden omistajan turvauduttava ulosmittausvalitukseen vaiko perustevalitukseen, jos hän katsoo, että sivullissitovuuden konstruoiva tosiseikasto ei ole vastoin ulosottomiehen tulkintaa toteutunut? Asiallisesti valituksessa on kysymys siitä, että ulosotto on kohdistunut väärään henkilöön, toisin sanoen ulosottomies on menetellyt virheellisesti. Valittaja ei sinänsä riitauta maksuunpanon laillisuutta (muutoin kuin siinä tapauksessa että myös maksuunpano on tapahtunut häntä kohtaan, jolloin valitus on perustevalitus). Valitus on siis ulosmittausvalitus.[141]

Tiivistäen: tarkastelu osoittaa, että objektiivisen ulottuvuuden kyseessäollen perinteinen, kaksivaiheinen ulosotto ja välitön ulosotto noudattavat eri sääntöjä. Esinekohtaisilla ulosottoperusteilla on viimeksimainitussa lähtökohtaisesti objektiivinen ulottuvuus; ensiksimainitussa on voimassa päinvastainen pääsääntö. Lopputulosta voidaan mielestäni pitää systemaattisin ja reaalisin perustein onnistuneena.

6.3. VELKOJALTA PUUTTUU VALTA EKSEKUUTION ALOITTAMISEEN

a. Panttivelkojan huolenpitovelvollisuudesta

Sopimusperusteisella panttivelkojalla on erittäin laaja realisaatiovalta. Valtaa kuitenkin rajoittaa pantinhaltijan huolenpitovelvollisuus, joka on nähty yhtenä ilmentymänä sopimusoikeudellisesta lojaliteettiperiaatteesta. Pantinhaltijan on sekä panttia säilyttäessään että sitä realisoidessaan otettava *kohtuullisessa määrin* huomioon myös velallisen ja pantin asettajan edut.[1]

Huolenpitovelvollisuudessa voidaan sitä systemaattisesti tarkasteltaessa erot-

[140] Esimerkin tarjoaa KKO 1974 II 36, jossa ratkaistiin, mikä vaikutus kirkonkirjojen merkinnällä ja sen oikaisulla oli henkilön perhestatukseen ja sen välityksellä elatusapusopimuksen täytäntöönpanokelpoisuuteen. Ongelma oli esikysymyksenä käsiteltäessä ulosmittauksesta tehtyä valitusta.

[141] Ks. *Vilkkonen,* Hallintolainkäytön alasta s. 172—175 lähteineen.

[1] Ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 262 ja *Lennander* s. 239 ss.

taa kaksi osaa, huolenpitovelvollisuus toisaalta pantin asettajaa ja toisaalta jälkinpantinsaajaa tai takaajaa kohtaan. Ensiksimainitulla velvollisuudella on kaksi oikeuspoliittista tarkoitusta. Sen avulla estetään panttiesineen myyminen alihintaan eli alle sen käyvän pakkorealisaatioarvon. Samoin se estää panttiesineen tarpeettoman myymisen eli pakkorealisaation, joka ei ole tarpeen panttioikeuden funktion toteuttamiseksi. — Tarkastelen jäljempänä huolenpitovelvollisuutta tässä rajoitetussa mielessä. Sivuutan pääsääntöisesti ne velvoitteet, joita huolenpitovelvollisuus luo panttivelkojalle suhteessa jälkipantinsaajaan tai vastaavassa asemassa olevaan henkilötahoon nähden.[2]

Silmällä pitäen irtaimen pantin realisointia huolenpitovelvollisuus ohjaa sekä realisointimuodon valintaa ja menettelyä realisoinnissa että realisoimisen ajankohtaa. Realisointi on kiellettyä, jos pakkomyynti kyseisellä hetkellä johtaisi pantin asettajan kannalta kohtuuttomiin realisointitappioihin ja tappiot voitaisiin välttää panttivelkojalle merkityksettömällä lykkäyksellä. Kuinka pitkälle velkojan velvollisuus pidättäytyä realisoinnista ulottuu, on epäselvää — velvollisuuden olemassaoloa sinänsä ei ole kiistetty.

Ulottuuko pidättäytymisvelvollisuus myös kiinteistöeksekuutioon, on epävarmaa. Erityisesti silloin, kun eksekuutio tapahtuu legaalista panttioikeutta nauttivasta julkisoikeudellisesta saatavasta, pidättäytymisvelvollisuuden periaatteellinenkin olemassaolo on riitautettavissa. Huolenpitovelvollisuus on johdettu yleisestä lojaliteettivelvoitteesta[3], joka sopimuksesta syntyneenä koskee ainakin jossain laajuudessa myös alkuperäisten sopimuspuolten seuraajia.[4] Julkisoikeudellisten saatavien kyseessäollen sopimussuhdetta ei yleensä ole konstituoitavissa — näin ollen päädytään olettamukseen, ettei velvollisuus lainkaan ulotu julkisoikeudellisiin velkojiin kuten verovelkojaan.

Toiseksi oppi panttivelkojan huolenpitovelvollisuudesta on luotu lieventämään panttivelkojan *yksityisestä* realisoinnista aiheutuvaa kohtuuttomuutta. Huolenpitovelvollisuus on pitkälti sopimusoikeudellinen fiktio, jonka avulla suojataan käytännössä heikompaa osapuolta, pantinasettajaa ja velallista. Velvollisuus toisaalta täyttää sääntelyn tarpeen, toisaalta taas rajoittaa sopimusvapautta. Jälkimmäisessä mielessä siitä saadaan tulkinnallista apua soviteltaessa panttaussopimuksen realisoimisehtoja.

Kiinteistöeksekuutiossa huolenpitovelvollisuuden oikeuspoliittinen perus-

[2] Kysymyksenasettelusta ks. *Lennander* s. 180: Velkojan huolenpitovelvollisuudesta takaajaa kohtaa yleensä ks. esim. *Aurejärvi,* Luotto- ja maksuvälineet s. 290—299.

[3] Ks. *Taxell,* Avtal och rättsskydd s. 81 ja 468 ja *sama* DL 1977 s. 148—155. Lojaliteettiperiaatteen vastainen toiminta on sopimusrikkomus. Ks. *Rudanko,* Vastuusta grynderirakentamisessa s. 183—184.

[4] Vrt. *Rudanko* mt. s. 186—188.

ta puuttuu. Realisoimisen ajan ja tavan lain säätämissä puitteissa määrää ulosottoviranomainen. Menettely on yksityiskohtaisesti säännelty pakottavin normein. Sääntelyssä on jo otettu huomioon osapuolten erilaiset suojantarpeet.[5] Enintään voidaan ajatella, että panttivelkojan huolenpitovelvollisuus estää velkojaa käynnistämästä eksekuutiota, toisin sanoen tekemästä eksekuutiohakemusta, tai velvoittaa hänet tietyissä kvalifioiduissa tilanteissa peruuttamaan hakemuksensa. Menettelyn aikana velallista suojataan erityissäännöksillä, joiden ulkopuolella tarvetta pantinasettajan suojaamiseen keinotekoisella fiktiolla ei ole.[6] Toisin sanoen eksekuution virallistoimintoisuus katkaisee velkojan huolenpitovelvollisuuden. — Huolenpitovelvollisuuden ulottaminen ulosottoon sisältää myös tulkinnallisen vaaran. Oppi huolenpitovelvollisuudesta on erityisesti Ruotsissa suuressa määrin konstruoitu eksekutiivisten normien ja juuri UL:n analogiasovellutuksin.[7] Jos oppia sovelletaan tämän jälkeen uudelleen ulosottoon, kehäpäätelmien ja itseään voimistavan tulkintakierteen vaara on ilmeinen.

Jäljempänä analysoitava ratkaisu KKO 1969 II 66 osoittaa, että virallisekseksekuutiossakin velkojan valta saada aikaan eksekutiivinen omistajanvaihdos saattaa olla tilapäisesti rajoitettu tai kokonaan puuttua. Kirjallisuudessa on oletettu, että ratkaisu on selitettävissä velkojan (ratkaisussa hakijana oli kiinnitysvelkoja) huolenpitovelvollisuudella.[8] Vastaavia rajoituksia on myös muis-

[5] Ks. *Rodhe* s. 348, joka näkee velallisen intressien valvomisen eksekuutiossa yksinomaan ulosottoviranomaisen tehtäväksi. Ulosoton virallistoimintoisuuden huomioonottaen tulkinta onkin epäilemättä oikea. Se ei kuitenkaan estä ulosottoviranomaista soveltamasta *velkojan huolenpito*velvollisuudesta konstruoituja normeja. Toisin sanoen kyseessä eivät ole sopimusoikeudelliset, vaan eksekutiiviset normit, jotka velvoittavat ulosottoviranomaista.

[6] Ks. *Majamaa* JFT 1973 s. 567. Poikkeuksena säännöstä, jonka mukaan hakijavelkoja ei vastaa viralliseksekuution realisoimistappioista, on pidetty tilannetta, jossa hakijavelkoja itse ostaa kiinteistön. Poikkeuksen muodostaminen johtuu olettamuksesta, että mainittuun nimenomaiseen tilanteeseen liittyy suuri väärinkäytösten riski. Ks. *Larsson* s. 45 ja *Andersen,* Auktioner s. 37 ss. Ks. myös *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 329 alaviite 100, joka myöntää tarkoituksenmukaisuussyistä omistuksenpidätysehdoin — myyjälle oikeuden ostaa pakkohuutokaupassa esine tai sopimuspuolensa oikeus esineeseen. Tällöin hänen mukaansa myyjä konkludenttisesti vapauttaa sopimuspuolensa sopimussuhteesta ja/tai lisämaksuvelvollisuudesta.

Eri asia on, että mielestäni nykyinen järjestelmä ei anna velalliselle riittävää suojaa ja että säädettävän lain kannalta olisi järkevää hakea analogiatukea huolenpitovelvollisuudesta johdetuista tavanomaisoikeudellisista säännöistä.

[7] Näin *Lennander* s. 266—267 ja *Majamaa* JFT 1973 s. 557.

[8] Ks. *Havansi,* Vakuusoikeudellisia kirjoituksia s. 59—60 ja *sama* (Rahoitus- ja vakuuskysymyksiä) s. 172, jossa Havansi katsoo ratkaisun liittyneen luotonantajan velvollisuuksiin realisoinnin ajankohdan valinnassa. Ks. myös *sama,* Esinevakuudet s. 348—349.

sa eksekuutiojärjestelmissä — usein ilman nimenomaista säännöstä. Selitetäänkö rajoitukset tavanomaisoikeudellisiksi eksekuutionormeiksi vaiko seurauksiksi velkojan huolenpitovelvollisuuden ulottumisesta eksekuutioon, on lähinnä terminologinen ongelma.[9]

Huolenpitovelvollisuuden ymmärtäminen lojaliteettiperiaatteen johdannaiseksi on mielestäni turhaa, joskin funktionaalinen ja ajallinen yhteys kyseisten periaatteiden välillä onkin epäilemättä osoitettavissa. Näin ollen ei ole periaatteellista estettä soveltaa panttivelkojan huolenpitovelvollisuutta silloinkaan, kun panttioikeus ei perustu sopimukseen.

Huolenpitovelvollisuus ei kuitenkaan ole vaikeuksitta sovitettavissa kiinteistöeksekuutioon ja legaalisiin panttioikeuksiin. Vaikeuksilla on sama perussyy: legaalisia panttioikeuksia koskevassa sääntelyssä lainsäätäjä on nimenomaan pyrkinyt varmistamaan, että legaalinen panttivelkoja ryhtyy, privilegioidun asemansa menettämisen uhalla, perimään saatavaansa. Toisaalta legaalinen panttioikeus muodostaa korkea-asteisen etuoikeutensa takia suhteettoman riskin velalliselle ja muille velkojille, mitkä tekijät puoltavat hyvin pitkälle meneviä rajoituksia. Poissuljettua ei siis ole, että positiivinen oikeus on näiden ristiriitaisten vaatimusten kompromissi.

b. Ratkaisun KKO 1969 II 66 analyysi

Ratkaisun KKO 1969 II 66 kulku oli seuraava:

> RV:n ja AV:n omistama, Hvitträskin nimellä tunnettu kulttuurihistoriallinen tilakokonaisuus myytiin 26. 9. 1968 pakkohuutokaupalla pankki K:lle. Pankki oli ollut suurin kiinnitysvelkoja ja pakkohuutokaupan hakija. Myyntihinta oli 860.000 markkaa. Aikaisemmissa kiinteistöalan

[9] UL:n vuoden 1985 osittaisuudistuksessa (1016/85) todetaan, että hyvä liiketapa voi jopa edellyttää, että velkoja perii kultakin yhteisvelalliselta vain tämän pääluvun mukaisen osuuden ja turvautuu yhteisvastuuseen vasta, kun joku velallisista osoittautuu maksukyvyttömäksi. Velvollisuuden olemassaolo on yksi seikka, jolla esityksessä perustellaan samanaikaista täytäntöönpanoa usealla paikkakunnalla. Ks. HE 1985:200 s. 3.

Nimenomainen rajoitussäännös on VeroUA 3 §:ssä. Saaminen on ensi sijassa ulosotettava velalliselta. Erityisestä syystä voidaan, vaikka velallisen luona ei olekaan toimitettu perimisyritystä, saaminen tai osa siitä »ulosottaa muulta täytäntöönpanokirjassa mainitulta henkilöltä, jonka on saamista määrättäessä tai maksuunpantaessa todettu olevan siitä vastuussa, taikka kiinteistöstä, josta saaminen on menevä.» Erityinen syy tarkoittanee asiayhteydestä päätellen lähinnä sitä, että velallisen luona toimitettava ulosmittausyritys on jo ennakolta arvioiden tulokseton. — Samalla VeroUA 3 § tukee edellä jaksossa 6.2.c esitettyä tulkintaa VeroUL:n mukaisten ulosottoperusteiden ulottuvuudesta. Säännöksessä subjektiivinen ulottuvuus edellyttää henkilön mainintaa perusteessa, sen sijaan ulosotto kiinteistöstä jää kielellisesti tulkiten kriteerin ulkopuolelle.

asiantuntijoiden arvioissa tilojen kokonaisarvona oli pidetty 3.500.000—4.000.000 markkaa.

RV ja AV valittivat pakkohuutokaupasta vaatien sen kumoamista. Huutokauppa oli toimitettu sellaisissa olosuhteissa, ettei tilojen arvoa ollut voitu määritellä. Valtioneuvosto oli nimittäin 7. 3. 1968 hylännyt esityksen yhdellä tilalla sijaitsevien rakennusten suojelemisesta perusteluin, jotka viittasivat siihen, että ostaja ei tosiasiallisesti suojelumääräyksen antamisen uhalla voisi muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta tai käyttöä. Kyseinen rajoitus olisi tehnyt kiinteistöjen oston taloudellisesti kannattamattomaksi.

Epätietoisuus olikin huomattavasti alentanut tilojen arvoa. Tästä oli ollut seurauksena, että ostotarjouksia oli tehnyt vain pankki K ja sen tekemä, tilojen todellista arvoa huomattavasti alempi tarjous oli tullut hyväksytyksi. Kun panttia myytäessä oli noudatettava huolellisuutta eikä myynti saanut tapahtua olosuhteissa, joissa pantista oli odotettavissa saatavan tavallista alhaisempi hinta, ei pakkohuutokauppaa olisi saanut toimittaa ennen kuin oli lopullisesti ratkaistu, tulivatko tilat määrättäviksi suojeltaviksi.[10]

Tämän ohella valittajat vetosivat lukuisiin virheellisyyksiin pakkohuutokaupan toimittamisessa.

Ulosotonhaltija hylkäsi valituksen lakonisin perusteluin, että korkein hallinto-oikeus oli 12. 6. 1968 eli ennen huutokaupan toimittamista osittain hylännyt ja osittain jättänyt tutkimatta valtioneuvoston päätöksestä tehdyn valituksen.

Hovioikeus huomautti valtioneuvoston päätöksen olevan sellaisen, että se näytti edellyttävän, että valtioneuvostolla olisi myöhemmin mahdollisuus vielä määrätä rakennukset suojeltaviksi. Päätös oli näin saattanut aiheuttaa epätietoisuutta tilojen käyvän arvon suhteen. Tällä puolestaan selittyisi, miksi huutokauppahinta oli jäänyt huomattavasti asiantuntijoiden arvioita alhaisemmaksi. Koska tilojen myyminen pakkohuutokaupalla oli aiheuttanut V:n puolisoille vahinkoa, jota ei heille voitu korvata rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön perusteella, hovioikeus kumosi pakkohuutokaupan. Uutta pakkohuutokauppaa kuuluttaessaan ja lisäksi huutokauppatilaisuudessa ulosottomiehen tuli ilmoittaa, että mainittu valtioneuvoston päätös ei estänyt rakennusten vapaata käyttöä eikä muuttamista ja että valtiolla oli rakennuksiin vain suojelulain mukainen pakkolunastusoikeus kalleimmasta käyvästä hinnasta.

[10] Pakkohuutokaupan toimittamishetkellä kysymys rakennusten suojelusta oli jo ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kahdesti aikaisemmin kuulutettu pakkohuutokauppa oli hovioikeuden päätöksillä määrätty keskeytettäviksi perusteluin, että suojelua koskeva asia oli tuolloin ollut vireillä ja että vireilläolo »saattoi oleellisesti vaikuttaa myytäviksi kuulutettujen tilojen hintaan.» Päätökset oli annettu 15. 3. 1968 (SV 1968/47/17) ja 20. 6. 1968 (SV 1968/65/103 ja 1968/66/106).

Todetut virheellisyydet eivät sen sijaan olleet hovioikeuden mukaan sellaisia, että huutokauppa olisi myös niiden perusteella kumottava.

Korkein oikeus katsoi, ettei pakkohuutokauppaa ollut RV:n ja AV:n vahingoksi toimitettu sellaisissa ilmeisen nopeasti ohimenevissä olosuhteissa, joissa myytävän omaisuuden hinta suojelua koskevien seikkojen johdosta ei ollut arvioitavissa. Tämän vuoksi korkein oikeus jätti asian lääninhallituksen päätöksen varaan siltä osin kuin V:n puolisoiden vaatimus pakkohuutokaupan kumoamisesta oli hylätty.

Ratkaisu on useammassakin suhteessa erittäin valaiseva. Jutussa oli nimenomaisesti riidan kohteena se, tuliko sopimusperusteisia panttioikeuksia ja niiden toteuttamiseksi tapahtuvaa yksityisrealisaatiota varten kehitettyä oppia pantinhaltijan huolenpitovelvollisuudesta soveltaa virallistoimintoisessa kiinteistöeksekuutiossa. Velallisten valitus perustui keskeisiltä osiltaan juuri tähän lähtökohtaan; panttia myytäessä tuli noudattaa 'huolellisuutta'. Hakijavelkoja ja jako-osuuksia saaneet muut velkojat taas vetosivat *Ollisen* lausumaan, jonka mukaan valtio »vastaa vain siitä, että lain säännösten mukainen eksekutio tapahtuu, mutta ei eksekution tuloksesta.»[11] Lausuma todisti velkojien mielestä, ettei huolenpitovelvollisuus koskenut — eikä voinut koskea — UL:n mukaista pakkohuutokauppaa.[12]

Ratkaisun KKO 1969 II 66 analyysi voidaan aloittaa selvittämällä, miten kyseinen ydinkysymys ratkaistiin. Korkeimman oikeuden perustelut eivät anna yksiselitteistä vastausta kysymykseen, katsottiinko tavanomaisoikeudellisen huolenpitovelvollisuuden olevan velkojan osalta analogisesti voimassa kiinteistöek-

[11] Näin *Ollinen* I s. 19—20.

[12] Ollisen lausuma ei oikeassa asiayhteydessään itse asiassa tue kielteistä kantaa. Ollinen tarkoittaa — vanhempaan saksalaiseen kirjallisuuteen viitaten — ettei valtio ole vastuussa siitä, että eksekuutio johtaa velkojia tyydyttävään tulokseen. Toisin sanoen valtio ei takaa, että velkoja eksekuution avulla saa suorituksen — mikä on itsestäänselvyys. Sen sijaan Ollinen ei ota lausumallaan nähdäkseni kantaa siihen, aiheuttaako sinänsä laillisen eksekuution erityinen vahingollisuus velalliselle eksekuutiotoimen pätemättömyyden tai rajoituksia eksekuutioon ryhtymiselle. Tosin voitaneen pitää todennäköisenä kirjallisuusviittausten perusteella, ettei UL:n järjestelmään Ollisen mielestä kuulunut rajoituksia velkojan 'laillisen' oikeuden käyttämisessä. Saksan ZPO oli alkuperäisessä vuoden 1879 muodossaan samankaltaista jyrkkää velkojanoikeutta kuin UL:ikin. Molemmissa järjestelmissä velallista suojaavat säännökset olivat vähäisiä ja kasuistisia. ZPO:ssa velallisensuoja kuitenkin kehittyi nopeasti Ollisen ajan jälkeen. Kehitys ilmeni aluksi muuttumattomien säännösten uudessa tulkinnassa. 1970-luvulla saatettiin osittaisuudistuksella voimaan erittäin tehokas velallisensuoja, jolla velallista pyritään turvaamaan erityisesti realisointitappioilta. Keskeiset normit ovat ZPO 765a § ja 817a §. Ks. lähemmin *Gerhardt,* Vollstreckungsrecht s. 101 ja 225—226 sekä *Grunsky,* Grundzüge des Zwangsvollstreckungs- und Konkursrecht s. 94 ss, erityisesti 104.

sekuutiossa. Käytetty sanamuoto antaa kuitenkin oikeutuksen olettamukseen, että vastaus oli kielteinen: huolenpitovelvollisuus ei ainakaan sellaisenaan vallitse. Tulkinta on itse asiassa varsin edullinen velalliselle. Kyseisestä velvollisuudesta suoraan johdettu rajoitus kohdistuisi käsitteellisesti yksinomaan velkojaan. Velkoja ei voisi — vahingonkorvausvastuun uhalla — käynnistää eksekuutiota. Koska ulosotossa ei pääsääntöisesti ratkota aineellisoikeudellisia vastuukysymyksiä[13], eksekuutiomenettelyssä voisi tulla arvioitavaksi ulosottoviranomaisen, ei velkojan menettelyn lainmukaisuus.

Sen sijaan ratkaisu KKO 1969 II 66 vahvistaa *ulosottoviranomaiseen* kohdistuvan oikeusohjeen. Huutokaupan toimittajan on odotettava, kunnes »ilmeisesti nopeasti ohimenevä olosuhde, jossa myytävän omaisuuden hinta ei ole arvioitavissa» on lakannut. Oikeusohjeesta ei näin tulkittuna voida johtaa sen enempää ulosottoviranomaiseen kuin velkojaankaan kohdistuvaa muunlaista toimintavelvollisuutta. Selvää myös on, että tulkinta ei rajoita velkojan valtaa eksekuution vireillepanoon. Ulosmittaus varmistustoimineen voidaan kyseisen olosuhteen vallitsemisesta huolimatta suorittaa. Ongelmaton ei tämäkään tulkinta ole. Avoimeksi jää muun muassa, mikä on kyseisen myymisestä pidättäytymisvelvoitteen — joka ilmeisesti on voimassa myös irtaimistoeksekuutiossa — suhde tilityksen määräaikoihin. Olosuhdetta voidaan kuitenkin pitää sellaisena tilitysaikaa pidentävänä viivytyksenä (UA 32.2 § 162/85), jota ulosottomies ei voi välttää.

> Pitäydyttäessä tässä tulkinnassa herää luonnollisesti kysymys, mitä olosuhteita mainittuun tosiseikastoon voidaan sisällyttää. Ratkaisussa KKO 1969 II 66 katsottiin, ettei epätietoisuus julkisoikeudellisen rajoituksen olemassaolosta ja/tai laajuudesta perustanut ulosottomiehelle velvollisuutta lykätä pakkomyyntiä.[14]
>
> Läheisen vertailukohteen muodostavat kaavoitusmääräykset. Kaavan laatimis- tai muuttamisvaihe saattaa pitkäksi ajaksi jättää kiinteistön omistajan epätietoisuuteen hänen kiinteistönsä todellisesta arvosta. Myös eksekuutio tapahtuu tällöin olosuhteissa, joissa hinta ei ole — ainakaan luotettavasti — arvioitavissa. Kuitenkaan eksekuutiota ei voida siirtää odottamaan epävarmuustilan päättymistä: tällainen tulkinta siirtäisi kiinteistön vuosiksi panttivelkojien ja muiden velkojien ulottumattomiin.
>
> Ratkaisun KKO 1969 II 66 perusteluissa onkin korostettu, että esteen

[13] Poikkeuksena on kirjallisuudessa kritisoitu UL 9:8:n säännös, jonka nojalla ulosotonhaltija voi tutkia *ulosottomieheen tai ulosottoapulaiseen* kohdistetun vahingonkorvausvaatimuksen. Säännöksestä ks. *Linna* SPL 1985 s. 288—293 ja *Halila-Havansi* s. 312—313.

[14] Hovioikeuden mielestä epätietoisuus — olettaen että se saattoi vaikuttaa huutokauppahintaan — muodosti lykkäämisperusteen. Kun huutokauppa vastoin kyseistä lykkäämisvelvollisuutta oli toimitettu, seurauksena oli huutokaupan pätemättömyys, joka voitiin saattaa valitusteitse voimaan.

on, johtaakseen eksekuution lykkäytymiseen, oltava *ilmeisen nopeasti ohimenevä olosuhde.* Rajaus on hyvin perusteltu, joskin siitä seuraa, ettei huomattavakaan ja suuriin realisointitappioihin johtava epävarmuus velvoita ulosottomiestä siirtämään pakkomyyntiä, jos epätietoisuus lakkaa vasta kaukana tulevaisuudessa.

Tyypillisin epävarmuustilanne, joka muodostaa eksekuution esteen, on velallisen oikeusaseman oikeudellinen riitaisuus. Toisin sanoen sivullinen väittää omistavansa eksekuution kohteena olevan esineen, eikä tilanne kuulu UL 4:10:n kaltaisten ekstinktiivisten erityissäännösten piiriin. Esineen menettämisriski huutokaupan jälkeen johtaa sen polkumyyntiin.[15] Oikeuskäytännössä eksekuutio on näissä tapauksissa keskeytetty sivullisomistajan hakemuksesta ja tämän intressissä.[16]

Velallisen näkökulmasta riitaisuus, päättyipä se hänen/pakkohuutokauppaostajan tai sivullisen eduksi, johtaa jo *sellaisenaan* realisointitappioihin. Näin tapahtuu erityisesti silloin, kun kyseinen eksekuutiojärjestelmä ei sisällä velallista suojaavia erityissäännöksiä. Voidaan siis katsoa, että eksekuutio on keskeytettävä myös *velallisen* hakemuksesta. Jos ratkaisun KKO 1969 II 66 oikeusohje ymmärretään esittämälläni tavalla, eksekuutio on keskeytettävä määrätyissä tilanteissa *viran puolesta,* jos riitaisuudella on olennainen vaikutus kauppahinnan määräytymiseen ja riita ratkeaa lainvoimaisesti kohtuullisen ajan kuluessa.

Ratkaisua KKO 1969 II 66 analysoitaessa on toinenkin näkökulma mahdollinen. Tapauksessa on ratkaistu, mitä tietoja huutokaupan toimittajan on annettava pakkomyynnin kohteesta ja sen oikeudellisista suhteista. Mainittu huutokaupan toimittajan tiedonantovelvollisuus on käsitteellisesti pidettävä erillään huutokauppaehdoista.[17] Erolla on ilmeisiä vaikutuksia määriteltäessä, mitä seuraamuksia norminvastaiseen menettelyyn liittyy. Ulosottokäytännössä vakiintuneita huutokauppaehtoja on tavanomaisoikeudellisesti pidetty tyhjentävinä.[18] Muita ehtoja ei saa käyttää. Kielletty ehto on lähtökohtaisesti tehoton. Tehottomuuden toteaminen edellyttää kuitenkin UL:n mukaista valitusta.[19] Valituksen johdosta ehto on jätettävä huomiotta tai, jos se on saattanut vaikuttaa huutokaupan lopputulokseen, huutokauppa on kumottava.

[15] Ks. esim. *Zitting,* Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa s. 50 ja *Olsson,* Om köparens borgenärsskydd s. 97 alaviite 6.

[16] Ks. *Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista s. 394 ss. Esimerkiksi ratkaisuissa KKO 1931 II 367, KKO 1934 II 499 ja KKO 1937 I 17 ulosotto on Ellilän mukaan keskeytetty *sivullisen* intressissä, koska on ollut todennäköistä, että riita päättyy sivullisomistajan voittoon. Sivullisomistaja on näin välttynyt pakkohuutokauppaostajan mukaanvetämisestä moiteprosessiin.

[17] Vrt. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 633 ja 660—664, joka näyttää tarkastelevan kaikkia huutokaupan toimittajan lausumia yhtenä kokonaisuutena.

[18] Ks. *Ollinen* II s. 36.

[19] Ks. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 660 alaviite 142.

Tiedonantovelvollisuuden laajuutta ei voida määritellä yleisin ja ehdottomin säännöin.[20] Periaatteessa huutokaupan toimittajan on annettava huutokauppaan saapuneille ne tiedot, mitkä tarvitaan myytävän oikeusaseman taloudellisen arvon määrittämiseen.[21] Relevantteja tietoja ovat muun muassa selvitys esineen käyttömahdollisuuksista, siihen kohdistuvista sivullisen oikeuksista ja velallisen käyttövallan epänormaaleista rajoituksista. Mainitut tiedot ulosottomiehen on niiden keskeisyydestä riippuen annettava kuulutuksessa[22] tai huutokauppatilaisuudessa tai molemmissa.

Kuulutuksella ja huutokauppatilaisuudessa tehtävällä ilmoituksella on erilainen funktio, mitä valottaa erinomaisesti ratkaisu KKO 1969 II 107. Ratkai-

[20] Käytännössä erot huutokauppaehdon, ilmoituksen ja laintulkintakannanoton välillä saattavat olla hiuksenhienot. Jos huutokaupan toimittaja ilmoittaa, että kiinteistöllä sijaitseva kone seuraa pakkohuutokauppassa, kyseessä on huutokauppaehto. Jos ilmoitus taas sisältää maininnan, että koneen mukanaseuraaminen on epävarmaa, hän täyttää tiedonantovelvollisuutensa: ostaja voi muodostaa kuvan siitä, mitä hänen kannattaa tarjota. Ks. prop. 1980/81:8 s. 608—610, jossa luetellaan esimerkkejä siitä, mitä sääntö »alla upplysningar lämnas som är av betydelse för spekulanter» käytännössä tarkoittaa. Patentin pakkomyynnissä on ilmoitettava, ettei myynti vaikuta jo myönnettyihin lisensseihin, pantatun esineen myynnissä on ilmoitettava mitä seuraa UL 4:12:ää vastaavasta UB 8:11:stä jne. — Laiminlyönnin tai virheellisen ilmoituksen seuraamuksiin palataan jäljempänä.

Jos vihdoin huutokaupan toimittaja ilmoittaa vakiintuneen kannan mukaisesti, että kiinteistö myydään kaikkineen mitä siihen 'lain' mukaan kuuluu, ja lisää, että hänen käsittäkseen lakia on tässä tapauksessa tulkittava siten, että kone seuraa kaupassa, on kyseessä laintulkintakannanotto. Tulkinnan virheellisyys ei pääsääntöisesti voi johtaa huutokaupan kumoutumiseen.

[21] Ks. *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 366—369 ja *Andersen,* Auktioner s. 214 ss. ja 453—464. Eri asia on, mitä selvitystä huutokaupan toimittajan on virkavastuun uhalla hankittava ja miten hänen on varmistauduttava tietojen paikkansapitävyydestä. Ratkaisussa KKO 1975 II 18 lähdettiin siitä, että huutokaupan toimittaja ilmoitti vain hankkimiinsa virallisiin asiakirjoihin sisältyvät tiedot ja että hän voi luottaa niiden oikeellisuuteen.

[22] Perinteisistä kuulutustiedoista ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 341, *Ollinen* I s. 112—122 ja *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 31—33. Julkaisemattomasta oikeuskäytännöstä ks. lisäksi Helsingin HO:n p. 10. 4. 1984 (U 1983/77):

Pakkohuutokauppaa vaadittiin kumottavaksi sillä perusteella, että kuulutuksesta oli puuttunut maininta tilan sijaitsemisesta meren rannalla. Pinta-alaltaan 0,288 hehtaarin suuruisen tilan pakkohuutokauppaa koskeneessa kuulutuksessa ei tosin ollut mainittu mitään siitä tilan arvoa korottavasta tekijästä, että tilalla oli merenrantaa 25—30 metriä, mutta kun toisaalta ei ollut mainittu sitäkään tilan arvoa alentavaa tekijää, että tilaa rasittivat 11 muun tilan hyväksi perustetut pysyvät tie- ja venevalkamarasitteet, HO katsoi kuulutuksen sisältävän sellaisen ilmoituksen kiinteistön laadusta kuin UL 5 luvun 18 §:n 1 momentissa tarkoitetaan ja hylkäsi vaatimuksen pakkohuutokaupan kumoamisesta. — Ratkaisu osoittaa, että hovioikeus punnitsi tietojen epätarkkuutta kokonaisuutena. Positiivisten tietojen puutteen kompensoi negatiivistenkin tietojen puuttuminen.

su on jossain määrin harhaanjohtavasti otsikoitu seuraavasti: Kun kiinteistön pakkohuutokauppaa koskevassa kuulutuksessa olisi pitänyt mainita, että ao. tilasta oli aikaisemmin myyty määräala, jonka erottamisoikeuden vakuudeksi oli vahvistettu kiinnitys tilaan, ja kun kuulutus huomioon ottaen määräalan suuruuden näin ollen ei sisältänyt sellaista ilmoitusta myytävän kiinteistön laadusta kuin UL 5 luvun 18 §:n 1 mom:ssa tarkoitetaan, pakkohuutokauppa kumottiin.

Ratkaisun asiakirjavihosta ilmenee, että tilan kokonaispinta-ala oli ollut noin 130 hehtaaria, ja siitä oli myyty kauppakirjan mukaan 128 hehtaarin määräala. Myöhemmin toimitetussa mittauksessa määräalan todellinen pinta-ala oli ollut 113 hehtaaria. Kuulutuksessa myytävän tilan pinta-alaksi mainittiin 130 hehtaaria. Huutokauppatilaisuudessa ulosottomies ilmoitti määräalan luovutuksesta todeten, että määräalan pinta-ala oli kauppakirjassa 128 hehtaaria. Hän ei suostunut ottamaan kantaa velallisen väitteeseen — joka sittemmin todettiin oikeaksi — että pinta-ala olisi todellisuudessa vain 113 hehtaaria ja myytävä kiinteistö kahden hehtaarin sijasta noin 17 hehtaaria.

Kuulutuksen tiedot olivat puutteelliset. Kuten velallisen valituksessa mielestäni täysin oikein todettiin, oikean pinta-alan ilmoittaminen olisi todennäköisesti tuonut huutokauppaan enemmän ostohalukkaita. Määräalan luovutustiedon puuttuminen antoi siis väärän kuvan siitä hintaluokasta, johon myytävä objekti oletettavasti sijoittuisi. On selvää, etteivät asiaa voineet enää korjata huutokauppatilaisuudessa annettavat tarkentavat tiedot. Samantekevää tältä kannalta on, onko erottamisoikeus kiinnitetty.[23] Merkitystä on vain sillä, kuinka olennainen määräalan luovutus on ollut, mihin arviointiin vaikuttavat pinta-alojen suhde, rakennusten sijainti, tiluskuvioiden arvonvaihtelut yms. Ratkaisun KKO 1969 II 107 tarkoittamassa yksittäistapauksessa pidän sen lopputulosta ilman muuta oikeana.

Huutokauppatilaisuudessa annetut 'tarkentavat' tiedot olivat puolestaan vääriä. Myös tämä olisi mielestäni johtanut huutokaupan kumoamiseen. Huutokauppaan saapuneet eivät virheellisten tietojen perusteella voineet päätellä myytävän omaisuuden arvoa. Virheellisyyteen voivat valituksin vedota sekä erehtynyt ostaja että realisointitappion kärsinyt velallinen.[24] — Kuulutuksen

[23] Kuulutusvaiheessa ei mielestäni voida ryhtyä ennakoimaan, kuinka todennäköistä on, että määräalan erottamisoikeus tullaan pysyttämään. Ratkaisussa KKO 1969 II 107 erottamisoikeuden kiinnittämisellä lienee viitattu siihen, että erottamisoikeus sisältyi alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen — myytäväksi ei missään olosuhteissa olisi voinut tulla ilmoitettu 130 hehtaarin tila.

[24] Jos taas huutokaupan toimittaja olisi huutokauppatilaisuudessa huomauttanut vain määräalan luovutuksesta antamatta tietoja sen sijainnista ja pinta-alasta, olisi kysymys puut-

funktiosta toisaalta seuraa, ettei siihen ole tarpeen sisällyttää kovin yksityiskohtaisia tietoja. Viittaus kiinteistön arvoon olennaisesti vaikuttavaan seikkaan kuten määräalan luovutukseen tai velallisen oikeuden riitaisuuteen riittää edellyttäen, että yleisölle annetaan yksityiskohtaisemmat tiedot huutokauppatilaisuudessa.

Mitä tietoja huutokaupan toimittajan on kiinteistöstä annettava UL:ssa nimenomaan edellytettyjen lisäksi, ei ole määriteltävissä yleisin säännöin. Selvää kuitenkin on, että kyseinen tiedonantovelvollisuus on olemassa — ulosottokäytännössä velvollisuus on nähty hyvinkin laajana.[25]

Hovioikeuden perustelut ratkaisussa KKO 1969 II 66 osoittavat hovioikeuden nähneen riitakysymyksen nimenomaan ongelmana ulosottoviranomaisen tiedonantovelvollisuudesta ja sen laiminlyönnin seurauksista. Toisin sanoen: huutokaupan kumoutuminen seurasi siitä, ettei huutokaupan toimittaja ollut velvollisuutensa mukaisesti antanut riittäviä tietoja myytävää omaisuutta koskevista seikoista. Tässä tapauksessa kyseinen seikka oli se, että suojelulaki ei vastoin valtioneuvoston päätöksen näennäistä sanamuotoa rajoittanut tulevan ostajan vallinta- ja käyttövaltaa. Lisäksi hovioikeus edellytti, UL:n totaalisesta vaikenemisesta huolimatta, erittäin pitkälle menevää ilmoitusvelvollisuutta — jopa kannanottoa julkisoikeudelliseen ennakkokysymykseen.[26]

> Ehkä tavallisin tilanne, jossa ilmoitusvelvollisuus aktualisoituu, on epävarmuus siitä, mitkä objektit seuraavat kiinteistön mukana pakkohuutokaupassa. Kysymys on ratkaistu eri tavoin eri eksekuutiojärjestelmissä. Suomalainen ratkaisu on yksinkertaisin: riski on siirretty kokonaan pakkohuutokauppaostajalle, joka vastaavasti saa hyödyn siitä, että tietty objekti vastoin hänen arviotaan seurasikin kiinteistöä. Ratkaisu on tapahtunut pääasiassa velallisen kustannuksella ja hänen suojastaan tinkien.

---

tuvasta tiedosta. Näin olennaisen seikan ilmoittamatta jättäminen olisi samoin aiheuttanut huutokaupan pätemättömyyden. Ilmeistä kuitenkin on, että virheellistä tietoa arvostellaan ankarammin kuin puuttuvaa tietoa.

[25] Ks. *Eilard,* Svensk exekution s. 233. *Pakkohuutokauppakäsikirja* (s. 112) mainitsee esimerkkeinä sähkönmyyntisopimuksen mahdollisen purkamisen ja uuden sopimuksen tekemisehdot sekä velkakirjojen kuoletuksesta aiheutuvat kustannukset. Ks. myös *Tepora* LM 1986 s. 852, joka toisaalta toteaa, ettei kyseinen informaatio »ole välttämätöntä sitovan kaupan aikaansaamiseksi.» Epäselvää on, voidaanko siteerattu lause tulkita kannanotoksi laiminlyönnin seuraamuksiin.

[26] Ulosottomies olisi joutunut antamaan ns. laintulkintakannanoton, johon ei mielestäni pääsääntöisesti voida kytkeä huutokaupan raukeamisseurauksia. Ennakkokysymyksestä yleensä ks. *Rekola* LM 1958 s. 613—630 ja *Merikoski,* Hallinto-oikeudellinen oikeussuojajärjestelmä s. 469—476. Ennakkokysymyksestä ulosotossa ks. *Ellilä,* Täytäntöönpanokeinot hallinnossa s. 36.

Ruotsissa ratkaisuna on ollut ulosottoviranomaisen kompetenssin lisääminen. Viranomainen voi toisaalta ratkaista kysymyksen itse tai keskeyttää menettelyn, kunnes asianosaisten välinen riita on lainvoimaisesti ratkaistu.[27] Preklusiivisen vaikutuksen liittäminen kompetenssinkäyttöön on tehnyt järjestelmästä monimutkaisen ja vaikeisiin ongelmiin johtavan.[28]

Tanskassa on päädytty käytännölliseen ratkaisuun käyttämällä kaksihintajärjestelmää. Jos 'kuuluvuusriita' on ulosottoviranomaisen tiedossa, huutokauppaehdot muotoillaan siten, että ostajan tarjoamaa hintaa korotetaan objektin arvolla, jos todetaan myöhemmin, että se kuuluikin kiinteistöön ja seurasi pakkomyynnissä. Käytännön taustaideana on sinänsä oikea ajatus, että ostajan etu ei niinkään vaadi hänelle myönteistä lopputulosta kuin varmuutta siitä, ettei kielteinen kanta johda epäsuhtaan tarjotun kauppahinnan ja saadun omaisuuden välillä. Ratkaisun heikkoutena on, että sitä voidaan käyttää vain, jos riita on ulosottoviranomaisen tiedossa.[29]

Suomessa kaksihintaratkaisu ei ole mahdollinen. Sen sijaan on mielestäni perusteltua katsoa, että ulosottomiehellä on ilmoitusvelvollisuus, jos hän tietää kysymyksen riitaiseksi.[30] Ostajan asiaksi jää, minkä merkityksen hän epävarmuustekijälle antaa.

Korkeimman oikeuden perustelut näyttävät osoittavan, että se on hylännyt hovioikeuden tarkastelukulman. Perustelut viittaavat tavanomaisoikeudelliseen normiin — tai suorastaan konstruoivat sen: normi estää ulosottoviranomaista tietyissä olosuhteissa toimittamasta UL:n mukaista pakkohuutokauppaa. Norminvastainen realisaatio on valitusteitse kumottavissa.

Normi on osa velallisensuojaa, ja se liittyy funktionaalisesti liiallisen ulosoton kieltoon. Kiellolla ja siitä johdetuilla rajoituksilla on traditionaalisesti ollut erittäin suuri merkitys Suomen ulosotto-oikeudessa, missä velallista suojaavat säännökset muutoin ovat vähäiset. Kielto on tästä syystä nähty kirjallisuudessa erittäin laajana. Se estää toteuttamasta ulosottoa »radikaalisemmalla tavalla» tai »laajemmalti» kuin oikeasuhtainen tarve vaatii.[31] Kiellon sovellutuksena mainitaan yleensä sääntö, että ulosmittaus ja pakkomyynti on rajoitettava määrällisesti siihen, mitä tarvitaan velkojan tyydyttämiseen.[32] Kielto joh-

[27] Ks. SOU 1966:7 s. 75 ss. ja *Walin-Lorichs* s. 54—59.

[28] Arvostelusta ks. *Olivecrona* SvJT 1973 s. 814—817. Vrt. *Walin* SvJT 1973 s. 820.

[29] Ks. *Andersen,* Auktionsretlige emner s. 14 ss.

[30] Ks. *Koulu* LM 1980 s. 864.

[31] Lainaukset ovat Ellilältä. Ks. *Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista s. 282—283 ja *sama,* Yleiset opit s. 338. Liiallisen ulosoton kiellosta uudemmassa kirjallisuudessa ks. *Halila-Havansi* s. 117—118.

[32] Tässä muodossa ei kielto aktualisoidu ratkaisussa KKO 1969 II 66. Hakijavelkojan saatava oli huomattavasti suurempi kuin mitä huutokauppa tuotti. Jutun asiakirjoista ei

taa siis etupäässä kvantitatiivisiin rajoituksiin.

Liiallisen ulosoton kiellossa on piirteitä yleisestä julkisoikeudellisesta suhteellisuusperiaatteesta.[33] Suhteellisuusperiaate johtaa myös kvalitatiivisiin rajoituksiin; valitun toimenpiteen tulee olla järkevässä suhteessa sillä tavoiteltuun, sinänsä täysin lailliseen päämäärään. Lisäksi toimenpiteellä tulee tähdätä juuri siihen päämäärään, jota varten kompetenssi on lakiin sisällytetty.[34] En näe estettä sille, että myös liiallisen ulosoton kiellon katsotaan samalla tavoin ohjaavan eksekuutiomuodon ja realisoinnin ajankohdan valintaa.

Ratkaisusta KKO 1969 II 66 johtamani eksekuutionormi on ainakin eräissä tapauksissa kiistatta jo voimassa. Pidän selvänä, että ulosottomiehen on UA 32.2 §:n *tilitysajan* rajoissa pidätyttävä myynnistä ajankohtana, joka on epäedullisiin kiinteistön realisoimiselle. Kyseisissä rajoissa hänen on lykättävä viran puolesta eksekuutiota, kunnes kiinteistön arvoon olennaisesti vaikuttava tosiseikasto on toteutunut tai jäänyt toteutumatta. Käytännössä on muun muassa pidetty yleisenä sääntönä, ettei huutokauppaa kuuluteta, ennen kuin kiinteistön ulosmittaus on saanut lainvoiman, vaikkei menettelylle UL:n mukaan mitään estettä olisikaan. Sääntö vastaa kuitenkin kyseistä velvollisuutta. Muina seikkoina, jotka vaikuttavat myyntiajankohdan valintaan, lienee otettava huomioon omistussuhteiden riitaisuus ja vireillä oleva lunastusmenettely, kiinteistötoimitus tai rakennuslupahakemus.[35]

Todellisiin ongelmiin joudutaan silloin, kun ratkaisun KKO 1969 II 69 tarkoittama kvalifioitu olosuhde estäisi huutokaupan toimittamisen ennen UA 32 §:n määräajan tai legaalisen panttioikeuden voimassaoloajan päättymistä. Väistyykö kyseisessä tilanteessa tavanomaisoikeudellinen pidättymisvelvollisuus vaiko kirjoitettuun lakiin suoraan tai implisiittisesti sisältyvä toimimisvelvollisuus? Kannanotto edellyttää tosiasiallisesti sääntöjen asettamista keskinäiseen tärkeysjärjestykseen.

---

ilmene, olisiko edes velallisen käyväksi hinnaksi väittämä 3,5—4 milj. markkaa riittänyt hakijan tyydyttämiseen.

[33] Ks. esim. *Konstari,* Harkintavallan väärinkäytöstä s. 64.

[34] Tarkoitussidonnaisuudesta ks. *Uotila-Laakso-Pohjolainen-Vuorinen* s. 43—44. Tarkoitussidonnaisuus saa myös ulosotto-oikeudellisia seuraamuksia, jos se katsotaan osaksi liiallisen ulosoton kieltoa. Ulosmittauksen varmistustoimia ei esimerkiksi saa toteuttaa — vastoin vallitsevaa ulosottokäytäntöä ja ilman että konkreettinen hukkaamisvaara on olemassa — niin jyrkkinä, että niiden avulla velallinen pakotetaan ulosmittausvelkojan saatavan suorittamiseen. Kyseisessä tarkoituksessa tapahtunut velallisen elinkeino-omaisuuden haltuunotto UL 4:17:n nojalla on liiallisen ulosoton kiellon vastainen. — Varmistustoimien ylimitoituksella tapahtuva painostaminen on tietenkin ehdottomasti kiellettyä silloin, kun sillä halutaan pakottaa velallinen suorittamaan muita ulosotossa olevia velkoja kuin ne, joista ulosmittaus on suoritettu.

[35] Ks. prop. 1980/81:8 s. 562.

Epäselvyyttä ei liene siitä, että UA 32 §:n toimimisvelvollisuus väistyy — mikä on pääteltävissä jo säännöksen sanamuodostakin.[35a] Tilityksen viivästyminen ei merkitse velkojalle olennaista oikeudenmenetystä. Loputtomiin eksekuutiota ei kuitenkaan voida lykätä. Jos tilapäiseksi oletettu olosuhde ei lakkaa kohtuullisen ajan kuluessa, eksekuutio lienee toimitettava sen jatkumisesta huolimatta. Sen sijaan legaalisen panttioikeuden voimassaoloaikaa sääntelevä ehdoton aikamääre lienee ehdoton tässäkin suhteessa. Toisin sanoen *eksekutiivinen pidättymisvelvollisuus ei ole voimassa, jos se johtaisi ehdottoman aikamääreen ylittämiseen.* Relatiivinen määre ei tuota hankaluuksia: ratkaisun KKO 1969 II 66 vahvistama kvalifioitu olosuhde ei keskeytä eksekuutiota esimerkiksi KiinA 22.3 §:n mielessä.

c. Sisältyykö eksekuutiojärjestelmään muita eksekuution esteitä?

Ratkaisu KKO 1969 II 66 koskee periaatteellisesta tärkeydestään huolimatta vain kapea-alaista erityistapausta. Tästä syystä voidaan kysyä, onko legaalisen panttivelkojan valta eksekuution käynnistämiseen ja loppuunsaattamiseen kaikissa muissa tapauksissa rajoittamaton.[36] Useat oikeuspoliittiset syyt puoltaisivat tehokkaita rajoituksia. Saatavien korkea-asteisesta etuoikeudesta johtuen monet 'yleiset' suojajärjestelyt menettävät merkityksensä. Näin tapahtuu muun muassa Suomen ulosottojärjestelmässä, jossa muita velkojia suojaava järjestely, alin hyväksyttävä tarjous, samalla välillisesti saattaa yksittäistapauk-

[35a] Vrt. *Tepora,* LM 1986 s. 841, joka korostaa UA 32 §:n pääsäännöstä tehtävien poikkeusten ahdasta tulkintaa. Tepora ei kuitenkaan ota kantaa tähän erityiskysymykseen.

[36] Kyseessä on samalla osa laajasta ongelmasta, tuleeko arvokkaan objektin ulosmittaus määrältään vähäisestä saatavasta (ns. bagatellisaatavasta) ylipäätään sallia. Kysymys on ollut esillä erityisesti saksalaisessa kirjallisuudessa. Ks. *Baur-Stürner* s. 20 ja oikeuskäytännöstä KTS 1982 s. 146 selostettu ratkaisu LG Lüneburg 31. 8. 1981. Ratkaisussa katsottiin, että kiinteistöeksekuutioon voitiin ryhtyä 224 DM:n saatavasta vain siinä tapauksessa, että irtaimistoeksekuutiota oli ensin turhaan yritetty. Perustelujen mukaan muussa tapauksessa hakemus kiinteistön ulosmittaamisesta olisi tullut hylätä »(u)nter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit.»

Vastaavanlainen kannanotto esiintyy eduskunnan oikeusasiamiehen kertomuksessa vuodelta 1983 (s. 81). Oikeusasiamies antoi huomautuksen ulosottoapulaiselle, joka oli ulosmitannut 41,50 markan saatavasta velallisen henkilöauton. Perusteena oli, että viimeksimainittu oli ulosmitannut perittävänä olleeseen maksuun verrattuna *kohtuuttoman* arvokkaan esineen.

Erityisesti kiinteistöjen ulosmittaaminen pienistä saatavista on oikeuspoliittisesti ja kansantaloudellisesti epäonnistunut ratkaisu. Voimaantulevat vallintarajoitukset ja mahdolliset realisoimistappiot eivät ole järkevässä suhteessa siihen velkojan intressiin, jonka tyydyttämiseen ulosotolla pyritään.

sissa suojata myös velallista alihintaan myynneiltä.[37] Jos myynti toimitetaan korkea-asteista etuoikeutta nauttivasta saatavasta, alimman hyväksyttävän tarjouksen välillinen suojavaikutus katoaa: myynti voidaan, ellei velallista suojaavia *muita* säännöksiä ole, toimittaa, jos tarjottu hinta kattaa täytäntöönpanokulut ja osan hakijan saatavasta.

Tanskalaisessa kirjallisuudessa onkin kiinnitetty huomiota siihen[38], että sopimusperusteinen panttivelkoja saattaa olla tosiasiallisesti pakotettu suorittamaan korkea-asteista etuoikeutta nauttivan saatavan velallisen puolesta — mitä päämäärää kyseistä velkojaprivilegiota säädettäessä tuskin on ajateltu. Yhtä vähän oikeuspoliittisesti toivottavaa on, että etuoikeus johtaa siihen, että kiinnitysvelkojan on esiinnyttävä ostajana, vaikkakin tähän ratkaisuun realisointitappioiden estämiskeinona on UL:ssa päädytty.[39]

Säädettävän lain kannalta korkea-asteisen etuoikeuden aiheuttamia realisointitappioita voidaan ehkäistä kahdella tavalla. *Ensimmäinen* tapa on kontrolloida tarjotun kauppahinnan kohtuullisuutta. Kontrollointi on toimitettavissa teknisesti eri tavoin, joista yhdestä UL:n säätämisen yhteydessä vartavasten luovuttiin. UL:ia edeltävä oikeus määräsi, että kiinteistön pakkohuutokaupassa tehtyä tarjousta ei ilman velallisen suostumusta saanut hyväksyä, ellei tarjottu hinta noussut ¾ osaan siitä, mihin kiinteistö oli arvioitu.[40] UL:sta vastaava säännös jätettiin pois, koska sen katsottiin rajoittavan liiaksi velkojan oikeutta.[41]

Toinen tapa ehkäistä realisointitappioita on asettaa tarjouksen hyväksymisen ehdoksi se, ettei korkeampaa kauppahintaa todennäköisesti voitaisi uudessakaan huutokaupassa saavuttaa. Kyseistä sovellutusta on käytetty muun muassa Ruotsissa sekä FfL:ssä että UB:ssa (12:40.2).[42]

---

[37] Ks. LVK 1891 s. 167.

[38] Ks. edellä jakso 2.2.2.

[39] Ks. jäljempänä jakso 6.4. Velkojan esiintyminen ostajana on toisaalta ristiriidassa sen edellä esitetyn käsityksen kanssa, jonka mukaan velallinen on erityisen suojan tarpeessa silloin, kun hänen velkojansa on samalla pakkohuutokauppaostaja. Ks. edellä alaviite 6.

[40] Ks. *Montogomery,* Föreläsningar öfver utsöknings-balken s. 65 ja *Wrede,* Ulosottotoimi s. 342. Järjestely oli ilmeinen jäänne ajalta, jolloin nykyisenkaltaista pakkohuutokauppaa ei tunnettu, vaan velkojan tuli tyytyä ottamaan kiinteistö itselleen saatavansa suoritukseksi sille määrätystä hinnasta.

[41] Vastaavalla kannalla oli alunperin myös Saksan oikeus. Myöhemmin funktioltaan samankaltainen säännös lisättiin ZPO:iin osittaisuudistuksella (ZPO 817a §). Ks. *Drischler* KTS 1979 s. 146—147 ja *Baur-Stürner* s. 244 ja 250. Oikeuskäytännöstä ks. *KTS 1980* s. 418—419 selostettua ratkaisua. Ks. myös edellä alaviite 12.

[42] Ks. *Olivecrona,* Utsökning s. 118—119 ja *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 269—270. Huuto voidaan säännöksestä huolimatta kuitenkin hyväksyä, jos kaikki intressitahot siihen

Molemmat toteuttamistavat ovat johtaneet soveltamisongelmiin. Ruotsalainen järjestelmä on vienyt — ratkaisujen NJA 1969 s. 540, NJA 1972 s. 75 ja NJA 1977 s. 823[43] perusteella arvioiden — ratkaisuvallan käytännössä kontrolloimattomaan delegoimiseen huutokaupan toimittajalle.[44] Näin on tapahtunut siitä huolimatta, että ulosottoviranomaisen menettely voidaan saattaa muutoksenhaulla hovioikeuden tutkittavaksi. Muutoksenhakuoikeus on jäänyt näennäiseksi ja, paradoksaalista kylläkin, ollut ilmeisesti yksi pääsyy järjestelyn ongelmallisuuteen. Samalla tarjouksen hypoteettinen hylkäämismahdollisuus vielä muutoksenhakuvaiheessakin on tuonut huutokauppaan uuden epävarmuustekijän, joka on omiaan vähentämään kiinnostusta. Saksalainen järjestelmä taas siirtää vastaavat ongelmat ns. tavallisen myyntihinnan (gewöhn-

suostuvat. Ruotsin JO:n mukaan vaaditaan huudon hyväksymiseen velkojien lisäksi velallisen suostumus. JO:n käytännöstä ks. *Gregow* SvJT 1984 s. 284—285.

[43] Ratkaisussa kiinteistön verotusarvo oli 150.000 kruunua, se arvioitiin eksekuutiossa 270.000 kruunun arvoiseksi ja myytiin 214.000 kruunun kauppahinnasta. Velallinen vaati valituksella huutokaupan kumoamista perusteluin, että todennäköisesti korkeampi kauppahinta voitiin saavuttaa uudessa huutokaupassa. Valitus hylättiin kaikissa oikeusasteissa. Hovioikeus perusteli valituksen hylkäämistä sillä, ettei velallinen ollut väittänyt eikä myöskään mistään käynyt ilmi, että huutokaupan aika tai paikka olisi sopimattomasti valittu tai että kiinteistöstä annettu informaatio olisi ollut puutteellista tai että kiinnostuneiden olisi ollut vaikeaa tutustua kiinteistöön. Alhainen hinta oli hovioikeuden arvion mukaan johtunut siitä, että ostajan tuli suorittaa epätavallisen suuri osa kauppahinnasta käteisenä. Tästä syystä ei voitu olettaa, että huomattavasti korkeampaa hintatasoa voitaisiin saavuttaa uudessakaan huutokaupassa. HD yhtyi viimeksimainittuun perusteluun myös pakkokaupan (underhandsförsäljning) osalta. Korkeampaa kauppahintaa ei sen arvion mukaan voitu otaksua saavutettavan pakkohuutokaupallakaan.

[44] Tämä johtuu etupäässä ratkaisusta NJA 1969 s. 540, jossa todettiin, että selvitykselle, johon vedottiin sen osoittamiseksi että huutokaupan toimittaja oli arvioinut tilannetta väärin, tuli asettaa suuret vaatimukset. Ratkaisussa kiinteistön verotusarvo oli ollut 360.000, eksekutiivinen hinta-arvio 380.000 ja tarjottu hinta 275.000 kruunua. Tarjous hyväksyttiin, ja velallisen valitus hylättiin. Ratkaisusta ks. *Olivecrona,* Utsökning s. 178. Ratkaisu NJA 1969 s. 540 on selvästi vaikuttanut hovioikeuskäytäntöön. Viimeksimainitusta ks. RH 1984 s. 8 38:84.

Samaa järjestelyä on käytetty Tanskan RPL 576.2 §:ssä, jossa lisäksi on täydentävä säännös, että kustannukset suoritetaan valtion varoista, ellei myöhemmässä huutokaupassa saavuteta korkeampaa tarjousta. Ks. *Andersen,* Auktioner s. 347—349 ja *sama* J 1978 s. 410—412. RPL poikkeaa kuitenkin UB:sta siinä, ettei muutoksenhaku ulosottoviranomaisen ratkaisuun, jolla uusi huutokauppa on päätetty järjestää tai jättää järjestämättä, ole sallittu. Valitusta ei myöskään voida perustaa siihen, että viranomainen on lyönyt laimin velvollisuutensa menetellä RPL 576.2 §:n määräämällä tavalla. Muutoksenhakukiellon avulla vältetään monet hankaluudet ja tulkintaongelmat, joita syntyy Ruotsin UB:n käyttämässä sovellutuksessa. Tanskalaisessa kirjallisuudessa RPL 576.2 § ei olekaan herättänyt kritiikkiä, vaan säännöstä on pidetty onnistuneena.

liches Verkaufswert) määrittelyyn.[45]

Eksekuution aloittamisvallan rajoittaminen on yleensä toteutettu antamalla muille intressitahoille, erityisesti panttivelkojille, mahdollisuus lunastaa hakijavelkojan saatava. Toteutus merkitsee lähinnä vain edellä mainitun tanskalaisen käytännön — jossa muut intressitahot suorittavat realisaatiotappioiden välttämiseksi kiinteistöön kohdistuvia privilegioituja saatavia — legalisointia. Lunastamismahdollisuus ei sinänsä ratkaise perusongelmaa, miten estetään korkea-asteista etuoikeutta nauttivaa velkojaa käyttämästä väärin privilegioitua asemaansa.

Voimassaolevan oikeuden kannalta velallisen suoja on aukollinen. Tosin voitaisiin mahdollisesti katsoa, että liiallisen ulosoton kiellosta[46] seuraisi myös, että huutokaupan toimittaja voisi kieltäytyä hyväksymästä ilmeisen alihintaista tarjousta. Tulkinta ei ole mahdoton, sillä Ruotsissa katsottiin vuoden 1877 UL:n lähes identtisen normiston aikana, että kyseinen hylkäämisoikeus oli olemassa ilman nimenomaista säännöstäkin. Vasta vuonna 1967 lakiin lisättiin mainittu säännös.[47] Kiinteistöeksekuutiota koskevissa yhteyksissä hylkäämisoikeuteen ei viitattu, mikä antaa aiheen oletukseen, että hylkäämisoikeus rajoittui irtaimistoeksekuutioon. Suomen oikeudessa kyseinen tulkinta on jyrkästi torjuttu.[48]

Yksi velallisen suojaamismahdollisuus olisi vastoin vallitsevaa kantaa katsoa, että UL 4:2:n kohdentumissääntö ei koske legaalisia panttioikeuksia eikä korkea-asteisesti etuoikeutettuja saatavia.[49] Näin kyseisiin panttioikeuksiin sovelletaan yleistä ulosmittausjärjestystä, jolloin ulosmittaus kohdistuu pääsääntöisesti irtaimistoon ja velallinen voi käyttää osoitusoikeuttaan.[50]

---

[45] Ks. esim. *Gerhardt,* Vollstreckungsrecht s. 101 ss.

[46] Eräässä erityistapauksessa liiallisen ulosoton kielto estänee jo voimassaolevankin oikeuden mukaan pakkohuutokaupan määrältään vähäisestä, korkea-asteista etuoikeutta nauttivasta saatavasta. Jos kertyvä kiinteistötulo riittää kohtuullisessa ajassa peittämään legaalisen panttivelkojan saatavan, pakkomyyntiin ei saa ryhtyä. UL 4:24:ää on lisäksi viime aikoina tulkittu siten, että ulosottomies voi myös viran puolesta ottaa kantaakseen kiinteistötulon. Näin *Huhtinen* (Ulosotto) s. 114. Vrt. *Forsman* s. 177 alaviite 3.

[47] Kysymys oli kuitenkin erittäin riitainen, ja epäselvää oli, mihin oletettu hylkäämisoikeus perustui. Pidän todennäköisenä, että sen perustana oli laajasti nähty liiallisen ulosoton kielto. Hylkäämisoikeudesta ks. esim. *Olivecrona,* Förfarandet s. 130—132 ja *Hassler* s. 270—273 lähteineen.

[48] Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 477 ja *Halila-Havansi* s. 182—183. Aikaisemmasta oikeudesta ks. *Montgomery,* Föreläsningar öfver utsöknings-balken s. 63.

[49] Ks. edellä jakso 5.3.b.

[50] Tosin ylimääräisen ongelman muodostaisi, milloin irtaimistoon kohdentuminen koituisi siinä määrin muiden velkojien vahingoksi, että palaaminen UL 4:2:n sääntöön on vält-

Myös käyttöoikeuksia silmälläpidettäessä korkea-asteinen etuoikeus johtaa helposti oikeudenmenetyksiin. Erittäin pysyviksikin tarkoitetut käyttöoikeudet kuten tontinvuokraoikeus saattavat raueta, jos ne joutuvat vaihtoehtoisen tarjoamisen piiriin.[51] Vuokramies ei myöskään voi pysyvyyskiinnityksin suojautua korkea-asteisia etuoikeuksia vastaan. Korkea-asteiset etuoikeudet ovat ylemmällä etuoikeustasolla kuin mihin aikaprioriteettia nauttivat oikeudet voivat päästä. Käytännössä korkea-asteinen etuoikeus tuskin johtaa käyttöoikeuden raukeamiseen, sillä käyttöoikeus pysyttäen saatu tarjous riittää hakijana olleen etuoikeutetun velkojan saatavan suoritukseksi.[52]

Tiivistelmänä voidaan todeta, että ulosoton hakijan nauttima korkea-asteinen etuoikeus muodostaa todellisen vaaran velalliselle ja muille velkojille sekä teoreettisen riskin käyttöoikeuksien haltijoille. Suomen eksekuutiojärjestelmässä velallista ja muita velkojia suojaavat järjestelyt ovat erittäin aukollisia. Säädettävän lain kannalta tämän tulisi johtaa suureen varovaisuuteen sellaisten legaalisten panttioikeuksien luomisessa, joihin liittyy korkea-asteinen etuoikeus. Eksekuutiojärjestelmän ollessa nykyisellä vanhakantaisella perustalla korkea-asteisen etuoikeuden käyttäminen ilman riittäviä velkojaintressejä — ja nimenomaan määriltään pienten saatavien turvaajana — on osoitus *tasapuolisen* oikeuspoliittisen harkinnan puuttumisesta.

d. Legaalisen panttivelkojan realisointivalta useiden kiinteistöjen ollessa panttivastuussa

Jos useisiin kiinteistöihin kohdistuu sopimusperusteinen panttioikeus (eli ns. yhteiskiinnitys), KiinA 19.1 § antaa panttivelkojalle rajoittamattoman valintavallan. Velkoja voi harkintansa mukaan päättää, mitä kiinteistöjä hän vetää mukaan eksekuutioon tai mitä osaa yhteiskiinnitetystä saatavasta hän pakkohuutokaupassa kultakin kiinteistöltä vaatii.[53]

---

tämätöntä. Sen sijaan selvää lienee, että jos ulosoton kohdistaminen irtaimistoon ei puuttuvan etuoikeuden vuoksi tuo suoritusta legaaliselle panttivelkojalle, ulosottomiehen on ryhdyttävä jo alunperin kiinteistöeksekuutioon. Ks. Ruotsin osalta *Rodhe* s. 350 lähteineen.

[51] Ks. *Hakulinen,* Vuokraoikeus I s. 173—174 ja *Wirilander,* Maanvuokraoikeus s. 218.

[52] Vaara jää teoreettiseksi jo senkin takia, että privilegioidut velkojat harvoin ovat pakkohuutokaupan hakijoina.

[53] Näin *Nikupaavola* s. 368. KiinA 19 § antaa velkojalle realisointivallan myös lohkotilan omistajalle kuuluviin rakennuksiin. Ks. *Majamaa,* Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena s. 47 ja *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 462—463. Vrt. *Kartio* s. 223—224. Tepora korostaa oikeutetusti KiinA 19 §:n edellyttävän »nimenomaista erillistä lohkotilaan kohdistuvaa vaatimuksen esittämistä.» Lohkotilan joutuminen eksekuutioon ei

Siirtyminen rajoitetusta valintavallasta rajoittamattomaan tapahtui UL:n säätämisen yhteydessä[54], ja sen tausta-ajattelu on hahmotettavissa selvimpänä lakivaliokunnan mietinnöstä.[55] Valiokunta lähti siitä sinänsä oikeasta ajatuksesta, että yhteiskiinnitys oli kiinteistön omistajalle varattu etu. Yhteiskiinnityksen avulla omistaja voi käyttää hyväkseen koko sen vakuusarvon, jota kiinteistöt *yhdessä* edustivat ja joka oli kokonaisuutena suurempi kuin sen osien summa.[56] Vapaa valintavalta oli puolestaan yhteiskiinnitysvelkojalle annettu etu. Valintavallan avulla velkoja sai »nopeasti ja helposti rahansa takaisin pantista.» Vapaata valintavaltaa puolsi velkojan intressien lisäksi valiokunnan mielestä myös toinenkin seikka: jos vapaata valintavaltaa rajoitettaisiin, se johtaisi välttämättä kiinteistöjen rajoitettuun vastuuseen. Rajoitettu vastuu taas aiheuttaisi, että eksekuutioon joutunut kiinteistö vetäisi mukaansa joukon muitakin kiinteistöjä — mikä johtaisi helposti taloudelliseen pulaan.[57] Lopullisesti rajoitetun vastuunalaisuuden kuitenkin kaatoi se, että se ei soveltunut UL:n omaksumaan periaatteeseen, että aikaisemmin syntyneellä panttioikeudella oli ehdoton etuoikeus myöhemmin syntyneiden edellä. Se tekninen konstruktio, jota UL käytti tämän tavoitteen saavuttamiseksi, ei ollut sovitettavissa rajoitettuun vastuunalaisuuteen.[58]

Lausuttu osoittaa, että valiokunta tarkasteli yhteiskiinnitystä varsin suppeasta näkökulmasta. Näkökulma oli *sopimusperusteisen* panttivelkojan näkökulma. Vain tässä tyyppitilanteessa vallitsevat ne oikeuspoliittiset syyt, jotka — oikein tai väärin — tekivät vapaan valintavallan perustelluksi. Jossain määrin yllättävää on, että pakkokiinnityksen voimassaolosta huolimatta UL:n esitöissä ei kahta poikkeusta lukuunottamatta otettu huomioon muita kuin so-

hänen mukaansa »seuraa siitä, että kiinnitysvelkoja on kohdistanut vaatimuksensa kantatilaan eli käyttää tähän nähden itsenäistä sekundäärista muotoamisoikeutta.»

[54] Aikaisemman oikeuden epäkohdista ks. LVK 1891 s. 208—210 ja *Serlachius* s. 345.

[55] Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 45 ss./1894 vp. Samalle ajattelulle pohjautui myös aikaisempi lainvalmistelukunnan ehdotus. Ks. LVK 1891 s. 208—218.

[56] Näin lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 45/1894 vp.

[57] Näin mt. s. 46—47.

[58] Ks. mt. s. 47. Lainvalmistelukunta viittasi myös niihin »sotkuisiin oikeussuhteisiin», joihin rajoitetusti yhteisvastuullinen panttioikeus johtaisi. Ks. LVK 1891 s. 214.

Käsitys rajoitetun vastuun teknisestä soveltumattomuudesta UL:n järjestelmään oli virheellinen kuten Ruotsin oikeuden kehitys osoitti. UL:n laatijat olivat kuitenkin tässä suhteessa aikaansa edellä, sillä yhteiskiinnitykset ja yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen eksekuutio johtivat Ruotsin IF:ssä ja vuoden 1877 UL:ssa erittäin monimutkaiseen ja vaikeatajuiseen sääntelyyn — joskaan säännösten epäkäytännöllisyys tuskin oli vielä 1890-luvulla havaittavissa. Ruotsissakin ensimmäinen kritiikki on ajoitettavissa 1930-luvulle. JB:n valmisteluvaiheessa epäkohtia pidettiin jo niin ilmeisinä, että koko yhteiskiinnitysinstituution poistamista ehdotettiin. Ks. lähemmin *Koulu-Hämäläinen* s. 12—13 lähteineen.

pimusperusteisia panttioikeuksia. Tämä selittyy sillä, että yhteiskiinnitys ei KiinA:n mukaan pääsääntöisesti voinut syntyä pakkokiinnityksin. Pakkokiinnityshakemus oli aina kohdistettava yhteen kiinteistöön. Yhteiskiinnitys toisin sanoen edellytti, että omistaja oli antanut yhteiskiinnitykseen suostumuksensa. Poikkeuksena oli tuomioistuimen määräykseen tai maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen[59] perustuva kiinnityshakemus.

Valiokunnan johtotähdekseen ottama tyyppitilanne (haettu yhteiskiinnitys) jätti varjoonsa muut tapaukset, joissa vapaan valinnan periaate ei edes sen omista lähtökohdista ollut yhtä perusteltu.[60] Valiokunnan perusteluja ei nimittäin sellaisinaan voida soveltaa tapaukseen, jossa yhteisvastuu on ollut seurausta yhtenä yksikkönä kiinnitetyn kiinteistön jakamisesta (syntynyt yhteiskiinnitys).[61] Itse asiassa valiokunta käytti syntynyttä yhteiskiinnitystä taitavasti perustellakseen sitä, miksi myös yhteiskiinnityksen hakeminen tulisi sallia: yhteisvastuu — joka valiokunnan mielestä samalla merkitsi vapaata valintavaltaa — syntyisi joka tapauksessa, kun kiinnitettyjä kiinteistöjä ositettaisiin.

Valiokunta myönsi, että vapaan valintavallan hintana oli sen ajoittainen kohtuuttomuus.[62] Erityisesti ositustapauksissa säännön seuraukset olivat monasti »oikeudentuntoa perin loukkaavia». Nämä epäkohdat kuitenkin tulisivat lievennetyiksi niiden muutosten ansiosta, joita samanaikaisesti ehdotettiin KiinA 20 §:ään. Muutos mahdollistaisi yhteisen kiinnityksen keskinäisen jakamisen ja jaon kiinnittämisen. — Tältä osin vapaan valinnan puolesta tehty ratkaisu rakentui väärille edellytyksille, sillä KiinA 20 §:n turvajärjestelyt ovat jääneet kuolleeksi kirjaimeksi.

---

[59] Ks. *Serlachius* s. 309, joka korostaa, että MK 11:2:n määräaika ei saa olla vielä päättynyt kiinnitystä haettaessa.

[60] Näin lakivaliokunnan mietintö, s. 45.

[61] Kyseisessä tilanteessa ei tietenkään voida sanoa, että vapaa valinta aiheutuu pohjimmiltaan omistajalle myönnetystä edusta. Sen sijaan lainvalmistelukunnan pelkäämiä sotkuisia oikeussuhteita syntyisi epäilemättä tässäkin tapauksessa, jos vapaa valinta poistettaisiin.

[62] Saman oli todennut jo lainvalmistelukunta. Se kiinnitti huomiota erityisesti kahteen kohtuuttomuustapaukseen. Ensinnäkin saattoi jonkun kiinteistön omistaja päästä vapaaksi vastuunalaisuudesta, jos velka otettiin yhdestä kiinteistöstä, vaikka oli sovittu, että joku muu omistaja yksin tai kaikki pääluvun mukaisesti vastaisivat velasta. Tällöin maksamaan joutuneelle jäi vain mahdollisuus nostaa »mieskohtainen kanne toista asianosakasta vastaan siitä, mitä hän on tämän puolesta velan suoritukseen menettänyt.» Toinen väärinkäytösmahdollisuus syntyi silloin, kun jokin omistaja — joka saattoi olla »alkuperäinen asianosakas» tai ulkopuolinen — itse osti panttivelan itselleen, kuoletti kiinnityksen oman tilansa kohdalla ja otti koko summan toisen kiinteistöstä. Tätä vastaan omistajat voivat lainvalmistelukunnan mukaan suojautua tekemällä vastuunjakosopimuksen ja kiinnittämällä sen toistensa kiinteistöihin. Ks. LVK 1891 s. 217—218.

Useiden kiinteistöjen yhteisvastuu voi seurata myös legaalisesta panttioikeudesta, mikä on otettu huomioon pakkokiinnityskompetenssia sääntelevässä KiinA 12 §:ssä. Lainkohdan tarkoittama alkuperäinen yhteisvastuu on kuitenkin legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa harvinainen. Konneksiteettivaatimus aiheuttaa säännönmukaisesti, että maksunsaantioikeus muuttuu konkretisoituessaan kiinteistökohtaiseksi. Viimeistään maksuunpanon yhteydessä on ratkaistava, miten useisiin kiinteistöihin kohdistuva maksunsaantioikeus (esim. KiintVeroEOL:n kiinteistövero) jakaantuu eri kiinteistöjen kesken.[63] Jakoperuste ja sen toteuttamismenettely saattavat olla yksityiskohtaisesti säännellyt (esim. MPL) tai riippua jaon suorittavan viranomaisen tosiasiallisesti lähes vapaasta harkinnasta (esim. VerL). Teoriassa lienee katsottava, että myös viimeksimainitussa tapauksessa panttivelkojan huolenpitovelvollisuus ja konneksiteettivaatimus viime kädessä ohjaavat jaon suorittamista — käytännössä omistajan ja/tai muiden velkojien mahdollisuudet kontrolloida jaon perusteita lienevät olemattomat. Jaon jälkeen kukin kiinteistö on vastuussa vain omasta osuudestaan, ellei erityissäännös salli aikaisemman jaon 'purkamista' ja uutta maksuunpanoa.

Säännönmukaisesti legaalisen panttioikeuden luoma yhteisvastuu syntyy siis siten, että panttioikeuden rasittama kiinteistö ositetaan, mihin tapaukseen seuraava esitys keskittyy.

UL:n esitöistä ei voida päätellä, ajateltiinko vapaan valinnan periaatetta sovellettavan myös legaalisiin panttioikeuksiin KiinA 12 §:ssä nimenomaan säännellyn erityistapauksen lisäksi. Selvää lienee, että vapaan valinnan sääntö tulee sovellettavaksi silloin, kun useisiin kiinteistöihin on vahvistettu kiinnitys maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi. Kirjallisuudessa on kuitenkin itsestään selvyytenä oletettu, että vapaa valinta periaate on voimassa silloinkin, kun maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on voimassa salaisena panttioikeutena.[64] Mainittu kannanotto viittaa siihen, että KiinA 19 §:n on nähty ilmaisevan yleisen, kaikkia panttioikeuksia koskevan säännön.

(i). Kiinteistöpanttioikeuden vähiten käsiteltyjä ongelmia on, missä määrin panttivelkojan huolenpitovelvollisuus ja liiallisen ulosoton kielto rajoittavat periaatteessa rajatonta valinta- ja realisointivaltaa. Kirjallisuudessa on havaittavissa voimakas tendenssi eri perustein rajoittaa valintavaltaa. Rajoituksia on johdettu muun muassa UL 4:29.1:stä: yhteen kuuluvat kiinteistöt on vedettävä velkojan valinnasta huolimatta yhtenä kokonaisuutena mukaan ek-

[63] Kiinteistöveron jakamisesta ks. edellä jakso 3.3.a.

[64] Ks. *Nikupaavola* s. 232.

sekuutioon ja myytävä yhdessä.[65] Samoin on pakkomyynti lopetettava, jos yhdestä kiinteistöstä saatava hinta peittää kaikki velkojainluetteloon otetut saatavat, vaikka velkoja olisikin kohdistanut hakemuksensa kaikkiin kiinteistöihin.[66] Edelleen on oletettu, että vahvistettu erityiskiinnitys tai toinen yhteiskiinnitys eräissä tapauksissa muodostavat rajoituksia velkojan valinnalle, vaikkeivat UL tai KiinA 19 § kyseistä rajoitusta tunnekaan.[67]

Uudessa kirjallisuudessa on päädytty UL:n esitöiden valossa vielä radikaaleimpiin kannanottoihin. *Havansi* on oppikirjassa todennut suoraan, että panttaussopimuksen ehdoista tai edellytyksistä riippuen panttivelkoja saattaa olla »kokonaan vailla KiinA 19.1 §:n hänelle lupaamia 'mielensä mukaan' -valtuuksia vastuuvapautusten yms. suhteen.»[68] Havansin lausuma saa tukea erityisesti lohkotilojen panttivastuun realisoitumista koskevista empiirisistä havainnoista. Ulosottokäytäntöä selostettaessa on toistuvasti todettu, että velkoja »yleensä» tyytyy hakemaan maksua kantatilasta[69] tai että lohkotilan yhteiskiinnitysvastuu emätilan veloista ei »yleensä» aktualisoidu.[70] Perimiskäytäntö selittynee osaksi *Tammen* mainitsemilla ulkonaisilla tekijöillä: lohkomisesta pakkohuutokauppaan kuluu yleensä vuosia, jopa vuosikymmeniä, joten nopeasta inflaatiosta johtuen kantatila pystyy vaikeuksitta vastaamaan omista kiinnityksistään. Velkoja ei näe tarpeelliseksi kohdistaa maksuvaadetta lohkotiloihin. Toinen mahdollinen selitys on, että panttivelkoja katsoo olevansa velvoitettu ensisijaisesti vaatimaan maksua kantatilasta.[71]

Jos huolenpitovelvollisuus nähdään yleisenä panttioikeudellisena sääntönä, se saa merkitystä myös KiinA 19 §:n valintavallan käytössä. Jos kantatilan arvo epäilyksittä riittää yhteiskiinnitysvelkojan saatavan suoritukseksi eikä eksekuution kohdistaminen kantatilaan tuota velkojalle ylimääräisiä kustannuksia, huolenpitovelvollisuudesta mielestäni seuraa, että velkojan on *hakijana* ensisijaisesti vaadittava maksua kantatilasta. Huolenpitovelvollisuuden vaikutuksesta Suomen oikeus lähenisi siis Ruotsin oikeutta, jossa lohkotilojen vastuu suoraan ex lege on toissijaista.[72] — Jos taas yhteiskiinnitysvelkoja esiin-

[65] Näin *Nikupaavola* s. 338 ja 360 ss.

[66] Näin *Ollinen* I s. 132—134 ja II s. 18—19. Vrt. *Nikupaavola* s. 358 alaviite 27.

[67] Ks. *Nikupaavola* s. 352 ss.

[68] Näin *Havansi,* Esinevakuudet s. 313.

[69] Ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 204 alaviite 109.

[70] Näin *Tammi* SPL 1984 s. 107.

[71] Tähän viittaa se, että ratkaisun KKO 1976 I 1 asiakirjoissa velkoja nimenomaan perusteli, miksi maksua haettiin lohkotilasta.

[72] Ruotsin oikeudesta ks. esim. *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 64—65. Vaikka edellä esittämäni tulkinta hyväksyttäisiinkin, epäselvää on, voiko lohkotilan omistaja huo-

tyy valvovana velkojana muun velkojan käynnistämässä eksekuutiossa, hänen valvontaoikeudelleen ei voitane asettaa vastaavaa rajoitusta. Tätä voidaan perustella kahdella tavalla. Ensinnäkin mukaanpääsy toisen velkojan käynnistämään eksekuutioon merkitsee panttivelkojalle todellista etua, sillä hän säästyy ajanhukkaa ja kustannuksia vaativalta eksekuution käynnistämiseltä. Toiseksi KiinA 19. 2 §:stä seuraa, että lohkotilan pakkohuutokaupassa yhteiskiinnitykselle kertynyt jako-osuus luetaan yhteiskiinnitysvelkojan saamaksi suoritukseksi, vaikka hän ei jako-osuuttaan nostaisikaan.[73] Velkojan olisi siis vartavasten luovuttava lohkotilaan kohdistuvasta maksunsaantioikeudestaan, mikä voi tapahtua vapaamuotoisestikin.[74] Ei voitane kuitenkaan pitää kohtuullisena, että yhteiskiinnitysvelkojan tulisi yksipuolisesti luopua jako-osuudestaan lohkotilaan ilman varmuutta siitä, että kantatilan arvo riittää hänen saatavansa suoritukseksi.

(ii). Tämän tutkimuksen aiheen kannalta keskeinen ongelma on, miten legaalisen panttivelkojan realisointivalta määräytyy silloin, kun alkuperäinen kohdekiinteistö on ositettu. Ajateltavissa ovat seuraavat teoreettiset vaihtoehdot:

1) legaalisiin panttioikeuksiin sovelletaan sellaisenaan KiinA 19.1 §:n vapaan valinnan periaatetta, jonka drakonisuutta lievittävät panttivelkojan huolenpitovelvollisuudesta johtuvat rajoitukset,

2) legaalisiin panttioikeuksiin sovelletaan vapaan valinnan periaatetta siten täydennettynä, että saatavan suorittava kiinteistönomistaja saa legaalisen regressipanttioikeuden muihin vastuussa oleviin kiinteistöihin,

3) legaalista yhteispanttivastuuta ei synny, sillä vastuu jakaantuu automaattisesti tai velkoja on velvollinen suorittamaan jaon, tai

4) huolenpitovelvollisuus tai muu peruste estää velkojaa vaatimasta maksua lohkotilasta, toisin sanoen lohkotila vapautuu panttivastuusta.

Kirjallisuudessa *Caselius* ja *Nikupaavola* ovat lähteneet aksiomaattisesti KiinA 19 §:n vapaan valinnan analogisesta soveltamisesta. Nikupaavolan lausuma koskee yksinomaan salaista maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta, ja epäselväksi jää, mikä hänen kantansa muiden legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa on.[75] Caselius joutuu rinnastamaan legaalisen panttioikeuden sopimusperusteiseen todetessaan, että jakamattomuuden periaate ulottuu

---

lenpitovelvollisuuteen vedoten torjua hänen kiinteistöönsä kohdistetun maksuvaatimuksen. Ajateltavissa on, että vain alkuperäinen velallinen (eli yleensä emätilan omistaja) voi vedota velkojan menettelyn huolenpitovelvollisuuden vastaisuuteen.

[73] Näin *Nikupaavola* s. 375.

[74] Ks. *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 171—172.

[75] Ks. *Nikupaavola* s. 232 ja 260—261.

koko esineoikeuteen ja että tästä syystä legaalinen panttioikeus kohdistuu jakamisen jälkeen osituksessa syntyneisiin uusiin objekteihin aivan kuten muukin panttioikeus.[76]

Automaattinen regressipanttioikeus pehmentäisi ratkaisevasti vapaan valintavallan kohtuuttomuutta. Kyseinen ratkaisu on vanhastaan ollut käytössä merioikeudessa, ja ML 223 § sisältää siitä nimenomaisen säännöksen.[77] Regressipanttioikeus-konstruktiota on käytetty ilmeisestikin samassa tarkoituksessa myös kiinteistöoikeudessa: ratkaisussa KKO 1976 I 1 sen avulla on vältetty rajoittamattoman yhteisvastuun jyrkkyys. Yhteiskiinnitysvelkojan saatavan ulosottomiehelle suorittanut kiinteistön omistaja, joka ei ollut ollut velasta henkilökohtaisesti vastuussa, sai panttioikeuden muihin yhteisvastuussa oleviin kiinteistöihin. Tätä mahdollisuutta eivät UL ja KiinA ole ottaneet huomioon, ja regressioikeuden myöntäminen johtaakin väistämättä lainvalmistelukunnan UL:n esitöissä pelkäämiin 'sotkuisiin oikeussuhteisiin.' Ratkaisun KKO 1976 I 1 lopputulos on selitettävissä sillä, että yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen omistajien suhteisiin sovellettiin KiinA:n lisäksi *VKL:n* normeja. Saattamalla kyseiset oikeussuhteet siirron tai siirrosta riippumattoman regressivaateen[78] konstruoimisella VKL:n soveltamisalaan omistajalle voitiin antaa regressivaade muita yhteisvelallisia kohtaan. Regressivaateeseen voitiin tämän jälkeen liittää regressipanttioikeus ilman KiinA 20.2 §:n regressikiinnitystä.[79] — Koska

[76] Näin *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 167—168 ja 265. Ruotsin oikeudessa vapaan valinnan sääntö koskee vallitsevan kannan mukaan käteispanttioikeuksia. Ks. *Rodhe* s. 351.

[77] Sääntelyn perusteluista ja toteutuksen yksityiskohdista ks. HE 1974:116 s. 27—28. Ruotsin oikeudesta ks. SOU 1970:74 s. 152—153 ja *Rodhe* s. 351.

[78] Ratkaisussa KKO 1976 I 1 lohkotilan omistajan vaatiman regressipanttioikeuden riitauttanut toinen velkoja (pankki) nimenomaan kiisti sen, että omistaja olisi saanut VKL:n mukaisella *siirrolla* yhteiskiinnitysvelkojan alkuperäisen saatavan. Korkein oikeus ei kuitenkaan kiinnittänyt tähän kiistämisperusteeseen huomiota.

[79] Ks. *Nikupaavola* s. 397 verr. 403 ss., erityisesti 406 alaviite 27. Nikupaavola asettaa regressivaateen ehdoksi sen, että yhteisvelallisen on suoritettava maksu — jos maksajana on sivullinen kiinteistön omistaja tai sellainen yhteisvelallinen, jolla ei ole regressivelvollisuutta, regressivaadetta ei synny eikä panttioikeus myöskään siirry maksajalle. Toisaalta sillä, maksaako yhteisvelallinen velkojan saatavan vapaaehtoisesti vai peritäänkö se häneltä ulosottoteitse, ei Nikupaavolan mukaan näytä olevan merkitystä.

Ratkaisu KKO 1976 I 1 ei tue Nikupaavolan ensiksimainittua väitettä, jos lopputulos halutaan ymmärtää kannanottona regressivaateen syntymisedellytyksiin. Todennäköisempää kuitenkin on, että ratkaisu on osoitus siirtokonstruktion käytöstä. Siirronsaajana maksaja sai sen oikeusaseman, joka alunperin kuului ensimmäiselle velkojalle. Tulkintaa tukee korkeimman oikeuden perustelujen ja ratkaisun otsakkeen maininta, että »saatava oli siten *siirtynyt* (kursivointi minun) A:lle». Viittaus maksajan henkilökohtaisen vastuun puuttumiseen liittyy ratkaisua näin arvioitaessa siirron edellytyksiin: vain rajoitetussa vastuussa ole-

kantatilan omistaja käytännössä on useimmiten henkilökohtaisesti vastuussa velasta lohkotilan omistajan vastuun rajoittuessa esinevastuuseen, tosiasialliset erot ML:n legaaliseen regressijärjestelmään nähden jäävät erittäin vähäisiksi.

Legaalisen panttioikeuden jakaantuminen ex lege tai velkojan toimin olisi oikeuspoliittisesti onnistunut periaateratkaisu. Sen avulla vältettäisiin yhteisvastuun kohtuuttomuudet ilman regressijärjestelyjen monimutkaisuuksia. Päinvastoin kuin regressipanttioikeudelle rakentuva järjestelmä kyseinen ratkaisu merkitsisi ennakolta vaikuttavaa suojaa. Omistaja voi torjua hänen kiinteistöönsä kohdistuvan eksekuution, jolla pyritään toteuttamaan koko yhteisvastuu. Regressipanttioikeus taas antaa pohjimmaltaan jälkikäteistä suojaa. Toisaalta jakaantumisratkaisu merkitsisi luopumista panttioikeusjärjestelmän yhtenä peruspilarina pidetystä panttioikeuden jakamattomuuden periaatteesta.[80]

Lohkotilan täydellinen vapautuminen panttivastuusta säilyttäisi panttioikeusjärjestelmän selkeyden, joskin se oikeuspoliittisena ratkaisuna suosisi suuresti lohkotilan omistajaa. Ainoaksi ratkaisuksi se kelpaisi vain silloin, kun kantatilan arvo varmuudella riittää velkojan tyydyttämiseen. Legaalisiin panttioikeuksiin säännönmukaisesti liittyvä korkea-asteinen etuoikeus riittää erittäin suurella todennäköisyydellä täyttämään tämän ennakkoehdon.

Legaalisen panttivastuun jakaantumista ja lohkotilan ex lege vapautumista on käytetty rinnakkain eräissä erityissäännöksissä kuten MaanmittmaksuL:ssa ja VesitilJärjL:ssa. Kumpikin erityislaki käyttää samaa toteutusta. Laeissa määritellään kiinteistö, josta saatava on ensisijaisesti perittävä. Ellei periminen ensisijaisesta kiinteistöstä ole mahdollista, vastuu jakaantuu. Toissijaiset kiinteistöt ovat rajoitetussa panttivastuussa. Yksityiskohdissaan toteutukset kuitenkin poikkeavat toisistaan erityisesti toissijaisen vastuun määrittelyssä. Jos MaanmittmaksuL:n nojalla maanmittausmaksusta panttina oleva tila lohotaan, maksusta vastaa ensisijaisesti se tila, jonka omistaa alunperin panttina olleen tilan omistaja tai hänen perillisensä (6.2 §). Käytännössä säännös

valle maksajalle tapahtuva 'siirto' saa aikaan siirron oikeusvaikutukset eli siirtää maksajalle velkojan privilegioidun maksunsaantioikeuden.

Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa UL:ksi (LVK 1891 s. 217) katsottiin, että yhteiskiinnitetyn kiinteistön omistaja saattoi, velan ostettuaan ja *kiinnityksen oman tilansa osalta kuoletettuaan,* hakea koko velan määrän toisesta yhteiskiinnitetystä kiinteistöstä. Mitään viittausta mahdolliseen »mieskohtaiseen» regressikanteeseen lainvalmistelukunta ei tässä yhteydessä tee. Kiinnityksen kuolettamisen mainitseminen herättää vaikutelman, että muussa tapauksessa syntyisi lainvalmistelukunnan mielestä jatkossa kyseisen velan ostaneen omistajan kiinteistöön kohdistuva regressipanttioikeus. Ks. edellä alaviite 62.

[80] Jakamattomuusperiaatteen viimeaikaisesta kritiikistä ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 355.

varmistaa suurella todennäköisyydellä sen, että maksu tulee perityksi kantatilasta ja lohkotila tosiasiallisesti vapautuu muodollisesti tosin säilyvästä yhteisvastuusta. Lohkotilakin on osalukunsa mukaisessa vastuussa maksusta, mikäli panttina olleen tilan omistaja ei omista eikä ole omistanut yhtäkään lohkomisessa muodostuneista tiloista (6.2 § *i.f.*). Jälkimmäinen tilanne on harvinainen ja syntyy lähinnä vain silloin, kun emätilan omistaja on myynyt koko tilansa eri henkilöille määräaloina.[81] VesitilJärjL:n mukaan lohkotila on vastuussa osalukunsa mukaisesti, jos laissa tarkoitettua lunastushintaa ei kokonaisuudessaan saada perityksi ensisijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä. Sen sijaan viimeksimainitussa laissa ei ole otettu huomioon mahdollisuutta, että ensisijaisesti vastuussa olevaa kiinteistöä ei voida määritellä. Avoimeksi jää, rajoittuuko lohkotilan vastuu tällöin sen osaluvun mukaiseen määrään vai vastaako kyseinen tila yleisten panttioikeudellisten periaatteiden mukaan koko lunastushintasaatavasta. VesitilJärjL:n erityissääntelyn rationa on lohkotilan vastuun rajoittaminen, minkä perusteella pidän rajoitettuun vastuuseen johtavaa eli ensiksimainittua tulkintaa oikeana.

Mitään oikeuspoliittisia perusteita mainittujen lakien lainsäädäntöteknisiin eroavaisuuksiin on tuskin osoitettavissa. Erittäin luultavaa on, että eroavaisuudet johtuvat KiinA 19.1 §:n pääsäännöstä poikkeavan sääntelyn vakiintumattomuudesta. Sinänsä ensisijaisen ja toissijaisen vastuun määrittely on ollut perusteltua. Järjestelyn avulla on päädytty lähes samaan ratkaisuun kuin Ruotsin oikeudessa.[82] Tosiasiallisesti toissijainen vastuu aktualisoituu huomattavan harvoin. Käytännössä siis mainitut erityissäännökset johtavat lohkotilojen vapautumiseen. — Sen sijaan se tapa, jolla ensisijaisen ja toissijaisen vastuun määrittely on toteutettu, ei ole ollut onnistunut. Yleisenä ratkaisuna vastuun jako ensisijaiseen ja toissijaiseen vastuuseen tullee tuottamaan ongelmia, mikä johtuu legaalisten panttioikeuksien erilaisuudesta. Lausuttu koskee erityisesti ensisijaisen vastuun määrittelyä. Erityisesti sen kytkeminen perillisasemaan vie väistämättä JL 183 §:n tulkinnasta tuttuihin ongelmiin.

Toista KiinA 19 §:stä poikkeavaa ratkaisua on käytetty MPL 16 §:ssä. Metsähallitus voi hakemuksesta »osittaa» lainan tai ennakkorahoitusluoton muodostuneiden tilojen kesken. Edellytyksenä on, että tilojen omistajat antavat lai-

[81] MaanmittmaksuL ei sääntele sitä hypoteettista tilannetta, että maksua ei pystytä perimään ensisijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä eli kantatilasta, jonka omistaa joko emätilan omistaja tai hänen perillisensä. Käytännössä tämä on tuskin mahdollista muutoin kuin ns. haamutilojen kohdalla. Lohkotila lienee lain 6.1 §:n nojalla tässäkin tapauksessa maksusta vastuussa vain osalukunsa mukaisesti. Haamutiloista ks. *Holma* s. 230 ja *Vihervuori* LM 1986 s. 319—320.

[82] Ks. *Westerlind*, 6. kap. s. 355 ss.

nan ja sitä turvaavan panttivastuun jakamiseen suostumuksensa ja että valtion saamisen periminen ei vaarannu. Metsähallituksen vapaaseen harkintavaltaan viittaavasta ilmaisusta huolimatta jakaminen on mielestäni suoritettava, jos lainkohdan edellytykset ovat olemassa.

Myös MPL:n ratkaisua voidaan arvostella. Säännös sinänsä ei esimerkiksi ilmoita, mikä on jakoperuste. Viranomaiskäytännössä[83] perusteena on käytetty kiinteistöjen saamaa hyötyä: laina jaetaan siinä suhteessa kuin kiinteistöjen katsotaan saaneen metsänparannustöistä hyötyä, mitä voidaan pitää MPL:n järjestelmän valossa perusteltuna. Edelleen on epäjohdonmukaista, että jako edellyttää kaikkien omistajien suostumusta, sillä kyseisen perusteen mukaisesti toimitettu lainan jako ei loukkaa kenenkään oikeutta. Täysin riittävää olisi ollut, että muille omistajille olisi varattu tilaisuus tulla kuulluiksi pyydetystä lainan jaosta.

Eräissä tapauksissa vastaava jakaantuminen seuraa legaalisen panttioikeuden ratiosta. Esimerkiksi MPL 22 §:n saatavat tulevat järjestelmän rakenteesta johtuen perittäviksi siitä kiinteistöstä, jonka alueeseen ne ovat kohdistuneet. Tulkinta antaa mielekkään lisäselityksen sille, miksi muun muassa MPL 22 § käyttää näennäisesti turhaa selvennystä »kiinteistöstä, jonka hyväksi tehdyistä töistä on kysymys.» Sanat ohjaavat eksekuution kohdistamista.

Pääongelmaksi jää, mitä normeja velkojan valintavaltaan sovelletaan silloin, kun mainittuja erityissäännöksiä ei ole. Vastaus on suhteellisen yksiselitteinen, kun kyseessä on salainen maksamattoman kauppahinnan panttioikeus. Selvää mielestäni on, että kiinnitettyyn maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen sovelletaan KiinA 19.1 §:ää; tästä syystä ei salaiseen panttioikeuteen voitane soveltaa muita normeja. Muussa tapauksessa pakkokiinnitys, toisin sanoen velkojan yksipuolinen toimenpide, muuttaisi kesken käynnissä olevan eksekuution valintavaltaa sääntöleviä normeja.

Edellä on todettu, että velkojan huolenpitovelvollisuus sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollen johtaa eksekuution kohdistumiseen pääsääntöisesti ja ensisijaisesti kantatilaan. Kantatilan omistaja onkin säännönmukaisesti henkilökohtaisessa velkavastuussa, ja hän on myös saanut luoton valuutan. On ilmeistä, että panttivelkojan huolenpitovelvollisuus saa eri sisällön legaalisten panttioikeuksien kohdalla. Tämä johtuu toisaalta arvonlisäysajattelusta ja toisaalta konneksiteettivaatimuksesta. Eksekuutio on kohdistettava kiinteistöön, jonka hyväksi arvonlisäys on koitunut tai johon maksunsaantioikeus on paikallistettavissa. Molempien kriteerien järjestelmällinen soveltaminen tuot-

[83] Ks. *Jalasjoki* (Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981) s. 4.

taa tosin suuria vaikeuksia. Vain tietyissä tyyppitilanteissa kuten MPL 22 §:n tai NaapL 14 §:n tarkoittamissa tapauksissa voidaan suhteellisen yksiselitteisesti määritellä vastuukiinteistö. Huomattavasti vaikeampaa on todeta, mihin lohkomisessa syntyneeseen kiinteistöön KiintVeroEOL:n privilegioitu maksunsaantioikeus kohdistuu, jos vero on määrätty koko alkuperäisestä kiinteistöstä saadun tulon perusteella. Sama ongelma syntyy aina silloin, kun legaalinen panttioikeus on säädetty ilman siihen 'oikeuttavaa' versio in rem -perustetta. Näissä tapauksissa ei ole muuta mahdollisuutta kuin käyttää osaluvun tai arvon kaltaisia abstraktisia jakoperusteita. Näin pitkälle meneviä velkojan perimisvallan rajoituksia ei kuitenkaan mielestäni voida johtaa panttivelkojan huolenpitovelvollisuuden tai konneksiteettivaatimuksen tapaisista tavanomaisoikeudellisista ja/tai oikeuspoliittisista periaatteista. Rajoitus edellyttäisi nimenomaista normia. Toisin sanoen panttivastuun ex lege tapahtuva jakaantuminen tai lohkotilan vapautuminen eivät kelpaa *yleisiksi ratkaisumalleiksi.*

Regressipanttioikeudelle rakentuvaa järjestelyä olen edellä pitänyt säädettävän lain kannalta epätarkoituksenmukaisena. Positiivisen oikeuden valossa sen soveltamiseen legaalisiin panttioikeuksiin ei ole estettä, joskaan regressivaade ei voi seurata samoja sääntöjä kuin sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollen. Edellä mainitut tekijät, arvonlisäys ja konneksiteetti, rajoittavat myös regressivaateen syntymistä. Jos saatavan maksaja omistaa kiinteistön, jonka hyväksi arvonlisäys on koitunut tai jonka alueelle maksunsaantioikeus oli paikannettavissa, hän ei voi esittää regressivaadetta. Toisaalta kyseisessä tapauksessa eksekuutio velkojan huolenpitovelvollisuuden vaikutuksesta kohdistuu juuri hänen kiinteistöönsä. Kääntäen: regressipanttioikeus ja viitattu 'kohdentumissääntö' ovat toisensa poissulkevia. Jos 'kohdentuminen' on mahdollista, muiden kiinteistöjen omistajat voivat väittein torjua eksekuution. Tässä tapauksessa ei synny regressivaadetta. Jos taas 'kohdentumista' ei voi tapahtua, regressivaade ja siihen liittyvä regressipanttioikeus suojaavat maksajaa.

Olen pitänyt edellä silmällä tilannetta, jossa legaalinen panttivelkoja ulosoton hakijana on itse käynnistänyt eksekuution. Olen tällöin katsonut, että ainakin eräät legaaliset panttioikeudet ovat siinä määrin 'maapohjasidonnaisia', että se rajoittaa legaalisen panttivelkojan valintavaltaa. Ei ole itsestään selvää, että samat rajoitukset ovat voimassa silloin, kun legaalinen panttivelkoja vaatii maksua muun velkojan käynnistämässä sivulliseksekuutiossa tai hänen maksunsaantioikeutensa otetaan huomioon viran puolesta. Mukaanpääsy sivulliseksekuutioon merkitsee mainitussa tilanteessa huomattavaa tosiasiallista etua panttivelkojalle.

Tilanne on tavallisin jülkisten lainojen kyseessäollen. Tyypillinen esimerkki muodostuvista ongelmista on metsänparannusasia n:o 707476/10047 ym, jossa metsänparannusvaroja oli myönnetty tilalle RN:o 3:6. Tilaan oli näin syntynyt MPL:n mukainen panttioikeus. Omistaja myi määräaloja huvilatonteiksi, ja lohkomisissa tilasta erotettiin RN:o 3:16, 3:17 ja 3:18. Kantatilan rekisterinumeroksi tuli RN:o 3:19. Metsänparannustyöt oli suoritettu kantatilaan jääneellä alueella.

Lohkotila RN:o 3:18 myytiin pakkohuutokaupalla. Ulosottomies merkitsi viran puolesta velkojainluetteloon rasitustodistuksesta ilmenevän, tilaa RN:o 3:6 rasittavan metsänparannuslainan kokonaisuudessaan. Velkojainluettelosta ei valitettu, joten menettelyn eksekutiivinen lainmukaisuus ei tullut arvosteltavaksi. Pakkohuutokauppa johti kuitenkin perintää hoitaneen lääninhallituksen ja metsähallituksen kirjeenvaihtoon (Mikkelin lääninhallituksen kirje n:o 4727/10. 12. 1981 ja metsähallituksen kirje 22. 1. 1982 H 1010/28-82), jossa kysymystä pohdittiin MPL:n kannalta. Metsähallitus katsoi, että laina oli kokonaisuudessaan perittävissä tilasta RN:o 3:18. Kannan muodollisena perusteluna oli se, että tilalle RN:o 3:6 myönnetyt lainat rasittivat myös tilaa RN:o 3:18. Metsähallitus myönsi, että työn kohdistuminen muuhun alueeseen merkitsi epäkohtaa. Epäkohta oli kuitenkin korjattavissa vain, jos kantatilan tai lohkotilan omistajat saattaisivat kysymyksen lainamäärän jaosta riita-asiana yleiseen tuomioistuimeen.

Mukaanpääsyn tuottaman edun takia en pidä mahdollisena katsoa, että velkojan valintavalta olisi mainitussa tapauksessa siten rajoitettu, että hän ei voisi vaatia maksua. — Jo käsitteellisesti on selvää, että velkojan huolenpitovelvollisuudesta johdetut perintävallan rajoitukset eivät voi vaikuttaa siihen, mitä maksunsaantioikeuksia ulosottoviranomainen on viran puolesta velvollinen huomioonottamaan.[84]

6.4. EKSEKUTIIVINEN HAKIJA-ASEMA

a. Hakija-aseman merkityksestä

Suomen eksekuutiojärjestelmä liittää erityisesti kiinteistön pakkohuutokaupassa erittäin laajakantoisia oikeusvaikutuksia muodolliseen hakija-asemaan.[1]

[84] Seurauksena kannastani on, että legaalisen panttivelkojan valintavalta määräytyy eri tavoin riippuen siitä, onko hän hakija vai ei. Säädettävän lain kannalta ei tietenkään ole tarkoituksenmukaista, että valintaa ohjaavat säännöt vaihtelevat hakija-aseman kaltaisten satunnaisten seikkojen mukaan.

[1] Ks. esim. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 24, jossa todetaan varovaisesti, että »näyttää tarkoituksenmukaiselta erottaa pakkohuutokaupan hakija muusta velkoja-asianosaisesta

Pakkohuutokaupan hakijavelkoja pystyy olennaisesti suuremmassa määrin kuin muut ulosottoon osallistuvat velkojat vaikuttamaan eksekuution kulkuun ja lopputulokseen. Hänen vaikutusmahdollisuutensa johtuvat periaatteessa kahdesta tekijästä. *Ensinnäkin* hakija käyttää sitä rajoitettua määräämisvaltaa, jonka virallistoimintoinen UL velkojataholle antaa. Hän voi halutessaan peruuttaa eksekuutiohakemuksensa, myöntää velalliselle eksekutiivista maksuaikaa; käytännössä hän pystyy tietyissä, ns. hyvän ulosottotavan asettamissa rajoissa myös määräämään, mihin eksekuutiotoimiin hänen saatavansa perimiseksi ryhdytään.[2]

Muut velkojat eivät lähtökohtaisesti voi vaikuttaa hakijavelkojan vallankäyttöön. He eivät esimerkiksi voi estää hakijan määräämisvallan käytöstä seuraavaa eksekuution keskeytymistä tai pysähtymistä. Tällöin he menettävät myös sen tosiasiallisen edun, jota mukaanpääsy vireilläolevaan eksekuutioon merkitsee. Kun toisaalta pitkälle edenneen eksekuution aiheeton keskeyttäminen tai taloudellisesti tarpeettoman pakkomyynnin toimittaminen heijastuvat suoranaisesti eksekuution muihin intressitahoihin, monet eksekuutiojärjestelmät ovat erityissäännöksin poikenneet mainitusta lähtökohdasta.

Toiseksi hakija määrää monessa suhteessa eksekuution toimittamisehdot. Erittäin tavallista on, että hakija-asemaa on käytetty hyväksi peittämis- ja vastattavaksiottamisperiaatteen toteuttamisessa. Hakijan saatavan nauttima etuoikeus määrää keskeisen myyntiehdon eli alimman hyväksyttävän tarjouksen.[3] Alin hyväksyttävä tarjous puolestaan ratkaisee, tapahtuuko eksekutiivinen pakkomyynti ja minkä aseman pakkohuutokauppaostaja suhteessa muiden esineoikeuksien haltijoihin saa.

Keskeiset hakija-asemaan liittyvät oikeusseuraamukset säännellään UL 5:26:ssä, UL 5:28:ssä, UL 5:41:ssä ja UL 5:42:ssä. Sääntely tapahtuu käyttäen apuna hakijan käsitettä ja hakijasaatavan käsitettä, jotka oletetaan tunnetuiksi. UL 5:26:n mukaan velkojainluetteloon on viran puolesta otettava ne *saatavat,* joiden *maksamiseksi* omaisuus myydään. UL 5:28 säätää, että alin hyväksyttävä tarjous määrätään *uloshaetun saatavan* perusteella. UL 5:41 antaa puolestaan *hakijalle* mahdollisuuden estää pakkomyynti, ellei tarjottu kauppahinta riitä hänen *saatavansa* suoritukseksi. UL 5:42:n nojalla taas *hakija* voi

---

huutokaupassa.» Kärjistäen voidaan sanoa, että hakijavelkojat ovat muihin velkojiin nähden eksekuution todellisia vallankäyttäjiä. Ks. myös *Tepora* LM 1986 s. 837 ss.

[2] Rodhe mainitsee hakija-aseman keskeisinä elementteinä oikeuden vaatia pakkomyyntiä, jos se tuottaa jotain hänen saatavansa suoritukseksi, ja oikeuden saada suoritus, jos myynti toimitetaan. Ks. *Rodhe* s. 506.

[3] Ks. prop. 1980/81:8 s. 560—561.

vaatia uutta pakkohuutokauppaa, ellei myyntiä tapahdu ensimmäisessä pakkohuutokaupassa.

Ruotsin ulosottolainsäädäntö on sekä FfL:ssä että UB:ssa kytkenyt mainitut oikeusvaikutukset yksinomaan hakijasaatavaan.[4] Suomen UL sen sijaan vaatii hakijan ja hakijasaatavan erottamista, joskin ero saa oikeudellista merkitystä vain silloin, kun hakijalla on useita saatavia. Tällöin kaikki hakijan saatavat eivät välttämättä ole hakijasaatavia esimerkiksi UL 5:41:n tarkoittamassa merkityksessä.[5]

Hakijakäsitteellä ja hakijasaatavan käsitteellä voi olla mainituissa lainkohdissa eri sisältö. Estettä ei myöskään ole sille, että saman lainkohdan eri oikeusvaikutukset liittyvät eri hakija-tosiseikastoihin. Hakijapiiri, jolla on oikeus UL 5:42:n nojalla vaatia uutta pakkohuutokauppaa, ei välttämättä ole identtinen sen velkojapiirin kanssa, jonka saatavista toimitetut ulosmittaukset raukeavat UL 5:43:n nojalla, ellei uutta pakkohuutokauppaa pyydetä. Eri asia on, että UL 5:43:n laajentava tulkinta ei ole todennäköinen: raukeamisseuraamus ei sen ration perusteella voine ulottua velkojaan, jolla ei ole puuttuvan hakijastatuksen takia valtaa uuden huutokaupan pyytämiseen.[6] Sen sijaan UL 5:43:n supistava tulkinta olisi täysin mahdollinen.

Periaatteessa samat oikeusvaikutukset — tosin heikommin erottuvina — hakija-asemalla on myös irtaimistoeksekuutiossa.

Pyrin tässä jaksossa selvittämään, *miten* tietty velkoja saa hakijastatuksen. Toisin muotoiltuna kysymys kuuluu: mihin oikeustosiseikkoihin edellä mainitut, hakija-asemaan yleisesti kytketyt oikeusseuraamukset liittyvät? Rajoitan esityksen keskeisimpiin oikeusseuraamuksiin eli toisaalta velkojan oikeuteen vaatia, että pakkohuutokauppa toimitetaan *hänen* saatavansa suorittamiseksi ja toisaalta hänen oikeuteensa lähteä siitä, että huutokaupan ehdot määrätään hänen saatavansa perusteella. On selvää, että mainitut oikeutukset ovat velkojalla, josta oikeudellisessa kielenkäytössä käytetään ilmaisua »hakija»[7]. Mahdollista kuitenkin on, että molemmat oikeutukset tai niistä jompikumpi liittyy tosiseikastoon, joka ei tee kyseisestä velkojasta hakijaa edellä mainitussa muo-

[4] Ks. *Gregow* s. 200 ja RSV: Utsökning s. 147.

[5] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 24 ja *Tepora* LM 1986 s. 846.

[6] Näin vastattiin JFF:n keskustelukysymykseen vuonna 1913. Kysymys kuului: I fall fastighet utmätts för tvenne särskilda fordringar och den ena utmätning öfverklagats, men fastigheten emellertid i grund af den andra utbjudes på auktion, utan att antagligt anbud göres, så frågas huruvida äfven den första utmätningen, ehuru klagan öfver densamma förkastats, återgått och, i fall åter försäljning kommit till stånd, huruvida den förra, som genom klagans förkastande förklarats beståndande, medför rätt till köpeskillingen? Ks. *JFT* 1913 s. 241—246.

[7] Tässä vaiheessa jätän siis tarkoituksellisesti sivuun kysymyksen, mikä tosiseikasto tekee velkojasta »hakijan» mainittua kahta oikeusvaikutusta silmälläpitäen.

dollisessa merkityksessä. Velkojan oikeutta vaatia pakkomyynnin toimittamista kutsun jäljempänä esityksen tiivistämiseksi *jatkamisoikeudeksi* silloin, kun mainittu oikeutus on muulla velkojalla kuin muodollisella hakijalla. Itsenäinen jatkamisoikeus saa merkitystä silloin, kun alkuperäinen hakija peruuttaa ulosottohakemuksensa tai pakkomyyntiä ei muusta syystä voida hänen saatavastaan toimittaa. *Liittymisoikeudella varsinaisessa merkityksessä* tarkoitan muun velkojan oikeutta vaatia, että huutokaupan ehdot määrätään hakijan saatavan sijasta hänen saatavaansa perusteena käyttäen.[8]

Lähtökohdaksi otan sen ilmeisen havainnon, että Suomen eksekuutiojärjestelmässä hakija-asema perustetaan viranomaistoimin. Hakija on se velkoja, jolla ulosottoviranomainen lakiin perustuvaa valtaansa käyttäen antaa kyseisen aseman. Tutkimus on toisin sanoen kohdistettava niihin edellytyksiin, joihin kyseisen vallan käyttö on sidottu, ja mitä seurauksia virheellisestä vallankäytöstä on eksekuutiotoimen (esim. kiinteistön pakkohuutokaupan) pätevyydelle. Tarkastelen aluksi systemaattis-teoreettisena ongelmana, mihin tosiseikastoihin hakijastatuksen voidaan kiinteistöeksekuutiossa ajatella liittyvän. Vertaan näin saatuja tuloksia oikeuskäytäntöön, erityisesti ratkaisuun KKO 1982 II 22. Samalla pyrin selvittämään, millä edellytyksillä muu velkoja — jota ei siis pääsääntöisesti voida pitää hakijana — voi käyttää *joitakin* hakija-asemaan liitettyjä oikeutuksia kuten jatkamisoikeutta.

b. Hakija-asemaan johtava tosiseikasto

Kotimaisessa kirjallisuudessa ovat olleet esillä seuraavat vaihtoehdot:

1) hakijana pidetään kaikkia ulosmittauksen saaneita velkojia eli velkojia, joiden ulosottohakemuksesta kiinteistö on julistettu ulosmitatuksi joko *ennen* tai *jälkeen* pakkohuutokauppakuulutuksen julkaisemisen,

2) hakijana pidetään ulosmittauksen saanutta velkojaa, joka on nimenomaisesti pyytänyt pakkohuutokaupan toimittamista, ja

3) hakijana pidetään ulosmittauksen saanutta velkojaa, joka on esittänyt edellisen kohdan pyynnön ja lisäksi suorittanut ennakkoa huutokaupan toimittamiskuluihin.

(i). Ensimmäinen vaihtoehto ei kiistatta ole positiivisen oikeuden mukainen, jos sillä tarkoitetaan, että jokainen ulosmittausvelkoja on suoraan ex lege hakija-asemassa kiinteistön pakkohuutokaupassa tai että ulosottomies voisi

[8] Näin määriteltynä liittymisoikeus ei sisällä jatkamisoikeutta. Käsitteiden erottelun tekee tarpeelliseksi se, että jatkamisoikeus voidaan teoriassa hyväksyä, vaikka positiivinen oikeus torjuisikin liittymisoikeuden varsinaisessa mielessä.

milloin tahansa eksekuutiomenettelyn aikana pelkästään kyseisen kriteerin perusteella antaa velkojalle hakija-aseman tai että kyseinen velkoja voisi käyttää hakija-asemaan sisältyviä oikeutuksia. Mainitut kannanotot merkitsisivät faktisesti täydellisen liittymisoikeuden hyväksymistä.

> Muiden velkojien asemaa suhteessa hakijavelkojaan kuvataan kirjallisuudessa termillä »liittymisoikeus». Kielenkäyttö ei ole aivan täsmällistä, sillä ilmaisulla tarkoitetaan eri asioita eri yhteyksissä. Liittymisoikeudella lienee useimmiten viitattu menettelyyn, jolla muu velkoja voi liittyä maksuvaatimuksellaan toisen velkojan omalla eksekuutiohakemuksella käynnistämään eksekuutioon seurauksin, että pakkohuutokauppa voidaan toimittaa ja sen ehdot määrätä myös liittyjävelkojan saatavan perusteella.[9] Liittymisoikeus käsittää näin määriteltynä siis jatkamisoikeuden ja liittymisoikeuden varsinaisessa merkityksessä. — Tässä tutkimuksessa olen käyttänyt suppeampaa liittymisoikeuden käsitettä, jonka ulkopuolelle jää jatkamisoikeus.
>
> Liittymisoikeus jossain laajuudessa on oikeusvertailevasti arvioiden varsin tavallinen instituutio. Sen oikeuspoliittisena perustana on oletamus, että kiinteistön pakkohuutokaupan valmistelun vaatiman suuren työmäärän ja siitä johtuvien kustannusten takia ei ole tarkoituksenmukaista sulkea pois pakkomyynnistä sellaisia velkojia, jotka — olipa pakkomyynti alkuperäisen hakijavelkojan saatavasta mahdollinen tai ei — todennäköisesti lähitulevaisuudessa käynnistävät menettelyn uudelleen.[10]
>
> Liittyjäasema ei niissäkään eksekuutiojärjestelmissä, joissa se on omaksuttu, yleensä synny suoraan lain nojalla, vaan se edellyttää ensin velkojan omaa aktiivitointa ja toiseksi tiettyyn muuhun tosiseikastoon sidottua ulosottoviranomaisen ratkaisua.[11] Näin ollen liittyjäasema ja hakija-asema ovat niiden syntyä silmälläpitäen teoreettiselta rakenteeltaan huomattavan samankaltaisia.

Positiivisessa oikeudessa liittymisoikeus on sen kuvatussa äärimuodossa lähes yksimielisesti torjuttu eri perustein: velkojan *pakkohuutokauppakuulutuksen jälkeen* saama ulosmittaus ei aiheuta, että ulosottoviranomaisen tulisi — tai se voisi — antaa myös hänelle hakijan aseman muun velkojan hakemuksesta käynnistyneessä eksekuutiossa.[12] Pääperusteluna on todettu, että liitty-

[9] Ks. *Tepora* LM 1986 s. 837. Liittymisoikeuden käsitteeseen sisältyy nähdäkseni se, että liittyjän hakijaominaisuus on fiktio, joka ei ulotu kaikkiin suhteisiin. Vrt. *Tepora* mt. s. 837. Ruotsin oikeudessa, jossa on hyväksytty määrämuotoinen liittymisoikeus, on kiinnitetty huomiota siihen, että liittyjä ei voi joutua hakijan tapaan kuluvastuuseen. Ks. *Hassler* s. 290 ja *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 358.

[10] Vrt. Ruotsin oikeuden osalta *Olivecrona,* Utsökning s. 172—174.

[11] Esimerkiksi Ruotsissa liittymisoikeuden käytöstä on ilmoitettava muille velkojille lähetettävässä kirjeessä (UF 12:17). Ulosottoviranomaisen on tarkastettava liittymisen edellytykset ja annettava velkojalle liittyjän asema.

[12] Ks. *Ollinen* I s. 95 ja *Sjöström* LM 1939 s. 576. Ks. myös *Tepora* mt. s. 836. Elli-

misoikeuden salliminen johtaisi alimman hyväksyttävän tarjouksen alenemiseen eksekuutiomenettelyn kuluessa. Tämä puolestaan muodostaisi riskin kiinnitysvelkojille ja tekisi tyhjäksi sen varoittavan funktion, joka pakkohuutokauppakuulutuksessa olevalla hakijamaininnalla vuoden 1933 lainmuutoksen (267/33) jälkeen on. Perustelu osoittaa, että kannanotoissa on pidetty silmällä hakijaa yksinomaan UL 5:28:n tarkoittamassa mielessä: toisin sanoen liittyjä ei ole hakija siinä merkityksessä, että alin hyväksyttävä tarjous tulisi määrätä hänen saatavansa mukaisesti.[13]

Vallitsevan kannan perustelut viittaavat edelleen siihen, että sen esittäjät ovat ottaneet huomioon vain sen tilanteen, että liittyjävelkojan saatavan etuoikeus on parempi kuin alkuperäisen hakijasaatavan. Jos liittyjävelkojan saatavan etuoikeus on huonompi, kielteisen vastauksen tueksi esitetyt argumentit menettävät lähes tyystin merkityksensä.[14] Liittymisoikeuden — joka mainitussa tapauksessa tämän tutkimuksen kielenkäytön mukaan on faktisesti jatkamisoikeus — epäämistä ei enää voida perustella *muiden velkojien intresseillä*. Erilliseksi kysymykseksi jää, liittyykö kielteiseen kantaan *velallisen* näkökulmasta niin olennaisia etuja, että siitä on syytä myös tässä tapauksessa pitää kiinni.[15] Mainittuja etuja onkin löydettävissä. Jos liittymisoikeutta ei ole, velallinen saa maksamalla hakijavelkojan saatavan aikaan eksekuution katkeamisen. Muiden velkojien on aloitettava eksekuutio alusta. Velallinen saa uutta maksuaikaa ja saattaa pystyä välttämään pakkomyynnin.

Toisaalta myös jo alkaneen pakkomyynnin keskeytymisellä on omat haittansa. Viime kädessä velallisen suoritettavat pakkohuutokauppakustannukset kasaantuvat. Kirjallisuudessa on myös pidetty vähemmän toivottavana, että samasta kiinteistöstä julkaistaan yhtäaikaa tai lyhyin väliajoin useita pakko-

---

län kanta jää epäselväksi. Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 183. Ks. myös *Wrede-Caselius* s. 499, joka puhuu pelkästään »uloshaetusta saatavasta».

[13] Jo UL:n esitöissä hyväksyttiin liittymisoikeus UL 5:41.2:n tarkoittamassa tapauksessa. Lainkohdassa sallitaan kiinteistön myynti, vaikkei alinta hyväksyttävää tarjousta saavutetakaan, jos ne velkojat, joiden saatavat sisältyvät alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen mutta eivät peity tarjotusta hinnasta, suostuvat myymiseen. Tämä johtuu siitä, että »(s)ellaisen velkojan voipi silloin katsoa yhtyneen ulosmittauksenhakijan vaatimukseen, siten välttääkseen sitä kulunkia ja ajanhukkaa, mitä erityinen ulosmittaus ja huutokauppa tuottaisi.» Ks. LVK 1891 s. 178.

[14] En pidä varsinaisina perusteluina lausumia, että on kohtuutonta antaa liittyjävelkojalle oikeus ilman hänen omia toimenpiteitään »nauttia tulokset toisen eli varsinaisen huutokaupanhakijan työstä.» Ks. *Ollinen* I s. 98. Myös tämä kohtuusarvostelma liittyy tyyppitilanteeseen, jossa liittyjän etuoikeus on parempi ja jossa alkuperäinen hakija saattaisi jäädä kokonaan ilman suoritusta.

[15] Ks. Saksan oikeuden osalta *Baur-Stürner* s. 249.

huutokauppakuulutuksia eri velkojien hakemuksista.[16] — Jossain määrin epäselväksi siis jää, tarkoittaako vallitseva kanta, että liittymisoikeutta myöskään tässä rajatussa mielessä ei Suomen eksekuutiojärjestelmässä ole.

Lausuma, ettei Suomen oikeus hyväksy liittymisoikeutta, ei myöskään ilmaise, mikä on *ennen pakkohuutokauppakuulutusta* ulosmittauksen saaneiden velkojien asema. Toisin sanoen: estääkö jokin teoreettinen tai praktinen syy heidän mukaanpääsynsä jonkun ulosmittausvelkojan aktiivisesti 'hakemaan' tai (esim. kuluennakoin) edistämään eksekuutioon? Tosin ilmeistä on, että samat syyt, jotka estävät äärimuotoisen liittymisoikeuden, muodostavat esteen myös sille, että huutokaupan ehdot määrättäisiin ex lege kyseisten velkojien saatavien perusteella. Sen sijaan systemaattista estettä ei nähdäkseni ole sille, että ulosottomies huutokaupan valmistelutoimet aloittaessaan antaa hakija-aseman kaikille ennen kuulutusta ulosmittauksen saaneille velkojille.

Toisaalta toimitetulla ulosmittauksella on epäilemättä ratkaiseva merkitys hakija-aseman saamiselle. Kiinteistön ulosmittaus kyseisen velkojan saatavasta on *välttämätön edellytys sille, että ulosottoviranomainen voi antaa hänelle hakija-aseman.* Jos hakijana pidetään velkojaa, jonka saatavasta ei ulosmittausta ole toimitettu, kyseessä on perusteeton ulosotto, jonka virheellisyys eksekuutiona ei korjaannu.

(ii). Toista vaihtoehtoa, jossa hakija-asema on seuraus nimenomaisesta pakkohuutokaupan toimittamispyynnöstä, on kannatettu varsin laajalti.[17] Se on myös sopusoinnussa vallitsevaan ulosottokäytäntöön, jossa pakkohuutokauppamenettely käynnistetään vain velkojan aloitteesta.[18] Perustellulta tulkinta vaikuttaa erityisesti silloin, kun velkoja on hankkinut ulosottoperusteen hypoteekkilainhaulla. Mainitussa tapauksessa pakkohuutokauppavaihe luontaisesti hahmottuu omaksi kokonaisuudekseen velkojan joutuessa toimittamaan ulosottoperusteen ja alkuperäisen saamistodisteen erikseen ulosottomiehelle.

Hakija-aseman sitominen velkojan pakkohuutokauppahakemukseen ei kuitenkaan vastaa UL:n systematiikkaa. UL:n kiinteistöeksekuutio on virallistoi-

[16] Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 350. Tanskan oikeudessa RPL 560.2 § kieltää käsittelemästä pakkohuutokauppahakemusta, ennen kuin edellinen hakemus on rauennut. Ks. *Andersen,* Auktioner s. 182—187.

[17] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 24 ja 32, jossa tosin huomautetaan, että tulkinta merkitsee käytännössä aina maksuennakon vaatimista velkojalta — mikä ei kuitenkaan käsikirjan mukaan merkitse, etteikö samanaikaisesti voisi olla rinnan useita hakijoita. Kuten mainittu tarkennus osoittaa, pakkohuutokaupan toimittamispyyntö ja kuluennakko ovat periaatteessa eri oikeustosiasioita, ja niiden muodollinen erillääpitäminen on tästä syystä välttämätöntä. Ruotsin vuoden 1877 UL:n osalta ks. *Olivecrona,* Förfarandet s. 18 alaviite 4.

[18] Ks. edellä jakso 2.5.c alaviitteen 13 kohdalla esitettyä ja *Tepora* LM 1986 s. 838.

mintoinen prosessi, joka käynnistyttyään ei ole sidottu velkojan uusiin hakemuksiin. Ilman erityistä oikeusperustetta ei voida vastoin UL:n lähtökohtaa katsoa, että ulosottomiehen valta — tai toisesta näkökulmasta velvollisuus — antaa tietylle ulosmittausvelkojalle hakija-asema edellyttäisi tämän pyyntöä tai hakemusta. Ulosottomies voi pitää ja mielestäni on myös velvollinen pitämään jäljempänä mainittavin poikkeuksin hakijana myös sellaista ulosmittauksen saanutta velkojaa, joka ei ole pyytänyt pakkohuutokaupan toimittamista. — Sääntöön on kuitenkin jo tässä vaiheessa tehtävä yksi varaus. Ulosottomies ei voi luoda hakijastatusta velkojalle, jonka saatavasta ulosotonhaltija on UL 2:17.1:n perusteella julistanut kiinteistön ulosmitatuksi mutta joka ei ole toimittanut ulosottomiehelle ulosottoperustetta eikä saamistodistetta. Ulosottoasia ei mainitussa tapauksessa ole tullut lainkaan vireille.

Huomattavasti vaikeammin ratkaistava on mainitun tilanteen peilikuva. Voiko ulosmittausvelkoja tahdonilmaisullaan estää hakija-aseman perustamisen? Velkoja esimerkiksi ilmoittaa jo ulosottoa hakiessaan, että hän ei halua pakkomyynnin toimittamista. Kysymys liittyy edellä jaksossa 2.6.c sivuttuun rajoitetun ulosottohakemuksen problematiikkaan. Jos rajoitetun hakemuksen katsotaan todella rajoittavan — esimerkiksi eksekuutiotoimen pätemättömyysseuraamuksen uhalla — ulosottoviranomaisen toimivaltaa, se estää saman seuraamuksen uhalla ulosottoviranomaista antamasta hakijalle hakijastatusta. En kuitenkaan pidä ulosottohakemuksen rajoittamista ulosottoviranomaista sitovana: rajoituksesta huolimatta tämä voi ryhtyä päteviin eksekuutiotoimiin. Näin ollen ulosottomies voi antaa hakijastatuksen myös velkojalle, vaikka tämä on nimenomaan ilmoittanut, ettei hän tätä asemaa halua.

(iii). Ennakkokustannusten (UL 5:17 867/84) asema UL:n järjestelmässä on epäselvä.[19] Säännösten keskeisin tavoite on vapauttaa kyseinen virkamies henkilökohtaisten varojensa sijoittamisesta viran hoitamiseen.[20] Samalla ennakkomaksu turvaa hänet luottotappiolta siinä tapauksessa, että pakkomyyntiä ei voida toimittaa eivätkä velkoja tai velallinen pysty suorittamaan ulosot-

[19] Ulosottomaksua koskevat UL:n osittaisuudistus (867/84) ei muuttanut ulosoton asianosaisten velvollisuutta korvata ne kustannukset, jotka aiheutuvat ulosottomiehen käyttämistä ulkopuolisista palveluista. Esimerkkinä mainitaan juuri kustannukset kiinteistön pakkohuutokaupan kuuluttamisesta. Ks. HE 1984:161 s. 7. Esitys ei ota kantaa siihen, miten asianosaisten keskinäinen vastuu kyseisistä kustannuksista määräytyy.

[20] Näin KM 1960:8 s. 77—78. Vrt. HE 1984:161 s. 12, jossa todetaan että VeroUL 4 § ennakkosuoritusvelvollisuus koski vain asiakirjojen hankkimiskuluja. Kuitenkin kiinteistö jää myymättä, ellei hyväksyttävää tarjousta tehdä ja että tällaisen tilanteen varalta olisi tarpeen veroulosotossakin asettaa hakijalle velvollisuus maksaa ennakkoa myös pakkohuutokaupan kuuluttamiskustannuksia ja muita sen toimittamiskustannuksia vastaan.

tokustannuksia. Molemmat tekijät ovat johtaneet siihen, että käytännössä ennakkomaksun suorittaminen on hakija-aseman saamisen ja pakkohuutokauppamenettelyn käynnistämisen edellytys.

Ulosottolaissa ei ole säännöksiä siitä, mikä oikeudellinen merkitys ennakkokustannusten suorittamisella tai siitä kieltäytymisellä on.[21] Velkojan kuluriskiin ennakon suoritus tai siitä kieltäytyminen ei vaikuta. Jos pakkomyyntiä ei toimiteta, kuulutettu pakkohuutokauppa määrätään keskeytettäväksi tai toimitettu huutokauppa kumotaan, eksekuution hakija joutuu maksamaan huutokaupasta aiheutuneet kustannukset (UL 8:8).[22]

Ulosottolaissa ei säännellä, kuka on mainituissa tapauksissa viimekäden vastuussa huutokaupan kustannuksista. UL 8:8:n mukaan velkoja vastaa ensisijaisesti »hänen maksettavistaan kustannuksista», joiden osalta vastuuta ei voida siirtää velalliselle. Toissijaisesti hakijavelkoja vastaa ulosottomieheen nähden niistä kustannuksista, jotka periaatteessa kuuluisivat velallisen maksettavaksi mutta joita tältä ei saada perityksi.

Edellä käsitellyssä ratkaisussa KKO 1969 II 66 otettiin kantaa myös tähän kysymykseen. Ratkaisussa tarkoitettu pakkohuutokauppamenettely oli kaksi kertaa määrätty keskeytettäväksi sillä perusteella, että yhden myytävän tilan rakennuksia koskeva suojeluasia oli vireillä. Kun huutokauppa toimitettiin, velkojainluetteloon otettiin myös aikaisempien menettelyvaiheiden kustannukset. Velallisten valitettua velkojainluettelosta hovioikeus katsoi, että velalliset eivät olleet vastuussa keskeytettyjen huutokauppojen ilmoituskustannuksista. Hakijan vaatimus, jossa oli pyydetty velallisten velvoittamista palauttamaan hakijan ulosottomiehelle suorittamat ennakkokustannukset, hylättiin lakiin perustumattomana.

Korkein oikeus yhtyi ulosottohaltijaan, jonka mukaan täytäntöönpanomenettely oli yksi toimitus ja siitä aiheutuneet kulut oli UL 5:26.1:ssä säädetyllä tavalla otettava velkojainluetteloon, koska huutokauppa oli toimitettu alkuperäisen ulosmittauksen nojalla eikä hakemuksia ollut peruutettu tai kumottu.[23]

Pidän ratkaisun lopputulosta oikeana. Tulkinnanvaraista kylläkin on,

---

[21] Ks. *Ollinen* II s. 86—87. Ennakkokustannusten suorittamisesta verojen perinnässä ks. *Veronkannon käsikirja* jakso 5.6.4.

[22] Kyseisessä tilanteessa kuluennakko käytetään hakijan maksettavien kulujen hyvittämiseen. Ks. *Halila-Havansi* s. 285.

Tanskan ulosotto-oikeudessa on korostettu, että kohtuusharkinta ohjaa kustannusriskin jakaantumista velkojan ja velallisen kesken. Ks. *Andersen-Skouvig-Sørensen-Walbom* s. 127 ja *Gomard* s. 183. Ruotsin osalta ks. *Walin-Lorichs* s. 279.

[23] Ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 126—127. Vrt. *Ollinen* II s. 89. Ruotsin oikeus on yllä esitetyllä kannalla. Ks. *Olivecrona,* Utsökning s. 212 alaviite 3, *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 582—583 ja prop. 1971:20 s. 329.

Jos ulosmittaus raukeaa UL 5:43:n nojalla, kuluvastuu on Teporan mukaan hakijalla. Ks. *Tepora* mt. s. 126.

missä määrin sen perusteluista voidaan tehdä vastakohtaispäätelmiä. Suhteellisen selvänä siviiliprosessuaalisen analogian nojalla voidaan pitää, että kustannukset jäävät hakijan vastattavaksi, jos tämä peruuttaa hakemuksensa. On myös perusteltua, että kuluvastuu on hakijalla tai virheellisesti menetelleellä ulosottomiehellä[24], jos huutokauppa velallisen tai muun intressitahon valituksesta kumotaan tai sen toimittaminen estyy velallisen valitettua sitä edeltävästä ulosmittauksesta. Kohtuutonta olisikin, jos oikeussuojakeinojen perusteltu käyttäminen johtaisi tosiasiallisiin sanktioihin kuluvastuun muodossa.[25] Lausuttua lienee sovellettava myös itseoikaisuna tapahtuneeseen ulosmittauksen kumoamiseen tai muusta syystä johtuvaan menettelyn keskeyttämiseen.

Huutokauppa voi raueta myös hakijan myöntäessä velalliselle maksuaikaa. Eksekuutio on edelleen vireillä, ja aikaisemmat eksekuutiotoimet säilyttävät vaikutuksensa, mikä ratkaisua KKO 1969 II 66 tukena käyttäen puoltaisi velallisen kuluvastuuta.

Ennakkokustannusten aiheuttama ongelma on muotoiltavissa seuraavasti: estääkö kieltäytyminen niiden suorittamisesta ulosottomiestä antamasta kyseiselle velkojalle hakijan asema? Ennakkokustannussäännökset ovat eksekuutiojärjestelmästä irrallisia, mikä on mahdollistanut useita tulkintoja. Ulosottokäytännössä menettelytavat vaihtelevat. Eräät viranomaiset keskeyttävät eksekuution, kunnes kyseinen velkoja tai joku muu velkoja[26] suostuu suorittamaan vaaditun kuluennakon. Seurauksena on eksekuution stagnaatio: ulosmittaukset säilyttävät oikeusvaikutuksensa, UA 32 §:n tilitysaika ei kulu jne. Eräät viranomaiset taas tulkitsevat kieltäytymisen ulosottohakemuksen peruuttamiseksi, jolloin ulosottoasian vireilläolo päättyy ja ulosmittaukset todetaan lakanneiksi.

Ennakkokustannussäännösten ration valossa on mielestäni yksiselitteistä, että velkojan kieltäytyessä kustannusten suorittamisesta ulosottomiehellä ei ole velvollisuutta ryhtyä toimittamaan kiinteistön pakkohuutokauppaa kyseisen velkojan saatavan perimiseksi. Kieltäytymistä ei kuitenkaan voida pääsääntöisesti pitää täytäntöönpanohakemuksen peruuttamisena, jonka seurauksena ulosottomiehen olisi purettava jo tehdyt eksekuutiotoimet. Kieltäytyminen johtaa toisin sanoen eksekuution viran puolesta tapahtuvaan keskeyttämiseen. — Tosin säädettävän lain kannalta päinvastainen järjestely olisi perustellumpi. Kustannusten ennakkosuorittamisen laiminlyönnin tulisi johtaa eksekuution vireilläolon päättymiseen ja eksekuutiotoimien purkamiseen. Mainittu sääntö estäisi

[24] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 31 ja *Halila-Havansi* s. 286.

[25] Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 465.

[26] Tässä tapauksessa joudutaan erikseen ratkaisemaan, saako kieltäytynyt velkoja myös hakija-aseman ennakon suorittaneen velkojan rinnalla. Kysymykseen palataan jäljempänä. Kuluennakkovaatimuksen jakamisesta eri velkojien kesken ks. *Tepora* LM 1986 s. 843.

ulosmittaustilan pitkittymisen ja sen väärinkäytön vakuuskeinona, mitä UL:ia säädettäessä ei voitu ennakoida. Vastaava periaatteellinen kannanmuutos toteutettiin Ruotsissa vuoden 1971 FfL:lla. Aikaisempi oikeus oli Suomen UL:n omaksumalla kannalla, joskin ulosottokäytännössä vakiintui tulkinta, että eksekuution vireilläolo päättyi.[27] Vuoden 1971 FfL:n nähtiin legalisoivan tämän tavanomaisoikeudellisen säännön.[28] Lisäksi FfL sisälsi selventävän säännöksen, että ulosottomies voi kyseisessä tapauksessa päättää jo suoritetun eksekuutiotoimen kumoamisesta. UB ei tuonut muutoksia; sen säännös ennakkokustannusten suorittamisen laiminlyönnistä täydentää määräystä velkojan myöntämän maksunlykkäyksen enimmäismäärästä.[29]

Toisaalta on yhtä ilmeistä, että ennakkokustannusten suorittamisesta kieltäytyminen *ei estä* ulosottomiestä antamasta velkojalle hakija-asemaa. Ulosottomies voi antaa kyseisen aseman ainoallekin ulosmittausvelkojalle; jos huutokauppaa ryhdytään valmistelemaan, velkoja on samalla katsottu hakijaksi. Eräissä tapauksissa ulosottomies on myös *velvollinen* antamaan kieltäytyneelle velkojalle hakija-aseman. Mainitunlainen velvollisuus ulosottomiehellä on muun muassa silloin, kun hän, luopuen ennakkokustannusten vaatimisesta, jatkaa kiinteistöeksekuutiota. Samoin jos joku ulosmittausvelkojista suorittaa vaaditun ennakon, ei muiden kieltäytyminen oikeuta ulosottomiestä epäämään heiltä hakija-asemaa, jos sen muut edellytykset ovat olemassa. Ennakkokustannussäännöksen tarkoitus on toteutunut — ei ole ajateltavissa, että ulosottomiehellä olisi oikeus vaatia useampikertaista kuluennakkoa. Ennakkokustannusten suorittamisesta kieltäytymistä ei ole sanktioitu, eikä siihen liity preklusiivista vaikutusta. Tiivistäen: jos pakkohuutokauppa etenee kuulutusvaiheeseen, ennakkokustannuksilla ei ole merkitystä hakija-aseman määräytymisessä.

Lausutun perusteella voidaan täydentää hakija-aseman määräytymisen perusteista luotua alustavaa kuvaa. Edellä olen todennut, että ainoa välttämätön kriteeri hakija-aseman perustamiselle kiinteistöeksekuutiossa on velkojan saama ulosmittaus. Ulosmittaus on samalla tosiseikasto, joka pääsääntöisesti velvoittaa hakijastatuksen antamiseen, joskin ulosottomies voi eräissä tapauksissa pidättäytyä eksekuution jatkamisesta. Eksekuutio ei jälkimmäisessä tapauksessa etene realisointivaiheeseen. Myöskään kysymys hakija-asemasta ei tällöin aktualisoidu, sillä UL liittää hakija-asemaan oikeusvaikutuksia vasta kyseisessä vaiheessa.

---

[27] Ks. SOU 1968:64 s. 238 ja *Olivecrona,* Förfarandet s. 176.

[28] Ks. SOU 1973:22 s. 502.

[29] Ks. prop. 1980/81:8 s. 562 ja *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 576—577.

Tämäkin kuva on vielä puolittainen. Siinä ei ole otettu huomioon niitä rajoituksia, joita UL:n vaatimus hakijan ja hänen saatavansa mainitsemisesta pakkohuutokauppa*kuulutuksessa* aiheuttaa. Vaatimus rajoittaa erittäin voimakkaasti hakija-aseman muuttamista kuulutuksen antamisen *jälkeen*. Rajoitusten yksityiskohtaisemman sisällön selvittäminen edellyttää kuulutuksen funktion tarkastelua.

c. *Kuulutuksen funktiosta kiinteistöeksekuutiossa*

Pakkohuutokaupan toimittamisesta julkaistavalla kuulutuksella oli UL:n järjestelmässä alunperin kaksi tehtävää. Ensinnäkin kuulutuksen avulla kerättiin huutokauppatilaisuuteen mahdollisimman suuri määrä ostohaluista yleisöä. Tätä tarkoitusta varten kuulutus oli julkistettava tehokkaasti, ja siinä oli annettava riittävät tiedot kiinteistöstä, sen tyypistä, laadusta ja koosta.[30] Oliko kuulutus täyttänyt tämän primäärisen tehtävänsä, tuli arvioitavaksi ostajaehdokkaiden näkökulmasta. Ellei kuulutus ollut antanut heille luotettavaa kuvaa kiinteistön todennäköisestä arvosta, kuuluttaminen oli tapahtunut virheellisesti. Esimerkin arvioinnista muodostaa ratkaisu KKO 1975 II 18, jossa kuulutuksessa annettu virheellinen pinta-alatieto johti huutokaupan kumoamiseen. Virheellisen kuuluttamisen pääsanktion muodostaa huutokaupan toimittamisen estyminen[31] ja toimitetun huutokaupan valituksin voimaansaatettava pätemättömyys.

Toiseksi kuulutus oli ilmoitus velallisen muille velkojille. Se kehotti heitä valvomaan saatavansa huutokaupassa, josta heillä ei ehkä muutoin olisi ollut tietoa.[32]

Vuoden 1933 UL:n osittaisuudistuksessa (267/33) kuulutus sai kolmannen ja uuden tehtävän.[33] Kuulutuksen avulla varoitettiin privilegioituja velkojia siitä, olivatko heidän maksunsaantioikeutensa viran puolesta suojatut vai ei, toisin sanoen sisältyivätkö ne alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen.[34] Tämän teh-

[30] Kuulutuksen kyseisestä tehtävästä ks. *Halila-Havansi* s. 191 ja *Tepora* mt. s. 847 ja 852 alaviite 47.

[31] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 30, jossa todetaan, että mikäli huutokaupan toimittaja havaitsee huutokaupan kuuluttamisessa virheitä — joko kuuluttamistavassa tai kuulutuksen sisällössä — on varminta peruuttaa huutokauppa ja määrätä uusi aika huutokaupalle. Ilmeinen virhe aiheuttaa lisäksi, että peruuttaminen on ulosottomiehen velvollisuus.

[32] *Halila-Havansi* (s. 193) pitävät valvontakehotuksen puuttumista virheenä, joka johtaa toimitetun huutokaupan kumoamiseen.

[33] Ks. HE 1933:17.

[34] Näin *Ollinen* I s. 97 alaviite 41.

tävän toteuttamiseksi UL 5:18:n sanamuotoa muutettiin siten, että kuulutuksessa tuli mainita myös »kenen hakemuksesta ja minkä saamisen maksuksi huutokauppa toimitetaan.» Sen sijaan muutoksessa ei kajottu UL 5:21.2:ään, joka sääntelee lähetettäviä erillisiä ilmoituksia. Lainkohdan mukaan siinä mainituille henkilöille — joihin luetaan kaikki etuoikeutetut velkojat — tuli lähettää eri kutsukirjein tieto huutokauppakeskustelusta ja huutokaupasta. UL 5:18 ja UL 5:21.2 jäivät näin täysin irrallisiksi säännöksiksi.[35] Kutsukirjeessä oleva maininta hakijasta ja tämän saatavasta ei periaatteessa korjaa kuulutuksen virheellisyyttä.[36]

Vuoden 1933 osittaisuudistuksen tausta-ajatus on varsin yksinkertainen. Velkoja pystyy kuulutuksen sisältämästä informaatiosta päättelemään, onko hänen syytä mennä itse huutokauppatilaisuuteen ja ottaa osaa tarjouskilpailuun. Näin menettelemällä hän saattaa estää polkumyynnin joko itse ostamalla kiinteistön tai ainakin nostamalla tarjouksillaan hintatasoa.[37] Toisin sanoen varoituksen mahdollistama osanotto tarjousten tekemiseen korvaa ne erityiset järjestelyt, joita kehittyneemmät eksekuutiojärjestelmät käyttävät muiden velkojien vahingoksi tapahtuvien polkumyyntien estämiseen. Koska positiiviseen oikeuteen ei sisälly muita suojamekanismeja, kuulutuksen varoitusfunktion merkitys korostuu. Suhteellisen vähäiset puutteet johtavat lähtökohtaisesti kuulutuksen virheellisyyteen ja pakkomyynnin pätemättömyyteen.

> Ennen vuoden 1933 muutosta olisi ollut periaatteessa täysin mahdollista pitää kaikkia ulosmittausvelkojia hakijoina. Periaatteellista estettä täydellisen liittymisoikeuden myöntämiselle ei ollut. En ole kuitenkaan

[35] Suomen UL poikkeaa tässä suhteessa olennaisesti Ruotsin oikeudesta. Viimeksimainitussa kiinteistön laatu- yms. tiedot, joilla on merkitystä ostajaehdokkaille, sisältyvät kuulutukseen (UB 12:20), joskin kuulutuksessa on mainittava myös velkojainkeskustelun ja kauppahinnan jaon aika ja paikka. Muille velkojille relevantit tiedot annetaan erillisissä kutsukirjeissä (UB 12:21), joiden sisältöä sääntelee UF 12:17. Kutsukirjeessä on ilmoitettava, kuka on pyytänyt myyntiä tai käyttänyt liittymisoikeuttaan sekä mistä saatavasta myynti tulee tapahtumaan ja mikä on saatavan etuoikeus.

Kuulutuksen julkaisemisaikaa ei ole UB:ssa säädetty. UF 12:16 määrää, että kuulutus on julkaistava vähintään kolme viikkoa ennen huutokauppapäivää, ellei erityisestä syystä muuta johdu. Välittömästi ennen huutokauppaa voidaan lisäksi julkaista lyhyt viittaus kuulutukseen.

Kutsukirjeiden lähettämisaika on UF 6:18:ssa määrätty ehdottomaksi. Kutsukirjeet on lähetettävä vähintään kolme viikkoa ennen velkojainkuulustelua.

[36] Kysymys on teoreettinen, sillä käytännössä kutsukirjeenä käytetään jäljennöksiä kuulutuksesta. Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 30. Velkoja, joka on saanut oikeansisältöisen kutsukirjeen, ei voine vedota huutokauppakuulutuksen puutteellisuuteen, ellei hän todella ole erehtynyt ja erehdys ole voinut vaikuttaa huutokaupan lopputulokseen.

[37] Näin *Ollinen* I s. 96.

löytänyt julkaistuja ratkaisuja, joissa nimenomaan liittymis- ja/tai jatkamisoikeuteen olisi otettu kantaa. Ulosottokäytännössä hakijavelkoja erotettiin kuulutusmaininnoin jo ennen lainmuutosta muista velkojista. — Lausuttu osoittaa, että hakijaongelma on riippumaton siitä, vaatiiko positiivinen oikeus hakijan mainitsemista kuulutuksessa. Kuulutusmaininta on vain yksi tapa ratkaista ongelma, miten hakija voidaan erottaa muista ulosmittausvelkojista.

Vuoden 1933 lainmuutosta edeltävässä oikeuskäytännössä ratkaisu KKO 1926 I 5 näyttää tukevan olettamusta laajasta hakijakäsitteestä. Ratkaisussa huutokaupan toimittaja katsoi, että UL 4:26.1:n nojalla ulosmitatun kiinteistön pakkohuutokaupassa velkojainluetteloon voitiin ottaa vain hakijasaatavat eli saatavat, joiden maksuksi kiinteistö oli kuulutettu myytäväksi. Muut oikeusasteet lähtivät siitä, että myös muu saatava, josta kiinteistö UL 4:26.1:n nojalla oli ulosmitattu, oli otettava velkojainluetteloon etuoikeudettomana saatavana. Saatavalle oli kauppahinnan jaossa laskettava jako-osuus, ellei ulosmittaus UL 4:26.2:n nojalla peräätynyt.

Kuulutuksen varoitusfunktio johtaa väistämättä liittymisoikeuden epäämiseen sikäli kuin sillä tarkoitetaan liittyjän oikeutta vaatia, että alin hyväksyttävä tarjous määrätään *kuulutuksessa mainitun hakijan saatavan* sijasta hänen saatavansa perusteella.[38] Yhdentekevää tällöin on, onko liittyjävelkojan saatavasta toimitettu ulosmittaus ennen vaiko jälkeen kuulutuksen julkaisemisen. Liittymisoikeus tässä muodossaan ei ole ollut systemaattisesti mahdollinen vuoden 1933 muutoksen jälkeen. Liittymisoikeus vaatisi toisenlaisia, muita velkojia suojaavia järjestelyjä. Sen sijaan järjestelmästä ei vielä vuoden 1933 muutoksenkaan jälkeen seuraa, että liittyminen on kielletty sikäli kuin sen katsotaan sisältävän velkojan oikeuden vaatia, että myynti toimitetaan, vaikka hakija on (esim. saatuaan suorituksen) peruuttanut hakemuksensa tai eksekuutio muutoin raukeaa. Vuoden 1933 lainmuutoksen ratiosta tosin johtuu, että kyseinen jatkamisoikeus tulee kyseeseen vain silloin, kun velkojan saatavan etuoikeus on huonompi kuin hakijan.

Ulosottokäytäntö on päätynyt vuoden 1933 osittaisuudistuksen ratiosta osaksi poikkeavaan tulkintaan. UL 5:18:n vaatimuksen on katsottu tarkoittavan, että kuulutuksessa on ilmoitettava hakijan nimi, hänen saatavansa määrä ja se, onko saatava kiinnitetty vai ei.[39] Tavanomaiset tiedot ovat lainkohdan ration kannalta osittain puutteellisia ja osittain taas tarpeettomia. Mainինta siitä, onko saatava kiinnitetty, ei aina riitä täyttämään varoittavaa funk-

[38] Tätä liittymisoikeuden muotoa on edellä kutsuttu liittymisoikeudeksi varsinaisessa mielessä.

[39] Näin *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 32 ja *Kivistö* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 106—107.

tiota. Vain jos velkoja itse on hakenut kiinnityksen, muu velkoja, jolla on käytettävissään rasitustodistus, pystyy ratkaisemaan, sisältyykö hänen saatavansa alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen — mikä oli vuoden 1933 osittaisuudistuksen ratio. Luottokäytännössä hyvin tavallisessa omistajankiinnityksessä mainittu päättely on mahdoton, ellei velkoja saa kuulutuksesta tietoonsa päivää, jolloin kiinnitys on vahvistettu. Toisaalta taas tieto hakijan saatavan määrästä ja korkokannasta on ration valossa tarpeeton.

Korkea-asteiset etuoikeudet muodostavat huomattavan vaaran sopimusperusteisille panttivelkojille. Viimeksimainitut joutuvat aina alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle, jos hakijana on korkea-asteista etuoikeutta nauttiva velkoja. Vaaraa lisää korkea-asteisen etuoikeuden lisäksi saatavien pienuus: hakija saa alihinnasta huolimatta aina suorituksen, eikä hänellä ole intressiä estää myymistä. Näin ollen myös UL 5:41:n muodostama suojamekanismi jää tehottomaksi.

Lausutusta seuraa, että UL 5:18:n vaatimusta hakijan saatavan ilmoittamisesta on korkea-asteista etuoikeutta nauttivien saatavien kohdalla tulkittava ulosottokäytäntöä ankarammin. Saatavan laatu on ilmoitettava niin tarkasti, että kuulutuksen lukeva velkoja ymmärtää saatavan nauttivan KiinA 22.4 §:n etuoikeutta. UL 5:18:n sanamuoto tosin antaa vaikutelman, että esimerkiksi maininnat »kiinteistövero»[40] tai »katumaksu» olisivat riittäviä. Lukijan tehtäväksi jäisi ratkaista, nauttiiko mainittu saatava yleensä ja lisäksi kyseisessä yksittäistapauksessa etuoikeutta, joka voisi saattaa hänen saatavansa vaaraan. Lainkohdan ratio kuitenkin vaatii, että kuulutus ilmoittaa selkeästi, nauttiiko saatava kyseisessä yksittäistapauksessa etuoikeutta. Muutoin vuoden 1933 osittaisuudistuksen tavoite, joka oli vapauttaa velkoja paikallesaapumispakosta, ei toteudu. UL 5:18 edellyttää siis kuulutushetkistä arviota hakijan saatavan etuoikeudesta.

Jos kuulutus ei sisällä kyseistä mainintaa, kuuluttaminen on tapahtunut virheellisesti, ja seurauksena on huutokaupan pätemättömyys. Virheellisyyden laadusta riippuu, onko se korjaantumiskelpoista ja mikä intressitaho voi siihen vedota. Julkaistuja ratkaisuja, joissa *toisen velkojan* valitus olisi perustunut hakijan tai hakijan saatavan ilmoittamisen virheellisyyteen, en ole löytänyt. Julkaistuissa ratkaisuissa ongelmana on säännönmukaisesti ollut, onko kuulutus täyttänyt primäärisen tehtävänsä houluttelemalla paikalle mahdollisimman suuren määrän ostohalukkaita. Kuulutuksen virheellisyyteen on poikkeuksetta vedonnut velallinen. Virheellisiä tietoja ovat olleet muun muassa yksi-

[40] *Pakkohuutokauppakäsikirjassa* on (s. 32) pidetty selvänä, että kuulutuksessa on ilmoitettava, sisältyykö verojäämiin kiinteistöstä maksuunpantua veroa.

löintitiedot (KKO 1930 II 32), laatutiedot (KKO 1935 II 222 ja edellä mainittu KKO 1975 II 18) ja ilmoitus huutokaupan toimittamispaikasta (KKO 1931 II 532). Virhe on johtanut huutokaupan kumoamiseen vain, jos se on ollut olennainen; toisin sanoen virheellinen tieto tai tiedon puuttuminen on vaikuttanut tai voinut vaikuttaa alentavasti huutokaupassa saatuun hintaan.[41] — Kirjallisuudessa on edelleen katsottu, että kuulutuksen virheellisyyteen voi vedota myös pakkohuutokauppaostaja, jos sen antama kuva on ollut hänelle epäedullisella tavalla virheellinen.[42]

Jos kuulutuksessa ei ole mainittu hakijan saatavan nauttimaa korkea-asteista tai aikaprioriteetin mukaista etuoikeutta, on selvää, että muilla velkojilla on valitusoikeus.[43] Vuoden 1933 lainmuutoksen tarkoituksena oli nimenomaan huonommalla etuoikeussijalla olevan kiinnitysvelkojan suojaaminen. Valitusoikeus lienee edelleen huutokaupassa huomioon otettavien käyttöoikeuksien haltijoilla. Sen sijaan kuulutuksen virheellisyyteen eivät voi vedota ulosmittausvelkojat eikä mielestäni myöskään velallisen konkurssipesä. Etuoikeutta vailla olevat saatavat eivät eräitä poikkeustapauksia lukuunottamatta (esim. AL 57.3 §) voi päästä alimman hyväksyttävän tarjouksen piiriin, vaan kyseisten velkojien on aina varauduttava saapumaan huutokauppaan, jos he haluavat estää alihintaan myynnin.

Virheellisyys voi vallitsevan kannan mukaan johtaa huutokaupan kumoamiseen vain, jos se on vaikuttanut tai voinut vaikuttaa huutokaupan lopputulokseen. Jos etuoikeutettu velkoja tai käyttöoikeuden haltija on ollut huutokauppatilaisuudessa tosiasiallisesti saapuvilla, mainittua syy-yhteyttä ei voitane osoittaa. UL 5:18:n vaatimuksen tarkoitus, vaarassa olevan velkojan paikallaolon varmistaminen, on toteutunut. Muilla velkojilla näyttää siis olevan valitusintressi vain silloin, kun he eivät ole saaneet suoritusta eivätkä he ole olleet paikalla huutokauppatilaisuudessa, jossa huutokaupan toimittaja on hyväksynyt tarjouksen, jota ei olisi voitu hyväksyä, jos alin hyväksyttävä tarjous olisi määrätty kuulutuksesta ilmenevää etuoikeutta perusteena käyttäen,

[41] Ks. *Ollinen* I s. 118—119 ja *Halila-Havansi* s. 193 sekä Ruotsin osalta *Olivecrona,* Förfarandet s. 28 ja *Walin-Lorichs* s. 340. *Tepora* (LM 1986 s. 845) huomauttaa, että velkojan poisjättäminen kuulutuksesta on virhe, mikä yksittäistapauksessa voi johtaa huutokaupan julistamiseen pätemättömäksi. Edellytyksenä (s. 846 alaviite 34) on kuitenkin, että laiminlyönnillä in casu on haitallinen vaikutus pakkohuutokaupan toimittamiseen.

[42] Ks. *Ollinen* II s. 98, *Ellilä,* Yleiset opit s. 477 ja *Halila-Havansi* s. 294. Ollinen mainitsee esimerkkinä tapauksen, jossa kuulutuksessa myytävän tilan pinta-ala on ilmoitettu todellista suuremmaksi tai kuulutuksessa on ollut muita tietoja, jotka ovat antaneet aivan väärän kuvan huutokauppaobjektin todellisesta taloudellisesta arvosta.

[43] Sen sijaan velallisella ei lähtökohtaisesti ole valitusoikeutta, sillä UL 5:18 on tältä osin *velkojien* suojanormi.

ja heidän saatavansa olisi sisältynyt viimeksimainitulla tavalla laskettuun alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen.

Kuulutuksen hakijatiedot voivat olla myös muulla tavoin virheellisiä. Mahdollista on, että hakijan saatava on ilmoitettu etuoikeutetuksi, vaikka myöhemmin todetaan, ettei saatavalla ollutkaan etuoikeutta. Virhe näyttää rinnastuvan muihin hakijatietojen virheisiin kuten väärän hakijan ilmoittamiseen tai saatavan määrän paikkansapitämättömyyteen. Virheellisyys ei voi johtaa huutokaupan kumoamiseen, ellei se ole johtanut siihen, että muut velkojat ovat voineet erehtyä olettamaan, että hakijan saatavan etuoikeus on sen *todellista etuoikeutta alhaisempi.*

Esitetyn avulla voidaan ratkaista myös ongelma, joka syntyy hakijan vedotessa myöhemmin korkeampaan etuoikeuteen. Esimerkiksi hakijana oleva verovelkoja ilmoittaa vasta velkojainkeskustelussa, että osa sen ulosottoon toimittamista verosaatavista on ollut KiintVeroEOL:ssa tarkoitettua korkea-asteista etuoikeutta nauttivaa kiinteistöveroa. Kyseessä ei käsitteellisesti ole liittymisoikeuden käyttäminen — joka edellyttäisi kahta velkojaa — vaan yhden ja saman velkojan vaatimus korkeamman etuoikeuden saamisesta. Ulosottomiehen on ratkaistava, määrätäänkö alin hyväksyttävä tarjous uuden selvityksen perusteella vai onko vaatimus KiintVeroEOL:n etuoikeudesta hylättävä.[44]

Myös uusi etuoikeusvaatimus murtaa sen alkeellisen suojamekanismin, jonka UL 5:18 antaa kuulutuksen hakijatiedoille. Tästä seuraa, ettei uutta etuoikeusvaatimusta periaatteessa voida hyväksyä. Huutokaupan toimittaja on sidottu kuulutusta laatiessaan tekemäänsä etukäteisarvioon. UL 5:18:n vaatimus on kuitenkin johtanut ulosottokäytännössä huomattavan karkeaan tyyppijaotteluun. Saatava on *kiinnitetty, korkea-asteisesti etuoikeutettu tai etuoikeudeton.* Tarkempaa etuoikeusasemaa ei ilmoiteta.

Tästä seuraa, että vain tyyppien väliset poikkeamat ovat vuoden 1933 muutoksen ration perusteella kiellettyjä. Vain tässä tapauksessa kuulutus voi johtaa velkojia harhaan. Kiinnitysvelkoja ei siis voi vaatia korkea-asteista etuoikeutta eikä tavallinen velkoja korkea-asteista etuoikeutta tai kiinnityksen tuottamaa etuoikeutta. Sen sijaan UL 5:18 ei nähdäkseni muodosta estettä sille,

[44] Tilanne on tavallinen Ruotsin eksekuutiojärjestelmässä, jossa kuulutuksella ei ole samaa funktiota kuin Suomen UL:ssa. Ks. SOU 1977:22 s. 329—330 ja prop. 1980/81:8 s. 560. Ongelma on Ruotsin oikeudessa ratkaistu siten, että hakijavelkojan on esitettävä vaatimuksensa korkeammasta etuoikeudesta vähintään kaksi viikkoa ennen velkojainkeskustelua (UB 8:2). Ks. *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 242—243. Vaatimuksen hyväksyminen johtaa alimman hyväksyttävän tarjouksen muuttamiseen. Muutoksesta ilmoitetaan muille velkojille (UF 12:17), ja määräajan tarkoituksena on mahdollistaa erillisten ilmoitusten lähettäminen.

että hakija vaatii toisen panttauksen nojalla parempaa etuoikeutta kuin mitä ensimmäinen panttaus, joka pantiin kuulutuksen pohjaksi, tuottaa. Kuulutuksen sisältämästä suppeasta informaatiosta ei voida päätellä, mikä etuoikeus hakijavelkojalla on *kyseisen tyypin sisällä*. Kyseinen vaatimus voidaan esittää vielä velkojainkeskustelussa. Uutta tyypinsisäistä etuoikeusvaatimusta ei voida tehdä vain siinä tapauksessa, että kuulutus vakiintuneesta käytännöstä poiketen on ilmoittanut tarkan etuoikeuden määräytymisperusteen. Käytännössä merkittävin tapaus on kiinnityksen vahvistamisajan ilmoittaminen.

> Esimerkiksi: hakija A:lla on panttina saatavastaan ensimmäinen kiinnitys K 1 ja kolmas kiinnitys K 3. Ulosottohakemuksessaan A vetoaa vain kiinnityksen K 3 tuottamaan etuoikeuteen. Huutokauppakuulutuksessa mainitaan vakiintuneen tavan mukaisesti huutokaupan tapahtuvan »A:n kiinnitetystä x markan määräisestä saatavasta.» Velkojainkeskustelussa A yllättäen ilmoittaa, että hänellä on panttina myös kiinnitys K 1 ja että alin hyväksyttävä tarjous on määrättävä sen mukaisesti.
>
> A:n menettely on UL:n sallima, ellei kuulutuksessa ole poikkeuksellisesti ilmoitettu kiinnityksen K 3 vahvistamispäivää. Muussa tapauksessa UL 5:18 ei estä A:ta esittämästä uutta etuoikeusvaatimusta, vaikkakin alimman hyväksyttävän tarjouksen määräytyminen vastoin ennakkoarvioita parempietuoikeuksisen kiinnityksen K 1 perusteella voi muodostaa riskin kiinnitysvelkojalle K 2 — näin tapahtuu erityisesti silloin, jos K 2 on nimenomaan varmistanut, että hakemus on perustunut huonompietuoikeuksiseen K 3:een.[45]
>
> Säädettävän lain kannalta lausuttu herättää kysymyksen UL 5:18:ään perustuvan suojajärjestelyn tehokkuudesta ja kattavuudesta. Vielä aiheellisemmaksi kysymyksen tekee UL 5:18:n hakijavaatimuksen käytännössä saama, lainkohdan ration sivuuttava 'pyöreä' tulkinta.

Jos alin hyväksyttävä tarjous määrätään tyypistä poiketen korkeamman etuoikeuden nojalla kuin mitä kuulutuksen hakijamaininnasta ilmenee, kuulutus on ollut UL 5:18:n vastainen. Huutokauppa on virheellisesti kuulutettu. Yhdentekevää lainkohdan ration kannalta toisin sanoen on, saako korkeamman etuoikeuden muu velkoja (esim. liittyjä) vaiko hakija. Yksittäistapauksesta riippuu, johtaako virheellisyys huutokaupan kumoamiseen. Näin tapahtuu periaatteessa vain silloin, kun alkuperäisen ja myöhemmin vaaditun (ja saadun) etuoikeuden väliin jäävät saatavat eivät peity eivätkä kyseisten saatavien velkojat ole olleet huutokaupassa saapuvilla.

Esitetyn avulla ei vielä voida ratkaista, miten huutokaupan toimittajan on kyseisessä tapauksessa meneteltävä. Vaihtoehtoja on kaksi. Ensinnäkin tehty uusi etuoikeusvaatimus voidaan hylätä, ja alin hyväksyttävä tarjous määrätä

[45] Vastaavasta ongelmasta Ruotsin oikeudessa ks. *Walin-Lorichs* s. 46 alaviite 1.

alkuperäisen etuoikeuden mukaisesti. Toinen mahdollisuus on keskeyttää menettely ja aloittaa pakkohuutokaupan valmistelu uudelleen alusta, jolloin kuulutuksessa mainitaan uusi etuoikeus. Uuden etuoikeusvaatimuksen hylkääminen ei mielestäni tule kysymykseen: säännöstä, joka estäisi hakijaa milloin tahansa vaatimasta muuta kuin hakemuksesta tai asiakirjoista ilmenevää etuoikeutta, ei ulosottolainsäädännössä ole. Kyseinen säännös ei soveltuisikaan luontevasti eksekuutiojärjestelmään, jossa etuoikeuskysymykset ratkaistaan viran puolesta.[46] Toisin sanoen ulosottomiehen on UL 5:22:n mukaisesti »peräytettävä» huutokauppa ja määrättävä sen toimittamista varten uusi aika — elleivät intressitahot poikkeuksellisesti pääse UL 5:33:n mukaiseen sopimukseen myyntiehdoista tai hakija luovu vaatimasta korkeampaa etuoikeutta.

Pakkohuutokauppakuulutuksen funktioiden analyysin jälkeen voidaan hakija-aseman määräytymisestä kiinteistöeksekuutiossa muodostaa *kokonaiskuva*. Hakija-aseman perusehtona on velkojan saama ulosmittaus kiinteistöön. Ulosottomiehen on mainittava hakijoina pakkohuutokauppakuulutuksessa ne velkojat, joiden saatavista kiinteistö on ulosmitattu ennen kuulutuksen julkaisemista.[46a] Kuulutusmaininnan funktiosta seuraa, että ulosottomies tulee sidotuksi kuulutukseensa. Toisin sanoen kuulutus *lukitsee* eräissä suhteissa hakija-aseman. Ulosottomies ei voi määrätä alinta hyväksyttävää tarjousta sellaisen velkojan, jota ei ole mainittu kuulutuksessa, korkeamman etuoikeuden perusteella. Hän ei myöskään voi alinta hyväksyttävää tarjousta määrättäessä katsoa hakijan saatavaa korkeammin etuoikeutetuksi kuin mitä kuulutuksessa on mainittu eikä hyväksyä hakijan myöhemmin tekemää parempaa etuoikeusvaatimusta.

Sen sijaan kuulutuksen funktiosta järjestelmässä ei vielä seuraa, että kuulutuksen hakijamaininnan puuttuminen aiheuttaa jatkamisoikeuden estymisen. Jatkamisoikeus voi teoriassa olla sellaisellakin velkojalla, joka ei ole edellä mainittujen kriteerien mukainen hakija. Jatkamisoikeuden kieltäminen johtaisi siihen, että velkoja, jota ei ole mainittu hakijana kuulutuksessa, ei voisi vaatia, että huutokauppa toimitetaan hänen saatavastaan, jos kuulutuksessa mainittu hakija peruuttaa hakemuksensa tai pakkomyynti hänen saatavastaan muutoin raukeaa. Pakkomyyntiä ei myöskään voitaisi suorittaa sellaisesta hakijan saatavasta, jota ei ole ilmoitettu kuulutuksessa. Erikseen ratkaistavaksi siis jää,

---

[46] Etuoikeuskysymystä käsitellään tarkemmin jaksoissa 7.2 ja 7.3.

[46a] Näin myös *Tepora* tämän tutkimuksen painatuksen aikana ilmestyneessä artikkelissaan, jossa hän asettaa lisäedellytykseksi sen, että ulosottoperusteen on oltava lainvoimainen tai muutoin sellainen, että se oikeuttaa hakijan kiinteistöeksekuutioon. Ks. *Tepora*, Asianosainen kiinteistön pakkohuutokaupassa, LM 1986 s. 841—842.

voidaanko pakkomyynti toimittaa mainituissa tapauksissa, jos pakkomyynti ei loukkaa UL 5:18:n ratiota, toisin sanoen alinta hyväksyttävää tarjousta ei määrätä *korkeamman etuoikeuden perusteella kuin mitä kuulutuksessa mainitulla — tai jos saatavia on useita niistä korkeimmin etuoikeutetulla — saatavalla olisi ollut,* jos pakkomyynti olisi tullut toimitettavaksi kyseisestä saatavasta (i). Samoin on omana kysymyksenään tarkasteltava niitä seuraamuksia, joita UL liittää hakija-aseman virheelliseen perustamiseen (ii).

(i). Jatkamisoikeuden torjumista, olipa kyseessä hakijan kuulutuksessa mainitsematon saatava tai kuulutuksesta kokonaan poisjääneen velkojan saatava, ei voida perustella muiden velkojien eduilla. Vastausta on näin ollen etsittävä jatkamisoikeutta vaativan velkojan ja velallisen välisestä suhteesta, sillä jatkamisoikeuden myöntäminen tai epääminen on viime kädessä kannanotto siihen, voiko velallinen kuulutuksessa mainitun hakijasaatavan suorittamalla estää pakkomyynnin. Kyseisen suhteen kannalta ei kuulutuksen hakijamaininnalla periaatteessa pitäisi olla mitään merkitystä; hakijamaininnan oikeusvaikutukset keskittyvät hakijavelkojan ja muiden velkojien väliseen suhteeseen. Vuoden 1933 UL:n osittaisuudistus ei lähtökohtaisesti ole muuttanut tilannetta.[47]

Toisaalta ratkaisuun, jossa oikeusvaikutukset myös tässä suhteessa määräytyvät kuulutusmaininnan perusteella, liittyy omat etunsa. Kuulutusmainin-ta on selkeä, objektiivisesti todettava oikeustosiasia. Järjestelmä, jossa kuulutuksella olisi relevanssia velkojan oikeusaseman määräytymiselle vain jossain suhteessa, on monimutkainen ja epäkäytännöllinen. Itsenäistä jatkamisoikeutta voidaan vastustaa silläkin perusteella, että se ei anna velalliselle riittävästi aikaa taloudellisesti turhan pakkomyynnin välttämiseksi. Velalliselle jäisi vain erittäin lyhyt aika jatkajavelkojan saatavan suorittamiseksi. Jos oikeuspoliittiseksi tavoitteeksi asetetaan tarpeettoman eksekuution estäminen, jatkamisvaatimukselle olisi asetettava myös suhteessa velalliseen määräaika. Jos jatkamisen luvallisuus jäisi arvioitavaksi sen perusteella, onko velalliselle kyseisessä yksittäistapauksessa faktisesti jäänyt kohtuullinen reagoimisaika, jouduttaisiin erittäin vaikeisiin tulkintaongelmiin.[48] Näin epäkäytännöllinen järjestelmä ei voi

[47] Vrt. *Ollinen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 160—161 ja *Tepora,* Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa s. 52. Viimeksimainittu näyttää kuitenkin tarkastelevan liittymisoikeutta vain alimman hyväksyttävän tarjouksen määräytymisen kannalta.

[48] Ulosottokäytännössä ovat viime aikoina yleistyneet pakkohuutokauppakuulutukset, joissa kiinteistö kuulutetaan UL 5:18:n säätämällä tavalla myytäväksi määrätyn velkojan hakemuksesta. Tämän lisäksi kuulutuksessa huomautetaan, että myytävä kiinteistö on ulos-

tulla kysymykseen summaarisessa eksekuutiossa. Kiinteistöeksekuution selvyys ja velallisen suoja vaativat toisin sanoen myös jatkamisoikeuden epäämistä, ellei jatkamisvaatimuksen esittämiselle aseteta määräaikaa.

Legaaliset panttioikeudet ovat kuitenkin ilmeisessä erikoisasemassa, mikä johtuu niiden ehdottomista aikarajoituksista. Ellei eksekuutiota tapahdu, legaalinen panttivelkoja voi menettää määräajan päättymisen takia privilegioidun asemansa, ellei hän ehdi käynnistämään ajoissa omaa hakemustaan. Legaalisen panttivelkojan tulisi näin ollen esiintyä aina itse hakijana. Tämä puolestaan on jossain määrin epätoivottava ratkaisu, sillä legaalisiin panttioikeuksiin säännönmukaisesti liittyvä korkea-asteinen etuoikeus syrjäyttää UL:n niukat suojamekanismit. Koska jatkamisoikeus ei voi olla ristiriidassa kuulutukseen kytketyn suojajärjestelyn kanssa, mahdollinen pakkomyynti voitaisiin toimittaa vain määräämällä alin hyväksyttävä tarjous *ikäänkuin* saatava olisi etuoikeudeton.[49]

Legaalisten panttioikeuksien määräaikaisuus on Ruotsin oikeudessa johtanut liittymisoikeuden edellytysten laajentamiseen. Vuoden 1971 FfL myönsi täydellisen liittymisoikeuden — johon sisältyi sekä jatkamisoikeus että alimman hyväksyttävän tarjouksen määräytyminen liittyjän etuoikeuden mukaisesti — vain sopimusperusteisille panttivelkojille. Viimeksimainituillakin liittymisoikeus oli ainoastaan silloin, kun kiinteistö kuului konkurssipesään ja konkurssihallinto oli hakenut pakkohuutokaupan toimittamista.[50] UB:ssa mainit-

---

mitattu myös muiden saatavien suorittamiseksi. Saatavien määrät ja velkojat ilmoitetaan UL 5:18:ää analogisesti soveltaen. Menettelyä on syystä arvosteltu, sillä se muodostaa uuden velkojaluokan hakijavelkojien ja 'muiden velkojien' välille. Näin *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 33. Ulosmittausmaininta ei positiivisessa oikeudessa palvele mitään funktiota, ja se saattaakin johtaa hakijakäsitteen hämärtymiseen.

Säädettävän lain kannalta ulosmittausmaininnalle voitaisiin epäilemättä antaa merkitystä jatkamisoikeutta myönnettäessä. Mainituilla ulosmittausvelkojilla olisi jatkamisoikeus — mutta ei hakijoille kuuluvaa kuluriskiä eikä oikeutta alimman hyväksyttävän tarjouksen määräämiseen.

[49] Toinen mahdollisuus olisi katsoa, että hakijan etuoikeus 'siirtyy' jatkajavelkojalle ja alin hyväksyttävä tarjous määrätään ikäänkuin hakija olisi edelleen hakija kiinnittämättä huomiota jatkajavelkojan saatavan etuoikeuteen. Mainittuja fiktioita on pidetty sallittuina myös UL 5:18:n tarkoittamassa perustilanteessa; jos kuulutuksessa ei ole ollut mainintaa hakijan nauttimasta kiinnitysetuoikeudesta, alin hyväksyttävä tarjous määrätään ikäänkuin hakijan saatava ei olisi kiinnitetty. Toisin sanoen alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvät kaikki kiinnitetyt saatavat. Näin *Haikonen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 189. — Menettely tulee mielestäni kysymykseen vain siinä tapauksessa, että hakija antaa siihen suostumuksensa. Hakijalla on nimittäin oikeus vaatia, että alin hyväksyttävä tarjous määrätään hänen *todellisen* etuoikeutensa perusteella. Jos näin tapahtuu, menettely on keskeytettävä ja huutokauppa kuulutettava uudelleen — tällä kertaa oikein.

[50] Ks. *Walin-Lorichs* s. 71.

tujen panttivelkojien liittymisoikeus säilyi periaatteessa ennallaan; sen sijaan legaaliselle panttivelkojalle kuuluu UB:n mukaan liittymisoikeus konkurssin ulkopuolellakin.[51] Liittymisoikeuden ainoat edellytykset hänen osaltaan ovat, että hänen saatavansa on riidaton tai vahvistettu.[52]

Suomen oikeudessa tapahtunut relatiivisten aikarajoitusten ja aikarajoituksista vapauttavien säännösten yleistyminen vähentää tarvetta kyseiseen erityissääntelyyn. Ehdottomat aikarajoitukset ovat harvinaisia. Niissä poikkeustapauksissa, joissa pakkohuutokaupan toimittamisella tietyn ajan kuluessa on merkitystä legaaliselle panttivelkojalle, tämä voi valvoa oikeuksiaan ryhtymällä pakkohuutokaupan hakijaksi. Näin ollen ei ole myöskään syytä pyrkiä tulkinnallisesti konstruoimaan legaaliselle panttivelkojalle erityistä jatkamisoikeutta.

(ii). Edellä suoritettu tarkastelu on osoittanut, että ulosottomiehen on myönnettävä hakija-asema jokaiselle velkojalle, joka kuulutuksen laatimishetkellä oli saanut ulosmittauksen kiinteistöön. Hakija-aseman myöntämisessä voi tapahtua kahdenlaisia virheitä. *Ensinnäkin* ulosottomies voi jättää jonkun kyseisen kriteerin täyttävistä velkojista pois pakkohuutokauppakuulutuksesta. Esimerkiksi ulosmittauksen saaneista velkojista x, y ja z vain x ja y mainitaan hakijoina kuulutuksessa. Voiko z saada huutokaupan kumotuksi? Vastaus on kielteinen, sillä kyseinen virhe ei voi vaikuttaa lopputulokseen, *jos* huutokauppa toimitetaan.[52a] Jos taas velallisen maksaessa x:n ja y:n saatavat huutokauppaa ei — edellä esitetyn kannan mukaisesti — toimiteta, kysymystä huutokaupan pätevyydestä ei voi esiintyä. Ulosottomiehen toiminnan virheellisyys voi aktualisoitua vain hänen virkavastuunaan: sanktioina olisivat lähinnä hänen vahingonkorvausvastuunsa tai siitä riippumaton velvollisuus uuden huutokaupan toimittamiseen omalla kustannuksellaan.

Toinen virhetilanne on se, että kuulutuksessa mainitaan erehdyksessä hakijana velkoja, jonka saatavasta kiinteistöä ei vielä kuulutusta laadittaessa (tai julkaistaessa) ollut ulosmitattu. Ellei ulosmittausta myöhemminkään toimiteta, vastaus on selvä. Kyseessä on ollut perusteeton ulosotto, joka on viran puolesta keskeytettävä. Mahdolliset eksekuutiotoimet eivät pätevöidy.[53] Jos taas

[51] Perusteluista ks. SOU 1973:22 s. 369—370 ja 376 sekä prop. 1980/81:8 s. 660—661.

[52] Ks. *Gregow* s. 202 ja *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 358. Liittymisoikeuden kriteerit ovat ankarammat kuin mitä legaalisen panttioikeuden valvonnalle on asetettu. Lähemmin ei UB:n esitöissä määritellä, mitä vaatimukset saatavan riidattomuudesta tai vahvistamisesta tarkoittavat. Epäselvää myös on, miten vaateen riidattomuuden kontrollointi tapahtuu.

[52a] Vrt. *Tepora* LM 1986 s. 845—846.

[53] Jos hakijoista vain joku on ollut kyseisessä asemassa, ei pakkohuutokauppamenettelyä tarvitse keskeyttää. Mainitun velkojan saatavaa ei vain voida ottaa huutokaupassa huomioon.

ulosmittaus toimitetaan myöhemmin, ei virheellisyys voine johtaa huutokaupan pätemättömyyteen. Kuulutuksen funktio on toteutunut.

Edellä olen tarkastellut hakija-aseman määräytymistä ja sen vaikutuksia alimman hyväksyttävän tarjouksen ja siihen kytkeytyvän velkojan jatkamisoikeuden kannalta. Tarkastelun avulla ei voida välittömästi vastata siihen, mikä sisältö hakija-asemalla on UL 5:26:ssä, UL 5:41:ssä ja UL 5:42:ssä. Kyseiset lainkohdat ovat alkuperäisessä muodossaan, eikä niissä ole otettu huomioon sitä lisäfunktiota, jonka vuoden 1933 osittaisuudistus antoi kuulutukselle. Kysymys muotoutuu näin seuraavaksi: onko hakijana myös mainittujen lainkohtien tarkoittamassa mielessä pidettävä vain kuulutuksessa nimenomaan hakijana mainittua velkojaa? UL 5:26:ää käsitellään yksityiskohtaisesti seuraavassa pääjaksossa, joten keskityn tässä jaksossa pelkästään kahteen viimeksimainittuun säännökseen.

UL:n esitöissä hakijan synonyyminä käytetään termiä ulosmittauksenhakija, mikä viittaa ylipäätään ulosmittauksen saaneisiin velkojiin.[54] Oletettavaa on, että UL 5:18:n muutoksen vaikutukset eivät lähtökohtaisesti heijastu UL 5:41:n tulkintaan: UL 5:41 on muiden velkojien suojan kannalta irrelevantti säännös. Lainkohdan rationa on hakijan suojaaminen. Hakijana mainitun lainkohdan mielessä voitaisiin näin ollen pitää muun muassa velkojaa, jolle olisi tullut edellä esitettyjen sääntöjen perusteella antaa hakijastatus mutta jota ei kuitenkaan ole kuulutukseen sisällytetty.[55]

Kuitenkin tarkoituksenmukaisuus puoltaa tulkintaa, jonka mukaan hakija määräytyy kaikissa tilanteissa samojen kriteerien mukaan — ellei sitten muunlaiseen tulkintaan ole painavia perusteita. Voidaan pitää perusteltuna, että vain kuulutuksessa mainittu hakija voi kieltää kiinteistön myymisen (UL 5:41.1)[56]

---

[54] Ks. *Forsman* s. 257—258. Ruotsin osalta ks. *Walin-Lorichs* s. 186 lähteineen.

[55] Sen sijaan UL 5:41:n hakijakäsitteelle ei voida antaa niin laajaa tulkintaa, että se pitäisi sisällään myös valvojavelkojat. Mainittu tulkinta johtaisi siihen, että valvojavelkojat voisivat estää pakkomyynnin, mikä olisi UL:n perusteiden vastaista. UL:n järjestelmässä pakkomyynnin estää vain se, että alinta hyväksyttävää tarjousta ei saavuteta. Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 26, jossa todetaan, että UL 5:41:n »tarkoitus ei liene, että jokainen, jonka saatavasta kiinteistö on ulosmitattu, voisi estää kiinteistön myynnin.»

Eri asia on, antaako UL 5:41 hakijalle kieltovallan vain kuulutuksessa mainitun hakijasaatavan osalta. Haikonen katsoo hiukan eri tilannetta tarkastellen, että vaikka alin hyväksyttävä tarjous määrätään — UL 5:18:n edellytysten täyttyessä — hakijan *parhaan* saatavan perusteella, hakija voisi käyttää UL 5:41:n kieltovaltaansa myös silloin, kun hänen huonompietuoikeuksinen saatavansa uhkaa jäädä peittymättä. Ks. *Haikonen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 188. Haikosen kanta on perusteltu. En kuitenkaan katso, että hakijalla olisi kieltovalta sellaisen saatavan osalta, jota ei lainkaan ole mainittu kuulutuksessa.

[56] Vrt. *Ollinen* II s. 38 alaviite 127.

ja vain mainitussa asemassa oleva henkilö voi vaatia uutta pakkohuutokauppaa (UL 5:42). Toisaalta jokaisella kuulutuksessa mainitulla hakijalla on itsenäinen kompetenssi: ellei hänen saatavansa peity, hän voi kieltää myynnin toisen *samalla tai huonommalla etuoikeussijalla* olevan velkojan myyntihalukkuudesta huolimatta.[57] Johdonmukaista on edelleen kytkeä UL 5:43:n aikaansaama ulosmittausten perääntyminen UL 5:42:n hakijakäsitteen tulkintaan. Vain kuulutuksessa hakijoina mainittujen velkojien ulosmittaukset raukeavat.[58] Epäselvää on, ulottuuko raukeamisseuraamus kaikkiin hakijavelkojan saataviin vaiko vain kuulutuksessa mainittuun hakijasaatavaan. Systemaattisin perustein päädyn viimeksimainittuun vastaukseen.

d. Oikeuskäytännön hakijakäsite ratkaisun KKO 1982 II 22 valossa

Hakijaproblematiikka on ollut vain harvoin esillä oikeuskäytännössä. Poikkeuksena on kuitenkin edellä toisessa yhteydessä mainittu ratkaisu KKO 1982 II 22, joka hyvin perusteltuna ennakkopäätöksenä tarjoaa keinon verrata, missä määrin oikeuskäytäntö on yhtynyt edellisessä jaksossa systemaattis-teoreettisin perustein saatuihin tuloksiin. Ratkaisu KKO 1982 II 22 oli hakija-aseman kannalta relevanteilta osiltaan seuraava:

> A:n ja B:n omistamat tilat x ja y oli ulosmitattu heille ja avoimelle yhtiölle, jonka yhtiömiehiä he olivat, maksuunpantujen VeroUL:n mukaisten saatavien perimiseksi. Yksi ulosmittausvelkojista oli vakuutusyhtiö C. C pyysi pakkohuutokaupan toimittamista maksaen ne ennakkokustannukset, joita ulosottomies vaati.
>
> Huutokauppa kuulutettiin tapahtuvaksi paitsi C:n myös kaikkien muiden ulosmittauksen saaneiden velkojien saatavista. Kuuluttamisen jälkeen velalliset A ja B sopivat C:n kanssa maksujärjestelyistä. C pyysi ennen huutokauppaa, että sen hakemuksesta kuulutettu pakkohuutokauppa peruutettaisiin. A ja B maksoivat ulosottomiehelle sen osan pakkohuutokaupan valmistelun aiheuttamista kustannuksista, joita C:n suorittama ennakko ei kattanut.
>
> Ulosottomies toimitti kuitenkin huutokaupan muiden hakijoiden saatavista.
>
> A ja B valittivat UL 9:3:n mukaisesti pakkohuutokaupasta, koska
>
> 1) huutokauppakulujen tultua suoritetuksi pakkohuutokauppa olisi tullut peruuttaa, ja

[57] Tätä näyttää myös Ollinen edellyttävän. Ks. *Ollinen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 171. Selvää mielestäni on, että kuulutusvelkojakaan ei voi UL 5:41:n perusteella estää myyntiä, joka tapahtuu *paremmalla* etuoikeussijalla olevan kuulutusvelkojan tyydyttämiseksi. Vrt. *Tepora* LM 1986 s. 844—845.

[58] Näin *Tepora* LM 1986 s. 845. Vrt. Ruotsin osalta *Walin-Lorichs* s. 141.

2) huutokauppakuulutus oli ollut virheellinen, sillä siihen oli hakijoiksi yksinomaisena hakijana pidettävän C:n lisäksi merkitty kaikki ne velkojat, joiden saatavista oli eri aikoina ja eri perustein toimitettu ulosmittaus.

Ulosotonhaltija hylkäsi tältä osin valituksen. Huutokaupan hakijoina oli, riippumatta siitä, kuka oli suorittanut ennakon, pidettävä jokaista kuulutuksessa mainittua velkojaa, joiden saatavista tilat oli ulosmitattu. Kuulutuksessa oli ollut ilmoitettava siinä mainitut velkojat, eikä ollut väitettykään kaikkien hakijoiden pyytäneen huutokaupan peruuttamista. Huutokauppaa ei näin ollen ollut voitu peruuttaa yksistään C:n pyynnöstä. Hovioikeus ja korkein oikeus eivät muuttaneet ulosotonhaltijan päätöstä.

Ratkaisussa on aktualisoitunut toisiinsa kietoutuneena kaksi erillistä ongelmaa. Ensiksimainittua on edellä käsitelty tarkastelemalla, minkälainen tosiseikasto velvoittaa ulosottomiehen antamaan hakija-aseman velkojalle. Tältä osin ratkaisu vastaa esitettyä: hakija-aseman välttämätön edellytys, ulosmittaus, on kaikkien hakijaksi merkittyjen velkojien osalta ollut olemassa kuulutushetkellä. Kun huutokauppaa on ryhdytty valmistelemaan, sillä, kuka velkojista on suorittanut ennakkokustannukset tai onko niitä suoritettu laisinkaan, ei ole ollut merkitystä. Koska ulosottomiehen menettely oli ollut lainmukaista, ei valitus voinut johtaa tuloksiin.

Ratkaisussa KKO 1982 II 22 velallisille on myönnetty valitusoikeus. Hyvin kyseenalaista vuoden 1933 lainmuutoksen perustelujen valossa mielestäni on, voiko velallinen lainkaan perustaa valituksensa siihen, että kuulutuksen hakijatiedot ovat puutteellisia tai vääriä tai että hakijana on pidetty ulosmittausvelkojaa, vaikka tämä ei ole täyttänyt hakija-aseman kriteerejä. UL 5:18 viittaa kylläkin UL 5:22:ään, mikä tukisi velallisen valitusoikeutta myös kyseisen perusteen nojalla. Toisaalta UL 5:18:n alkuperäinen ratio ei tätä tulkintaa puolla. Tosin hakijamaininnan paikkansapitävyys välillisesti koituu myös velallisen eduksi. Varoitetut velkojat saapuvat paikalle ja nostavat tarjouksillaan hintatasoa, joskin vastaava mahdollisuus on myös velallisella. Itse asiassa pääperusteluna velallisen oikeudelle tehdä tarjouksia onkin ollut se, että velallinen voi estää hänelle muutoin koituvan realisaatiotappion.[59] Hakijamainintaan liittyvä velallisen intressi on kuitenkin niin vähäinen, että en pääsääntöisesti myöntäisi hänelle muutoksenhakuoikeutta.

Olen kuitenkin antanut hakijamaininnalle edellä laajemman merkityksen kuin mitä vuoden 1933 lainmuutos sisälsi. Tämä on tapahtunut muun muassa kieltämällä velkojalta, jota ei ole mainittu kuulutuksessa, jatkamisoikeus. Näin

[59] Näin *Ollinen* II s. 30.

kysymys siitä, keitä velkojia kuulutuksessa mainitaan, on tullut velallisen kannalta merkitykselliseksi — kuten ratkaisu KKO 1982 II 22 osoittaa. Tämä puolestaan johtaa siihen, että velalliselle on väistämättä annettava valitusoikeus.

Toinen ratkaisun KKO 1982 II 22 kysymyksistä oli mainitun periaatteellisen kannanoton jälkeen itsestäänselvyys. Vain kaikki kuulutuksessa hakijoina mainitut velkojat yhdessä voivat käyttää velkojan määräämisvaltaa ja peruuttaa kuulutetun pakkohuutokaupan.

e. *Hakija-aseman määräytymisestä irtaimistoeksekuutiossa ja kulkuneuvoeksekuutiossa*

Irtaimistoeksekuutiossa pakkohuutokauppakuulutuksella on vain sen primäärinen tehtävä.[60] Kuulutuksen funktiona on ostohalukkaiden kerääminen. Kuitenkin myös irtaimistoeksekuutiossa joudutaan ratkaisemaan, kuka ulosmittausvelkojista on hakija. Hakijan määrittely on välttämätön toisaalta harkittaessa eksekuution edellytyksiä (esim. UL 4:12) ja toisaalta ratkaistaessa, voidaanko pakkomyynti toimittaa.[61]

Lähtökohdasta johtuen kuulutuksella ei ole asemaa muiden velkojien suojajärjestelmässä. Irtaimeen esineeseen kohdistuvat kilpailevat oikeudet ovat niin harvinaisia, että velkojien suoja on voitu jättää heidän omatoimisuutensa varaan. Kuulutuksella ei irtaimistoeksekuutiossa ole myöskään valvontojen provosoimisfunktiota.[62] Kuulutus ei sisällä muodollista valvontakehoitusta, eivätkä UL 5:6:n kuulutukselle asettamat sisältövaatimukset ole riittävän yksilöityjä edes mahdollistaakseen valvonnan.[63]

Kulkuneuvoeksekuutiossa kuulutuksella on valvontojen provosoimisfunktio muttei varoitusfunktiota. Kuulutuksessa on oltava valvontakehoitus (UL 5:10).[64] Hakijaa tai tämän saatavaa ei tarvitse mainita, joskin ulosottokäytän-

[60] Kuulutuksen virheellisyyden seurauksista ks. *Halila-Havansi* s. 186. Kuulutuksesta konkurssihuutokaupassa ks. *Galle* (Konkurssi- ja ulosotto-oikeutta) s. 43—45.

[61] Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 393.

[62] Ks. *Tepora,* Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa s. 80—81, joka toteaa UL 4:12:ssä tarkoitettujen velkojien yleensä saavan tiedon ulosmittauksesta ja pakkomyynnistä sen tähden, että esine on velkojan hallussa.

[63] Kuulutuksesta ks. *Halila,* Ulosmittaus s. 80 ja LVK 1967:1 s. 18. Ennen vuoden 1973 osittaisuudistusta (389/73) kuulutuksessa ei tarvinnut mainita edes myytävän omaisuuden laatua. Ks. HE 1972:24 s. 18.

[64] Ks. *Tepora* mt. s. 39 ja *Aminoff* (Merioikeudellisia kirjoituksia) s. 35—37. Vuoden 1973 osittaisuudistusta edeltäneestä oikeudesta ks. *Seppälä,* Aluksen ulosmittaaminen ja myynti pakkohuutokaupalla s. 102—103.

nössä näin yleensä menetellään.[65] UL:n lähtökohta on muodollisesti perusteltavissa. Koska alinta hyväksyttävää tarjousta ei ole[66], ennakkotiedolla siitä, mihin hakijan saatava etuoikeusjärjestyksessä sijoittuu, ei ole muille velkojille relevanssia. Heidän on joka tapauksessa tultava saapuville, jos he haluavat varautua torjumaan realisaatiotappiot.[67]

Kuulutuksen funktioeroavaisuuksista seuraa, että *kuulutuksesta* johtuvaa periaatteellista estettä liittymisoikeuden käyttämiselle irtaimistoeksekuutiossa tai kulkuneuvoeksekuutiossa ei ole.[68] Liittymisoikeuden olemassaolo tulee arvosteltavaksi velallisen suojan näkökulmasta. Kuulutusmaininnan kaltaista muodollista kriteeriä, jonka avulla hakija-asema voidaan todeta, ei käytetä. Hakija on yksinkertaistaen se ulosmittausvelkojista, jolle ulosottomies viimeistään pakkohuutokauppatilaisuudessa tämän aseman antaa. Kyseisen vallan käyttäminen tapahtuu ilman etukäteen todennettavia tunnusmerkkejä.

---

[65] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 149, jossa todetaan, ettei ole välttämätöntä mainita, onko hakijan saatava kiinnitetty tai onko se tuomittu maksettavaksi meripanttioikeuden tuottamalla etuoikeudella, joskin käytännössä näin on yleensä menetelty. *Aminoff* (mt. s. 36) ei ota kysymykseen kantaa.

[66] Näin *Lundell* (Rahoitus- ja vakuuskysymyksiä) s. 152—153.

[67] Aivan perusteltu ei kyseinen lähtökohta ole, sillä irtaimistoeksekuutiossa UL 4:12 ja aluseksekuutiossa ML 215 § — joka johtaa UL 4:12:n soveltamiseen — saavat aikaan tosiasiallisen alimman hyväksyttävän tarjouksen, joka suojaa sen piiriin kuuluvia velkojia. Ajateltavissa on, että velkojalla on intressiä saada jo kuulutuksesta tietää, onko hänen saatavansa kyseisen 'alimman hyväksyttävän tarjouksen' suojaama, toisin sanoen voiko hänen maksunsaantioikeutensa raueta.

Kysymys ML 215 §:n pidätysoikeuden asemasta aluseksekuutiossa on epäselvä. Tosin ML 217 §:n mukaan pidätysoikeus raukeaa pakkohuutokaupassa, mistä on päätelty, ettei pidätysoikeus estä aluksen pakkomyyntiä. Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 155 verr. 165 ja *Aminoff* (mt. s. 29). ML 217 § ei kuitenkaan mielestäni ratkaise ongelmaa, estääkö pidätysoikeus myymisen, ellei se peity kauppahinnasta. Näin tapahtuu, jos ML 215 §:n viittaussäännös johtaa UL 4:12:n toisen lauseen soveltamiseen. UL 4:12:n toinen lause kieltää pakkomyynnin pidätysoikeutta säilyttämättä, ellei velkoja saa täyttä suoritusta tai suostu ottamaan maksua kauppahinnasta. Koska ML 217 § ei salli pidätysoikeuden säilyttämistä, UL 4:12:n toisen lauseen soveltamisesta seuraa pakkomyynnin estyminen, ellei tarjous peitä pidätysoikeuden haltijan saatavaa. Tämä sisältö ML 215 §:lle on annettu myös säännöksen esitöissä. Merilain 217 §:n ja 215 §:n mielestäni ristiriitaisesta suhteesta ks. HE 1974:116 s. 24—25. Sivuutan kuitenkin tämän erityiskysymyksen.

[68] Ruotsin UB:ssa liittymisoikeus on meripanttivelkojilla ja, jos alus kuuluu konkurssivarallisuuteen, eräillä muilla privilegioiduilla velkojilla. Ks. RSV: Utsökning s. 161 ja SOU 1973:22 s. 369. Koska Ruotsin oikeuden mukaan aluseksekuutiossa noudatetaan peittämisperiaatetta, liittymisoikeuden käyttäminen on jouduttu nimenomaisesti sääntelemään. Aikaisemmasta oikeudesta ks. *Tiberg*, Kreditsäkerhet i fartyg s. 287—290.

7. LEGAALINEN PANTTIVELKOJA MUUN VELKOJAN ALOITTAMASSA EKSEKUUTIOSSA

7.1. ALUSTAVIA HUOMAUTUKSIA

a. Legaalisten panttioikeuksien asema sivulliseksekuutiossa oikeuspoliittisena ongelmana

Pidettäessä silmällä muiden velkojien kuin hakijavelkojan asemaa kiinteistöeksekuutio voidaan järjestää kahden vaihtoehtoisen toteuttamisperiaatteen varaan. Vaihtoehdot ovat *siirtymisperiaate* ja *selvitysperiaate. Ensimmäisessä* lähtökohdaksi otetaan sääntö, että eksekutiivinen omistajanvaihdos ei kajoa kiinteistöön kohdistuviin maksunsaantioikeuksiin. Vain hakijavelkoja saa suorituksen pakkohuutokauppahinnasta, mistä seuraa, että maksua haluavan velkojan on aina itse ryhdyttävä hakijaksi. Eksekuutio ei toisin sanoen aiheuta kiinteistöön kohdistuvien, erääntymättömien saatavien erääntymistä. Välienselvittelyä toisaalta velkojien kesken ja toisaalta velkojien ja velallisen kesken ei lainkaan toimiteta. Kiinteistö siirtyy pakkohuutokauppaostajalle siihen kohdistuvien maksunsaantioikeuksien rasittamana, minkä ostohalukkaat tarjouksia tehdessään ottavat huomioon. Pakkohuutokauppaostaja 'ottaa vastattavakseen' kiinteistöön kohdistuvista panttioikeuksista samalla tavoin kuin vapaaehtoisissa luovutuksissa.

> Myös tässä vaihtoehdossa panttivelkojien saatavat erääntyvät maksettaviksi ja heidän vakuusoikeutensa raukeavat, jos kyseisen (esinekohtaisen) maksunsaantioikeuden pysyttäminen estäisi parempietuoikeuksista hakijavelkojaa saamasta suoritusta.[1] Järjestelyn avulla pakkomyyntiin

[1] Mitkä muut panttioikeudet joudutaan uhraamaan hakijan saatavan suorittamiseksi, ratkeaa alimman hyväksyttävän tarjouksen avulla. Maksunsaantioikeudet, jotka jäävät alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle, menettävät esinekohtaisuutensa. Ks. *Melteig* s. 143—144, joka toteaa seuraavasti: »Har rettigheten *ikke prioritet innenfor budet,* faller den etter § 168, 1. ledd bort *som heftelse på eiendom.*» Ks. myös *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 218.

voidaan yhdistää vapaaehtoisen luovutuksen etuja — ennen kaikkea ostaja vapautuu suorittamasta kiinteistön arvoa käteisellä tai lyhyen määräajan kuluessa.[2] Panttivelkojan kannalta järjestelmä on erittäin selkeä: hänellä ei ole sen enempää *oikeutta* ennenaikaiseen maksuun kuin *velvollisuuttakaan* maksun vastaanottamiseen. Mainitulle pääsäännölle, jonka mukaan kiinteistöeksekuutio ei aikaansaa panttivelkojen ennakkoerääntymistä, rakentuu pohjoismaissa selvimmin Norjan eksekuutiojärjestelmä.[3]

Toista vaihtoehtoa, selvitysperiaatetta on eriasteisesti sovellettu muiden pohjoismaiden eksekuutiojärjestelmissä. Vaihtoehdon omaksuneissa järjestelmissä eksekuutio johtaa aina *välienselvittelyyn*. Velkojat joutuvat ottamaan tai saavat maksun silloinkin, kun heidän saatavansa ei vielä olisikaan erääntynyt.[4] Koska oikeus maksuun ja velvollisuus maksuun eivät ole kyseisissä järjestelmissä yleensä sidottuja samoihin tosiseikkoihin, panttivelkojan oikeusasemassa joudutaan erottamaan kyseiset elementit. Jos selvitysperiaate on toteutettu täydellisenä, panttivelkojalla on aina oikeus vaatia ennenaikaista maksua. Edelleen selvitysperiaatteesta seuraisi sitä ankaran loogisesti soveltaen, että velkoja olisi myös aina velvollinen ottamaan ennenaikaisen maksun vastaan. Kun kuitenkin reaaliluotto on säännönmukaisesti pitkäaikaiseksi tarkoitettu, velvollisuus maksun vastaanottamiseen ennenaikaisesti aiheuttaa lähtökohtaisesti velkojalle vahinkoa. Selvitysperiaatteen johdonmukainen toteuttaminen täs-

[2] Kauppahinnan maksutapa on kaikille eksekuutiojärjestelmille yhteinen ongelma. Ongelmallisuus johtuu pohjimmiltaan vaatimusten vastakkaisuudesta. Eksekuution tehokkuusvaatimus edellyttäisi käteismaksua tai enintään lyhyttä maksuaikaa, ostajan sidonnaisuuden varmistaminen vaatisi ehdottomasti osittaista käteissuoritusta, ja hyvän realisaatiotuloksen varmistaminen taas puoltaisi joustavaa, yksittäistapauksen olosuhteiden mukaan määräytyvää maksuaikaa. Ristiriitaiset oikeuspoliittiset tavoitteet ovat esimerkiksi UL:ssa johtaneet kolmeen maksujärjestelyyn:

1) irtaimistoeksekuutiossa sääntönä on käteismaksu, josta ulosottomies voi myöntää maksuaikaa vain »omalla uhallansa» (UL 5:9),

2) aluseksekuutiossa noudatettiin ennen vuoden 1984 lainmuutosta (461/84) periaatetta, jonka mukaan ostajalla oli tietty maksuaika ilman velvollisuutta suorittaa mitään osaa kauppahinnasta käteisellä, ja

3) kiinteistöeksekuutiossa ja aluseksekuutiossa vuoden 1984 lainmuutoksen jälkeen ostajalla on velvollisuus suorittaa osa kauppahinnasta käteisellä, jonka jälkeen hän saa loppuosalle lyhyen maksuajan.

Kehityksen suuntana on ollut siirtyminen 3) kohdan järjestelmään, joka samalla parantaa realisaation tulosta ja varmistaa, ettei ostaja voi sanktioitta enää luopua kaupasta. Ks. esim. OM 1983:9 s. 57—58.

[3] Ks. *Arnholm* s. 224.

[4] Ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 392, joka kutsuu kyseistä periaatetta erääntymisperiaatteeksi.

säkin suhteessa aiheuttaisi haittaa panttivelkojille. Panttioikeuden luonteesta johtuvaksi on myös katsottu, että panttivelkoja voi vaatia velkasuhteen ennallaan pysyttämistä.[5] Tuloksena on yleisesti ollut kompromissi: panttivelkojalle on selvitysperiaatteeseen päätyneissä järjestelmissä annettu mahdollisuus torjua ennenaikainen suoritus. Toisin sanoen oikeus maksun saamiseen ja velvollisuus maksun vastaanottamiseen eivät ole kytkettyjä toisiinsa.

Oikeus vaatia maksunsaantioikeuden pysyttämistä on esimerkiksi Suomen ja Ruotsin eksekuutiojärjestelmissä vain sellaisella panttivelkojalla, jolla on parempi oikeus maksun saamiseen kuin hakijalla. Näin pysyttämisoikeus kytkeytyy toiminnallisesti alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, jota samalla käytetään toisen panttioikeudellisen periaatteen eli ns. peittämisperiaatteen toteuttamiseen.[6] Vain jos kiinnitys jää alimman hyväksyttävän tarjouksen piiriin, velkojalla on *oikeus* vaatia, että velka siirtyy ostajan vastattavaksi, toisin sanoen pysyttää panttivelkasuhde ennallaan.[7] Ostajan kannalta pysyttämisestä seuraa, että velan määrä vähennetään ostajan käteisenä maksettavasta kauppahinnasta.[8] Ostajan näkökulmasta panttivelan pysyttäminen on kauppahinnan suoritustavan määräämistä.

Pysyttämisoikeuden sitomisesta alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen seuraa, että hakijan saatavan etuoikeus saa velkojan pysyttämisoikeudenkin kannalta olennaisen merkityksen. Erityisesti hakijana oleva legaalinen panttivelkoja muodostaa riskin myös sopimusperusteisten panttioikeuksien säilymiselle. Jos legaalisella panttivelkojalla on korkea-asteinen etuoikeus, *kaikki* sopimusperusteiset panttioikeudet joutuvat alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle. Niiden siirtyminen ostajan vastattavaksi jää riippumaan velkojan ja ostajan välisestä sopimuksesta.[9] Toisin sanoen: pysyttämis*oikeutta* ei ole.

---

[5] Ks. LVK 1891 s. 171 ja lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 34—35/1894 vp.

[6] Peittämisperiaatteesta ja sen toteuttamisesta ks. *Forsman* s. 21—26, *Ollinen* I s. 201—214 ja *Halila-Havansi* s. 195.

[7] Varsin epäloogista on, että kyseistä tilannetta tarkastellaan UL:ia käsittelevässä kirjallisuudessa *ostajan näkökulmasta,* mihin käytetty ilmaisukin, vastattavaksiottamisperiaate, viittaa. Johdonmukaisempaa olisi puhua panttivelkojan pysyttämisoikeudesta. Välttämättömäksi viimeksimainittu terminologia tulee, jos halutaan erottaa toisaalta velkojan oikeus maksuun ja toisaalta oikeus pysyttää panttioikeus voimassa säilyvän velkasuhteen vakuutena (eli oikeus jättää panttivelka pakkohuutokauppaostajan 'vastattavaksi').

[8] Tätä on pidetty realisointituloksen kannalta hyvänä ratkaisuna. Ks. *Halila-Havansi* s. 196. Vastattavaksiottamisperiaatteen toteuttamistavasta ks. *Hassler* (Minnesskrift ägnad 1734 års lag) s. 360.

[9] Ruotsissa katsottiin, että nimenomaan tämän tilanteen varalta muille velkojille on annettava lunastusoikeus. Ks. *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 118. Ks. edellä jakso 6.3.c.

Selvitysperiaatteen omaksunut eksekuutio muistuttaa ennenaikaisen maksunsaannin ja pysyttämisoikeuden suppeuden takia vaikutuksiltaan suuresti yleistäytäntöönpanoa. Tästä syystä erityisesti Suomen UL:n mukaista kiinteistöeksekuutiota, jossa mainittua periaatetta on pohjoismaista täydellisimmin sovellettu, kutsutaankin usein 'pienoiskonkurssiksi'.[10] Selvitysperiaatteen omaksuminen heijastuu samoin välittömästi pakkohuutokauppaostajan asemaan. Kiinteistön oletetaan eksekuutiossa vapautuneen siihen kohdistuvista maksunsaantioikeuksista, elleivät ne erityisen oikeusperusteen nojalla sido myös ostajaa. Sääntönä on toisin sanoen eksekuution oikeuksia lakkauttava vaikutus.[11] Järjestelmässä, jossa selvitysperiaate ei vallitse, lähtökohtasääntö on päinvastainen.

Legaaliset panttioikeudet muodostavat poikkeusryhmän. Ne eivät seuraa välttämättä samoja sääntöjä kuin mitä sovelletaan sopimusperusteisiin maksunsaantioikeuksiin. Koska legaalinen panttioikeus vain harvoin palvelee pitkäaikaista kiinteistöluottoa, legaalisella panttivelkojalla on vain poikkeustapauksissa intressiä vaatia maksunsaantioikeuden pysyttämistä. Hänelle riittää, että hän saa maksun eksekuutiossa tarvitsematta itse esiintyä hakijana. Legaalinen panttioikeus voidaan totaalisesti saattaa selvittelyn piiriin silloinkin, kun pääsääntöisesti esinekohtaiset maksunsaantioikeudet säilyvät ostajaa sitovina.[12] Toisaalta eräät tekijät puoltavat legaalisten panttioikeuksien jättämistä pois selvittelyn piiristä, vaikka selvittely valittaisiinkin muutoin järjestelmän pääsäännöksi. Legaalisille panttioikeuksille on ominaista niiden markkamääräinen pienuus kiinteistön arvoon verrattuna: legaaliset panttioikeudet koos-

[10] Näin esimerkiksi *Halila-Havansi* s. 5 ja 132. Ilmaisu on paikallaan verrattaessa UL:n eksekuutiojärjestelmää esimerkiksi Norjan TfL:n järjestelmään. Ilmaisu osoittaa, että UL on päätynyt soveltamaan selvitysperiaatetta. Sen sijaan väite, että kiinteistöeksekuutio on 'pienoiskonkurssi', on harhaanjohtava verrattaessa UL:n sisällä eksekuutiomuotoja toisiinsa. Se antaa virheellisen vaikutelman, että muissa eksekuutiomuodoissa ei tapahtuisi selvitysperiaatteelle — ja konkurssille — ominaista saatavien ennakkoerääntymistä. Itse asiassa velkojien välienselvittely irtaimistoeksekuutiossa ja kulkuneuvoeksekuutiossa on vieläkin totaalisempaa kuin kiinteistöeksekuutiossa. Kaikki saatavat sekä katsotaan erääntyneiksi että velkoja pakotetaan ottamaan suoritus vastaan.

[11] Toisaalta kiinteistöeksekuutioon katsotaan usein liittyvän oikeuksia lakkauttava vaikutus silloinkin, kun kyseinen järjestelmä ei lähtökohtaisesti käytä selvitysperiaatetta. Järjestelmien todelliset eroavaisuudet jäävät poikkeavista lähtökohdista huolimatta monien kysymysten osalta yllättävän vähäisiksi. Norjan oikeuden osalta ks. *Sandvik-Krüger-Giertsen* s. 218.

[12] Lainvalmistelukunta sisällyttikin vuoden 1892 kirjaamislakiehdotuksessaan legaaliset panttioikeudet (maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta lukuunottamatta) ns. salaisiin etuoikeuksiin, millä »alltså hafva fullständig liqvidation till följd.» Ks. LVK 1892 s. 93.

tuvat suuresta joukosta määrältään enimmäkseen hyvin vähäisiä saatavia. Sopimusperusteisiin panttioikeuksiin verrattuna niillä ei esimerkiksi kaupan rahoitusta ajatellen juuri ole merkitystä ostajalle. Sen sijaan puuttuvasta julkistamisesta johtuen legaalisten panttioikeuksin selvittäminen ja huomioonottaminen aiheuttaa huutokaupan toimittajalle paljon työtä. Työmäärä ei ole välttämättä järkevässä suhteessa selvittelystä koituvaan hyötyyn. Toisin sanoen: on perusteltavissa, että lähtökohtaisesta selvitysperiaatteen hyväksymisestä huolimatta legaaliset panttioikeudet jäävät kokonaan selvittelyn ulkopuolelle. Eksekuution lakkauttava vaikutus ei tällöin koske legaalisia panttioikeuksia, mistä johtuen legaaliselle panttivelkojalle ei tarvitse antaa asianosaisasemaa eksekuutiossa. Hän voi eksekuutiosta huolimatta privilegioidun asemansa turvin periä saatavansa pakkohuutokauppaostajalta. Tästä syystä esimerkiksi Norjan ja Tanskan järjestelmät[13] ovat erilaisista lähtökohdistaan huolimatta legaalisten panttioikeuksien kyseessäollessa päätyneet lähes identtiseen sääntelyyn.

Päätyminen legaalisten panttioikeuksien jättämiseen selvittelyn ulkopuolelle tuo uuden ongelman. Järjestely edellyttää pakkohuutokauppaostajan suojaamista muulla tavoin kuin pakkohuutokaupan oikeuksia lakkauttavan vaikutuksen avulla. Tanskan RPL:ssa tämä tapahtuu siten, että hakijan laatimissa pakkohuutokauppaehdoissa ilmoitetaan niiden saatavien enimmäismäärä, jotka ostajan on suoritettava tarjoamansa kauppahinnan lisäksi.[14] Jos saatavaa ei ole mainittu tai sen määrä ei sisälly ilmoitettu enimmäiskattoon[15], hakija on ostajaan nähden vahingonkorvausvastuussa. Viime kädessä hakijavelkoja on vastuussa myyntiehtojen puutteellisuuksista ja virheellisyyksistä. Toi-

[13] Tanskan oikeudessa selvittelyperiaate on toteutettu erikoisella tavalla. Panttisaatavien erääntyminen aiheutuu luottosopimuksen vakioehdoista. Vallitsevan kannan mukaan omistajanvaihdos sinänsä ei aiheuta erääntymistä, ellei muuta ole panttikirjassa sovittu. Tällaiset sopimukset ovat kuitenkin ehdottomana pääsääntönä. Ks. *Andersen,* Auktionsretlige emner s. 35 alaviite 5. Omistajanvaihdoksena mainitun ehdon tarkoittamassa merkityksessä pidetään myös kiinteistön myymistä pakkohuutokaupalla. Ks. *Eyben,* Panterettigheder s. 196—197 ja *Højrup* s. 153—154. Näin panttisaatavat joutuvat periaatteessa *sopimusteitse* selvittelyn piiriin. Pakkohuutokaupan varalta vakioehtoihin sisältyy kuitenkin erityismääräys, jolla pakkohuutokaupan aiheuttamaa erääntymistä rajoitetaan. Ks. *Eyben* mt. s. 291—294 ja *Højrup* s. 146. Mainitussa pakkohuutokauppalausekkeessa velkoja luopuu tietyin edellytyksin vetoamasta velan erääntymiseen ostajaa kohtaan.

Norjan osalta ks. *Arnholm* s. 227.

[14] Ks. *Andersen,* Auktioner s. 285—289 ja 460—464 ja *Rothe* s. 45—46. Keskimäärin kauppahinnan lisäksi suoritettavat maksut ovat noin kymmenen prosenttia pakkohuutokauppahinnasta.

[15] Näin *Andersen,* Laerebog i auktionsret s. 42. *Andersen* (Auktioner s. 504—508) luettelee ne maksunsaantioikeudet, jotka siirtyvät ostajan vastattavaksi ja jotka siis on yksilöitävä myyntiehdoissa.

saalta legaalinen panttivelkoja jää eksekuutiossa ulkopuoliseksi, hän ei ole asianosainen eikä myöskään voi valvoa saatavaansa pakkohuutokaupassa. Hänen maksunsaantioikeutensa on kuitenkin erittäin turvattu, sillä ostaja ei saa kauppakirjaa, ennen kuin hän osoittaa täyttäneensä kaikki huutokauppaehtojen hänelle asettamat velvollisuudet (vakioehtojen kohta 9). Velvollisuudeksi luetaan myös kauppahinnan lisäksi maksettavien saatavien suorittaminen. Vielä tehokkaampaa painostuskeinoa merkitsee legaalisen panttivelkojan oikeus vaatia uutta huutokauppaa, jos ostaja laiminlyö hänen saatavansa suorittamisen.[16] — Lausuttu osoittaa, että Tanskan oikeudessa legaaliset panttioikeudet ovat tosiasiallisesti suuressa määrin kytketyt mukaan eksekuutioon. Itse asiassa voidaan kysyä, onko alkuperäinen lähtökohta, niiden jääminen eksekuution ulkopuolelle, hämärtynyt.

Legaalisten panttioikeuksien irrallisuus, johon Tanskan järjestelmässä on päädytty, sisältää merkittäviä heikkouksia. Yksi näistä on järjestelmän monimutkaisuus: velkojien asema määräytyy eri periaatteiden nojalla. Eräät velkojat kuuluvat selvittelyn piiriin, eräät taas jäävät sen ulottumattomiin. Vielä suurempana heikkoutena on pidettävä sitä, että eksekutiivisen saannon pysyvyys jää ehdolliseksi hyvin pitkäksi aikaa. Ostajan laiminlyönnit saattavat vielä vuosien kuluttua johtaa pakkohuutokaupan raukeamiseen.[17] Kun saannon ehdollisuus ei rajoita ostajan disponointia, pakkohuutokaupan raukeaminen aiheuttaa väistämättä oikeudenmenetyksiä. Ruotsin ja Suomen eksekuutiojärjestelmissä taas tavoitteena on ollut, että eksekutiivisen omistajanvaihdoksen pysyvyys ratkeaa määrätyn, suhteellisen lyhyen ajan kuluessa. Kyseisen määräajan kuluessa pakkohuutokauppaostajalla on vain rajoitettu disponointivalta.

Suomen UL:n esityöt eivät selväsanaisesti ota kantaa legaalisten panttioikeuksien asemaan. Avoimeksi jää, kuuluvatko ne pääsäännöksi valitun selvitysperiaatteen piiriin vai muodostavatko ne siitä poikkeuksen. Sama koskee myös Ruotsin ulosottolainsäädäntöä. Selvää kuitenkin on, että legaaliset panttivelkojat eivät kummassakaan maassa Tanskan oikeudelle ominaiseen tapaan jää eksekuution ulkopuolelle. Legaalinen panttioikeus voi lakata pakkohuutokaupassa. Näin ollen legaalisilla panttivelkojilla on lähtökohtaisesti sekä eksekutiivinen asianosaisasema että oikeus maksuun pakkohuutokauppahinnasta. Sen sijaan UL:n perustelujen valossa voidaan olettaa, että legaalisilta panttivelkojilta puuttuu ns. pysyttämisoikeus eli oikeus vaatia privilegioidun maksunsaantioikeutensa pysyttämistä sen alkuperäiseen erääntymisaikaan saakka kiinteistön rasituksena.

[16] Ks. *Andersen,* Auktioner s. 545—552.

[17] Näin *Andersen,* Auktionsretlige emner s. 35—37. Ks. jäljempänä jakso 7.4.

Mainittu UL:n systematiikan ja ylimalkaisten esityölausumien varaan rakennettu kuva on alustava. Tämän pääjakson päätarkoituksena onkin selvittää, miten legaaliset panttioikeudet ovat sovitettavissa UL:n järjestelmään ja minkä sisällön edellä mainitut, legaaliset panttivelkojan oikeusaseman yksittäiset oikeutukset positiivisessa oikeudessa saavat.

b. Jakson dispositiosta

Aloitan tarkastelun legaalisen panttivelkojan oikeudesta maksun saamiseen pakkohuutokauppahinnasta (7.2). Kyseisessä oikeudessa on pohjimmaltaan kysymys oikeudesta jako-osuuteen. Keskeinen ja periaatteessa erittäin tärkeä primäärinen ongelma on, missä laajuudessa ja millä ehdoin legaaliset panttioikeudet kuuluvat järjestelmän pääsääntönä olevan selvittelyn piiriin. Aksiomaattiseksi lähtökohdaksi voidaan mielestäni ottaa, että jako-osuus voi kuulua vain niille velkojille, jotka ottavat osaa eksekuutioon, toisin sanoen ovat mukana selvittelyssä.

Tutkimuksen tarkoituksena on näin ollen ensiksi osoittaa legaalisten panttioikeuksien eksekutiivisen toteuttamiskelpoisuuden edellytykset muun velkojan käynnistämässä eksekuutiossa. Tämän jälkeen tarkastelu voidaan kohdistaa oikeusseuraamuksiin. Tutkimus jakaantuu tällöin kahteen erillislinjaan: toisaalta tulee selvitettäväksi, mitä aiheuttaa se, että periaatteessa toteuttamiskelpoista legaalista panttioikeutta ei toteuteta pakkohuutokaupassa. Velkoja ei toisin sanoen ole saanut hänelle periaatteessa kuuluvaa maksua kauppahinnasta. Toisaalta on määriteltävä, mikä vaikutus eksekutiivisella omistajanvaihdoksella on niihin velkojiin, joiden vaateet jäivät selvittelyn ulkopuolelle. Viimeksimainittujen velkojien saatavat eivät siis olleet lainkaan toteutettavissa eksekuutiossa. Täysin mahdollista teoriassa kuitenkin on, että huutokaupan oikeuksia lakkauttava vaikutus on ulottunut myös mainittuihin maksunsaantioikeuksiin.

Periaatteellisesti kiintoisa erillinen kysymys on legaalisten panttioikeuksien keskinäinen etuoikeusjärjestys. Käsittelen tätä kysymystä jako-osuuden edellytysten yhteydessä.

Kotimaisessa kirjallisuudessa on esitetty huomattavan ristiriitaisia kannanottoja siitä, miten velkojien vaateiden kontrolli tapahtuu. Erityisesti muiden velkojien riitauttamisvallan ja ulosottoviranomaisen tutkimisoikeuden välinen suhde on jäänyt puutteellisesti selvitetyksi. Osasyynä esitettyjen lausumien pinnallisuuteen on nähdäkseni se, ettei velkojien eksekutiivista asianosaisasemaa ole tarkasteltu erillään heidän oikeudestaan jako-osuuteen. Jaksossa 7.3 tar-

kastelen erityisesti legaalisten panttioikeuksien näkökulmasta, mikä merkitys velkojien asianosaisasemalla eksekuutiossa on ja missä määrin velkojien tästä johtuva kompetenssinkäyttö (riitauttaminen) vaikuttaa muiden velkojien vaateiden kontrollointiin. Jaksossa 7.4 tarkastelen lyhyesti legaalisen panttioikeuden vastattavaksiottamista.

7.2. JAKO-OSUUDEN SAAMISEN EDELLYTYKSISTÄ

a. Eksekutiivinen huomioonotettavuus

Kirjallisuudessa esitetyt kannanotot siitä, milloin erityisesti legaaliset panttioikeudet on otettava eksekuutiossa huomioon, näyttävät alustavassa tarkastelussa ristiriitaisilta ja epäjohdonmukaisilta edellä esitettyyn verrattuna. Yleisiä ovat lausumat, jotka kategorisesti toteavat, että »legaaliset panttioikeudet» tai »KiinA 22.4 §:ssä mainitut legaaliset pantti- ja etuoikeudet» voidaan ottaa pakkohuutokaupassa huomioon vain velkojan ilmoituksesta tai maksuvaatimuksesta.[1] Legaalisilla panttivelkojilla on näin ollen valvontavelvollisuus, kun taas sopimusperusteisten panttivelkojien saatavat otetaan huomioon viran puolesta.[2]

Viitattu ristiriitaisuus saattaa olla näennäistä; kyseiset lausumat ovat voineet koskea vain rajattuja, konkreettisia kysymyksiä. Niitä ei ole tarkoitettukaan yleisiksi säännöiksi, joilla ratkaistaisiin *kaikki* legaalisten panttioikeuksien eksekutiiviseen toteutettavuuteen liittyvät ongelmat.

---

[1] Ks. *Forsman* s. 226, *Wrede,* Ulosottotoimi s. 423 ja *Kurvinen* DL 1974 s. 479.

[2] Lausuma saatavan ottamisesta huomioon *viran puolesta* viittaa kahteen eri asiaan. Ensinnäkin tällainen saatava merkitään viran puolesta — ilman velkojan maksuvaatimusta — velkojainluetteloon. Toiseksi viran puolesta huomioonotettava saatava saa 'viran puolesta' jako-osuuden jaettaessa kiinteistön kauppahintaa tai muita eksekuutiovaroja. Näin *Holmbäck,* Ägarehypoteket s. 87. Koska jako-osuuden saaminen yleensä seuraa automaattisesti velkojainluetteloon ottamisesta, ilmaisu yhdistetään kirjallisuudessa useimmiten velkojainluetteloon merkitsemiseen. Väärinkäsitysten tai sekaannusten vaaraa ei synny. Erolla on merkitystä vain siinä hypoteettisessa tilanteessa, että velkojainluettelon mukaan jako-osuuteen oikeutettu velkoja menettää jälkikäteisen tapahtuman (esim. saatavan lakkaamisen) seurauksena kyseisen oikeutensa ennen jako-osuuksien faktista tilittämistä. Selvänä on nimittäin pidetty, että velkojainluettelo ei *positiivisesti* ratkaise, kuka on oikeutettu jako-osuuteen — luettelolla on vain *negatiivinen* ratkaisuvaikutus eli velkoja, jonka saatavaa ei ole otettu luetteloon, ei voi pääsääntöisesti saada maksua kauppahinnasta. Ks. *Olivecrona,* Utsökning s. 174—175. UL 6:10:n sallimasta jälkivalvonnasta ja sen oikeusvaikutuksista ks. jäljempänä jakso 7.2.ii.

Kannanotoilla ei toisin sanoen ole pyrittykään ratkaisemaan keskeisiä kysymyksiä, mitä oikeusvaikutuksia valvontaan ylipäätään liittyy ja mitkä ovat sen laiminlyönnin seuraamukset, onko sääntö legaalisten panttioikeuksien valvontavelvollisuudesta poikkeukseton ja — tärkeimpänä kaikesta — mitä ominaisuuksia maksunsaantioikeudella on oltava, jotta se olisi valvottavissa tai viran puolesta huomioonotettavissa. Alustavan tarkastelun perusteella näyttää ilmeiseltä, että kysymykset valvonnan oikeudellisesta relevanssista ja saatavan periaatteellisesta huomioonotettavuudesta eksekuutiossa liittyvät yhteen. Sen sijaan valvontavelvollisuuden asettavan säännön kattavuus muodostaa oman itsenäisen ongelmansa, josta johtuen käsittelen tätä kysymystä seuraavassa jaksossa (b).

Valvonta on ilmaisuna monimerkityksellinen. Valvonnalle voidaan antaa oikeudellista merkitystä kahdessa suhteessa. *Ensinnäkin* valvonta voidaan asettaa jako-osuuden saamisen ehdoksi: vain velkoja, joka on valvonut saatavansa, voi kilpailla kauppahinnasta[3] muiden velkojien kanssa. Jos hän laiminlyö valvonnan, hänen oikeutensa kauppahintaan prekludoituu suhteessa muihin velkojiin.[4] Kirjallisuudessa valvontavelvollisuudella on tarkoitettu ainakin mainittua valvonnan oikeusvaikutusta. Valvonnan laiminlyönyt legaalinen panttivelkoja on menettänyt mahdollisuutensa kilpailla kauppahinnan jaosta. — Jäljempänä pyrin selvittämään, missä määrin aksiomaattinen käsitys valvonnan välttämättömyydessä *tässä suhteessa* on perusteltu.

Toiseksi lausumaa valvonnan pakollisuudesta voidaan arvioida pakkohuutokaupan oikeuksia lakkauttavan vaikutuksen näkökulmasta. Tällöin kysymys valvontavelvollisuudesta tarkentuu kysymykseksi, sitooko valvomaton ja eksekuutiossa huomioonottamatta jäänyt maksunsaantioikeus pakkohuutokauppaostajaa. Jos tähän vastataan myöntävästi, legaalinen panttivelkoja voi vaatia maksua ostajalta. Jos taas maksunsaantioikeus ei sido ostajaa, voidaan sanoa, että valvonnan laiminlyönti on prekludoinut saatavan myös suhteessa pakkohuutokauppaostajaan ja että valvonta on välttämätön kiinteistöliitynnän säilyttämiseksi. Muutoin velkoja menettää paitsi oikeutensa huutokauppahintaan myös saatavansa kiinteistökohtaisuudesta aiheutuvan privilegioidun asemansa.

Mainitut valvonnan oikeusvaikutukset ovat toisistaan riippumattomia. Järjestelmä, jossa valvonnan laiminlyönti saa aikaan ensiksimainitun mutta ei vii-

[3] Sama koskee myös muiden eksekuutiovarojen kuten kiinteistötulon ja UL 5:45:n tarkoittaman korvauksen jakoa. Kyseisistä varoista ks. esim. *Halila-Havansi* s. 216 ja *Westerlind*, 6. kap. s. 382—384.

[4] Ks. *Olivecrona*, Förfarandet s. 37 ja *Walin-Lorichs* s. 87. UB:n osalta ks. *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 369.

meksimainittua vaikutusta, on täysin mahdollinen. Erittäin selkeän positiivisoikeudellisen esimerkin tarjoaa OsOttoL 26 §:n erityissäännös, jonka mukaan laissa tarkoitettu panttioikeus pysyy voimassa silloinkin, kun kiinteistö »myydään pakkotoimin tai muulla tavoin luovutetaan tahi siirtyy toisen omaksi.»[5] Säännöksestä seuraa, että valvonnan laiminlyönti aiheuttaa — ellei saatavaa oteta viran puolesta huomioon, mitä kysymystä käsitellään jäljempänä — että velkoja menettää oikeutensa maksuun kauppahinnasta. Suhteessa ostajaan maksunsaantioikeus ei kuitenkaan prekludoidu, vaan velkoja voi saatavansa sivullissitovuuden — joka on siis seuraus privilegioidun velkoja-aseman säilymisestä — turvin vaatia maksua myös pakkohuutokauppaostajalta. Velkojan oikeus toteutetaan tarvittaessa ostajaan kohdistetussa kiinteistöeksekuutiossa, jossa OsOttoL:n mukaiset saatavat ovat korkea-asteisesti etuoikeutettuja. Vastaavaan sivullissitovuuteen toimitetusta pakkohuutokaupasta huolimatta saattaa johtaa myös se tosiasiallinen sivullissitovuus, jonka esimerkiksi ns. perimissäännökset aiheuttavat.[6]

UL:n esitöissä valvonnan laiminlyönnin oikeusvaikutukset on itsestään selvyytenä kytketty yhteen.[7] Valvonnan laiminlyönti aiheuttaa oikeudenmenetyksen sekä suhteessa muihin velkojiin että suhteessa ostajaan.[8] Kytkentä saa tukea UL 5:50.1:stä, jossa säännellään esinekohtaisten maksunsaantioikeuksien lakkaaminen eksekuutiossa. Lainkohdan ensimmäinen lause koskee klassisia kiinteistösuoritteita: kauppahinnan maksettuaan omistaja on »kiinteistön puolesta vapaa verosta tahi muusta maksusta, mikä on kiinteistöstä lähtevä ja ennen myyntipäivää on langennut maksettavaksi.» Toinen lause vapauttaa ostajan »muusta edellisen omistajan velasta, ellei se 27 tahi 46 §:n mukaan ole ostajan vastattavaksi siirtynyt.» Viittaus 27 ja 46 §:iin osoittaa, että toinen lause tarkoittaa kiinnitettyjä saatavia.

Esitöiden tarkastelu antaa vaikutelman, että kannanotoissa ei ole erotettu primääristä ongelmaa sekundäärisistä. Primäärinen ongelma kuuluu, millä ehdoin saatava ylipäätään voi tulla eksekuutiossa huomioonotetuksi — toisin sanoen päästä selvittelyn piiriin. Voidaan esimerkiksi olettaa, että vain tietyn tyyp-

[5] OsOttoL:n esityöt eivät osoita, miksi lakiin on otettu kyseinen erityissäännös ja mitä sillä on tarkoitettu. Hallituksen esityksen (HE 1962:137) yleisperusteluissa viitataan lyhyesti 'tähänastisiin' säännöksiin, mikä viittaus tarkoittanee vuoden 1951 lakia vesihuoltolainoista ja vuoden 1959 lakia ojittamis- ja pengertämislainoista. Kummassakaan laissa ei kuitenkaan ollut vastaavaa poikkeusnormia panttioikeuden säilymisestä kiinteistön pakkohuutokaupassa.

[6] Ks. edellä jakso 5.4.

[7] Näin LVK 1891 s. 178—179. Ks. myös *Forsman* s. 206.

[8] Näin maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden osalta *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 161.

piset tai tietyn kypsyysasteen saavuttaneet maksunsaantioikeudet tulevat otetuiksi selvittelyyn. Vain jos saatava tulee näin huomioonotetuksi, voidaan kysyä, saako velkoja joko maksun tai pysytetäänkö hänen maksunsaantioikeutensa ostajaa sitovana vai menettääkö velkoja saatavan esinekohtaisuuden tuottaman edun.

Sekundäärinen, käytännön kannalta tärkeä kysymys on, vaatiiko huomioonotetuksi tuleminen velkojan aloitetta ('valvontaa') vai otetaanko saatava huomioon viran puolesta.

Keskeinen säännös saatavien eksekutiivista huomioonotettavuutta arvioitaessa on viitattu UL 5:50.1. Lainkohta sääntelee muodollisesti vain ostajan vastuuta. UL 5:50.1 ei suoraan ilmoita, mitä vaatimuksia UL asettaa saatavien huomioonottamiselle eksekuutiosssa, toisin sanoen mitä saatavia huutokaupassa voidaan valvoa tai ottaa viran puolesta huomioon.

Legaalisten panttioikeuksien osalta niiden eksekutiivisen toteuttamisen ehdot oli määritelty epäsuorasti KiinA 22.4 §:n vuoden 1895 sanamuodossa.[9] KiinA 22.4 §:n tällöin saama sanamuoto nimittäin edellytti, että lainkohdan tarkoittaman saatavan tuli — jotta se voitaisiin ottaa kiinteistöstä ulos ennen kiinnitettyjä saatavia — olla kiinteistölle laillisesti määrätty ja *maksettavaksi langennut.*[10] Erääntymisvaatimus säilyi vuosien 1909 ja 1925 muutoksissa. Vuoden 1935 muutoksessa erääntymisvaatimus poistettiin. Poiston syytä hallituksen esityksessä ei mainita, mutta se on helposti pääteltävissä.[11] Nimenomaista erääntymisvaatimusta ei katsottu tarpeelliseksi, sillä vaatimus seurasi jo KiinA 22.3 §:stä — jossa etuoikeusaika määrättiin laskettavaksi saatavan erääntymisestä — ja vielä selvemmin UL 5:50:stä. Selventäen: vuoden 1935 muutos selittyy vain sillä, että UL 5:50.1:n ensimmäisen lauseen katsottiin, vastoin sen sanamuotoa, sääntelevän myös eksekutiivista huomioonotettavuutta.

Mainitun kysymyksen ja ostajan vastuun oletettua yhteyttä tukee sekin, että ulosottokäytännössä on epäilyksittä asetuttu sille kannalle, ettei erääntymisvaatimuksen poistaminen ole merkinnyt lainmuutosta.[12] *KiinA 22.4 §:n tar-*

[9] Uutta KiinA 22.4 §:ää ei lähemmin perustella UL:n esitöissä. Säännösehdotus ei sisältynyt vielä lainvalmistelukunnan vuoden 1891 ehdotukseen, vaan se tuli vasta keisarilliseen esitykseen (n:o 4/1894 vp.). Lakivaliokunta ei tältä osin puuttunut esitykseen. Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 104/1894 vp. Sen sijaan valiokunnassa esitettiin vastalause siitä, että työntekijöille annettaisiin etuoikeus. Ks. vastalauseita s. XVI—XVIII/1894 vp.

[10] Ks. esim. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 418.

[11] Ks. HE 1935:74. Vastaavaa määräystä ei myöskään sisälly Ruotsin oikeuteen, koska sääntöä pidetään muutoinkin itsestään selvänä. Ks. *Walin-Lorichs* s. 89 ja *Gregow* s. 194.

[12] Ks. *Kinnunen* SPL 1945 s. 523, *Caselius* DL 1940 s. 257 ja *Veronkannon käsikirja*

koittaman saatavan on edelleenkin oltava erääntynyt viimeistään velkojainkeskustelussa.

KiinA 22 § vuoden 1895 muodossaan ja UL 5:50.1 muodostivat näin tulkittuina johdonmukaisen kokonaisuuden. Erääntymätöntä ulostekoa yms. ei voitu toteuttaa pakkohuutokaupassa. Velkoja ei siis ollut oikeutettu jakoosuuteen. Samalla tällainen saatava siirtyi aina ostajan vastattavaksi, sillä pakkohuutokaupan oikeuksia lakkauttava vaikutus ei ulottunut siihen.[13] Toisin sanoen ne ulosteot ja muut saatavat, joita UL 5:50.1:n ensimmäinen lause säänteli, jäivät selvittelyn ulkopuolelle. Selvittelyn ulkopuolelle joutuminen merkitsi samalla käsitteellisesti sitä, etteivät eksekuution oikeusvaikutukset voineet teoriassa ulottua kyseisiin maksunsaantioikeuksiin. UL 5:50.1:n ensimmäisen lauseen tarkoittamat maksunsaantioikeudet muodostivat kaksi ryhmää, joiden eksekutiivinen asema seurasi totaalisesti eri sääntöjä. *Sattumanvarainen seikka, erääntyminen tai erääntymättömyys eksekuution toimittamishetkellä, ratkaisi, kumpaan ryhmään velkoja joutui.*

Ratkaisun seurauksena sopimusperusteisten ja legaalisten panttioikeuksien — jotka UL:n säätämisaikaan samaistettiin klassisiin kiinteistösuoritteisiin — välille syntyy merkittävä periaatteellinen eroavaisuus. Sopimusperusteiset panttioikeudet joutuivat täydellisesti selvitysperiaatteen piiriin. Velkoja oli lähtökohtaisesti toisaalta oikeutettu ja toisaalta velvollinen ottamaan maksun riippumatta siitä, oliko hänen saatavansa sen alkuperäisten erääntymisehtojen mukaan erääntynyt.

> UL:n esitöissä ei lainkaan perustella, *miksi* kiinteistöeksekuutio tulisi rakentaa selvitysperiaatteelle ex lege tapahtuvine erääntymisineen. Valinnan näennäinen itsestäänselvyys selittynee aikaisemman oikeuden vai-

---

jakso 4.6.3. Vrt. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 53. Kinnunen piti kuitenkin erääntymisvaatimusta vain pääsääntönä. Muun muassa omaisuudenluovutusvero oli valvottavissa etuoikeuksin erääntymättömänäkin. Hänen mukaansa ei ollut estettä sille, että muukin erääntymätön vero valvottiin — vero ei kuitenkaan saanut tällöin veroille muutoin kuuluvaa etuoikeutta, vaan sitä oli pidettävä tavallisena saatavana.

[13] Jos velkojainkeskustelu ja huutokauppa pidettiin eri päivinä, saattoi tapahtua, että ulosteko ei ollut valvontakelpoinen, vaikka se UL 5:50:n nojalla ei sitonut ostajaa. Näin tapahtui silloin, kun erääntymispäivä osui velkojainkeskustelun päivän ja huutokaupan päivän väliseen aikaan. Valvontakelpoisuus ratkaistaan velkojainkeskustelun ajankohdan perusteella. Ks. esim. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 119. UL 5:50:n mukaan ratkaisevaa taas on, onko saatava ollut *myyntipäivänä* erääntynyt.

Myös VanhA:ssa säädellyn julkisen haasteen osalta saatavan periaatteellinen valvontamahdollisuus ja prekluusio on kytketty yhteen. Ks. *Kivivuori* LM 1963 s. 736—737. Kytkentä on tapahtunut myös Kivivuoren muutoin arvostelemassa oikeuskäytännössä, jossa prekluusio on ulotettu julkisen haasteen jälkeen syntyviin saataviin, jos ne olisi voitu valvoa.

kutuksella. UL:ia edeltänyt lainsäädäntö johti aina kaikkien kiinnitettyjen velkojen erääntymiseen. Tästä syystä päähuomio UL:ia valmisteltaessa kiinnitettiin järjestelyihin, joiden avulla velallista ja hakijavelkojaa estettäisiin käyttämästä väärin selvitysperiaatetta.[14] Riittävä suoja saatiin aikaan alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella, joka esti kaikkia velkasuhteita joutumasta automaattisesti ja täydellisesti selvittelyyn.

UL:n periaateratkaisua arvosteltiin erityisesti 1930-luvulla. Arvostelu kohdistui pääasiassa siihen, että alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvien kiinnitysten haltijoilla oli ehdoton oikeus vaatia maksua. Arvostelu johti UL:n muutosehdotukseen (LVK 1934:17), jossa UL 5:27.1:ää ehdotettiin muutettavaksi siten, että velkojalla oli oikeus maksuun vain, jos hänen saatavansa viimeistään kauppahinnan jakotilaisuudessa oli erääntynyt. Ehdotusta perusteltiin sillä, että oikeus saada erääntymättömästä velasta maksu pakkohuutokaupassa ei ollut välttämättä panttioikeuden luonteesta johtuva etu ja että oikeus maksun saamiseen oli omiaan alentamaan kiinteistön hintaa. Ehdotus ei johtanut lainsäädäntöön, mihin lienee vaikuttanut sen tekemishetkellä voimassaollut samansisältöinen väliaikaislaki.

Vuoden 1934 ehdotus olisi saattanut Suomen oikeuden Ruotsin oikeuden kannalle, mitä tulee sopimusperusteisiin panttioikeuksiin. UB 12:34:n mukaan velkoja saa suorituksen kauppahinnasta vain, jos »fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen och borgenär har yrkat kontant betalning.»[15]

UL 5:50.1:n periaatteellinen merkitys korostaa sen ensimmäisen ja toisen lauseen soveltamisalojen määrittelyn tärkeyttä. Ensimmäisessä lauseessa mainitaan sen soveltamisalaan kuuluvina »vero» ja »muu maksu, mikä on kiinteistöstä lähtevä.»[16] *Forsman* on heti UL:n voimaantulon jälkeen laatimassaan kommentaarissa todennut, että lainkohdan lopullinen suomenkielinen teksti on valmistelussa tapahtuneen virheen takia harhaanjohtava.[17] Ilmaisulla »vero» on lainkohdassa hänen mukaansa tarkoitettu ulostekoja ja muita KiinA 22.4 §:ssä mainittuja määrämaksuja.

[14] Ks. LVK 1891 s. 167—168.

[15] Ks. *Walin-Gregow-Löfmarck* s. 390—391. Suomen eksekuutiojärjestelmässä selvitysperiaatetta on sovellettu pohjoismaista radikaaleimmin, mitä tulee velkojan *oikeuteen* vaatia maksua. Sopimusperusteinen panttivelkoja on aina oikeutettu ennenaikaiseen maksuun. Kyseisessä suhteessa lähin vertailujärjestelmä on Tanskan oikeus. Sen sijaan tarkasteltaessa velkojan oikeutta vaatia privilegioidun maksunsaantioikeuden pysyttämistä Ruotsin ja Suomen oikeusjärjestykset eroavat vain vähäisissä yksittäiskohdissa.

[16] Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa UL:ksi UL 5:50.1:n ensimmäisessä lauseessa mainittiin 'vero tai ulosteko'. Ehdotuksen perusteluissa puhuttiin verosta ja ulosteosta sekä muusta maksusta, joka on kiinteistöstä suoritettava paremmalla etuoikeudella kuin kiinnitetyt velat. Ks. LVK 1891 s. 178. Keisarillisessa esityksessä sanat olivat vaihtuneet 'ulosteoksi ja muuksi maksuksi.'

[17] Ks. *Forsman* s. 265 alaviite 1.

Näin tulkittuna lauseen asettama oikeusohje on johdonmukainen. Ulosteoille periaatteessa ikuisena suoritusvelvollisuutena on, kuten edellä on todettu, tyypillistä, ettei kiinteistön kokonaisvastuuta ollut määrätty. Yksittäiset ulosteot ovat konkretisoituneita maksunsaantioikeuksia, jotka johtuvat abstraktisesta 'perusoikeudesta'. Näin ollen selvitysperiaatetta ei olisi lainkaan voitu totaalisena soveltaa ulostekoihin: ulosteon kapitalisointi ei ollut mahdollista. 'Tuleville' ulosteoille ei voitu laskea jako-osuutta. UL:ssa voitiin vain määritellä, miten velallisen ja pakkohuutokauppaostajan vastuu *yksittäisistä maksueristä* määräytyi.

UL 5:50.1:n toinen lause koskee kiinnitettyjä velkoja, joiden osalta kiinteistön enimmäisvastuu on periaatteessa määriteltävissä. Mitään teoreettista tai käytännöllistä estettä sille, että kyseiset saatavat otetaan aina huomioon eksekuutiossa, ei ole. Näin ollen myös tulevaisuudessa erääntyvät kiinnitetyt velat joutuvat mukaan selvittelyyn. Saatavien joutuminen eksekuution piiriin puolestaan aiheuttaa, että sen oikeuksia lakkauttava vaikutus koskee lähtökohtaisesti kaikkia toisen lauseen tarkoittamia saatavia.

Sivullissitovuuden liittäminen muihinkin maksunsaantioikeuksiin kuin klassisiin kiinteistösuoritteisiin johti UL 5:50.1:n systematiikan rikkoutumiseen. Sivullissitova kertasuoritustyyppinen maksunsaantioikeus omaa piirteitä sekä ensimmäisen lauseen että toisen lauseen saatavista.[18] Esimerkiksi julkisista varoista myönnettyihin lainoihin olisi voitu soveltaa kumpaakin vaihtoehtoa. Vastuun enimmäismäärän määrittelemisen mahdollisuus ja yhtäläisyys kiinnitettyihin velkoihin puoltavat tulkintaa, jonka mukaan lainan koko määrä olisi toteutettavissa eksekuutiossa riippumatta sen yksittäisten maksuerien erääntymisajoista ja että valvonnan tai viran puolesta huomioonottamisen laiminlyönnistä seuraa oikeudenmenetys myös pakkohuutokauppaostajaan nähden. Toisin sanoen julkisiin lainoihin voitaisiin soveltaa UL 5:50.1:n toista lausetta.

Toisaalta taas vuotuismaksujärjestelmästä seuraava näennäinen periodisuus tukee julkisten lainojen lukemista UL 5:50.1:n ensimmäisen lauseen soveltа-

[18] Subsumptio-ongelma saattaa selittää edellä viitatun OsOttoL 26 §:n yllättävän erityissäännöksen. Säännöksellä on mahdollisesti haluttu varmistaa, että lain tarkoittamat lainat seuraavat UL 5:50.1:n ensimmäisen lauseen sääntöä. Selventävä säännös on vaihtoehtojen tasapuolisuuden huomioonottaen ollut paikallaan. Toinen tulkintamahdollisuus on laajakantoisempi: lain valmistelijat pitivät selvänä, että lainat kuuluivat ilman muuta ensimmäisen lauseen soveltamisalaan, mutta ostajan vastuu haluttiin ulottaa myös niihin erääntyneisiin maksueriin, joista UL 5:50 muutoin hänet olisi vapauttanut. — Itse pitäisin jälkimmäistä tulkintaa oikeana.

OsOttoL 26 §:n tulkintaa valaisevaa oikeuskäytäntöä en tämän kysymyksen osalta ole löytänyt.

misalaan. Tällöin vain jo erääntyneet maksuerät ovat toteutettavissa eksekuutiossa[19], mutta sen vastapainona vastaisuudessa erääntyvät maksuerät eli lainan pääosa on perittävissä pakkohuutokaupasta huolimatta kiinteistön kulloiseltakin omistajalta, aluksi siis pakkohuutokauppaostajalta.

Oikeuskäytännössä valinta on ilmeisesti ongelmaa tiedostamatta päätynyt jälkimmäiseen vaihtoehtoon. Julkiset lainat on rinnastettu UL 5:50.1:n ensimmäisen lauseen ulostekoihin. Ajattelutapaa kuvastaa oivallisesti ratkaisu KHO 1979 A II 169. Ratkaisussa IH ja KL olivat vuonna 1967 ostaneet pakkohuutokaupassa tilan, jota rasitti vuoden 1951 MPL:n (202/51) nojalla myönnetty metsänparannuslaina.[20] Huutokaupan toimittajan antamassa kauppakirjassa todettiin, että tila vapautui vastaamasta lainasta.[21] Vuoden 1978 kantoaikana lääninhallitus kuitenkin maksuunpani tilalta maksettavaksi kuoletusta ja korkoa yhteensä 114 markkaa. IH valitti maksuunpanosta, ja valitus siirrettiin perustevalituksena korkeimman hallinto-oikeuden käsiteltäväksi. Korkein hallinto-oikeus totesi, että UL 5 luvun 50 §:n mukaan pakkohuutokauppasumman maksettuaan ostaja oli kiinteistön puolesta vapaa verosta tai muusta maksusta, mikä oli kiinteistöstä lähtevä ja ennen myyntipäivää langennut maksettavaksi. IH:lle ja KL:lle maksuunpannut, vuoden 1978 kantoaikana maksettavat kuoletus ja korko olivat erääntyneet maksettavaksi huutokaupan jälkeen. Kiinteistö oli näin ollen pakkohuutokaupasta huolimatta edelleen panttina lainan kuoletuksen ja koron suorittamisesta. Kuoletus ja korko oli siten voitu maksuunpanna IH:n maksettavaksi kiinteistön omistajana.[22]

---

[19] Yleensä viranomaisella on nimenomaisen ennakkoerääntymisehdon tai kyseisen erityislain säännösten perusteella oikeus lainan irtisanomiseen. Tällöin koko lainan pääoma erääntyy maksettavaksi, eikä UL 5:50.1 muodosta estettä sen toteuttamiselle eksekuutiossa.

[20] Kyseisen lain mukaan kiinteistö, jota varten laina oli annettu, oli lainan ja sen koron panttina. Laina ja sen korko saatiin ottaa kiinteistöstä riippumatta siitä, kuinka kauan ne olivat olleet maksamatta, samalla etuoikeudella kuin kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista suorituksista oli säädetty. Ks. edellä jakso 3.5.b.

[21] Kauppakirjalla, jonka huutokaupan toimittaja antaa ostajalle, ei ole vallitsevan tulkinnan mukaan ostajan vastuun määräytymisen kannalta merkitystä. Ostajan vastuun määräävät toisaalta huutokauppaehdot ja toisaalta UL 5:50. Kauppakirjasta ks. esim. *Halila-Havansi* s. 208. On siis yhdentekevää, mainitseeko kauppakirja legaalista panttioikeutta nauttivan saatavan voimassapysymisen. Eri asia on huutokaupan toimittajan ilmoitusvelvollisuus. Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 132 ja 135, jossa lähdetään mielestäni oikeasta käsityksestä, että metsänparannuslainasta (ja sen tulevaisuudessa konkretisoituvasta sidonnaisuudesta) ilmoittaminen kuuluu huutokaupan toimittajan ilmoitusvelvollisuuden piiriin. Kyseisestä velvollisuudesta ks. edellä jakso 6.3.b.

[22] Ratkaisu KHO 1967 A II 102 on samalla periaatteellisella kannalla. Pakkohuutokauppaostajan perustevalitus hylättiin perusteluin, että korvattavien tientekokustannusten

Ratkaisussa KHO 1979 A II 169 kyseisen lainan takaisinmaksu oli jo alkanut ennen huutokauppaa. Kun vuotuismaksujen suuruus ja kantoaika määräytyivät suoraan lain nojalla, ratkaisun voidaan edellä mainituin varauksin sanoa ilmentävän UL 5:50.1:n sanamuodon mukaista tulkintaa. Tiedossa olevaa kiinteistön enimmäisvastuuta lukuunottamatta tilanne rinnastuu lainkohdan sääntelemiin klassisiin kiinteistösuoritteisiin. Sen sijaan on jo huomattavasti kyseenalaisempaa, miten UL 5:50.1 on sovellettavissa silloin, kun lainan takaisinmaksu ei ole vielä alkanut. Tällöin toinen UL 5:50.1:n ensimmäisen lauseen kriteereistä, toistuvuus, puuttuu. Kyseisessä tapauksessa voidaan varsin perustellusti väittää, että vastaisuudessa kokonaisuudessaan perittävä laina kuuluukin lainkohdan toisen lauseen soveltamisalaan. Toisin sanoen laina on valvottava tai otettava viran puolesta huomioon; ellei lainaa nimenomaan siirretä ostajan vastattavaksi, hän vapautuu sidonnaisuudesta.

Mainittua tulkintaa ei kuitenkaan ole oikeuskäytännössä hyväksytty — myös laina, jonka takaisinmaksu alkaa vasta tulevaisuudessa, seuraa UL 5:50.1:n ensimmäisen lauseen sääntöä. Mainittua ensimmäisen lauseen *laajentavaa* tulkintaa kuvastaa julkaisematon KHO:n ratkaisu 3. 4. 1984 taltio n:o 1262. Ratkaisussa päätös metsänparannuslainan myöntämisestä oli tehty vuonna 1980, ja panttioikeus syntyi metsähallituksen tulkinnan mukaan päätöksen tekemishetkellä. Pakkohuutokauppa toimitettiin vuonna 1981. Metsänparannustyön loppuselvitys toimitettiin vuonna 1982, ja ilmoitus panttioikeudesta lähetettiin kirjaamistuomarille vuonna 1983. Tilan pakkohuutokauppaostajat TR ja SR katsoivat, että panttivastuu oli rauennut huutokaupassa, koska lainaa ei ollut valvottu pakkohuutokaupassa eivätkä he tai huutokaupan toimittaja olleet olleet siitä tietoisia. TR ja SR ryhtyivät käyttämään metsänparannusvaroin kunnostettua aluetta muihin kuin metsätaloudellisiin tarkoituksiin. Tästä syystä metsähallitus päätti MPL 21a.2 §:n nojalla velvoittaa TR:n suorittamaan lainan koko määrän valtiolle. TR valitti metsähallituksen takaisinperimispäätöksestä. Metsähallitus vetosi lausunnossaan siihen, että valvontavelvollisuus koski vain kokonaan tai osittain ennen huutokauppaa erääntyneitä saatavia. Laiminlyönti aiheutti, että oikeus erääntyneeseen saatavaan oli menetetty. Koska kyseinen laina oli kokonaan erääntymätön, ei ostaja ollut UL 5:50.1:n mukaan

---

vuotuismaksut oli pantu ostajan maksettavaksi vasta huutokaupan jälkeen. Ratkaisusta ks. edellä jakso 5.4.

Ratkaisu KHO 1967 A II 102 osoittaa samalla, miten velkoja pystyi laajentamaan ostajan vastuuta lykkäämällä maksuunpanoa, jolloin säännönmukaista vuotuismaksuaikataulua noudattaen kauppahinnasta suoritettaviksi kuuluvat erät tosiasiallisesti siirtyivät ostajan maksettavaksi kauppahinnan *lisäksi*.

siitä vapaa.[23] Korkein hallinto-oikeus totesi lakonisesti, ettei ollut syytä muuttaa metsähallituksen päätöstä.

> Olen yllä olettanut, että selostamani julkaisematon ratkaisu selittyy UL 5:50.1:n tulkinnalla. Tämä johtopäätös ei sen suuresta todennäköisyydestä huolimatta ole ainoa mahdollinen, sillä korkein hallinto-oikeus ei viitannut mainittuun lainkohtaan.
>
> Yksi selitystapa on katsoa, että ratkaisu heijastaa tosiasiallista sivullissitovuutta, johon pakkohuutokaupan oikeuksia lakkauttava vaikutus ei ulotu. Pakkohuutokauppaostajan sidonnaisuus seurasi julkisoikeudellisesta, MPL 19 §:ään ja 21a §:ään perustuvasta hoitovelvollisuudesta. Velvollisuus ei sinänsä ollut eksekuution oikeusvaikutusten piirissä — pääsääntöisesti eksekuutio ei ole muihin luovutuksiin nähden tässä suhteessa erityisasemassa — vaan loi jaksossa 5.4 kuvatulla tavalla pakkohuutokauppaostajalle tosiasiallisen sidonnaisuuden.
>
> Julkisoikeudellisten velvoitteiden asemaa eksekuutiossa valaisee etenkin ratkaisu KHO 1974 A II 70, jonka otsake on seuraava:
>
> Järjestysoikeudella oli väestönsuojelulain 9 §:n ja väestönsuojeluasetuksen 15 §:n sekä RakL 144 §:n nojalla oikeus velvoittaa rakennuksen omistajat, joiden ostaessa kiinteistön pakkohuutokaupassa sillä oleva rakennus oli ollut keskeneräinen ja joille järjestysoikeus oli myöntänyt rakennusluvan muutostyön suorittamista varten ja siinä yhteydessä hyväksynyt väestönsuojelulain edellyttämän väestönsuojan rakentamista koskevat piirustukset, rakentamaan joko hyväksyttyjen piirustusten tai hyväksyttyjen uusien suunnitelmien mukainen väestönsuoja. Mainittujen henkilöiden ostaessa kiinteistön rakennuksesta oli ollut valmiina sen ensimmäinen vaihe, mutta väestönsuojaa, jonka rakentamista myös edelliselle omistajalle myönnetty rakennuslupa ja vahvistetut piirustukset olivat edellyttäneet, ei ollut tehty.[24]
>
> Poikkeukseton ei sääntö julkisoikeudellisten velvollisuuksien ja rajoitusten säilymisestä eksekuutiossa ole. Muun muassa asuntotuotantolain (247/66, muutos 33/68) rajoitukset eivät ole voimassa pakkohuutokaupassa.[25]

Vallitsevasta kannasta seuraa, että pakkohuutokauppaostaja voi vapautua vain erääntyneestä, määrältään useimmiten vähäisestä vuotuismaksusta. Mainituista ratkaisuista ei kuitenkaan ole pääteltävissä, *olisiko* kyseessä olevat metsänparannuslainat voitu kokonaisuudessaan valvoa — tai ottaa viran puolesta huomioon — pakkohuutokaupassa. En ole löytänyt muutakaan ratkaisua, jossa kokonaan tai osittain erääntymättömän, legaalista panttioikeutta nauttivan lai-

[23] Lausunnossa viitattiin *Olliseen* (I s. 158—159) sekä edellä mainittuihin ratkaisuihin KHO 1967 A II 102 ja KHO 1979 A II 169. Ratkaisujen identtisyys on kuitenkin mielestäni kyseenalainen.

[24] Ratkaisusta ks. *Saloheimo* LM 1984 s. 783.

[25] Näin *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 94.

nan kokonaisvalvonta olisi hylätty. Metsähallituksesta saatujen tietojen perusteella on pääteltävissä, ettei mainittuja valvontoja suoriteta, mikä selittää pitkälti oikeuskäytännön täydellisen puuttumisen.[26] Eräissä tapauksissa metsähallitus on, saatuaan UL 5:21.2:n erillisilmoituksesta tiedon pakkohuutokaupasta, ilmoittanut huutokaupan toimittajalle ostohalukkaiden tietoon saatettavaksi, ettei lainaa erääntymättömänä voida valvoa pakkohuutokaupassa, vaan se jää rasittamaan kiinteistöä ja tullaan aikanaan perimään vuotuismaksuin. Edellä jaksossa 6.3.b omaksumani kannan mukaisesti huutokaupan toimittajan on pääsääntöisesti ilmoitettava mainitusta jatkuvasta panttivastuusta huutokauppatilaisuudessa. Laiminlyönnin sanktioina on lainan määrästä riippuen virkavastuu tai/ja huutokaupan pätemättömyys.[27]

UL 5:50.1:n ydinalueella liikuttaessa siitä ja KiinA 22.4 §:n alkuperäisestä sanamuodosta johdetut kriteerit ovat kiistattomasti voimassa. Pakkohuutokaupassa ei voida antaa jako-osuutta sellaisille klassisten kiinteistösuoritteiden maksuerille, jotka eivät ole erääntyneet. Esimerkiksi erääntymättömän kiinteistöveron tai katumaksun valvonta on hylättävä — täysin selvää on, että tulevaisuudessa määrättävää veroa ei voida valvoa enimmäismääräisenä.[28] Samaa

[26] Perimiskäytännössä on huomattavia läänikohtaisia vaihteluita. Esimerkiksi Hämeen läänissä pakkohuutokaupassa valvotaan pääsääntöisesti sekä erääntyneet vuotuismaksut viivästyskorkoineen että jäljellä oleva lainapääoma. Näin *Leila Pajunen* (Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981).

Syitä perimiskäytännön muotoutumiseen voidaan hakea kyseisen lainanannon tavoitteista. Varsinkin aikaisemmin valtion maatalouteen kohdistuva lainoitustoiminta nähtiin sosiaalisesti painottuneena, tiukoissa taloudellisissa oloissa asuvien lainansaajien avustusmuotona. Lainan kertaperiminen oli ristiriidassa toiminnan perimmäisten tavoitteiden kanssa. UL 5:50:lle annettu tulkinta oli jossain määrin tarkoitushakuinen: tulkinta tarjosi keinon luopua kertaperinnästä privilegioitua velkojanasemaa menettämättä.

Metsänparannuslainsäädännössä vastaavaa sosiaalista funktiota ei ole. Kertaperintä on kuitenkin muista syistä vastoin lakien tavoitteita. Jo ensimmäisen metsänparannuslain esitöissä korostettiin varojenkäytön kansantaloudellista merkitystä ja investointien pitkäaikaisuutta. Ks. HE 1927:33 s. 1—3. Mainittujen lähtökohtien valossa on ymmärrettävää, ettei takaisinperintää pakkohuutokaupan kaltaisen satunnaisen seikan takia ole pidetty aiheellisena — näin sitäkin suuremmalla syyllä, kun MPL:n systematiikka estää saman lainanannon pakkohuutokauppaostajalle.

[27] Vrt. *Ollinen* II s. 98, *Tepora,* Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa s. 103 ja *Halila-Havansi* s. 193, jotka näyttävät myöntävän ostajalle muutoksenhakuoikeuden vain, jos *kuulutus* on ollut virheellinen.

[28] Jos vero ei ole KiintVeroEOL:n nojalla etuoikeutettua, enimmäismääräinen valvonta kaatuu jo ulosmittausvaatimukseen, jota käsitellään lähemmin jaksossa b. Etuoikeudeton saatava voidaan toteuttaa eksekuutiossa vain, jos kiinteistö on siitä ulosmitattu. Ulosmittaus puolestaan edellyttää ulosottoperustetta, jonka saamisen ehtona on velallisen jo syntynyt suoritusvelvollisuus. Välittömässä ulosotossa velkoja tosin kiertää tämän ongelman laa-

sääntöä voitaneen soveltaa myös lähtökohtaisesti kertasuoritustyyppisiin maksunsaantioikeuksiin kuten maanmittausmaksuun tai tilikorvauksiin. Se, että maksu peritään vuotuismaksuin, ei sinänsä siirrä maksunsaantioikeutta selvityksen piiriin ja UL 5:50.1:n toisen lauseen soveltamisalaan.

Legaalisten panttioikeuksien eksekutiivisen toteuttamiskelpoisuuden edellytykset ovat toisin sanoen huomattavasti ankarammat kuin sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollessa. Viimeksimainitut ovat toteutettavissa paitsi erääntymättöminä myös ehdollisina ja riitaisina: edes niin olennainen 'keskeneräisyys' kuin kiinnityspäätöksen puuttuminen ei muodosta estettä eksekutiiviselle toteuttamiselle, jos ennen huutokauppaa haettu kiinnitys kuitenkin huutokaupan jälkeen vahvistetaan.[29]

> Maksamattoman kauppahinnan valvontakelpoisuuteen ennen sen erääntymistä ei kirjallisuudessa ole otettu kantaa. Erääntymisvaatimusta käsiteltäessä maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta ei ole mainittu, mikä antaa aiheen olettaa, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on nähty poikkeuksena erääntymisvaatimuksesta. Kantaa tukee sekin, että vallitsevan tulkinnan mukaan valvomaton kauppahinta ei sido ostajaa[30], mikä UL 5:50.1:n ensimmäistä lausetta sovellettaessa pitäisi paikkansa vain, jos kauppahinta on ollut erääntynyt viimeistään velkojainkeskustelussa. Tälle seikalle ei kuitenkaan ole kirjallisuudessa annettu merkitystä.
>
> Maksamaton kauppahinta on siis valvottavissa erääntymättömänäkin. Se rinnastuu valvontakelpoisuuden osalta UL 5:50.1:n toisen lauseen kiinnitettyihin velkoihin. Rinnastus johtaa myös siihen, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeus voidaan ottaa eksekuutiossa huomioon riitaisena ja ehdollisena. Esimerkiksi vireillä oleva kaupanpurkukanne ei estä maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden valvomis-

timalla itse ulosottoperusteen, mutta velan erääntyminen on tässäkin tapauksessa ulosoton vireilletulon edellytys. Edellytys otetaan viran puolesta huomioon, jonka lisäksi velallinen voi väitteellä torjua ulosoton.

Vrt. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 53, joka toteaa: »*Ehdollinen* saatava, jonka pätevyys on erityisen tutkimuksen varassa, ja *enimmäismääräisenä* valvottu saatava, (kuten esim. vero- ja eläkemaksusaatava suuremmissa pesissä), merkitään velkojainluetteloon sellaisenaan riidattomana.» Näin ehdottomassa muodossa lausuma on virheellinen. Todennäköistä onkin, että sillä on tarkoitettu ns. arviomaksuunpanoja tai arvioon perustuvaa maksun määräämistä, josta on säännöksiä mm. ennakkoperintälain 25a §:ssä ja 40 §:ssä. Ks. *Puronen,* Ennakkoperintä s. 109—111 ja 139—140. Eri asemassa olevan konkurssin osalta ks. *Lyytikäinen* (Konkurssi- ja ulosotto-oikeutta) s. 73 ja KM 1978:37 s. 88.

[29] Näin KKO 1923 t. I 38: Ennen kiinteistön ulosmittausta vireille pantu kiinnityshakemus loppuunsaattamattomanakin voi tuottaa saamiselle etuoikeuden, kun saaminen pakkohuutokaupassa oli määrätty puhtaalla rahalla maksettavaksi ja kiinteistö siten vapautettu vastaamasta sanotusta velasta.

[30] Ks. *Caselius* LM 1927 s. 205. Samoin *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 161.

ta huutokaupassa. UL 5:29:n nojalla myyjän valvonta on velkojainluetteloa laadittaessa otettava huomioon riidattomana. Vasta kun kanne on lainvoimaisella päätöksellä hyväksytty, lakkaa maksamattoman kauppahinnan valvontakelpoisuus.

Eksekutiivistä toteuttamiskelpoisuutta silmälläpitäen legaaliset panttioikeudet muodostavat niin hajanaisen ryhmän, ettei niitä voida kokonaisuudessaan säädettävässäkään laissa siirtää selvittelyn piiriin. Klassisten kiinteistösuoritteiden (esim. kiinteistövero) eksekutiivinen toteuttaminen on yksittäisten maksuerien toteuttamista. »Perusoikeus» ei ole teoriassakaan toteutettavissa. Kertasuoritustyyppisten mutta vuotuismaksuina perittävien suoritusten toteuttamiskelpoisuus on sidottu yksittäisten maksuerien erääntymiseen. Hyvin kyseenalaista on, onko koko saatava lainkaan toteutettavissa ennenaikaisesti, ellei velkoja käytä irtisanomis- tai ennakkoeräännyttämisoikeuttaan. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on toteutettavissa erääntymättömänäkin: toisaalta velkojalla on toteuttamispakko, sillä eksekuutiossa huomiotta jäänyt panttioikeus ei sido ostajaa.

Epäselvin positiivisessa oikeudessa on julkisten lainojen asema. Oikeuskäytännössä on katsottu, että ostaja on sidottu erääntymättömiin maksueriin, *ellei* lainasaatavaa ole toteutettu eksekuutiossa. Vallitseva perimiskäytäntö on julkaistuista ratkaisuista päätellen lähtenyt siitä, että vain erääntynyt laina on valvottavissa eksekuutiossa, toisin sanoen toteuttamiskelpoisuus vaatii erääntymistä. Mainittua käytäntöä voidaan kuitenkin perustellusti arvostella.

Tulkinta merkitsee kärjistäen varojensiirtoa legaaliselta panttivelkojalta muille etuoikeutetuille velkojille (lähinnä kiinnitysvelkojille) pakkohuutokauppaostajan kustannuksella. Jos lainan pääoman katsottaisiin kuuluvan selvittelyn piiriin — toisin sanoen laina valvottaisiin tai otettaisiin huomioon *ex officio* — korkea-asteinen etuoikeus takaisi maksun legaaliselle panttivelkojalle. Nykyinen tulkinta johtaa siihen, että vastaava osa kauppahinnasta siirtyy käytettäväksi kiinnitysvelkojien ja ulosmittausvelkojien saatavien maksuksi. Legaalisen panttivelkojan saatavan joutuu lopulta suorittamaan pakkohuutokauppaostaja. Järjestely muistuttaa suuresti Tanskan eksekuutiojärjestelmää. Erona on se, että mitään tietoisesti luotuja säännöksiä pakkohuutokauppaostajan turvaamiseksi — joita Tanskan oikeudessa on pidetty välttämättöminä — ei ole.

Olen edellä katsonut, että julkisiin lainoihin liittyvä legaalinen panttioikeus poikkeaa funktioltaan muista legaalisista panttioikeuksista. Legaalisella panttioikeudella on tällöin vakuustarkoitus. Se on tekninen keino korvata kiinnityksellä luotava sopimusperusteinen panttioikeus. Legaalisen panttioikeuden

käyttö on tarkoituksenmukaista erityisesti silloin, kun pääomaltaan pieniä lainoja myönnetään suurelle määrälle kiinteistöjä. Perinteinen kiinnitysvakuus aiheuttaisi kustannuksia, jotka kiinteistönomistajilta perittyinä saattaisivat ylittää lainan määrän. Tästä syystä olisi mielestäni *positiivisenkin oikeuden kannalta* teoreettisesti oikeampaa ja — myös tarkoituksenmukaisempaa — rinnastaa julkiset lainat UL 5:50.1:n toisen lauseen kiinnitettyihin velkoihin. Lainat kuuluisivat selvittelyn piiriin, toisaalta laina voitaisiin siirtää ostajan vastattavaksi.[31] — Säädettävän lain kannalta mainittu rinnastus voisi olla osittainen. Toisin sanoen koko lainapääoma olisi valvottavissa. Sisäisin ohjein voitaisiin määritellä tilanteet, joissa valvonta olisi suoritettava. Valvonnan laiminlyönnistä ei kuitenkaan seuraisi oikeudenmenetystä, vaan ostaja olisi vastuussa erääntymättömistä maksueristä. Lainat siis rinnastettaisiin *valvontakelpoisuuden* osalta kiinnitettyihin velkoihin mutta *ostajan vastuun* osalta kiinteistösuoritteisiin.

Erääntymisen asettaminen eksekutiivisen toteutettavuuden pääsäännöksi on selkeä ratkaisu silloin, kun maksuunpano yms. on lopullinen. Positiivinen oikeus sallii kuitenkin lukuisissa tapauksissa muutoksenhaun joko HValL:n tai VeroUL:n mukaisesti.[32] Muutoksenhaun seurauksena saatavan perintä estyy ex lege tai täytäntöönpano kielletään tai keskeytetään valitusta käsittelevän viranomaisen päätöksellä.[33] Voidaan siis kysyä, estääkö muutoksenhaku tai sen johdosta annettu täytäntöönpanon keskeyttämis- tai kieltomääräys saatavan eksekutiivisen toteuttamisen. Esimerkkeinä voidaan käyttää MPL 21a.2 §:n mukaista metsähallituksen päätöstä metsänparannusvarojen takaisinperimisestä ja VeroUL 9 §:n nojalla annettua täytäntöönpanon kieltomääräystä.[34] MPL:ssa ei ole omaa säännöstä sen nojalla tehtyjen päätösten täytäntöönpa-

[31] Jäljempänä jaksossa 7.4.b tarkastelen, onko tämä UL:n vastattavaksiottamisnormien mukaan mahdollista. Esitän tässä vaiheessa vastattavaksiottamisen vain teoreettisena mahdollisuutena.

[32] Tarkoitan tällä muutoksenhakua itse maksuunpanoon, joka voi tapahtua joko HValL:n (ja siihen rinnastettavien erityissäännösten) mukaisena hallintovalituksena tai VeroUL:n perustevalituksena. Eri asia on ulosotto-oikeudellinen muutoksenhaku, joka perustuu esimerkiksi siihen, ettei erääntymisvaatimus ole toteutunut tai että valvonta ei ole tapahtunut asianmukaisesti tai että saatavalla ei ole sellaista privilegiota, että se voidaan ottaa huutokaupassa huomioon ilman ulosottoperustetta tai edeltävää ulosmittausta.

[33] Täytäntöönpanon keskeyttämispäätöksistä ja niiden valituskelpoisuudesta ks. *Hallberg* s. 433—436 ja *Kurvinen* DL 1985 s. 233—236. Sen sijaan perivän viranomaisen päätös ryhtyä toimenpiteisiin saatavan pakkoperimiseksi ei ole valituskelpoinen. Näin *Kurvinen* mt. s. 226 alaviite 17.

[34] UL:n omasta keskeytyssäännöstöstä ks. *Wrede,* Finlands gällande civilprocessrätt III s. 253 ja *Ellilä,* Yleiset opit s. 490—492. Sivuutan nämä säännökset tässä yhteydessä.

nosta. Näin ollen valituksen vaikutukset määräytyvät HValL 14.2 §:n pääsäännön mukaisesti. Valitus estää näin ollen periaatteessa täytäntöönpanon.[35] Maksuvelvollisuuden määräävä päätös on kuitenkin valituksesta huolimatta rajoitetusti täytäntöönpantavissa. UL 3:18a.1:n mukaan pannaan muun muassa keskusviraston päätös täytäntöön kuten riita-asiassa annettu tuomio. Lainvoimaa vailla olevan tuomion nojalla puolestaan voidaan suorittaa ulosmittaus, ellei velallinen aseta vakuutta (UL 3:7). Toisin sanoen muutoksenhaku metsähallituksen MPL 21a.2 §:n nojalla tekemään takaisinperintäpäätökseen ei estä omaisuuden ulosmittaamista; sen sijaan sen myyminen ilman velallisen suostumusta on kielletty.[36] Näin ollen olen valmis katsomaan, että muutoksenhausta huolimatta päätöksen mukainen saatava on valvottavissa muun velkojan käynnistämässä eksekuutiossa ja että sille on määrättävä jako-osuus. Edellytyksenä on, että saatava on erääntynyt.[37] — Eri asia on, pidetäänkö velkojan saatavaa varojen jaossa riitaisena tai ehdollisena (UL 6:12). Kun velkojan vaatimus on kuitenkin ratkaistu päätöksellä, joka ei ole saanut lainvoimaa, tämä voi nostaa varat vakuutta vastaan. Koska valtio on vapautettu vakuuden asettamisesta (UL 3:20a), kysymys UL 6:12:n menettelyn tarpeellisuudesta jää siis lopultakin teoreettiseksi.

Täytäntöönpanon keskeytys- ja kieltomääräyksen ero on määriteltävissä kielellisesti siten, että kieltomääräys estää eksekuution aloittamisen ja keskeytysmääräys sen jatkamisen. Koska eksekuution loppuunsaattaminen kuuluu UL:n järjestelmässä ulosottoviranomaisille mutta aloittaminen velkojalle, kieltomääräys kohdistuisi periaatteessa velkojaan ja keskeytysmääräys ulosottoviranomaiseen.[38] Näin ollen päädyttäisiin siihen paradoksaaliseen tulkintaan, että

[35] Ks. esim. *Hallberg* s. 432, *Uotila-Laakso-Pohjolainen-Vuorinen* s. 139—140 ja *Kurvinen* DL 1985 s. 217—218.

[36] Ks. HE 1985:234 s. 12. Aikaisemman oikeuden osalta ks. *Ellilä* SPL 1970 s. 114—116. Jos hallintopäätös on poikkeussäännöksen nojalla täytäntöönpanokelpoinen muutoksenhausta huolimatta, myös pakkohuutokauppa kyseisestä saatavasta ja varojen tilitys velkojalle ovat sallittuja. Ks. *Kurvinen* DL 1985 s. 219.

[37] Takaisinperintäpäätöksessä kiinteistön omistaja velvoitetaan yleensä suorittamaan laina tai avustus takaisin valtiolle joko heti tai tietyn määräajan (esim. kahden kuukauden) kuluttua päätöksen tiedoksiantamisesta. Esimerkiksi edellä jaksossa 3.8 mainituissa maatilahallituksen päätöksissä 20. 5. 1986 ja 21. 2. 1986 avustuksensaajat velvoitettiin suorittamaan avustus takaisin 31. 10. 1986 ja 30. 4. 1986 mennessä uhalla, että avustus muutoin voitiin maatilalain 77 §:n nojalla ottaa itse tilasta korkea-asteisella etuoikeudella. Jos kyseinen määräpäivä ymmärretään erääntymispäiväksi, vallitsevan kannan mukaan saatava ei mainitun määräajan kuluessa ole valvottavissa silloinkaan, kun takaisinperintäpäätökseen ei haeta muutosta. Tällöin maksuvelvollisuus siirtyisi pakkohuutokauppaostajalle, joka joutuisi suorittamaan saatavan kauppahinnan lisäksi.

[38] Tämänkaltaiseen eroon viittaa *Ellilä* (Yleiset opit s. 173). Toisaalta *Soini* (LM 1963

kieltomääräys estäisi saatavan valvonnan mutta että ulosottomies voisi ottaa saatavan huomioon viran puolesta, jos saatava kuuluu luonteeltaan viran puolesta huomioonotettaviin. Sen sijaan keskeytysmääräys ei vaikuttaisi saatavan valvontakelpoisuuteen, mutta se estäisi sen huomioonottamisen viran puolesta.[39] Tulkinnallinen umpikuja vältetään siten, että molempien määräysten katsotaan estävän velkojan hakemuksesta tapahtuvan eksekuution.[40] Sen sijaan määräykset eivät koskisi sivulliseksekuutiota, jolloin velkojan saatava voitaisiin toteuttaa muun velkojan aloittamassa eksekuutiossa.[41] Erikseen ratkaistavaksi jää tällöin, estääkö määräys velkojaa nostamasta hänelle kertynyttä jako-osuutta. Kielto- tai keskeytysmääräys lukitsee omaksumani kannan mukaisesti eksekuution senhetkiseen vaiheeseensa.[42] Näin ollen varoja ei periaatteessa voida tilittää velkojalle eikä palauttaa velalliselle. Noston salliminen vakuuttakin vastaan olisi asiallisesti eksekuution jatkamista, mistä johtuen pi-

s. 342—346 ja Käytännön ulosotto-oikeutta s. 27) ja *Kurvinen* DL 1985 s. 229—230 eivät näytä tekevän eroa kieltämisen ja keskeyttämisen oikeusvaikutuksissa. Molemmissa tapauksissa suoritetut eksekuutiotoimet jäävät voimaan, mutta uusiin toimiin ei eräitä poikkeustapauksia lukuunottamatta voida ryhtyä.

VeroUL:n esitöiden perusteella kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että keskeytysmääräyksestä huolimatta voidaan suorittaa ns. täydennysulosmittauksia ainakin, jos omaisuuden arvo on alentunut. Ks. *Tuomi* SPL 1968 s. 378—379. Vrt. *Kurvinen* mt. s. 230. Ks. myös *Andersson* LM 1983 s. 883—884, joka lähtee siitä, että samassa ulosottoasiassa voidaan tehdä useita keskeytyshakemuksia. Riidatonta lienee, että velallinen voi tehdä useita VeroUL 9.1 §:n keskeytyspyyntöjä. Kielteinen päätös ei saa oikeusvoimaa, joka estäisi uuden hakemuksen tutkimisen. Tulkinnanvaraisempaa on, voiko velallinen tehdä uudelleen VeroUL 9.2 ja 3 §:issä tarkoitetun keskeytyshakemuksen — joka saa aikaan eksekuution keskeytymisen ex lege määräajaksi — jos hänen aikaisempi hakemuksensa on hylätty.

[39] Tämä koskisi vain privilegioituja saatavia. Muiden saatavien huomioonottamisen ehtona on kiinteistön ulosmittaaminen, jonka ulosottomieheen kohdistuva keskeytysmääräys estäisi.

[40] Kummankin määräystyypin katsotaan muodollisesti siis kohdistuvan ulosottoviranomaiseen, mikä tulkinta vastaa sekä lainsäätäjän — tosin jossain määrin epäselväksi jäävää — tarkoitusta että käytännön omaksumaa kantaa.

[41] Samaan tulokseen päästään keskeytysmääräysten osalta myös sillä perusteella, että keskeytysmääräystä pidetään aina ulosmittauskohtaisena. Määräys estää vain sen ulosmittauksen, jonka perusteella keskeytystä on haettu, jatkamisen. Ks. *Soini* LM 1963 s. 344. Näin tulkittuna keskeytysmääräys ei lainkaan rajoita uusia eksekuutiotoimia kuten uutta ulosmittausta — joka periaatteessa voi johtaa pakkomyyntiin, ellei velkoja hae uutta keskeytystä — tai velkojan saatavan huomioonottamista muun velkojan käynnistämässä eksekuutiossa. Mainittu tulkinta ei kuitenkaan mielestäni vastaa keskeytyssäännöstön ratiota: sekä kieltomääräys että keskeytymismääräys johtavat siihen, ettei kyseisen saatavan perimiseksi voida lähtökohtaisesti käynnistää uusia tai jatkaa vanhoja eksekuutiotoimia. Näin ilmeisesti myös *Kurvinen* DL 1985 s. 228.

[42] Määräyksen oikeusvaikutuksista ks. esim. *Kurvinen* DL 1985 s. 229—233.

dän siis kielteistä vastausta oikeana. Toisin sanoen ulosottomiehen on pidettävä varat hallussaan, kunnes pääasiavalitus on joko hyväksytty tai hylätty.

b. *Valvontavelvollisuus vai viran puolesta?*

Edellisen jakson alussa mainituissa kannanotoissa on pidetty selvänä, että legaaliset panttivelkojat voivat kilpailla kauppahinnasta vain valvoessaan saatavansa. Legaalisia panttioikeuksia ei — toisin kuin sopimusperäisiä — oteta viran puolesta huomioon. Yhtä selväksi on katsottu, ettei ulosmittausvaatimus koske legaalisia panttioikeuksia eikä muitakaan KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettuja saatavia: mainitut saatavat voidaan toteuttaa eksekuutiossa, vaikka kiinteistöä ei olisikaan niistä ulosmitattu.[43] Kummankaan väitteen itsestäänselvyys ei kuitenkaan ole kiistaton, mistä johtuen ne vaativat lähempää tarkastelua. Aloitan tarkastelun selvittämällä, miten vaateiden huomioonottamistapaa koskeva vallitseva kanta on perusteltavissa. Otan ensin käsiteltäväksi ulosmittausvaatimuksen ulottuvuudesta (i) ja sen jälkeen valvontavelvollisuudesta esitetyt käsitykset (ii). Tämän jälkeen pyrin arvioimaan kyseisten kahden väitteen paikkansapitävyyttä (iii).

(i). Kirjallisuudessa esitetty, vallitseva käsitys eri vaateiden huomioonottamisesta kiinteistöeksekuutiossa on tiivistettynä seuraava:

1) täytäntöönpanokulut otetaan huomioon viran puolesta,
2) korkea-asteiset pantti- ja etuoikeudet otetaan huomioon valvonnasta,[44]
3) sopimusperusteiset panttioikeudet otetaan pääoman ja vuoden koron osalta huomioon viran puolesta, korko pitemmältä ajalta on valvottava,[45]
4) kiinnitetyt käyttöoikeudet otetaan huomion viran puolesta,

---

[43] Ks. esim. *Kurvinen* DL 1974 s. 478. Erityisesti kiinteistötyöntekijän palkkasaatavan osalta ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 138.

[44] Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 423. Korkea-asteisiin etuoikeuksiin rinnastettavat sekä tässä suhteessa että ulosmittausvaatimuksen osalta ne privilegioidut maksuvaateet, joilla on aikaprioriteettia seuraava etuoikeus. Vallitseva kanta ei ota kyseisiä saatavia nimenomaisesti huomioon maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta lukuunottamatta.

[45] Poikkeuksena on kiinnitys, joka ei näy rasitustodistuksesta. Kirjallisuudessa on katsottu, ettei tällaista kiinnitystä voida ottaa viran puolesta huomioon, vaikka se olisi huutokaupan toimittajan tiedossakin. Ks. *Ollinen* I s. 166 ja *Holmbäck,* Ägarehypoteket s. 87 alaviite 1. *Tepora* (Etuoikeusjärjestyksestä s. 120 alaviite 19) kiertää ongelman katsomalla, että huutokaupan toimittajan on varmistettava, ettei kiinteistöön ole vahvistettu sellaisia kiinnityksiä, jotka eivät näy rasitustodistuksesta. Edellä viitatussa ratkaisussa KKO 1923 t. I 38 kysymys ei aktualisoitunut, sillä kiinnitystä hakenut velkoja esitti nimenomaisen maksuvaatimuksen velkojainkeskustelussa.

5) maksamattoman kauppahinnan panttioikeus otetaan huomioon valvonnasta,

6) kiinnittämättömät käyttöoikeudet otetaan huomioon valvonnasta,[46] ja

7) etuoikeudettomat saatavat otetaan huomioon valvonnasta.[47]

Järjestelmän monimutkaisuutta lisää ulosmittausvaatimus. Etuoikeudettomien saatavien kohdalla kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on vaadittu, että kiinteistö on ulosmitattu kyseisestä saatavasta.[48] Vaatimus on tulkinnalla johdettu UL 5:26.1:stä, johon sitä perusteltaessa yleensä viitataan.[49] Lopputulos on varsin yllättävä, sillä lainkohdan sanamuoto ei juuri tue tulkintaa — pikemminkin mainittu, kielellisesti hyvin vaikeaselkoinen säännös tuntuu johtavan vastakkaiseen johtopäätökseen. Kannan juuret näyttävätkin johtuvan systemaattisista lähtökohdista.

> Ulosmittausvaatimus tuodaan esiin ensimmäisen kerran Forsmanin tunnetussa kommentaarissa, joka ilmestyi välittömästi lain voimaantulon jälkeen. UL 5:26:ää kommentoidessaan *Forsman* toteaa, ettei velkojainluetteloon saa ottaa eikä kauppahinnasta maksaa kiinteistönomistajan kiinnittämättömiä velkoja, vaikka ne olisivatkin maksettavaksi tuomitut, »ellei kiinteistö ole myös niistä ulosmitattu.»[50] Vaatimus oli Forsmanin ajattelun valossa johdonmukainen: velkojainluetteloon voitiin hänen mukaansa ottaa hakijan saatavan lisäksi vain *esineoikeudet,* sillä kiinteistön pakkohuutokauppa oli esineoikeuksien haltijoiden välienselvit-

[46] Ks. *Virtanen* SPL 1971 s. 288. Periaatteessa vain KiinA 22.5 §:ssä tarkoitetut kiinnittämättömät käyttöoikeudet voivat tulla eksekuutiossa huomioonotetuiksi. Ks. *Wirilander,* Käyttöoikeus s. 209, *Ellilä,* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 310 ja *Halila-Havansi* s. 198. Kirjallisuusvaatimuksen ja hallintavaatimuksen sisällöstä ks. *Boman* (Festskrift till Henrik Hessler) s. 65—82. KiinA 22.5 §:n analogisesta soveltamisesta ks. edellä jakso 4.4.d.

Oikeuskäytännössä ratkaisussa KKO 1929 II 94 vuoden 1902 maanvuokralain mukaista kiinnittämätöntä vuokraoikeutta ei merkitty velkojainluetteloon vuokramiehen valvonnasta huolimatta. Enemmistö (kolme oikeusneuvosta) hylkäsi valvonnan yksinomaan sillä perusteella, että vuokraoikeus oli kiinnittämätön. Vähemmistön perusteena oli se, ettei vuokramiehen ollut näytetty saaneen vuokrasopimuksen nojalla aluetta hallintaansa. Identtisessä ratkaisussa KKO 1928 I 42 valvonta hylättiin pelkästään jälkimmäisellä perusteella.

[47] Säännöstä on tehty eri perustein poikkeuksia. Valvontavelvollisuutta ei esimerkiksi ole katsottu olevan, jos pakkohuutokauppa on kuulutettu kyseisestä saatavasta. Näin *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 77. *Ellilän* (Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 306) mukaan viran puolesta huomioon otetaan »saamiset, joiden suorittamiseksi kiinteistö on ulosmitattu (haunalaiset saamiset)», *Halila-Havansin* (s. 197) mukaan taas saamiset, »joiden perimistä varten kiinteistö on ulosmitattu.»

[48] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 77 ja *Halila-Havansi* s. 198.

[49] Näin *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 76. Vrt. *Ellilä,* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 310, jolla ei ole vastaavaa viittausta.

[50] Ks. *Forsman* s. 226.

tely. Ulosmittaus oli tarpeen, jotta saatava saavutti kyseisen periaatteen edellyttämän esinekohtaisuuden.[51]

KiinA 22.4 §:n kiinteistötyöntekijän palkalle antama etuoikeus ei ollut sovitettavissa sen enempää UL:n kuin Forsmaninkaan järjestelmään.[52] Kyseinen etuoikeus ei ollut esineoikeus, ja lähtökohta olisi edellyttänyt, että kiinteistön olisi oltava ulosmitattu myös palkkasaatavasta, jotta saatava voitaisiin ottaa velkojainluetteloon. Ulosmittausvaatimuksesta ei kuitenkaan kohtuussyistä haluttu pitää kiinni, sillä vaatimus olisi aiheuttanut, että kiinteistötyöntekijän olisi tullut ensin hankkia ulosottoperuste.[53] Tästä syystä UL 5:26.1 nimenomaisesti määrää, että velkojainluetteloon oli otettava saatava, joka oli suoritettava kiinteistöstä *etuoikeudella* ja joka oli huutokaupan toimittajalle ilmoitettu. Säännös toisin sanoen vapautti etuoikeustasoisen maksunsaantioikeuden ulosmittausvaatimuksesta mutta asetti sille valvontavelvollisuuden.

Vallitseva käsitys asettaa ulosmittauksen *velkojainluetteloon merkitsemisen ehdoksi.* Valvonta ei yksin riitä perusteeksi saatavan ottamiseen velkojainluetteloon. Ellei ulosmittausta ole viimeistään velkojainkeskustelussa toimitettu, valvonta on hylättävä. Toisaalta kyseisen vaatimuksen olemassaolo asettaa ulosottoviranomaiselle toimimisvelvoitteen: hänen on ryhdyttävä toimiin kiinteistön ulosmittaamiseksi myös valvotusta saatavasta. Ellei hän näin menettele, hän syyllistyy periaatteessa virkavirheeseen. Vastuun hän välttää vain silloin, kun hänelle ei ole jäänyt kohtuullista aikaa ulosmittauksen toimittamiseksi. — Käytännössä kyseiset velkojainluetteloulosmittaukset suoritetaan juuri ennen velkojainkeskustelua.[54]

Eri kysymys on, päteekö lausuttu myös päinvastaisessa suhteessa. Toisin sanoen: seuraako siitä, että kiinteistö on ulosmitattu, samalla ulosottomiehen velvollisuus ottaa *ulosmitatut saatavat viran puolesta* huomioon? Tällainen joh-

[51] Esine- ja velvoiteoikeudellisesta ajattelutavasta UL:n esitöissä ks. *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 354 alaviite 12.

[52] Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 53/1894 vp.

[53] Ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 138.

[54] Jos näin toimitettu ulosmittaus kumotaan menettelyvirheen takia, syntyy ongelma, mikä vaikutus kumoamisella on jako-osuuteen. Ulosoton vaiheet ovat, kuten edellä on todettu, lähtökohtaisesti erillisiä. Ulosmittauksen kumoamisesta ei seuraa seuraavan vaiheen eli jako-osuuden saamisen tehottomuus. Toisin sanoen velallisen on valitettava myös velkojainluettlosta. Toisaalta velkojainluettelo määrää, kuten edellä jaksossa 7.1 todettiin, jako-osuuden saajat vain negatiivisesti: luettelon lainvoimaisuus ei ehdottomasti estä ottamasta huomioon sen laatimisen jälkeen sattunutta seikkaa, jonka seurauksena velkoja menettää jako-osuutensa. Ks. *Havansi,* Vakuusoikeudellisia kirjoituksia s. 82 ss. ja *Olivecrona,* Utsökning s. 175. Tällaisenä myöhempänä oikeustosiasiana voitaneen pitää ulosmittauksen kumoamista. UL 9:1:n mukaisen kanteluvalituksen käyttöalasta valitettaessa velkojainluettelosta ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 480—481. Ks. myös edellä jakso 7.1.b, erityisesti alaviite 2.

topäätös näyttää alustavan tarkastelun perusteella oikeutetulta. UL 5:26.1 säntelee kielellisesti tulkittuna juuri sitä, mitkä saatavat on viran puolesta otettava huomioon eli merkittävä velkojainluetteloon. Lainkohdan mukaan velkojainluetteloon »merkittäköön . . . saaminen, jonka maksamiseksi omaisuus myydään.» Ilmaisu voidaan ymmärtää kahdella tavalla. *Ensinnäkin* voidaan katsoa, että sillä tarkoitetaan kaikkia saatavia, joista kiinteistö on ulosmitattu.[55] Mainitussa laajassa tulkinnassa ilmaisun piiriin kuuluvat myös saatavat, joista ulosmittaus on toimitettu kuulutuksen julkaisemisen *jälkeen*. Ainoa vaatimus on, että ulosmittaus on täytynyt toimittaa ennen velkojainkeskustelun alkua. On huomattava, että kuulutuksella ei ole UL:n järjestelmässä sellaista funktiota, ettei myöhempiä ulosmittauksia lainkaan voitaisi ottaa huomioon. Se, että mainitut saatavat merkitään *viran puolesta* velkojainluetteloon, ei millään tavoin loukkaa muiden velkojien etuja, kunhan alin hyväksyttävä tarjous määräytyy kuulutuksessa mainitun hakijasaatavan perusteella.[56]

Toiseksi myös suppea tulkinta on mahdollinen. UL 5:26.1:n ilmaus tarkoittaa suppean tulkinnan mukaan vain hakija-asemassa olevan velkojan kuulutuksessa mainittuja saatavia. Tällöin se, mitä saatavia velkojainluetteloon otetaan viran puolesta, määräytyisi samojen kriteerien perusteella kuin alin hyväksyttävä tarjous ja ns. jatkamisoikeus.[57] Suppeaa tulkintaa ei niinkään puolla kuulutuksen relevanssi — selvää on, ettei vuoden 1933 muutoksella ole merkitystä tässä suhteessa — kuin tarve luoda mahdollisimman yksinkertainen ja toimiva järjestelmä. Oikeus saatavan huomioonottamiseen viran puolesta kompensoisi samalla sitä kuluriskiä, jonka hakija-asema velkojalle aiheuttaa. Koh-

[55] Tulkinnan kannalla ovat *Ollinen* (I s. 148), *Halila* (Ulosmittaus s. 90) ja *Veronkannon käsikirja* (jakso 4.6.2.). Ollisen mukaan viran puolesta merkitään velkojainluetteloon ne saatavat, »joiden suorittamisesta kiinteistö on ulosmitattu.» *Kurvisen* (DL 1974 s. 479) kanta jää mielestäni hieman epäselväksi hänen lausuessaan: »Myös ne saatavat, jotka on velallista vastaan annetun tuomion nojalla tai ilman tuomiota ulosottokelpoisina ulosmitattu kiinteistöstä ja joilla on kiinnityksiä huonompi etuoikeus, sijoitetaan täytäntöönpanoasiakirjoista ilmenevän laatunsa mukaiseen paikkaan velkojainluettelon etuoikeusjärjestyksessä ilman, että etuoikeutta olisi erikseen vaadittava.»

Myöhemmin samassa teoksessa (I s. 197) *Ollinen* kumoaa aikaisemmin esittämänsä toteamalla, että etuoikeutta vailla olevat saatavat on, jotta ne voitaisiin ottaa huomioon, huutokauppatilaisuudessa ilmoitettava, ellei »huutokauppaa ole kuulutettu niiden suorittamiseksi.»

[56] Jos kuulutuksella ei ole vastaavaa suojafunktiota, kyseinen tulkinta on vieläkin ilmeisempi. Niinpä Ruotsissa on katsottu, että velkojainluetteloon on otettava kaikki saatavat, joista kiinteistö on ulosmitattu. Ks. *Olivecrona,* Förfarandet s. 36, *sama,* Utsökning s. 166 ja *Walin-Lorichs* s. 90 verr. 100.

[57] Tällä kannalla on *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 77 ja ilmeisesti myös *Tepora* (Etuoikeusjärjestyksestä s. 115). Ks. myös *Tepora* LM 1986 s. 842 verr. 846 ja 849.

tuuttomalta suppea tulkinta taas vaikuttaa silloin, kun velkoja ei ole voinut vaikuttaa ulosottomiehen vallankäyttöön.

Mielestäni saatavan huomioonottaminen viran puolesta voidaan ja myös on syytä erottaa hakija-asemasta. Näin ollen viran puolesta merkitään velkojainluetteloon nekin ulosmitatut saatavat, joista pakkohuutokauppaa ei ole kuulutettu. Tulkinnan hintana on valvonnan ja ulosottohakemuksen eron hämärtyminen. Kannan mukaan hakemus johtaa ulosmittaukseen ja ulosmittaus ex officio huomioonottamiseen. Valvonta taas johtaa ex officio toimitettavaan ulosmittaukseen. Hakemuksen ja valvonnan ero konkretisoituu vain silloin, kun velkoja ei saa suoritusta pakkohuutokauppahinnasta. Tällöin hakemuksen vireilläolo velvoittaa ulosottomiestä jatkamaan perintää muihin objekteihin kohdistuvana. Tuloksettomasta valvonnasta taas seuraa, että asiakirjat palautetaan velkojalle ilmoituksin, ettei saatavalle riittänyt jako-osuutta.

Omaksumani kanta aiheuttaa sen, että *jos* kiinteistö on ulosmitattu legaalista panttioikeutta nauttivasta saatavasta, saatava on viran puolesta merkittävä velkojainluetteloon. Kysymyksellä legaalista panttioikeutta nauttivan velkojan valvontavelvollisuudesta on merkitystä vain silloin, kun ulosmittausta ei ole ennen velkojainkeskustelua toimitettu.

UL:n ja Forsmanin lähtökohdan perusteella on ilmeistä, *miksi* ulosmittausvaatimus ei koske legaalisia panttioikeuksia. Esineoikeuksina legaaliset panttioikeudet voitiin ottaa ilman edeltävää ulosmittausta velkojainluetteloon. Epäselvää lähtökohdan valossa ja UL 5:26.1:ää kielellisesti tulkittaessa on enintään, jäävätkö ne legaaliset maksuunsaantioikeudet, joihin ei liity etuoikeutta (UL 5:26.1:n neljäs lause) tai jotka eivät ole luokiteltavissa panttioikeuksiksi (UL 5:26.1:n kolmas lause), ulosmittausvaatimuksen piiriin. Positiivisesta oikeudesta, sen tulkinnasta riippuu, sisältyykö oikeusjärjestykseen mainittuja maksunsaantioikeuksia. Jos jätevesimaksua ja katumaksua pidetään etuoikeudettomina, kysymys aktualisoituu muun muassa niiden kohdalla. Olen edellä[58] lähtenyt siitä, että kyseiset maksut ovat korkea-asteisesti etuoikeutettuja. Jos etuoikeus evätään, joudutaan ratkaisemaan, voidaanko kyseiset maksut ottaa velkojainluetteloon ilman ulosmittausta, toisin sanoen koskeeko ulosmittausvaatimus kyseisiä saatavia. Looginen välttämättömyys ulosmittausvaatimus ei ole. UL 5:26.1:n panttioikeuskäsitteelle voidaan mielestäni antaa niin laaja tulkinta, että se käsittää tässäkin tapauksessa KML:n ja JVML:n erityislaatuiset, esinekohtaiset maksunsaantioikeudet.[59]

---

[58] Ks. jakso 3.7.a.ii. Vrt. *Tepora* LM 1986 s. 851 alaviite 44.

[59] Panttioikeuskäsitteen laajentavasta tulkinnasta ks. *Helander* s. 36.

(ii). Legaalisia panttioikeuksia koskee vallitsevan kannan mukaan ehdoton valvontavelvollisuus. Kannan ehdottomuus johtaa sen perusteiden etsimiseen. UL:n esitöihin ei perusteluja sisälly, joten vastausta on etsittävä kirjallisuuden kannanotoista. Valvontavelvollisuutta on perusteltu lakonisesti sillä, että ulosottomies *ei voi muutoin tietää legaalista panttioikeutta tai korkeaasteista etuoikeutta nauttivasta saatavasta.*[60] Perustelu on lähinnä luettavissa tosiasiakuvaukseksi. Riidatonta nimittäin on, että kysymys 'valvontavelvollisuus vaiko viran puolesta' ei voi konkretisoitua muulloin kuin silloin, kun privilegioitu maksunsaantioikeus tulee ulosottomiehen tietoon.[61] Kannanotolla onkin voitu tarkoittaa pelkästään sitä, ettei ulosottomiehellä ole viran puolesta velvollisuutta ryhtyä *selvittämään,* kohdistuuko myytävään kiinteistöön mahdollisesti kyseisiä maksunsaantioikeuksia. Perustelu ei riitä selittämään, *miksi* velkojalta on edellytettävä muodollista maksuvaatimusta eli valvontaa silloinkin, kun ulosottomies jo tietää hänen maksunsaantioikeudestaan.[62]

Vallitsevan kannan mukaan ulosottomiehen tietoisuudella on oikeudellista merkitystä eräässä toisessa suhteessa. UL 5:21.2:n mukaiset erillisilmoitukset on lähetettävä myös legaalista panttioikeutta tai korkeaasteista etuoikeutta nauttiville velkojille.[63] Laiminlyönti aiheuttaa lähtö-

[60] Näin esim. *Kurvinen* DL 1974 s. 479. Kannanottoa arvosteltaessa on otettava huomioon, että UL 5:26.1 tekee eron panttioikeutta ja etuoikeutta nauttivien saatavien osalta. Ensiksimainitut otetaan huomioon viran puolesta, jos ne ilmenevät huutokaupan toimittajan hallussa olevista asiakirjoista. Jälkimmäiset on säännöksen sanamuodon mukaan valvottava, vaikka ne täysin yksiselitteisesti ilmenevät esimerkiksi velalliselta UL 4:23:n perusteella hankitusta aineistosta.

[61] Kysymys herää kahdessa tapauksessa. Ensinnäkin ulosottomiehen on ratkaistava kysymys silloin, kun velkoja ei esitä mitään maksuvaatimusta eksekuutiossa — toisin sanoen ei lainkaan reagoi. Toiseksi ulosottomies joutuu ottamaan kantaa kysymykseen silloin, kun maksuvaatimus esitetään, mutta se ei täytä valvonnan muodollisia edellytyksiä. Jälkimmäisessä tapauksessa valvonta hylätään tai jätetään tutkimatta ja erikseen joudutaan ratkaisemaan, onko saatava, sen tultua nyt ulosottomiehen tietoon, viran puolesta merkittävä velkojainluetteloon.

[62] Ulosottomies voi saada legaalisen panttioikeuden tietoonsa joko omistaja-velalliselta (UL 4:23) tai kirjaamisviranomaisen tiedostoista (UL 5:17). Säännöksiä huutokaupan toimittajan velvollisuudesta erityisiin tiedusteluihin UL:ssa ei ole. Ks. *Tepora* LM 1986 s. 848 ja 850. UL 4:23:n (867/84) mukaan ulosottomiehen on »tarvittaessa» vaadittava velalliselta ne asiakirjat, jotka antavat selvitystä rasitteesta, nautintaoikeudesta tai oikeudesta tuloon tai muuhun etuuteen, mikä omaisuudesta on suoritettava. Ennen vuoden 1984 lainmuutosta kyseinen velvollisuus oli ehdoton. Muutosta ei lähemmin perusteltu. Ks. HE 1984:161 s. 10. Selvää kuitenkin on, että se merkitsi tiedonhankinnan painopisteen siirtymistä julkisiin rekistereihin, jollaisena UL pitää vanhakantaisesti vain kiinnitysrekisteriä.

[63] Näin esim. *Tepora,* Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa s. 55—56 ja *sama* LM 1986 s. 850—851.

kohtaisesti huutokaupan pätemättömyyden.[64]

Säännön soveltaminen legaalisiin panttioikeuksiin ei ole helppoa. Usein vasta velkojainkeskustelussa voidaan luotettavasti todeta, mitä maksunsaantioikeuksia myytävään kiinteistöön kohdistuu. Erillisilmoitusten lähettäminen edellyttäisi kuitenkin tiedonsaantia jo kuulutusvaiheessa. Huutokauppakäytännössä ongelma on ratkaistu siten, että ilmoitus lähetetään niille velkojille, joilla *saattaa* olla kyseisiä saatavia.

UL 5:21.2 vaatii ilmoitusten lähettämistä vain, jos huutokaupan toimittaja tuntee (velkojan ja) velkojan asuinpaikan. Huutokaupan toimittajan katsotaan tuntevan rasitustodistuksesta ja UL 4:23:n asiakirjoista ilmenevät saatavat ja niiden velkojat. Näin ollen laiminlyönti lähettää ilmoitus mainitulle velkojalle johtaa huutokaupan pätemättömyyteen, mikä on saatettavissa voimaan valitusteitse.

(iii). On vaikea nähdä syitä, joilla olisi riitautettavissa vallitseva käsitys siltä osin kuin se on luopunut vaatimasta kiinteistön ulosmittaamista legaalista panttioikeutta nauttivasta saatavasta. Ulosmittausvaatimuksen perustelut ovat mielestäni jo lähtökohtaisesti virheelliset rakentuessaan vanhentuneelle esineoikeus-velvoiteoikeus jaottelulle. Ulosmittaus ei ole relevantti sen enempää muiden velkojien kuin velallisenkaan suojajärjestelmässä. Velallisen oikeussuojan kannalta riittävää on, että hän voi riitauttaa velkojan valvonnan tai tämän saatavan viran puolesta huomioonottamisen joko väitteellä tai takaisinsaannilla (UL 6:14).

Sen sijaan on aihetta analysoida lähemmin väitettä, ettei legaalisia panttioikeuksia voida ottaa velkojainluetteloon viran puolesta. Otan tarkasteltavaksi käytännössä useimmiten esiintyvän tilanteen, jossa legaalinen panttioikeus on informatiivisen kirjaamisen piirissä ja käy ilmi hankitusta rasitustodistuksesta. Mainitussa tapauksessa teknistä tai käytännöllistä välttämättömyyttä vallitsevasta kannasta kiinnipitämiseen ei ole. Kuitenkin on Ruotsin oikeudessa sekä vuoden 1877 UL:n että FfL:n ja UB:n voimassaollessa kategorisesti oletettu, että legaaliset, korkeaa etuoikeutta nauttivat panttioikeudet on valvottava silloinkin, kun ne ilmenevät rasitustodistuksesta.[65] Tulkinta näyttää vastaavan myös kotimaisen, erityisesti vanhemman kirjallisuuden lausumattomaksi jäänyttä kantaa — kyseistä tilannetta ei ole asetettu erityisasemaan.

Tulkinta on kielellisesti yllättävä, sillä UL 5:26.1:n sanamuoto pikemminkin tukisi käsitystä, että saatavat, joista kiinteistö hankittujen *asiakirjojen*[66]

[64] Näin esim. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 35.

[65] Näin *Lamm* s. 64, *Olivecrona,* Förfarandet s. 36 ja *Gregow* s. 194. Oikeuskäytännöstä ks. NJA 1910 s. 194.

[66] UL 5:26.1 viittaa UL 5:16:n ja 17:n nojalla hankittuihin asiakirjoihin. UL 5:16 puolestaan viittaa UL 4:23:n nojalla velalliselta hankittuihin asiakirjoihin. UL 5:16 koskee to-

mukaan on kiinnitetty tai muutoin panttina, otetaan huomioon viran puolesta. Tulos on myös epäjohdonmukainen, sillä toisaalta rasitustodistuksessa mainitsemiselle on annettu ratkaiseva merkitys: esimerkiksi velkakiinnitystä, joka tyypiltään on viran puolesta huomioonotettava, ei kuitenkaan voida vallitsevan kannan mukaan merkitä velkojainluetteloon ilman valvontaa, jos kiinnitys puuttuu rasitustodistuksesta.

Vallitseva tulkinta perustuu UL:n esitöihin. Esityöt toteavat, että UL 5:26.1:n tarkoittamiin, viran puolesta velkojainluetteloon merkittäviin saataviin, joista kiinteistö asiakirjojen mukaan on kiinnitetty tai panttina, ei saa lukea »esim. kiinteistöstä suoritettavia ulostekoja eikä muita samantapaisia maksuja»: mainitut suoritukset saavat oikeuden maksuun ulosmitatusta omaisuudesta ainoastaan sillä ehdolla, että ne ilmoitetaan huutokaupan toimittajalle.[67] Kyseisen kannan toistavat ilman omia perusteluja *Forsman* ja *Wrede*.[68]

On epävarmaa, mitä mainitulla esityölausumalla on tarkoitettu. Lausuma on lisäksi esitetty käsiteltäessä UL 5:26.2:ää eli tavallaan väärässä yhteydessä. Luultavinta on, että sillä on tarkoitettu klassisia kiinteistösuoritteita, joiden osalta eksekutiivisen toteuttamiskelpoisuuden ratkaisee erääntyminen. Koko maksunsaantioikeuden huomioonottaminen oli jo käsitteellisestikin mahdotonta, ja asiakirjoista ei yleensä voitu päätellä, oliko jo erääntyneitä maksueriä suorittamatta. Oli siis johdonmukaista asettaa lähtökohdaksi velkojan maksuvaatimus. Samaan tulokseen päästään myös systemaattisin perustein. Kiinteistösuoritteen ei katsottu aiheuttavan kiinteistön panttinaoloa[69], joten UL 5:26.1 sulkeutui pois jo muodollisin perustein: kiinteistö ei ollut *panttina* kiinteistösuoritteen yksittäisistä maksueristä, ja etuoikeustasoisia velkojaprivilegioita koskee lainkohdan kirjaimellisesti tulkittuna ehdoton valvontavaatimus.

Jälkimmäinen perustelu putoaa itsestään pois. Lainsäädännössä on siirrytty selkeään panttioikeusterminologiaan, ja eräät kertasuoritustyyppiset legaaliset panttioikeudet rinnastuvat funktionaalisestikin saataviin, joista kiinteistö on kiinnitetty. Sen sijaan ensiksimainittu perustelu pitää pääosin edelleenkin paikkansa. Siitä, että julkinen rekisteri ilmoittaa saatavan tai se käy ilmi velalliselta saaduista asiakirjoista, ei vielä voida päätellä, onko saatava edelleen olemassa.[70] Voi sattua, että kiistatta olemassaoleva saatava ei ole erääntynyt, jol-

sin muodollisesti vain sitä tilannetta, että huutokaupan toimittaja ei ole ulosmitannut kiinteistöä. Mitään epäselvyyttä, etteikö UL 4:23:n nojalla hankittu aineisto ole myös huutokaupan toimittajan huomioonotettavissa, ei kuitenkaan ole.

[67] Näin lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 80/1894 vp.

[68] Ks. *Forsman* s. 227 ja *Wrede,* Ulosottotoimi s. 417 ja 423.

[69] Ks. edellä jakso 2.1.c.

[70] Tämä on ollut kirjallisuudessa yksi perustelu sille, miksi huutokaupan toimittajan

loin — jos se kuuluu UL 5:50.1:n ensimmäisen lauseen soveltamisalaan — sitä ei voida eksekuutiossa toteuttaa.[71] Koska käytännössä tavallisin kirjattu legaalinen panttioikeus liittyy julkisiin lainoihin, UL 5:50.1:n tulkinta heijastuu välillisesti myös siihen, mitä panttioikeuksia voidaan viran puolesta ottaa huomioon. Jos lähdetään siitä, että huutokaupassa voidaan toteuttaa vain erääntyneet vuotuismaksut — ja koko laina, jos velkoja käyttää ennakkoeräännyttämis- tai irtisanomisoikeuttaan — on johdonmukaista, että lainaa ei miltään osin oteta huomioon viran puolesta velkojainluetteloa laadittaessa.[72] Rasitustodistuksen sisältämän informaation perusteella ei voida ratkaista, miltä osin laina on eksekutiivisesti toteuttamiskelpoinen ja miltä osin ei. Jos taas lainoihin sovelletaan UL 5:50.1:n toista lausetta, ei ole estettä ottaa koko lainaa velkojainluetteloon viran puolesta — sillä, onko laina erääntynyt, ei tässä vaihtoehdossa ole merkitystä. Sen sijaan niitä kertasuoritustyyppisiä legaalisia panttioikeuksia, jotka jäävät yksiselitteisesti UL 5:50.1:n ensimmäisen lauseen soveltamisalaan, ei voida merkitä velkojainluetteloon, ellei myös saatavan erään-

---

tiedossa olevaa maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta ei voida viran puolesta ottaa huomioon. Ks. *Caselius* LM 1927 s. 204 ja *Ollinen* I s. 161. Selvitysvaikeuksiin viittaa myös vallitsevalla kannalla oleva *Tepora* (Etuoikeusjärjestyksestä s. 160), joka lisäksi käyttää niitä perusteena, miksei myöskään riidatonta ja huutokaupan toimittajan tiedossa olevaa maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta voida merkitä velkojainluetteloon. Muunlainen menettely johtaisi oikeudenhaltijain erilaiseen kohteluun, mikä aiheutuu tietojensaamisen epävarmuudesta.

Viimeksimainittu perustelu ei sellaisenaan mielestäni ole oikea. UL asettaa useissa kohdin oikeudenhaltijat eriarvoiseen asemaan riippuen siitä, onko kyseinen oikeus ulosottoviranomaisen tiedossa. Erimerkiksi käteispanttina oleva esine myydään pantinhaltijan oikeus säilyttäen tai hänelle tarjotaan lunastus, jos panttioikeuden olemassaolo tunnetaan. UL 1:4:n (867/84) mukaan ulosottomiehen ja avustavan ulosottomiehen välinen toimivalta määräytyy sen mukaan, tiedetäänkö ulosmitatun omaisuuden olevan pantti- tai pidätysoikeuden nojalla velan vakuutena. Avustavan ulosottomiehen toimet eivät ole pätemättömiä pelkästään siksi, että myöhemmin havaitaan, että esineeseen kohdistuikin lainkohdassa tarkoitettu vakuusoikeus.

Ruotsissa vuoden 1877 UL 127 § rinnasti epäilyksittä asiakirjoista ilmenevän maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden kiinnitettyihin velkoihin. Rinnastus tapahtui myös koron osalta: maksamattomalle kauppahinnalle laskettiin samoin kuin kiinnityksillekin yhden vuoden korko ex officio. Ks. *Trygger* s. 398—401.

[71] Ks. *Halila,* Ulosmittaus s. 91, jonka mukaan velkojainluettelon kolmanteen etuoikeusryhmään merkitään »(e)rääntyneet *verot* ja *maksut,* jotka *kiinteistörasitteina* ovat ulosmitatusta kiinteistöstä meneviä. Näistä rasitteista on useita lueteltu KiinA 22,4 §:ssä.» Lainaus osoittaa Halilan ajatelleen ensimmäisen lauseen ydinalueen klassisia kiinteistösuoritteita. Sama kannanotto on *Halila-Havansin* teoksessa (s. 198).

[72] Sen sijaan edellä omaksutun kannan mukaan ostohalukkaille on ilmoitettava lainan 'siirtymisestä' ostajan vastattavaksi.

tyminen ilmene asiakirjoista. Klassiset kiinteistösuoritteet eivät UL:n esitöiden perusteella voi miltään osin tulla merkityksi velkojainluetteloon viran puolesta.

Vallitsevaa kantaa voidaan myös perustella sillä, että kirjaamisviranomaiselta puuttuu tutkimisvelvollisuus informatiivisessa kirjaamisessa. Näin ollen panttioikeuden ilmeneminen rasitustodistuksesta ei osoita, että panttioikeuden tosiseikasto olisi varmuudella olemassa.[73] Samanlaista etukäteiskontrollia kuin mikä on olemassa kiinnitettyjen saatavien kohdalla ei tapahdu: kirjaamismerkintä ei luo presumptiota tosiseikaston toteutumisesta. On siis perusteltua asettaa säännöksi, että legaalisen panttivelkojan on esitettävä maksuvaatimus ja osoitettava saatavansa olemassaolo. Näin valvontavelvollisuus kytkeytyy funktionaalisesti velkojan näyttövelvollisuuteen. Tässä tutkimuksessa olen edellä jaksossa 4.3 katsonut, että tutkimisvelvollisuus ulottuu rajoitettuna myös informatiiviseen kirjaamiseen. Presumptio on siis olemassa myös legaalisten, rasitustodistuksesta ilmenevien panttioikeuksien kyseessäollen.[74]

Esitetty osoittaa, ettei ole teoreettista tai käytännöllistä estettä katsoa, että julkiset lainat otetaan viran puolesta huomioon, jos lainoihin sovelletaan selvitysperiaatetta lukemalla kyseiset lainat UL 5:50.1:n toisen lauseen tarkoittamiin saataviin. Tällöin laina on paitsi valvottavissa täysimääräisenä myös otettavissa viran puolesta täysimääräisenä velkojainluetteloon, jos se ilmenee rasitustodistuksesta. Mainittu tulkinta onkin saanut perustellusti kannatusta uudemmassa kirjallisuudessa.[75]

Viran puolesta huomioonottaminen edellyttää jälkikäteen tapahtuvaa kontrollia. Sopimusperusteisten panttioikeuksien kohdalla kontrolli tapahtuu varojen noston yhteydessä. UL 6:18.2:n mukaan velkojan on vuoden kuluessa huutokaupan lainvoimaiseksi tulosta esitettävä saamistodiste ja vaadittava jako-osuutta; ellei vaatimusta esitetä, jako-osuus joutuu siihen toissijaisesti oikeutetuille.[76] Velallinen voi vielä tässä vaiheessa kiistää velkojan vaatimuksen ja

[73] Toisaalta on ilmeistä, että jos katsotaan, että rasitustodistuksesta ilmenevät legaaliset panttioikeudet otetaan ex officio huomioon, kirjaamistuomarille on asetettava tutkimisvelvollisuus myös informatiivisessa kirjaamisessa.

[74] Toinen praktispainotteinen perustelu on, ettei rasitustodistustietojen nojalla pystytä selvittämään, paljonko lainasta on eksekuutiohetkellä todellisuudessa suorittamatta. Kirjausmerkintä nimittäin osoittaa vain lainan *alkuperäisen* määrän.

[75] Näin *Havansi,* Esinevakuudet s. 386, joka toteaa: »UL 5:26.1 näet osoittaa, että huutokaupan toimittajan on ex officio merkittävä velkojainluetteloon kaikki rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset ja legaaliset panttioikeudet.» Olen valmis ulottamaan kyseisen säännön myös niihin legaalisiin panttioikeuksiin, jotka ilmenevät UL 4:23:n mukaisista ulosottomiehen haltuunottamista asiakirjoista.

[76] Ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 386 ja 398 ja *Halila-Havansi* s. 218—221. Ks. myös *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 127—128.

turvautua takaisinsaantiin.[77]

Menettely on ongelmitta sovellettavissa myös julkisiin lainoihin, joita hakiessaan velallinen joutuu muodossa tai toisessa antamaan UL 6:18:n tarkoittaman saamistodisteen. Saamistodisteen esittämällä velkoja voi osoittaa oikeutensa jako-osuuteen.[78] UL 6:14:n takaisinsaantikanne ei tosin sellaisenaan ole velallisen käytettävissä, vaan hänen on turvauduttava perustevalitukseen. Näin ollen ei ole myöskään praktisia esteitä julkisten lainojen huomioonottamiseen ex officio.

> Eräistä lainoista ei laadita UL 6:18:n vaatimukset täyttävää saamistodistetta. Esimerkiksi MPL:n mukaisia varoja haetaan metsänparannuslautakunnilta lomakkeella »Metsänparannussuunnitelma ja rahoitushakemus», joka ei sisällä minkäänlaista omistajan sitoutumista *lainan* takaisinmaksuun.[79] Jälkikontrollia ei siis voida perustaa UL 6:18:ään.
>
> Ellei velallinen esitä selvitystä ex officio velkojainluetteloon otetun metsänparannuslainan nykyisestä määrästä, saatava on merkittävä velkojainluetteloon sen suuruisena kuin se rasitustodistuksen mukaan on.[80] Koska jälkikontrollisäännökset eivät tule sovellettaviksi, koko jako-osuus tilitetään kantavalle viranomaiselle. Kantoviranomainen pystyy oman kirjanpitonsa nojalla selvittämään lainan määrän palauttaen ylijäämän ulosottomiehelle, joka jakaa sen toissijaisille saajille.[81]

Julkisten lainojen ottamisesta velkojainluetteloon — joka on siis seuraus niiden pääsystä mukaan selvitysperiaatteen piiriin — ei kuitenkaan vielä välttämättä seuraa, että velkoja *joutuu todella ottamaan vastaan ennenaikaisen maksun*. Lainat voidaan rinnastaa myös vastattavaksiottamisen suhteen kiinnitettyihin velkoihin.[82] Mainittuihin lainoihin sovelletaan velkojan pysyttämis-

---

[77] Näin *Havansi* mt. s. 398.

[78] Saamistodisteen esittämisvaatimus on perusteltavissa kahdella tavalla. Ensinnäkin saamistodiste osoittaa velkasuhteen olemassaolon ja pätevyyden. Toiseksi saamistodiste osoittaa — edellyttäen että siihen tehdään asianomaiset merkinnät — velan eksekuutiohetkisen määrän, mikä kuoletuslainoissa voi erittäin suuresti poiketa velan alkuperäisestä määrästä. VKL:ia ei kuitenkaan ole koordinoitu ulosottolainsäädännön suhteen, sillä VKL ei edellytä lyhennysmerkintöjä. Näin ollen velan määrän kontrollointi jää faktisesti velallisen tehtäväksi. Saamistodisteen merkitystä käsitellään lähemmin seuraavassa jaksossa (c).

[79] Sen sijaan omistaja kylläkin sitoutuu huolehtimaan taimikon hoidosta uhalla, että avustus ja laina voidaan määrätä takaisinmaksettavaksi. Lisäksi hän ilmoittaa olevansa tietoinen, että hänen tilansa on panttina metsänparannuslainan maksamisesta.

[80] Käytännössä tarkoituksenmukaisinta tietenkin on, että ulosottomies tarkistaa lainan nykyisen määrän kantoviranomaiselta, vaikka kyseisenlainen tarkistusrutiini ei hänelle periaatteessa kuulukaan.

[81] Näin on menetelty muun muassa edellä jaksossa 6.3.d mainitussa metsänparannusasiassa n:o 707476/10047 ym.

[82] Ks. jäljempänä jakso 7.4.b, jossa puollan tällaista tulkintaa.

oikeuden osalta samoja sääntöjä kuin sopimusperusteisiin panttioikeuksiin. Koska julkinen laina säännönmukaisesti on alimman hyväksyttävän tarjouksen *sisällä,* laina siirtyy ostajan vastattavaksi, ellei velkoja vaadi maksua.[83] Erona nykyiseen menettelyyn on vain se, että laina siirtyy ostajan vastattavaksi — ei enää tosiasiallisesti kauppahinnan lisäksi — vaan kauppahinnan vähennyksenä. Näin kantoviranomaisen ei ole pakko ottaa vastaan maksua, jos se katsoo, ettei kertaperintä ole lainan sosiaalisen luonteen tai kansantaloudellisen merkityksen takia paikallaan.[84]

Lausuttu koskee myös maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta, johon samoin sovelletaan selvitysperiaatetta. Kauppahinnan erääntymättömyys ei estä sen eksekutiivista toteuttamista; samoin jälkikontrollin olemassaolo ja jako-osuuden toissijaisten saajien määrääminen puoltavat panttioikeuden huomioonottamista viran puolesta. Ei-olemassaolevan kauppahintasaatavan virheellinen merkitseminen on seurauksiltaan huomattavasti vähämerkityksellisempi kuin olemassaolevan saatavan poisjättäminen velkojainluettelosta sen luulotellun epävarmuuden takia.

c. *Valvonnasta*

(i). UL:n järjestelmässä velkojan muodollisella maksuvaatimuksella eli valvonnalla on suuri merkitys. Lain säännökset valvonnasta, erityisesti sen muodosta, ovat kuitenkin niukat. UL 5: 26.1:n mukaan saatava on joko (velkojain)keskustelussa tai sitä ennen kirjallisesti huutokaupan toimittajalle ilmoitetta-

[83] Poikkeuksena on tapaus, jossa hakijana on toinen korkea-asteista etuoikeutta nauttiva velkoja. Laina joutuu tällöin alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle.

Mahdollinen — ainakin teoriassa — on myös tulkinta, jonka mukaan lainoihin liittyvää panttioikeutta kohdellaan eksekutiivista toteutettavuutta ajatellen kiinnityspanttioikeutena ja vastattavaksiottamista ajatellen kiinteistösuoritteena. Toisin sanoen: laina voidaan ottaa kokonaisuudessaan velkojainluetteloon, mutta se tulee aina käteisellä suoritetuksi. Näin on menetelty muun muassa edellä mainitussa metsänparannusasiassa n:o 707476/10047. Mielestäni eksekutiivinen toteutettavuus ja vastattavaksiottaminen muodostavat funktionaalisen kokonaisuuden, jossa tulisi noudattaa yhdenmukaisia sääntöjä. Tästä syystä hylkään mainitun tulkinnan.

[84] Ks. edellä alaviite 26. Ne kertasuoritustyyppiset legaaliset panttioikeudet, jotka rinnastetaan erääntymisvaatimuksen osalta klassisiin kiinteistösuoritteisiin, eivät voi — kuten jäljempänä tullaan toteamaan — siirtyä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Toisin sanoen: niiden huomioonottaminen viran puolesta merkitsee samalla maksun suorittamista. Koska legaalinen panttioikeus on perimiskeino ja saatava on erääntynyt, ei maksun vastaanottaminen periaatteessakaan ole haitta velkojalle. Vaateen kontrollointi voidaan suorittaa UL 6:18:ää analogisesti soveltaen. Ellei saatavasta ole saamistodistetta, velkojan on esitettävä muu selvitys jako-osuutta nostaessaan.

va. UL 5: 32 sisältää vuonna 1939 lisätyn erityissäännöksen kiinnittämättömän vuokraoikeuden valvonnasta: vuokraoikeus, josta kiinteistö on, kuten erikseen on säädetty vastaava, merkitään velkojainluetteloon, jos se on velkojainkeskustelussa tai sitä ennen kirjallisesti huutokaupan toimittajalle ilmoitettu.[85] Huomioonotettavat vuokraoikeudet ja niiden nauttima etuoikeus ilmenevät KiinA:een vuonna 1909 lisätystä 22.5 §:stä.

Säännösten niukkuus aiheuttaa useita ongelmia. Epäselvää on jo, asettavatko säännökset mitään muotovaatimuksia ja koskeeko ainoa muotovaatimukselta vaikuttava määräys ennen velkojainkeskustelua tapahtuvan valvonnan *kirjallisesta muodosta* kaikkia saatavia. Säännöksistä ei myöskään ilmene, mikä on muotovaatimuksen laiminlyönnin seuraus. Onko esimerkiksi suullinen ennakkovalvonta jätettävä muotovirheellisenä tutkimatta?

Forsmanin kommentaarista lähtien on kirjallisuudessa pidetty selvänä, että UL 5: 26.1 sisältää kaikkien saatavien ennakkovalvontaa koskevan muotomääräyksen.[86] Muotomääräyksen laiminlyönnin oikeusseuraamuksiin ei ole nimenomaisesti otettu kantaa, joskin lausumat viittaavat siihen, että muotosäännöstä on pidetty varsinaisena. Muotovirhe aiheuttaa ennakkovalvonnan pätemättömyyden.

Muotovaatimus edellyttää kirjallisesti tapahtuvaa valvontaa. Vaatimuksen on yleensä katsottu sisältävän, että oikeustoimesta on laadittava asiakirja.[87] Muotovaatimuksen lähempi sisältö oli esillä Vaasan hovioikeuden ratkaisussa 24. 2. 1981 (U 80/73), johon korkein oikeus ei myöntänyt muutoksenhakulupaa. Ratkaisussa piirimetsälautakunnan edustaja valvoi ennen velkojainkeskustelua YksMetsäL 18 §:n mukaisia metsän uudistamiskustannuksia. Valvonta tapahtui suullisesti edustajan samalla jättäessä ulosottomiehelle otteen katselmuspöytäkirjasta ja otteen lautakunnan kokouspöytäkirjasta. Huutokaupan toimittaja hyväksyi valvonnan ja merkitsi saatavan riidattomana velkojainluetteloon. Kiinnitysvelkoja valitti velkojainluettelosta muun muassa sillä perusteella, etteivät jätetyt pöytäkirjanotteet täyttäneet UL 5: 26.1:n vaatimusta kirjallisesta valvonnasta, koska niissä ei ollut ollut esimerkiksi mainintaa saatavien valvomisesta tai viittausta yksilöityyn huutokauppaan. Valitus hylättiin kaikissa oikeusasteissa. Lopulliseksi jääneissä ulosotonhaltijan laatimissa perusteluissa todettiin lyhyesti, että lautakunnan katselmus- ja kokouspöytäkirjojen jättämistä »valvontatarkoituksessa» oli pidettävä UL 5: 26.1:ssä tarkoitettuna kirjallisena ilmoituksena.

[85] Ks. *Virtanen* SPL 1971 s. 288.

[86] Ks. *Forsman* s. 227, *Wrede,* Ulosottotoimi s. 412, *Halila,* Ulosmittaus s. 87 ja *Havansi,* Esinevakuudet s. 384. Vrt. Ruotsin osalta *Olivecrona,* Förfarandet s. 36.

[87] Näin PK 17: 3:n tulkinnan osalta *Aarnio,* Perillisen oikeusasemasta s. 315.

Ratkaisu antaa aihetta lukuisiin huomautuksiin. Ensinnäkin se näyttää vastaavan kirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja, että vaatimus kirjallisesta valvonnasta koskee myös legaalisia panttioikeuksia, joskin ratkaisua tulkittaessa on otettava huomioon, että kyseisten metsänuudistuskustannusten sivullissitovuus (eli panttioikeus) on epävarma.[88] YksMetsäL 18 § on kielellisesti etuoikeusnormi. Edelleen ratkaisun perusteluista on pääteltävissä, että huutokaupan toimittajan tietoisuus sinänsä ei velvoittanut häntä merkitsemään saatavaa velkojainluetteloon: jos ulosottomies olisi velvollinen ottamaan ex officio huomioon tietoonsa saamansa legaaliset panttioikeudet, vaatimus kirjallisesta valvonnasta jäisi merkityksettömäksi — velkoja voisi vapaamuotoisellakin ilmoituksella saattaa legaalisen panttioikeuden huutokaupan toimittajan tietoon. Jos ratkaisussa on lähdetty kustannusten panttioikeudesta, se vahvistaa muutoinkin ilmeisen olettaman, että huutokaupan toimittaja voi viran puolesta merkitä velkojainluetteloon vain velalliselta ja rekisteriviranomaisilta saamastaan aineistosta ilmenevät panttioikeudet.[89]

Toiseksi ratkaisu osoittaa havainnollisesti, että vaatimuksella kirjallisesta valvonnasta ei ole samaa sisältöä pakkohuutokaupassa ja konkurssissa. KS 24.1 §:n vaatimusta kirjallisesta valvonnasta on perinteisesti tulkittu siten, että valvonta edellyttää saatavan ja konkurssin yksilöivää valvontakirjelmää.[90] Muotovirhe aiheuttaa valvonnan hylkäämisen. Kiinteistöeksekuutiossa muotovaatimus on saanut olennaisesti lievemmän sisällön. Valvontakirjelmän funktio on siirrettävissä asiakirjoille, joiden alkuperäisenä tarkoituksena on todistaa saatavan olemassaolo (eli todisteluasiakirjoille) tai jotka osoittavat velkojan edustajan valtuutuksen.[91] Konkurssissa taas todisteluasiakirjoilla, jotka voidaan liittää valvontakirjelmään, ei ole merkitystä arvioitaessa, täyttääkö valvonta KS 24 §:n muotovaatimukset.[92]

[88] Ks. edellä jakso 3.7.c.

[89] Tämä päätelmä ei ole aukoton, sillä velkojan privilegion luokittelu etuoikeustasoiseksi saattaa sen automaattisesti valvontavaatimuksen piiriin. Etuoikeutettujen saatavien osalta UL 5: 26.1 ei anna merkitystä sille, ilmeneekö saatava lainkohdan tarkoittamista asiakirjoista.

[90] Ks. *Halila,* Konkurssioikeuden pääpiirteet s. 40, *Ovaska,* Konkurssikäsikirja s. 92 ja *Aalto* (Konkurssi- ja ulosotto-oikeutta) s. 23. Ks. myös KM 1978: 37 s. 87—88.

[91] Vastaava funktion siirto on välistä hyväksytty myös konkurssissa. Näin on tapahtunut ratkaisussa KKO 1985 II 15, jonka vuosikirjaselostus on otsikoitu seuraavasti: Saamista ei tosin voitu valvoa velkojainkeskustelussa, mutta kun velkoja oli sittemmin paikalletulopäivänä suullisesti viitannut velkojainkuulustelussa jätettyyn, valvontatilaisuudessakin oikeudessa esillä olleeseen valvontakirjelmään ja uudistanut sen sisällön valvonnaksi konkurssissa, valvonta katsottiin tehdyksi KS 24 §:n 1 mom:ssa säädetyssä järjestyksessä.

[92] Ks. *Ovaska* mt. s. 93.

Vaatimus ennakkovalvonnan kirjallisesta muodosta ei ole ainoa valvonnalle asetettu muotovaatimus. Kirjallisuudessa on *Wrede* eräiden legaalisten panttioikeuksien ja korkea-asteisten etuoikeuksien kyseessäollessa katsonut, että velkojan on esitettävä riittävä selvitys saatavastaan, jotta se voidaan ottaa velkojainluetteloon, eräiden kohdalla taas riittää hänen mukaansa yksinkertainen ilmoitus.[93]

Wrede joutuu ilmeisiin vaikeuksiin määritellessään, mitkä saatavat kuuluvat näyttövaatimuksen piiriin. Esimerkiksi kiinteistötyöntekijän on hänen mukaansa tehtävä todennäköiseksi KiinA 22.4 §:n tunnusmerkistö.[94] Julkisten maksujen osalta velkojan on myös osoitettava todennäköisiä syitä — erikseen Wrede mainitsee maanjakomaksut, jotka on osoitettava julkisin asiakirjoin. Valtiolle ja kunnalle tulevien ja muiden suoritusten, jotka mainitaan KiinA 22 §:ssä, kohdalla yksinkertainen ilmoitus on yleensä riittävä. Jos kyseessä on maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, on se todistettava asiakirjoilla, lähinnä sillä kiinteistön kauppakirjalla, johon mainittu oikeus perustuu.[95]

Wreden lausuman näennäinen ristiriitaisuus johtunee osittain siitä, että hän ei erota privilegiotosiseikaston osoittamiseen vaadittavaa näyttöä siitä selvityksestä, joka on esitettävä itse saatavasta (sen määrästä) ja sen pätevyydestä. Tosiseikastonäytölle voidaan asettaa suuremmat vaatimukset kuin saatavanäytölle: velkojan on periaatteessa pystyttävä osoittamaan tai tekemään todennäköiseksi, että hänen saatavansa on privilegioitu eli nauttii joko legaalista panttioikeutta tai korkea-asteista etuoikeutta. Ellei selvitys *tässä suhteessa* ole riittävä, valvonta on ex officio hylättävä.[96] UL 6: 12:n mukainen jako-osuuden erilleenpaneminen ei periaatteessa tule kysymykseen, joskin käytännössä näinkin on menetelty.

Jos sen sijaan velkoja ei pysty esittämään näyttöä saatavansa määrästä (mutta osoittaa tunnusmerkistön), valvontaa ei voida hylätä. Valvottu saatava merkitään riidattomana velkojainluetteloon, ja varojen jaossa menetellään UL 6: 12:n mukaisesti.

---

[93] Näin *Wrede,* Ulosottotoimi s. 423—424.

[94] Näin Myös *Ellilä,* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 307, jonka mukaan jo työntekijän selitys riittää todennäköisyysnäytöksi. Vrt. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 57, jossa lähdetään mielestäni virheellisen kategorisesti siitä, että työntekijän on »osoitettava» kyseisen tunnusmerkistön toteutuminen. Ratkaisussa KKO 1930 II 121 työntekijäin valvonta hylättiin perusteluin, että valvottujen määrien ei ollut näytetty olleen palkkoja henkilöille, »vilka för förvaltningen av ifrågavarande fastighet varit anställda i stadig tjänst hos dess ägare.»

[95] Ks. myös *Haikonen* (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959) s. 182 ja *Tepora,* Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa s. 61—62, joiden esitykset seuraavat pääpiirteissään Wredeä.

[96] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 8.

Jos tosiseikastoselvitys on riittävä, saatava merkitään velkojainluetteloon. Selvityksen riittävyyden ratkaisee huutokaupan toimittaja.[97] Kyseinen näyttövaatimus sisältyy osana valvonnan muotovaatimukseen, ja se otetaan huomioon viran puolesta.[98]

Erillään näyttövaatimuksesta, jonka yksityiskohtaista sisältöä ei voitane ratkaista yleisin säännöin, on pidettävä vaatimus asiakirjan esittämisestä alkuperäisenä. Esimerkiksi käsiteltäessä maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden valvontaa kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että velkojan on esitettävä huutokaupan toimittajalle (alkuperäinen) kauppakirja.[99] Mielipiteissä on kuitenkin selvästi pidetty silmällä vaatimuksen oikeaksi todistamista, jonka suhteen asiakirjan alkuperäisyydellä on vain vähän merkitystä. Vaatimuksen ration kannalta täysin riittävää on, että velkoja esittää jäljennöksen kauppakirjasta. Koska kauppakirjalla ei ole samaa merkitystä kuin velkakirjalla, tulkinnanvaraista on, voidaanko alkuperäisen kauppakirjan esittämistä pitää edes jako-osuuden nostamisen ehtona (arg. UL 6: 18). Kauppakirja ei ole lainkohdassa tarkoitettu abstraktinen saamistodiste, joka osoittaisi saatavan olemassaolon.

Maksamattomasta kauppahinnasta voidaan antaa velkakirja tai muu saamistodiste, joka kuuluu VKL 1 §:n soveltamisalaan.[100] UL 3: 22:n mukaan eksekuution vireilletulo edellyttää saamistodisteen jättämistä ulosottomiehelle. UL 6: 18:n mukaan jako-osuuden nostaminen edellyttää saamistodisteen esittämistä.[101] Säännöksillä on eri tarkoitus. UL 3:

[97] Ks. lähemmin jakso 7.3. Kiinteistötyöntekijän palkkavalvonnan osalta ks. *Huhtinen* SPL 1984 s. 149, joka oikein huomauttaa, että sen seikan tutkiminen, täyttääkö valvottu palkka KiinA 22.4 §:n tunnusmerkistön, kuuluu toimitusmiehelle.

[98] Näyttövaatimus tässä mielessä on valvonnan hyväksymisen oikeudellinen edellytys. Näyttö voidaan ymmärtää myös tosiasiallisena, mahdollisesti empiirisestikin mitattavana suureena. Näyttö on riittävä, kun se saa kilpailevat velkojat luopumaan velkojan maksuvaatimuksen riitauttamisesta tai aiheuttaa, että huutokaupan toimittaja ei oma-aloitteisesti tai muun velkojan riitautuksen johdosta totea saatavaa riitaiseksi.

Vrt. *Iso-Puonti* SPL 1968 s. 113, joka näyttää lähtevän siitä, että valvotun työpalkkasaatavan kiistäminen aiheuttaa aina sen riitaiseksi katsomisen.

[99] Ks. *Wrede* mt. s. 424 ja *Caselius* LM 1927 s. 205.

[100] Kyseisessä tilanteessa aktualisoituu uusi näyttökynnys. Velkojan on osoitettava, että velkakirjan tarkoittama saatava on MK 11: 2:n mukaista maksamatonta kauppahintaa. Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1930 II 512, jossa hovioikeus katsoi, ettei velkoja ollut esittänyt selvitystä kyseisen saatavansa kauppahintaluonteesta. Korkein oikeus piti näyttöä riittävänä.

[101] Esittämisvaatimuksen on katsottu koskevan myös korkoa. Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 51. Jossain määrin tulkinnanvaraista on, voidaanko korkoa *valvoa* vuotta pitemmältä ajalta kiinnitettyä velkakirjaa esittämättä. Ks. *Olivecrona,* Förfarandet s. 37, joka vastaa kielteisesti. Vrt. *Ollinen* I s. 170, joka katsoo, ettei velkakirjaa tarvitse esittää. Koska koron vuotuinen maksaminen on VKL:nkin mukaan sääntönä, pidän Olivecronan

22 suojaa velallista kaksinkertaiselta perinnältä ja täydentää vaatimusta alkuperäisen ulosottoperusteen jättämisestä. UL 6: 18 taas suojaa muita velkojia siltä varalta, että oletetulla jako-osuuden saajalla ei olekaan saatavaa velalliselta.

On selvää, että saamistodisteen esittämisellä on viimeksimainittu tarkoitus myös maksamattoman kauppahinnan kohdalla. Varojen nosto on sidottu alkuperäisen saamistodisteen esittämiseen.[102] Sen sijaan ei ole syytä asettaa sen esittämistä *velkojainluetteloon merkitsemisen* ehdoksi: sivulliseksekuutio jää UL 3: 22:n soveltamisalan ulkopuolelle.[103]

Etuoikeudettomien saatavien kohdalla yhtenä muotovaatimuksena voitaneen pitää alkuperäisen (tai alkuperäiseen rinnastettavan) ulosottoperusteen esittämistä. Kyseisten saatavien velkojainluetteloon merkitseminen edellyttää kiinteistön ulosmittausta ja ulosmittaus puolestaan ulosottoperustetta. Pääsääntöisesti velkojan on esitettävä alkuperäinen ulosottoperuste, mikä vaatimus suojaa velallista kaksinkertaiselta perinnältä. Koskeeko mainittu vaatimus myös valvontaa sivulliseksekuutiossa ja onko valvonta hylättävä, jos velkoja jättää ulosottoperusteen jäljennöksenä? Vastaus on mielestäni myönteinen.

(ii). Velkoja, jonka saatavaa ei ole otettu viran puolesta velkojainluetteloon ja joka on lyönyt laimin valvoa saatavansa viimeistään velkojainkeskustelussa, voi turvautua UL 6: 10:ssä tarkoitettuun jälkivalvontaan.[104] Saatavansa näin valvonut velkoja saa jako-osuuden velkojainluetteloon merkittyjen saatavien jälkeen.[105] Muutoin jälkivalvonta on UL:ssa sääntelemättä. Sääntele-

---

kantaa oikeana. Pakkohuutokauppakäsikirja ei ota viimeksimainittuun kysymykseen selkeää kantaa.

[102] Vrt. *Hongell* SPL 1986 s. 93.

[103] Tämä on selvää silloin, kun velkojan saatava otetaan huomioon viran puolesta. Sen sijaan johdonmukaisuus itse asiassa vaatisi UL 3: 22:n soveltamista silloin, kun saatavan huomioonottaminen edellyttää valvontaa — näin sitäkin suuremmalla syyllä, kun valvonta ei, toisin kuin eksekuution vireillepano, edellytä aikaisempaa vahvistusprosessia.

[104] Edellytykseksi on asetettu, että saatava olisi voitu ottaa huomioon velkojainluetteloa laadittaessa. Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 475 ja *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 116. Jälkivalvonnasta uudessa huutokaupassa ks. *Walin-Lorichs* s. 140.

Vrt. *Halila* (Ulosmittaus s. 110) ja *Halila—Havansi* (s. 216), jotka katsovat, että jälkivalvonnoin voidaan ilmoittaa »sellaisia saamisia, joista kiinteistö on vastuussa.»

[105] UL 6: 10:n lausuma jako-osuuden saamisesta »velkojainluetteloon pantujen saamisten jäljestä» ei ole selvä. Kirjallisuudessa on perustellusti esitetty säännöksen sanamuotoon ja ratioon tukeutuen, että myös velkojainluetteloon merkittyjen saatavien korot on suoritettava täysimääräisinä ennen jälkivalvojavelkojan saatavaa. Ks. *Serlachius* s. 379 ja *Wrede,* Ulosottotoimi s. 475. Ongelmallinen on jälkivalvojavelkojan asema muihin takasijavelkojiin kuten velallisen aviopuolisoon tai lahjanlupauksen saajaan nähden. AL 57.1 §:n mukaan puoliso saa maksun vasta kaikkien muiden velkojien jälkeen. Kirjallisuudessa on ennen EOA:n vuoden 1977 muutosta (597/77) katsottu, että AL myöhäisempänä lakina antoi

mättä ovat jääneet jälkivalvonnan soveltamisala ja erityisesti jälkivalvontamahdollisuuden ajallinen kesto, jälkivalvonnan muotovaatimukset ja siinä tapahtuva vaadekontrolli.

Jälkivalvonnan ajallisen soveltamisalan määrittelemisessä on pohjimmaltaan kysymys kiinteistöeksekuution ja irtaimistoeksekuution rajanvedosta. Jälkivalvonta merkitsee puuttumista omistajavelalliselle muutoin tilitettävään ylijäämään.[106] Ylijäämä on luovutuskelpoinen[107] ja varallisuusarvoinen etuus, joka on ulosmitattavissa velallisen saatavana. Jälkivalvonnan ja ylijäämän ulosmittauksen välille voi näin syntyä kollisio; kollisio on mahdollinen myös jälkivalvonnan ja velallisen disponointitoimien välillä.

UL 6: 10:n nojalla näyttää ilmeiseltä, että velkoja voi jälkivalvoa saatavansa velkojainkeskustelun päättymisestä kauppahinnan jakotilaisuuteen saakka.[108] Samana aikana ylijäämä on — ellei erityisestä oikeusperusteesta muuta johdu[109] — myös ulosmitattavissa.[110] Ylijäämä on toisin sanoen yhtäaikaa kahden eksekuutiomuodon piirissä.[111] Mahdollinen kollisio jälkivalvojan ja ulosmittausvelkojan välillä ratkaistaan aikaprioriteetin perusteella: etusijan saisi velkoja, jonka joko valvonnalla tai ulosmittauksella esinekohtaiseksi muuttunut oikeus on ajallisesti vanhempi.[112]

puolisolle vielä huonomman etuoikeuden kuin mitä silloinen EOA 19 § takasi sakoille. Ks. *Huttunen* LM 1954 s. 632. Sama tulkintasääntö siirtää jälkivalvojan puolison edelle. *Aarnio—Helin—Mahkosen* (s. 323) kanta tähän erityiskysymykseen jää epäselväksi heidän todetessaan lyhyesti, että myös »tavalliset etuoikeudettomat saatavat» käyvät aviopuolison saatavan edellä. Lahjanlupauksen etuoikeudesta ks. *Halila* (Juhlajulkaisu Y.J. Hakulinen) s. 100—101 ja *Aarnio* LM 1964 s. 393—397.

[106] Näin *Olivecrona,* Förfarandet s. 37—38.

[107] Kyseisestä ns. ylijäämän luovutuksesta ks. *Ollinen* II s. 36—37.

[108] Samoin *Halila—Havansi* s. 216.

[109] Ulosmittauskelpoisuuden epääminen edellyttäisi joko ylijäämän luovutuskelvottomuutta tai nimenomaista ulosmittauskieltoa. Kumpaakaan perustetta ei ole Suomen oikeudessa. Ulosmittauksen edellytyksistä ks. esim. *Ellilä,* Yleiset opit s. 332.

[110] Koska ulosmittaus voi kohdistua vain konkreettisiin ja yksilöityihin objekteihin, ei velallisen oikeutta ylijäämään voida ulosmitata, ennen kuin on varmaa, että ylijäämää syntyy — vaikkakin sen tarkka määrä voi olla epävarma. Näin ollen ylijäämä on ulosmitattavissa huutokaupan jälkeen, jolloin ylijäämän oletettu määrä on tiedossa.

[111] Säädettävän lain kannalta voitaisiin ylijäämän ulosmittauskieltoa ennen kauppahinnan jakoa puoltaa sillä perusteella, että kielto estää kollision jälkivalvojan ja ulosmittausvelkojan välillä. Tällainen tulkinta ei ole täysin mahdoton voimassaolevankaan lain kannalta. Voidaan nimittäin katsoa, että vasta kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi tiedetään ylijäämän määrä ja että vasta tällöin kyseinen varallisuusarvo on riittävästi konkretisoitunut kelvatakseen ulosmittauksen kohteeksi. Ks. lähemmin *Koulu,* Saatavan ulosmittaus s. 81 ss.

[112] Ruotsissa on katsottu, että jälkivalvottujen ja ulosmitattujen saatavien keskinäinen

Vielä hankalammin ratkaistavissa on ylijäämän luovutuksensaajan ja mainittujen velkojien välinen kollisio. Systemaattisin perustein voidaan lähteä siitä, että velallinen ei disponointitoimillaan voi vähentää saatavansa jälkivalvoneen velkojan oikeutta. Sen sijaan ylijäämän ulosmittauksen edellytykset ratkaistaan yleisten sääntöjen mukaisesti. Velallisen disponointi katkaisee eksekuutioliitynnän, *jos* luovutuksensaaja saa vaihdantasuojaa.[113] Tällöin jälkivalvonta on mahdollinen, mutta ylijäämän ulosmittaus estyy.

Jälkivalvonta on paitsi kiinteistöeksekuution ja irtaimistoeksekuution myös yleistäytäntöönpanon ja erityistäytäntöönpanon liittymäkohdassa. Jos kiinteistön omistaja on konkurssissa, joudutaan ottamaan kantaa siihen, estääkö vireillä oleva yleistäytäntöönpano jälkivalvonnan. Kysymys aktualisoituu silloin, kun separatistisaatavia — jollaisia muun muassa KiinA 22.4 §:n saatavat ovat[114] — jälkivalvotaan UL 6: 10:n perusteella. Onko kyseinen jälkivalvojavelkoja oikeutettu muiden, saatavansa ajoissa valvoneiden etuoikeutettujen velkojien jälkeen jako-osuuteen kauppahinnasta vai onko koko ylijäämä tilitettävä konkurssipesälle? Toisin muotoiltuna: menettääkö velkoja separatistin aseman laiminlyödessään valvonnan? *Ollinen* ja *Tepora* vastaavat kysymykseen kieltävästi.[115] Toisin sanoen jälkivalvoja saa jako-osuuden muutoin konkurssipesälle tilitettävästä määrästä. Kannanotto merkitsee tosiasiallisesti sitä, että jälkivalvoja on säilyttänyt separatistiasemansa mutta menettänyt etuoikeutensa. Koska separatistiasema on etuoikeudesta irrallinen ja UL 6: 10:n ainoa sanktio on etuoikeuden menetys, tulkinta on teoreettisesti perusteltu. Sen lopputulokset saattavat kuitenkin olla outoja. Saatavansa pakkohuutokaupassa val-

---

etuoikeus määräytyy FRL:n mukaisesti. Merkityksetöntä on, kumpaa eksekuutiomuotoa on käytetty tai missä ajallisessa järjestyksessä jälkivalvonnat/ulosmittaukset on toimitettu. Ks. SOU 1973: 22 s. 393 ja *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 460 ja 476. Ks. myös *Rodhe* s. 507.

Suomen oikeudessa joudutaan ratkaisemaan erikseen, mikä on useiden jälkivalvottujen saatavien keskinäinen etuoikeus. Vaihtoehtoja on kaksi: joko kaikilla jälkivalvotuilla saatavilla on yhtäläinen etuoikeus tai keskinäinen etuoikeus määräytyy KiinA 22 §:n mukaisesti. Jälkimmäisessä tapauksessa korkea-asteista etuoikeutta nauttiva jälkivalvoja saisi maksun ennen tavallisen saatavan jälkivalvojaa. Konkurssin osalta ks. *Halila* (Juhlajulkaisu Y.J. Hakulinen) s. 102.

[113] Velallisen oikeus ylijäämään on luokiteltavissa erikoislaatuiseksi saamisoikeudeksi, jonka vaihdantasuojaan sovelletaan VKL 31 §:ää ja ulosmittaukseen UL 4: 18:ää. Jossain määrin epäselvää on, kuka on se suoritusvelvollinen henkilö, jolle siirtoilmoitus on tehtävä ja maksukielto annettava. Koska ylijäämän faktisen maksamisen hoitaa ulosottomies, lienee häntä pidettävä kyseisenä henkilötahona. Toisin sanoen: jos ilmoitus ylijäämän luovutuksesta on toimitettu ulosottomiehelle ennen ylijäämän ulosmittausta, siirronsaaja saa vaihdantasuojaa, eikä ylijäämän ulosmittaaminen ole mahdollista.

[114] Ks. esim. *Halila,* Konkurssioikeuden pääpiirteet s. 62.

[115] Ks. *Ollinen* I s. 148 ja *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 116.

voneet etuoikeudettomat velkojat menettävät jako-osuutensa ja joutuvat kilpailemaan maksusta muiden konkurssivelkojien kanssa osingonjaossa;[116] heitä UL 6: 10:n nojalla huonommalla etuoikeussijalla oleva jälkivalvoja sen sijaan saa tulkinnan mukaan maksun kauppahinnasta.

Omalaatuisia ongelmia aiheuttaa etuoikeudettomia saatavia koskeva ulosmittausvaatimus, joka on sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä asetettu velkojainluetteloon merkitsemisen ehdoksi. Jos saatavien jälkivalvontakelpoisuus ratkaistaan samojen kriteerien mukaan kuin niiden valvontakelpoisuus velkojainkeskustelussa ja jos tällaisena kriteerinä pidetään vallitsevan kannan mukaisesti kiinteistön ulosmittausta kyseisestä saatavasta, päädytään siihen, että vain legaalista panttioikeutta tai korkea-asteista etuoikeutta nauttiva saatava voidaan jälkivalvoa. Ajatus, että kiinteistö voitaisiin huutokaupan jälkeen ulosmitata velallisen velasta, on nimittäin mahdoton.[117] Kun kirjallisuudessa on toisaalta selvästikin lähdetty siitä, että kaikki kiinteistöeksekuutiossa periaatteessa valvontakelpoiset saatavat voidaan myös jälkivalvoa,[118] jälkivalvonta muodostaa poikkeuksen ulosmittausvaatimuksesta.[119]

Kirjallisuudessa esitetyistä mielipiteistä on pääteltävissä, että jälkivalvontamahdollisuus päättyy kauppahinnan jakotilaisuudessa.[120] Jälkivalvontaa ei näin ollen voida toimittaa sinä aikana, joka jää kauppahinnan jaon ja varojen tilittämisen välille.[121] Vain irtaimistoeksekuutio eli jako-osuuden ulosmittaus on mahdollinen.

Jälkivalvonnan toimittamistapaa on perusteellisimmin käsitellyt *Halila,* joskin hänen oppikirjaksi tarkoitettu esityksensä on erittäin pelkistetty.[122] Halilan mukaan velkojat voivat kauppahinnan jakotilaisuudessa jälkivalvonnoin

[116] Tämä johtuu siitä, että huutokaupan toimittajan on tilitettävä konkurssipesälle se osa kauppahinnasta, jota ei tarvita toimituskulujen ja etuoikeutettujen saatavien — joiden velkojat siis ovat separatisteja — suorittamiseen. Ks. *Halila* LM 1975 s. 70—71. Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1930 II 396, jossa mainittua menettelyä pidettiin oikeana.

[117] Ks. *Trygger* s. 298, *Arnholm* s. 232—233 ja *Vinding Kruse* s. 1044.

[118] Ks. edellä alaviite 104.

[119] Ulosmittausvaatimuksesta kiinnipitäminen saattaa selittää edellä alaviitteessä 104 mainitun *Halilan* ja *Halila—Havansin* kannan, jonka mukaan jälkivalvontakelpoisia ovat vain ne saatavat, joista kiinteistö on vastuussa.

[120] Näin *Halila,* Ulosmittaus s. 102 sekä saman kannan toistava *Halila—Havansi* s. 216 ja epäselvemmin *Havansi,* Esinevakuudet s. 397. Jälkivalvonnasta konkurssissa ks. *Halila* LM 1973 s. 27—29.

[121] Aika vaihtelee kahdeksasta päivästä vuosiin riippuen siitä, milloin velkojainluettelo saa lainvoiman.

[122] Ks. *Halila,* Ulosmittaus s. 102. *Halila—Havansi* (s. 216—217) vastaava jakso on identtinen.

ilmoittaa saatavia, joista kiinteistö on vastuussa.[123] Jälkikäteen valvotuista saatavista voidaan esittää mielipiteitä.[124] Kannanotto osoittaa toisaalta pyrkimystä keskittää jälkivalvonnat kauppahinnan jakotilaisuuteen[125] ja toisaalta soveltaa niihin analogisesti UL:n vaadekontrollia ohjaavia säännöksiä. Ensiksimainitussa suhteessa kannanotto on epäilyksittä perusteltu: velallisen oikeussuoja edellyttää, että hänellä on sekä oikeudellinen että tosiasiallinen mahdollisuus jälkivalvotun saatavan kiistämiseen. Aivan sama kuin velkojainkeskustelussa valvottujen saatavien kyseessäollessa hänen oikeussuojansa ei voi olla. Velallinen ei voi käyttää UL 9: 3:n valitusta, joka pääsääntöisesti estää varojen noston. Hän voi turvautua vain UL 9: 1:n kantelutyyppiseen menettelyvalitukseen, jolla ei ole vastaavaa vaikutusta.[126]

d. Legaalisten panttioikeuksien keskinäisestä etuoikeudesta

Korkea-asteisen etuoikeuden myöntäminen tietylle saatavalle merkitsee poikkeamaa aikaprioriteettiperiaatteesta. Poikkeama luo uuden ongelman: miten määritellään korkea-asteista etuoikeutta nauttivien saatavien keskinäinen etuoikeus? Suomen esineoikeusjärjestelmä on sivuuttanut kysymyksen sen puuttuvan käytännön merkityksen takia. Kiinteistön arvo riittää yleensä kattamaan kaikki korkea-asteista etuoikeutta nauttivat saatavat.[127] Keskinäinen etuoikeus jää vain teoreettisesti kiintoisaksi ajatusleikiksi.[128]

---

[123] Sama kanta esiintyy *Veronkannon käsikirjassa* (jakso 4.6.5).

[124] Myös *Havansi* (Esinevakuudet s. 397) toteaa: »*Uusia riitautuksia ei jakotoimituksessa* enää saa esittää velkojainluetteloon merkittyjen vaateiden osalta. Jos kuitenkin jakotoimituksessa tapahtuu eräänlainen (6: 10:n mukainen) *jälkivalvonta* kauppahinnasta ehkä jäävän ylimenevän (ja O:lle tietysti pantin entisenä omistajana kuuluvan) osan suhteen, on riitautus mahdollinen.» Lainauksessa oleva kursivointi on Havansin.

[125] Vrt. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 64, jossa lähdetään kategorisesti siitä, että jälkivalvonta on toimitettava ennen kauppahinnan jakoa.

[126] Jälkivalvoja on kuitenkin asianosainen eksekuutiossa, ja hänellä on tämän vuoksi muutoksenhakuoikeus. Ks. *Tepora,* Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa s. 66.

[127] Näin Tanskan osalta esim. *Illum,* Om ejerpant s. 15.

[128] Eräissä tapauksissa keskinäinen etuoikeus on kuitenkin nimenomaisesti säännelty. Tällaisia erityislakeja ovat edellä jaksossa 2.1.d mainittu Porkkalan palautuslaki ja toinen korvauslaki (390/45). Viimeksimainitun lain 33 § määräsi valtion saatavan etuoikeudesta siinä tapauksessa, että korvaukseen oikeutettu oli saanut korvausta valtion varoista enemmän kuin mitä hänelle kyseisen lain mukaan oli tuleva. Korvauksensaajan omaisuus, johon voitiin vahvistaa kiinnitys, oli panttina näin syntyneestä valtion saamisesta. Saaminen otettiin kiinteistöstä »paremmalla etuoikeudella kuin verot, julkisoikeudelliset maksut ja suori-

Vallitsevana voidaan pitää käsitystä, jonka mukaan kiinteistötyöntekijän palkkasaatavalla on parempi etuoikeus kuin muilla korkea-asteisesti etuoikeutetuilla saatavilla.[129] Kantaa ei perustella, joskin erittäin luultavaa on, että tulkinta perustuu etuoikeuden sosiaalipoliittiseen tarkoitukseen. Muut korkea-asteiset etuoikeudet nauttivat samaa keskinäistä etuoikeutta; sillä, onko velkojana julkisyhteisö vai yksityinen, ei ole merkitystä.[130]

Vallitsevalle kannalle ei ole esitetty mitään perusteluja, vaan se on todennäköisesti nähty aksioomaksi. Systemaattisena perusteluna voitaneen ehkä pitää sitä, että samassa pykälässä etuoikeuden saavat saatavat oletetaan yhtäläisesti etuoikeutetuiksi.[131] Kun korkea-asteinen etuoikeus säännönmukaisesti perustuu joko suoraan tai viittaussäännöksen perusteella KiinA 22.4 §:ään[132], mainittu tavanomaisoikeudellinen oikeusohje johtaa yhtäläiseen etuoikeuteen. Käsitystä vahvistaa muiden vaihtoehtojen puuttuminen. Vaateen laadun mu-

tukset sekä muut saamiset ja etuudet, joista omaisuus on kiinnitetty tai muutoin panttina.» Poikkeuksellista etuoikeussäännöstä ei perustella. Ks. HE 1944: 168.

Toista säännöstyyppiä edusti samanaikainen laki ennakkoraivauksista (403/45). Lain 13 §:n mukaisella korvaussaatavalla oli tilaan panttioikeus, joka tuotti »paremman etuoikeuden kuin kiinnitetty ja maksamattoman kauppahinnan oikeutta nauttivat saamiset ja oikeudet.» Tätäkään, sinänsä tarpeetonta etuoikeussäännöstä ei perustella. Ks. HE 1944: 170.

[129] Näin *Serlachius* s. 365—366, *Wrede,* Finlands gällande civilprocessrätt III s. 185 ja *Iso-Puonti* SPL 1968 s. 113.

Lähemmin ei ole määritelty, mikä on eri palkkavaatimusten keskinäinen etuoikeus. Lähtökohtana näyttää olleen lausumaton olettamus kaikkien KiinA 22.4 §:n ensimmäisen lauseen palkkavaateiden yhtäläisestä etuoikeudesta, johon ei vaikuta se, milloin palkkasaatava on syntynyt.

[130] Ehdotuksessa kiinteistökiinnityslaiksi lainvalmistelukunta esitti, että valtion saatavilla olisi parempi etuoikeus kuin muilla korkea-asteista etuoikeutta nauttivilla saatavilla. Esitys lienee tältä osin perustunut ulkomaisiin esikuviin, eikä se johtanut lainsäädäntöön. Ks. LVK 1930: 20 s. 154. Tanskan aikaisemmasta oikeudesta, jossa kyseinen jaottelu oli toteutettu, ks. *Illum,* Om ejerpant s. 9—10.

[131] Ks. esim. KM 1972: A27 s. 15. Ruotsin osalta ks. *Hessler* s. 386, *Walin — Rydin* s. 58 ja *Rodhe* s. 479.

[132] Mahdollista on, että korkea-asteinen etuoikeus perustuu itsenäiseen säännökseen, joka ei edes laajentavasti tulkittuna viittaa KiinA 22.4 §:ään mutta joka ei myöskään määrittele korkea-asteisten etuoikeuksien keskinäistä etuoikeutta. Tällainen säännös on esimerkiksi edellä alaviitteessä 128 viitattu ennakkoraivauksista annetun lain 13 §, josta ei ilmene, mikä on kyseisen maksunsaantioikeuden suhde (muihin) korkea-asteisesti etuoikeutettuihin saataviin. Tulkintamahdollisuuksia on kaksi: kyseinen saatava voidaan rinnastaa, vaikkei sen etuoikeus perustukaan KiinA 22.4 §:ään, lainkohdassa tarkoitettuihin saataviin. Saatava saa yhtäläisen etuoikeuden. Toinen mahdollisuus on sijoittaa saatava joko muiden korkea-asteisten etuoikeuksien edelle tai aikaprioriteettiin perustuvien ja korkea-asteisesti etuoikeutettujen saatavien väliin. Teoreettisesti arvioiden viimeksimainitulla tulkintasuosituksella näyttäisi olevan etusija.

kaan määräytyvä keskinäinen etuoikeus ei ole käytännössä toteutettavissa työpalkan kaltaisia selviä tapauksia lukuunottamatta. Aikaprioriteetin mukaan määräytyvä keskinäinen etuoikeus tai käänteinen keskinäinen etuoikeus ovat tosin toteutettavissa, jos maksunsaantioikeus kuuluu kirjaamisen piiriin. Kun lukuisat korkea-asteiset etuoikeudet ovat kirjaamisen ulkopuolella, ei järjestely voi tulla yleisenä ratkaisuna kysymykseen.[133]

Lausuttu jättää jossain määrin avoimeksi sen, mikä asema maksamattoman kauppahinnan panttioikeudella on etuoikeusjärjestyksessä. MK 11: 2 takaa sanamuotonsa mukaisesti myyjälle panttioikeuden kiinteistöön »ostajan muiden velkojien edellä.» Sanamuoto johtaa toisin sanoen tulkintaan, jonka mukaan maksamattomalla kauppahinnalla on parempi etuoikeus kuin ostajan omistajaoloaikana konkretisoituneilla korkea-asteisilla etuoikeuksilla — edellyttäen, että viimeksimainittua etuoikeutta nauttivia velkojia voidaan pitää MK 11: 2:ssä tarkoitettuina *ostajan* velkojina.[134]

MK 11: 2:n säätämisvaiheessa vuoden 1734 lain pitkän valmistelun lopulla ei otettu huomioon suunnitellusta KK 17: 8:stä ilmeneviä, korkea-asteista etuoikeutta nauttivia saatavia. Laiminlyönnin on oletettu johtuneen siitä, että myyjän suoja rakentui aikaisemmissa ehdotuksissa myyjän purku- ja vindikaatiooikeudelle. Selvää oli, että myyjä sai tällöin suojaa myös korkea-asteista etuoikeutta nauttivia ostajan velkojia kohtaan.[135] Periaatteellinen muutos valmistelun viimevaiheissa johti virheeseen: MK 11: 2:ään ei tullut viittausta siihen, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on aikaprioriteettitason panttioikeus ja että se rinnastuu kiinnityksiin.[136] Koska kyseessä on ilmeinen virhe, MK 11: 2:ää on tulkittava *ikäänkuin se sisältäisi* mainitun viittauksen.[137]

[133] Ks. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 184.

[134] Legaalista panttioikeutta nauttivat saatavat ovat MK 11: 2:n mielessä ostajan velkaa ainakin siinä tapauksessa, että ostaja on joutunut edellä jaksossa 5.3 käsiteltyjen periaatteiden mukaan henkilökohtaiseen vastuuseen kyseisestä saatavasta.

[135] Ks. *Holmbäck,* Ägarehypoteket s. 144. MK 11: 2:n syntyhistoriasta ks. edellä jakso 3.2.a.

[136] Näin *Holmbäck* mt. s. 144. Suomalaisessa kirjallisuudessa laiminlyönnille ei ole annettu mitään merkitystä. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on arvelematta rinnastettu etuoikeuden osalta sopimusperusteisiin panttioikeuksiin. Ks. *Kivistö* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 117 ja *Ellilä,* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 310.

[137] Etuoikeusjärjestys muodostuisi toisin sanoen yksinkertaistettuna seuraavaksi:

1) a. myyjän omistajanaoloaikana syntyneet legaaliset panttioikeudet, joihin liittyy korkea-asteinen etuoikeus,

b. ostajan omistajanaoloaikana syntyneet legaaliset pantti- ja (korkea-asteiset) etuoikeudet,

2) myyjän panttaustahdonilmaisuun perustuvat sopimusperusteiset panttioikeudet,

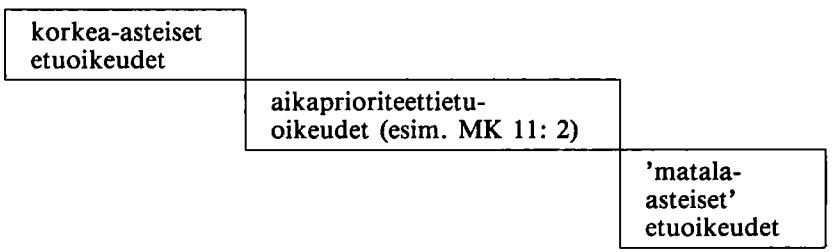
3) myyjän maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, ja

4) ostajan muut velkojat.

Toista kantaa edustaa *Sjögren,* joka huomauttaa MK 11: 2:n lopullisen sanamuodon perustuneen ulkomaisiin esikuviin.[138] Esikuvajärjestelmissä myyjän legaalinen panttioikeus on saanut suojaa myös ostajan privilegioituja velkojia vastaan. Näin on täysin mahdollista, että MK 11: 2:n sanamuoto on tietoisen harkinnan tulos, ja säännöstä on tulkittava sen sanamuodon mukaisesti.[139]

Holmbäckin ja Sjögrenin kysymyksenasettelu on mielestäni virheellinen. Sillä, sisältääkö MK 11: 2:n sanamuoto kyseisen viittauksen, ei ole merkitystä. Ongelma ei ratkea MK 11: 2:n tulkinnalla. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden — samoin kuin muidenkin etuoikeuden osalta aikaprioriteettia seuraavien legaalisten panttioikeuksien — ja korkea-asteisesti etuoikeutettujen vaateiden eroavuus, josta kirjallisuudessa on epäilyksittä lähdetty, johtuu systemaattisista tekijöistä. Ensiksimainittu on toisella etuoikeustasolla, eikä se voi kilpailla korkea-asteista etuoikeutta nauttivan saatavan kanssa.

Epäselvää on, sisältyykö oikeusjärjestykseen sellaisia esinekohtaisia maksunsaantioikeuksia, joilla ei ole sen enempää korkea-asteista kuin aikaprioriteetin mukaistakaan etuoikeutta. Eräiden mielipiteiden mukaan katumaksu ja jätevesimaksu ovat tällaisia saatavia.[140] Jos käsitys hyväksytään, saadaan kolme etuoikeustasoa:



Tasoihin sijoittuvat etuoikeudet voivat kilpailla vain keskenään, ne eivät voi syrjäyttää ylemmän tason etuoikeutta. Näin ollen on selvää, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ei voi — MK 11: 2:n sanamuodosta huolimatta — saada parempaa etuoikeutta kuin ensimmäi-

[138] Ks. *Sjögren* s. 143.

[139] Sjögrenin kanta johtaisi seuraavaan omalaatuiseen etuoikeusjärjestykseen:

1) myyjän omistajanaoloaikana syntyneet legaaliset panttioikeudet, joihin liittyy korkea-asteinen etuoikeus,

2) myyjän maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, jolla on parempi etuoikeus kuin ostajan omistajanaoloaikana syntyneillä legaalisilla pantti- ja etuoikeuksilla mutta huonompi etuoikeus kuin myyjän panttaustahdonilmaisuun perustuvilla sopimusperusteisilla panttioikeuksilla.

[140] Ks. edellä jakso 3.7.a.ii. Mielipiteissä liehee lähdetty siitä, että kyseisillä saatavilla on yhtäläinen, tasonsisäinen etuoikeus.

seen tasoon kuuluva panttioikeus. Samoin on lähtökohtaisesti selvää, että maksamaton kauppahinta syrjäyttää viimeiseen tasoon kuuluvat maksunsaantioikeudet.[141] Kussakin tasossa sovelletaan omaa ratkaisua tasonsisäisen etuoikeuden määräytymiseen. Ensimmäisessä tasossa vaateen laadulla on rajoitettu merkitys yhtäläisen oikeuden muodostaessa pääsäännön, toinen noudattaa mainitussakin suhteessa aikaprioriteettia ja kolmas todennäköisesti täydellistä yhtäläisen oikeuden sääntöä.

Vastaava tasojaottelu, joka ei kuitenkaan rakennu etuoikeusterminologialle mutta joka oikeusvaikutuksiltaan johtaa samaan tulokseen, on käytössä yleistäytäntöönpanossa. Tasot rakentuvat saatavien jaottelulle konkurssisaataviin ja massasaataviin. Massasaatavat muodostavat konkurssisaataviin nähden korkeamman etuoikeustason. Erittäin epäselvää on, mikä on massasaatavien keskinäinen etuoikeus.[142] Yksi ratkaisu on soveltaa massasaataviin EOA:ta, jolloin sekä konkurssisaatavien että massasaatavien tasonsisäinen etuoikeus määrätään saman normiston perusteella. Näin EOA tulisi sovellettavaksi siinä yleistäytäntöönpanossa tai erityistäytäntöönpanossa, joka massasaatavien perimiseksi kohdistetaan konkurssivarallisuuteen.[143] Se, kumpaan tasoon saatava kuuluu, ratkeaa varsin epämääräisten tavanomaisoikeudellisten kriteerien perusteella.[144] Ratkaisevaa on saatavan syntyperuste.

7.3. VAADEKONTROLLI KIINTEISTÖEKSEKUUTIOSSA

a. Virallistutkinta vai reaktiotutkinta?

Lainsäätäjällä on käytettävissään kaksi periaatteellista vaihtoehtoa, joita soveltaen eksekuutiossa tapahtuva vaadekontrolli voidaan toteuttaa.[1] *Ensimmäisessä* esitettyjen maksuvaatimusten oikeellisuuden tutkittavaksitulo jää lähtö-

[141] Lausuttu ei pidä paikkaansa silloin, kun kyseessä on myyjälle maksuunpantu suoritus (esim. katumaksu), joka siihen liittyvän sivullissitovuuden perusteella on perittävissä kiinteistöstä sen omistajanvaihdoksesta huolimatta. Katumaksulla on, vaikka sitä pidettäisiinkin 'matala-asteisesti' etuoikeutettuna, kuitenkin korkeampi etuoikeus kuin myyjän kauppahintasaatavalla. Katumaksu on kyseisessä tapauksessa myyjän velkaa, eikä myyjällä voi MK 11: 2:n perusteella olla parempaa oikeutta kuin hänen velkojallaan. MK 11: 2 ei ratkaise *myyjän ja hänen velkojiensa välisiä etuoikeuskysymyksiä.*

Näin ollen se, mikä on MK 11: 2:n tarkoittamaa ostajan velkaa, saa suuren merkityksen silloin, kun kilpailevat saatavat kuuluvat toiseen tai kolmanteen etuoikeustasoon.

[142] Ruotsin osalta ks. *Rodhe* s. 378—379.

[143] Ks. KM 1978: 37 s. 107.

[144] Ks. KM 1972: A27 s. 104, KM 1978: 37 s. 107—108, *Galle* (Konkurssi- ja ulosottooikeutta) s. 47 sekä *Lyytikäinen* (sama) s. 57 ja 71. Ruotsin oikeuden osalta ks. *Håstad,* Sakrätt s. 248—266.

[1] Ks. *Palmgren* JFT 1964 s. 463—465.

kohtaisesti kilpailevien velkojien omatoimisuuden varaan: vasta heidän reaktionsa, josta käytän yleisnimitystä riitautus, johtaa maksuvaateen aineellisen pätevyyden tutkimiseen. Vaatimusta, jota ei riitauteta, pidetään oikeana, ja se saa suorituksen eksekuution kohteena olevasta varallisuudesta. Kyseiselle reaktiotutkinnalle rakentuu pääsääntöisesti KS:n vaadekontrolli, jossa tosin konkurssituomioistuin tutkii viran puolesta eräitä kysymyksiä kuten saatavien muodollisen valvontakelpoisuuden.[2] Samoin tuomioistuin tutkii ja määrää viran puolesta valvottujen saatavien etuoikeusjärjestyksen.[3]

Toisena vaihtoehtona on viranomaisten ex officio suorittama vaadekontrolli. Viranomainen selvittää omasta aloitteestaan viran puolesta, onko valvottu vaade olemassa ja täyttääkö se jako-osuuden saamisen kriteerit. Muiden intressitahojen reaktiolle ('riitautukselle') voidaan tässäkin järjestelmässä antaa merkitystä. Reaktion vaikutukset voivat olla tosiasiallisia; reaktio saattaa riitautetun seikan tehokkaan virallistutkinnan alaiseksi laajentaen näin viranomaisen tutkimisvelvollisuutta. Reaktio voi myös muodota menettelyä oikeudellisesti, jolloin riitautettu vaade siirtyy erillisprosessissa tutkittavaksi. Puhtaimmassa muodossaan virallistutkinta esiintyy jaettaessa lunastuslain 68.2 §:n mukaisesti lunastetusta omaisuudesta suoritettua korvausta. Säännös sallisi sanamuotonsa mukaan velkojainkeskustelun ja kauppahinnan jakotilaisuuden järjestämisen. Näin ei kuitenkaan käytännössä menetellä, eikä kilpailevilla velkojilla ole minkäänlaisia reagoimismahdollisuuksia.[4] Maksuvaatimusten oikeellisuus tutkitaan viran puolesta.

---

[2] Periaateratkaisun seurauksia havainnollistaa hyvin ratkaisu KKO 1984 II 98: Velkoja oli velallisen tunnustaman velkakirjan perusteella valvonut velallisen konkurssissa muun muassa velan pääomalle maksettavan erääntyneen juoksevan koron rahamäärän ja vaatinut sille velkakirjan ehtoihin viitaten viivästyskorkoa.

Kun velkasuhteen osapuolilla oli ollut oikeus sopia velalle maksettavan viivästyskoron määrästä ja sen laskemistavasta, velkojan vaatimus ei ollut lakiin perustumaton ja saatava oli siten voitu valvoa konkurssissa. Kun sitä vastaan ei ollut tehty muistutusta, ei kysymys siitä, oliko velallinen tarkoittanut sitoutua sanotun viivästyskoron maksamiseen, KS 97 §:n 1 mom:n säännökset huomioon ottaen kuulunut tuomioistuimen viran puolesta ratkaistavaksi.

Koron laskemisesta erääntyneelle korolle ks. OM 1984: 6 s. 9 ja *Wilhelmsson — Sevón* s. 72—75.

Viran puolesta tutkittavista seikoista konkurssissa ks. *Tirkkonen* LM 1954 s. 300—301 ja LM 1978: 37 s. 91.

[3] Ks. *Ovaska,* Konkurssikäsikirja s. 96. Tätä silmälläpitäen on oikeuspoliittisesti jossain määrin epäjohdonmukaista, että velkojan on vaadittava etuoikeutta. Ks. KM 1978: 37 s. 325. Nimenomaisella etuoikeusvaatimuksella on perusteensa vain, jos etuoikeus ei ilmene suoraan asiakirjoista tai sen syntyolosuhteista.

[4] Tieto on saatu Uudenmaan lääninhallituksesta 25. 3. 1985.

Käsitteellä riitautus on kuvatuissa järjestelmissä eri merkitys; myös riitautuksen edellytykset ja oikeusvaikutukset poikkeavat niin suuresti, että on varsin uskallettua käyttää samaa ilmaisua molemmista järjestelmistä yhtäaikaa puhuttaessa.[5] Reaktiotutkinnalle rakentuvassa systeemissä riitauttamisella ei voi olla muita kuin prosessuaalisia edellytyksiä kuten riitautusten keskittäminen tiettyyn tilaisuuteen. Riitautuksen aineellisoikeudelliset vaikutukset seuraavat *ex lege,* ja ainoa riitauttamiskompetenssin käyttöä sääntelevä (ja hillitsevä) tekijä on kuluriski.

Virallistutkinnan valinneessa järjestelmässä lähtökohta on toinen. Koska riitauttaminen vaikuttaa viranomaisen tutkimisvelvollisuuteen, sen vaikutukset eivät ole automaattisia. Riitautuksen on sisällettävä *prima facie* näyttö siitä, että valvottu vaatimus on väärä.[6] Muutoin riitautus ei johda kyseisen seikan tehostettuun tutkimiseen tai tutkimus ei, asiakirjanäyttöön ja presumptioihin nojautuessaan, johda vaateen hylkäämiseen tai riitaiseksi katsomiseen. Riitauttamisella on siis tietty kynnys. Samoin on periaatteessa yhdentekevää, kuka vaatimuksen riitauttaa, koska riitautus saattaa vain konkreettisessa yksittäistapauksessa tutkittavaksi sen, mikä muutoinkin olisi tutkittava. Ei ole mitään estettä sille, että velkoja riitauttaa huonommalla etuoikeussijalla olevia saatavia.[7] Riitautusta ei virallistutkinnassa myöskään voida 'peruuttaa' sillä seurauksella, että riitautettu seikka vapautuisi virallistutkinnasta tai että riitautettu vaade katsottaisiin jälleen riidattomaksi.

Kumpaa muotoa UL:n mukainen kiinteistöeksekuutio edustaa, ei ole selvää. UL on huolehtinut siitä, että riitauttaminen on praktisesti mahdollista; intressitahot saavat tietoonsa toisten valvonnat perusteineen, ja vaateiden tutkiminen tapahtuu yhteisessä tilaisuudessa. UL 5: 24.1 jopa nimenomaisesti velvoittaa huutokaupan toimittajan antamaan velkojainkeskustelussa[8] läsnä ole-

[5] Näin olen kuitenkin seuraavassa menetellyt, sillä keskityn vain kiinteistöeksekuutioon, jolloin käsitteen monimerkityksellisyys ei tuota haittaa.

[6] Kiinteistön pakkohuutokaupan osalta ks. *Wrede,* Finlands gällande civilprocessrätt III s. 210 ja *Ellilä,* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 307.

[7] Ks. *Ollinen* I s. 206 alaviite 13.

[8] Säännöksestä ilmenee pyrkimys keskittää riitautukset velkojainkeskusteluun. Keskittäminen jää kuitenkin vain suositukseksi, sillä riitauttaminen voi tapahtua myös valittamalla velkojainluettelosta. UL 5: 24:lle ei ole annettu sellaista sinänsä mahdollista tulkintaa, että velkojan tai velallisen olisi ensin reagoitava velkojainkeskustelussa.

Tosin valitusoikeus on suppeampi kuin riitauttamisoikeus, sillä valitusoikeus edellyttää mielekästä valitusintressiä. Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 475—477 ja *Olivecrona,* Utsökning s. 223. Sen sijaan riitauttaminen velkojainkeskustelussa ei edellä esitetyin perustein vaadi, että riitauttaja saisi omakohtaista hyötyä saatavan riitaiseksi julistamisesta tai valvonnan hylkäämisestä. Estettä ei myöskään nähdäkseni ole sille, että valvottu saatava riitautetaan ennen velkojainkeskustelua.

ville velkojille ja velalliselle tilaisuuden lausua mielipiteensä esitetyistä maksuvaatimuksista. Piirteet viittaavat vahvasti reaktiotutkintaan. Toisaalta UL:ssa ei ole KS 97 §:ää vastaavaa säännöstä, jonka mukaan riitauttamattomat valvonnat oletetaan paikkansapitäviksi. Säännöksen puuttuminen tukee käsitystä virallistutkinnasta.

Kirjallisuudessa esitetyt mielipiteet vaihtelevat täydellisestä reaktiotutkinnasta[9] vaateen laadun[10] tai satunnaisen seikan[11] perusteella määräytyvään rajoitettuun virallistutkintaan. Kannanottojen ristiriitaisuudet ovat osittain todellisia, osittain taas heijastumia siitä, ettei eri tilanteita ole riittävästi analysoitu. Erillään on pidettävä saatavat, joista on UL:n mukainen ulosottoperuste (i), sopimusperusteiset panttioikeudet (ii) ja legaaliset panttioikeudet (iii). VeroUL:n mukaisten saatavien uudelleentutkintaa käsitellään seuraavassa jaksossa (b), jossa pyrin selvittämään, mitä ei voida riitauttaa tai viran puolesta uudelleentutkia.

---

[9] Näin *Halila,* Ulosmittaus s. 90, joka toteaa: »Tuomioistuimen tuomiolla vahvistetut oikeudet tulevat velkojainluetteloon ehdottomina ja riidattomina; saman vaikutuksen saavat aikaan tuomioistuimen vahvistama sovinto ja välitystuomio. Myös muut huomioon otettavat vaateet käyvät riidattomiksi, ellei velallisen tai muun paikalla olleen asianosaisen taholta ole riitautusta toimitettu.» Samansisältöinen lausuma on *Halila — Havansin* teoksessa (s. 196—197).

[10] *Huhtinen* (SPL 1984 s. 149) asettaa pääsäännöksi, että »ulosottomies ei voi viran puolesta riitauttaa pakkohuutokaupassa velallisen aviopuolisonkaan valvomaa saatavaa. Toisin sanoen, kun haltijavelkakirjan nojalla valvotaan jokin saatava, ei toimitusmies voi kysellä, mihin k.o. saatava perustuu. Ulosotto on siviiliprosessia ja pakkohuutokaupassa valvotun saatavan riitauttaminen kuuluu kanssavelkojan oikeuksiin.» Säännöstä on Huhtisen mukaan poikkeuksia, sillä ulosottomiehen on muun muassa tarkastettava viran puolesta, onko valvottu palkkasaataava KiinA 22.4 §:ssä tarkoitettu. Huhtisen jälkimmäinen käsitys saa tukea ratkaisusta KKO 1932 II 537, jossa palkkavalvonta hylättiin ilman riitautusta perusteluin, ettei valvoja ollut näyttänyt tosiseikastoa (kyseisessä tapauksessa työsuhdetta) toteen.

Sama kahtiajako leimaa myös *Pakkohuutokauppakäsikirjan* esitystä (s. 42). Ulosottomiehen on viran puolesta tutkittava, onko kyseessä kiinteistötyöntekijän palkkasaatava; sen sijaan palkan määrä näyttää jäävän riitautusten varaan. Sopimusperusteisten panttioikeuksien pätevyys jää käsikirjan mukaan tutkittavaksi vain, jos valvonta riitautetaan. Näyttövaatimuksesta, joka on pidettävä käsitteellisesti erillään nyt käsiteltävästä kysymyksestä, ks. edellä jakso 7.2.c.

[11] Ks. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 375, joka esittää: »Krfm skall självmant pröva huruvida anledning finns att räkna med uppgiven fordran eller rättighet, oavsett om gäldenären eller annan sakägare bestrider anspråket eller inte. I främsta rummet bör krfm undersöka att åberopade pantbrev gäller i fastigheten. Krfm måste sålunda bl.a. iaktta frånvarande sakägares intresse.» Esitys näyttää siis lähtevän siitä, että ulosottomiehen tutkimisvelvollisuus on laajempi silloin kun intressoitu velkoja on poissa kuin mitä se olisi tämän ollessa saapuvilla itse valvomassa etuaan.

(i). Jos saatavasta on olemassa UL:n mukainen ulosottoperuste, ulosottomiehen tutkimisvelvollisuus määräytyy periaatteessa samojen sääntöjen mukaan kuin kyseisen velkojan ollessa eksekuution hakijana. Ulosottomies ei voi pääsääntöisesti tutkia ulosottoperusteen aineellista oikeudenmukaisuutta.[12] Myös velallisen riitauttamismahdollisuudet ovat vähäiset, sillä ratkaisun oikeusvoima rajoittaa hänen oikeuttaan vedota tuomiota yms. edeltäviin seikkoihin: hän voi pääsääntöisesti saada (uudelleen)tutkittavaksi vain vahvistetun vaateen lakkaamisen tuomion antamisen *jälkeen.*[13] Hänen riitauttamisoikeutensa muistuttaa laajuudeltaan hänen väiteoikeuttaan.[14]

Sivulliseksekuutio poikkeaa kuitenkin suuresti siitä perustilanteesta, jota ajatellen ulosottoperusteen sitovuussäännöt on muodostettu.[15] Sivulliseksekuu-

---

[12] Tutkimiskielto koskee vain itse vaadetta. Ulosottoperuste ei rajoita ulosottomiehen oikeutta ja velvollisuutta tutkia, ovatko pakkomyynnin edellytykset kyseisen perusteen toteuttamiseksi olemassa. Ratkaisussa KKO 1934 II 127 huutokaupan toimittaja rajoitti eksekuution velallisen omistamaan puoleen kiinteistöstä, vaikka koko kiinteistö oli lainvoimaisella lainhakupäätöksellä julistettu ulosmitatuksi velkojan saatavasta. Saatava on ollut kiinnitetty juuri mainittuun velallisen osuuteen. Velkoja valitti vaatien, että koko kiinteistö tuli päätöksen mukaisesti myydä. Valitus hylättiin perusteluin, ettei kruununvouti ollut oikeutettu myymään muuta kuin velallisen osuuden, koska kiinnitystä ei ollut muuhun osaan vahvistettukaan. *Halila — Havansi* (s. 67) pitävät mainittua ratkaisua ääritapauksena, jossa on voitu tinkiä uudelleentutkintakiellosta.

Ulosottoperuste ei myöskään estä ottamasta huomioon objektin statusmuutoksia, mistä on osoituksena ratkaisu KKO 1931 II 429: Kun ulosottomies pakkohuutokauppaa valmistellessaan havaitsi ulosotonhaltijan lainhakupäätöksellä ulosmitatun tilan tulleenositetuksi uusiksi tiloiksi ja lainhaun alaisen saamisen vakuudeksi emätilaan vahvistetun kiinnityksen rasittavan osittamalla muodostettuja tiloja, hänen oli kuulutettava pakkohuutokauppa koskemaan viimeksi mainittuja tiloja.

[13] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 6—7. *Halila — Havansi* (s. 194) pitävät mahdollisesti tätä tapausta silmällä todetessaan, että riitautus ei *yleensä* menesty kohdistuessaan tuomioon tai tuomion veroiseen ulosottoperusteeseen.

Kysymykseen palataan jäljempänä tässä jaksossa. Kuitenkin voidaan jo tässä vaiheessa todeta, että en näe estettä sille, että mainitussa tapauksessa velkojan vaade katsotaan velallisen väitteen takia riitaiseksi (UL 6: 12) tai että velallinen turvautuu takaisinsaantiin (UL 6: 14). Ulosottomies voinee ottaa ainakin eräät lakkaamistosiseikastot huomioon myös omasta aloitteestaan. Ks. *Halila — Havansi* s. 67.

[14] Tuomion yms. ulosottoperusteen sitovuutta silmälläpitäen voidaan tavallaan oikeutetusti todeta *Halilan* tapaan (Ulosmittaus s. 90), että tuomiolla vahvistetut vaateet merkitään velkojainluetteloon ehdottomina ja riidattomina.

[15] On todettava, että ajateltu tyyppitilanne, jossa vain yksi velkoja hakee suoritusta, on ulosottokäytännössä harvinainen. Ks. ULA-projektin mietintö (OM 4/85) s. 19, jonka aineistossa velallista kohti oli keskimäärin 17 asiaa. Tyyppitilanteessa velkojan ja velallisen intressien vastakkaisuus takaa suurella todennäköisyydellä objektiivisen tutkinnan vahvistusprosessissa. Sen sijaan olettamus ei välttämättä pidä paikkaansa velkojien kilpaillessa mak-

tiolle on tyypillistä velkojien välinen kilpailu, ja tietyn velkojan saama jako-osuus vähentää muiden jako-osuuksia. Vaadekontrollin tarkoituksena on paitsi velallisen myös muiden velkojien intressien valvominen. Kontrollin ratio vaatisi siis puuttumista myös lainvoimaisesti vahvistettuihin vaateisiin.

> Ratkaisussa KKO 1981 II 127 ulosottomies puuttui ilmeisestikin muiden velkojien intressissä valvottuun, ei-lainvoimaisesti vahvistettuun vaateeseen. Ratkaisu on otsikoitu seuraavasti: Vaikka kiinteistön ulosmittauksen perusteena ollutta alioikeuden päätöstä oli HO:ssa muutettu, ulosottomies ei pakkohuutokaupan velkojainluetteloa laatiessaan saanut oma-aloitteisesti jättää alioikeuden tuomitsemaa, pakkohuutokaupassa valvottua saatavaa huomiotta, minkä vuoksi velkojainluetteloa määrättiin oikaistavaksi. Oikaistussa velkojainluettelossa saatavan suhteen tuli menetellä UL 6: 12:ssa säädetyllä tavalla.
>
> Jutussa velkoja oli valvonut alioikeuden tuomioon perustuvan 78.000 markan vahingonkorvaussaatavan, josta velallisen kiinteistö oli jo aikaisemmin ulosmitattu. Valvontakirjelmäänsä velkoja oli liittänyt jäljennöksen hovioikeuden tuomiosta, jolla velallisen suoritusvelvollisuus oli poistettu. Samalla velkoja oli ilmoittanut, että hovioikeuden ratkaisuun oli haettu muutosta ja että hänen valvontansa oli ehdollinen. Saatavalle tuleva jako-osuus oli näin jätettävä odottamaan riidan lopullista ratkaisua.
>
> Ulosottomies jätti valvonnan huomioonottamatta, koska velallinen oli *velkojan oman selvityksen* mukaan vapautettu suorittamasta valvottua määrää. Ulosotonhaltija, jonka päätös perusteluineen jäi pysyväksi, totesi, että velallinen ei ollut UL 3: 14:n nojalla pyytänyt ulosmittauksen peruuttamista ja että kiinteistö oli ollut pakkohuutokaupan aikana ulosmitattuna. Näin ollen saatava oli merkittävä velkojainluetteloon riidattomana ja sen suhteen meneteltävä kauppahintaa jaettaessa UL 6: 12:n säätämällä tavalla.

Kysymys on ollut esillä kirjallisuudessa toisessa muodossa. On kysytty, voiko velkoja riitauttaa toisen velkojan lainvoimaisen tuomion varoja jaettaessa.[16] *Tirkkonen* vastaa kysymykseen periaatteessa myöntävästi.[17] Samalla hän kuitenkin toteaa, ettei velkojalla mainitussa tilanteessa ole mitään keinoa tehdä riitautustaan tehokkaasti. Näin ollen hän päätyykin siihen, että UL 6: 12:n järjestely saa aikaan, että muut velkojat joutuvat lainvoimaisen tuomioistuinrat-

susta. Velallisen intressit saattavat esimerkiksi tosiasiallisen intressiyhteyden takia samaistua *tietyn* velkojan intresseihin, jolloin kyseisen velkojan vaade ei tulekaan riittävästi tutkituksi vahvistusprosessissa, jonka osapuolet ovat itse asiassa 'samalla puolella.'

[16] Ks. *Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista s. 278 alaviite 77 sekä Ruotsin oikeuden osalta *Holmbäck,* Ägarehypoteket s. 90 ja *Walin — Lorichs* s. 19—20.

[17] Ks. *Tirkkonen,* Oikeusvoimasta s. 472. Konkurssissa sääntö on toinen. Konkurssivelkojat eivät voi riitauttaa lainvoimaista, aikaisempaan oikeudenkäyntiin perustuvaa ratkaisua. Näin muun muassa KM 1978: 37 s. 343.

kaisun täytäntöönpanovaikutuksen alaisiksi.[18] Kannanotto on nähdäkseni liian ehdoton, joskin sananmukaisesti tulkittuna UL 6: 12 johtaa Tirkkosen esittämään tulokseen: varojen erilleenpaneminen käy päinsä vain, jos »kysymystä velkojan oikeudesta» ei ole lopullisesti ratkaistu. Eri asia on, aiheuttaako UL 6: 12:n aukollisuus, joka kyseisen tulkinnan mukaan estää erilliseen vahvistusprosessiin turvautumisen, myös sen, että riitauttaminen jää tehottomaksi. Tällaista päätelmää ei mielestäni voida tehdä. UL 6: 12:n soveltumattomuudesta seuraa enintään se, että jako-osuuden maksua ei voida lainkohdan säätämällä tavalla lykätä. Riitauttajan on esitettävä sellainen näyttö, joka johtaa valvonnan hylkäämiseen, mikä käytännössä on tietysti mahdollista vain poikkeustapauksissa. Muussa tapauksessa riitautus jää Tirkkosen kuvaamalla tavalla tehottomaksi.[19]

> Kyseenalaista on, onko UL 6: 12:ää aihetta tulkita niin suppeasti kuin mitä Tirkkonen on esittänyt. Lainkohta voidaan ymmärtää ilmaukseksi yleisestä periaatteesta, jota sovelletaan aina, kun velkojan oikeus maksuun on epäselvä.[20] Näin UL 6: 12:n huomattavan tarkoituksenmukaista menettelyä voitaisiin käyttää myös yllä esitetyssä tilanteessa. Erillisprosessina, jonka lopputuloksesta riippuisi, saisiko jako-osuuden valvojavelkoja vaiko toissijainen saaja, tulisi kysymykseen esimerkiksi OikTL 33 §:ään (arg. KKO 1975 II 89) tai OikTL 34 §:ään (arg. KKO 1959 II 53) perustuva vahvistuskanne. Käytännössä UL 6: 12:ää jouduttaisiin ilmeisesti soveltamaan muiden velkojien intressissä lähinnä silloin, kun valvonnan esittäneen velkojan ulosottoperuste on hankittu kollusiivisessa prosessissa.[21]

Mainituissa rajoissa huutokaupan toimittaja voi omastakin aloitteestaan tutkia ulosottoperusteessa vahvistettua vaadetta.

(ii). Sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollessa huutokaupan toimittajan on tarkastettava sekä panttaustoimen sitovuus että saatavan olemas-

[18] Tirkkosen mukaan ainoa jäljellejäävä keino oli silloisen OK 25: 22:n mukainen mitättömyyskantelu. *Ellilä* (mt. s. 278 alaviite 77) viittaa takaisinsaannin käyttömahdollisuuteen näyttäen hyväksyvän sen ainakin jossain tilanteissa.

[19] Myös Ruotsin oikeudessa lienee lähtökohta ollut sama. Esimerkiksi SOU 1968: 64 (s. 248) toteaa, että lainhakupäätöksellä ei ole oikeusvoimaa muihin intressitahoihin kuin kiinteistönomistajaan nähden ja että mainitut intressitahot voivat vapaasti osoittaa (visa) kiinteistöeksekuutiossa, ettei kiinteistö vastaa kiinnityksestä. Ks. *Walin — Lorichs* s. 320.

[20] UL 6: 12 voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun velallinen on nostanut erillisen vahvistuskanteen (KKO 1970 II 19) sen toteamiseksi, että lainvoimaisella tuomiolla vahvistettu velkojan vaade on myöhemmin lakannut. UL 6: 12:n järjestelyn soveltumisesta julkisoikeudellisiin saataviin ks. jäljempänä jakso b.

[21] Kollusiivisesta prosessista ks. *Ellilä*, Sivullisen oikeussuojan takeista s. 265 ss.

saolo. KiinA:n alkuperäisessä, velkoja-aloitteisessa kiinnityksessä velkakirjan hallinta osoitti sekä panttauksen että saatavan. Kiinnitetyn velkakirjan esittäminen osoitti maksuvaateen ja legitimoi velkojan.

Mainittu lähtökohta ei enää pidä paikkaansa. Muutoksen aiheutti siirtyminen kahden velkakirjan järjestelmään (omistajankiinnitykseen). Kyseisessä järjestelmässä omistajankiinnityksin aikaansaadun kiinnitetyn velkakirjan hallinta ei enää osoita, onko velkojalla saatavaa velalliselta. Kiinnitetty velkakirja on tosiasiallisesti menettänyt saamistodisteen luonteensa;[22] velkakirjan hallinta on enintään presumptio siitä, että velkakirja on annettu panttaustarkoituksessa, toisin sanoen hallinta on presumptio panttaussopimuksesta.[23] Alkuperäisen kontrollin säilyttäminen vaatisi uudessa järjestelmässä sekä käärevelkakirjan että panttaussopimuksen esittämistä.

Kehitys ulosottokäytännössä ei ole kuitenkaan vienyt tähän suuntaan. Virallistutkinnan kriteerit täyttää vallitsevan kannan mukaan kiinnitetyn velkakirjan esittäminen alkuperäisenä.[24] Ulosottomies tarkastaa tässä rutiinitapauksessa vain kiinnityksen muodollisen voimassaolon ja kiinteistön panttivas-

[22] Kysymys on velallisen kannalta merkittävä. Jos sovelletaan KiinA:n alkuperäistä järjestelmää — joka siis on muodollisesti pääsääntönä — kiinnitetty velkakirja on saamistodiste, joka siirtää todistustaakan velalliselle. Kahden velkakirjan järjestelmässä, joka rakentuu omistajankiinnitykselle, näyttötaakka lienee lähtökohtaisesti velkojalla. Toisin sanoen; velallisen on joko osoitettava, että kyseinen velkasuhde kuuluu kahden velkakirjan järjestelmään — jolloin todistustaakka on velkoja-valvojalla — tai kumottava velkakirjan aiheuttama saamisolettama. Ks. lähemmin *Aurejärvi,* Luotto- ja maksuvälineet s. 38—40.

Yrityskiinnityslain (634/84) järjestelmässä panttivelkakirja ei ole muodollisestikaan saamistodiste. Näin *Ojanen — Sutinen* s. 67.

[23] Myös hallinnan muodostama panttauspresumptio on heikentynyt, sillä ammattimaisessa luotonannossa käytetään kirjallisia panttaussopimuksia. Kirjallisen sopimuksen puuttuminen lienee ainakin ammattimaisessa luotonannossa presumptio siitä, ettei panttaussopimusta ole tehty, vaikka kiinnitetty velkakirja olisikin luotonantajan hallussa.

[24] Ks. esim. *Kivistö* (Käytännön ulosotto-oikeutta) s. 118. Oikeuskäytännöstä ks. Itä-Suomen hovioikeuden päätös 24. 11. 1981 (P-1245/81): Pakkohuutokaupassa kertyneiden varojen tilittäminen velkojille, huomioon ottaen UL 3 luvun 20 §:n, 6 luvun 9 §:n 1 mom:n ja 15 §:n sekä UL 9 luvun 3 §:n säännökset, ei ole esteenä kiinteistön pakkohuutokaupasta tehdyn valituksen tutkimiselle. Pakkohuutokaupan hakija, lainhaun perustuttua panttivelkakirjoihin, ei UL 5 luvun 20 §:n mukaisesti ole ollut velvollinen huutokauppaa pyytäessään ilman eri vaatimusta esittämään alkuperäisinä esittämiensä panttivelkakirjojen lisäksi muuta selvitystä saatavastaan.

Korkein oikeus ei antanut muutoksenhakulupaa (päätös 16. 4. 1982 n:o 1712).

Ruotsissa esittämissääntö on päinvastainen. Koska panttikirja ei ole saamistodiste, ei sen esittäminen ole pakollista. Ks. *Walin — Lorichs* s. 20 ja 277—278. Huutokaupan toimittajan on kuitenkin varmistauduttuva siitä, että »fordringen och säkerheten alltjämt ligger på samma händer.» Lausuttua voidaan soveltaa Suomen oikeudessa yrityskiinnitykseen.

tuun.[25] Jos valvonta kiistetään, velkojan on esitettävä käärevelkakirja ja panttaussopimus.[26] Vallitseva käytäntö on teoreettisesti kiintoisa, joskin se on nähdäkseni selitettävissä virallistutkinnan sovellutukseksi. Riitautus aikaansaa tutkimisvelvollisuuden laajentumisen seikkoihin, jotka ilman konkreettista riitautusta jäävät asetetun presumption takia tutkimatta. Käytäntö on johtanut kiinteistöeksekuution ja konkurssin lähentymiseen: molemmissa virallistutkinta rajoittuu vain tarkoin rajattujen, muodollisten seikkojen tutkimiseen. Vasta velallisen tai muun velkojan reaktio johtaa vaatimuksen aineellisten kriteerien tarkastamiseen.

Eräät kysymykset ovat vain vaivoin sovitettavissa vallitsevaan, tavanomaisoikeudelliseksi muotoutuneeseen järjestelmään. Ensimmäisen ongelman muodostaa kiinteistön panttaus omistajankiinnityksin sen ulosmittaustilan aikana. Ratkaisussa KKO 1982 II 176 mainituissa olosuhteissa tapahtunut panttaus on ulosmittausvelkojan eli hakijan kanteesta julistettu pätemättömäksi.[27] Ratkaisun nojalla on katsottu, että huutokaupan toimittaja voi katsoa panttauksen pätemättömäksi, jolloin velkakirjalle ei lainkaan merkitä jako-osuutta.[28] Tulkinta saa tavallaan tukea ratkaisun KKO 1982 II 176 otsakkeesta, jossa panttaus »rinnastettiin» UL 7: 3.2:ssä tarkoitettuun kiinnittämiseen. UL 7: 3.2 es-

[25] Ks. *Ellilä*, Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 311 ja *Halila — Havansi* s. 194. Ruotsin osalta ks. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 458, jossa selostetaan Ruotsin vuoden 1877 UL:n aikaista oikeuskäytäntöä.

[26] Ks. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 69. Epäselvää on, mitä seurauksia esittämisen laiminlyöminen aiheuttaa. Laiminlyönti voi teoriassa johtaa koko valvonnan hylkäämiseen — jolloin jäisi erikseen ratkaistavaksi, tulisiko kiinnitys ottaa kuitenkin viran puolesta huomioon — tai valvonnan riitaiseksi katsomiseen. Luultavaa on, että laiminlyönnin on ajateltu johtavan vain viimeksimainittuun seuraamukseen.

Oikeuskäytännöstä ks. edellä jaksossa 6.4.d mainittu KKO 1982 II 22, jossa velallinen riitautti pankin kiinnitykseen perustuneen valvonnan väittäen suorittaneensa kiinnitetyn saatavan. Pankki kiisti väitteen sillä perusteella, että tapahtunut suoritus ei ollut koskenut valvottuja pankin saatavia, joista kiinnitetty velkakirja oli ollut yleispanttina. Ulosotonhaltija hylkäsi valituksen tältä osin niukoin perusteluin, että kiinnitys oli UL 5: 26:n huomioonottaen merkittävä velkojainluetteloon.

[27] Ratkaisu on otsikoitu mielestäni harhaanjohtavasti seuraavasti: Ulosmittauksen jälkeen tapahtunut aikaisemmin kiinnitettyjen haltijavelkakirjojen panttaus rinnastettiin UL 7 luvun 3 §:n 2 mom:ssa tarkoitettuun kiinnitykseen. Pantinsaajan valvottua velkakirjojen perusteella saatavansa pakkohuutokaupassa panttaus katsottiin *muihin ulosmittausvelkojiin* (kursivointi tässä) nähden pätemättömäksi.

[28] Tätä tarkoittanee *Pakkohuutokauppakäsikirja* (s. 70) todetessaan seuraavasti: »Tämä merkitsee sitä, että jos ulosmittauksesta on tehty asianmukainen merkintä kiinnitysrekisteriin, niin sivullinen velkakirjan saaja ei saata vedota pätevästi vilpittömään mieleensä ulosmittauksen suhteen ja tällainen luovutus/panttaus on pätemätön muihin ulosmittausvelkojiin nähden kiinteistön pakkohuutokaupassa.»

tää kiinnityksen vahvistamisen, jolloin velkoja ei saa panttioikeuden tehokkuudelle välttämätöntä kirjaamisoikeudellista esitointa suoritetuksi. Hakemuksen epääminen koituu kaikkien velkojien hyväksi — tämä johtuu esitoimen faktisesta mahdottomuudesta, eikä siitä, että panttaussopimus olisi heitä kaikkia kohtaan tehoton. Omistajankiinnityksin tapahtuvaa panttausta ei voida puristaa UL 7: 3.2:n kaavaan. Panttauksen tehokkuudelle välttämätön elementti, kiinnityspäätös, on olemassa, ja panttaus on tehoton vain *ulosmittauksen aikaisemmin saanutta velkojaa kohtaan.* Vain hän voi vedota panttauksen relatiiviseen tehottomuuteen. Sen sijaan panttaus ei ole tehoton niitä velkojia kohtaan, joiden saatavista ulosmittaukset on toimitettu vasta panttauksen tapahduttua.

Omaksutusta kannasta seuraa, että huutokaupan toimittaja on periaatteessakin[29] oikeutettu ottamaan ulosmittaustilasta aiheutuvan pätemättömyyden huomioon vain, jos se taho, joka on oikeutettu saattamaan tehottomuuden voimaan, siihen vetoaa. Tehottomaksi toteamisen vaikutukset rajoittuvat vain kyseiseen tahoon. Toisin sanoen: ulosottomies ei voi viran puolesta tai muun kuin kyseisen velkojan riitautuksesta katsoa, ettei ulosmittauksen takia tehoton panttaus oikeuta jako-osuuteen. Sama koskee myös muita (esim. OikTL 3 luvun) pätemättömyysperusteita: valvonnan hylkääminen tai riitaiseksi katsominen edellyttää, että loukattu velallinen tai loukattu kolmas vetoaa pätemättömyyteen. Ulosottomies voi ilman tätä edellytystä ottaa huomioon vain panttauksen yleisen tehokkuusedellytyksen kuten panttaussopimuksen tai tradition puuttumisen.[30] Mainitut puutteet koituvat samalla kaikkien velkojien

[29] Eri asia on, kuinka pitkälle ulottuu ulosottomiehen velvollisuus ex officio ryhtyä selvittämään ulkonaisesti moitteettomalta vaikuttavaa tosiseikastoa. Omasta aloitteestaan hän lienee velvollinen puuttumaan vain selkeisiin, asiakirjoista tai asianosaisten lausumista ilmeneviin tehottomuusperusteisiin. Muu tutkinta edellyttää yksilöityä riitautusta, joka myös mielestäni luo kyseisen, virkavastuulla sanktioidun velvollisuuden.

[30] Huutokaupan toimittaja voi toisin sanoen ex officio ottaa huomioon — ja samalla hän on myös velvollinen huomioonottamaan — sen, ettei panttivelkoja saa vaihdantasuojaa. Toisaalta myös muu intressitaho voi tällä perusteella riitauttaa valvonnan ja ajaa kannetta panttauksen julistamisesta tehottomaksi. Tällöin velkojan kannevalta perustuu UL 6: 12:ään ja velallisen UL 6: 14:ään. Erillinen vahvistuskanne on käytännössä tarpeellinen silloin, kun eksekuutiossa ei voida ratkaista, ovatko vaihdantasuojan kriteerit täyttyneet.

Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1985 II 105: Ulosmittausvelkojalla oli oikeus ajaa lahjoituksen mitättömyyden vahvistamiseksi kannetta sillä perusteella, että velallinen oli lahjoittanut holhotilleen varoja, joita vastaanottamaan ei ollut määrätty HolhL 65 §:ssä tarkoitettua uskottua miestä. — On selvää, että muilla velkojilla olisi ollut vastaava kannevalta silloinkin, kun lahjoitus olisi koskenut kiinnitettyä velkakirjaa ja kiinnityksen perusteella olisi vaadittu maksua kiinteistön pakkohuutokaupassa. Mainittu vaihdantasuojan puute olisi voitu myös ottaa huomioon viran puolesta.

hyväksi lisäämällä heidän jako-osuuksiaan.

Epäselvää on, missä laajuudessa kiinteistöeksekuutiossa otetaan huomioon takaisinsaantiperusteen olemassaolosta aiheutuva pätemättömyys. Epäselvyys koskee sekä takaisinsaannin käyttöalaa että sen toteuttamista. UL 3: 35 antaa hakijavelkojalle oikeuden vedota KS 46 §:n takaisinsaantiedellytyksiin. Vetoamisen tulee tapahtua kanteella. Erimielisyyttä ei voine tosin olla siitä, että hakijavelkoja voi turvautua takaisinsaantiin silloin, kun velallinen on KS 46 §:n e) -kohdan olosuhteissa pantannut kiinteistöön kiinnitetyn velkakirjan. Panttaus on epäilemättä UL 3: 35:n tarkoittamaa »määrätyn velkojan suosimista.» Takaisinsaannin hyväksyvä tuomio oikeuttaa huutokaupan toimittajan hylkäämään kyseiseen panttaukseen perustuvan valvonnan sikäli kuin se estää hakijaa saamasta suoritusta saatavistaan.[31] Samoin hakijavelkoja voi todennäköisyysnäyttöä esittämällä saada aikaan, että panttivelkojan saatava katsotaan riitaiseksi ja UL 6: 12 tulee sovellettavaksi, mikäli takaisinsaantikanne on vireillä tai sen nostamisen määräaika ei ole päättynyt.[32]

UL 3: 35:n mukaan takaisinsaanti on *hakija*velkojan suojakeino. Lainkohdasta ei voida päätellä, voivatko valvojavelkojat vedota siihen, että velallisen suorittama panttaus yms. on KS 46 §:n nojalla pätemätön. Muodollisin perustein vastaus olisi myönteinen ainakin silloin, kun kiinteistö on edellä jaksossa 7.2.b esitetyllä tavalla ulosmitattu valvotuista saatavista. Valvojavelkoja saa tällöin muodollisesti ulosmittausvelkojan aseman, ja, mikäli KS 46 §:n mukainen kriittinen aika panttauksen ja valvonnan[33] välillä ei ole kulunut umpeen, hänen käytettävissään olisi takaisinsaanti. Sen sijaan ne velkojat, joiden saatavat otetaan huomioon ilman kiinteistön ulosmittausta, eivät voisi turvautua takaisinsaantiin.

---

[31] Saatavan käsitteestä takaisinsaannissa ks. KKO 1978 II 51: UL 3 luvun 35 §:n mukaisen takaisinsaantikanteen hyväksyvässä tuomiossa määrättiin, etteivät omaisuuden luovutukset olleet esteenä luovutetun omaisuuden käyttämiseen ulosmittausta hakeneen velkojan ulosottoyrityksen perusteena olleiden saatavien sekä hänen sellaisten sen jälkeen ulosottoteitse perittäväksi lähetettyjen saataviensa suorittamiseen, jotka kannetta nostettaessa olivat täytäntöönpanokelpoisia ja joiden osalta takaisinsaannin edellytykset silloin olivat olemassa. Ratkaisusta ks. *Takala* (Konkurssi ja ulosotto-oikeutta) s. 169—171.

Takaisinsaantikanteen hyväksyvän tuomion vaikutuksista yleensä ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 364.

[32] Koska huutokaupan toimittaja ei viran puolesta voi ottaa huomioon takaisinsaantiperustetta, hän on tässä erityistapauksessa sidottu hakijavelkojan riitautukseen; omasta aloitteestaan hän ei voi jättää kiinnitystä huomiotta tai katsoa sitä riitaiseksi. Ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 360.

[33] Tässä tapauksessa valvonta rinnastetaan ulosoton hakemiseen. Määräaikojen laskemisesta ks. *Havansi,* Pantin takaisinsaannista s. 164 alaviite 20.

Mainitun päättelyn virheellisyys on ilmeinen. Valvontaan liittyvä ulosmittaus poikkeaa niin suuresti oikeusvaikutuksiltaan säännönmukaisesta, eksekuution välivaiheen muodostavasta ulosmittauksesta, että muodollisin perustein tapahtuva rinnastus nimenomaan takaisinsaannin osalta on rohkea.[34] Jossain määrin oikeutetumpi on jälkimmäinen päätelmä: velkoja, jonka saatavasta kiinteistöä ei laisinkaan ole ulosmitattu, jää UL 3: 35:n sanamuodon ulkopuolelle. Eri asia on, että mainittu velkoja epäilemättä olisi UL 3: 35:n tarjoaman suojan tarpeessa ja että lainkohdan sääntelemä takaisinsaanti olisi teknisesti mahdollinen myös hänen kyseessäollessaan. Joka tapauksessa pidän selvänä, että valvojavelkojankin toimittama riitautus UL 3: 35:n perusteella seuraa samoja sääntöjä kuin mitä sovellettaisiin hakijavelkojaan.

Koron etuoikeusajan kontrollointi soveltuu heikosti vallitsevaan tulkintaan.[35] Alkuperäisen panttivelkakirjan esittäminen ei riitä osoittamaan, täyttyvätkö KiinA 22.3 §:n kolmea vuotta pitemmälle etuoikeusajalle asettamat kriteerit.[36] Velkakirjaan liitetyt presumptiot eivät koske korkoa, vaikka velkakirja ymmärrettäisiinkin — mielestäni virheellisesti — saamistodisteeksi. Päinvastoin VKL asettaa presumptioksi, että korko maksetaan vuosittain riippumatta velan erääntymisestä. Velkojan olisi tästä syystä myös vallitsevaan tulkintaan päädyttäessä esitettävä selvitys siitä, että eksekuutio on keskeytymättä jatkunut. Selvityksessä velkoja joutuisi esimerkiksi osoittamaan, että hänen myöntämänsä maksuaika ei ylitä kohtuullisia rajoja. Käytännössä näin ei kuitenkaan menetellä, vaan ilman selvitystä on hyväksytty valvontoja erittäin pitkiltä — jopa lähes 20 vuoden — etuoikeusajoilta, mikä on mielestäni sekä KiinA 22.3 §:n että virallistutkinnan periaatteiden vastaista. Tutkimisvelvollisuus on sitäkin selvempi, jos säännöksi asetetaan KiinA:n ja UL:n *lähtökohtien* mukainen virallistutkinta.

> Jos korkosaatava menettää KiinA 22.3 §:n määräajan päätyttyä etuoikeutensa, se otetaan vallitsevan kannan mukaan huomioon saatavan aineellisoikeudelliseen vanhentumiseen saakka etuoikeudettomana saatavana. Kanta herättää kysymyksen, rinnastuuko etuoikeudeton korkosaatava kaikissa suhteissa muihin etuoikeudettomiin saataviin. Jos vastaus on myönteinen[37], velkojainluetteloon ottaminen edellyttää sekä ulosottoperustetta että kiinteistön ulosmittaamista.

[34] Luotettavampi vastaus edellyttäisi yksityiskohtaista UL 3: 35:n ja 'valvontaulosmittauksen' analyysia. Analyysi on kuitenkin tarpeeton tässä tutkimuksessa, jossa pyrin selvittämään UL:n vaadekontrollin määräytymisperusteita legaalisia panttioikeuksia silmälläpitäen. Jätän mainitun kysymyksen siis vastausta vaille. Ks. myös edellä jakso 5.2.b.

[35] Esimerkiksi *Pakkohuutokauppakäsikirjassa* kysymys on kokonaan sivuutettu.

[36] Kyseisistä kriteereistä ks. edellä jakso 2.6.c.

[37] Ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 186.

Tällainen tulkinta ei ole välttämätön. Myös etuoikeutensa menettäneen koron voidaan katsoa säilyttäneen 'esinekohtaisuutensa', jolloin se jää ulosmittausvaatimuksen ulkopuolelle. Etuoikeudeton korko voidaan siis merkitä velkojainluetteloon pelkän valvonnan perusteella tai, jos kiinteistö on siitä ulosmitattu, myös viran puolesta.

UL:n vaadekontrollilla oli jo alunperin yksi rakenteellinen heikkous. Mainittu heikkous liittyy ns. jälkinostoon (UL 6: 18), jolla viran puolesta velkojainluetteloon merkityn saatavan velkoja nostaa hänen saatavalleen kertyneen jako-osuuden. Jälkinoston määräaika on vuosi[38], ja vaateen kontrollointi tapahtuu periaatteessa samoja sääntöjä noudattaen kuin säännönmukaisessakin varojen jaossa. Jälkinoston vaadekontrolli on kuitenkin todellisuudessa erilainen. Riitauttamiselle (eli reaktiolle) rakentuva tutkinta ei voi kyseisessä tilanteessa toimia, sillä velallisen sen enempää kuin muidenkaan velkojien kuulemista ei ole järjestetty. Jälkinostossa joudutaan siis joka tapauksessa soveltamaan virallistutkintaa.[39]

(iii). Legaaliset panttioikeudet ja korkea-asteiset etuoikeudet ovat kirjallisuudessa esitetyistä kannanotoista päätellen[40] lähes täydellisen virallistutkinnan piirissä. Velkojan on selvitettävä, että panttioikeuden tai etuoikeuden konstituoiva tunnusmerkistö on toteutunut tai että sen toteutuminen on todennäköistä. Ulosottomiehen on viran puolesta tarkastettava privilegion ajallinen voimassaolo, mikä saattaa vaatia kannanottoa KiinA 22.3 §:n relatiiviseen aikamääreeseen.[41]

Vaadittu selvitys on asiakirjaselvitystä. Valvojavelkojalta on hänen vaateensa laadusta riippuen vaadittu muun muassa kauppakirjan, työsopimuksen ja

---

[38] Ellei jako-osuutta vaadita vuoden kuluessa, se voidaan suorittaa toissijaisille saajille. Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 481 ja *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 134. Velkoja voinee kuitenkin UL 6: 24.4:ssä mainitun kymmenen vuoden kuluessa vaatia, että toissijaiset saajat palauttavat nostamansa jako-osuudet. UL 6: 18 on varojen nostoa sääntelevä normi, eikä se sisällä preklusiivista määräystä.

[39] Velallisen asemasta jälkinostossa ks. *Havansi,* Esinevakuudet s. 398 ja *Holmbäck,* Ägarehypoteket s. 87 alaviite 2 viittauksineen.

[40] Selvimmin virallistutkinnon olemassaolo on tuotu esiin työpalkkasaatavien ja kiinteistöveron kohdalla. Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 423, *Kinnunen* SPL 1945 s. 522—523, *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä s. 161 ja *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 59.

[41] Rovaniemen hovioikeuden päätöksessä 28. 1. 1981 (N:o D.71) tarkoitetussa tapauksessa lääninhallitus ja hovioikeus, jonne kiinnitysvelkoja muulla perusteella oli valittanut kiinteistöverojen merkitsemisestä velkojainluetteloon, ottivat viran puolesta huomioon KiintVeroEOL:n määräajan. Kun veron erääntymispäivästä oli kulunut yli kaksi vuotta ulosmittauksen toimittamiseen, vero määrättiin merkittäväksi velkojainluetteloon etuoikeudettomana saatavana.

maksuunpanoasiakirjojen esittämistä. Selvityksen tarkkuuden ja luotettavuuden arviointiin on selvästikin vaikuttanut *Wreden* käsitys, jonka mukaan julkisyhteisöjen saatavista riittää yksinkertainen ilmoitus.[42] Kanta on varsin perusteltu, sillä julkiset maksut määrätään hallintomenettelyssä tai hallintolainkäytössä, mistä johtuen eksekuutiossa niiden maksuunpanon perusteita ei OK 10: 26:n periaatteellisen kiellon takia voida tutkia.[43] Näin selvitykselle asetettavat vaatimukset määräytyvät lähtökohtaisesti sen mukaan, mitä eksekuutiossa voidaan uudelleentutkia tai riitauttaa.

b. Mitä seikkoja eksekuutiossa ei voida tutkia?

(i). Oikeuskäytännössä on muun muassa kahdessa julkaisemattomassa ratkaisussa otettu kantaa siihen, voiko kiinnitysvelkoja riitauttaa KiintVeroEOL:n mukaisen veron valvonnan. Tyypillinen on Vaasan hovioikeuden ratkaisu 24. 2. 1981 (U 80/73), johon korkein oikeus ei antanut muutoksenhakulupaa. Tapaus on teoreettisesti kiintoisa, mistä johtuen selostan sen kokonaisuudessaan.

Jutussa lääninverovirasto valvoi pakkohuutokaupassa verosaatavia KiintVeroEOL:n mukaisin etuoikeuksin. Velallinen oli harjoittanut kiinteistöllä elinkeinotoimintaa, jonka tuloa oli verotuksessa pidetty kiinteistötulona.[44] Kiinnitysvelkoja kiisti veron maksuunpanon kiinteistötulon perusteella; vero olisi tullut määrätä henkilökohtaisesta tulosta, jolloin se olisi jäänyt ilman KiintVeroEOL:n mukaista etuoikeutta. Riitauttaminen ei johtanut tuloksiin, ja kyseinen velkoja valitti UL 9: 3:n nojalla velkojainluettelosta. Perusteluna velkoja vetosi siihen, että verolautakunnan verotuspäätöksellä ei veron luokittelun osalta ole oikeusvoimaa verotusmenettelyn ulkopuolella ja että velkoja ei voi muita velkojia sitovasti vahvistaa omaa etuoikeuttaan. Vastineessaan lääninverovirasto taas huomautti, että verotusta sen enempää kuin veron määräkään ei voida ulosotossa riitauttaa. Verot oli otettava velkojainluetteloon sellaisina kuin verotusasiakirjat osoittivat.

Ulosotonhaltija hylkäsi valituksen perusteluin, että kiinteistöverot tuli mer-

[42] Ks. edellä jakso 7.2.c.i. Esimerkiksi metsänparannuslainojen valvonta tapahtuu siten, että valvontakirjeeseen liitetään jäljennös lainaa koskevasta, lääninhallituksen pitämästä tililehdestä. Ks. *Pajunen* (Neuvottelupäivät 19—20. 3. 1981).

[43] Näin Tanskan oikeuden osalta *Gomard* s. 47, joka tiivistää esityksensä onnistuneesti: »Indsigelser mod ligningsmyndighedernes ansaettelse af skatteyderens indkomst og formue kan dog ikke påkendes af fogedret. Skatteyderen (rekvisitus) må fremsaette sin klage over ligningen efter reglerne i Skattestyrelsesloven nr. 281 af. 8 juni 1977.»

[44] KiintVeroEOL:n soveltamisalaa on käsitelty yksityiskohtaisesti edellä jaksossa 3.3.b.

kitä velkojainluetteloon verotusasiakirjojen mukaisina ja että mainittuja saatavia »exekutiv borgenär inte kan bestrida.» Hovioikeus vahvisti ulosotonhaltijan päätöksen sen perusteluja muuttamatta.[45]

Ratkaisu heijastaa käsitystä, että kiinteistöeksekuutiossa ei voida tutkia sen enempää huutokaupan toimittajan omasta aloitteesta kuin muiden velkojien riitautuksestakaan sitä, ovatko KiintVeroEOL:n soveltamisedellytykset olleet olemassa — toisin sanoen kuuluuko vero lain soveltamisalaan — tai onko vero määrältään oikea.[46] Vaadekontrolli on ratkaisun valossa tältä osin aukollinen. Aukollisuus selittyy sillä, että veron määrääminen ei ole tuomioistuinasia. OK 10: 26:n vahvistama toimivaltajako estää yleistä tuomioistuinta ja ulosottoviranomaista tutkimasta verotusmenettelyn muodollista tai aineellista lainmukaisuutta. Koska tutkimisvelvollisuus ei ulotu kyseisiin seikkoihin, on johdonmukaista, että muiden velkojien tai velallisen riitautukset jätetään tutkimatta.[47] Näin myöskään kysymys UL 6: 12:n soveltuvuudesta ei aktualisoidu.

> Ratkaisun asiakirjoista ei käy ilmi, oliko velallinen hakenut muutosta verotukseen. Kun verosaatavaa kuitenkin pidettiin mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta kauppahinnan jaossa riidattomana, velkoja sai nostaa jako-osuuden huolimatta siitä, että velallisen valitus voi johtaa maksuunpanon kumoamiseen tai veron määrän pienentämiseen. Tällöin veronsaaja joutuu palauttamaan kannetun veron verovelvolliselle, ellei

[45] Lähes samankaltainen on Rovaniemen hovioikeuden päätös 18. 6. 1981 (U 81/79). Jutussa lääninverovirasto oli valvonut KiintVeroEOL:n etuoikeuksin verosaatavia. Kiinnitysvelkoja kiisti velkojainkeskustelussa etuoikeuden, sillä lain mukaista verosaatavaa ei voinut olla olemassa ja että valvonnan oli täytynyt perustua väärinkäsitykseen. Huutokaupan toimittaja jätti kiistämisen huomiotta, ja velkoja valitti velkojainluettelosta vaatien verosaatavan siirtämistä etuoikeudettomaksi saatavaksi.

Valitus hylättiin sekä ulosotonhaltijan luona että hovioikeudessa. Koska velkojan valitus oli perustunut siihen, että kyseinen vero oli maksuunpantu lakia virheellisesti soveltaen, valitusta ei otettu tutkittavaksi.

[46] Lausutusta seuraa, että velkoja ei voi myöskään riitauttaa veron jakamista useiden verovelvollisen omistamien kiinteistöjen kesken, vaikka jaon toimittamisperusteilla on hänelle monesti olennainen merkitys. VerL 61.2 §:n jako, joka suoritetaan veron maksuunpanon yhteydessä, on toisin sanoen sitova.

[47] Tanskan oikeudessa lähtökohta on osaksi toinen. Hallinnon ja lainkäytön ero ei ole yhtä jyrkkä, mistä johtuen muun muassa verovelkoja voi halutessaan turvautua suorituskanteen ajamiseen yleisessä tuomioistuimessa — menettelyä jopa suositellaan oikeusturvasyistä ja eksekuution käynnistämiseen liittyvän vahingonkorvausvastuun välttämiseksi silloin, kun verosaatava on epävarma tai riitainen. Lähtökohdasta ks. *Vilkkonen,* Hallintolainkäyttö I s. 109. Veron perinnästä vahvistusprosessin ks. *Spleth* UfR 1978 s. 137 ja *Gomard* s. 189. Mainitusta lähtökohdasta seuraa, että huutokaupan toimittajan tutkimisvalta muodostuu periaatteellisesta kiellosta huolimatta laajaksi. Ks. *Andersen,* Auktionretlige emner s. 112 ja sama, *Auktioner* s. 376—378. Ks. edellä jakso 6.1.a. i.f.

veronpalautusta käytetä veronkuittaukseen.[48] Veronpalautus voidaan ulosmitata vain irtaimistoeksekuutiona, sillä toissijaista saajaa ei voida määrätä.[49]

Jos verosaatava katsottaisiin kyseisessä tapauksessa riitaiseksi, veronpalautus säilyisi kiinteistöeksekuution piirissä. Palautus suoritettaisiin UL 6: 13:n nojalla määrätylle toissijaiselle saajalle.[50]

Ratkaisussa 24. 2. 1981 (U 80/73) omaksuttu käsitys ei ole ainoa mahdollinen vaihtoehto. Toinenkin periaatteellinen tulkintalinja olisi mielestäni ollut valittavissa. Kirjallisuudessa kannatusta saanut mielipide lähtee siitä, että hallintoviranomaisen tai hallintotuomioistuimen ratkaisu *ei sido* tuomioistuinta, jonka käsittelemässä asiassa ratkaisussa vahvistettu tosiseikka on ennakkokysymyksenä.[51] Lähtökohtaa on korostettu erityisesti harkittaessa sitä, voidaanko verorikokseen syyllistynyt henkilö velvoittaa suorittamaan vahingonkorvausta veronsaajalle saamatta jääneestä verosta. Vastaus mainittuun kysymykseen on ollut periaatteessa myönteinen; samalla on kuitenkin painotettu, että rikosasiaa käsittelevä tuomioistuin ei ole sidottu veroviranomaisen tai hallintotuomioistuimenkaan verotusasiassa antamaan päätökseen[52] — ei edes veron määrään.[53]

---

[48] Veronkantolain 7 §:n mukaan veronkuittausta ei voida suorittaa, jos veronpalautus aiheutuu verosta vapauttamisesta tai palautettavat varat on suoritettu jako-osuutena verovelvollisen konkurssipesästä. Rajoitusta ei siis ole silloin, kun maksuunpano kumotaan tai sitä muutetaan valituksin ja suoritus on saatu jako-osuutena kiinteistön pakkohuutokaupasta. Ks. myös *Kurvinen* LM 1986 s. 731 alaviite 30.

[49] Ruotsin osalta ks. *Walin — Lorichs* s. 271.

[50] Ruotsin UB 13: 7.4 sisältää erityissäännöksen ns. maksunvarmistuksesta kiinteistöeksekuutiossa. Verosaatavalle, jota mainittu toimi turvaa, tuleva jako-osuus pannaan erilleen, kunnes mainittu verosaatava joko tulee perimiskelpoiseksi ja saa jako-osuuden tai maksunvarmistus kumotaan. Viimeksimainitussa tapauksessa jako-osuus menee toissijaisille saajille. Ks. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 474. Maksunvarmistuksesta yleensä ks. *Håstad,* Sakrätt s. 233—234.

[51] Ks. *Lappalainen,* Vahingonkorvauksesta rikosprosessissa s. 241 etenkin alaviite 109 ja s. 286. — Jos sitomattomuussääntö näin rajattuna hyväksytään, edellä esitetty johtaa välittömästi uuteen, tämän tutkimuksen kannalta primääriin ongelmaan. Voidaanko eksekuutioasiassa, jossa on kysymys hallintoviranomaisen päätöksen täytäntöönpanosta, kyseisen viranomaisen päätöstä pitää ennakkokysymyksenä? Ennakkokysymystä koskevat määritelmät viittaavat siihen, että tilannetta ei ole pidetty määritelmissä silmällä. Ks. *Sjöström* LM 1925 s. 165—166 ja *Rekola* LM 1958 s. 614.

[52] Ks. *Lappalainen* mt. s. 286. Vastaavasta kysymyksestä verotuksen näkökulmasta ks. *Kurvinen* LM 1986 s. 730—731.

[53] Näin *Tarjanne,* Vero-oikeus s. 263 ja *Rekola,* Tulo- ja omaisuusverolaki 602—603. *Alanen* (DL 1081 s. 133) samalla huomauttaa, että verovelvollisella on varsin korostettu todistustaakka, jos hän tahtoo näyttää, että vero on määrätty liian suureksi.

Täydellinen sitomattomuussääntö ei ole sovitettavissa välittömän ulosoton eksekuutiojärjestelmään, jossa vallitsee lähtökohtainen uudelleentutkinnan kielto.[54] En pidä tästä syystä mahdollisena, että pakkohuutokaupan toimittava ulosottoviranomainen voisi joko ex officio tai riitautuksen johdosta katsoa, että KiintVeroEOL:n mukaisen veron perusteena oleva tulo on väärin laskettu tai arvioitu tai että vero on määrätty liian suureksi. Tätä valtaa ulosottoviranomaisella ei edellä jaksoissa 6.1.a ja 6.2.b.ii. esitetyn mukaisesti ole edes silloin, kun veronsaaja on eksekuution hakijana. Myös edellä käsitelty, teoreettisesti keskeinen VeroUL 8.3 § rajaa soveltamisalansa ja samalla ulosottoviranomaisen tutkimisvallan ulkopuolelle ne tapaukset, joissa veron maksuunpano on ollut vain *veron määrän osalta virheellinen.* Sen sijaan lähtökohtainen uudelleentutkimiskielto ei nähdäkseni väistämättä estä ulosottoviranomaista arvioimasta, ovatko KiintVeroEOL:n privilegion soveltamisedellytykset olemassa. Tällainen rajoitettu uudelleentutkimisvalta vastaisi varsin hyvin sitä jäljempänä käsiteltävää periaatetta, jonka mukaan etuoikeuskysymykset tutkitaan ja ratkaistaan yleensäkin viran puolesta.

Ratkaisusta 24. 2. 1981 (U 80/73) ilmenevä kanta luo vaikeasti perusteltavan eron yleiseksekuution ja erityiseksekuution välille. Konkurssissa riitautettu tai enimmäismääräisenä valvottu verosaatava (esim. KHO 1961 II 129) tai muu julkisoikeudellinen saatava (esim. KKO 1951 I 2, jossa oli kysymys takaisinperittävästä avustuksesta) määrätään maksettavaksi pesän varoista sellaisena kuin se hallinnollisessa järjestyksessä tapahtuvassa menettelyssä tulee vahvistetuksi.[55] Järjestelmä on tarkoituksenmukainen silloin, kun vahvistuksessa syntyy todellinen kaksiasianosaissuhde, jossa kumpikin intressitaho valvoo omia etujaan. Konkurssissa tämän varmistaa velallisen asianosaiskelpoisuuden siirtyminen konkurssipesälle. Konkurssipesä, joka edustaa muiden velkojien etuja, voi valittaa velallisen verotuksesta ja käyttää velallisen puhevaltaa tämän vireillepanemassa valitusasiassa.[56]

[54] *Tarjanne* (Vero-oikeus s. 326) huomauttaakin verotuspäätöksen oikeusvaikutuksia käsitellessään, että yleinen tuomioistuin ei voi saadessaan vero-oikeudellisen kysymyksen *esim. ulosottovalituksen yhteydessä* käsiteltäväkseen »käydä sitä uudelleen tarkastamaan. Mutta jos sitävastoin yleisissä tuomioistuimissa esim. rikossyytteen yhteydessä tulee ratkaistavaksi kysymys siitä, onko syytetty tehnyt veronkavalluksen, niin tätä syytetyn rikokseksi väitettyä tekoa arvosteltaessa ei enää verotuspäätöksellä eikä edes verovalituksen johdosta annetulla, eipä edes KHO:nkaan ratkaisulla, ole sitovaa merkitystä, vaan tuomioistuimet voivat harkita tuon rikosoikeudellisen kysymyksen ja rangaistusvaateen kaikkien edellytysten olemassaolon hallintoviranomaisten päätösten heitä sitomatta.»

[55] Ks. KM 1978: 37 s. 103—104 ja *Ovaska,* Konkurssikäsikirja s. 192.

[56] En ole saanut tilastotietoja, kuinka tavallisia pesän verovalitukset käytännössä ovat. Selvityksessä etuoikeuksista konkurssissa (OM 1984: 6 liite 1 s. 6) todetaan yhtenä pääsyy-

Pääesteen mainitun järjestelmän soveltamiselle kiinteistöeksekuutioon näyttäisi tuottavan kaksiasianosaissuhteen puuttuminen. Velallisella ei yleensä ole intressiä siitä, nauttiiko hänelle määrätty vero KiintVeroEOL:n mukaista etuoikeutta vai ei, mikäli veron määrä on lainmukainen. UL 6: 12:n järjestelyn soveltaminen verosaataviin edellyttäisi tästä syystä sitä, että muilla velkojilla olisi laaja muutoksenhakuoikeus velallisen verotukseen. Näin ei kuitenkaan positiivisen oikeuden mukaan ole. VerL 91 § määrittelee, kenellä on oikeus hakea muutosta veron määräämiseen tai maksuunpanoon. Lainkohta ei mainitse verovelvollisen velkojia.[57] Samoin VerL 82 §:n vaatimuksen veronoikaisusta ja 93a §:n vaatimuksen maksuunpanon oikaisusta voi tehdä vain verovelvollinen tai muu VerL 91 §:n mukaan muutoksenhakuun oikeutettu.[58]

VeroUL 8 §:n antama valitusoikeus on kielellisesti laajin, joskin tarkoituksena lienee ollut, että sen nojalla perustevalitukseen oikeutettujen piiri määräytyisi VerL:n mukaan. VeroUL:n esitöissä viitattiinkin nimenomaisesti VerL 94 §:ään.[59] Perustevalitusoikeutta sääntelevä VerL 94 § viittasi valitukseen oikeutettujen osalta puolestaan VerL 91 §:ään. VerL 94 § kumottiin vuonna 1982 VerL:n osittaisuudistuksessa (399/82), jossa perustevalitusinstituutio poistettiin.[60] Mainittu osittaisuudistus — joka on tullut tunnetuksi heikosta eksekutiivisesta koordinaatiostaan[61] — loi uuden tulkintaongelman: tuliko subjektiivinen valitusoikeus VeroUL 8 §:ssä määritellä edelleen VerL:n mukaan vai voitiinko muutoksenhakuun oikeutettujen piiri määrätä yleisten hallinnon ja eksekuution sääntöjen mukaisesti? Viimeksimainittu kanta johtaisi muutoksenhakuoikeuden myöntämiseen myös kilpaileville velkojille, joilla on edellytetty mielekäs intressi.

Ongelma ei ole ominainen pelkästään kiinteistöveroille. Sama ongelma syntyy muun muassa katumaksun kohdalla. KML 16 §:n oikaisuvaatimuksen voi

---

nä konkurssipesien selvittelyn viivästymiseen vireillä olevat verovalitukset, mistä päätellen konkurssipesä turvautuu usein valituksiin.

[57] Lainkohdan luetteloa muutoksenhakuun oikeutetuista on pidetty tyhjentävänä. Ks. *Andersson,* Verotuslain kommentaari s. 158 ja Verohallinnon käsikirja: henkilö- ja varallisuusverotus sekä verotusmenettely (1984) s. 361—362.

[58] Ks. *Andersson* mt. 130 ja HE 1982: 22 s. 3.

[59] Ks. KM 1960: 8 s. 79.

[60] Poistamisen syynä oli se, että oikeuskäytännössä raja säännönmukaisen valituksen ja perustevalituksen välillä oli lähes hävinnyt ja että perustevalitussäännöstö voitiin korvata pidentämällä säännönmukaisen valituksen määräaika viiteen vuoteen. Muutoksesta aiheutuisi hallituksen esityksen mukaan, että VeroUL 8 §:n mukaista perustevalitusta tultaisiin nykyistä enemmän soveltamaan VerL:ssa tarkoitettuihin päätöksiin. Eräisiin erityislakeihin jäisi kuitenkin edelleen oma perustevalitussäännöstönsä. Ks. HE 1982: 22 s. 4.

[61] Ks. *Kurvinen* (Ulosotto) s. 71—72.

säännöksen sanamuodon mukaan tehdä vain maksuvelvollinen.[62]

Subjektiivinen valitusoikeus ei ole tässä tutkimuksessa määriteltävissä. Valitusoikeuden ulottuvuus joudutaan ratkaisemaan erikseen kunkin erityislain tulkinnalla. Yksi johtopäätös on kuitenkin ilmeinen: *ellei* velkojilla ole yleistä muutoksenhakuoikeutta velalliselle määrättyyn julkisoikeudelliseen maksuun, vaateen riitaiseksi katsominen *ja UL 6: 12:n analoginen soveltaminen* ei ole yleispätevä ratkaisu mainitun ongelman selvittämiseen. Jako-osuuden erilleenpano ei paranna muiden velkojien asemaa, ellei heillä ole valitusoikeutta tai ellei velallinen ole valittanut tai valita maksuunpanosta.[63]

Edellä käsitelty periaatteellinen tutkimiskielto nojautuu maksunsaantioikeuden julkisoikeudelliseen luonteeseen. VeroUL antaa kuitenkin oikeuden välittömään ulosottoon myös eräille velkojille, joiden saatavat ovat selvästikin yksityisoikeudellisia.[64] Esimerkin tarjoaa YksTieL 88 §:n mukainen oikeus välittömään ulosottoon. Epäselvää on, koskeeko tutkimiskielto myös näitä saatavia? Mainitussa tapauksessa tutkimiskieltoa ei voida johtaa OK 10: 26:stä, joten teoreettista estettä valvonnan riitauttamiselle ei ole. Selvää ei kuitenkaan ole, että vaateen perustan tutkiminen tapahtuisi tuomioistuinasiana[65] ja että UL 6: 12 tulisi ilman muuta sovellettavaksi. Muutoksenhaku esimerkiksi YksTieL 88 §:n maksuunpanoon tapahtuu perustevalituksin.[66] Kyseisen erityislain valitussäännösten tulkinnasta jää riippumaan, onko riitauttaja oikeutettu käyttämään puhevaltaa siinä vahvistusmenettelyssä, johon riitauttaminen johtaa.[67]

Jos vastaus tähän kysymykseen on kielteinen, käytännössä vaadetta ei voida riitauttaa — teoriassa on mahdollista katsoa, että vaadetta pi-

---

[62] Ks. HE 1982: 83 s. 7. Vrt. *Wirilander* (Katumaksupäivä 13. 5. 1982) s. 32, joka näyttää ennen 1982 lainmuutosta (570/82) lähtevän siitä, että uusi omistaja, joka on vastuussa katumaksusta, voi tehdä oikaisuvaatimuksen edelliselle omistajalle määrätystä katumaksusta. Sen sijaan uusi omistaja ei voi hakea muutosta edellisen omistajan varallisuusverotukseen, jonka nojalla katumaksun perusteena oleva kiinteistön arvo määrätään. Ks. edellä jakso 6.2.c.iii.

[63] Kuten olen edellä todennut, näissä tilanteissa ei mielestäni ole estettä UL 6: 12:n järjestelyn analogiseen soveltamiseen.

[64] Ks. *Havansi,* Takavarikko s. 281 alaviite 207 lähteineen.

[65] Konkurssissakaan yksityisoikeudellisen vaateen riitauttaminen ei automaattisesti johda sen käsittelyyn yleisessä tuomioistuimessa. Ratkaisussa KKO 1966 I 2 riitautettu vakuutusmaksusaatava määrättiin maksettavaksi pesän varoista sen suuruisena kuin se tuli vahvistetuksi TEL:n mukaisessa menettelyssä. Toisin sanoen lopputulos on sama kuin verovalvonnan riitautuksessa.

[66] Ks. esim. *Aalto-Setälä — Aalto-Setälä,* Tielautakunta s. 113—119.

[67] Esimerkiksi YksTieL 88 § ei lainkaan määrittele, kuka voi tehdä perustevalituksen. Yhtä epämääräinen on työntekijäin eläkelain (395/61) 22 §. Viimeksimainitusta ks. *Ellilä,* Yleiset opit s. 509.

detään riitaisena ainakin, jos velallinen itse on siitä valittanut eikä valitusta ole vielä lopullisesti ratkaistu, toisin sanoen vaateeseen sovellettaisiin tällöin analogisesti UL 6: 12:ää.

Subjektiivisen valitusoikeuden suppeus muodostaa käytännön esteen UL 6: 12:n järjestelyn analogiselle soveltamiselle silloin, kun velallinen ei ole valittanut eikä tule valittamaan KiintVeroEOL:n piiriin kuuluvasta verotuspäätöksestä. Tämä puolestaan puoltaa tulkintaa, jonka mukaan huutokaupan toimittaja on oikeutettu (uudelleen)arvioimaan kyseisen privilegion edellytysten täyttymistä.[68] Jos etuoikeus evätään ja veronsaaja valittaa velkojainluettelosta, varojen nosto pääsääntöisesti estyy. Systemaattisena seurauksena kannasta on, että verotusviranomaisten laintulkinnan oikeellisuus tulee viime kädessä arvioitavaksi *ulosotto-oikeudellisessa muutoksenhaussa.*

(ii). UL:n esitöissä otetaan lähtökohdaksi, että vaateiden etuoikeus ratkaistaan viran puolesta: toimitusmiehen tulee jakaa varat sen mukaan kuin hän itse käsittää etuoikeussäännökset.[69] Lähtökohdan valinnalla on laajakantoisia seurauksia. Yksi näistä on erityisen etuoikeusvaatimuksen tarpeettomuus, missä suhteessa kiinteistöeksekuutio[70] samoin irtaimistoeksekuutiokin[71] poikkeavat

[68] Verotuspäätöksellä, jossa verovelvolliselle määrätyn veron todetaan olevan KiintVeroEOL:n tarkoittamaa, on tietenkin vahva todistusvaikutus eksekuutioasiassa. Ulosottoviranomainen on vain poikkeustapauksissa velvollinen ottamaan KiintVeroEOL:n soveltamisedellytykset tarkasteltavakseen — tällöinkin verotuspäätöksestä poikkeaminen vaatii huomattavaa näyttöä siitä, että tulo ei ole ollut KiintVeroEOL:ssa tarkoitettua. Edellä viitatussa ratkaisussa 24. 2. 1981 (U 80/73) tutkintavelvollisuus oli tehdyn riitautuksen takia mielestäni olemassa; KiintVeroEOL:n tulokäsite on kuitenkin tältä osin niin laaja (ks. edellä jakso 3.3.b), että muu lopputulos olisi tuskin ollut mahdollinen. Riitauttajavelkoja esitti vain väitteitä verotuksen virheellisyydestä.

[69] Ks. *Forsman* s. 91.

[70] Näin *Kurvinen* DL 1974 s. 478—479. Vrt. *Halila,* Ulosmittaus s. 91 ja *Halila — Havansi* s. 197, jotka toteavat, että etuoikeusvaatimuksen pakollisuus konkurssissa puhuu sen puolesta, että myös ulosotossa etuoikeutta olisi nimenomaan pyydettävä sellaisissa tapauksissa, joissa saatavaa ei oteta viran puolesta huomioon. He kuitenkin huomauttavat, että käytännössä tästä vaatimuksesta on luovuttu.

[71] Irtaimistoeksekuutiossa kysymys ei ole selvä, sillä UL 6: 3 itse asiassa edellyttää etuoikeusvaatimusta, jos velkoja vaatii parempaa etuoikeutta kuin mitä ulosmittaus tuottaisi. Vain tällöin ryhdytään erityiseen jakomenettelyyn, jossa etuoikeusjärjestys otetaan huomioon. Ratkaisussa KKO 1973 II 97 oikeuskäytäntö on luopunut nimenomaisesta etuoikeusvaatimuksesta: ulosottomiehen oli ryhdyttävä jakomenettelyyn ja otettava velkojan etuoikeus huomioon, kun etuoikeuden perusteet kävivät ilmi täytäntöönpanoasiakirjoista. Vähemmistö (kaksi oikeusneuvosta) olisi antanut etuoikeuden vain velkojan nimenomaisesta vaatimuksesta. *Tepora* (Etuoikeusjärjestyksestä s. 110 alaviite 16) pitää vähemmistön kantaa perustellumpana, mihin lausumaan yhdyn. Myös *Halila — Havansi* (s. 174) pitävät ratkaisua UL

konkurssista. Velkoja saa kiinteistöeksekuutiossa esimerkiksi KiinA 22.4 §:n mukaisen korkea-asteisen etuoikeuden silloinkin, kun hän ei ole nimenomaan vaatinut etuoikeutta.

Selvää edelleen on, että etuoikeuden (eli etuoikeusvaatimuksen) riitauttaminen[72] ei ole välttämätöntä, sillä etuoikeuskysymys kuuluu joka tapauksessa virallistutkinnan piiriin. Niinpä velallisen aviopuolison valvonta, joka perustuu hänelle luovutettuun kiinnitettyyn velkakirjaan, ei saa kiinnityksen tuottamaa etuoikeutta, vaan hänen saatavansa merkitään AL 57 §:n mukaisesti velkojainluettelon takasijalle. Yhdentekevää on, riitauttavatko muut velkojat tehdyn tai olosuhteista pääteltävän etuoikeusvaatimuksen.[73] Huutokau-

---

6: 3:n sanamuodon vastaisena. *Ellilä* (Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 346) pitää samoin ratkaisua virheellisenä. *Kurvinen* (DL 1974 s. 478) ja *Louekoski* (Ulosotto s. 30—31) näyttävät hyväksyvän ratkaisun myös tältä osin. Ratkaisussa KKO 1973 II 97 omaksutun tulkinnan etuna on, että molemmat eksekuutiomuodot seuraavat samaa sääntöä. Vaateiden etuoikeudet määrätään viran puolesta, jos etuoikeuden perustavat tosiseikat tulevat ulosottoviranomaisen tietoon.

[72] Etuoikeuden »riitauttaminen» on kuvaannollinen ilmaus. Teoreettisesti on väärin puhua etuoikeuden riitaisuudesta: etuoikeus sinänsä on periaatteessa aina riidaton. Vain ne oikeustosiseikat, joihin etuoikeus positiivisen oikeuden mukaan perustuu, saattavat olla epäselviä tai riitaisia. Riitaisia tosiseikastoja ovat esimerkiksi KiinA 22.4 §:n kiinteistötyöntekijän työsuhde, panttaussopimuksen olemassaolo tai vaikkapa oliko velallisen aviopuolison saatava siirretty perittäväksi kolmannelle (KKO 1970 II 68). Ks. konkurssin osalta *Tirkkonen* LM 1954 s. 309. Ruotsin osalta vrt. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 471. Tämän tarkennuksen huomioonottaen voidaan tietenkin lyhyyden vuoksi käyttää ilmaisua etuoikeuden riitauttaminen.

Oma kysymyksensä on, missä laajuudessa tosiseikkojen tutkiminen voidaan siirtää UL 6: 12:n nojalla erilliseen vahvistusprosessiin ja milloin tosiseikkojen epävarmuus johtaa valvonnan hylkäämiseen. Kirjallisuudessa esitetyistä mielipiteistä (ks. edellä jakso 7.3.a) on pääteltävissä, että erityisesti työpalkkasaatavien kohdalla UL 6: 12:n on saanut erittäin rajoitetun soveltamisalan. Sen sijaan sopimusperusteisten panttioikeuksien kohdalla panttivelkojan asema on edullinen: ensinnäkin hänen etuoikeutensa tosiseikastoa ei vastaavassa laajuudessa tutkita ex officio ja toiseksi puutteellinen selvitys johtaa ainoastaan hänen vaateensa riitaiseksi katsomiseen.

[73] Vrt. *Huhtinen* SPL 1984 s. 149 johon olen edellä jaksossa 7.3.a alaviitteessä 10 viitannut. En pitäisi sen sijaan mahdollisena sitä, että näyttötaakka käännettäisiin siten, että valvojapuolison tulisi — uhalla, että hänen ja velallisen välinen velkasuhde katsotaan valeoikeustoimena pätemättömäksi — pystyä esittämään »vakuuttavaa» näyttöä saamisestaan. Näin *Tammi* SPL 1984 s. 109 ja *Huhtinen* SPL 1984 s. 149. Velkakirjan muodollinen, joskin faktisesti jo kadonnut saamisolettama koskee myös aviopuolisoiden välistä velkasuhdetta. Kun muiden velkojien etujen tyydyttämiseen riittää aviopuolison takasija-asema etuoikeusjärjestyksessä, valeoikeustoimi-olettama on nähdäkseni tarpeetonkin.

Oikeuskäytännössä ratkaisussa KKO 1970 II 68 velallisen aviopuolison saatava merkittiin muita velkojia edustavan konkurssipesän kiistämisen takia riitaiseksi, ja saatavan takasija-

pan toimittajan on samoin viran puolesta ratkaistava, saako puolison saatava AL 57.2 §:n perusteella poikkeuksellisesti säännönmukaisen etuoikeuden. Poikkeusasemassa on muun muassa maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, jonka »syntymistä» ei AL 57.1 § estä (AL 57.2 §). Säännöksen omalaatuisesta, liiaksi rajoitetusta sanamuodosta huolimatta on ilmeistä, että aviopuolisomyyjä rinnastuu kauppahintasaatavansa eksekutiivisen toteutettavuuden ja pakkokiinnityksen kyseessäollen muuhun myyjään.[74]

Ulosottomiehen valta etuoikeuden tutkimiseen ja määräämiseen ei ole rajoittamaton. Oikeuskäytännön alustava tarkastelu osoittaa, että kirjaamispäätös rajoittaa voimakkaasti ulosottomiehen oikeutta uudelleentutkia kirjaamispäätöksellä vahvistettua etuoikeutta. Samoin on periaatteessa mahdollista, että ulosottoperusteen eksekutiivinen sitovuus joko estää perusteessa vahvistetun etuoikeuden (tai sen oikeustosiasioiden) uudelleenarvioinnin tai että päinvastoin ulosottoperusteen etuoikeusmaininta on välttämätön edellytys saatavan katsomiseksi etuoikeutetuksi.

Viimeksimainittu oletus voidaan hylätä välittömästi. Näyttää myös ilmeiseltä, että ulosottoperusteen maininnat etuoikeudesta tai sen perustavista tosiseikoista eivät sido ulosottomiestä. Etuoikeus on vertailun tulos; vertailu taas vaatii kilpailevia velkojia. Kun viimeksimainitut eivät ole prosessissa asianosaisia tai tule siinä kuulluiksi, ei etuoikeus periaatteessa voi lainkaan tulla tutkinnan kohteeksi. Ulosottoperuste ei siis pysty sitovasti lyömään lukkoon etuoikeusjärjestystä.[75] Toisin sanoen: ulosottoperusteella ei *etuoikeuden* osalta ole edes lähtökohtaisesti eksekutiivista sitovuutta. Ulosottomies voi ex officio tutkia etuoikeuskysymyksen — sen sijaan ulosottoperusteen vahvistama lopputulos (eli vaateen määrä) on yleisten eksekutiivisten periaatteiden nojalla häntä sitova.

Toisaalta on luultavaa, että ulosottoperusteessa vahvistetuilla, etuoikeuden perustavilla tosiseikoilla on suuri todistusvaikutus. Jos ulosottoperusteessa to-

asema vahvistettiin UL 6: 12:n mukaisessa vahvistusprosessissa. Ratkaisu selittynee sillä, että saatavan, jonka vakuutena kiinnitetyt velkakirjat olivat, valvoi aviopuolison sijasta saatavan perimisen toimekseen saanut asianajaja.

Jos aviopuoliso esittää maksuvaatimuksensa vasta jälkinoston yhteydessä, ulosottoviranomaisen on vastaavasti viran puolesta tutkittava etuoikeuskysymys.

[74] Ks. *Huttunen* LM 1954 s. 634 ja 641.

[75] Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1983 II 171: Työntekijän saatettua työvoimaministeriön hänen palkkaturvaa koskeneeseen hakemukseensa antamaan hylkäävään päätökseen liitetyn osoituksen mukaisesti PalkkaturvaL 7 §:n 1 mom:n nojalla asian tuomioistuimen tutkittavaksi oli tuomioistuimen tehtävänä ratkaista ainoastaan kysymys saamisen perusteesta ja sen suuruudesta. Ministeriön kuuleminen tuomioistuimessa ei siten ollut välttämätöntä. Kun ministeriötä ei ollut kuultu jutussa, oikeuden lausuma palkkasaatavan etuoikeudesta ei ollut ministeriötä sitova. Sen vuoksi kantelu ei antanut aihetta toimenpiteisiin.

detaan velkojan saatavan olevan kiinteistön kaupasta johtunutta kauppahintaa, saatavan riitauttaminen tai ex officio riitaiseksi katsominen edellyttää huomattavaa vastanäyttöä — itse asiassa periaatteessa mahdollisen »uudelleentutkinnan» todellinen käyttöala jää etuoikeudenkin osalta hyvin suppeaksi. Vastapainon todistusvaikutukselle muodostaa se, että myöskään vallitsevan kannan mukaan ei liene estettä soveltaa UL 6: 12:n jatkomenettelyä siinä tapauksessa, että etuoikeus katsotaan lainvoimaisesta ulosottoperusteesta huolimatta riitaiseksi.[76]

Kirjaamispäätös on samalla kertaa etuoikeuden konstituoiva oikeustosiseikka ja muodollinen lainkäyttöakti. Tosiseikkana kiinnitys saattaa olla kahdessa suhteessa virheellinen. Ensinnäkin kiinnitys on virheellisesti vahvistettu, vaikka sen vahvistamisen edellytyksiä ei ole ollut olemassa. Esimerkkinä voidaan käyttää velkakiinnitystä, joka on vahvistettu kiinteistön ulosmittaustilan aikana. Oikeuskäytännössä on ratkaisussa KKO 1940 II 364 nimenomaan tällä perusteella ja ratkaisussa KKO 1982 II 105 sillä perusteella, että kiinnitys voidaan vahvistaa vain omistajan velasta, riitautettu kiinnitys*päätös*.[77]

Toiseksi kiinnitys voi olla virheellinen siinä vahvistetun *etuoikeuden* osalta. Kiinnityksen edellytykset ovat olleet olemassa, mutta etuoikeuden alkamisajankohta on määrätty virheellisesti. Esimerkkinä voidaan käyttää maksamattoman kauppahinnan pakkokiinnitystä, jossa etuoikeus on määrätty alkavaksi kiinnityksen vahvistamispäivästä kaupantekopäivän sijasta. Ratkaisua, jossa kiinnityksen etuoikeus tässä mielessä olisi riitautettu, en ole löytänyt — syynä on mahdollisesti se, että virhe koituu muiden velkojien hyödyksi. Sen sijaan ratkaisussa KKO 1979 II 40 ulosottomies oli ex officio ottanut etuoikeuden uudelleentutkittavaksi ja myöntänyt maksamattomalle kauppahinnalle etuoikeuden kaupantekopäivästä. Korkein oikeus piti ulosottomiehen menettelyä virheellisenä.

Ratkaisut KKO 1940 II 364 ja KKO 1982 II 105 osoittavat, että muut vel-

[76] Vallitsevan kannan mukaan vaadetta, joka perustuu lainvoimaiseen tuomioon, ei voida siirtää UL 6: 12:n mukaiseen erillisprosessiin. Tätä estettä ei liene etuoikeuden osalta, jos lähtökohdaksi otetaan se, ettei etuoikeuskysymyksiä lainkaan tutkita tai voida tutkia alkuperäisessä vahvistusprosessissa.

[77] Kiinnityspäätöksen riitauttamisesta on pidettävä erillään panttauksen riitauttaminen. Kiinnityksen luonne lainkäyttöaktina ei estä panttauksen (eli panttaussopimuksen) riitauttamista, joka on rajoituksitta mahdollinen. Ks. *Caselius,* Omistajankiinnityksestä s. 148—149. Estettä panttauksen riitauttamiselle ei ole silloinkaan, kun velkoja on turvautunut hypoteekkilainhakuun, jossa panttaussopimuksen olemassaolo on tavallaan tullut vahvistetuksi. Riitautus voi perustua joko siihen, että panttaussopimusta ei ole tehty tai se on lakannut tai että oikeussuojatoimi (traditio) puuttuu. Ruotsin osalta ks. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 270—271 ja 473 sekä prop. 1980/81: 8 s. 561.

kojat voivat kiinteistöeksekuutiossa riitauttaa kiinnityspäätöksen pätevyyden.[78] Kiinnityspäätöksen lainvoimaisuus katkaisee ainoastaan kiinteistön *omistajan* mahdollisuuden vedota kiinnitysmenettelyn muodollisiin puutteisiin.[79] Selvää mielestäni on, että kiinnityksen lainvoimaisuus olisi ratkaisussa KKO 1982 II 105 estänyt velallista vetoamasta siihen, että kiinnitys oli vahvistettu KiinA 1 §:n vastaisesti kiinteistöön vieraasta velasta. Ratkaisussa KKO 1940 II 364 taas velallisen riitautuksen olisi todennäköisesti estänyt esineoikeudellinen periaate, jonka mukaan disponoija ei voi vedota oman kompetenssinsa puuttumiseen. Ratkaisussa KKO 1982 II 105 keskeinen kiistakysymys oli muiden velkojien riitauttamisoikeus. Vastaaja vetosi *Caseliuksen* kantaan, jonka mukaan vain kiinteistön omistajalla on oikeus moittia vahvistettua kiinnitystä.[80] Kantaja taas korosti, että kiinnityksen lainvoimaisuus ei voi estää muita velkojia ajamasta mitättömyyskannetta, sillä laillisten edellytysten puuttuessa vahvistettu kiinnitys loukkaa heidän oikeuttaan. Tämä ilmenee siten, että kiinnityksen mitättömäksi julistaminen tulee lisäämään heidän jako-osuuksiaan huutokaupassa.[81] Korkein oikeus katsoi, että etuoikeudettomilla velkojilla oli

[78] Ks. *Wirilander* (Esine- ja täytäntöönpano-oikeuden ongelmia) s. 93. Vrt. *Caselius* DL 1926 s. 62 ja *Lappalainen* s. 36—38.

Ruotsissa velkojat voivat riitauttaa myös velallisen omistajanpanttioikeuteen sisältyvän erilleenotto-oikeuden. Koska Ruotsin järjestelmässä kirjaamispäätöstä ei JB:n voimaantulon jälkeen voida riitauttaa, riitautus voi kohdistua vain siihen, ettei velallinen ole pystynyt osoittamaan (esim. panttikirjan tuhouduttua), että jako-osuus kuuluu hänelle. IF:n voimassaollessa myös kirjaamispäätös voitiin riitauttaa. Ks. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 391. Aikaisemmasta oikeudesta ks. *Westerlind,* 6. kap. s. 338—348.

[79] Näin *Caselius* DL 1926 s. 51, joka kuitenkin edellyttää, että edellytys on ex officio tutkittava. Kysymystä on käsitelty toisesta näkökulmasta edellä jaksossa 4.3.a.

[80] Caselius perustelee kantaansa systemaattisilla syillä. KiinA 32 §, joka antaa väitteenteko-oikeuden kiinteistönomistaja-velalliselle, on poikkeus yleisestä säännöstä. Säännöksen poikkeusluonteen takia sen laajentava tulkinta ei voi tulla kysymykseen; siispä sivullinen ei voi vedota kiinnityksen edellytyksen puuttumiseen. Ks. *Caselius* DL 1926 s. 62. Ks. *Majamaa* LM 1982 s. 370, joka näyttää konkurssia koskevalla varauksella yhtyvän Caseliuksen kantaan.

Itse näkisin Caseliuksen kannan pitkälti teknisen normin luomisena. Ei ole tarkoituksenmukaista, että muut velkojat voivat vedota hyvinkin kaukana menneisyydessä tapahtuneen kiinnitysmenettelyn muodollisiin virheisiin — tämä on sitäkin kohtuuttomampaa, kun omistajalla itsellään ei ole tällaista mahdollisuutta. Kun toisaalta kiinnityspäätöksen oikeusvoimavaikutusta ei voida ulottaa asianosaispiirin ulkopuolelle prosessuaalisia periaatteita loukkaamatta, jää ainoaksi keinoksi evätä sivulliselta kokonaan väiteoikeus. Viittausta KiinA 32 §:n poikkeuksellisuuteen, joka kannanottona on nähdäkseni väärä, ja siitä seuraavaa ahdasta tulkintaa on käytetty muodollisina perusteluina puolustettaessa tarkoituksenmukaisuussyin jo luotua mielipidettä.

[81] Kannanotto poikkeaa Ruotsissa JB:n valmistelun aikana vähitellen muotoutunees-

oikeus ajaa kannetta kiinnityksen julistamisesta mitättömäksi. Tältä osin päätös oli yksimielinen.

Ratkaisussa KKO 1940 II 364 lähtökohtatilanne oli toinen. Jutussa ulosmittausvelkoja riitautti kiinnitysvelkojan valvonnan sillä perusteella, että tämän kiinnitys oli vahvistettu vastoin UL 7: 3.2:ää kiinteistön ollessa ulosmitattuna hänen saatavastaan. Riitautuksen seurauksena huutokaupan toimittaja merkitsi — katsoen oikein, että kiinnitys oli tehoton ulosmittausvelkojaa kohtaan — ulosmittausvelkojan etuoikeudettoman saatavan paremmalle etuoikeussijalle kuin kiinnitysvelkojan saatavan. Kiinnitysvelkoja valitti velkojainluettelosta. Korkein oikeus katsoi, ettei huutokaupan toimittajan olisi tullut ryhtyä ratkaisemaan riitaiseksi tehtyä kysymystä kiinnityksen pätevyydestä. Asianosaiset olisi tullut osoittaa riitelemään siitä tuomioistuimessa. Tästä syystä korkein oikeus määräsi, että kysymystä kiinnitysvelkojan saamisen nauttimasta etuoikeudesta oli kauppahintaa jaettaessa pidettävä riitaisena ja saatavan suhteen meneteltävä UL 6: 12:ssä säädetyllä tavalla.

Ratkaisun KKO 1940 II 364 lopputulos on ulosmittausvelkojan riitauttamisoikeuden kyseessäollen itsestäänselvyys. Ulosmittausvelkojalla on epäilyksittä oikeus vedota ulosmittaustilan aikana vahvistetun kiinnityksen tehottomuuteen häneen nähden. Ratkaisu on sen sijaan valaiseva huutokaupan toimittajan ratkaisuvallan osalta. Huutokaupan toimittaja ei voi ratkaista eksekuution yhteydessä selviäkään aineellisoikeudellisia riitakysymyksiä.[82] Hänen

---

ta käsityksestä, jonka mukaan muita velkojia loukkasi vain se aineellinen oikeussuhde (panttaus), joka kiinnityksen avulla oli perustettu, eikä kiinnityspäätös sinänsä. Johdonmukainen seuraus näkökulman muuttamisesta oli, että kiinnityspäätös voidaan riitauttaa vain kirjaamisoikeudellisen muutoksenhaun välityksellä. Riitautus väitteellä esimerkiksi pakkohuutokaupan yhteydessä ei ole käsitteellisesti mahdollinen. Käsityksestä JB:n esitöissä ks. *Westerlind,* 6. kap. s. 345 lähteineen.

Periaate on riippumaton siitä, tunnustaako oikeusjärjestys omistajanpanttioikeuden. Selvää nimittäin on, että väiteoikeus mahdollistaisi myös omistajan erilleenotto-oikeuden riitauttamisen muodollisin perustein. *Näin ollen ei ole periaatteellista estettä periaatteen omaksumiselle Suomen oikeudessa ainakaan silloin, kun kiinnitys on haettu omistajankiinnityksenä.* Muita velkojia ei loukkaa se, että omistajan hallussa on omistajankiinnityksiä. Kiinnitykset eivät saa jako-osuutta. Muiden velkojien jako-osuuksia vähentää vasta omistajankiinnityksen panttaaminen.

Epäselvää on, mikä vaikutus lopputulokseen oli sillä, että ratkaisussa KKO 1982 II 105 kiinnitys oli velkojan hakema.

[82] Ruotsin oikeudessa huutokaupan toimittajan ratkaisuvalta on laajempi, mikä johtuu UB 13: 7.3:n säännöksestä. Säännöksen mukaan huutokaupan toimittaja voi ratkaista riidan, jos jakoa ei voida ilman huomattavaa haittaa lykätä ja riidan ratkaiseminen eksekuution yhteydessä on tarkoituksenmukaista. Säännöstä on kuitenkin ajateltu sovellettavan vain poikkeustapauksissa. Ks. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 473—474. Aikaisemmasta oikeudesta ks. *Olivecrona,* Utsökning s. 181—182.

valtansa rajoittuu säännönmukaisesti sen toteamiseen, onko saatavaa tai sen etuoikeutta pidettävä riitaisena. Panttauksen tehottomuuden tai pätemättömyyden huomioonottaminen on toisin sanoen panttauksen tuottaman etuoikeuden riitaiseksi katsomista. Toisaalta vaateen riitaiseksi toteaminen on välttämätön edellytys erilliselle vahvistusprosessille: ellei vaadetta ole määrätty riitaiseksi, ei UL 6: 12:n menettely tule kysymykseen.[83] Valvonnan hylkääminen tai tutkimatta jättäminen ovat mahdollisia vain harvinaisissa poikkeustapauksissa.[84]

Riitaisen ja ehdollisen saatavan ero on periaatteessa ongelmaton. Saatava on ehdollinen, jos sen perustavasta tosiseikastosta ei ole erimielisyyttä: epävarmaa on vain, tuleeko lykkäävä tai purkava ehto täyttymään.[85] Saatava on riitainen, jos sen perustavasta tosiseikastosta vallitsee erimielisyys.

Rajanvedolla on myös käytännön merkitystä.[86] Saatavan riitaisuus johtaa UL 6: 12:n vahvistusprosessiin. Ehdollisen saatavan ehdon täyttymisen taas ratkaisee säännönmukaisesti ulosottoviranomainen joko kauppahinnan jaon tai jälkinoston yhteydessä. Toisaalta ei liene estettä sille, että kysymys ehdon täyttymisestä siirretään tällöinkin erilliseen vahvistusprosessiin.

Kyseenalaista on, voidaanko UL 6: 12:n tarkoittamana riitaisuutena pitää epätietoisuutta siitä, kuka on oikea velkoja, toisin sanoen kenellä on oikeus nostaa saatavalle tullut jako-osuus.[87] *Havansi*[88] on vas-

[83] Näin Suomenkin oikeuden kannalta relevantissa ruotsalaisessa ratkaisussa NJA 1908 s. 216: kun kiinnitysvelkojan valvonta oli hyväksytty riidattomana, ei asiaa voitu saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi.

[84] Ks. *Ollinen* II s. 78, *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 8 ja *Havansi,* Esinevakuudet s. 385. Kirjallisuudessa on havaittavissa taipumusta käyttää valvonnan hylkäämistä erityisesti työpalkkasaatavien valvonnan yhteydessä. Sama piirre on myös oikeuskäytännössä. Ks. edellä mainittu KKO 1932 II 537 ja KKO 1969 II 107. Viimeksimainitussa valvonnan hylkäämisestä ei kuitenkaan valitettu. — Tässä tutkimuksessa olen edellä katsonut, että KiintVeroEOL:n nojalla esitetty etuoikeusvaatimus voidaan hylätä. Toisin sanoen huutokaupan toimittajan tutkimisvalta ei kyseisessä tapauksessa rajoitu vain etuoikeuskysymyksen riitaiseksi toteamiseen.

[85] Terminologia ei ole johdonmukaista. Ratkaisussa KKO 1982 II 176 panttausten, jotka olivat tapahtuneet ulosmittaustilan aikana, pätevyys oli kiistetty. Huutokaupan toimittaja piti velkojan valvontaa ehdollisena. Jäljempänä mainittavista syistä oikeampaa olisi ollut katsoa, että valvottu saatava oli riitainen. Epävarmuus vallitsi muun muassa siitä, saiko panttivelkoja vilpittömän mielen suojaa.

[86] Ruotsin oikeudessa luokittelun merkitys on vielä suurempi, sillä saatavan tai sen etuoikeuden riitaiseksi katsomiseen liittyy preklusiivinen vaikutus. Velkojan on kuukauden kuluessa nostettava vahvistuskanne uhalla, että hän muutoin menettää oikeutensa kauppahintaan. Ks. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 471—472. Norjan oikeudesta ks. *Arnholm* s. 230.

[87] Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1955 II 138, jossa riitakysymyksenä oli, kuuluiko jako-osuus ulosmittausvelkojalle vaiko konkurssipesälle.

[88] Ks. *Havansi,* Vakuusoikeudellisia kirjoituksia s. 90.

tannut mainittuun kysymykseen myöntävästi: ulosottomies on oikeutettu ja myös velvollinen antamaan riidan osapuolille UL 6: 12:n mukaisen osoituksen. Ruotsissa UB:n esitöissä on puolestaan katsottu, ettei UB 13: 7:n mukaista osoitusta voida käyttää.[89] Ulosottoviranomaisen on sen sijaan pidättäydyttävä varojen luovuttamisesta, kunnes kysymys saatavan oikeasta haltijasta on lopullisesti ratkaistu. On kuitenkin huomattava UL 6: 12:n ja UB 13: 7:n osoitusten eroavaisuus. UB 13: 7:n osoituksella on preklusiivinen vaikutus, UL 6: 12:n osoitus ei aseta riidan osapuolille mitään toimimisvelvollisuutta. Erilleenpantuja varoja säilytetään, kunnes »kysymys velkojan oikeudesta on lopullisesti ratkaistu.» Kun toisaalta on selvää, että ulosottomies voi luovuttaa varat vain itsensä legitimoivalle velkojalle (arg. KKO 1978 II 2) ja että riita paremmasta oikeudesta kertyneisiin varoihin on pantavissa yleisessä tuomioistuimessa vireille ilman muodollista osoitustakin, kantojen eroavaisuudet ovat vähäiset. Molemmissa tapauksissa ulosottomiehen on pidätyttävä varojen tilityksestä, kunnes niitä vaativa osoittaa olevansa oikeutettu ne nostamaan. Katsotaanko ulosottomiehen menettelyn perustuvan UL 6: 12:ään vaiko UL 6: 24:ään, on oikeusseuraamusten kannalta yhdentekevää.

Lausuttua voidaan soveltaa silloinkin, kun riita koskee sitä, kenelle ylijäämä kuuluu.[90]

Ratkaisu KKO 1940 II 364 herättää myös kysymyksen, kuinka laajalle UL 7: 3.2:ään nojautuva riitauttamismahdollisuus ulottuu. Kiistatonta lienee, että kyseisellä ulosmittausvelkojalla on riitauttamiskompetenssi. Kiinnitys on kuitenkin lainkohdan tarkoittamassa tapauksessa vahvistettu sen muodollisen edellytyksen puuttumisesta huolimatta. Jos muille velkojille myönnetään yleinen riitauttamisoikeus kiinnitysmenettelyn muodollisten virheiden perusteella, jokainen velkoja voi riitauttaa kiinnitysvelkojan saatavan. Riitauttamismahdollisuudet panttauksen tapahduttua ulosmittaustilan aikana näyttävät toisin sanoen määräytyvän sattumanvaraisesti riippuen siitä, onko kiinnitys vahvistettu ulosmittaustilan aikana vai onko velallinen pantannut hallussaan omistajankiinnityksenä olleen kiinnitetyn velkakirjan ulosmittaustilan aikana. Ensiksimainitussa tapauksessa riitauttamisoikeus on kaikilla velkojilla (arg. KKO 1982 II 105), jälkimmäisessä vain ulosmittausvelkojalla. Sattumanvaraisuus poistuu, jos katsotaan, että kummassakin tapauksessa riitauttamisvalta on vain velkojalla, jonka saatavasta kiinteistö oli kyseisellä hetkellä ulosmitattu. Tällainen tulkinta on myös teoreettisesti huomattavasti perustellumpi.

Molemmissa viitatuissa ratkaisuissa kiinnityspäätöksen pätevyys on tullut tutkittavaksi riitautuksesta. Edellä esittämäni kannan mukaisesti huutokaupan

[89] Näin SOU 1973: 22 s. 394.

[90] Ruotsin oikeuskäytännöstä ks. NJA 1985 s. 97.

toimittaja voi myös viran puolesta ottaa huomioon kiinnityspäätöksen muodolliset virheet.[91] Kiinnityspäätös ei ole muodollisestikaan ulosottoperuste, jonka suhteen ulosottoviranomaisen tutkimisvalta on erittäin rajoitettu. Koska pätemättömyys harvoin on havaittavissa käytettävissä olevista asiakirjoista, (joita ovat yleensä vain rasitustodistus ja kiinnitetty velkakirja), käytännössä vaadittaneen kuitenkin lähes aina, että kysymys tulee riitautuksen seurauksena lähemmin tutkittavaksi. Kysymys riitauttamisen tarpeellisuudesta jää varsin teoreettiseksi.

Oikeuskäytäntö osoittaa, että kiinnityspäätös kokonaisuutena voidaan ottaa uudelleentutkittavaksi kiinteistöeksekuutiossa sen muodollisen lainvoiman tai eksekutiivisen sitovuuden estämättä. Lausuttu koskee myös pakkokiinnityksin syntyneitä kiinnityspäätöksiä: sekä MK 11: 2:n että PK 25: 2:n mukainen pakkokiinnitys voidaan riitauttaa myös sillä perusteella, ettei KiinA:n yleisiä kiinnittämisen edellytyksiä tai kyseisen pakkokiinnityksen erityisiä edellytyksiä ole ollut. PK 25: 2:n mukaisen pakkokiinnityksen voi myös velallinen riitauttaa, sillä kiinnitys vahvistetaan häntä kuulematta, mistä johtuen sen oikeusvoima ei rajoita hänen oikeuttaan vedota sen muodollisiin puutteisiin. Esitetyn valossa olisi johdonmukaista olettaa, että kiinnityksen etuoikeus olisi yhtä vapaasti uudelleentutkittavissa.

Näin ei kuitenkaan ole. Ratkaisussa KKO 1979 II 40 huutokaupan toimittajalta nimenomaan evättiin valta uudelleenarvioida kiinnityspäätöksen vahvistamaa etuoikeutta. Ratkaisussa K:n kunta oli 7. 6. 1973 myynyt tilan osakeyhtiö A:lle, ja tilaan vahvistettiin K:n hakemuksesta 21. 3. 1974 kiinnitys maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi etuoikeuksin vahvistamispäivästä. Tila myytiin pakkohuutokaupalla 22. 9. 1976. Ulosottomies merkitsi velkojainluetteloon K:n saatavan ennen pankki P:n 3. 10. 1973 kiinnitettyä saatavaa.[92] P valitti velkojainluettelosta huomauttaen, että ulosottomiehen tehtävänä ei ollut oikaista lainvoimaisia kiinnityspäätöksiä. Tästä syystä P:n saatavalle tulisi antaa parempi etuoikeus kuin K:n 21. 3. 1974 kiinnitetylle kauppahintasaatavalle. K puolestaan esitti, että maksamattoman kauppahinnan etuoikeuden alkamisajankohta määräytyy suoraan lain mukaan ja että toimitusmiehen on annettava saataville niiden oikea ja lainmukainen etuoikeus. Kaikki oikeusasteet hyväksyivät valituksen. Ulosotonhaltijan lopullisiksi jääneissä

[91] Korostan, että tästä säännöstä on poikkeuksia. Yksi poikkeus on edellisessä kappaleessa mainittu kiinnitys, joka on vastoin UL 7: 3.2:ää vahvistettu kiinteistön ulosmittaustilan aikana. Ulosottomies *ei voi* katsoa kiinnitystä riitaiseksi, ellei loukattu velkoja vetoa kiinnityksen tehottomuuteen.

[92] A oli hakenut lainhuutoa, ja MK 11:2:n mukainen määräaika oli tuolloin jo päättynyt.

perusteluissa todettiin, että kauppahintasaatavan vakuudeksi vahvistettu kiinnitys tuotti kiinnityspäätöksen mukaisen etuoikeuden ja että ulosottomiehellä ei ollut oikeutta tutkia kiinnityspäätöksen lainmukaisuutta.

Ratkaisun KKO 1979 II 40 perusteluilla on ilmeinen funktionaalinen yhteys aikaisempiin ratkaisuihin KKO 1925 p. II 1279 ja KKO 1927 I 45, joihin jutun käsittelyssä puolin ja toisin viitattiin. Keskeinen on viimeksimainittu ratkaisu, jossa vahvistettiin periaate, että maksamattoman kauppahinnan etuoikeus on nimenomaisesti todettava kiinnityspäätöksessä.[93] Muutoin kauppahinta ei saa kiinnityksen vahvistamispäivää eli KiinA 22 §:n pääsääntöä parempaa etuoikeutta.[94]

Ratkaisu KKO 1979 II 40 ilmentää kiinnityspäätöksessä vahvistetun etuoikeuden eksekutiivista sitovuutta.[95] Samalla ratkaisu vie varsin paradoksaalisiin päätelmiin: kiinnityspäätös on kokonaisuutena ulosottoviranomaisen uudelleentutkittavissa, jolloin siihen nojautunut velkoja saattaa menettää koko privilegioidun asemansa.[96] Sen sijaan virheellisesti määrättyä *etuoikeutta* ei

---

[93] Ks. *Nikupaavola* s. 234, joka katsoo ratkaisun johtuvan kirjaamisen täsmällisyys- ja julkisuusvaatimuksesta.

[94] Kuten edellä jaksossa 3.2 on todettu, Ruotsissa päädyttiin ennen JB:n voimaantuloa toiseen lähtökohtaan. Maksamattoman kauppahinnan etuoikeuden katsottiin määräytyvän vuoden 1734 lain MK 11: 2:n mukaan silloinkin, kun kiinnityspäätöksessä ei näin määrätty — sama oli voimassa siinäkin tapauksessa, että edes saatavan kauppahintaluonne ei ilmennyt kiinnityspäätöksestä. Tulkintaa kritisoitiin ankarasti, ja ratkaisuun NJA 1951 s. 779 kohdistettu arvostelu johtikin muutosesityksiin. Esitykset kuitenkin jätettiin odottamaan kokonaisuudistusta, jossa koko instituutio poistettiin. Ks. esim. *Olivecrona,* Inteckningsförordningen s. 35 ja 51. Suomalaisen ratkaisun KKO 1979 II 40 kysymyksenasettelu ei olisi lähtökohtaeroavaisuudesta johtuen ollut mahdollinen Ruotsissa: selvää nimittäin on, että K olisi saanut kaupantekopäivästä laskettavan etuoikeuden. — Edellä viitatussa ratkaisussa KKO 1925 p. II 1279 vähemmistö olisi ollut valmis soveltamaan samaa sääntöä.

Ratkaisussa KKO 1979 II 40 salaisen panttioikeuden voimassaolo oli jo lakannut. Jos määräaikaa olisi vielä ollut jäljellä, olisi syntynyt ongelma, voiko myyjä kiinnityksestä huolimatta vedota salaiseen panttioikeuteen, toisin sanoen vaatia sen perusteella kaupantekopäivästä laskettavaa etuoikeutta. *Caselius* (LM 1927 s. 209) näyttää vastaavan kielteisesti todetessaan, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta arvostellaan kiinnittämisen jälkeen pelkästään kirjaamisen perusteella. *Nikupaavola* (s. 234) taas katsoo legaalisen, kirjaamattoman panttioikeuden säilyvän pakkokiinnityksin perustetun kiinnityspanttioikeuden rinnalla määräaikansa loppuun. Nikupaavolan kanta, jota pidän oikeana, saa jossain määrin tukea ratkaisusta KKO 1935 I 30. Ratkaisussa myyjän katsottiin voivan MK 11: 2:n määräajan kuluessa vaatia kiinnityspäätöksessä vahvistetun etuoikeuden muuttamista.

[95] Ks. *Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä ks. 158.

[96] Yksi seuraus privilegion menetyksestä lienee teoriassa, että velkojan saatavaa ei, sen menetettyä esinekohtaisuutensa, voida lainkaan ottaa velkojainluetteloon, ellei kiinteistöä ole siitä ulosmitattu. Näin ei esimerkiksi ratkaisussa KKO 1940 II 364 kuitenkaan tapahtu-

voida eksekuutiossa muuttaa. Näin tulkittuna ratkaisu poikkeaa UL:n lähtökohdasta, jonka mukaan ulosottoviranomainen ymmärryksensä mukaan määrää vaateiden keskinäisen etuoikeuden.[97]

Ratkaisun KKO 1979 II 40 ilmentämä tutkimiskielto ei ole mielestäni selitettävissä kiinnityspäätöksen oikeusvoimalla tai eksekutiivisella sitovuudella. Kielto johtunee pyrkimyksestä suojata muiden velkojien luottamusta kirjaamistoimin aikaansaatuun prioriteettijärjestykseen.[98] Kielto liittyy toisin sanoen kirjaamisen julkisuuteen.[99] Näin tulkittuna ratkaisun KKO 1979 II 40 vahvistaman oikeusohjeen vaikutuspiiri supistuu. Ratkaisu estää kiinnityspäätöksessä vahvistetun etuoikeuden 'korjaamisen' kyseisen kiinnitysvelkojan *eduksi.* Tällainen muutos on mahdollinen vain kiinnitys*päätöstä* muuttamalla, mikä voi tapahtua valituksin, ylimääräisin muutoksenhakukeinoin[100] tai kirjaamisviranomaisen itseoikaisulla. Etuoikeuden uudelleenmääräämineri voi olla eksekuutiossa mahdollista silloin, kun muutos koituu kyseisen kiinnitysvelkojan *vahingoksi.*

Ratkaisun KKO 1979 II 40 perusteluissa painotetaan, että ulosottomiehellä »ei ollut oikeutta tutkia sanotun päätöksen lainmukaisuutta.» Perustelu esiintyy myös ratkaisun otsikossa, ja se onkin ymmärretty ratkaisun vahvistamaksi oikeusohjeeksi.[101] Perustelu on tämän tutkimuksen tulosten kannalta epäselvä, sillä se herättää virheellisen kuvan, jonka mukaan ulosottomiehen tutkimisoikeus ja muiden intressitahojen riitauttamisoikeus määräytyisivät eri sääntöjen mukaan. Mahdollinen olisi esimerkiksi tulkinta, että muu velkoja voisi

nut, sillä velkojainluettelo sai kiinnitysvelkojan saatavan siihen merkitsemisen osalta lainvoiman. Riitaiseksi katsottiin vain etuoikeus. UL 6: 12:n prosessin lopputulos voi vaikuttaa vain kiinnitysvelkojan ja toissijaisen saajan keskinäiseen etuoikeuteen. Kyseisessä tapauksessa tämä oli seuraus myös UL 9: 10:stä, jonka mukaan UL 9: 3:n mukaan velkojainluettelosta tehtävä valitus on pätevä vain valittajan puolesta. UL 9: 10:stä ks. *Wrede,* Finlands gällande civilprocessrätt III s. 254, *Ollinen* II s. 108—109 ja *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 131.

[97] Sangen mahdollista onkin, että lausumalla on tarkoitettu vain sitä, että huutokaupan toimittajan tulee lakia ja etuoikeuden perustavia tosiseikkoja mekaanisesti seuraten määrätä etuoikeusjärjestys.

[98] Ratkaiseva merkitys on kiinnityspäätöksellä. Velkoja saa kiinnityspäätöksen mukaisen etuoikeuden, vaikka etuoikeus ilmoitettaisiin muiden velkojien vahingoksi väärin kiinnitysrekisterissä tai rasitustodistuksessa. Muiden velkojien luottamusta kirjaamisen julkistamaan etuoikeusjärjestykseen suojataan siis vain tietyissä tapauksissa.

[99] Ks. *Vinding Kruse* s. 1392 ja *Eyben,* Panterettigheder s. 49. Kielto on riippumaton siitä, onko järjestelmä hyväksynyt julkisen luotettavuuden.

[100] Erityisesti kiinnityspäätöksen purkamisesta ks. *Lager,* Tuomionpurun edellytyksistä siviili- ja hallintoprosessissa s. 84—85 ja 177—178.

[101] Ks. *Rautiala,* Kiinnityksestä s. 47.

riitauttaa seikkoja, joita ulosottomies ei omasta aloitteestaan voisi asettaa kyseenalaiseksi. Mainittua tulkintaa ratkaisu ei todellakaan tue. Perustelu liittyy kyseiseen yksittäistapaukseen, jossa valvonnan muodollista riitautusta ei voinut tapahtua. Tästä johtuen ratkaisussa jouduttiin ottamaan kantaa pelkästään ulosottomiehen tutkimisvallan rajoihin.

Ratkaisun KKO 1979 II 40 ongelma voi esiintyä myös muiden aikaprioriteettia seuraavien, kirjaamispakon alaisten legaalisten panttioikeuksien kohdalla. Panttioikeuden nauttiman etuoikeuden alkamisajankohta on voitu kirjaamisessa merkitä väärin.[102] Muiden (kiinnitys)velkojien luottamuksen suojaaminen edellyttää kuten mainitussa ratkaisussakin, ettei legaalinen panttivelkoja saa parempaa etuoikeutta kuin minkä kirjaaminen osoittaa. Toisin sanoen legaaliset ja sopimusperusteiset panttioikeudet seuraavat tässä suhteessa *samoja sääntöjä.*

7.4. PANTTIOIKEUDEN VASTATTAVAKSIOTTAMISESTA

a. Vastattavaksiottamisen monimerkityksellisyys kiinteistöeksekuutiossa

(i). Vastattavaksiottaminen on kiinteistöeksekuutiossa monimerkityksellinen ilmaus. Voidaan puhua muun muassa tosiasiallisesta vastattavaksiottamisesta ja oikeudellisesta vastattavaksiottamisesta. Ensiksimainittu on kyseessä silloin, kun velkojan jo konkretisoitunutta vaadetta, johon liittyy sivullissitovuus, ei voida toteuttaa eksekuutiossa. Tällöin vaade siirtyy ostajan 'vastattavaksi' siinä mielessä, että velkoja voi, hänen saatavansa saavutettua perimiskelpoisuuden, kohdistaa ostajaan eksekuution.[1] Kyseistä 'vastattavaksiottamista', joka selvimmin esiintyy julkisten lainojen kyseessäollen, on edellä tarkasteltu jaksossa 7.2. Kyseinen vastuun siirtyminen on UL:ssa puutteellisesti säännelty, ja se perustuukin itse asiassa toisaalta eksekutiivista toteutettavuutta ja toisaalta ostajan suojaa sääntéleviin normeihin (UL 5: 50).

Oikeudellisena ilmiönä vastattavaksiottaminen on säännelty UL 5: 27:ssä ja 5: 46.1:ssä sekä KiinA 26 §:ssä. Myös tässä rajoitetussa merkityksessä il-

[102] Esimerkiksi VuokraAlLunL 48 §:n mukainen merkintä kiinnitysasiain pöytäkirjassa ilmoittaa merkitsemispäiväksi (ja etuoikeuden alkamisajankohdaksi) 1. 5. oikean päivän 5. 1. sijasta.

[1] Lähtökohtana on se, että ostajan vastuu on rajoitettua eli hän vastaa velasta vain kiinteistön arvolla. Edellä jaksossa 5.3 käsitellyt erityissäännökset, joita olen kutsunut perimissäännöksiksi, kuitenkin saattavat sälyttää ostajalle myös henkilökohtaisen, rajoittamattoman vastuun.

maisu on monikerroksinen. Sillä voidaan tarkoittaa muun muassa seuraavia oikeusseuraamuksia:

1) panttivelkojan privilegioitu maksunsaantioikeus pysytetään eksekuutiossa (ns. pysyttämisoikeus),

2) panttauksen tulevaisuudessa mahdollistava kirjaamismerkintä eli kiinnitys säilyy,

3) ostaja joutuu koko varallisuudellaan vastuuseen panttivelkojan pysytetystä maksunsaantioikeudesta, ja

4) ostaja saa vähentää vastattavaksiottamansa määrän siitä kauppahinnasta, joka hänen muutoin tulisi suorittaa käteisenä.[2]

Ulosottolain mukainen kiinteistöeksekuutio kytkee kohtien 1) ja 2) oikeusvaikutukset käsitteellisesti yhteen. Kiinnitys kirjaamismerkintänä voi säilyä eksekuutiossa vain, jos myös ostajan maksunsaantioikeus (eli kiinnitys panttioikeutena) säilyi. Ellei näin käynyt, kiinnitys mainitusta velasta ei KiinA 26.2 §:n mukaan enää ole voimassa. Aineellisen merkityksensä menettäneet merkinnät poistetaan ulosottoviranomaisen ilmoituksesta (KiinA 30.5 §). Poistaminen on tekninen toimenpide; todelliset oikeusvaikutukset syntyvät ulosottoviranomaisen lainkäyttötoimella.

> Kyseinen toimi voi olla virheellinen. Huutokaupan toimittaja toteaa, lakia väärin soveltaen, kiinnityksen lakanneeksi, vaikka kiinnitys on itse asiassa pysynyt voimassa[3], tai päinvastoin katsoo, että todellisuudessa lakannut kiinnitys säilyy.
>
> Ulosottomiehen lainkäyttö esineellistyy jakoluettelossa, jossa raukeavat ja pysytettävät kiinnitykset ilmoitetaan. Muutoksenhaku jakoluetteloon tapahtuu UL 9: 1:n mukaisesti, joten valitus ei ole määräaikaan sidottu. Toisaalta muutoksenhaku on välttämätön:[4] ellei ulosottomiehen toteamistointa kumota, ei velkoja ensiksimainitussa tilanteessa voi vaatia maksua kiinnityksen tuottaman esinekohtaisen maksunsaantioikeuden nojalla, eikä velallinen jälkimmäisessä tapauksessa torjua häneen kohdistettua maksuvaatimusta.

---

[2] Ks. *Wrede—Caselius* s. 503. Ruotsin osalta ks. *Lamm* s. 30 ja *Westerlind,* 6. kap. s. 139.

[3] Ks. selostusta *Eräs kantelutapaus* SPL 1984 s. 151—152, jossa kantatilan pakkohuutokaupan oli virheellisesti katsottu vapauttavan lohkotilan panttivastuusta, vaikka kyseiset kiinnitykset eivät olleet saaneet jako-osuutta. Virheellisestä lakkaamisilmoituksesta johtuen kirjaamistuomari kuoletti kiinnitykset lohkotilankin osalta. Seuraava vaihe oli kiinnitysvelkojan purkuhakemus, joka johti tulokseen. Korkein oikeus (KKO 1985 II 121) purki virheellisen kuoletuspäätöksen.

[4] Myös ylimääräinen muutoksenhaku on mahdollinen. Ks. *Lager,* Tuomionpurun edellytyksistä siviili- ja hallintoprosessissa s. 84.

Kohtien 1) ja 2) oikeusvaikutuksiin liittyy UL:n järjestelmässä erottamattomasti myös kohdan 3) seuraamus. Ostaja joutuu vallitsevan kannan mukaan rajoittamattomaan, henkilökohtaiseen vastuuseen säilyneestä kiinnityksestä.[5] Samalla velallinen vapautuu aikaisemmasta henkilökohtaisesta vastuustaan.

Tavallaan yllättävää on, että ostajan henkilökohtaista vastuuta on pidetty itsestäänselvyytenä silloin, kun velka UL 5: 27:n tai UL 5: 46.1:n nojalla siirtyy ostajan vastattavaksi. Tulkinta ei saa tukea kyseisistä säännöksistä sen enempää kuin UL 5: 50:stäkään. KiinA 26 §:n mukaan kiinnitysvelkoja voi jättää velan pääoman *maksamattomaksi kiinteistöön.* UL 5: 27:n nojalla velka siirtyy *kauppahinnan vähennyksenä ostajan vastattavaksi.* UL 5: 50 taas määrää, että ostaja on *kiinteistön* puolesta vapaa velasta, ellei se ole hänen vastattavakseen UL 5: 27:n tai 5: 46:n nojalla siirtynyt. Vain UL 5: 46 sisältää hienoisen viittauksen ostajan vastuun laajuuteen: jos velkoja haluaa jättää pääoman ostajan vastattavaksi *tämän velkana,* hänen tulee tehdä siitä ostajan kanssa sopimus ennen kauppahinnan jakamista. Selvää onkin, että vastattavaksiottamissopimus lienee useimmiten tulkittavissa henkilökohtaiseen vastuuseen sitoutumiseksi. Muulloin eli UL 5:27:n tarkoittamassa tapauksessa olettamus lienee päinvastainen. Oikeuskäytännössä onkin ratkaisussa KKO 1944 II 82 katsottu, että ostaja, jonka ei ollut näytetty ottaneen henkilökohtaisesti vastattavakseen kiinnitetyn velan maksamisesta, oli velvollinen suorittamaan velan vain tilan arvosta. Kiinnitys sisältyi alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen.[6]

Oikeus vastattavaksiotetun velan vähentämiseen käteisellä suoritettavasta kauppahinnasta esiintyy UL:ssa sekä muiden oikeusvaikutusten yhteydessä että erillisenä. Velka, joka UL 5: 27:n tai UL 5: 46.1:n nojalla on siirtynyt ostajan vastattavaksi, vähennetään aina kauppahinnasta. Tässä tapauksessa vastattavaksiottamisella on kaikki edellä mainitut oikeusvaikutukset, ja termin lähtökohtainen monimerkityksisyys ei haittaa täsmällistä kielenkäyttöä. Erillinen vähennysoikeus perustuu UL 5: 46.2:ään, jonka mukaan ostaja saa nauttia velkojalta ja velalliselta saamansa maksuajan pidennyksen ja siinä sovitut ehdot. UL 5: 46:n ensimmäisen ja toisen momentin ero on ilmeinen. UL 5: 46.2 on — toisin kuin UL 5: 46.1 — pelkästään kauppahinnan suoritustapaa sääntelevä normi: jos ostaja osoittaa saaneensa lainkohdan tarkoittamaa maksuaikaa,

[5] Ks. *Serlachius* s. 371, *Maljonen* DL 1971 s. 278—279 ja *Havansi,* Esinevakuudet s. 393.

[6] Ruotsin vuoden 1877 UL:n vastaavia säännöksiä tulkittiin samoin siten, että ostaja ei ilman erityistä sitoumustaan joutunut henkilökohtaiseen vastuuseen kiinnitetystä velasta, joka alimpaan tarjoukseen sisältyvänä oli automaattisesti siirtynyt ostajan vastattavaksi. Ks. *Nordling* SvJT 1976 s. 224—225 sekä *Larsson* s. 112 ja 130.

hän välttää kauppahinnan suorittamisen laiminlyöntiin muutoin kytketyn huutokaupan oikeusvaikutusten raukeamisen (UL 5: 45). Kyseinen säännös ei muutoin sääntele velkojainluettelon mukaisen jako-osuuden saajan[7] ja ostajan välistä suhdetta. UL 5: 46.2:n vähennysoikeudesta ei myöskään ole syytä käyttää ilmaisua vastattavaksiottaminen.

UL 5: 46.1:n vastattavaksiottamisella laajassa merkityksessä ja UL 5: 46.2:n vähennysoikeudella on niiden peruseroavaisuudesta huolimatta yhteisiä piirteitä erityisesti menettelyn osalta. Sekä vastattavaksiottaminen että vähennysoikeus todetaan kauppahinnan jakotilaisuudessa. Jos hakija on samalla pakkohuutokauppaostaja, riittää pelkkä ilmoitus aikaansaamaan joko UL 5: 46.1:n tai UL 5: 46.2:n oikeusvaikutukset riippuen siitä, onko hakijan saatava kiinnitetty.[8] Muun ostajan on puolestaan osoitettava, että ensimmäisen momentin mukainen vastattavaksiottamissopimus[9] on tehty tai että hän on saanut maksuaikaa. Ellei hän tässä onnistu, huutokauppa raukeaa.

UL 5: 27:n ja UL 5: 46.1:n vastattavaksiottamisen oikeusvaikutukset ajoittuvat eri ajankohtiin. UL 5: 27:n vaikutukset on kytketty velkojainluettelon lainvoimaisuuteen. Muutoksenhaun on kohdistuttava velkojainluetteloon, ja valitus on UL 9: 3:n nojalla määräaikainen. Määräajan päättyminen estää vastattavaksiottamisen riitauttamisen. UL 5: 46:n kyseessäollen oikeusvaikutukset liittyvät kauppahinnan jakoon ja jakoluetteloon: vastattavaksiottaminen tulee vahvistetuksi ulosottomiehen lainkäyttötoimella vasta kauppahinnan jaossa.[10] Tämä aiheuttaa ongelmia muutoksenhaussa. Valitus kauppahinnan jaosta ei ole määräaikaan sidottu[11], eikä jakopäätös, jossa vastattavaksiottaminen

---

[7] Lainkohta ei edes ilmoita, kenen kanssa ostaja voi sopia maksunlykkäyksestä, joskin ilmeistä on, että sopimus on tehtävä velkojainluetteloon merkittyjen jako-osuuksien saajien kanssa. Toisaalta ostajan luettelovelkojan kanssa tekemä sopimus ei sido saatavan oikeaa haltijaa. Ks. Ruotsin oikeuskäytännöstä NJA 1945 s. 245, jossa ostaja oli sopinut kuittauksesta lainvoimaiseen velkojainluetteloon merkityn jako-osuuden saajan kanssa. Kuittaus ei sitonut jako-osuuden oikeaa saajaa. Ratkaisuun liittyi *Olivecronan* samaan lopputulokseen päätyvä lausunto.

[8] Näin *Lamm* s. 70.

[9] Ilmoituksen voi tehdä myös velkoja, jonka saatava on siirtynyt sopimuksen perusteella ostajan vastattavaksi. Näin on menetelty ratkaisussa KKO 1935 II 54.

Velkoja saattaa määrätyissä tilanteissa olla huolenpitovelvollisuutensa nojalla pakotettu sopimaan vastattavaksiottamisesta. Ks. *Lamm* s. 65.

[10] Ks. *Forsman* s. 267, *Ollinen* II s. 71 ja Ruotsin osalta *Westerlind,* 6. kap. s. 361. Takaajien asemasta ks. *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 413.

[11] Ks. esim. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 126, joka toteaa: »Lainvoiman saaneen velkojainluettelon nojalla tapahtuneesta kauppahinnan jaosta ei ole säädetty mitään määrättyä aikaa, jonka kuluessa jaosta voisi valittaa. Mikäli jaossa on tapahtunut virheellisyyksiä,

ja/tai vähentäminen on muodollisesti vahvistettu, saa lainvoimaa. Näin vastattavaksiottaminen UL 5: 46:n mielessä ei missään vaiheessa saa lopullista pysyvyyttä.[12] Ostaja voi — ainakin periaatteessa — kiistää velkojan vastattavaksiottamiseen perustuvat vaatimukset sen nojalla, ettei sitovaa sopimusta vastattavaksiottamisesta ollut tehty.[13] Tämä merkitsee samalla sitä, että kauppahinnan maksu voidaan myöhemmin kiistää, jolloin joudutaan ratkaisemaan, tuleeko UL 5: 45:n raukeamisseuraamus sovellettavaksi.

Kuvatussa järjestelmässä ei ole sijaa omistajankiinnitykselle. Järjestelmä rakentuu olettamukselle, että velkoja on hakenut jo syntyneen saatavansa va-

on siitä luonnollisesti oikeus valittaa tai kannella UL 9: 1:n mukaisesti, jolloin valitukselle ei ole säädetty mitään määräaikaa.»

Mikä vaikutus ulosoton päättymisellä menettelynä on valitusoikeuteen, on epäselvää. Ulosoton päätepisteen muodostaa varojen tilitys velkojalle, joka katkaisee sivullisen mahdollisuuden ulosotto-oikeudellisen muutoksenhakukoneiston käyttöön. Ks. esim. *Ellilä,* Yleiset opit s. 381 ja *sama,* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 297—298. Vrt. Ruotsin osalta *Gregow* SvJT 1984 s. 294, joka katsoo, ettei UB:n voimaantulon jälkeen estettä valituksen tutkimiselle ole. Sen sijaan eksekuution asianosaisten välienselvittely voi tietenkin jatkua vielä tilityksen jälkeenkin: täysin riidatonta tämä on silloin, kun varojen nosto on tapahtunut vakuutta vastaan ilman, että eksekuutiotoimi on saanut lainvoiman. Oikeuskäytännöstä ks. edellä jakson 7.3.a.ii alaviitteessä 24 mainittu Itä-Suomen hovioikeuden p. 24. 11. 1981 (P-1245/81), joka on tältä osin otsikoitu: Pakkohuutokaupasta kertyneiden varojen tilittäminen velkojalle, huomioon ottaen UL 3 luvun 20 §:n, 6 luvun 9 §:n 1 mom:n ja 15 §:n sekä 9 luvun 3 §:n säännökset, ei ole esteenä kiinteistön pakkohuutokaupassa tehdyn valituksen tutkimiselle.

Ratkaisusta KKO 1935 II 54 on pääteltävissä, että eksekuution päättyminen menettelynä ei estä saattamasta ulosottomiehen toimia vastattavaksiottamisen yhteydessä valitusinstanssin tutkittavaksi. Tapauksessa kiinnitysvelkoja vaati, että pakkohuutokaupan toimittanut maistraatti velvoitettaisiin luovuttamaan sen hallussa olevat kiinnitetyt velkakirjat takaisin. Maistraatti kieltäytyi palauttamasta, ennen kuin velkoja merkitsi velkakirjoihin kuittauksen saamastaan osasuorituksesta. Kanteluvalitus jätettiin varteen ottamatta, koskei maistraatin menettelyä voitu pitää virheellisenä.

[12] Kiinnitysmerkintöjen poistaminen on riippumaton velkojainluettelon tai huutokaupan lainvoimaisuudesta. UL 5: 51:n mukaan huutokaupan toimittajan on heti ilmoitettava huutokaupasta kirjaamistuomarille. Näin KiinA 30.5 §:n nojalla tehtyjä merkintöjä voidaan joutua muuttamaan. Merkinnöistä ks. *Nikupaavola* s. 500—501, *Wrede—Caselius* s. 162 ja *Maljonen* DL 1971 s. 280—281. Ruotsin osalta ks. *Olivecrona,* Fastighetspant s. 185—188 ja Tanskan *Illum,* Tinglysning s. 328—329.

[13] Kun privilegioiden maksunsaantioikeuden säilyminen UL 5: 46.1:n tilanteessa on käsitteellisesti kytketty vastattavaksiottamiseen, viimeksimainitun tehokas kiistäminen aiheuttaa privilegion lakkaamisen. Velkoja menettää kiinnityksen (eli panttioikeuden) tuottaman sivullissitovuuden ja etuoikeuden. Tavallinen saamisoikeus ostajaa kohtaan kuitenkin säilynee, sillä vastattavaksiottamisen ineksistenssi aiheuttaa, ettei ostajalla ole oikeutta kauppahinnan vähennykseen. Toisin sanoen tilanne on sama kuin jos ostaja olisi saanut UL 5: 46.2:n mukaista maksuaikaa.

kuudeksi kiinnityksen ja että kiinnitetty velkakirja on samalla saamistodiste velkasuhteesta. Toisin sanoen UL:n lähtökohta on sama kuin KiinA:n. Valinnasta seuraa, että vapaaehtoisille luovutuksille ominaista omistajankiinnitysten siirtymistä ostajan käytettäväksi ei eksekutiivisessa omistajanvaihdoksessa voi periaatteessa tapahtua.[14]

(ii). UL:n sääntelyä voidaan arvostella. Sääntely ei ole tarkoituksenmukainen edes sopimusperusteisten panttioikeuksien kyseessäollessa. Eri oikeusvaikutusten yhteenkytkeytyminen ei ole järkevää silloin, kun reaaliluotto rakentuu omistajankiinnitykselle ja kahden velkakirjan käytölle. UL:n järjestelmässä jako-osuuden saaminen tai saamatta jääminen merkitsee väistämättä kirjaamismerkinnän poistamista.[15]

Huomattavasti johdonmukaisempi ratkaisu olisi erottaa aineellinen maksunsaantioikeus muodollisesta kiinnityksestä.[16] Maksunsaantioikeus olisi edelleen sidottu vastattavaksiottamiseen: kiinnityksen tuottama privilegioitu saamisoikeus säilyisi vain, jos ostaja ottaisi sen vastattavakseen. Sen sijaan ei ole mitään rationaalista syytä kytkeä kiinnitystä (eli kirjaamismerkintöjä) vastattavaksiottamiseen. Myöhemmät panttaukset mahdollistavat kiinnitykset voitaisiin pysyttää muodollisesti voimassa silloinkin, kun vastattavaksiottamista ei tapahdu vaan velkoja saa käteismaksun tai kun velkoja ei lainkaan saa suoritusta.[17]

UL:n säännösten uusi tulkinta, jossa reaaliluoton kehitys otettaisiin huomioon, ei näytä mahdolliselta. Siirtyminen tavanomaisoikeudellista tietä hyvin pitkälti ruotsalaisten esikuvien mukaiseen järjestelmään on käynyt päinsä vain siksi, että KiinA on kyseisiltä osiltaan ollut aukollinen. Kiinteistöeksekuution oikeusvaikutukset kirjaamiseen ovat yksityiskohtaisesti — joskin luotto-

[14] Ks. *Nikupaavola* s. 501.

[15] Samalla kannalla oli Ruotsin vuoden 1877 UL. Ks. *Trygger* s. 367—368 ja *Lamm* s. 192. Vasta FfL ja JB merkitsivät periaatteellista muutosta. Sen sijaan JB:ssakaan ei luovuttu siitä lähtökohdasta, että pakkohuutokauppa eräännyttää alimman hyväksyttävän tarjouksen *ulkopuolelle* jäävät velat. Ks. prop. 1970: 20 B_1 s. 328. Periaatteen kritiikistä ks. *Westerlind*, 6. kap. s. 369.

[16] Tämä erottelu on tehty Ruotsin oikeudessa. Ks. *Walin—Lorichs* s. 111, *Westerlind*, 6. kap. s. 370 ja *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 390.

[17] Ruotsin JB 6:12:n mukaan kiinnitys säilyy, jos se peittyy kauppahinnasta. Jos ostaja suorittaa kiinnityksen määrän käteisellä, kiinnitys siirtyy omistajankiinnityksenä ostajalle. Siirtymistä helpottaa JB 22: 5, joka oikeuttaa kirjaamisviranomaisen antamaan ostajalle uuden panttikirjan. Ks. *Westerlind* mt. s. 370. Huutokaupan toimittaja voi lisäksi ostajan pyynnöstä määrätä, että kiinnitys säilytetään silloinkin, kun se JB 6: 12:n pääsäännön mukaan jouduttaisiin poistamaan (UB 12: 56). Ks. *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 434.

käytäntöä ajatellen epäonnistuneesti — säännellyt. Tavanomainen oikeus voisi kehittyä vain kirjoitetun lain syrjäyttämällä.[18] Ulosottokäytännössä kiinnitysten kuolettamispakko on pyritty kompensoimaan omalaatuisella ja lainmukaisuudeltaan kyseenalaisella järjestelyllä. Huutokaupan toimittaja luovuttaa ostajalle kiinnitetyt velkakirjat, joiden kiinnitykset on UL 5: 51:n ja KiinA 30.5 §:n mukaisesti kuoletettu. Ostaja puolestaan merkitsee velkakirjoihin uuden kiinnityssuostumuksen ja hakee niiden perusteella uutta kiinnitystä. Menettely muodostaa kiinnitettyjen velkakirjojen muodollisen saamistodisteluonteen takia vaaran niiden asettajille, mistä johtuen en pidä sitä lainmukaisena.

b. Legaalisen panttioikeuden vastattavaksiottamisesta

Ulosottolaki rajoittaa voimakkaasti vastattavaksiottamista. UL 5: 27.2:n nimenomaisen säännöksen mukaan kiinnitetty velka ei voi siirtyä ostajan vastattavaksi, jos kiinnitysvelkojan vaatimus on riitainen, ehdollinen tai enimmäismääräinen tai jos toinenkin kiinteistö on velasta kiinnitetty.[19]

> Vastattavaksiottaminen on seurausta huutokaupan toimittajan kompetenssinkäytöstä: vastattavaksiottamisen oikeusvaikutukset syntyvät sillä, että huutokaupan toimittaja vahvistaa vastattavaksiottamisen tapahtuneeksi. Hänen menettelynsä voi myös tämän kysymyksen osalta olla virheellistä. Huutokaupan toimittaja voi pysyttää maksunsaantioikeuden, joka tyypiltään tai laadultaan ei voi (esim. UL 5: 27.2:n kiellon takia) siirtyä ostajan vastattavaksi. Mitä vaikutuksia kyseinen kompetenssinkäyttö saa?
>
> Vastattavaksiottamisessa on perimmältään kysymys pakkomyynnin

[18] Vrt. *Tammi* SPL 1984 s. 108, jossa lähdetään siitä, että ulosottomies jo positiivisenkin oikeuden mukaan voisi jättää kiinnitykset kuolettamatta.

[19] Lainvalmistelukunta perusteli kieltoa pääasiassa viittaamaalla niihin selkkauksiin ja vastuksiin, joita riitaisen tai enimmäismääräisen kiinnityksen siirtyminen aiheuttaisi toissijaisen saajan kiinnitysoikeuden järjestämiselle ja vahvistamiselle. Muina perusteluina lainvalmistelukunta mainitsi keinottelunomaisten huutojen vaaran ja vaikeudet määritellä, ovatko kaupan ehdot täytetyt. Ks. LVK 1889 s. 173.

UL:n systematiikka poikkeaa hiukan perusteluista. Siirtymiskielto on sijoitettu UL 5: 27.2:ään, jonka käyttämä sana »siten» viittaa sen ensimmäiseen momenttiin. Ensimmäinen momentti sääntelee alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvien kiinnitettyjen velkojen siirtymistä. Muiden velkojen vastattavaksiottamista sääntelevä UL 5: 46 ei viittaa UL 5: 27:ään eikä sisällä omaa kieltoaan. Vastakohtaispäätelmällä päädyttäisiin siis tulkintaan, jonka mukaan kielto ei koske alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle jääviä velkoja. Tulkinnalla on tiettyä oikeutusta. UL 5: 46.1:n tilanteessa ostaja voi valita, ottaako hän kannettavakseen kyseisen riskin; UL 5: 27:n kohdalla hänellä ei taas ole valinnanvaraa. Kirjallisuudessa siirtymiskiellon on kuitenkin erittelemättä katsottu koskevan kaikkia riitaisia ja enimmäismääräisiä kiinnityksiä. Ks. esim. *Ollinen* I s. 182 ja II s. 49.

ehdoista. Virheellisen ratkaisun pätevyys riippuu siitä, mikä kanta otetaan huutokauppaehtoon, joka ei ole lainmukainen mutta joka liittyy lainvoiman saaneeseen pakkohuutokauppaan. Kirjallisuudessa on oletettu perustellusti, että ehto on 'siviilioikeudellisesti' — toisin sanoen myyjätahon ja ostajatahon välisessä suhteessa — tehokas.[20] Virheellisesti vahvistettuun vastattavaksiottamiseen sovellettuna kanta merkitsee, että ostajalla on oikeus vähentää vastattavaksiotettu velka kauppahinnasta ja että velkojan privilegioitu maksunsaantioikeus säilyy.

UL 5: 27.2:n siirtymiskielto saattaa muodostaa yllätyksen ostajalle silloin, kun saatava todetaan riitaiseksi vasta muutoksenhaussa. Tilannetta valaisee seuraava hypoteettinen esimerkki;

Velkoja X valvoi pakkohuutokaupassa 500.000 markan suuruisen kiinnityksen korot ilmoittaen, ettei hän vaadi pääomaa mainitusta alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvästä saatavastaan. A huusi kiinteistön 600.000 markan hinnasta luottaen siihen, että hän voi vähentää hänen vastattavakseen siirtyvän velan kauppahinnasta.

Velkoja Y valitti velkojainluettelosta vaatien, että X:n saatava tulisi katsoa riitaiseksi. Valitus hyväksyttiin, mistä seurasi, että velan pääoma ei siirtymiskiellon takia voinut tulla kauppahinnasta vähennetyksi. A:n oli suoritettava koko kauppahinta käteisellä, mikä merkitsi A:n suoritusvelvollisuuden olennaista ankaroitumista.

On epävarmaa, onko A:lla mitään keinoa sanktioitta vapautua sidonnaisuudestaan. Positiivisessa oikeudessa ostajalle on myönnetty valitusoikeus vain silloin, kun hän on saanut vääriä tietoja kiinteistöstä. A ei saa suojaa ulosotto-oikeudellisesta muutoksenhakujärjestelmästä. Mitään muitakaan keinoja hänen käytettävissään ei ole.

Legaaliset panttioikeudet eivät vallitsevan käsityksen mukaan voi siirtyä ostajan vastattavaksi, elleivät ne perustu ennen kauppahinnan jakotilaisuutta vahvistettuun pakkokiinnitykseen.[21] Muissa tapauksissa legaalinen panttivelkoja joutuu vastaanottamaan ennenaikaisen maksun, mikäli hänen maksunsaantioikeutensa joutuu selvityksen piiriin. Tulkinta estää turvautumasta edellä jaksossa 7.2.a puollettuun menettelyyn, jossa julkiset lainat otetaan kokonaisuudessaan selvitykseen mutta jossa ne siirtyvät säännönmukaisesti UL 5: 27:n nojalla kauppahinnan vähennyksenä ostajan vastattavaksi.

Mainittu vallitseva käsitys perustuu UL 5: 27:n ja UL 5: 46:n sanamuodoista tehtyyn vastakohtaispäätelmään: koska mainitut lainkohdat sääntelevät expressis verbis vain *kiinnitettyjen* velkojen siirtymistä, muut velat eivät samoin oikeusvaikutuksin voi siirtyä ostajan vastattavaksi.[22]

---

[20] Ks. *Alexanderson,* Utsökning s. 112 ja *Tepora,* Omistuksenpidätyksestä s. 662. Huutokauppaehtojen oikeusvaikutuksia on käsitelty toisessa yhteydessä edellä jaksossa 6.3.b.

[21] Ks. *Ollinen* II s. 51.

[22] Ks. esim. *Pakkohuutokauppakäsikirja* s. 125.

Vastakohtaispäätelmän perusteita voidaan arvostella sekä muodollisin että asiallisin argumentein. Päätelmä on epäilemättä oikeutettu silloin, kun legaalinen panttioikeus on perimiskeino. Sen paikkansapitävyys siinä tapauksessa, että legaalinen panttioikeus teknisistä syistä korvaa sopimusperusteisen, on jo kyseenalaisempi. Nimenomaan julkisten lainojen kohdalla vastattavaksiottamisen epääminen formaalisin perusteluin on kohtuutonta ostajaa kohtaan. Lainat edustavat ehkä selväpiirteisimmin hyvin pitkäaikaiseksi tarkoitettua kiinteistöluottoa, ja niiden rinnastaminen kiinnitettyihin velkoihin olisi vastattavaksiottamisinstituution ration kannalta perusteltua. UL:n mukainen vastattavaksiottaminen olisi myös ostajan kannalta parempi ratkaisu kuin se tosiasiallinen vastattavaksiotto, johon UL 5: 50:n nykyinen tulkinta johtaa.[23]

Vastattavaksiottaminen muodostuisi todennäköisesti pääsäännöksi. Velkoja joutuisi vaatimaan saatavansa suorittamista rahassa vain silloin, kun ostajan henkilö ei täytä kyseisen erityislain mukaisia lainansaannin ehtoja. Tällöin velkoja irtisanoo huutokaupan saatua lainvoiman lainan, ja ostaja joutuu suorittamaan sen kerralla.[24]

UL:n ikä ja valmistelun taso eivät yleensäkään suosi vastakohtaispäätelmiä. Erityisesti tässä yksittäistapauksessa vastakohtaispäätelmä ei tunnu oikeusteoreettisesti perustellulta. UL:n säätämisaikaan ei tunnettu nykyisenkal-

---

[23] Yhden mahdollisuuden legaalisen panttioikeuden saattamiseksi vastattavaksiottamiskelpoiseksi voisi muodostaa UL 5: 33:n mukainen sopimus. Lainkohdan nojalla voidaan sopia myös siitä, että sellainen saatava, joka tulisi suorittaa rahassa, siirtyy ostajan vastattavaksi. Ks. *Ollinen* I s. 220. Vrt. *Olivecrona,* Förfarandet s. 57. Sopimusta ei kuitenkaan voida tehdä vastoin UL 5: 27.2:n siirtymiskieltoa. Kirjallisuudessa on esitetty eri mielipiteitä siitä, kenen suostumus kyseiseen muutokseen tarvitaan. Ollinen ja Tepora ovat päätyneet katsomaan, että sopimukseen tarvitaan hakijan, velallisen ja alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle jäävien velkojien suostumukset. Ks. *Ollinen* I s. 220 ja *Tepora,* Menettelysubjektit pakkohuutokaupassa ja muutoksenhaussa s. 73.

Molempien kanta perustuu olettamukseen, että rahassa maksettavan saatavan siirtäminen ostajan maksettavaksi voi johtaa alempaan kauppahintaan kuin legaalinen järjestys. Tämä johtuu siitä, että saatava voi olla kalliskorkoinen tai muutoin ehdoiltaan epäedullinen. Olettamus on oikea, jos saatava kyseisessä yksittäistapauksessa on normaalista lainakäytännöstä poikkeavan epäedullinen. Sen sijaan siitä, että saatava *mahdollisesti* voi olla epäedullinen, ei mielestäni voi johtaa yleistä sääntöä. Kenen suostumus tarvitaan, on ratkaistava yksittäistapauksittain. Huomioon on tällöin otettava, että julkiset lainat päinvastoin ovat ehdoiltaan erityisen edullisia. Ks. VM 1976: 23 s. 9—11. Riittävää siis olisi, että UL 5: 33:n sopimukseen saataisiin velallisen ja hakijavelkojan suostumukset.

[24] Tällainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun metsänparannusvaroja saanut kiinteistö myydään pakkohuutokaupalla yhteisölle, jolle MPL 1.3 ja 4 §:ien nojalla ei voida myöntää metsänparannusvaroja. MPL 11a §:n perusteella avustus ja laina on tällöin takaisinperittävä valtiolle.

taisia, legaalisella panttioikeudella varustettuja julkisia lainoja. Lainsäätäjän tietoisena tavoitteena ei voinut olla niiden poissulkeminen vastattavaksiottamisperiaatteen piiristä. Lähes 90 vuotiaan lain sanamuoto ei mielestäni estä muista syistä järkevää ja konkreettisen epäkohdan korjaamiseksi tarpeellista tulkintaa.

c. *Maksuajan myöntäminen*

Velkoja ja velallinen voivat disponoida siitä jako-osuudesta, joka heille velkojainluettelon mukaan tulee.[25] UL 5:45 ja UL 5:46.2 sääntelevät yhtä disponointimuotoa kytkien jako-osuuden saajan myöntämän maksuajan pakkohuutokaupan ex lege tapahtuvaan raukeamiseen.[26] UL 5:45.1:n mukaan ostajan viimeistään kauppahinnan jakotilaisuudessa käteisellä suoritettavasta kauppahinnasta vähennetään se, minkä ostaja näyttää ottaneensa vastattavakseen tai mihin hän on saanut maksuajan pidennystä. Osoittamalla saaneensa maksuaikaa tai ottaneensa velan vastattavakseen ostajan katsotaan UL 5:45:n mielessä täyttäneen maksuvelvollisuutensa. Ilmaus maksuvelvollisuuden täyttäminen, jota UL 5:45 käyttää, esiintyy myös kahdessa muussa UL 5 luvun säännöksessä. UL 5:48:n mukaan huutokaupan toimittaja antaa ostajalle kauppakirjan ostajan täytettyä maksuvelvollisuutensa ja huutokaupan saatua lainvoiman. UL 5:49 oikeuttaa ostajan ottamaan kiinteistön hallintaansa, kun hän on täyttänyt maksuvelvollisuutensa. Laintulkintasääntöjen mukaan ilmaisulla on mainituissa lainkohdissa sama sisältö.

Valta ratkaista, milloin maksuvelvollisuus on täytetty, on huutokaupan toimittajalla.[27] Hänen ratkaisuunsa haetaan muutosta UL 9:1:n mukaisesti. Valitusintressi on ostajalla sekä jako-osuuden saajilla ja ilmeisesti myös velallisella. Ostajan muutoksenhaku tulee kysymykseen silloin, kun huutokaupan toimittaja on katsonut, ettei ostaja ole täyttänyt maksuvelvollisuuttaan. Jako-osuuden saajat ja velallinen taas perustavat valituksensa siihen, että ulosottomies on virheellisesti katsonut ostajan täyttäneen maksuvelvollisuutensa.

Muutoksenhaun menestyminen johtaa molemmissa tapauksissa erittäin vaikeisiin ongelmiin. Ensiksimainitussa on lähtökohtaisesti selvää, että ostaja ei joudu UL 5:45:n haitallisten sanktioiden alaiseksi. Myös huutokaupan raukeaminen peruuntuu. Ongelmia tuottaa mahdollinen toinen huutokauppa, jos

[25] Ks. *Wrede,* Ulosottotoimi s. 450.

[26] Ruotsin oikeudesta ks. *Gregow* s. 203.

[27] Tanskan osalta ks. *Andersen,* Auktionsretlige emner s. 101.

sellainen on ehditty toimittaa. Seuraako ensimmäisen huutokaupan pysyttämisestä toisen huutokaupan oikeusvaikutusten raukeaminen? Vastaus lienee myönteinen.

Jälkimmäisessä tapauksessa ostajalle palautetaan se osa suoritetusta kauppahinnasta, jota ei tarvita erotuksen peittämiseen. Palautus on ongelmaton, jos jako-osuuksia ei ole tilitetty velkojille. Jos tilitys on tapahtunut, palauttaminen edellyttäisi kajoamista lainvoimaisen velkojainluettelon perusteella maksun saaneiden velkojien asemaan, johon puuttumista ei kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä yleensä ole hyväksytty.[28]

UL 5:45.1 jättää avoimeksi kysymyksen, voiko lainkohdan mukainen raukeamisseuraamus tulla sovellettavaksi silloinkin, kun ostaja sovitun maksunlykkäyksen päätyttyä laiminlyö velkojan saatavan suorittamisen.[29] Myöskään UL 5:46.2 ei kysymystä ratkaise säätäessään tarpeettomasti, että ostaja saa nauttia hyväkseen maksuajan pidennyksen ehdot.[30] UL 5:45 rinnastaa vastattavaksiottamisen ja maksunlykkäyksen, mikä antaisi aiheen olettaa, että ne myös raukeamista ajatellen olisivat samassa asemassa. On kuitenkin ilmeistä, että raukeamiskielteinen kanta on velkojalle kohtuuttomampi silloin, kun hän on antanut maksunlykkäystä. Velkojalla ei ole esinekohtaista maksunsaantioikeutta, kiinteistön eksekuutioliityntä velalliseen on katkennut eikä ostaja pelkästään lykkäystä saamalla ole joutunut henkilökohtaiseen vastuuseen velkojan saatavasta.

Periaatteessa ei olisi estettä määrätä, että myös mainitussa tilanteessa tulevat sovellettaviksi kauppahinnan maksamisen laiminlyöntiin liittyvät oikeusseuraamukset. Näin on tapahtunut Tanskan oikeudessa, jossa raukeamisseuraamus on voinut toteutua jopa vuosien kuluttua[31] — ratkaisussa U 1934.668H uusi huutokauppa toimitettiin vasta 4,5 vuoden kuluttua ensimmäisestä huutokaupasta. Suomen eksekuutiojärjestelmässä on käytetty toista pe-

[28] Ks. esim. *Halila* LM 1975 s. 74—76.

[29] UL 5:46.1:n vastattavaksiottamisen osalta on selvää, ettei raukeaminen voi tulla myöhemmin kysymykseen. KiinA 26 §:n lausumaa »kiinnitysoikeudessa pysymisestä» on tulkittava siten, että velkojan on, jos maksu laiminlyödään, aloitettava uusi eksekuutio. Toisin sanoen ostaja on UL 5:45:n kannalta vastattavaksiottamisella lopullisesti vapautunut maksuvelvollisuudestaan.

[30] Walin—Gregow—Löfmarck (s. 392) huomauttaa, että raukeamisseuraamus estyy jo sillä, että ostaja on saanut maksuaikaa velkojainluetteloon merkityltä velkojalta. »Det kan sålunda inte göras gällande, att köpeskillingen i detta fall ej rätteligen betalts.» Eri asia on, että saatavan oikea velkoja ei ole muutoin sidottu sopimukseen kuten edellä jo viitattu ruotsalainen ratkaisu NJA 1945 s. 245 osoittaa.

[31] Raukeamisuhka sulkeutuu pois vasta ostajan saatua kauppakirjan. Ks. *Andersen*, Auktionsretlige emner s. 95.

riaateratkaisua: ulosottomies ratkaisee *kauppahinnan jakotilaisuudessa,* onko maksuvelvollisuus täytetty.

Päätöksenteon keskittäminen kyseiseen tilaisuuteen on tapahtunut ilmeisen tietoisesti. Eksekuution asianosaisten ja sivullisten intressit vaativat, ettei pakkohuutokaupan pysyvyys jää määräämättömäksi ajaksi epävarmaksi. Epävarmuustila ei ole kiinteistön käytön kannalta tarkoituksenmukaista. Päätöksenteon keskittäminen on myös teknisistä syistä välttämätöntä. Kysymys maksuvelvollisuuden täyttämisestä ei voi Suomen eksekuutiojärjestelmässä[32] tulla enää myöhemmin tutkittavaksi senkään takia, että eksekuutio menettelynä päättyy kauppahinnan jakoon ja sitä seuraavaan tilitykseen.[33] Näin ollen maksunlykkäys johtaa UL 5: 45:n tehokkaan painostuskeinon menettämiseen.

Maksunlykkäyksen käyttöalaa ei UL:ssa ole rajoitettu. Maksunlykkäys tulee kysymykseen silloinkin, kun vastattavaksiottaminen ei olisi sallittua. UL ei aseta muodollista estettä silloinkaan, kun kyseinen saatava on riitainen tai ehdollinen.[34] Maksunlykkäyksen luvallisuutta arvioitaessa on muodollisen kiellon puuttumisesta huolimatta otettava huomioon myös toissijaisen saajan asema. Maksunlykkäys, erityisesti jos se välttämättä merkitsee privilegioidun maksunsaantioikeuden lakkaamista, on hänen kannaltaan vaarallinen. Se tehokas faktinen perimiskeino, jonka UL 5: 45:n asettama ehdoton raukeamisuhka muodostaa, häviää. On siis perusteltua vaatia, että maksunlykkäys voidaan myöntää vain toissijaisen saajan suostumuksella.

---

[32] Tanskan oikeudessa ostaja suorittaa velkojien jako-osuudet suoraan velkojille. Varat eivät kulje ulosottoviranomaisen kautta. Tanskan järjestelmässä olisikin mahdotonta ajatella ratkaisua, jossa ulosottoviranomainen huutokaupan yhteydessä ratkaisisi välittömästi, onko ostaja täyttänyt maksuvelvollisuutensa.

[33] Mahdollisen poikkeuksen voisi muodostaa tapaus, jossa ostaja suorittaa kauppahinnan UL 5: 45:ssä säädetyllä tavalla — eli joko käteisellä tai osoittamalla ottaneensa vastattavakseen velasta tai saaneensa maksunlykkäystä — lainkohdan tarkoitaman määräajan jälkeen, mutta ennen uuden huutokaupan kuuluttamista. *Ollinen* (II s. 59) on systemaattisin perustein katsonut, että raukeaminen ei peräänny. UL 5: 45 käyttää uutta huutokauppaa huutajan vahingonkorvausvastuun laajuuden selvittämiseen. Jos myöhästynyt suoritus hyväksyttäisiin, vastuuta ei voitaisi määritellä. Tulkintaa tukevat ratkaisun KKO 1981 II 72 perustelut.

Myös toinen tulkinta on nähdäkseni mahdollinen. UL 5: 47:n mukaan ostajan on suoritettava maksamattomasta kauppahinnasta korkoa viisi prosenttia huutokauppapäivästä siihen saakka, kunnes maksu tapahtuu. UL 5: 45:n ja 5: 47:n sanktioiden soveltamisalat voitaisiin määrätä siten, että UL 5: 45 määräisi laiminlyönnin seuraamukset, kun kauppahintaa ei lainkaan suoriteta, ja UL 5: 47 siinä tapauksessa, että kauppahinnan suoritus viivästyy.

[34] Ruotsin UB 12: 34.3 kieltää vähennyksen kauppahinnasta, jos on epävarmaa, kuka on saatavan oikea haltija. Ks. *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 392.

Maksunlykkäys voidaan epäilyksittä antaa koronkin osalta. Sama koskee legaalista panttioikeutta nauttivia saatavia.[35]

UL 5: 46.2:n aiheuttama keskeinen ongelma on, miten maksunlykkäys vaikuttaa ostajan vastuuseen, toisin sanoen joutuuko ostaja henkilökohtaiseen ja/tai esinekohtaiseen vastuuseen velasta. Systemaattisin perustein vaikuttaa selvältä, ettei maksunsaantioikeuden sivullissitovuus säily, ellei saatava ole UL 5: 27:n tai UL 5: 46.1:n mukaisesti siirtynyt ostajan vastattavaksi. *Maksunlykkäys merkitsee UL:n järjestelmän jäykistä kytkennöistä johtuen aina esinekohtaisuuden menetystä.*

Tulkinnanvaraista on vain, merkitseekö maksunlykkäys ostajan henkilökohtaista vastuuta.[36] Vastuu edellyttäisi joko nimenomaista säännöstä — jota UL:iin ei sisälly — tai ostajan sitoutumistahdonilmaisua. Ellei viimeksimainittua ole, lykkäystä myöntäneen velkojan asema on kaikissa suhteissa erittäin epäedullinen. Hän menettää velkojaprivilegionsa, hän ei voi saattaa voimaan UL 5: 45:n lakkaamisseuraamuksia eikä myöskään vaatia maksua ostajan koko varallisuudesta. Maksunlykkäystä antanut velkoja säilyttää pelkästään oikeuden vaatia ostajalta maksua kiinteistön arvosta, joskaan kyseinen maksunsaantioikeus ei ole sivullissitova eikä etuoikeutettu.[37] Toisin sanoen maksunlykkäys johtaa harvinaiseen rajoitettuun ulosottovastuuseen.

Paradoksaalinen lopputulos selittynee paljolti sillä, että UL 5: 46.2 ei loogisesti ole yhteydessä muuhun järjestelmään. UL 5: 46.2:n sääntelemä menettely on tietoisesti tai huomaamattomuudesta jätetty irralliseksi maksunsuorittamistavaksi, jonka yhteydessä velkojan intresseistä ei ole välitetty. Mahdollisesti on ajateltu, että maksuajan myöntämisen riippuvuus velkojan tahdosta kompensoi hänen asemansa heikkouden.

Käytännössä on esiintynyt myös sellaisia maksunjärjestelysopimuksia, jotka eivät ole puristettavissa UL 5: 33:n sen enempää kuin UL 5: 46.1:n ja 46.2:nkään rajoihin. Mainitunlaisen sopimuksen sitovuus oli esillä esikysymyk-

[35] Ks. *Gregow* s. 203 ja RSV: Utsökning s. 132.

[36] Kysymystä ei synny Ruotsin eksekuutiojärjestelmässä. UB 12: 45.3 rinnastaa vastattavaksiottamisen ja kauppahinnasta vähentämisen, johon maksuaika johtaa: molemmissa tapauksissa ostaja joutuu henkilökohtaiseen vastuuseen entisen omistajan vapautuessa. Ks. *Walin—Gregow—Löfmarck* s. 412.

[37] Tosin tämäkään ei ilmene suoraan UL:sta. Järkevänä ei kuitenkaan voitane pitää tulkintaa, jonka mukaan maksuaikaa myöntänyt velkoja ei laisinkaan voisi vaatia maksua ostajalta, vaan hän joutuisi turvautumaan velallisen mahdolliseen henkilökohtaiseen vastuuseen.

Selvää on, että maksunlykkäystä myöntänyt velkoja tarvitsee perimiseen uuden ulosottoperusteen. Velkojainluettelo ei muodosta kyseisessä tilanteessa ulosottoperustetta (arg. UL 5: 45.3).

senä lahjaverotusta koskevassa ratkaisussa KHO 1945 II 431. Ratkaisu on otsikoitu seuraavasti: Sopimus pakkohuutokaupalla myytävän kiinteistön hinnasta, jota ei ollut otettu pakkohuutokauppaehtoihin, ei ollut asianosaisia sitova. Kun myyjä sanotunlaisen sopimuksen perusteella ei ostajalta vaatinut koko kauppahintaa, ostaja oli velvollinen suorittamaan lahjaveroa maksamatta jääneen huutokauppahinnan määrästä.

Toisen esimerkin atyyppisistä sopimuksista muodostaa hypoteettinen tapaus, jossa velkoja tai velallinen ilmoittaa *ennen* huutokauppaa tulevansa jättämään velan ostajan vastattavaksi tai antamaan maksunlykkäystä. UL 5: 46 rakentuu olettamukselle, että sopimus vastattavaksiottamisesta tai maksuajasta tehdään huutokaupan jälkeen ja että sopimus tehdään tiedossa olevan (eli nimetyn) ostajan kanssa.

Viitattu ratkaisu KHO 1945 II 431 kuvastaa täyskielteistä kantaa. Sopimukset ovat sitovia vain, jos ne sisältyvät huutokauppaehtoihin. Kun vallitseva kanta lähtee siitä, ettei vakiintuneita huutokauppaehtoja voida yksittäistapauksessa muuttaa tai täydentää, ei mainittu sitovuusedellytys voine käytännössä juuri täyttyä.

Kielteinen lähestymistapa ei mielestäni ole oikea. Tosin kiistatonta on, etteivät asianosaiset sopimuksin voi — muutoin kuin UL 5: 33:n sallimissa rajoissa — poiketa eksekuutiojärjestelmän keskeisistä normeista. Asianosaiset eivät voi esimerkiksi pätevästi sopia, että huutokauppaan ei sovelleta UL 5: 45:n raukeamisseuraamuksia. Mainitut atyyppiset sopimukset eivät kuitenkaan merkitse puuttumista järjestelmän struktuuriin. Sopimukset eivät ole pätemättömiä pelkästään sen takia, ettei UL tunne kyseistä sopimusjärjestelyä. Pikemminkin painavat syyt puoltavat kyseisten sopimusten hyväksymistä; niiden avulla voidaan UL:n kauppahinnan suoritusta koskevien säännösten jäykkyyttä ja ehdottomuutta lieventää, mikä helpottaa hyvään realisaatiotulokseen pääsemistä. Katson siis, että ratkaisun KHO 1945 II 431 tarkoittamassa tapauksessa ostaja saattoi pätevästi vedota sopimukseen — joka lienee juridisesti luokiteltavissa lähinnä (tulevan) saatavan anteeksiannoksi — ja että sopimus esti UL 5: 45:n raukeamisseuraamusten voimaantulon. Samoin ostaja voi osoittaa täyttäneensä maksuvelvollisuutensa UL 5: 45:n mielessä viittaamalla etukäteen annettuun vastattavaksiantamis- tai maksuaikasitoumukseen.

ON STATUTORY CHARGES

in particular in the registration and in the execution of a real estate

SUMMARY

1. Introduction to the research

The Scandinavian research in the field of property law, until recently, has concentrated on mortgages, which are the basis of the securities system. Because of its restrictiveness the research has not fulfilled its primary purpose as a systematizer of the legal system: at the same time its ability to give functional alternatives to the legal policy has been insignificant.

It is not possible to even get a good general view of traditional mortgages by basing the study on securities, which require a debtor's agreement. The system built up in this way is uncompleted. It does not give the real view of the reality which it alleges to form. Charges having at least some legal consequences typical to the security, and lacking any agreement or any special action of a debtor-owner, must be included in the general system of security rights.

Such an extensive observation illuminates characteristics typical to both types of securities. These characteristics are difficult to explain when scrutinized separately. The study of statutory charges throws a new light on mortgages as well, which are only one component of the complicated system.

The Finnish legal system contains several sections of law that give statutory charges to a creditor. The field of legislation concerning statutory charges is casuistic, inconsistent and inaccurate in its language. The tradition of legislation has been varied. Many provisions have come into being by chance, many have been copied from the text of old special legislation that has been abrogated a long time ago. Any coherent analysis that displays the legal policy role that statutory charges have, how a statutory charge must be constructed in

legislation or what legal consequences a statutory charge has, has not been made. A study based on the systematic analysis is the only way to interpret sections of positive law.

A need for the study of legal dogmatics arises particularly in regard to three points. First: the registration of statutory charges, the rules of registration and the legal consequences of registration require observation. The second field is the execution, in which statutory charges as a creditor's privilege in most cases are coming up to date. The problems of interpretation occur mainly in execution; this requires a study of execution proceedings, expecially from a debtor's point of view. The third point is how the law protects a creditor who has a statutory charge. His protection does not follow the same rules as the protection of a mortgagee.

2. The concept of a statutory charge

The first stage of the research is to build the concept of a statutory charge. The concept with regard to real estate has be come up to date only as of late: it did not consolidate its position as an extensive concept of the Finnish literature until the late forties. Earlier cases in which a claim — according to the positive law — has tertius-liability were explained in the literature by the concept of land charge.

The change-over has occured without the definition of the concept of a statutory charge. In this study I have concluded that the most essential element in the concept of statutory charge is the concretization of the claim that a statutory charge secures. I consider a statutory charge to be a claim, if a claim has come into being without an agreement with the owner of real estate and if it has a tertius-liability, at least to some extent. It is insignificant how the liability has been legally constructed. The concept includes, for instance, charges and »owner is liable»-constructions. It does not make any difference, whether the claim is due or not.

I consider that the right to compulsory mortgage given to a creditor in the defined position by some sections of law, and the compulsory mortgage belong within the range of the concept. The concept does not include priority criteria; consequently it comprises charges with high-degree priority, charges with time-bound priority and finally charges without priority. The priority a claim has must be decided by studying the special essential elements given in the section of law — not the concept of statutory charge.

3. Section 22.4 in KiinA as a general provision concerning statutory charges

The only existing statutory general provision is section 22.4 in the Mortgage Decree (KiinA). This section is obsolete and its language is obscure. Section 22.4 refers to some charges by name, the others are defined by the general criteria. Many provisions of the special legislation refer to section 22.4 in KiinA. It is indisputable that an explicit reference creates a charge of high-degree priority.

Section 22.4 is formally a rule of priority that is found in practice regularly in a compulsory auction of real estate. It is unquestionable that the section creates a high-degree priority claim mentioned in the provision. Claims mentioned in the special legislation and referring to section 22.4 have the same priority. One significant factor of interpretation to be solved is whether the general criteria of section 22.4 alone suffice to create a high-degree priority. The other is: does section 22.4 have other consequences besides those on the level of priority?

The legislative materials of section 22.4 are insufficient. They support both alternative interpretations of the above-mentioned question. The prime source of justice in the Finnish legal system is the text of the provision. However, perils of a literal interpretation are obvious under the circumstances: the structure of section 22.4 is too inconsistent to allow literal interpretation. I consider it qualified that the text supports the interpretation according to which section 22.4 creates high-degree priority by itself. Its criteria are too accurate for the section to be a skeleton section. In other words: I conclude that a claim that meets the general prerequisites mentioned in the provision gains a high-degree priority in the execution even if lacks an explicit rule or a reference to section 22.4.

The second question concerns a tertius-liability. It has been answered that claims with a high-degree priority do not necessarily have liability. The result contradicts the legal practice that has given such liability to claims that have a high-degree priority according to the Priority Act of Municipal and Church Taxes based on Real Estate Income (KiintVeroEOL). However, a closer examination displays that the liability is not a consequence of a priority but on the contrary a consequence of the type of the claim. Land taxes have been connected with an efficient tertius-liability from the 16th century. The liability has survived although the taxes mentioned in the previous law are no longer the original land taxes.

4. Terms of statutory charges

A typical characteristic of a statutory charge is its time limit. The validity of the privilege of a creditor has been strongly limited by terms. The legal policy function of terms has originally been to prohibit the accumulation of charges that would be detrimental to other creditors — particularly mortgagees. The analysis shows that the legal consequences of a term are confined to the extent of priority. The expiry of a term changes the charge into a claim without a priority or into a claim that has a priority lower than claims without priority. On the other hand the expiry of a term for instance does not have an impact on the validity of a tertius-liability: it is not possible to conclude from the expiry of a term that the charge has ceased to bind.

The validity of a tertius-liability is sometimes limited by an explicit provision. An example of this high level legislation is the Private Road Act. The extent of the liability has been regulated by section 74. A new owner of real estate is liable to charges imposed on a previous owner if the charges have not been unpaid for more than three years. This type of regulation, however, has been very rare. It is more usual that terms concerning the time-bound validity for a tertius-liability are not to be found.

The literature and the legal practice have resolved the problem by applying terms, formally concerning the validity of a priority analogically also the validity of a tertius-liability. The interpretation of the provisions concerning land taxes is an example of this (see KKO 1965 II 77). The time limit thus compensates the secret of statutory charges; therefore I agree with the interpretation. I regard it as a rule of the interpretation that a term limits both legal consequences of a statutory charge.

The structure of terms is inconsistent. The very sentences of section 22.4 in KiinA have their own terms. The special legislation has applied further terms. Fees under public law have regularly been freed from being time-bound by an exceptional provision. I suppose that an explanation for this is that the State has, with exceptions, one-sidedly taken care of its interests as a creditor. The intention of exceptive provisions is to facilitate a debt-recovery.

Terms can be relative or absolute. The strictness of the terms is often moderated by a relativity. The terms in the second sentence of section 22.4 are relative, terms in the first and third sentences absolute. If the term is relative, it is enough to reserve a privileged position that a creditor takes execution proceedings within the prescribed time and the execution is carried out uninterruptedly by execution authorities.

As a whole a relativity is not regarged as a successful alternative. Relative terms are difficult to interpret, because linguistic expressions in terms are open to various interpretations. This has resulted in that the execution practice can be criticized for being incongruent: the praxis in many cases has given up rigorous interpretations of the criteria of a relative term. Consequently the object of the term has not been sufficiently — and according to the will of the legislator — met. Therefore I consider that execution authorities should impose stricter requirements on both criteria.

The limits have also been given significance when considering the validity of a tertius-liability. On account of the interpretation the relativity extends to a liability, too. The beginning and the uninterrupted duration of the execution prolongs the liability of a new owner of real estate. The double function of the relativity produces a new problem: it is not certain that the criteria of the relativity are the same in both situations. I think that — at least when considering the new owner's need of legal protection — it is justified to set higher standards for the level of the tertius-liability than for the level of the priority.

5. How does a statutory charge come into being?

There are two great problems connected with the birth of a statutory charge. The first question to be answered is of what importance is a registration to the validity of a charge.

The provisions of statutory charges can be divided into two groups on the strength of the registration. In the first group it is explicitly provided in the law that the registration of the charge is a necessary requirement for the birth of legal consequences. It is, in this case, logical to include a due registration of the essential elements of a statutory charge: a charge that has not been registered is not considered a charge in this research.

In the second group there is a provision for a registration in the law but no provision for the consequences the default of a registration may have. It must be examined separately whether a default prohibits the realization of the charge, whether a new owner gets an extinguishment etc. — In order to point out the differences of the registration I shall call a registration in the first group *a registration for legal protection* and in the second group *an informative registration.*

The courts have held at least in a one case (KKO 1978 II 14) that a default in the second group did not prohibit a tertius-liability from coming into being. The case concerns a loan with a statutory charge granted from public funds.

The charge has not been registered before the change of ownership of the real estate took place. On a systematic basis it is also reasonable to suppose that the default of the registration has no impact on the validity of a high-degree priority. The default has no juridical or factual influence on the interests of other creditors. — It is disputable whether this solution will be regarded as right in the future legislation. Many aspects support the theory that a successor in title should be bound only by registered charges: a default does not as a rule have such an effect. One exception to the legal principle must be accepted. If the new owner is bound by *a factual liability* (which will be explained later as a concept), it is not to the purpose to allow him an extinguishment, if a fee, tax or another charge could in any case be levied on him.

A registration procedure is a special problem of its own. The procedure is not regulated in law. This raises a hypothesis that the registration of a charge does not have a juridical significance. The hypothesis has been proved untrue. Consequently I am of the opinion that registration authorities should apply general rules of a registration procedure. This particularly concerns his duty to examine the basis of a registration.

There are several *res gestae* that prohibit the owner of a real estate from establishing a mortgage. Circumstances of this kind are for instance a foreclosure of real estate, a dispute over a title and a prohibition of transfer or execution. The studies show that the *res gestae* mentioned before do not have a similar impact on statutory charges.

6. The tertius-liability of a statutory charge

The primary question in defining the legal protection of a creditor of a statutory charge is whether the rules of collision concerning mortgages will be applied. In the Scandinavian research the question is mostly answered in the negative.

A collision between the rightful owner and a creditor with a statutory charge occurs in two forms. In the first case it is questioned whether the rightful owner will be exempted from statutory charges that have come into being under a possessor's occupancy when recovering his real estate. It is considered on the strength of the different lines of argumentation, that at least to a certain extent, the statutory charges also bind a rightful owner. In other words: statutory charges are exceptions to the legal principles stated in section 17.3 in KiinA. However, it is not possible to equate a charge, connected with loans from public funds, with other statutory charges. I allege that the legal rule of section 17.3 will be applied to the loans.

The other collision comes into being when a creditor with a statutory charge has applied for an execution and the real estate is sold through recovery proceedings, on account of his claim, before the rightful owner recovers it. A question: can the rightful owner cancel the outcome of a compulsory auction that has been hold? I answer in the negative. A party station in the execution is not of such crucial significance to the rightful owner that not having a party station would render the execution null and void.

The other principal type of a collision is one between a creditor with a statutory charge and a successor in title. It is obvious, even on the strength of a preliminary scrutiny, that it is not possible to approach this collision from the angle of section 17.1 in KiinA concerning mortgages. The legal facts of the section cannot be applied to the collision. The relation between a creditor and a successor in title has traditionally been solved otherwise. Terms have been applied analogously to the collision. The analogy does not, however, solve the whole problem. Several statutory charges have been exempted by exceptional provisions from being time-bound. It remains unsolved as to what kind of impact a special provision has on the liability of a successor in title. The question can be reduced to two sub-questions. The first is whether a statutory charge will come within the statute of limitations as a right *in rem*. It is axiomatic of old that rights *in rem* are not subject to the limitation. The limitation would require an explicit provision. Nothing of this kind can be found in the legislation. Thus, if a statutory charge has been exempted from being time-bound, the passing of time does not exempt the successor in title from his liability. The charge can be realized even after decades.

The only passage concerning the statute of limitations in general is in section 6 of the Limitation Act. Literally, the section only concerns a pledge: in the juridical literature the provision has been applied very strictly to statutory charges. An extensive interpretation cannot be justified because it results in the statutory charges being valid for a very long time. Therefore I consider that also a statutory charge comes within the statute of limitations after the ten years' general period of limitation.

Claims to which the Fees and Dues Debt-Recovery Act (VeroUL) can be applied become statute-barred after five years. The special period of limitation cannot be applied to claims that have a statutory charge constructed by the terminology of a mortgage. The claims mentioned above do not become statute-barred according to VeroUL but, nevertheless, according to section 6 of VanhA.

The extent of the liability of a successor in title has been inconsistently

regulated. It is a principal rule that the successor in title of real estate is liable for the debts of a previous owner only by the value of the real estate. On the other hand, the latter is be exempted from fees and charges that fall due after the change of ownership. Exceptions to the principle have been made in the legislation to the detriment of a successor in title: on the strength of special provisions a claim can be debt-recovered from the person who owns the real estate during the legal proceedings or an owner at any given time can be regarded as personally liable for a debt. I call these provisions *rules of debt-recovery*. The rules are very difficult to interpret. It is obvious, however, that one main function of the rules of debt-recovery is to transfer a liability from the previous owner to his successor.

The other function of the rules is to establish a liability that I have above called factual liability. Factual liability is legislated without the terminology of mortgages or the construction »new owner is liable». It is characteristic of the factual liability that a creditor's claim remains valid in spite of the change of ownership. In practice, the most frequent situation is that a fee etc can be imposed on a successor in title although the debt is in fact a debt of the previous owner. Other means to establish the factual liability have been applied as well; the liability follows, for instance, from several obligations under public law.

I have strongly critisied the expansive use of the factual liability that can be noticed in the new legislation. In consequence of the expansion the protection of the successor in title, that has traditionally been connected with mortgages, is gradually diminishing.

7. A creditor with a statutory charge as attaching creditor

Most creditors with a statutory charge have a right to an immediate execution according to VeroUL. A creditor's private debiting document can be equated legally with judgments. On the other hand the right to immediate execution is a privilege of a creditor all its own. It is not connected with a tertius-liability or a priority. Some creditors with a statutory charge must acquire a ground for execution in a separate law suit. They can use the mortgage debt-recovery proceedings enacted in the second chapter of the Execution Act (UL). On the other hand, a creditor whose right is based on VeroUL cannot make use of the above-mentioned proceedings even if he wanted to.

Related to adjective law a mortgagee's power to realize hiss right is extensive. A doctrine has been constructed to restrict that power: one form of

manifestation of the doctrine is the restriction of a mortgagee's option to select the point of the realization. In case KKO 1969 II 66 the courts have extended a mortgagee's duty to exercise proper care even for an execution. — An executive rule has been developed from the above-mentioned duty. The rule prohibits a compulsory sale in circumstances in which the risk of selling at an apparent cut-rate price is noticeable. If the time is improper for selling real estate the executive authorities, according to section 32 of the Execution Decree (UA), must refrain from a compulsory auction for an accounting period and for an equitable time even after its termination.

The restriction also concerns statutory charges. Restrictions are particularly justified when a creditor has applied for an execution in order to recover an insignificant claim with a high-degree priority. In the Finnish execution system such a priority causes most mechanisms protecting a debtor and other creditors to fail — mechanisms of this kind in positive law are, for instance, the rule of a minimum bid at a compulsory auction and the prohibition of useless execution. The executive and legal practice show that if the claim is a bagatelle in denomination, a creditor's possibilities to recover his debts are more restricted than one could think judging from UL. On the other hand, there are several statutory charges in positive law connected with absolute terms. Accordingly I have concluded with reservations that an absolute term displaces the executive authorities' duty to refrain from a compulsory auction: there is no such duty when refraining would result in the expiry of an absolute term. When it is a question of a relative term, to refrain from a compulsory auction does not mean the same as to interrupt the execution.

A mortgagee's duty to exercise proper care is of great significance especially when a mortgage encumbers several real estates. The most common situation is that an original real estate is split into several estates. Section 19 of KiinA allows a mortgagee an unlimited option. In the literature, however, the option has been regarded as actually restricted.

The doctrine of an unrestricted option in the debt-recovery can not be fully applied statutory charges. The requirement of the connection between the charge and the real estate limits the option efficiently. A creditor with a statutory charge must direct the execution proceedings to the real estate that the charge is concerned with, for instance, in the form of an increase in value. If this is not possible, a creditor's option follows the principal rule of section 19 in KiinA.

When it is a question of a compulsory sale of real estate very far-reaching legal consequences are connected with the formal status of the applicant in the execution system. Only an applicant-creditor can make use of the limited

authority granted to the initiator of the execution. Likewise the terms of the compulsory sale are laid down according to the priority of the formal applicant's claim.

A public notice that precedes a compulsory auction has a central role in defining the status of the applicant. The substance of the notice is provided in section 18 in the chapter 4 of UL. It is provided that the applicant and the claim in question must be revealed in the notice. The reason for this is to warn other creditors that their claims will not be protected by the minimum bid at the compulsory auction. Creditors thus warned can attend the auction and raise the price level by their bids — which prevents a sale at a reduced price.

It has obviously been meant that the notice is defective if the minimum bid is prescribed on the strength of a priority higher than what is mentioned in the notice. In other words: the minimum bid can not be prescribed on the grounds of a creditor who has not been mentioned in the notice *or* not even on the grounds of a claim of a creditor who has been mentioned in the notice if the said claim has been omitted from the notice. If this has been the case the auction is null and void. According to section 3 in chapter 9 of UL the auction can be cancelled if someone has appealed against it. There is one exception to the rule: if, however, the other creditors attend the auction, the auction is valid. In this case the legal-policy reason of section 18 in chapter 5 is fulfilled.

A creditor on account of whose claim the real estate is foreclosed, at the moment of drawing up the notice must be mentioned by executive authorities as an applicant in the notice. It is insignificant if the creditor in question has paid for the costs of the compulsory auction in advance if the auction, however, takes place after some other creditor has paid the advance money demanded by the authority or, the latter has given up his demand.

It is necessary to announce sufficiently and distinctly what kind of a priority the creditor has. I consider that the notices are not accurate enough as it is now. Stricter requirements are needed in this respect.

The omission of a creditor or his claim from a notice does not necessarily or logically prohibit the creditor from making use of the right to continue. By this I have meant a creditor's right to demand that an auction must be arranged in payment of his claim if the original creditor, who has been mentioned in the notice, gives up his petition or an auction cannot be arranged for some other reason. The right to continue is especially well argued when a creditor has a statutory charge with an absolute term.

I have considered it correct to totally refuse the right to continue. The re-

fusal is a consequence of the principle of the debtor's protection in execution; if the right is granted a debtor's ability to prevent an unnecessary execution will diminish radically. It is simplier that a creditor with a statutory charge protects himself against the cancellation of the auction by applying for it himself.

8. A creditor with a statutory charge in an execution that has been applied for by another creditor

It is very rare for a creditor with a statutory charge to apply for an auction. It is more usual that he demands payment in an execution that some other creditor has applied for.

The status of a mortgagee in an execution can be fixed in two alternative ways. A principle of liquidation in which the execution of real estate always results in a liquidation is applied in the Finnish system. An execution makes all debts reach maturity. Depending on different facts the mortgagees are either entitled to demand advance money or obliged to accept the payment in question.

Statutory charges are a special case. Several arguments support the rule that charges must be totally included in a liquidation so that a charge cannot be retained even at the creditor's request of a creditor or on account of an agreement between a creditor and a debtor. Statutory charges facilitate the debt-recovery of claims mostly insignificant in denomination. They serve the long-term credit only exceptionally. Accordingly, it is not socially reasonable to include a liability typical to statutory charges to concern a buyer at a compulsory auction. On the contrary it is justified to include the entire charges in the liquidation.

The Finnish execution system is founded upon this premise that originally was undisputably reasonable. So the section 22.4 of KiinA in its original form provided that statutory charges mentioned in the section could only be paid before mortgages if the charges were due. The requirement of maturity in section 22.4 was in connection with the rule of the exemption in section 50.1 in chapter 5 of UL. The latter provision prescribed — and prescribes — that a buyer at a compulsory auction is, after the payment has taken place, exempted from encumbrances that have fallen due before the auction. The entirety of the two sections formed was logical and adapted to its purpose. It was not possible to think that perpetual land charges like land taxes, that then formed the majority of statutory charges, could have been converted into cash and paid to the creditor.

The introduction of a new type of statutory charges changed the situation. The legislator has applied the principles of a statutory charge to claims and fees that can in principle be paid in at time. The total liability of an estate could therefore be defined. There were no theoretic or practical obstacles as to why new charges could not have been included in the scope of a liquidation: it is not necessary to make allowance for whether the charge is due or not.

This alternative was not chosen in practice. The new charges were not equated with mortgages that were prescribed in the second sentence of section 50.1. Accordingly, the rule expressed in the first sentence of section 50.1, and adapted to permanent (perpetual) encumbrances, was applied to the new charges: charges can be taken into consideration only if they have fallen due.

I have critisized this choice that has an unsatisfactory impact on the legal status of a buyer. The latter is obliged to pay charges disregarded in the liquidation in addition to his bid.

The prevailing interpretation can only be poorly justified especially when it comes to loans granted from public funds. According to the interpretation, only a trifling annual included in the liquidation; a buyer at a compulsory auction will be made responsible both for capital that has not fallen due as for the price. In other words, the interpretation results in transferring assets from a creditor with a statutory charge to other creditors — especially to mortgagees — at a buyer's cost. Therefore I suggest an interpretation in the study according to which the loans are totally taken in to consideration in a liquidation. From this follows that the statutory charge will remain in force and the buyer will be made responsible for the loan. The capital of the loan will be reduced from the auction price according to section 27 in chapter 5 of UL, because the buyer undertakes the debt. The interpretation requires at the same time that sections 27 and 46 in chapter 5 of UL are considered to concern claims with a statutory charge as well. I see no impediment to re-interpret the mentioned sections — contrary to the dominant doctrine — so that the assumption is possible. If my interpretation will not be recognized, a creditor with a statutory charge must accept an advance payment. In this case the buyer is freed from payment of anything besides the auction price. This was the original object of UL, too.

It has been regarded almost as an axiom in the older literature that the claims mentioned in section 22.4 in KiinA are only taken in to consideration in an execution if a creditor has lodged his claim. In the recent research it has been alleged that at least the charges that are seen from an abstract of the register of mortgages must be taken into consideration *ex officio*. I definitely agree with the latter opinion.

The control of the claims in an execution can be organized in two ways. The first has been applied in the legislation concerning bankruptcy: the validity of a claim is examined only when another creditor or the debtor contests the claim. In the second case a validity of the claims is examined *ex officio*. Possible contests have only a factual significance: they point out facts that should be examined in any case. I call the former means of control *the inquiry of reaction*, the latter *the official inquiry*.

In the execution of real estate both forms of control have been applied. The principal rule is the official inquiry. The official inquiry is most comprehensive when a creditor has a statutory charge. Accordingly the executive authorities must make sure *ex officio* that the factors that bring about a statutory charge exist and that the privilege is valid.

The regular official inquiry concerns the mortgager. An example of the circumstances examined ex officio is the general requirement of the validity of the mortgage. Claims that have grounds for execution, under the private law, belong to the range of the inquiry of reaction.

Some questions cannot be re-examined in an execution. It is not lawful to examine the validity of a fee or a tax under public law. The courts have held strictly that other creditors cannot contest the file of land taxes on the grounds of the tax not being a land tax in the sense of KiintVeroEOL or the tax having been imposed too high. Another question not to be re-examined is the priority of a claim if it has been determined in a decision on a mortgage (see KKO 1979 II 40). A priority that has been determined binds the executive authorities. The outcome is in a sense paradoxical: the validity of a decision on a mortgage can be re-examined, a priority that has been determined incorrectly on the other hand cannot.

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

1. Kotimaiset ratkaisut

Senaatin oikeusosasto (SOO)

SOO t. 7. 12. 1917 n:o 172 73

Korkein oikeus (KKO)

KKO 1922 p. II 1069 232
KKO 1923 t. I 38 605, 610
KKO 1923 p. II 48 514
KKO 1923 p. II 1077 531
KKO 1925 p. II 1279 662
KKO 1926 I 5 573
KKO 1926 I 7 187
KKO 1926 I 23 519
KKO 1926 II 82 217
KKO 1926 II 138 112
KKO 1927 I 7 496
KKO 1927 I 45 662
KKO 1927 II 368 402
KKO 1928 I 6 406
KKO 1928 I 42 611
KKO 1928 I 64 217
KKO 1929 II 94 611
KKO 1930 II 32 575
KKO 1930 II 121 624
KKO 1930 II 396 629
KKO 1930 II 512 625
KKO 1931 I 60 17
KKO 1931 II 367 539
KKO 1931 II 429 638
KKO 1931 II 532 575
KKO 1932 I 94 347, 414, 420
KKO 1932 II 198 221
KKO 1932 II 279 177
KKO 1932 II 537 637, 659
KKO 1933 I 5 499
KKO 1933 II 164 112
KKO 1933 II 194 127
KKO 1933 II 337 475
KKO 1934 I 17 187, 369
KKO 1934 I 25 527—528
KKO 1934 I 58 310
KKO 1934 II 103 187, 232, 367, 371
KKO 1934 II 127 638
KKO 1934 II 499 539
KKO 1935 I 7 220—227
KKO 1935 I 9 368
KKO 1935 I 30 359, 662
KKO 1935 I 40 126, 239
KKO 1935 II 50 187, 230—231
KKO 1935 II 54 667—668
KKO 1935 II 222 575
KKO 1935 II 541 507
KKO 1936 I 64 402
KKO 1936 II 139 229
KKO 1937 I 17 539
KKO 1937 I 34 121
KKO 1937 II 103 402
KKO 1937 II 340 359
KKO 1938 II 379 515
KKO 1938 II 482 428
KKO 1939 I 4 177
KKO 1939 I 24 232
KKO 1939 II 310 485
KKO 1940 I 4 453
KKO 1940 II 203 475

KKO 1940 II 364 656—658, 660, 662
KKO 1941 I 20 203
KKO 1943 II 159 402
KKO 1944 I 9 502
KKO 1944 II 82 666
KKO 1944 II 86 359—360
KKO 1944 II 177 519
KKO 1945 II 94 350, 475, 478
KKO 1946 II 185 359
KKO 1949 I 11 387
KKO 1949 II 46 453
KKO 1949 II 416 387
KKO 1950 I 13 132, 187, 246—248, 454, 478
KKO 1951 II 145 73
KKO 1952 II 95 520—521
KKO 1953 II 6 520—521
KKO 1953 II 71 210
KKO 1955 II 40 240
KKO 1955 II 46 194
KKO 1955 II 138 659
KKO 1956 II 3 474
KKO 1957 II 45 420
KKO 1958 II 64 154, 289
KKO 1959 II 13 465—466, 491
KKO 1959 II 53 640
KKO 1960 II 82 458
KKO 1960 II 136 457—458
KKO 1960 II 143 101
KKO t. 7. 1. 1960 taltio n:o 7 201
KKO 1962 II 52 376—377, 382
KKO 1962 II 53 404
KKO 1963 II 10 420
KKO 1963 II 111 268, 483
KKO 1963 II 129 155
KKO 1964 II 15 227
KKO 1964 II 45 439—440, 442
KKO 1964 II 71 436
KKO 1965 II 19 425
KKO 1965 II 77 31, 129—130, 147, 187, 453
KKO 1966 I 2 652
KKO 1966 II 54 158, 160—161, 166, 171—181
KKO 1967 II 25 368
KKO 1969 II 66 215, 492, 535—545, 568—569, 659
KKO 1970 II 19 512—513, 516, 640
KKO 1970 II 25 101
KKO 1970 II 56 101
KKO 1970 II 62 369, 371
KKO 1970 II 68 654
KKO 1970 II 94 344
KKO 1971 II 99 3
KKO 1972 II 72 321
KKO 1972 II 88 3
KKO 1973 II 75 358, 365—367
KKO 1973 II 97 653
KKO 1974 II 36 532
KKO 1975 II 18 540, 571, 575
KKO 1975 II 89 640
KKO 1975 II 92 227, 229
KKO 1976 I 1 553, 555—556
KKO 1976 II 91 301
KKO 1977 II 32 103
KKO 1977 II 60 322
KKO 1978 II 2 660
KKO 1978 II 14 7, 31, 348—352, 379—380, 448, 475, 482
KKO 1978 II 51 644
KKO 1978 II 83 249—250
KKO 1978 II 92 196
KKO 1979 II 40 656, 661—663
KKO 1979 II 44 264

KKO 1980 II 2 502
KKO 1980 II 70 184
KKO 1981 II 72 675
KKO 1981 II 117 415—416
KKO 1981 II 127 639
KKO 1982 II 22 511, 521—522, 526—527, 563, 583, 585, 642
KKO 1982 II 75 3
KKO 1982 II 105 3, 657—658, 660
KKO 1982 II 124 153, 250
KKO 1982 II 175 642
KKO 1982 II 176 659
KKO 1983 II 107 489—490
KKO 1983 II 171 655
KKO 1983 II 175 263
KKO 1984 II 40 263
KKO 1984 II 42 263
KKO 1984 II 98 635
KKO 1984 II 198 227
KKO 1985 II 15 623
KKO 1985 II 29 106
KKO 1985 II 91 318, 344
KKO 1985 II 105 643
KKO 1985 II 118 259
KKO 1985 II 121 665
KKO 1985 II 129 356, 366

Hovioikeudet

Turun HO p. 21. 8. 1968 (1968 SD 159/3) 368
Helsingin HO p. 22. 5. 1969 n:o 140 496
Helsingin HO p. 21. 3. 1978 (S 1977/147) 310, 315—316
Itä-Suomen HO p. 14. 10. 1980 (n:o 1296/80) 495
Rovaniemen HO p. 28. 1. 1981 (N:o D.71) 646
Vaasan HO p. 24. 2. 1981 (U 80/73) 622—624, 647—648, 653
Itä-Suomen HO p. 24. 11. 1981 (P. 1245/81) 641, 667
Helsingin HO p. 10. 4. 1984 (U 1983/77) 540

Korkein hallinto-oikeus (KHO)

KHO 1921 I 28 89
KHO 1939 II 4079 476—477, 479
KHO 1940 II 203 350
KHO 1941 I 48 493
KHO 1942 I 2 469
KHO 1944 II 154 493
KHO 1945 II 431 677
KHO 1949 I 20 513
KHO 1952 II 361 287
KHO 1957 II 178 460
KHO 1960 II 310 529
KHO 1962 I 5 512
KHO 1963 A II 28 294, 299, 493
KHO 1963 A II 330 465
KHO 1963 A II 331 472
KHO 1963 B II 70 512
KHO 1964 A II 214 471—472
KHO 1966 A II 119 478
KHO 1967 A II 102 471, 477, 479, 601, 603
KHO 1967 A II 103 467
KHO 1968 A II 148 460, 474
KHO 1969 A II 165 286
KHO 1969 A II 166 285
KHO 1969 A II 227 177
KHO 1970 A II 174 327
KHO 1970 A II 175 465, 472
KHO 1971 B II 590 266
KHO 1974 A II 70 603
KHO 1974 A II 130 268
KHO 1974 B II 505 529

KHO 1975 A II 154 339
KHO p. 20. 5. 1975 taltio n:o 2050 512
KHO p. 10. 3. 1978 taltio n:o 1057 454
KHO 1979 A II 169 469, 477—479, 601, 603
KHO p. 3. 4. 1984 taltio n:o 1262 602

Vesiylioikeus (VYO)

VYO p. 26. 4. 1982 (VYO 16/1982) 299

2. Ruotsalaiset ratkaisut

Nytt juridiskt arkiv (NJA)

NJA 1898 s. 131 232
NJA 1906 s. 376 219, 372
NJA 1908 s. 157 439
NJA 1908 s. 216 659
NJA 1908 s. 527 230
NJA 1927 s. 419 224, 226
NJA 1931 s. 11 525
NJA 1935 s. 3 202—203
NJA 1935 s. 364 217
NJA 1945 s. 245 667, 674
NJA 1951 s. 779 662
NJA 1955 s. 325 230
NJA 1969 s. 418 522
NJA 1969 s. 540 547
NJA 1972 s. 75 547
NJA 1973 s. 379 391
NJA 1975 s. 353 522
NJA 1977 s. 823 547
NJA 1982 s. 900 97
NJA 1985 s. 97 431, 660
NJA 1986 s. 16 394

Rättsfall från hovrätterna (RH)

RH 10: 84 520
RH 38: 84 547

Svensk Juristtidning (SvJT)

SvJT 1971 s. 73 391
SvJT 1980 s. 46 157

ASIAHAKEMISTO

abstraktinen verovelka 78—81
alin hyväksyttävä tarjous 108, 561—562, 575
— tosiasiallinen 586
arvonlisäys, ks. versio in rem
asianosaisasema, ks. eksekutiivinen asianosaisasema
asuntotulo 244
asutuslaki (vuoden 1936) 277—278
avustukset
— maatilalaki 330—332
— MPL 324—327, 416, 466, 480, 552
— OsOttoL 329
— PKäyttöRajL 329—330

bagatellisaatava 545

ehdollinen saatava 203, 605
eksekutiivinen asianosaisasema 402, 519, 525—526
— oikean omistajan 438, 441—443
— perimissäännösten vaikutus 467
eksekutiivinen huomioonotettavuus 595—597, 607
— erääntymisvaatimus 597—598, 604—606
— ex officio 610—615
eksekutiivinen tyyppipakkoperiaate 420, 610—611
eksekuutioliityntä 20, 147—148, 258, 454—455, 470, 674
ekstinktio 448—449, 482
elatusvelvollisuus (julkisoikeudellinen) 266—268
— etuoikeus 269
— sivullissitovuus 268—269
eläke 205
— käsite 83
— maksamattomana kauppahintana 207—210
— uuden omistajan vastuu 453, 465
ennakoitavuus 105, 110, 254, 269
ennakonpidätys 265—266
epäitsenäinen säätiö 408
esineoikeudellinen vaade 198, 294, 611—612, 646
esineosuus 216—218
etuoikeus
— etuoikeusaika 141—150, 240—242
— käsite 111—117
— legaalisten panttioikeuksien keskinäinen 630—634
— määräytyminen eksekuutiossa 653—655
— sivullissitovuus 112
— velkojaprivilegiona 89
— yleinen ja erityinen 89
etuoikeustasot 633—634
etuoikeusvaatimus 635, 653—654
etuosto 110
— oikeusvaikutukset 214—216
— soveltamisala 205
etusija (käsite) 112

hakijasaatava 561—562, 579
harkintaverotus 254
henkilökohtainen vastuu (uuden omistajan) 462—475
henkilöviittaus (ulosottoperusteen) 525—526, 529—530
hoitovastike (asunto-osakeyhtiön) 411, 476
hoitovelvoite 326—327, 399—400, 479—480
huolenpitovelvollisuus 532—535, 552, 558—560
— pakkokiinnitysvelkojan 86
huutokauppaehdot 539—541, 601

informatiivinen kirjaaminen 341, 346, 374, 415—416, 619
itseoikaisu (kirjaamisen) 383, 389—392, 393, 502—504

jakoluettelo 665
julkinen laina, ks. lainaehdot, vuotuismaksujärjestelmä 83, 99, 595—596, 600—601, 617—620
— sivullissitovuus 431—432
— ulosmittaus 400—401
— uuden omistajan vastuu 465—470, 472
— valvonta 270—271, 283
julkisoikeudellinen 133—135, 308, 315—316
jälkinosto 180, 619—620, 625—626, 646
jälkivalvonta 444, 626—630
jälkiverotus 240—241
järvenlaskukustannukset 127
jätehuoltomaksu 135, 308, 317
— etuoikeus 318
jätevesimaksu
— eksekuutiossa 614
— etuoikeus 116, 147, 633—634
— julkisoikeudellisena suorituksena 135, 308, 310—311
— PK 12 luvussa 410
— sitovuus 147
— uuden omistajan vastuu 471
jäämämaksu 249—251

kaavanlaatimiskustannukset 304
kasaantuminen 102, 145—147, 160
kateuspykälä (RakL 75 §) 301—303
katumaksu, ks. omistaja vastaa — konstruktio 135, 308—310
— etuoikeus 32, 116, 147, 314—316, 634
— kirjaaminen 21, 185, 309, 346, 352
— PK 12 luvussa 411
— uuden omistajan vastuu 30, 147, 165—166, 471, 481
keräysvarallisuus 408
kiinnitys, ks. kiinnitysmenettely
— muutoksenhaku 382, 387
— oikeusvoima 357, 364, 656—659
— purkaminen 389, 663
— pysyvyys 364
— raukeaminen 171—172, 342, 446, 449—451
— uudistaminen 451, 462
kiinnitysmenettely
— hakemuksen hylkääminen 363, 367, 370, 396
— hakemuksen lykkääminen 282, 363, 367, 371, 398, 404
— hakemuksen vireilletulo 363
— kaksiasianosaissuhde 361
— kiinnityksen edellytys 357, 366—368
— kiinnityksen este 357
— kiinnityskelpoisuus 420
— kuuleminen 358, 366
— oikea velkoja 369—370
— tutkimisvelvollisuus 357—365, 367
— ulosmittaus 398
— välioikeudenkäynti 366—367
kiinnitysrekisteri 21, 128, 381, 384—385, 389, 615
kiinnityssuostumus 369—370
— muoto 73, 197, 364
— sitoumuksena 86, 362—363, 366
— tulkinta 203
kiinteistöeksekuutio 314, 497—498
kiinteistön virhe 183, 350, 475, 482—483
kiinteistösuorite
— aikamääreet 142
— eksekuutiossa 617—618
— klassinen kiinteistösuorite 82, 118, 321—322, 475, 596
— käsite 9—10, 23—26, 295—296, 302, 309
— vuokramiehen vastuu 313
kiinteistötyöntekijä, ks. palkka
kiinteistövero (KiintVeroEOL), ks. vero
kiinteistövälittäjä 184
kirjaamisasia (käsite) 375, 388
kirjaamisilmoitus 375—376, 379, 381
kirjaamispakko 71, 301
kirjaamisrekisteri 21, 183, 185, 222, 234, 347, 384
kirjaamisvaatimus 341—342, 482
klassinen kiinteistösuorite, ks. kiinteistösuorite
korko
— etuoikeus 143

— etuoikeusaika 143—145, 150, 159, 163, 645
— jakolaissa 286, 288
— maksamattoman kauppahinnan 203—204
— valvonta pakkohuutokaupassa 625
— vanhentuminen 452—453
— viivästyskorko 204, 278, 280
kuittaus
— edellytykset 137
— kuittauskiellot 411
kuluennakko (pakkohuutokaupassa) 157—158, 563, 567—570
kuluriski (pakkohuutokaupassa) 158, 161—162, 564, 568—569
kunnalliset maksut 307
kunnossapitokorvaus 316—317
kuoletus, ks. kiinnitysmenettely
— maksut 121, 322
— omistaja kuolettaa 382
— ulosottomies kuolettaa 665
kumuloituminen, ks. kasaantuminen
kuulutus
— funktiot 571—572, 585—586
— kuulutus irtaimistoeksekuutiossa 585
— oikeusvaikutukset 579, 612—614
— sisältö 540, 574—575, 579
— virheellinen kuulutus 575, 584
kvalifikaatioakti 111
kvalifikaationormi 111, 500
käyttömaksu 135, 310—311
— kirjaamisessa 323
käyttöoikeus (testamenttiin perustuva)
— kirjaaminen 414—416, 420
— ulosmittauskelpoisuus 410—412

lahjanlupaus 371
lainaehdot (julkisten lainojen) 70, 274, 672
lainhaku 489—490
— asiakirjavaatimus 493
— asialegitimaatio 468, 500
— kohde 495—498
— päätös ulosottoperusteena 524—525
— tutkimisvelvollisuus 495
— ulosmittausjulistus 172, 498, 501—504
— vaikutus etuoikeusaikaan 153, 157
lainhuuto 223, 440
— hakemuksen hylkääminen 385—396
— kiinnityksen edellytyksenä 395—396
— lainhuudon myöntäminen 281—282, 425—426
— muutoksenhaku 387
— tutkimisvelvollisuus 356—357, 378
lainhuutorekisteri 21, 389, 415
laitos 219, 496—499
Lapin vajaatuottoiset metsät (laki) 130—131, 144, 188, 461
leimavero
— kiinnityksessä 342
— kiinteistön luovutuksessa 222
lesken jakamattomuussuoja 409
liiallisen ulosoton kielto 543—544, 552
liittymismaksu 135, 310—311
— kirjaamisessa 323
liittymisoikeus, ks. pakkohuutokaupan hakija
lojaliteettivelvoite 533
luovutuskielto
— legaalinen 397
— sopimusperusteinen 394—396, 407—409
lyhennyssuunnitelma (ulosotossa) 165, 179, 515

maankäyttölainat 276—277, 353
maanmittausmaksu 285—286, 307, 466—467, 556—557, 605
maatilaperimys (PK 25 luku) 278—283
makrosysteemi 4
maksamaton kauppahinta 192, 194, 200—203, 279
— annettu velkakirja 200, 625—626
— irtaimistoon 217
— kaupan purkautuessa 219—227
— korko 203—204
— lisäkauppahinta 201—202
— maankäyttölaissa 277
— maatilalaissa 212—213, 490
— murto-osaan 219
— musta kauppahinta 200
— sivulliselle tuleva kauppahinta 231—233, 371
— useita kiinteistöjä 554, 558

— useita myyjiä tai ostajia 219, 372
— valvonta pakkohuutokaupassa 210—211, 605—606, 617, 624—625
— vanhentuminen 456
— velan vastattavaksiottamisessa 227—233
maksuaika
— pakkohuutokauppaostajan saama 666—667
— ulosottomiehen antama 159, 179, 515
— velkojan antama 159, 162—163, 179, 515, 570
maksukehotus 154
maksunvarmistus 88, 93, 649
maksuväliintulo, ks. regressivaade, regressipanttioikeus 229, 555—556
manttaalimaksu 253
massasaatava 36, 226, 634
meripanttioikeus 586
— lien- ja non lien-klausuulit 101
— päällikkösitoumukset 101
— regressipanttioikeus 555—556
— sivullissitovuus 424, 427—428
— vanhentuminen 151
merkintä
— merkintä käyttöoikeudesta 414—416
— merkintä omistusoikeusriidasta 405, 431
— merkintäasia (käsite) 372, 388
— muutoksenhaku 382—385
— poistaminen 375, 383—384, 386
— sisältö 380—381
— sovellettavat normit 372—375
— tutkimisvelvollisuus 375—376, 378—380, 619
— täytäntöönpanomerkinnät 376—378, 385—386, 388, 503—504
metsittäminen (maatilalaissa) 334—335
metsänhoitomaksu 251—252
metsänparannus (laki) 273, 557—558
mikrosysteemi 4
monopoliasema 69, 103, 308
määräala
— eksekuution kohteena 496—498
— kollisiossa 174
— lainhaku 498
— lainhuuto 281
— lohkominen 401—402
— lohkotila 531, 549—560
— maksamattoman kauppahinnan kohteena 193—194, 218—219

oikeussuojakirjaaminen, ks. kirjaamisvaatimus 346
ojalaki 305
ojitus 125, 294, 297, 299
omaisuudenluovutusvero 29
omistaja vastaa-konstruktio 147—148, 165—166, 311—315, 323, 460, 470—471
omistuksenpidätys 210—211, 234—236, 238
— lainhuuto 415
omistusoikeusriita 110, 393—394, 405—407
optio-oikeus (velallisen) 514
osallistumismaksu 292, 296—297
osoitus välioikeudenkäyntiin 366—367, 435—438

pakkohuutokauppa 589, 664—674
— erillisilmoitukset 572, 615—616
— kauppahinnan suorittaminen 588
— kauppakirja 601
— kuuluvuusriita 543
— laintulkintakannanotto 542
— pysyttämisoikeus 589
— tiedonantovelvollisuus 539—542, 604
— tutkimisvelvollisuus 636—647
— uusi etuoikeusvaatimus 576—578
pakkohuutokaupan hakija 434, 445—446, 560—586
— jatkamisoikeus 563, 578—586
— kieltovalta 582—583
— liittymisoikeus 583—579
— määräytyminen 562—580
— virheellinen määräytyminen 581—583
pakkohuutokauppaostaja
— hakijavelkoja ostajana 546
— maksuaika 673—677
— muu velkoja ostajana 572—575
— suoja oikeaa omistajaa kohtaan 433—445
— vastuu velallisen maksuista 477—479, 596—598, 620
— velan vastattavaksiottaminen 666—669
pakkokeinomenettely 214, 379

pakkokiinnitys, ks. kiinnitysmenettely
— eläkkeen 210
— maksamattoman kauppahinnan 191, 194—195, 368—369
— oikea velkoja 369—370
— PK 25 luvussa 279—281, 369, 403—404
— tutkimisvelvollisuus 357
— riitauttaminen pakkohuutokaupassa 661
— yhteiskiinnityksessä 550—551
pakkotoimioikeus 422, 426—427
palkanpidätys 94, 146
palkanulosmittaus 94, 146
palkka 259—261, 263—265
— etuoikeus 143, 259, 631
— palkkaturva 265—266, 270
— sosiaalietuus 264
— UL:n palkkakäsite 263
— useita kiinteistöjä 262—263
— valvonta pakkohuutokaupassa 624
— vastavuoroinen työ 264
palkollissääntö 260
panttaussopimus, ks. kiinnityssuostumus 237, 342, 362, 641—642
panttikirjajärjestelmä 3
panttioikeus
— eksekuutiossa 588—589
— käsite 17, 20, 176, 406
— panttisaatava 18
— vallintarajoituksena 24
— virhe 406
pellonvaraus 329—330
periaatteet
— attraktioperiaate 512
— julkisuusperiaate 70—71
— legaliteettiperiaate 365, 380, 405
— lojaliteettiperiaate 86, 201
— peittämisperiaate 561, 589, 664
— selvitysperiaate 79—80, 587, 598—599
— siirtymisperiaate 587
— suhteellisuusperiaate 544
— täsmällisyysperiaate 76—78, 204, 207, 280—281
— vastattavaksiottamisperiaate 561, 589, 664—674
— vigilanssiperiaate 151—152, 155, 342—343
perimisesteet 510
perimiskuitti 513—514
perimismaksu 249
perimissäännökset 58, 93, 478—479, 482
perimisvallan väärinkäyttö 108, 443
perinnönjako 86, 278—283, 403
perintöosuus 216—218, 458
perintövero 412
perustajaurakointi 205—206, 220
perusteeton ulosotto 526—527, 581—582
perusteettoman edun palautus 177, 436
perustevalitus 511—515
— ex officio 507—509
— suhde ulosmittausvalitukseen 511—512, 532
pidätysoikeus
— alukseen 586
— irtaimeen esineeseen 428
— kiinteistöön 224
piilevä omistusoikeus 426, 431, 440
piilevä verovelka, ks. abstraktinen verovelka
piilevä virhe, ks. kiinteistön virhe
— kaupanvastuu 268, 350—352
— käsite 81, 337, 482—483
puhtaanapitokorvaus, ks. kunnossapitokorvaus

rakennusvelkojat 33—34, 86
rantakaava 290—291
reaalirasite 17
regressipanttioikeus 73, 139—140, 230—233, 319—320
regressivaade 555—556
riitainen saatava, ks. ehdollinen saatava
riitautus 636

saannonmoite 393, 405, 421, 429—430, 435—444
saantorekisteri 7, 234, 347
sakkokorko 332—334
salaojituslainat 276
salassapitovelvollisuus 131
separatisti
— jälkivalvonnassa 628—629
— kiinnitysvelkoja 171—172
— velkojaprivilegiona 93—94

— verovelkoja 129
seuraanto
— etuostossa 214
— hallintomenettelyssä 109, 302
— ulosotossa 518—519
— yleisseuraanto 109, 170, 197
siirto
— saatavan 140, 555—556
— ulosottoasian 154—155, 476, 514
siirtosarja (saatavan) 369
sivulliseksekuutio (käsite) 338
sivullissitovuus, ks. ekstinktio 137, 147—148, 240, 246, 266
— pakkohuutokauppaostajaan ulottuva 93, 435
— velkojaprivilegiona 92, 95—96
sopimussakko 201—203
sosiaalimaksut 255—258
sosiaaliturvamaksu 265—266, 512
spesialiteettiperiaate, ks. periaatteet, täsmällisyysperiaate
surrogaatti 220
syytinki ks. eläke
sähkölaitoskiinteistö 503

takaisinsaanti 644
takaus 73—74, 520
takautuva panttioikeus 5, 132
tallettaminen 227, 229
tarjouksen hyväksyminen (pakkohuutokaupassa) 546—548
tarkoitussidonnaisuus 544
tavarasaatava 205, 264—265
teettämisvaltuus 293—294
tilikorvaukset 288—289, 466—467, 605
tilitysaika 538, 545
toimitusmenot 285—286, 298, 320
toimivalta (alueellinen) 517
tonttiäyri 253
tosiasiallinen sivullissitovuus 399, 423, 461, 476—483, 603
työntekemisvelvoite 293
työpalkka, ks. palkka

ulosmitattujen kiinteistöjen luettelo, ks. kiinnitysrekisteri
ulosmittaus
— hakija-aseman edellytyksenä 565—566
— itseoikaisu 163—164, 528
— kiinteistön 393, 397—400, 642—643
— peruuttaminen 163—164, 502—503
— peruutuminen 171, 583
ulosmittausjärjestys 463—646, 467, 548
ulosmittauskielto 394, 397, 627
ulosmittauspanttioikeus 19—20, 163, 172, 399, 499
ulosmittausvaatimus 611—613, 616
ulosoton keskeyttäminen 508, 607—610
ulosoton kieltäminen, ks. ulosoton keskeyttäminen
ulosottohakemus 506
ulosottomaksu 249
ulosotto-oikeudellinen muutoksenhaku 438—439, 485—486
— pakkohuutokaupasta 574—575, 584, 607
— sivullisen valitusoikeus 438—439
— suhde perustevalitukseen 511—512, 532
— ulosoton vaiheittaisuuden vaikutus 526—527, 612
ulosottoperuste
— esinekohtainen 524
— tulkinta 484, 506
— sitovuus 226, 484—485
— ulottuvuus 327, 441—442, 468, 478, 517—532, 535
— uudelleentutkinta 484, 487, 504—510, 637—640
ulosteko, ks. vero, kiinteistösuorite
uudistamiskustannukset (metsän) 320—321, 622—623

vaihdannan edistäminen 12
vaihdantasuoja 132, 168, 170, 174—177, 215, 221, 339, 435—437, 518, 539
vaihto 205, 210—211
vakuusarvo 106—107
valinnaisvelvoite 206
valvonta (pakkohuutokaupassa)
— asiakirja 625—626
— muotovaatimukset 621—624
— näyttövaatimus 624—625, 646—647

valvontakelpoisuus, ks. eksekutiivinen huomioonotettavuus
vanhentuminen
— kirjaamisoikeudellinen 446
— panttioikeuden 449—456
— saatavan 456—462, 471
— vanhentumisen keskeyttäminen 458
— veron 459—462
vastattavaksiottaminen
— eksekuutiossa 561, 589—590, 620—621, 664—674
— kiinteistönkaupassa 227—233
vastattavaksiottamislauseke 170, 173, 472
vastuunjakoehto 472—475
vastuunjakosopimus 75, 86, 550—551
velallisen osoitusoikeus 464, 548
velkojan vahingonkorvausvastuu 177, 436, 488, 502, 538
vero
— kiinteistövero 90, 98, 126, 129, 239—241
— etuoikeusaika 145, 156, 240—242
— jako 245—246, 552, 648
— kohde 496
— sivullissitovuus 246, 478
— tulokäsite 242—246, 254, 653
— valvonta 604, 606, 647—653
— uuden omistajan vastuu 529, 651—652
— maavero 89, 92, 117, 121, 126, 465
veronkorotus 248—249
veronkuittaus 648—649
veronlisäys 249
veronpalautus 649
veropanttioikeus (käsite) 129, 239
versio in rem 34, 96, 105, 107, 233—234, 273, 306—307, 335—336, 428, 557
vesilaitos 135, 308
vesitaloudellinen yritys 292
vesitilusjärjestely 144, 148, 306, 556—557
viemärikorvaus 135, 137, 308, 310—311, 315
viivästyskorko, ks. korko 249—250, 459
vuokra-alueen lunastus 299—301
vuokraoikeus
— eksekuutiossa 103—104, 345—346, 549, 610—612
— kirjaaminen 344—345
— vuokramiehen vastuu 137, 139—140, 311—313, 317
vuotuismaksujärjestelmä 82—84, 167, 274, 309—310, 472, 475
väittämistaakka 360

yhtiöosuus 216—219
yksityistiet
— etuoikeus 147, 156, 318
— katselmuskustannukset 318
— kontrolli 344
— kuljetusmaksu 318
— sivullissitovuus 319—320, 460, 470
— vahingonkorvaus 318
yleishypoteekki 191—192
ylimääräinen muutoksenhaku 439