

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

Jarno Tepora

Vallintarajoituksista ja niiden kirjaamisesta MK 12:5:n nojalla

Lähtökohtia

Vallintarajoituksilla tarkoitetaan maakaassa (MK; 12.4.1995/549) kiinteistönomistajan oikeudellisen määräysvallan (kompetenssivallan) rajoituksia luovuttaa kiinteistö taikka perustaa siihen kohdistuvia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia. Nämä määräysvallan rajoitukset voivat johtua lakiin tai testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta taikka omistajan saantoon liittyvästä ehdosta, joka on tyypiltään negatiivinen ehtomääräys.

Vallintarajoitusten julkistamisesta kirjaamisella säädetään MK 12:5:ssä. Lainkohdan mukaan kirjaamisviranomaisen on lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä taikka muutoin pyynnöstä tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkintä vallintarajoituksesta, jos hakijan oikeutta luovuttaa kiinteistö taikka perustaa siihen kohdistuvia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia rajoittaa (a) lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus tai (b) hakijan saantoon liittyvä ehto. Vallintarajoituksen merkitsemisellä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin pyritään saattamaan vallintarajoitus julkiseksi ja näin lisäämään rekisterin julkista luotettavuutta sivullisia kohtaan. Toisin sanoen oikeuspoliittisena maksiminaan on, että sivullinen saa mahdollisimman todellisen kuvan kiinteistönomistajan oikeudellisen määräysvallan rajoituksista lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin vallintarajoitusmerkintöjen perusteella.

Toisaalta maakaaren sääntelyssä pyritään vahvasti puuttumaan vallintarajoitusten sitovuuteen. MK 2:11:ssa on lueteltu kielletyt eli sitomattomat (pätemättömät) ehdot kiinteistön kaupassa. Sitomattomuus on voimassa sekä sopimuspuoliin että sivullisiin nähden. Niinpä MK 2:11.1:n 2 kohdan mukaan kiinteistön kaupassa ei ole sitova ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka määrätä muutoin näihin verrattavalla tavalla kiinteistöstä. Samat sitovuusrajoitukset koskevat soveltuvien osin myös MK 4:1 ja 2:n mukaan kiinteistön vaihtoa ja lahjaa sekä MK 4:3:n nojalla kiinteistön luovutusta osaketta tai muuta osuutta vastaan, sopimusta määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta taikka kiinteistön omistusoikeuden luovuttamista muulla näihin verrattavalla oikeustoimella.

Lähtökohtaisesta ehdottomasta ostajan oikeudellisen määräämisvallan rajoittamisen kiellosta on poikettu parissa tapauksessa. MK 2:11.2:n mukaan kiinteistön kaupassa voidaan sitovasti sopia ehdosta, jonka mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä

(a) rakentamattomana edelleen tai (b) korkeammalla kuin määrättyllä kauppahinnalla. Samat poikkeukset koskevat myös kiinteistön vaihtoa, lahjaa ja muita luovutussaantoja (MK 4:1-3).

Vallintarajoitusten kieltö kiinteistön luovutussaannoissa on siten *pääsääntö*. Säännön oikeuspoliittisena tavoitteena on pyrkimys suojata omistuksen ja vaihdannan vapautta sekä turvata kiinteistöjen omistussuhteiden selvyys ja vakaus. Nämä asiat ovat koko maakaarta koskevia kantavia tavoitteita. Toisin sanoen suhtaudutaan kielteisesti rajoituksiin, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti sekä maankäyttöön että kiinteistöjen vaihdantaan. Niinpä jolla on omistusoikeus kiinteistöön, sillä tulee olla omistusoikeuteen normaalisti kuuluva määräysvalta.

Maakaaren 2 luvun 11 §:n mukaisessa vallintarajoitusten sääntelyssä on menty huomattavasti pitemmälle kuin oikeustila oli ennen maakaaren antamista. Luovutuskieltoja ja muita ostajan oikeudellista määräämisvaltaa rajoittavia ehtoja pidettiin aiemmassa sopimus- ja lainkäytössä *sallittuina inter partes*. Oikeuskäytännössä katsottiin kuitenkin, ettei tällainen ehto yleensä sitonut sivullista, jollei tämä hyväksynyt sitä. Ehto ei siten estänyt ostajaa myymästä kiinteistöä tehokkaalla tavalla sivulliselle, mutta seurauksena myynnistä voi olla, että alkuperäinen myyjä on oikeutettu vahingonkorvaukseen sopimuskumppaniltaan tämän sopimusrikkomuksen vuoksi. Vastikkeettomien saantojen osalta aikaisemmin on sopimusperäisiä vallintarajoituksia pidetty sitovina myös sivullisia kohtaan.¹

Pääsäännöstä tehdyt poikkeukset MK 2:11.2:ssa on säännelty silmällä pitäen ennen kaikkea kuntien ja muiden julkisyhteisöjen tonttien ja muun rakennusmaan luovuttamista ostajille siten, että ostajat sitoutuvat rakentamaan kaupan kohteen tai jos kauppa on tehty tavallista edullisemmalla hinnalla, etteivät ostajat pääse keinottelemaan kiinteistön hinnalla edelleen myynnissä. Toisin sanoen perusteltu yleinen (yhteiskunnallinen) intressi on rajoittaa ostajan oikeudellista määräämisvaltaa edullisesti myydyin maan keinottelun estämiseksi.

Tehtävänasettelu

Edellä suoritettu lyhyt kartoitus vallintarajoitusten sääntelyyn maakaareissa jo riittää osoittamaan, kuinka lainsäätäjällä on ollut erilaisia tavoitteita vallintarajoitusten suhteen: yhtäältä voimakkaasti rajoittaa vallintarajoitusten sitovuutta jo sopimussuhteessa, myös silloin, kun on kyse vastikkeettomaan luovutukseen liitetystä rajoitusehdosta ja toisaalta saattaa tiettyjen edellytysten vallitessa vallintarajoitus kirjauksella julkiseksi ja siten myös sivullista kohtaan sitovaksi. Maakaaren esitöiden mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on kuvata mahdollisimman täydellisesti kaikki ne seikat, jotka vaikuttavat kiinteistön omistajan oikeuteen määrätä kiinteistöstä.² Niinpä tulee arvioitavaksi näiden kahteen eri suuntaan vaikuttavan

¹ Nytemmin sopimusperusteiset luovutusrajoitukset eivät sido luovutuksensaajan ulosmittaus- ja konkurssivelkoja siinäkään tapauksessa, että ehdosta on sovittu irtaimen esineen vastikkeettoman luovutuksen yhteydessä. Ks. KonKL 5:3.1 ja UK 4:8 ja 19.1 5-kohta.

² Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, HE 120/1994 vp s. 75–76.

tavoitteen keskinäinen punninta ja painoarvo jäljempänä pyrittäessä ottamaan huomioon maakaaren sääntelylle asetetut kokonaistavoitteet.

Tässä artikkelissa on tarkoitus lähemmin selvittää *vallintarajoitusten sitovuutta seuraantokollisiossa ja kirjaamisen edellytyksiä* MK 12:5:n perusteella. Tarkastelussa joudutaan tällöin selvittämään, minkälaiset kiinteistöjä koskevat vallintarajoitukset ovat oikeusjärjestyksemme mukaan sallittuja, mitä (lähtökohtaista) sitovuussääntöä niihin sovelletaan seuraantokollisiossa sekä ovatko kaikki sallitut vallintarajoitukset kirjaamiskelpoisia MK 12:5:n nojalla.

Maakaaren 2 luvun 11 §:ssä on otettu kantaa vallintarajoitusten sitovuuteen (sallittavuuteen) kiinteistön kaupassa. Maakaaren 4 luvun viittaussäännösten perusteella MK 2:11:n vallintarajoitusten sitovuutta koskevat säännöt soveltuvat soveltuvin osin myös muihin kiinteistön luovutussääntöihin, eli MK 4:1:n mukaan kiinteistön vaihtoon, MK 4:2:n mukaan vastikkeettomaan luovutukseen (lahjaan) ja MK 4:3:ssa määriteltyihin muihin luovutustoimiin. Tämä tarkoittaa, että MK 2:11:n säännöksiä vallintarajoitusten sitovuudesta ei maakaaren mukaan sovelleta muihin kuin kiinteistön *luovutussääntöihin*.³ Niinpä esimerkiksi ositusopimuksessa, perinnönjakosopimuksessa tai saannon ulkopuolisessa luottosopimuksessa on voitu sopia kiinteistöä koskevasta vallintarajoituksesta, jonka sitovuudesta ei ole säädetty maakaarella. Toinen asia on, tulisiko ja voidaanko maakaaren luovutussääntöihin liittyviä vallintarajoituksia koskevia säännöksiä soveltaa muihin kiinteistöä koskeviin sääntöihin liittyviin vallintarajoituksiin analogian perusteella, koska sopimustyyppiltään ne ovat samanlaisia.

Toisaalta voidaan myös kysyä, onko tällainen vallintarajoitus kirjattavissa MK 12:5:n perusteella siinä tapauksessa, että katsotaan tällainen rajoitus sallituksi. Nimittäin MK 12:5 jättää vallintarajoitusten kirjaamiskelpoisuuden jossain määrin tulkinnanvaraiseksi sanamuotonsa johdosta, kun siinä säädetään lainhuudon ”hakijan saantoon liittyvästä ehdosta”. Saannoksi sanotaan Zittingin ja Rautialan mukaan ”oikeustoimia ja oikeustekoja, jotka yksin tai yhdessä muiden oikeustositseikkojen kanssa tuottavat omistusoikeuden”.⁴ Edelleen voidaan kysyä, mikä on vallintarajoituksen ja maakaarella säännellyn erityisen oikeuden suhde. Maakaarella erotetaan kirjaamiskelpoinen ja kirjaamiskelvoton erityinen oikeus, joita koskevat omat sivullissitovuussäännöt (MK 3:7 ja 8). Tällä sääntelyllä voi olla merkitystä arvioitaessa lähemmin yhtäältä vallintarajoitusten kirjaamiskelpoisuutta ja toisaalta sivullissitovuuden ratkaisumalleja.

Edellä esitetyn perusteella tässä kirjoituksessa selvitetään seuraavia asioita, joiden tarkastelu kytkeytyy toisiinsa:

- a) Minkälaiset kiinteistöjä koskevat vallintarajoitukset ovat oikeusjärjestyksemme mukaan sallittuja?
- b) Mitä sitovuussääntöä sallittuihin vallintarajoituksiin sovelletaan seuraantokollisiossa ja
- c) Ovatko kaikki sallitut vallintarajoitukset kirjaamiskelpoisia MK 12:5:n nojalla?

³ Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistön yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutukseen (MK 1:2).

⁴ Zitting – Rautiala: Esineoikeuden oppikirja s. 245, 5. tark. ja täyd.p., Helsinki: Suomen Lakimiesliiton kustannus 1982. – Serlachiuksen mukaan laillisiksi saannoiksi kutsutaan niitä lain tunnustamia tapoja, jotka luovat omistusoikeuden. Serlachius: Sakrätt s. 66, Helsingfors: Söderström 1899.

Kiinteistöjä koskevat sallitut vallintarajoitukset

Kuten jo edellä todettiin, maakaassa on säännelty kiinteistöjen luovutussaan-tojen osalta val-lintarajoitusten sitovuudesta. MK 2:11 koskee kiinteistöjen kauppia. Lainkohdan mukaan *vallintarajoitusten kielto* eli sitomattomuus jo sopimussuhteessa on *pääsääntö*, josta on tehty vain edellä käsitelty pari poikkeusta. MK 4:1 ja 2:n perusteella vallintarajoituksia koskeva kiel-to koskee soveltuvien osin myös kiinteistön vaihtoja ja lahjoja. MK 4:3:n mukaan vallintarajoi-tusten sitovuutta koskeva MK 2:11.1:n säännös soveltuu myös MK 4:3:ssa mainittuihin muihin luovutustoimiin. Esimerkkeinä viimeksi mainitussa lainkohdassa on lueteltu kiinteistön luo-vuttaminen apporttina yhtiöön osaketta, osakkuutta tai muuta sellaista vastaan sekä määrä-osin omistetun kiinteistön jakamista sopimuksella yhteisomistajien kesken.

Lisäksi MK 4:3:n viittaussäännöksessä on ilmaisu ”taikka kiinteistön omistusoikeuden luo-vuttamista muulla näihin verrattavalla oikeustoimella”. Tällä ilmaisulla tarkoitetaan, kun ote-taan huomioon MK 4:3:n sisältö ja sijoittelu maakaassa, kiinteistön luovutussaan-toja.

MK 1:1:ssä kiinteistön saannot on maakaaren järjestelmässä jaettu luovutussaan-toihin ja muihin kuin luovutukseen perustuviin saantoihin. Viimeksi mainittuja ovat esimerkiksi perin-töön, testamenttiin, ositukseen ja lunastukseen perustuvat kiinteistöjen saannot. Näistä sääde-tään erikseen. Tämä tarkoittaa sitä, että MK 2 luvun 11 §:n säännökset vallintarajoitusten sito-mattomuudesta koskevat vain kiinteistöjen luovutussaan-toja. Muiden kuin luovutussaan-tojen osalta vallintarajoitusten sitovuus on siten lailla sääntelemättä. Tämä sääntelemättömyys kos-kee myös tilanteita, joissa vallintarajoituksesta on sovittu muussa kuin saannon yhteydessä ku-ten esimerkiksi luottosopimusta tai rakennusurakkasopimusta tehtäessä.

Lailla sääntelemättömien vallintarajoitusten sitovuutta sopimussuhteessa on arvioitava *yleisten sopimusoikeudellisten* periaatteiden pohjalta. Varallisuus-oikeudessa *sopimusvapaus* on vallitseva yleinen pääsääntö. Maakaari ei tässä suhteessa ole tuonut muutosta. Myös maakaa-ren osalta tunnustetaan lähtökohtaisesti sopimusvapaus maakaaren 2 luvun 9.1 §:ssä.⁵ Niinpä MK 2:11 on ymmärrettävä sopimusvapautta *rajoittavaksi säännöksi*, jonka soveltamisala on tätä taustaa vasten arvioitava suppeasti. Säännöksen laajentava tulkinta tai analogiatulkinta MK 2 luvun 11 §:n soveltamisalan ulkopuolelle edellyttää huomattavan painavia argumentteja, jotka oikeuttaisivat muutoksen aiemmin vallinneeseen käytäntöön. Tämä tarkoittaa sitä, että MK 2:11:n säännöstä ei tule soveltaa sen paremmin suoraan laventavasti kuin analogisesti val-lintarajoituksiin, joista on sovittu muiden kuin luovutussaan-tojen yhteydessä tai kokonaan saannosta erillisinä ehtoina. Erityisesti viimeksi mainituissa tapauksissa negatiivisen ehtomää-räyksen funktio usein poikkeaa luovutussaan-ton yhteydessä liitetystä rajoitusehdosta, mikä puoltaa lisäargumenttina vallintarajoituksen sallittavuuden.⁶

⁵ Ks. HE 120/1994 vp s. 44–45.

⁶ Ks. Tammi-Salminen: Sopimus, kompetenssi ja kolmas s. 186–187, Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys 2001.

Yllä sanottu merkitsee sitä, että muiden kuin kiinteistön luovutussaantojen yhteydessä sovitettu kiinteistöä koskeva vallintarajoitus (kompetenssirajoitus) on *sitova inter partes*. Sama sääntö koskee tapauksia, joissa vallintarajoituksesta on sovittu täysin saannosta erillään. Toisin sanoen maakaaren sääntely ei tuonut muutosta muiden saantojen osalta vallintarajoitusten sallittavuuteen. Oikeustila tältä osin on siten sama kuin ennen maakaaren voimaantuloa. Tosin myös sinänsä sallitun vallintarajoituksen (ehdon) osalta on otettava huomioon, mitä säädetään kohtuuttoman ehdon sovittelusta varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä.⁷ Yleinen sovittelusäännös koskee yhtä hyvin kiinteistön luovutussaantojen kuin muiden saantojen yhteydessä ja saantojen ulkopuolella sovittuja vallintarajoituksia.

Esimerkiksi kun avioeron jälkeen toimitetaan ositus ja laaditaan ositussopimus, jonka mukaan omistava osapuoli luovuttaa tasinkona toiselle kiinteistön ja tähän sopimukseen otetaan kiinteistöä koskeva luovutuskielto (vallintarajoitus), on ositussopimuksessa kyse MK 1:1:n mukaisesti muusta kuin kiinteistöä koskevasta luovutussaannosta, jos lähdetään lainsäädännössä vallitsevasta käsityksestä, että ositus rinnastetaan yhdeksi perhe- ja jäämistöoikeudelliseksi saannoksi (esim. MK 1:1, PK 23:9).⁸ Tällainen vallintarajoitus olisi sallittu, ja rajoitus sitoo sopimuspuolia. Toisaalta ositussaannon luonteesta ei ole korkeimman oikeuden vakiintunutta käytäntöä, eikä oikeuskirjallisuudessa ole otettu selvää kantaa asiaan.⁹ Lohi on oikeuskirjallisuudessa todennut, että lainsäätäjältä on jäänyt havaitsematta, että osituksessa tapahtuu puolisoitten kesken pääosin samanlainen omistajanvaihdos kuin tyypillisessä luovutuksessa. Hänen mukaansa osituksessa tapahtuva omistajanvaihdos olisikin mahdollista rinnastaa muutostapahtumana tavalliseen luovutustoimen aikaan saamaan subjektinvaihdokseen.¹⁰ Niinpä jos ositus jäsennetään luovutussaannoksi, siihen tulisi sovellettavaksi MK 2:11:n säännökset. Sallittuja olisivat vain MK 2:11.2:n mukaiset vallintarajoitukset.

Kun päädytään siihen, että muiden kuin luovutussaantojen osalta kiinteistöä koskeva vallintarajoitus on *inter partes* sitova, joudutaan kysymään, onko tällainen vallintarajoitus kirjattavissa MK 12:5:n nojalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vallintarajoituksen kirjaamiskelpoisuudella / kirjaamiskelvottomuudella on puolestaan merkitystä, kun selvitetään sallitun vallintarajoitusta koskevan ehdon sivullissitovuuskysymystä; ts. tuleeko vallintarajoitukseen soveltaa (lähtökohtaista) sitovuus- vai sitomattomuussääntöä ja voidaanko niistä poiketa ja millä edellytyksillä.

Tiivistäen voidaan todeta, että *oikeustoimiperusteisia* sallittuja, *inter partes* sitovia kiinteistöä koskevia vallintarajoituksia ovat:

⁷ Yleisen sovittelusäännöksen soveltamiseen on viitattu MK 2:11.4:ssä.

⁸ Lohi: Ositus, tasinko ja sivullissuoja s. 437 ja 135, Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys 2004.

⁹ Lohi 2004 s. 437.

¹⁰ Lohi 2004 s. 35.

(1) MK 2:11.2:n mukaan ehto, jonka mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Ehto on oltava kauppakirjassa ollakseen sitova, ja ehto on voimassa enintään 5 vuotta.

(2) Negatiivinen ehtomääräys, joka on liitetty muuhun kuin MK 1:1:n mukaiseen kiinteistön luovutusaantoon, esim. perintöön, testamenttiin, ositukseen, jos tätä ei jäsennetä luovutussaanoksi, tai lunastukseen.

(3) Vallintarajoituksesta on sovittu muussa kuin saannon yhteydessä, esim. luotto- tai rakennusurakkasopimuksessa.

Vallintarajoitukseen sovellettavasta sivullissitovuuskysymyksestä

Ennen kuin siirrytään tarkastelemaan sallittujen vallintarajoitusten kirjaamisedellytyksiä MK 12:5:n nojalla, luodaan alustava katsaus tällaisen vallintarajoituksen sivullissitovuuskysymykseen. Tässä vaiheessa tuodaan esille *vaihtoehtoiset ratkaisusäännöt*.

Ennen vuoden 1995 maakaaren voimaantuloa oikeuskäytännössä kiinteistön omistajan kompetenssinrajoituksesta voitiin sopia luovutussaanon ja muun saannon yhteydessä osapuolia sitovasti. Oikeuskäytännössä lähdettiin kuitenkin siitä, ettei tällainen ehto sitonut sivullista, jollei tämä hyväksynyt sitä. Niinpä jos kiinteistön omistaja esimerkiksi rikkoi luovutuskieltoa ja myi kiinteistön, niin kiinteistön omistajanvaihdos jäi pysyväksi. Sitä vastoin luovutaja syyllistyi sopimusrikkomukseen, josta hän oli vahingonkorvausvastuussa alkuperäisen sopimuksen sopimuskumppanille. Vallintarajoituksen sivullissitovuuden puuttumista voitiin tuolloin perustella lähinnä kiinteistöjen omistussuhteiden *selkeyttä* ja *pysyvyyttä* koskevilla näkökohdilla.

Vuonna 1997 voimaantulleessa maakaaressa vallintarajoitusten sitovuuteen kiinteistön luovutussaannoissa omaksuttiin selkeä kielteinen kanta jo sopimussuhteessa lukuun ottamatta MK 2:11.2:ssa mainittuja poikkeustapauksia. Kielteistä kantaa perusteltiin nyt lähinnä kiinteistön *käytön* ja *vaihdannan edistämiseksi*.

MK 2:11.2:ssa todetaan nimenomaisesti, missä tapauksissa osapuolet saavat sopia ehdosta; ts. mitkä ehdot ovat kiinteistön kaupassa *sallittuja*. Edelleen lainkohdassa säädetään, ettei tällainen ehto ole *sitova*, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Ehdon sitovuudella tässä lainkohdassa tarkoitetaan vain sitovuutta *inter partes*. Sitä vastoin lainkohdassa tai sen esitöissä ei tarkastella suoranaisesti ehdon sivullissitovuutta. Tosin lainkohdan esitöissä todetaan tällä kohdin, että vallintarajoitus kirjataan lainhuudatuksen yhteydessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämä merkitsee sitä, että lainkohdan sallimat ehdot ovat MK 12:5:n nojalla kirjaamiskelpoisia. Tällä ominaisuudella sinänsä on yleensä merkitystä, kun jäljempänä tarkastellaan sallitun ehdon sivullissitovuuden ratkaisuvaihtoehtoja systemaattisesta näkökulmasta.

MK 2:11.2:ssa tarkoitettu vallintarajoitus merkitsee sopimusperusteista negatiivista ehtomääräystä kiinteistön omistajalle. Oikeuskirjallisuudessa on käyty keskustelua siitä, voidaanko sanotunlainen oikeustoimiperusteinen vallintarajoitus (kompetenssinrajoitus) jäsentää maa-

kaaressa säännellyksi erityiseksi oikeudeksi. Maakaassa ei ole määritelty yhtä erityisen oikeuden käsitettä, vaan tosiasiallisesti maakaassa tunnustetaan useita rinnakkaisia sisällöltään erilaisia erityisiä oikeuksia, mikä jossain määrin vaikeuttaa puhumista maakaaren hyväksymästä erityisestä oikeudesta ja nimenomaan, mitä sivullissitovuussääntöä erilaisiin erityisiin oikeuksiin sovelletaan.¹¹ Mikäli vallintarajoitus hyväksytään erityiseksi oikeudeksi, niin tällä on oikeudellista merkitystä arvioitaessa sivullissitovuuskysymyksen ratkaisemisen kannalta relevantteja maakaaren kollisionratkaisunormeja MK 3:7 ja MK 3:8.

Erityisellä oikeudella perinteisessä merkityksessä maakaassa tarkoitetaan *oikeustoimin perustettuja sivullisen rajoitettuja ja positiivisia oikeuksia*, joiden sisältö *oikeuttaa käyttämään toisen omistamaa kiinteistöä* tai aluetta ja jotka tässä suhteessa rajoittavat omistajan oikeuksia. Käyttäminen pitää sisällään myös oikeuden irrottaa ainesosia. Sivullisella on siten suoraan toisen kiinteistöön kohdistuva rajoitettu oikeus. Erityisen oikeuden käsitteen ymmärtämistä edellä kuvatulla perinteisellä tavalla tukee osaltaan MK 10:2:n säännös, jonka mukaan erityisenä oikeutena pidetään oikeutta ”käyttää toisen omistamaa kiinteistöä”. Erityisen oikeuden käyttö supistaa näin kiinteistön omistajan oikeutta. MK 10:2:n yleistä perusteluvoimaa erityisen oikeuden käsitteen ulottuvuuden osalta heikentää, että normi näyttäisi koskevan vain *kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia*, joista säädetään MK 14 luvun 1 §:ssä.

MK 14:1:ssä on tyhjentävästi lueteltu *kirjattavat* perinteisellä tavalla ymmärretyt erityiset oikeudet.¹² Näitä ovat sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuvat toisen omistamaa kiinteistöä koskevat vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus sekä oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus. MK 14:1 kattaa erityiset oikeudet perinteisessä merkityksessä. Ne tunnettiin jo ennen vuoden 1995 maakaaren sääntelyä.

Maakaaren 3 ja 14 luvussa tunnustetaan myös muita erityisiä oikeuksia kuin MK 14:1:n mukaan kirjattavat oikeudet (käyttö- ja irrottamisoikeudet). Ensinnäkin on mainittava MK 14 luvun 3-5 §:ssä tarkoitettut tilanteet.¹³ Nämä ovat maakaaren tuomia uutuuksia, jotka ovat kirjaamiskelpoisia, mutta siitä huolimatta niiden sivullissitovuuskysymyksiä ei säännellä MK 3:7:n mukaan vaan MK 3:8:n säännöksen puitteissa. Viimeksi mainittu säännös koskee erityisiä oikeuksia, joita ei voida kirjata MK 14:1:n mukaan tai joita ei voida kirjata lainkaan. Tämä on perinteisen systematiikan kannalta vähemmän tyydyttävä ratkaisu. Toisaalta jos nämä uudet MK 14:3-5:ssä tarkoitettut tilanteet ymmärretään omaksi erityisryhmäkseen, niin silloin se helpottaa systematiikan ennustettavuutta sivullissitovuuskysymyksessä. Toisin sanoen erityisen oikeuden kirjaamiskelpoisuudesta/-kelvottomuudesta voidaan yksin tai yhdessä muiden seikkojen kanssa tehdä päätelmiä oikeuteen sovellettavasta (lähtökohtaisesta) sivullissitovuussäännöstä.

¹¹ Erityisen oikeuden käsitteestä maakaassa ks. mm. Tepora: Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä s. 228–230 teoksessa Tepora (toim.): Kirjoituksia varallisuus-oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä, Helsinki: Forum Iuris 2000 ja Jokela – Kartio – Ojanen: Maakaari s. 202, 234 ja 338, 3. uud.p., Helsinki: Talentum 2004.

¹² MK 14:1:n tulkinnassa ja soveltamisessa ilmenee erityisesti *kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate*.

¹³ Näitä ovat sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta, rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus sekä ainesosien ja tarpeiston määritys.

MK 3:8:n säännöksessä, jossa säädetään kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden pysyvyydestä (= kollisionratkaisunormi), säädetään erityisestä oikeudesta, joka voi olla mikä tahansa oikeustoimin perustettu inter partes sitova kiinteistöön kohdistuva toisen oikeus, joka ei ole MK 14:1:n mukaan kirjattava oikeus. MK 3:8:ssa ei sen sijaan ole asetettu erityisen oikeuden sisällölle mitään vaatimuksia verrattuna esimerkiksi MK 14:1:een. Tämä on ymmärrettävää, kun MK 3:8 on (puhdas) kollisionratkaisunormi, jossa ei säännellä lainkaan lainkohdassa tarkoitetun erityisen oikeuden substanssia. Lainkohdassa otetaan kantaa erityisen oikeuden perustamiseen, sen kohdentumiseen ja kirjaamiskelpoisuuteen rajoitetussa merkityksessä. Niinpä tätä erityistä oikeutta ei voida kirjata MK 14:1:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien taapaan. Toisaalta MK 3:8:n säännös ei myöskään anna oikeutta vapaasti muodostaa erityisen oikeuden käsitettä. Lainkohdassa tarkoitetun erityisen oikeuden tulee olla (a) oikeustoimin perustettu ja (b) kohdistua toisen kiinteistöön.

Oikeuskirjallisuudessa on suositeltu tarkasteltaessa MK 3:8:n mukaista muun kuin MK 14:1:ssä tarkoitetun erityisen oikeuden käsitettä, että myös kompetenssinrajoitusehtoihin perustuva oikeus eli negatiivisiin ehtomääräyksiin perustuva oikeus voisi olla MK 3:8:ssa tarkoitettu erityinen oikeus. MK 3:8:n soveltumisen kannalta keskeinen kysymys tällöin on, koskeeko negatiiviseen ehtomääräykseen perustuva oikeus toisen omistamaa kiinteistöä vai perustaa se vain kiinteistönomistajalle henkilökohtaisen veloitteen tietynlaiseen käyttäytymiseen: kiinteistönomistaja ei saa luovuttaa/pantata kiinteistöään kolmannelle.¹⁴ Jälkimmäisessä tapauksessa kiinteistönomistajaa koskeva kielto jäsenettäisiin sopimusperusteiseksi vallintarajoitukseksi, joka ei olisi MK 3:8:ssa tarkoitettu erityinen oikeus, kun taas ensimmäinen vaihtoehto voidaan selittää MK 3:8:n mukaiseksi erityiseksi oikeudeksi.

Yllä mainittua kysymystä on tarkasteltu oikeuskirjallisuudessa silmällä pitäen tilannetta, jossa saannon ulkopuolisessa luottosopimuksessa on sovittu negatiivisesta ehtomääräyksestä (kompetenssinrajoituksesta) luotonantajan ja luotonsaajan välillä.¹⁵ Tutkimuksessa on esitetty, että toisen kiinteistöön kohdistuvalla erityisellä oikeudella voidaan MK 3:8:ssa tarkoittaa myös esimerkiksi luotonantajan sopimusperusteiseen kompetenssinrajoitukseen perustuvaa oikeutta luotonsaajan kiinteistöön.¹⁶ Kyse on yllä kuvatun perinteisen erityisen oikeuden käsitteen ulkopuolelle jäävästä erityisestä oikeudesta. Kun sopimusperusteinen vallintarajoitus hyväksytään MK 3:8:ssa tarkoitetuksi erityiseksi oikeudeksi, seuraa tästä, että tällainen erityinen oikeus sitoo oikeuden kohteena olevan kiinteistön *luovutuksensaajaa* (ostajaa) hänen tietoisuutensa perusteella MK 3:8:n mukaan. Sanotunlainen tulkinta tekee näin mahdolliseksi sen, että sivullisseuraajan *tietoisuus* vallintarajoituksesta toimii sitovuusperusteena, kun vallintarajoitus selitetään MK 3:8:n mukaiseksi erityiseksi oikeudeksi.

¹⁴ Vertaa kiinteistönkaupan esisopimusta, joka velvoittaa toisen osapuolen tekemään lopullisen kaupan tietystä kiinteistöstä. Kiinteistönkaupan esisopimus jäsenetään veltoiteoikeudelliseksi sopimukseksi, jonka välittömänä kohteena ei ole kiinteistö, vaan sopimuspuolen veloitautuminen kiinteistönkaupan tekemiseen. Ks. MK 2:7.3.

¹⁵ Ks. Tammi-Salminen 2001 s. 188–213, erit. s. 204–207.

¹⁶ Tammi-Salminen 2001 s. 207 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 208–209. Vrt. Tepora – Kartio – Koulu – Wirlander: Kiinteistön käyttö ja luovutus s. 68–69, 4. uud.p. Helsinki: Kauppaari 2002.

Mikäli vallintarajoitusta ei katsota MK 3:8:n mukaiseksi erityiseksi oikeudeksi, joudutaan kysymään, voidaanko MK 3:8:ssa säädettyä kollisionratkaisunormia pitää *ilmaisuna yleisestä säännöstä* ratkaista kiinteään omaisuuteen kohdistuvien kirjaamiskelvottomien oikeuksien ja rajoitusten sitovuutta kiinteistön seuraantokollisioissa.¹⁷ MK 3:8:n säännös voidaan nimittäin perustellusti nähdä yleisenä ilmauksena maakaaressa omaksutusta *kunniallisen ja rehellisen vaihdannan edistämisestä* kiinteistöoikeudessamme.¹⁸ Niinpä jos kiinteistön luovutuksensaaja tietää de facto sivullisen erityisestä oikeudesta kiinteistöön tai kiinteistöä koskevasta vallintarajoituksesta, niin on luontevaa, että molemmissa tapauksissa lopputulos on sama, eli erityinen oikeus / vallintarajoitus sitoo sivullisseuraajaa jo tämän tietoisuuden nojalla.

Ennen kuin siirrytään tarkastelemaan vallintarajoituksen kirjaamiskelpoisuutta MK 12:5:n nojalla, on syytä lyhyesti todeta, kuinka oikeuskirjallisuudessamme perinteisesti kollisionratkaisuperiaatteet on jäsennetty yksilöllisesti määriteltyjä kohteita koskevassa kollisiossa seuraavasti: joko (1) lähtökohtana on *sitovuussääntö* (aikaprioriteetti), josta voidaan poiketa, jos sekundus ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää ao. seikasta; sekunduksella on selonotto ja samalla myös selonottomahdollisuus ao. seikan suhteen; ts. vilpitiön mieli katkaisee sitovuuden eli tapahtuu ekstinktio sekunduksen hyväksi tai (2) lähtökohtana on *sitomattomuussääntö*, josta voidaan poiketa, jos sekunduksella on oikea tieto ao. seikasta; sekunduksella ei ole tässä tapauksessa selonottoa eikä myöskään selonottomahdollisuutta ao. seikan suhteen; ts. tieto toimii sitovuusperusteena.

Kummatkin säännöt – sitovuussääntö ja sitomattomuussääntö – ovat *lähtökohtasääntöjä* kollision ratkaisemiseksi. Näistä säännöistä voidaan poiketa, toisessa sekunduksen vilpittömän mielen nojalla ja toisessa sekunduksen tietoisuuden perusteella. Kollisionratkaisussa lopputulos voi olla sama, on lähtökohtasääntönä sitten aikaprioriteetti (= sitovuussääntö) tai sitomattomuussääntö. Systemaattisista syistä on kuitenkin perusteltua tehdä mainittu erottelu, koska tämän erottelun taustalla on käytännön kannalta ensiarvoisen suuri merkitys. Vain jaottelun ensiksi mainitussa tapauksessa lähdetään siitä, että sekundukselta vaaditaan selonoton täyttämistä, jotta voidaan sanoa hänen olleen vilpittömässä mielessä. Vaatimus selonotosta puolestaan edellyttää, että oikeusjärjestyksessä on luotu selonoton täyttämiseksi ylipäänsä mahdollisuus kuten kirjaus tai hallinta.¹⁹

Jos vallintarajoitus on *kirjaamiskelpoinen* MK 12:5:n nojalla, niin tämä tarkoittaa sitä, että vallintarajoitus on kirjattavissa ja saatettavissa näin sivullisseuraajan tietoon. Sivullisseuraajalla on myös mahdollisuus omatoimisesti selvittää vallintarajoituksen olemassaolo ja täyttää selonottovaatimus. Kollisionratkaisujärjestelmän systematiikan kannalta tällaisessa tapauksessa on luontevaa asettaa vallintarajoituksen suhteen lähtökohtasäännöksi sitovuussääntö.²⁰ Vallin-

¹⁷ Velkojankollisiossa velkojan tietoisuudelle ei voida antaa samanlaista oikeudellista relevanssia sitovuusperusteena.

¹⁸ Tammi-Salminen on katsonut, että kiinteistöoikeudessamme on voimassa yleinen periaate, jonka mukaan sekunduksen tietoisuudella on merkitystä primuksen oikeuden sitovuusperusteena. Tammi-Salminen 2001 s. 210.

¹⁹ Tepora: Virallisen vastaväittäjän lausunto Eva Tammi-Salmisen väitöstutkimuksesta s. 949–950, Lakimies 2001 s. 937–953.

²⁰ Lähtökohdaksi ei ole asetettu kuitenkaan sitovuussääntöä MK 14:3–5:ssä tarkoitetuissa tapauksissa, vaikka kirjaus on mahdollinen ja siten sivullinen saisi tiedon po. seikasta kirjauksen nojalla.

tarajoitus sitoo lähtökohtaisesti erityisseuraajaa, mutta sivullisseuraajan vilpittön mieli katkaisee rajoituksen sitovuuden. Tässä tapauksessa vallintarajoituksen suhteen sivullisseuraaja saa välitöntä vilpittömän mielen suoja MK 13:4.3:n säännöksen nojalla.²¹ Lainkohdan esitöissä todetaan, että jos vallintarajoitusta ei ole merkitty rekisteriin, voi kiinteistön luovutuksensaaja tai panttivelkoja saada välitöntä vilpittömän mielen suoja.²² Vallintarajoituksen kirjaus merkitsee sitä, että sivullisseuraaja ei voi olla enää vilpittömässä mielessä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon ja näin estävän vilpittömän mielen saannin (MK 7:3).

Jos vallintarajoitus *ei ole kirjaamiskelpoinen* MK 12:5:n nojalla, niin se sulkee pois sen mahdollisuuden, että vallintarajoitukseen voitaisiin soveltaa lähtökohtaista sitovuussääntöä, koska tällöin ei ole olemassa järjestelmää, jolla luodaan edellytykset sivullisseuraajan selonoton täyttämiseksi. Tässä tapauksessa jäljelle jää kaksi ratkaisuvaihtoehtoa: joko vallintarajoitukseen sovelletaan lähtökohtaista sitomattomuussääntöä, josta voidaan poiketa sivullisseuraajan tietoisuuden perusteella tai vallintarajoitukseen sovelletaan sitomattomuussääntöä niin, että vallintarajoitus voi käydä erityisseuraajaa sitovaksi vain sillä perusteella, että tämä hyväksyy sen itseään sitovaksi. Hyväksyminen voi tapahtua myös konkludenttisesti eli olosuhteista voidaan päätellä erityisseuraajan hyväksyneen.²³ Tällöin on kyse näytön esittämisestä ja sen arvioinnista. Onkin todettava, että voi olla ylipäänsä vaikeata erottaa yksittäistapauksessa, onko kysymys sivullisseuraajan konkludenttisesti hyväksymisestä vai tietoisuudesta. Näiden välillä kyse on enää aste-erosta.

Edellä suoritettujen tarkastelujen perusteella voidaan alustavasti todeta, että sallittu vallintarajoitus, joka sitoo osapuolia, sitoo myös siitä tietoista kiinteistön luovutuksensaajaa MK 3:8:n perusteella silloin, kun vallintarajoitus selitetään MK 3:8:n mukaiseksi erityiseksi oikeudeksi. Vastaavaan tulokseen päädytään myös siinä tapauksessa, että MK 3:8:ssa säädetyn kollisionratkaisunormin tulkitaan ilmentävän ainakin kiinteistön vaihdannassa noudatettavaa yleistä sääntöä ratkaista seuraantokollisiot silloin, kun luovutuksen kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuu kirjaamiskelvoton toisen erityinen oikeus tai kiinteistöä koskeva vallintarajoitus.

Siinä tapauksessa, että oikeustoimiperusteista kiinteistöä koskevaa vallintarajoitusta ei katsottaisi MK 3:8:n mukaiseksi erityiseksi oikeudeksi eikä sanotunlaiseen vallintarajoitukseen katsottaisi soveltuvaksi MK 3:8:sta ilmenevä kollisionratkaisuperiaate yleisenä sääntönä, vallintarajoitus ei sitoisi sivullisseuraajaa muutoin kuin sillä perusteella, että sivullisseuraaja hyväksyy sen itseään sitovaksi. Tämä ratkaisusääntö vastaa varhemmassa ennen vuoden 1995 maakaaren voimaantuloa oikeuskäytännössä vallinnutta kantaa.

Maakaaren mukanaan tuoma säädösympäristön muutos merkitsee kuitenkin sellaista laajempaa syvämuutosta kunniallisen ja rehellisen vaihdannan edistämiseksi ja suojaamiseksi, että on vahvoja perusteita asettaa kysymyksenalaiseksi tämän vanhan kollisionratkaisusäännön soveltuminen nykyaikaiseen kiinteistön vaihdantaan yksinomaisena kategorisena sääntönä.

²¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 82.

²² HE 120/1994 vp s. 90–91.

²³ Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002. s. 69.

On esitettävissä yleisesti järkeviä argumentteja sen puolesta, että seuraantokollisioissa sivullisen tiedolle kiinteistöä koskevista oikeuksista ja rajoituksista sitovuusperusteena tulisi antaa oikeudellista relevanssia.²⁴ Niinpä vaikka vallintarajoitus ei voi velvoittaa kolmatta, se voi vaikuttaa kolmannen asemaan ainakin niin, että tämä saattaa olla velvollinen kunnioittamaan sitä, jos hän on rajoituksesta tietoinen. Rehellisestä ja kunniallisesta vaihdannasta ei voitane puhua, jos suojataan sivullisseuraajaa, joka on välinpitämätön vallintarajoituksella suojatusta edusta. On myös huomattava, että konkludenttisesta hyväksymisestä on vain vähäinen astero siirtynyt tietoon sitovuusperusteena.

Yllä suoritettun tarkastelun jälkeen siirrytään tutkimaan MK 12:5:n säännöksen pohjalta salitun eli sopijapuolta sitovan vallintarajoituksen kirjaamisen edellytyksiä.

Kirjaamiskelpoisesta vallintarajoituksesta MK 12:5:n mukaan

Seuraavassa kiinnitetään huomiota siihen, mitä edellytyksiä maakaaressa on asetettu vallintarajoitukselle, jotta tällainen rajoitus on ylipäänsä merkittävässä MK 12:5:n perusteella kiinteistöä koskevaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.²⁵ Tutkimuksen kohteena on MK 12:5:n säännöksen sanamuoto, lainkohtaa koskevat esityöt, oikeuskäytäntö ja oikeuskirjallisuus.

Vallintarajoituksen merkitsemistä koskeva MK 12 luvun 5 § kuuluu seuraavasti:

”Jos lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus taikka hakijan saantoon liittyvä ehto rajoittaa hakijan oikeutta luovuttaa kiinteistö taikka perustaa siihen kohdistuvia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia, vallintarajoituksesta on lainhuudatusasiain ratkaisun yhteydessä taikka muutoin pyynnöstä tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.”

Lainkohdassa erotetaan kaksi erityyppistä tilannetta, jossa rajoitetaan lainhuudon hakijan (kiinteistönomistajan) oikeutta luovuttaa kiinteistö taikka perustaa siihen kohdistuvia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia. Näitä ovat: (1) lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus tai (2) hakijan saantoon liittyvä ehto. Tässä kirjoituksessa erityisen kiinnostuksen kohteena on viimeksi mainittu tyyppitilanne, koska lain sanamuodon mukaan vallintarajoituksen kirjaamiskelpoisuus näyttäisi varsin laajalta, mutta onko se sitä.

(1) *Lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus.* Vallintarajoituksen merkitsemistä koskevaa lainkohtaa perustellaan hallituksen esityksessä ennen muuta turvaamalla lesken lakiin perustuvaa käyttöoikeutta samoin kuin testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta niin, että nämä omistajan vallintarajoitukset merkitään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sa-

²⁴ Ks. yleisesti vaihdannan intressistä ja sopimusperusteisten luovutuskieltojen oikeusvaikutuksista Tammi-Salmi:nen: Luovuttajan tahto, vaihdannan intressit ja sopimusperusteisten luovutuskieltojen oikeusvaikutukset s. 453–479, teoksessa Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullissuhteita, Juhlakirja Jarno Tepora 60 vuotta, Helsinki: Edita 2007.

²⁵ Huolimatta siitä, että MK 12:5 sanamuotonsa puolesta näyttäisi koskevan vain lainhuudatusta ja kiinteää omaisuutta, niin on perusteltua lähteä siitä, että vallintarajoitus voitaisiin kirjata myös MK 14:2:ssa tarkoitetun kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden kohdalle. Ks. myös Niemi: Maakaaren järjestelmä II s. 399, Helsinki: WSOY 2004.

malla kun omistajalle myönnetään lainhuuto kiinteään omaisuuteen.²⁶ Ennen vuoden 1995 maakaaren sääntelyä järjestelmä lähti päinvastaiselta kannalta, eli lesken tai muun käyttöoikeudenhaltijan asemaa suojattiin sillä, ettei omistajan eikä käyttöoikeuden haltijan asemaa kirjattu. MK 12:5:n mukainen kirjaus antaa nyt paremman kuvan tosiasiallisesta tilanteesta.

Lesken lakiin perustuvalla oikeudella tarkoitetaan perintökaaren 3 luvun 1a §:ssä säädettyä oikeutta pitää hallinnassaan yhteisenä kotina käytettyä asuntoa. Testamenttiin perustuvalla käyttöoikeudella tarkoitetaan perintökaaren 12 luvun mukaista käyttöoikeutta; ts. testamentissa on jollekin määrätty käyttöoikeus testamentin tekijän jäämistöön tai siihen kuuluvaan omaisuuteen muun henkilön saadessa siihen omistusoikeuden testamentin tekijän kuollessa tai myöhemmin (PK 12:2). PK 12:6:n mukaan omistaja ei saa käyttöoikeuden haltijan suostumuksetta luovuttaa tai pantata oikeuden kohteena olevaa omaisuutta eikä siitä muullakaan tavalla määrätä. Näissä tapauksissa lesken lakiin perustuvaa käyttöoikeutta samoin kuin testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta suojataan omistajan vallintarajoituksella MK 12:5:n nojalla.

PK 12:6.2:n mukaan jos omistaja on suostumuksetta tai luvatta määrännyt omaisuudesta, on toimenpide pätemätön käyttöoikeuden haltijaa kohtaan. Näin siinäkin tapauksessa, ettei omistajan vallintarajoitusta olisi kirjattu.²⁷ Kun tässä tapauksessa testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta voidaan suojata omistajan vallintarajoituksen kirjauksella, niin kiinteistön sivullisseuraajan saantosuojaan voidaan maakaaren järjestelmän systematiikan kannalta soveltaa MK 13:4.3:n säännöstä eli tapaukseen sovelletaan *lähtökohtaista sitovuussääntöä*, josta poiketaan saajan vilpittömän mielen perusteella. Sivullisseuraajan välittömän vilpittömän mielen saantosuojaan saanti edellyttää, että perillinen on saanut virheellisesti lainhuudon itselleen ilman että vallintarajoitusta olisi kirjattu rekisteriin, eikä sivullisseuraaja ole tiennyt eikä hänen ole pitänyt tietää vallintarajoituksesta oikeustoimen tehdessään.

Toisaalta testamentilla on mahdollista perustaa myös erityisiä oikeuksia, jotka ovat kirjaimiskelpoisia MK 14:1:n perusteella. Niinpä on mahdollista, että testamentilla perustetaan käyttöoikeus tiettyyn omaisuuteen, joka kirjataan erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tällaisen testamentilla perustetun käyttöoikeuden sitovuus kiinteistön ostajaa kohtaan ratkeaa MK 3:7:n nojalla.²⁸ On syytä tähdentää, että erityisen oikeuden kirjaaminen on huomattavasti pidemmälle menevä ratkaisu kuin vallintarajoituksen merkitseminen rekisteriin. Vallintarajoituksen merkitsemisen oikeusvaikutukset rajoittuvat ennen muuta siihen, että ne estävät sivullisseuraajaa vetoamasta välittömään vilpittömään mieleensä. Erityisen oikeuden ja vallintarajoituksen kirjausten oikeusvaikutusten erilaisuuden vuoksi ei ole siten samantekevää, kummasta kirjauksesta on kysymys.

²⁶ HE 120/1994 vp s. 87–88.

²⁷ Aarnio – Kangas: Suomen jäämistöoikeus II s. 383–384, 3.uud.p., Helsinki: Kauppakaari Oyj 2000 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 207. Ennen vuoden 1995 maakaaren sääntelyä testamenttiin perustuva PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus oli voimassa kolmanteen nähden kirjaamatta eikä käyttöoikeudenhaltija edes voinut kirjata oikeuttaan. Ks. Aarnio – Kangas: Avioliitto, perintö ja testamentti s. 244–245, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 1994.

²⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 207.

Vallintarajoituksen kirjaaminen on mahdollista tehdä joko lainhuutoa koskevan hakemuksen yhteydessä tai siitä erillisenä, itsenäisenä ratkaisuna. Lainhuudon hakemisen yhteydessä kirjaamisviranomaisen on selvitettävä omasta aloitteestaan, mikäli vallintarajoitus tai sen peruste käy ilmi lainhuudatusasiakirjoista, ja tehtävä tarvittaessa merkintä rekisteriin. Esitöiden mukaan vallintarajoitus voidaan merkitä myös myöhemmin oikeudenhaltijan toimesta.²⁹ Toisaalta jos oikeus on riidaton, niin omistajan vallintarajoituksen kirjaamista voitaneen hakea välittömästi perittävän kuoleman jälkeen.³⁰ Esimerkiksi kun eloonjääneellä leskellä on suoraan lain nojalla oikeus hallita jäämistöä jakamattomana PK 3:1a:n mukaan, niin voi olla lesken edun mukaista saada omistajan vallintarajoitus välittömästi kirjattua odottamatta lainhuudon hakemista.

Edellä tarkastellut lesken lakiin perustuvan käyttöoikeuden ja testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden kirjaus vallintarajoituksena MK 12:5:n nojalla on selkeyttänyt käyttöoikeuden haltijan asemaa aikaisemmasta oikeustilasta. Lain esitöissä on katsottu, että yllä kuvattu käyttöoikeus on käytännössä tavallisin saantoon liittyvä vallintarajoitus.³¹ Saantona on tällöin perintö/perinnönjako tai testamentti.

(2) *Hakijan saantoon liittyvä ehto.* Toisen ryhmän kirjaamiskelpoisia vallintarajoitustapauksia muodostavat lainhuudon hakijan saantoon liittyvät ehdot. Nämä tapaukset näyttäisivät muodostavan ensin mainitusta tyyppitilanteesta poikkeavan laajan ryhmän. MK 12 luvun 5 §:n sanamuodon mukaan rajoituksena on vain, että vallintarajoitusta koskevan ehdon tulee liittyä *saantoon*. Tämä tarkoittaisi paitsi kiinteistön luovutussaantoja myös muita saantoja kuten perintöä, testamenttia, ositusta tai lunastusta. Osituksella tarkoitetaan sellaista saantoa, jossa kiinteistö siirtyy toiselle tasinkona. Erikseen voidaan kysyä, onko perinnönjakosopimus tässä yhteydessä katsottava lain tarkoittamaksi saannoksi.³² Lainkohdan sanamuodon mukaan normaalin soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät negatiiviset ehtomääräykset (kompetenssinrajoitukset), joista ei ole sovittu saannon yhteydessä, vaan esimerkiksi luottosopimuksessa, rakennusurakkasopimuksessa tai yhteisomistajien yhteisomistussuhdetta koskevassa sopimuksessa.³³

Lainkohdan sanamuodon mukaista laajaa soveltamisalaa on syytä tarkastella lähemmin esitöiden valossa; ts. mihin seikkoihin esitöissä on kiinnitetty huomiota saannon yhteydessä. Esitöissä saantoon liittyvien ehtojen osalta tarkastellaan yhtäältä testamenttiin liittyviä moninaisia ehtoja, jotka rajoittavat kiinteistön käyttöä ja toisaalta kiinteistön kaupassa ja muussa luovutuksessa omistajan vallintaa rajoittavia ehtoja. Kiinteistön luovutussaantojen yhteydessä

²⁹ HE 120/1994 vp s. 88.

³⁰ Aarnio – Kangas 2000 s. 690.

³¹ HE 120/1994 vp s. 88.

³² Serlachius on katsonut, että avio-oikeus ja perintöosan siirto jakamattomasta kuolinpesästä eivät ole laillisia saantoja. Perinnönjako käsittää vain olemassa olevan oikeuden määrittämisen. Serlachius: Sakrätt s. 124, 2. upplagan, Helsingfors: Söderström 1912 ja Serlachius: Sakrätt s. 130, 3. upplagan Helsingfors: Söderström 1916. Kysymys on siitä, miten jäsennetään omistusoikeuden vaihdoksen tapahtuvan perinnössä.

³³ Toinen asia on, onko tällainen kirjauksen ulkopuolelle jääminen tarkoituksenmukaista. Oikeuspoliittisesti voidaan esittää argumentteja sen puolesta, että kirjaus pitäisi sallia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jotta se antaisi oikean kuvan kiinteistön omistajan rajoituksista. Se edellyttäisi lain muutosta. – Ks. lähemmin Tammi-Salminen 2001 s. 331–332.

sovitut vallintarajoitukset ovat yleensä kiellettyjä, kuten aikaisemmin on todettu. Poikkeuksena sallitaan ehdot, joilla rajoitetaan ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö rakentamattomana edelleen taikka määrättyä suuremmasta kauppahinnasta sekä ehdot, jotka perustuvat johonkin erityislakiin. Vain sitova ehto saadaan kirjata vallintarajoituksena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.³⁴

Sitovuudella lainkohdan esitöissä tässä kohdin tarkoitetaan sitovuutta inter partes samalla tavalla kuin edellä on todettu kysymyksestä MK 2:11:n osalta. MK 2:11.2:n mukaan kirjattava oikeus ei kirjaamattomana sido sivullisseuraajaa, joka ei tiennyt ja jonka ei pitänyt tietää siitä oikeustoimen tehdessään. Sitovuus kolmanteen seuraantotilanteessa saadaan aikaan kirjaamalla (rekisteröimällä) ehto vallintarajoituksena julkiseen rekisteriin niin, ettei sivullinen voi olla enää vilpittömässä mielessä vallintarajoituksen suhteen.

Saatetaan tiivistetysti todeta, että lainsäädäntövaiheessa lain esitöissä *saantoon* liittyvien ehtojen kohdalla on kiinnitetty huomiota (i) testamenttiin liitettäviin moninaisiin ehtoihin, (ii) kiinteistön luovutussaantojen yhteydessä MK 2:11.2:n mukaisiin sallittuihin ehtoihin ja (iii) ehtoihin, jotka perustuvat johonkin erityislakiin. Kaikissa näissä tapauksissa edellytetään, jotta ehto saadaan kirjata vallintarajoituksena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, että ehto on sitova inter partes.

Erityislaista ei esitöissä mainita esimerkkejä, mutta tällaisia luovutusrajoituksia on muun muassa aravalainsäädännössä ja hautausoimilaissa.³⁵

Näihin esitöissä esitettyihin perusteluihin nähden MK 12:5:n lakitekstin ilmaisu, jonka mukaan rekisteriin merkitään ”hakijan saantoon liittyvä ehto”, jolla kiinteistön omistajan kompetenssia on rajoitettu, näyttäisi huomattavan väljältä. Tällaisia saantoja ovat paitsi testamenttisaannot myös esimerkiksi ositus- ja perinnönjakosaannot sekä lunastussaannot. Maakaaren kommentaariteoksessa ei myöskään yksiselitteisesti ole rajattu saantoon liittyviä kirjaamiskelpoisia vallintarajoituksia, kunhan ehto rajoittaa lainhuudon hakijan kompetenssia.³⁶ Toisaalta kommentaariteoksessa muina saantoina pidetään lähinnä testamenttia ja lain esitöissä mainittuja tilanteita, jotka puoltaisivat mahdollisesti rajoitetumpaa säännöksen soveltamista. Niinpä tutkimalla yhtäältä MK 12:5:n säännöstä ja toisaalta sen esitöitä, voidaan todeta, että saantoon liittyvien vallintarajoitusten kirjaamiskelpoisuus on *osin tulkinnanvaraista*.

Oikeuskäytäntöä MK 12:5:n mukaisesta vallintarajoituksen kirjaamisesta on toistaiseksi vielä vähän. Tässä yhteydessä voidaan mainita Itä-Suomen HO:n ratkaisu 18.6.1998, S 98/151, joka on lainvoimainen ja jossa on jouduttu ottamaan kantaa eräisiin esillä olleisiin kysymyksiin.³⁷

³⁴ HE 120/1994 vp s. 88.

³⁵ Ks. lähemmin Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 280–281.

³⁶ Jokela – Kartio – Ojanen, mt. s. 280. Teoksessa todetaan nimenomaisesti, että myös ”muut saantoon liittyvät vallintarajoitukset merkitään rekisteriin”. Ks. myös Linna: Luovutuskieltojen ja -rajoitusten vaikutus ulosotossa ja konkurssissa s. 819 av. 58, Defensor Legis 2007. Hän katsoo, että MK 12:5 soveltuisi myös muuhun kuin maakaaressa tarkoitettulla luovutussaannolla saatuun kiinteistöön.

³⁷ Oikeustapausta on kommentoinut Tuomisto: Vallintarajoituksista ja niiden kirjaamisesta uuden maakaaren mukaan s. 17–21, Oikeustieto 6/1998.

IHO 18.6.1998, S 98/151: A, B, C ja D hakivat kullekin lainhuutoa yhteen neljäsosaan kahdesta tilasta, jotka he olivat saaneet 3.5.1976 kuolleen E:n jälkeen 22.9.1997 toimituksessa perinnönjaossa.

Perinnönjakokirjassa hakijat olivat sopineet muun muassa, että kukaan heistä ei voinut luovuttaa osuuttaan tiloista ulkopuoliselle tai vaatia osuutensa erottamista ilman muiden suostumusta. Samaten hakijat olivat sopineet, ettei kukaan osakkaista voinut pantata osuuttaan velkojen vakuudeksi ilman muiden suostumusta.

A, B, C ja D pyysivät, että edellä kerrotut luovutus- ja panttausrajoitukset merkittäisiin lainhuutoasian ratkaisemisen yhteydessä MK 12:5:n mukaisesti vallintarajoituksina lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Käräjäoikeus hylkäsi hakemuksen. Se perusteli ratkaisuaan MK 2:11.1:n 2 ja 4 kohdilla.

Hovioikeus hylkäsi A:n, B:n, C:n ja D:n valituksen. Hovioikeus perusteli hylkäämispäätöstä muun muassa seuraavasti:

Käräjäoikeuden päätöksessä mainittu MK 4:3:n säännös koskee luovutussaantoja, eikä se sovellu valittajien saantoon. Valittajien perinnönjaon yhteydessä keskenään sopimia luovutus- ja panttausrajoituksia ei siten käräjäoikeuden mainitsemilla perusteilla ole pidettävä pätemättöminä.

Jotta pyyntöön vallintarajoitusten merkitsemisestä rekisteriin voitaisiin suostua, rajoitusten on kuitenkin oltava sitovia myös ulkopuolisiin tahoihin kuten esimerkiksi velkojiin. Valittajien tapauksessa ei näin ollut. Perinnönjaossa, jossa he olivat sopineet kiinteistön murto-osaisesta omistuksesta, ei ollut tapahtunut uutta saantoa. Näin ollen valittajien perinnönjaon yhteydessä keskenään sopimat ehdot eivät ole sellaisia sitovia ehtoja, jotka voitaisiin MK 12:5:n nojalla merkitä vallintarajoituksina lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Hovioikeus katsoi perustellusti, että perinnönjaossa oleva rajoitusehto on sitova inter partes. Ehtoon ei sovelleta MK 4:3:n säännöstä. Tämän vuoksi hovioikeus joutui ottamaan kantaa rajoitusehdon kirjaamiskelpoisuuteen MK 12:5:n nojalla. Hovioikeus ei pitänyt rajoitusehtoa kirjaamiskelpoisena kahdesta syystä.

Ensinnäkin hovioikeus katsoi, että vallintarajoitus voidaan MK 12:5:n mukaan kirjata vain, jos kyseinen rajoitus on – ilmeisesti kirjaamattakin – sivullisia kuten kiinteistön omistajan velkojia sitova. Pyydetty vallintarajoitukset eivät täyttäneet tätä vaatimusta. Vallintarajoitusten kirjaamiskelpoisuutta ei kuitenkaan MK 12:5:ssä tai muualla laissa ole kytketty rajoitusten sivullissitovuuteen. Myöskään esitöistä ei saada tukea tällaiselle vaatimukselle. Voidaan myös perustellusti todeta, ettei edes MK 2:11.2:n mukaan sallittu ja 12:5:n mukaan kirjaamiskelpoinen vallintarajoitus täyttäisi vaatimusta sivullissitovuudesta kiinteistön omistajan velkojia kohtaan.³⁸ Hovioikeuden sivullissitovuutta koskeva argumentti ei siten ole kestävä hylkäysperuste.

Toisena perusteena kirjaamishakemuksen hylkäämiselle hovioikeus viittasi perusteluissa siihen, että hakijoiden saanto perustui perintöön eikä perinnönjaossa ollut tapahtunut uutta saantoa. Jää tulkinnanvaraiseksi, mitä hovioikeus tällä perusteella pyrkii sanomaan. Hovioikeus lienee katsonut, että vallintarajoitusten ei ole katsottu perustuvan MK 12:5:ssä edellytetyllä

³⁸ Ks. myös Tammi-Salminen 2001 s. 187 ja 194, erit. av. 36.

tavalla ”saantoon liittyvään ehtoon”. Tapauksessa kiinteistöjen omistusoikeudesta on viime kädessä määrätty perinnönjakosopimuksessa, joka on saantokirja ja johon rajoitusehdot on liitetty. Perinnönjaossa kukin perillinen saa esinekohtaisen jako-osuuden, ja huudatusvelvollisuus alkaa vasta lainvoimaisesta perinnönjaosta (MK 11:2). Rajoitusehto liittyy tässä tapauksessa kieltämättä saantoon, vaikka ei hovioikeuden tarkoittamalla tavalla perintösaantoon. Hovioikeus on aivan ilmeisesti halunnut tällä kohdin rajata kirjattavia saantoon liittyviä vallintarajoituksia, mutta perustelut eivät yksinään sellaisenaan vakuuta.

On esitettävissä kaksi erilaista jäsennystapaa: (i) perintö siirtyy perillisille kokonaisuudessaan ja välittömästi kuolinhetkellä, ja jaossa osakkuusoikeus vain yksilöityy saaduiksi esineiksi eikä perinnönjako olisi saanto³⁹ ja (ii) periytyminen on monivaiheinen tapahtumasarja; ensimmäisessä vaiheessa kuolema käynnistää saantotapahtuman ja osoittaa, kuka on oikeudenomistaja; perinnönjaossa kukin osakas saa jako-osuutensa, jolloin hänestä tulee omistaja saamiinsa objekteihin nähden.⁴⁰ Tässä jälkimmäisessä selitystavassa perinnönjako olisi saanto MK 12:5:n tarkoittamassa mielessä.

Vahvoina ja keskeisinä argumentteina sen puolesta, että MK 12:5:n säännöstä on syytä tulkita *suppeasti* saantoon liittyvien vallintarajoitusten suhteen ja joilla olisi voitu perustella edellä käsiteltäviä hovioikeuden kirjaamiseen kielteistä lopputulosta, ovat (1) MK 12:5:n säännöstä koskevat esityöt, jotka tosiasiallisesti rajaavat kirjaamiskelpoisten vallintarajoitusten piiriä, ja (2) maakaaressa asetetut yleiset oikeuspoliittiset tavoitteet edistää ja suojata kunniallista ja rehellistä vaihdantaa säätämällä maakaaressa kirjaamiskelpoisiksi ainoastaan käytännössä merkittävät toisen kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja kiinteistön omistajan määräämisvallan rajoitukset.

(1) Kuten jo aikaisemmin todettiin, MK 12:5:n esitöistä ei saada tukea sille tulkinnalle, jonka mukaan lakia säädettäessä olisi haluttu mahdollistaa kaikkien muihin saantoihin kuin luovutustoimiin liittyvien, inter partes sitovien vallintarajoitusten kirjaaminen.⁴¹ Päinvastoin voitaisiin lainkohdan esitöiden perusteella hyväksyä *rajoittava tulkintasuositus*, vaikka se on vähemmän tyydyttävä sen vuoksi, että itse lakitekstiä lukemalla vastausta ei löydy; ts. voidaan esittää vakava vasta-argumentti, että tällöin tapahtuisi lain tulkintaa esitöiden perustelujen nojalla. Toisaalta aivan ilmeisesti olisi edellytetty lainvalmisteluvaiheessa laajempaa oikeuspoliittista keskustelua, jos maakaaressa olisi tietoisesti avattu mahdollisuus kirjata kaikki muihin kuin luovutussaantoihin liittyvät rajoitukset, joilla on rajoitettu kiinteistönomistajan kompetenssia.

(2) Maakaaren esitöissä on varsin vahvasti lähdetty siitä, että kaikki käytännössä merkittävät toisen kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet, kuten maanvuokraoikeus, eläkeoikeus ja maa-ainesten irrottamisoikeudet, voidaan kirjata.⁴² Sanotut oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia

³⁹ Zitting – Rautiala 1982 s. 229 ja Niemi: Maakaaren järjestelmä I s. 31, Helsinki: WSOY 2002.

⁴⁰ Aarnio – Kangas: Suomen jäämistöoikeus I, lakimääräinen perintöoikeus s. 14–20, 4. uud.p. Helsinki: Kauppakaari Oyj 1999.

⁴¹ Vrt. kuitenkin Maakaaritoimikunnan mietintö (KM 1989:53) s. 185–186.

⁴² HE 120/1994 vp s. 31.

MK 14:1:n mukaan. Kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien tai omistajan määräämisvaltaan vaikuttavien seikkojen kirjaaminen ei esitöiden mukaan kuitenkaan ole rekisterinpidon kannalta *tarkoituksenmukaista*. Toisin sanoen esitöissä on korostettu tarveharkinnan merkitystä kirjaamiskelpoisten oikeuksien piiriin kuuluvista oikeuksista säädettäessä.⁴³ Esimerkiksi sopimukset, joilla rajoitetaan kiinteistön omistajan määräämisvaltaa, on haluttu esitöissä edelleen pitää MK 14 luvun mukaisen kirjaamisjärjestelmän ulkopuolella.⁴⁴ Toisin sanoen ne eivät ole kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia.

Kuten jo aikaisemmin todettiin, on kuitenkin mahdollista jäsentää kiinteistön omistajan vallintarajoitus MK 3:8:n mukaiseksi erityiseksi oikeudeksi, joka ei siis olisi kirjattavissa MK 14:1:n mukaisesti. Tällainen erityinen oikeus, kun ei ole myöskään kysymys MK 14:3-5:ssä tarkoitetuista tapauksista, ei ole ylipäänsä erityisenä oikeutena kirjattavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämä näkökohta osaltaan ei myöskään puolla MK 12:5:n nojalla kaikkiin muihin kuin luovutussaantoon liittyvien ehtojen (kollisionsrajoitusten) kirjaamista rekisteriin.

Kaiken kaikkiaan yleiset maakaassa asetetut tavoitteet toisen kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien / rajoitusten merkittävydestä käytännössä ovat aivan ilmeisesti tarkoitettu koskemaan myös muihin kuin luovutussaantoihin liittyviä vallintarajoituksia. Kun tämä otetaan huomioon, on ilmeisen vaikeata perustella, miksi kaikki muihin saantoihin kuin luovutukseen liittyvät vallintarajoitukset olisi MK 12:5:ssä asetettu ratkaisevasti eri asemaan.⁴⁵

Nämä yllä mainitut seikat yhdessä puoltavat sitä, että saantoon liittyvän vallintarajoituksen kirjaamista koskevaa MK 12:5:n säännöstä on perusteltua tulkita suppeasti. Tältä pohjalta lähdetessä MK 12:5:n mukainen kirjaus on tehtävä, jos kyseessä on: (i) MK 2:11.2:n mukaan sallittu luovutusrajoitus; (ii) testamenttiin perustuva vallintarajoitus; ja (iii) erityislainsäädäntöön perustuva vallintarajoitus. Muissa tapauksissa saantoon liittyvän vallintarajoituksen kirjaaminen MK 12:5:n nojalla on edellä esitetyn tulkintasuosituksen mukaan vähintäänkin ongelmallista.

Yllä sanotusta seuraa, että MK 12:5:n mukaan edellä sanottuihin kirjaamiskelpoisiin sallittuihin vallintarajoituksiin sovelletaan *lähtökohtaista sitovuussääntöä* sivullisseuraajaa kohtaan *seuraantokollisiossa*. Niinpä sitovuussäännöstä voidaan poiketa sivullisseuraajan perustellun vilpittömän mielen perusteella, eli hän ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää vallintarajoituksesta, jota ei ollut (vielä) kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Saantoon liittyviin, sallittuihin vallintarajoituksiin, samoin kuin sallittuihin vallintarajoituksiin, jotka eivät liity saantoon ja joita ei voida kummassakaan tapauksessa kirjata maakaaren mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, sovelletaan *lähtökohtaista sitomattomuussääntöä seuraantokollisiossa*. Näissä tapauksissa on perusteltua lähteä siitä, että sivullisseuraajan tietoisuus vallintarajoituksesta oikeustoimen tekohetkellä toimii sitovuusperusteena joko suoraan MK 3:8:n nojalla tai tästä säännöstä ilmenevän periaatteen soveltamisen kautta.

⁴³ Tähän näkökohtaan on kiinnittänyt painokkaasti huomiota Tuomisto 1998 s. 21.

⁴⁴ HE 120/1994 vp s. 94.

⁴⁵ Tuomisto 1998 s. 21.