

Juhlajulkaisu
Leena Kartio
1938 – 30/8 – 2008

Toimituskunta

Pekka Vihervuori

Mika Hemmo

Eva Tammi-Salminen

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© 2008 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Leena Kartion valokuva s. VII Eija-Liisa Strandén

Taitto: Lapine Oy

ISSN 0356-7222

ISBN 978-951-855-281-2

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2008

Allan Rosas

Kiinteistö ja kiinteä omaisuus EU-oikeudessa

Johdanto

Kiinteistöoikeudellisen kysymysten tarkastelu on luontevaa *Leena Kartiolle* omistetussa juhla-kirjassa. Niiden kytkeminen EU-oikeuteen¹ voi kuitenkin tuntua yllättävältä. Tosin EU-oikeuden ala on merkittävästi laajentunut ja laajentumassa, ja tänään voidaan jo puhua esimerkiksi siviilioikeuden ja yleisemmin yksityisoikeuden ”eurooppalaistumisesta”.² Vaikka tämä kehitys ulottuu myös joihinkin esineoikeudellisiin kysymyksiin, on totta, että ”kiinteistöoikeudelliset kysymykset ovat yleensä jääneet täysin ... EU-oikeuden positiivisen integraation ulkopuolelle”.³ ”Positiivisella integraatiolla” tarkoitetaan tällöin lähinnä kansallisen oikeuden harmonisointia EU:n lainsäädäntötoimenpitein.

”Negatiivisella integraatiolla” voidaan tarkoittaa EU:n taloudellisten perusvapauksien ja muiden EU-normien heijastusvaikutuksia sellaiseenkin kansalliseen sääntelyyn, joka periaatteessa kuuluu jäsenvaltion toimivaltaan. Kansallinen sääntely voi toisin sanoen joutua törmäyskurssille EU-oikeuden kanssa siitä syystä, että se toimii sisämarkkinoiden toteutumisen esteenä. Fyysisten, teknisten ja verotuksellisten esteiden poistaminen sisämarkkinoilla saattaa vaikuttaa myös kiinteistöjä ja kiinteää omaisuutta⁴ koskevaan kansalliseen sääntelyyn, kuten kiinteistöjen omistus- ja käyttöoikeuden rajoituksiin. Tämä vaikutus on kuitenkin lähinnä pirstalemaista eikä se merkitse yleistä puuttumista kiinteistöoikeuden ydinalueisiin, kuten kiinteistön määritelmään, rekisterijärjestelmiin ja kiinteistön kaupan sääntelyyn.⁵

¹ Käytän EU-oikeuden käsitettä yläkäsitteenä, joka sisältää yhteisön oikeuden eli EY-oikeuden. Lissabonissa 13.12.2007 allekirjoitetun uudistussopimuksen (Sopimus Euroopan unionista tehdyn sopimuksen ja Euroopan yhteisön perustamissopimuksen muuttamisesta, EUVL C 306, 17.12.2007, s. 1, ei voimassa) 2 artiklan mukaan Euroopan yhteisön perustamissopimuksen (jäljempänä EY:n perustamissopimus) nimi muutetaan sopimukseksi Euroopan unionin toiminnasta ja ilmaisut ”yhteisö” ja ”Euroopan yhteisö” korvataan ilmaisulla ”unioni”.

² Eva Tammi-Salminen: Eurooppalaistuva yksityisoikeus, teoksessa Tuomas Ojanen – Arto Haapea (toim.): EU-oikeuden perusteita II – aineellisen EU-oikeuden aloja ja ulottuvuuksia, Helsinki: Edita 2007 s. 413–444. Samoin voidaan puhua rikosoikeuden eurooppalaistumisesta, Kimmo Nuotio: Eurooppalaistuva rikosoikeus, teoksessa Ojanen – Haapea mts. 375–411.

³ Tammi-Salminen mts. 424 alav. 2.

⁴ Kiinteistön ja muiden kiinteiden esineiden sekä kiinteän omaisuuden käsitteiden suhteesta ks. esim. Leena Kartio: Esineoikeuden perusteet s. 72–86, 115–123, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 2001.

⁵ Suomen osalta ks. erityisesti maakaari (540/1995), L lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (353/1987), L kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977), kiinteistönmuodostamislaki (554/1995), kiinteistörekisterilaki (392/1985), L kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta (453/2002) sekä maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) myöhempien muutoksineen.

Lisäksi on kuitenkin otettava huomioon, että EU:n positiiviset lainsäädäntötoimet eri aloilla (sektorilainsäädäntö) voivat koskea kiinteistöihin ja kiinteään omaisuuteen liittyviä kysymyksiä (esimerkiksi rajanvetoa kiinteän ja irtaimen omaisuuden välillä) ilman että EU-lainsäädännön varsinaisena tavoitteena olisi nimenomaan kiinteistöihin liittyvien esineoikeudellisten kysymysten sääntely. Kysymys voi olla esimerkiksi ympäristöoikeudesta, kuluttajansuojasta, maatalouspolitiikasta, julkisista hankinnoista tai välillisen verotuksen sääntelystä ja niitä koskevasta yhteisöjen tuomioistuimen⁶ oikeuskäytännöstä.

Seuraavassa tarkastellaan sekä negatiivisen integraation että positiivisen sektorilainsäädännön ja sitä koskevan oikeuskäytännön eräitä vaikutuksia kiinteistöoikeuteen. EU-oikeuden laaja-alaisuudesta johtuen esitys on kaikkea muuta kuin kattava. Aluksi pyritään vastaamaan kysymykseen, onko EU:lla ylipäätään lainsäädäntövaltaa tai muuta toimivaltaa kiinteistöoikeuden alalla.

EU:n toimivalta kiinteistöoikeuden alalla

EY:n perustamissopimuksen 5 artiklan mukaan ”[y]hteisö toimii sille tällä sopimuksella annetun toimivallan ja asetettujen tavoitteiden rajoissa.” Tämän niin sanotun *annetun toimivallan* periaatteen mukaisesti EU:n toimivalta edellyttää nimenomaista oikeusperustaa primäärioikeudessa eli EU:n perussopimuksissa.⁷ EY:n perustamissopimuksesta tai muusta primäärioikeudesta ei löydy määräyksiä, jotka nimenomaisesti antaisivat EU:lle toimivallan kiinteistöoikeuden sääntelyyn.

On myös otettava huomioon EY:n perustamissopimuksen 295 artikla, jonka mukaan sopimuksella ”ei puututa jäsenvaltioiden omistusoikeusjärjestelmiin”. Määräyksen tulkinnasta on esitetty erilaisia näkemyksiä.⁸ Sen on katsottu joka tapauksessa sisältävän periaatteen, jonka mukaan EU-oikeus ei ota kantaa kansallistamista ja yksityistämistä koskeviin valintatilanteisiin vaan suhtautuu puolueettomasti kysymykseen siitä, tulisiko omaisuuden olla julkista vai yksityistä. Yhteisöjen tuomioistuin on todennut, että ”perustamissopimuksen [295] artiklassa ei kyseenalaisteta jäsenvaltioiden mahdollisuutta ottaa käyttöön julkista pakkolunastusjärjestelmää.”⁹ Tässä yhteydessä voidaan myös mainita, että EY:n perustamissopimus ei kiellä jäsen-

⁶ Lissabonin uudistussopimuksen (ks. edellä, alav. 1) mukaan yhteisöjen tuomioistuimen nimeksi tulee ”unionin tuomioistuin”. Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen nimeksi tulee ”unionin yleinen tuomioistuin”.

⁷ Jos 13.12. 2007 allekirjoitettu Lissabonin uudistussopimus tulee voimaan (ks. edellä, alav. 1), Euroopan unionista tehtyyn sopimukseen lisätään 3 b artikla (uudelleen numeroituna 5 artikla), jonka on määrä korvata EY:n perustamissopimuksen 5 artikla. Mainitun uuden artiklan 2 kohdan mukaan unioni toimii ”ainoastaan jäsenvaltioiden sille perussopimuksissa antaman toimivallan rajoissa ja kyseisissä sopimuksissa asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Toimivalta, jota perussopimuksissa ei ole annettu unionille, kuuluu jäsenvaltioille”.

⁸ Ks. esim. Vlad Constantinescu et al. (éd.): *Traité instituant la CEE. Commentaire article par article* s. 1389–1393, Paris/Economica 1992; Philippe Léger (éd): *Commentaire article par article des Traités UE et CE* s. 1878–1879, Bâle: Helbing & Lichtenhahn 2000.

⁹ Asia 182/83, Fearon, Kok. EP 1984 s. 661, 7 kohta.

valtioita perustamasta ja ylläpitämästä – sen 86 artiklaa lainatakseni – ”julkisia yrityksiä” ja ”yrityksiä, joille jäsenvaltiot myöntävät erityisoikeuksia tai yksinoikeuksia”.

Mainitun 86 artiklan 1 kohta ilmaisee kuitenkin myös periaatteen, jonka mukaan jäsenvaltiot eivät pääsääntöisesti voi julkisten yritystenkään osalta poiketa perustamissopimuksen muista määräyksistä (kuten kilpailuoikeutta ja valtion tukea koskevista 81–89 artiklasta). Tuomioistuimen oikeuskäytännöstä löytyy itse asiassa huomattava määrä ratkaisuja, joissa jäsenvaltioille tunnustetaan toimivalta jollakin alalla mutta lisätään edellytys, jonka mukaan tätä toimivaltaa on käytettävä yhteisön oikeutta kunnioittaen. Tämäntapaisia ratkaisuja löytyy myös 295 artiklan suhteesta muihin perustamissopimuksen määräyksiin, kuten kansalaisuuteen perustuvan syrjinnän kieltoon (12 artikla), tavaroiden vapaaseen liikkuvuuteen (28–30 artikla) ja siinä yhteydessä immateriaalioikeuksiin, sisämarkkinoiden toteuttamista ja toimintaa koskevaan lainsäädännön harmonisointiin (95 artikla) sekä valtion tukea koskeviin määräyksiin (87 ja 88 artikla).

Niinpä yhteisöjen tuomioistuin katsoi edellä mainitussa pakkolunastusjärjestelmää koskevassa ratkaisussaan, että 295 artiklasta huolimatta pakkolunastusjärjestelmää koskee myös yhteisön oikeuden sisältämä syrjinnän kieltävä perusperiaate.¹⁰ Artikla ei anna kansalliselle lainsäätäjälle oikeutta immateriaalioikeuksien (henkisen omaisuuden) sääntelyyn tavalla, joka vaikuttaisi haitallisesti tavaroiden vapaan liikkuvuuden periaatteeseen sisämarkkinoilla,¹¹ eikä se myöskään rajoita 87 artiklassa määritellyn valtion tuen käsitettä.¹² Tuomioistuin on joissakin ratkaisuisaan tehnyt eron omaisuuden ”olemassaolon” tai ”ydinsisällön” ja sen ”käyttämisen” välillä. Tarkoituksena on ilmeisesti sanoa, että omaisuuden ”olemassaoloa” tai ”ydinsisältöä” koskeva sääntely kuuluu ainakin lähtökohtaisesti jäsenvaltioiden toimivaltaan mutta että esimerkiksi perustamissopimuksen 30 tai 295 artiklat eivät tarjoa suojaa EU:n lainsäädännössä säädettyjä käyttörajoituksia vastaan.¹³ Tuomioistuimen mukaan 295 artiklassa ”ainoastaan tunnustetaan jäsenvaltioiden oikeus määrittää omistusoikeusjärjestelmänsä, eikä sillä voida kieltää kaikkia yhteisön toimenpiteitä, jotka vaikuttavat omistusoikeuden käyttämiseen”.¹⁴

Vaikka edellä mainittu oikeuskäytäntö ei nimenomaisesti koske kiinteistöjen tai kiinteän omaisuuden käyttörajoituksia, EU:n lainsäädännössä säädettyjä käyttörajoituksia tällä alalla voidaan arvioida samanlaisin perustein. On huomattava, että EY:n perustamissopimuksen 295 artikla koskee omistusoikeusjärjestelmiä yleensä eikä siinä tehdä eroa kiinteän ja irtaimen omaisuuden välillä. Artiklan viittaus ”järjestelmiin”, joihin perustamissopimuksella ei puututa, antaa myös viitteen siitä, että määräyksen ensisijaisena tehtävänä on edellä mainittu julkista ja yksityistä omistamista koskeva puolueettomuusperiaate.

¹⁰ Ibid., 7 kohta.

¹¹ Asia C-235/89, komissio v. Italia, Kok. 1992 s. I-777, 14 kohta; asia C-30/90, komissio v. Yhdistynyt kuningaskunta, Kok. 1992 s. I-829, 18 kohta; asia C-350/92, komissio v. Espanja, Kok. s. 1995, s. I-1985, 18 kohta.

¹² Yhdistetyt asiat T-228/99 ja T-233/99, Westdeutsche Landesbank Girozentrale, Kok. s. II-435; yhdistetyt asiat T-116/01 ja T-118/01, P & O European Ferries, Kok. s. II-2957.

¹³ Tavaroiden vapaan liikkuvuuden ja immateriaalioikeuksien osalta ks. esim. Jouni Alanen: Tavaroiden vapaa liikkuvuus Euroopan unionissa s. 198–199, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 2002.

¹⁴ Asia C-491/01, British American Tobacco, Kok. 2002 s. I-11453, 147 (joka koski tupakkamainontaa koskevan direktiivin pätevyttä). Ks. myös yhdistetyt asiat 56/64 ja 58/64, Consten ja Grundig, Kok. 1966 s. 429.

Edellä sanottu ei kuitenkaan merkitse sitä, että EU:n lainsäätäjä voisi rajoituksitta antaa kansallisen kiinteistöoikeuden harmonisointinormeja. Tällaisella toimivallalla tulee aina olla nimellinen oikeusperusta EY:n perustamissopimuksessa. Kuitenkaan toimivaltaa ei sulje pois se, että ”kiinteistöoikeutta” ei mainita sopimuksen alkumääräyksissä, esimerkiksi 2 artiklassa mainituissa tavoitteissa tai 3 artiklassa luetelluissa toiminnoissa. Perustamissopimus ei nimittäin perustu perinteisten oikeusalojen systematiikkaan vaan ongelmakeskeisimpiin tavoitteisiin ja toimintoihin. Niinpä siinä ei myöskään mainita esimerkiksi ”hallinto-oikeutta”, ”finanssioikeutta” tai ”kauppaoikeutta” vaikka on kiistatonta, että EU:n toiminta voi ulottua näille aloille.¹⁵ Yhteisöjen tuomioistuin on myös katsonut, että edes ”puolustus- ja sotilas-oikeuden” tai ”rikosoikeuden” puuttuminen alkumääräysten tavoite- ja toimintaluetteloista ei merkitse sitä, että nämä alat olisivat kokonaan perustamissopimuksen vaikutuspiirin ulkopuolella.¹⁶

Niistä perustamissopimuksen 3 artiklan ”toiminnoista”, joilla voi olla merkitystä kiinteistöoikeudenkin alalla, mainittakoon kohdat e) ”yhteinen maatalouspolitiikka ja kalastuspolitiikka”, h) ”jäsenvaltioiden kansallisen lainsäädännön lähentäminen siinä määrin kuin se on tarpeen yhteismarkkinoiden toiminnan kannalta”, l) ”ympäristöpolitiikka” sekä t) ”myötävaikuttaminen kuluttajansuojan lujittamiseen”. Ympäristöpolitiikkaa koskevasta EY:n perustamissopimuksen 175 artiklasta ilmenee, että EU:n lainsäädäntötoimet tällä alalla voivat vaikuttaa muun muassa ”kaavoitukseen” ja ”maankäyttöön”.¹⁷ Näiden toimintojen ja niihin liittyvien konkreettisempien oikeusperustojen tulkinnassa on käsittääkseni otettava huomioon myös edellä mainittu perustamissopimuksen 295 artikla. Yleisenä johtopäätöksenä voi esittää, että EU:n lainsäädäntö- ja muu toimivalta voi ulottua kiinteistöoikeudenkin alalle edellyttäen, että pysytään EY:n perustamissopimuksen tavoitteiden, toimintojen ja oikeusperustojen puitteissa eikä puututa yleisellä tasolla kiinteistöoikeuden ”ydinsisältöön”.

Tässä yhteydessä voi mainita esimerkkinä kysymyksestä, johon EU voinee puuttua, kiinteistökiinnityksen aseman ja merkityksen asuntoluottomarkkinoiden harmonisoimisessa. Tästä sisämarkkinoiden toimivuuteen liittyvästä kysymyksestä on julkaistu komission ”vihreä kirja” vuonna 2005 ja sitä seurannut ”valkoinen kirja” joulukuussa 2007.¹⁸ Näissä alustavissa kaavailuissa viitataan muun muassa kiinnitetyn kiinteistön pakkomyyntiin sekä kiinteistötietojärjestelmien luotettavuuden ja avoimuuden parantamiseen kysymyksinä, jotka voivat edellyttää EU-oikeudellista sääntelyä asuntoluottomarkkinoiden sääntelyn osana.

¹⁵ Allan Rosas: Oikeustiede ja unionin oikeus, Esitelmä Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan juhlaseminaarissa ”20 vuotta Caloniassa”, 29.8.2006.

¹⁶ Puolustus- ja sotilasasioiden osalta ks. esim. asia C-285/98, Kreil, Kok. 2000 s. I-69 ja asia C-186/01, Dory, Kok. 2003 s. I-2479. Rikosoikeuden asemasta yhteisön oikeudessa ks. asia C-176/03, komissio v. neuvosto, Kok. 2005 s. I-7879; asia C-440/05, komissio v. neuvosto, tuomio 23.10.2007.

¹⁷ Artiklan 2 kohdan mukaan neuvoston päätökset tosin edellyttävät yksimielisyyttä, jos toimenpiteet vaikuttavat kaavoitukseen, vesivarojen määrän hallintaan tai maankäyttöön jätehuoltoa lukuun ottamatta tai vaikuttavat merkittävästi jäsenvaltioiden valintaan eri energialähteiden välillä ja jäsenvaltioiden energiahuollon yleiseen rakenteeseen. Yksimielisyyksivaatimus koskee myös ”säännöksiä, jotka ovat etupäässä verotuksellisia”.

¹⁸ Vihreä kirja – Asuntoluotot EU:ssa, KOM(2005) 327 lopullinen, 19.7.2005, ja Valkoinen kirja kiinnelainamarkkinoiden yhdistymisestä, KOM(2007) 807 lopullinen, 18.12.2007. Ks. myös Tammi-Salminen mts. 434 alav. 2.

Kiinteä omaisuus sijoitusten kohteena

EY:n perustamissopimuksessa turvataan muun muassa henkilöiden, palveluiden ja pääomien vapaa liikkuvuus sekä sijoittautumisvapaus. Kiinteän omaisuuden hankintaa koskevat rajoitukset on yleensä katsottu perustamissopimuksen III osaston 4 luvussa (56–60 artikla) säännellyn pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksiksi. Sopimuksen 56 artiklan 1 kohdan mukaan luvun määräysten mukaisesti ovat kiellettyjä ”kaikki rajoitukset, jotka koskevat pääomanliikkeitä jäsenvaltioiden välillä taikka jäsenvaltioiden ja kolmansien maiden välillä”. Sopimuksen 57 artiklassa, jossa sallitaan tietyin edellytyksin kolmansia maita koskevia pääomanliikkeiden rajoituksia, viitataan muun muassa suoriin sijoituksiin, ”kiinteistösijoitukset mukaan luettuina”. Kiinteistösijoitusten kuuluminen pääomanliikkeisiin ilmenee myös vuonna 1988 annetun direktiivin¹⁹ liitteessä olevasta nimikkeistöstä, joka ei enää ole muodollisesti voimassa mutta joka yhteisöjen tuomioistuimen mukaan ”on säilyttänyt pääomanliikkeiden käsitteen määrittämistä koskevan ohjeellisen arvonsa”.²⁰ Kiinteän omaisuuden hankkimista, käyttämistä ja luovuttamista toisessa jäsenvaltiossa koskeva oikeus ”synnyttää sitä käytettäessä pääomanliikkeitä”.²¹

EY:n perustamissopimuksen 44 artiklan 2 kohdan e alakohdassa neuvostoa ja komissiota kehoitetaan muun muassa tekemään jäsenvaltioiden kansalaisille mahdolliseksi ”hankkia ja käyttää toisen jäsenvaltion alueella olevaa kiinteää omaisuutta, sikäli kuin se ei ole ristiriidassa 33 artiklan 2 kohdassa määrättyjen periaatteiden kanssa” (viimeksi mainitussa määräyksessä säädetään yhteisen maatalouspolitiikan periaatteista, kuten maatalouselinkeinon erityisluonteesta). Yhteisöjen tuomioistuin on todennut, että pääomien vapaaseen liikkuvuuteen perustuva kiinteän omaisuuden hankkimista, käyttämistä ja luovuttamista toisessa jäsenvaltiossa koskeva oikeus ”täydentää välttämättömällä tavalla sijoittautumisvapautta EY 44 artiklan 2 kohdan e alakohdasta ilmenevällä tavalla”.²²

Tuoreen esimerkin yhteisöjen tuomioistuimen sangen runsaasta oikeuskäytännöstä tarjoaa asia C-370/05, *Festersen*.²³ Saksan kansalainen Festersen hankki Tanskan Jyllannista pienen (alle neljän hehtaarin) maatalouskiinteistön. Vaikka Tanskan maatalouslainsäädännön mukaan alle 30 hehtaarin maatalouskiinteistön luovutuksensaajalla ei ollut velvollisuutta viljellä henkilökohtaisesti tilaa, hänellä oli kyseisen lainsäädännön mukaan velvollisuus asettua pysyvästi asumaan hankitulle maatalouskiinteistölle. Tämä velvollisuus koski erottelematta Tanskan ja muiden jäsenvaltioiden kansalaisia. Koska Festersen ei ollut noudattanut asumisvelvol-

¹⁹ Perustamissopimuksen 67 artiklan (joka kumottiin vuoden 1997 Amsterdamin sopimuksella) täytäntöönpanosta 24.6.1988 annettu neuvoston direktiivi 88/361/ETY (EYVL L 158, 8.7.1988, s. 5), liite I.

²⁰ Ks. esim. asia C-222/97, Trummer ja Mayer, Kok. 1999, s. I-1661, 21 kohta; yhdistetyt asiat C-515/99, C-519/99–C-524/99 ja C-526/99–C-540/99, Reisch ym., Kok. 2002, s. I-2157, 30 kohta.

²¹ Yhdistetyt asiat Reisch ym. (alav. 20), 29 kohta; asia C-370/05, Festersen, Kok. 2007, s. I-1129, 22 kohta.

²² Asia 305/87, komissio v. Kreikka, Kok. 1989, s. 1461, 22 kohta; asia C-370/05, Festersen (alav. 21), 22 kohta.

²³ Ks. edellä, alav. 21. Alaviiteissä 20–22 mainittujen asioiden lisäksi voidaan mainita asiat C-302/97, Konle, Kok. 1999, s. I-3099; C-423/98, Albore, Kok. 2000, s. I-5965; C-300/01, Salzmann, Kok. 2003, s. I-4899; C-452/01, Ospelt, Kok. 2003, s. I-9743; C-213/04, Burtcher, Kok. 2005, s. I-10309; c-386/04, Centro di Musicologica Walter Stauffer, Kok. 2006, s. I-8203.

lisuutta, paikallinen maatalouslautakunta antoi hänelle tätä tarkoittavan kehotuksen ja hänet tuomittiin lopulta kansallisessa tuomioistuimessa sakkoihin samalla kuin hänelle määrättiin uhkasakko. Muutoksenhakutuomioistuin kysyi yhteisöjen tuomioistuimelta, ovatko EY:n perustamissopimuksen sijoittautumisvapautta koskeva 43 artikla ja pääomien vapaata liikkuvuutta koskeva 56 artikla esteenä sille, että jäsenvaltio asettaa maatalouskiinteistön hankinnan edellytykseksi sen, että luovutuksensaaja asettuu pysyvästi asumaan kiinteistölle.

Yhteisöjen tuomioistuin käsitteli asiaa pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksena. Tuomioistuin katsoi, että asumisvelvollisuudella pyrittiin yleisen edun eli yhteisen maatalouspolitiikan mukaisiin tavoitteisiin, koska sillä pyrittiin muun muassa estämään maatalousmaan hankkiminen pelkästään keinottelutarkoituksessa. Tuomioistuin ei kuitenkaan pitänyt kahdeksan vuotta voimassa olevaa asumisvelvollisuutta oikeasuhteisena toimenpiteenä tavoiteltuun päämäärään nähden. Tässä yhteydessä viitattiin muun muassa siihen, että toimenpiteellä rajoitettiin Euroopan ihmisoikeussopimuksessa taattua oikeutta valita vapaasti asuinpaikkansa ja että Tanska ei ollut riittävästi tutkinut vähemmän rajoittavien toimenpiteiden mahdollisuutta (esimerkiksi verotukseen tai vuokrasopimusten tekemiseen ja pituuteen liittyvät toimenpiteet). Tuomioistuin ei hyväksynyt Tanskan hallituksen väitettä siitä, että asumisvelvollisuuteen oli sovellettava Tanskalle myönnettyä vapaa-ajan asunnon hankkimista koskevaa poikkeusta.²⁴ Asumisvelvollisuus koski kaikkea maatalousmaata eikä välttämättä liittynyt vapaa-ajan asunnon hankkimiseen.

Kiinteistösijoitusten kiellettynä rajoituksena voidaan pitää myös sitä, että kiinteistöstä maksettava perintövero lasketaan eri tavalla sillä perusteella, asuiko perittävä kiinteistön sijaintivaltiossa vai toisessa jäsenvaltiossa.²⁵ Tällaisiin tilanteisiin voi tulla sovellettavaksi myös henkilöiden vapaata liikkuvuutta koskevat periaatteet. Kiellettynä rajoituksena voidaan pitää sitä, että jäsenvaltiossa A työskentelevän ja siinä yleisesti verovelvollisen henkilön, joka asuu jäsenvaltiossa B, valtiossa B sijaitsevan kiinteän omaisuuden tulonmenetyksiä ei oteta huomioon jäsenvaltiossa A veron määräytymisperustetta tai verokantaa laskettaessa siitä huolimatta, että vastaava tulonmenetys otettaisiin huomioon, jos kiinteistö sijaitaisi valtiossa A.²⁶

Kuluttajansuoja

Kuluttajansuojan alalla kiinteään omaisuuteen liittyvät kysymykset ovat tulleet esille lähinnä sovellettaessa muualla kuin elinkeinoharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koske-

²⁴ EY:n perustamissopimuksen liitteenä olevan pöytäkirjan N:o 16 mukaan ”sen estämättä, mitä sopimuksessa määrätään, Tanska saa pitää voimassa vapaa-ajan asunnon hankkimista koskevan voimassa olevan lainsäädäntönsä”.

²⁵ Asia C-364/01, Barbier, Kok. 2003, s. I-15013.

²⁶ Asia C-152/03, Ritter-Coulais, Kok. 2006, s. I-1711. Tuomioistuin käsitteli asiaa EY:n perustamissopimuksen 39 artiklassa säännellyn työntekijöiden vapaan liikkuvuuden rajoituksena siitä huolimatta, että puoliset Ritter-Coulais olivat jäsenvaltio A:n eli Saksan kansalaisia (rouva Ritter-Coulais oli tosin myös jäsenvaltio B:n eli Ranskan kansalainen), ks. Allan Rosas: Henkilöiden vapaa liikkuvuus s. 60 alav. 2, teoksessa Ojanen – Haapea mts. 49–90.

vasta kuluttajansuojasta vuonna 1985 annettua direktiiviä (kotimyyntidirektiivi).²⁷ Direktiivillä pyritään antamaan kuluttajille tehostettu suoja silloin, kun elinkeinonharjoittaja esimerkiksi käy ilman kuluttajan nimenomaista kutsua tämän kotona tai työpaikalla. Tarve kiinteistöoikeudelliseen rajankäyntiin seuraa siitä, että direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdan mukaan direktiiviä ei sovelleta ”sopimukseen kiinteistön rakentamisesta, myymisestä tai vuokraamisesta taikka sopimukseen muusta oikeudesta kiinteään omaisuuteen”.

Yhteisöjen tuomioistuin on katsonut, että viimeksi mainittu poikkeus ei sovellu sopimukseen, jolla annetaan oikeus kiinteistön osa-aikaiseen käyttöön (ns. time-sharing) mutta joka myös sisältää oikeuden sellaisten palveluiden saamiseen, jotka ovat arvoltaan suurempia kuin kiinteistön käyttöoikeus.²⁸ Niinpä direktiiviä oli sovellettava tällaiseen sopimukseen siitä huolimatta, että siihen soveltui myös vuonna 1994 annettu kiinteistöjen osa-aikaista käyttöoikeutta koskeva direktiivi.²⁹ Myös sopimuksen reaaliuotosta, joka on tehty kiinteistön hankkimiseksi ja jonka vakuutena on kiinteistövakuutus, on katsottu kuuluvan direktiivin soveltamisalaan.³⁰ Vaikka tällainen kiinnitysluottosopimus liittyy kiinteää omaisuutta koskevaan oikeuteen, sen tarkoituksena on kuluttajien ja luotonantajien kannalta varojen luovuttaminen siten, että tähän liittyy vastavuoroinen velvollisuus maksaa määrä takaisin korkoineen.

Sen sijaan yhteisöjen tuomioistuin on katsonut, että tällaisiin sopimuksiin liittyvät kiinteistön kauppaa koskevat sopimukset jäävät direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle siinäkin tapauksessa, että ne ovat osa luotolla rahoitettua pääomasijoitusta, jonka osalta sopimusneuvottelut käydään sekä kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen että rahoitusta koskevan lainasopimuksen osalta kotimyyntitilanteessa.³¹ Tilanne erosi edellä mainitusta time-sharing-sopimuksesta siinä, että time-sharing-sopimuksessa kyse oli yhdestä ainoasta sopimuksesta, jonka osalta palveluelementtiä pidettiin hallitsevana, kun sitä vastoin kiinteistöluottotilanteessa tehtiin muodollisesti kaksi eri sopimusta. Kiinteistön kauppaa koskevaan sopimukseen ei tuomioistuimen mielestä voitu soveltaa kotimyyntidirektiiviä, jonka 3 artiklan 2 kohdan a alakohdan nimenomaisesti sulkee sopimukset kiinteistön rakentamisesta, myymisestä tai vuokraamisesta ja sopimukset muusta oikeudesta kiinteään omaisuuteen kotimyyntidirektiivin soveltamisalan ulkopuolelle.

Kansainvälinen prosessioikeus

Tuomioistuinten toimivallasta sekä tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla tehtiin vuonna 1968 Brysselin yleissopimus, jonka tulkinnasta voitiin vuonna 1971 tehdyn

²⁷ Neuvoston direktiivi 85/577/ETY, annettu 20.12.1985 (EYVL L 372, 31.12.1985, s. 31).

²⁸ Asia C-423/97, Travel Vac, Kok. 1999, s. I-2195.

²⁹ Ostajien suojaamista kiinteistöjen osa-aikaisen käyttöoikeuden ostosopimuksen tiettyihin osiin nähden koskeva Euroopan parlamentin ja neuvoston 26.10.1994 antama direktiivi 94/47/EY (EYVL L 280, 29.10.1994, s. 83).

³⁰ Asia C-481/99, Heininger, Kok. 2001, s. I-9945; asia C-229/04, Conrads, Kok. 2005, s. I-9273.

³¹ Asia C-481/99, Heininger (alav. 30), 35 kohta; asia C-350/03, Schulte, Kok. 2005, s. I-9215, 72-80 kohta.

pöytäkirjan mukaan esittää ennakkoratkaisupyyntö yhteisöjen tuomioistuimelle.³² Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukaan yksinomainen toimivalta ”asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokraa”, kuuluu sen sopimusvaltion tuomioistuimille, ”jossa kiinteistö sijaitsee”. Poikkeuksen muodostaa kuitenkin säännöksen b alakohdan mukaan asia, joka koskee kiinteän omaisuuden vuokraamista tilapäiseen yksityiskäyttöön enintään kuudeksi peräkkäiseksi kuukaudeksi. Siinä tapauksessa toimivalta on *forum rei sitae* -tuomioistuimen lisäksi sen jäsenvaltion tuomioistuimella, missä vastaajan kotipaikka on, edellyttäen että vuokralainen on luonnollinen henkilö ja vuokranantajan ja vuokralaisen kotipaikka on samassa jäsenvaltiossa.

Yleissopimuksen on korvannut vuonna 2001 annettu asetus (EY) n:o 44/2001 tuomioistuinten toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla.³³ Asetuksen 22 artiklan 1 kohta vastaa sanatarkasti yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohtaa. Tähänastinen yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytäntö on koskenut yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan tulkintaa. Tätä oikeuskäytäntöä voi hyödyntää myös asetuksen vastaavan säännöksen tulkittamisessa.³⁴

Yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan käsitteen ”esineoikeus kiinteään omaisuuteen” merkitys on ratkaistava yhteisön oikeudessa itsenäisesti.³⁵ Oikeuskäytännössä on myös katsottu, että *forum rei sitae* -säännöstä ei pidä tulkita laajasti, koska se ei tunnusta asianosaisille tavallisesti kuuluvaa valinnanvapautta oikeuspaikan suhteen ja voi johtaa siihen, että asia tulee vireille tuomioistuimessa, joka ei ole kummankaan asianosaisen kotipaikan tuomioistuin.³⁶ Tämän mukaisesti tuomioistuin on katsonut, että säännöksen soveltamiseksi ei riitä, että kanne koskee kiinteistöä tai kiinteää omaisuutta vaan lisäksi on tarpeen, että kanne perustuu esineoikeuteen eikä velvoiteoikeuteen (kiinteän omaisuuden vuokraa koskevaa poikkeusta lukuun ottamatta).³⁷

Oikeuskäytännöstä voidaan mainita seuraavat yksityiskohtaisemmat esimerkit: Eri jäsenvaltioissa sijaitsevien kiinteistöjen vuokrasopimuksen olemassaoloa koskevat riidat oli tuotava molempien jäsenvaltioiden tuomioistuinten arvioitaviksi ainakin tilanteessa, jossa kiinteistöillä ei ollut yhteistä rajaa eikä kiinteistöjen yhteenlasketusta palstatilasta ylivoimaisesti suurin osa kuulunut vain toiseen jäsenvaltioon.³⁸ Isän nostaman kanteen poikansa toteamiseksi kiinteistön trustee-tyyppiseksi hoitajaksi (fidusiaari, trustee) ei katsottu kuuluvan *lex rei sitae* -säännön soveltamisalaan vaan sitä voitiin käsitellä englantilaisessa tuomioistuimessa sii-

³² EYVL L 299, 31.12.1972, s. 32.

³³ EUVL L 12, 16.1.2001, s. 1.

³⁴ Asetuksen 19 johdantokappaleen mukaan olisi varmistettava jatkuvuus Brysselin yleissopimuksen ja asetuksen välillä. Jatkuvuuden tulisi koskea myös yhteisöjen tuomioistuimen tulkintaa yleissopimuksesta.

³⁵ Asia C-115/88, Reichert ja Kockler, Kok. 1990, s. I-27, 8 kohta.

³⁶ Asia 73/77, Sanders, Kok. 1977, s. 2383, 17 ja 18 kohta; asia C-115/88, Reichert ja Kockler (alav. 35), 9 kohta; asia C-292/93, Lieber, Kok. 1994, s. I-2535, 12 kohta; asia C-8/98, Dansommer, Kok. 2000, s. I-393, 21 kohta.

³⁷ Asia C-294/92, Webb, Kok. 1994, s. I-1717, 14 kohta; asia C-292/93, Lieber (alav. 36), 13 kohta; asia C-8/98, Dansommer (alav. 36), 22 kohta.

³⁸ Asia 158/87, Scherrens, Kok. 1988, s. 3791.

tä huolimatta, että kiinteistö sijaitisi Ranskassa.³⁹ Myöskään kanteen, joka koski kannetta kiinteistökaupan purkamiseksi ja tähän purkamiseen perustuvan vahingonkorvauksen saamiseksi ei katsottu kuuluvan säännön soveltamisalaan.⁴⁰ Tuomioistuin tuli samaan lopputulokseen sellaisen klubin jäsenyys sopimuksen osalta, jonka mukaan vastikkeeksi jäsenmaksulle, joka oli kokonaishinnan pääasiallinen osatekijä, jäsenet saivat vain tyypiltään ja sijainniltaan yksilöidyn kiinteistön osa-aikaisen käyttöoikeuden ja jonka mukaan jäsenet voivat kuulua järjestelmään, joka mahdollisti tämän käyttöoikeuden vaihtamisen.⁴¹ *Forum rei sitae* -säännön ulkopuolelle jäi myös kanne, jonka tavoitteena oli estää haitat, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa kanteen nostaneen henkilön omistamaan maaomaisuuteen ja jotka aiheutuvat säteilystä, joka oli peräisin kyseisen maaomaisuuden sijaintivaltion naapurivaltion alueella sijaitsevasta ydinvoimalasta.⁴²

Välillinen verotus

Niin sanottu kuudes arvonlisäverodirektiivi⁴³ sisältää useita säännöksiä, jotka koskevat kiinteän omaisuuden ja muiden esineoikeuksien luovutusta tai vuokrausta. Pääsääntönä on tällöin luovutuksen verottomuus.⁴⁴ Yhteisöjen tuomioistuin on verrattain usein joutunut tulkitsemaan direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohtaa, jonka mukaan jäsenvaltioiden on vapautettava verosta ”kiinteän omaisuuden vuokraus”. Vapautus ei kuitenkaan koske hotellimaista majoitustoimintaa, alueiden vuokrausta kulkuneuvojen paikoitusta varten, pysyvästi asennettujen laitteiden ja koneiden vuokrausta tai säilytyslokeroiden vuokrausta. Jäsenvaltiot voivat mainitun säännöksen mukaan säätää muistakin poikkeuksista arvonlisäveron vapautukseen. Toisaalta ne voivat 13 artiklan C kohdan mukaan myöntää verovelvollisilleen oikeuden saattaa kiinteän omaisuuden vuokraus verolliseksi liiketoimeksi (verovelvolliseksi hakeutuminen).⁴⁵

Yhteisöjen tuomioistuin on korostanut, että direktiivin 13 artiklassa mainitut vapautukset ovat yhteisön oikeuden käsitteitä ja että niitä on tulkittava suppeasti, koska ne ovat poikkeuksia pääsäännöstä, jonka mukaan arvonlisäveroa peritään jokaisesta verovelvollisen vastiketta vastaan suorittamasta palvelusta.⁴⁶ Tuomioistuin on toisaalta lisännyt, että suppean tulkinnan

³⁹ Asia C-294/92, Webb, (alav. 37), s. I-1717 ja asetuksen 44/2001 5 artiklan 6 kohta, jonka mukaan muun muassa kanne trusteea vastaan voidaan nostaa paitsi vastaajan kotipaikan tuomioistuimessa myös sen jäsenvaltion tuomioistuimessa, ”minkä alueella trustin kotipaikka on”. Ks. myös KKO 2001:32 ja Tuulikki Mikkola: Trust s. 189, Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2003.

⁴⁰ Asia C-518/99, Gaillard, Kok. 2001, s. I-2771.

⁴¹ Asia C-73/04, Klein, Kok. 2005, s. I-8667.

⁴² Asia C-343/04, Land Oberösterreich, Kok. 2006, s. I-4557.

⁴³ Neuvoston direktiivi 77/388/ETY (EYVL L 145, 13.6.1977, s. 1), myöhempine muutoksineen.

⁴⁴ Ks. erityisesti direktiivin 13 artiklan B kohdan b, g ja h alakohdat sekä Mikko Pikkujämsä: Oikeusperiaatteet ja arvonlisäverotus kiinteistöalalla, Helsinki: Kauppakaari 2001, passim (joka käsittelee kiinteistön käsitettä ja verotusta sekä Suomen arvonlisäverolain että kuudennen direktiivin mukaan).

⁴⁵ Ks. esim. asia C-184/04, Uudenkaupungin kaupunki, Kok. 2006, s. I-3039, joka koski Suomen lainsäädännössä säädettyä mahdollisuutta hakeutua verovelvolliseksi kiinteistön vuokrauksen osalta.

⁴⁶ Ks. esim. asia 348/87, Stichting Uitvoering Financiële Acties, Kok. 1989, s. 1737, 11 ja 19 kohta; asia C-453/93, Bulthuis-Griffioen, Kok. 1995, s. I-2341, 18 ja 19 kohta; asia C-358/97, komissio v. Irlanti, Kok. 2000, s. I-6301, 51 ja 52 kohta.

vaatimus ”ei kuitenkaan tarkoita, että vapautusten määrittämiseksi käytettyä sanamuotoa tulisi tulkita siinä määrin rajoittavasti, että vapautukset menettäisivät tavoitellut vaikutuksensa.”⁴⁷ Tuomioistuin on luonnehtinut kiinteän omaisuuden vuokrauksen peruspiirrettä seuraavasti: ”peruspiirteenä on se, että vuokranantaja antaa vuokralaiselle tietyksi sovituksi ajaksi ja vastiketta vastaan oikeuden hallita kiinteistöä kiinteistön omistajan tavoin ja sulkea kaikki muut henkilöt tämän oikeuden käyttämisen ulkopuolelle”.⁴⁸ Kiinteän omaisuuden vuorauksena ei ole pidetty esimerkiksi sopimusta tienkäyttömahdollisuuden tarjoamisesta tiemaksua vastaan lähinnä sillä perusteella, että sopimuksessa ei ollut otettu huomioon kiinteän omaisuuden (tien) käyttöoikeuden kestoa esimerkiksi tienkäyttömahdollisuuden hinnassa.⁴⁹

Oikeuskäytännössä on toisinaan jouduttu ottamaan kantaa myös kysymyksiin, jotka liittyvät läheisemmin kiinteän omaisuuden käsitteeseen. Yhteisöjen tuomioistuin on esimerkiksi katsonut, että ”rakennukset, jotka muodostuvat maapohjaan kiinteästi liittyvistä rakennelmista, ovat kiinteää omaisuutta”, jos rakennukset ”eivät ole helposti purettavissa ja siirrettävissä”.⁵⁰ Johtopäätöstä ei muuttanut se, että rakennukset voitiin purkaa myöhempää uudelleenkäyttöä varten, että kansallisen (Saksan) siviilioikeuden mukaan niitä oli todennäköisesti pidettävä irtaimistona ja että vuokranantaja antoi vuokralaisen käyttöön pelkän rakennuksen, jonka hän oli pystyttänyt vuokralaisen omistamalle maalle. Vaikka siis kiinteän omaisuuden vuokrauksen käsitettä olisi kuudennen direktiivin osalta tulkittava suppeasti verrattuna pääsääntöön (vastikkeellisten palveluiden verollisuus), arvonlisävero-oikeudellisen kiinteän omaisuuden käsite saattaa kuitenkin olla siviilioikeudellista käsitettä laajempi.⁵¹

Yhteisöjen tuomioistuin on myös katsonut, että satama-altaassa oleva venepaikka täyttää kiinteän omaisuuden määritelmän. Tuomioistuimen mukaan se seikka, että satama-altaan maa-alue oli veden peitossa, ei estänyt sitä, että venepaikka luokiteltiin kiinteäksi omaisuudeksi. Vuokraus ei koskenut tiettyä vesimäärää vaan satama-altaan tiettyä osuutta. Veden peittäämä alue oli rajattu pysyvästi, eikä sen paikkaa voinut muuttaa.⁵² Vastaavasti tuomioistuin on katsonut, että ne joen tarkkaan määritetyt osat, joihin kalastusluvut kohdistuvat, ovat kiinteää omai-

⁴⁷ Asia C-284/03, Temco, Kok. 2004, s. I-11237, 17 kohta; asia C-174/06, Ministero delle Finanze, tuomio 25.10.2007, 28 kohta.

⁴⁸ Asia C-174/06, Ministero delle Finanze (alav. 47), 31 kohta. Ks. myös esim. asia C-409/98, Mirror Group, Kok. 2001, s. I-7175, 31 kohta; asia C-269/00, Seeling, Kok. 2003, s. I-4101, 49 kohta; asia C-284/03, Temco (alav. 47), 19 kohta.

⁴⁹ Asia C-358/97, komissio v. Irlanti (alav. 46), 56 ja 57 kohta; asia C-359/97, komissio v. Yhdistynyt kuningaskunta, Kok. 2000, s. I-6355, 68 ja 69 kohta. Ks. myös asia C-150/99, Stockholm Lindöpark, Kok. 2001, s. I-493 (golfkentän vastikkeellinen käyttö); asia C-409/98, Mirror Group (alav. 48), ja asia C-108/99, Cantor Fitzgerald, Kok. 2001, s. I-7257 (henkilö, joka hyväksyy kiinteistöä koskevat vuokrasopimukset olematta kiinteistön omistaja); asia C-275/01, Sinclair Collins, Kok. 2003, s. I-5965 (liiketiloihin sijoitetut savukeautomaatit).

⁵⁰ Asia C-315/00, Maierhofer, Kok. 2003, s. I-563, 33 kohta. Pikkujäämsä mts. 308 alav. 44 toteaa Suomen arvonlisäverolain osalta, että rakennuksen tai pysyvän rakennelman kuulumisen arvonlisävero-oikeudelliseen kiinteistöön ei ole riippuvainen omistussuhteista.

⁵¹ Suomen esineoikeudessa rakennuksen katsotaan kuuluvan kiinteistöön vain edellytyksin, että se on omalla maalla, ks. esim. Kartio mts. 92–96 alav. 4 ja s. 102.

⁵² Asia C-428/02, Fonden Marselisborg Lystbådehavn, Kok. 2005, s. I-1527, 34 kohta. Vesialueesta kiinteistönmuodostuksen kannalta Suomessa ks. esim. Erkki Hollo: Maankäyttö- ja vesioikeus s. 22, Helsinki: Talentum 2006.

suutta.⁵³ Sen sijaan itse kalastusluvan myöntäminen ei muodosta kiinteän omaisuuden vuokrausta, jos sopimuksella ei anneta kalastusluvan haltijalle oikeutta hallita kiinteistöä ja sulkea muut henkilöt tämän oikeuden ulkopuolelle.⁵⁴ Tässä yhteydessä voi myös mainita, että tuomioistuimen mielestä oikeussuhde, jolla oikeussubjektille annetaan oikeus hallita ja käyttää valtion merialuevyöhykkeellä sijaitsevaa mineraaliöljyjen varastointiin, valmistamiseen ja käsittelyyn käytettyä rannikkovarastoa, kuuluu käsitteen ”kiinteän omaisuuden vuokraus” alaan.⁵⁵

Välillisen verotuksen alalla voidaan mainita myös pääoman hankinnasta kannettavista välillisistä veroista annettu direktiivi (apporttidirektiivi),⁵⁶ jonka 12 artiklassa oikeutetaan jäsenvaltiot direktiivin muista säännöksistä poiketen kantamaan ”veroa omaisuuden luovutuksista, mukaan lukien kiinteistöjen rekisteröinnistä kannettavat verot sijoitettaessa jäsenvaltioiden alueella sijaitsevaa kiinteää omaisuutta tai muuta liikeomaisuutta apporttina voittoa tavoittelevaan yhteisöön, yhteenliittymään tai oikeushenkilöön”. Säännöksen tulkinta on ollut esillä yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytännössä, mutta itse kiinteän omaisuuden käsitettä ei havaitakseni ole tässä yhteydessä jouduttu määrittelemään.⁵⁷

Lopuksi

On korostettava, että edellä oleva esitys ei ole kattava selvitys kiinteään omaisuuteen liittyvästä yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytännöstä. Menemättä yksityiskohtiin voidaan esimerkiksi muista aloista, joita koskevassa oikeuskäytännössä on jouduttu käsittelemään kiinteään omaisuuteen jollakin tavalla liittyviä kysymyksiä, mainita maatalouspolitiikka,⁵⁸ julkiset hankinnat,⁵⁹ ympäristöoikeus, maankäyttöoikeus mukaan lukien,⁶⁰ EU:n toimielinten virkamies-ten immunitetti⁶¹ sekä EU:n sanktiopolitiikka.⁶²

⁵³ Asia C-166/05, Heger, Kok. 2006, s. I-7749. Tällöin ei ollut kyse arvonlisäverodirektiivin 13 artiklan B kohdan b alakohdan vaan direktiivin 9 artiklan 2 kohdan a alakohdan tulkinnasta. Viimeksi mainitun säännöksen mukaan palvelujen suorituspaikka on ”kiinteään omaisuuteen liittyvien palvelujen osalta” omaisuuden sijaintipaikka. Kalastusoikeuksien siirtoa pidettiin palvelujen suorituksena.

⁵⁴ Asia C-451/06, Walderdorff, tuomio 6.12.2007. Ks. myös asia C-97/98, Jägerskiöld, Kok. 1999, s. I-7319, jossa oikeutta kalastukseen pidettiin EY:n perustamissopimuksen 28 ja 49 artikloiden valossa palveluna eikä tavarana.

⁵⁵ Asia C-174/06, Ministero delle Finanze (alav. 47).

⁵⁶ Neuvoston direktiivi 69/335/ETY (EYVL L 249, 3.10.1969, s. 25) myöhempine muutoksineen.

⁵⁷ Ks. asia C-42/96, Società Immobiliare SIF, Kok. 1997, s. I-7089; asia C-264/04, Badischer Weinkeller, Kok. 2006, s. I-5275.

⁵⁸ Yhdistetyt asiat C-9/97 ja C-118/97, Jokela ja Pitkäranta, Kok. 1998, s. I-6267; asia C-43/04, Stadt Sundern, Kok. 2005, s. I-4491.

⁵⁹ Ks. esim. Esa Hakkola: Hankintalainsäädäntö ja maankäyttösopimukset, Lakimies 2007 s. 723–745.

⁶⁰ Kuten jo edellä, alav. 17, todettiin, EY:n perustamissopimuksen 175 artiklan 2 kohdan valossa on selvää, että yhteisön ympäristöpolitiikka ulottuu myös ”kaavoitukseen” sekä ”maankäyttöön”. Ks. myös Kari Marttinen – Salla Saastamoinen – Jukka Similä: EU:n ympäristöoikeus ja Suomi s. 72, 102, 118, 180, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 1994 sekä esim. asia C-287/98, Linster, Kok. 2000, s. I-6917 (ympäristövaikutusten arviointi kiinteän omaisuuden pakkolunastuksen edellytyksenä).

⁶¹ Asia C-263/91, Kristoffersen, Kok. 1993, s. I-2755.

⁶² Asia C-117/06, Möllendorf, tuomio 11.10.2007 (koski YK:n turvallisuusneuvoston sanktiopäätökseen perustuvan neuvoston asetuksen tulkintaa; asetuksen katsottiin estävän kiinteän omaisuuden kaupan kirjaamisen Saksan kiinteistörekisteriin).

EU-lainsäädäntö ja yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytäntö eivät yleensä kohdistu kiinteistöoikeuden ydinalueisiin vaan kiinteää omaisuutta käsitellään tai sitä sivutaan niissä korkeintaan toissijaisena kysymyksenä tai pelkkänä tosiseikkana. Toisaalta erityisesti kuluttajansuojan, tuomioistuinten toimivallan sekä arvonalisäverodirektiivin yhteydessä on jouduttu ottamaan kantaa jopa kiinteän omaisuuden ja muiden esineoikeuksien käsitteiden määritelmiin. EU-oikeuden alan laajeneminen voi hyvinkin johtaa kiinteistöoikeudellisten kysymysten merkityksen korostumiseen entisestään. Esimerkkinä voidaan mainita edellä mainitut asuntoluototomarkkinoiden harmonisointitarvetta koskevat komission selvitykset.⁶³

Kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteillä voi olla mainitun sektorilainsäädännön tarpeista johtuvia erityispiirteitä, jotka vaikeuttavat esineoikeudelliseen käsitteistöön perustuvien yhtenäisten määritelmien vahvistamista. Esimerkiksi kuluttajansuojan ja tuomioistuinten toimivallan yhteydessä esiintyviä poikkeuksia pääsäännöistä on kyseisen lainsäädännön tavoitteiden valossa syytä tulkita suppeasti.⁶⁴ Toisaalta aika voi olla kypsä EU:n lainsäädännössä ja yhteisöjen oikeuskäytännössä esiintyvien määritelmien ja rajausten yleiskartoitukseen. Sektorilainsäädännönkin tulkinnassa voi olla hyödyllistä ottaa huomioon sekä jäsenvaltioiden oikeusjärjestelmissä käytetty esineoikeudellinen käsitteistö että EU:n muun sektorilainsäädännön puitteissa esille tulleita ongelmia ja määritelmiä. Yhteisöjen tuomioistuin on eräässä asiassa lausunut, että tuomioistuimen toimivallasta ja tuomioiden täytäntöönpanosta tehdyssä Brysselin yleissopimuksessa olevaa kiinteän omaisuuden vuokraa koskevaa erityissäännöstä on tulkittava ottamalla huomioon kuluttajansuojan yhteydessä omaksuttu kiinteän omaisuuden vuokrauksen suppea tulkinta.⁶⁵

*

Leena Kartio on merkittävällä tavalla osallistunut Suomen esineoikeuden kehittämiseen ja kirjastamiseen. Hänen elämäntyöstään on lisääntyvässä määrin apua myös EU-oikeuden soveltamisessa.

⁶³ Ks. edellä alav. 18.

⁶⁴ Kuluttajansuojan osalta ks. esim. asia C-481/99, Heiningen (alav. 30), 31 kohta ("vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kuluttajansuojaa koskeviin yhteisön oikeuden sääntöihin kohdistuvia poikkeuksia on tulkittava suppeasti") ja tuomioistuinten toimivallan osalta esim. asia C-518/99, Gaillard (alav. 40), 14 kohta ("yhteisöjen tuomioistuin on todennut toistuvasti, että koska Brysselin yleissopimuksen 16 artikla on poikkeus 2 artiklan 1 kappaleessa määrätystä yleisestä toimivaltasäännöstä, sitä ei pidä tulkita laajemmin kuin sen tavoitteen takia on välttämätöntä").

⁶⁵ Asia C-73/04, Klein (alav. 41), 21 ja 22 kohta. Tuomiossa viitattiin asiassa C-423/97, Travel Vac (alav. 28) omaksuttuun kotimyyntidirektiivin (ks. edellä alav. 27) kiinteistön vuokraamista koskevan poikkeuksen tulkintaan.