

Juhlajulkaisu
Juhani Wirilander
1935 – 30/11 – 2005

Toimituskunta

Jarno Tepora
Mikko Tulokas
Pekka Vihervuori

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys
Kasarmikatu 23 A 17
00130 Helsinki
p. (09) 6120 300
f. (09) 604 668
sly@lakimies.org
www.lakimies.org

© Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen kartat: Maanmittauslaitos
Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa
Juhani Wirilanderin valokuva s. 7 Foto-Jatta

ISSN 0356-7222
IBSN 915-855-248-7

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

Perintö ja maanvuokra

Johdanto

Tässä artikkelissa tarkoitus on analysoida sitä, mikä merkitys perittävän tekemillä maanvuokrajärjestelyillä on perillisen lakimääräisen perintöoikeuden suojan kannalta. Lähinnä kysymys on siitä, voiko perittävä ja missä laajuudessa maanvuokraa koskevalla sopimuksella tehokkaasti rajoittaa perillistä saamasta sitä oikeutta, joka hänelle perintökaaren mukaan kuuluisi. Perittävä voi ensinnäkin vuokrata omistamansa kiinteistön jollekin muulle kuin perillisasemassa olevalle henkilölle. Tämä tilanne vaikuttaa ongelmattomalta. Perilliset eivät voi saada parempaa asemaa kuin perittävällä oli, joten maanvuokrasopimus sitoo heitä ehtojensa mukaisesti. Kiinnostavammaksi tilanne muodostuu, jos perittävä vuokraa omistamansa kiinteistön yhdelle perillisistään ja sivuuttaa muut perilliset. Mikä tässä asetelmassa on vuokramiehen asema ja minkälaista oikeussuojaa sivuutetut perilliset voivat saada?

Maanvuokrasopimuksen enimmäiskesto on maanvuokralaissa rajoitettu ja sopimuksen oikeusvaikutukset lakkaavat ennemmin tai myöhemmin. Vuokra-aika on kuitenkin niin pitkä, että se on ”riittävä” vuokramiesperillisen kannalta ja ”liian pitkä” sivuutettujen perillisten näkökulmasta. Perittävältä kiinteistön vuokrannut perillinen saa vuokrasopimuksen nojalla hallita vuokrattua kiinteistöä koko elinaikansa. Se seikka, miten perittävälle kuuluneen kiinteistön omistusoikeuskysymys ratkeaa 99 vuoden kuluttua, voi olla miltei kokonaan vailla merkitystä maanvuokraoikeuden haltijan (tai haltijan seuraajan) kannalta.

Lakimääräinen perintöoikeus on periaatteessa tehokkaasti suojattu oikeus. Rintaperillisellä on oikeus saada lakiosana puolet lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaan tulevan perintöosan arvosta. Lakiosaa laskettaessa pesän varoihin on lisättävä perittävän antama ennakkoperintö, suosiolahja, testamenttiin rinnastuva lahja ja ylisuuret henkivakuutusmaksut. Näin määritetystä lakiosajäämistöstä osoitetaan lakiosana perilliselle hänen lakiosaansa vastaava osuus. Jos perittävä ei ole määrännyt omaisuudestaan testamentilla, lakiosaperillisellä on oikeus saada lakiosaansa jäämistöön kuuluvasta omaisuudesta.

Lakiosasuoja on suoja myös perittävän tekemää testamenttia ja lahjanlupausta vastaan. Testamentti on perillistä kohtaan tehoton siltä osin kuin se estää häntä saamasta lakiosaansa jäämistöstä tai rajoittaa hänen oikeuttaan määrätä lakiosana tulevasta omaisuudesta. Testa-

mentinsaaja voi kuitenkin aina maksaa lakiosan rahana.¹ Sen sijaan lahjanlupauksena annettua sitoumusta ei ole saatettava voimaan, sikäli kuin se loukkaisi perillisen lakiosaa, jos lahjanlupauksena annettu sitoumus oli täyttämättä perittävän kuollessa.² Mikäli perillinen ei voi saada lakiosaansa reaalisesta jäämistöstä, hänellä on oikeus vaatia lakiosan täydennystä laskennallisen lisäyksen saajalta. Tässä artikkelissa tarkastellaan sitä, voiko perittävältä kiinteistön vuokrannut rintaperillinen joutua suorittamaan muille perillisille lakiosan täydennystä sen vuoksi, että perittävän omistama kiinteistö jää vuokramiehen hallintaan lähes sadaksi vuodeksi.

Rintaperillisen ohella myös eloonjääneen puolison asema on tehokkaasti suojattu. Ensiksi kuollut puoliso ei voi tekemällään testamentilla sivuuttaa leskeä kokonaan jäämistöön kuuluvan omaisuuden hallinnasta. Leskellä on aina testamentista huolimatta oikeus hallita jäämistöä jakamattomana sitä osin kuin jäämistöön kuuluu puolisojen yhteisenä kotina käytetty tai muu eloonjääneen puolison kodiksi sopiva asunto, jollei kodiksi sopivaa asuntoa sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen. Lesken vähimmäissuoja on eräänlainen lesken lakiosa. Voiko lesken oikeuden tehdä tehottomaksi maanvuokrasopimuksella? Leskellä ei ole samanlaista suojattua asemaa perittävän eläessään tekemiä määräämistoimia vastaan kuin rintaperillisellä.

Jos perittävä kuolee jättämättä rintaperillistä, leski perii hänet. Ensiksi kuolleen puolison toissijaisten perillisten suoja on kuitenkin vahva. Ensiksi kuolleen puolison toissijaisilla perillisillä on oikeus saada puolet eloonjääneen puolison pesästä. Mikäli leski on eläessään antamalla lahjalla aiheuttanut omaisuutensa olennaisen vähentymisen, toissijaisilla perillisillä on oikeus saada vastiketta heidän pesäosuutensa vähentymisestä. Tietyin edellytyksin toissijaisilla perillisillä on oikeus jopa saada lahja tai sen arvo palautetuksi, jos lahjan saaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että lahjoitus loukkasi ensiksi kuolleen puolison perillisten oikeutta. Saavatko ensiksi kuolleen puolison toissijaiset perilliset erityissuojaa tilanteessa, jossa eloonjäänyt puoliso on tehnyt maanvuokrasopimuksen? Myös tähän kysymykseen otetaan kantaa tässä artikkelissa.

Perussäännöt ovat kuitenkin aivan selvät. Lakimääräisen perintöoikeuden suoja on suoja perittävän eläessään tekemiä vastikkeettomia luovutuksia vastaan sekä perittävän tekemää testamenttia vastaan. Toisaalta perillinen ei voi saada parempaa asemaa kuin perittävällä oli. Perittävä voi elinaikaisin toimin määrittää sen, mitä hänen reaaliseseen jäämistöönsä kuuluu. Perittävän kuolema ei vapauta perillistä vastaamasta perittävän sitoumuksista, ellei laissa ole toisin nimenomaisesti säädetty. Esimerkkinä tilanteesta, jossa perittävän antama sitoumus menettää merkityksensä, voidaan viitata lahjanlupauksen osittaiseen tai täydelliseen raukeamiseen perittävän kuollessa. Jos lahjanlupauksena annettua sitoumusta ei eloonjääneen puolison kuollessa ollut täytetty, sitä ei voida saattaa voimaan sikäli kuin se loukkasi ensiksi kuolleen perillisten oikeutta.

¹ Ks. lähemmin Kangas, Urpo, Lakiosa eilen, tänään ja huomenna. Defensor Legis 4/2004, s. 577 ss.

² Lahjanlupauksen väistymisestä lakiosan tieltä ks. Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo, Suomen jäämistöoikeus I. Helsinki 1999, s. 570. Rintaperillisen esinekohtainen oikeus lakiosaan on siis edelleen vahvempi kuin lahjanlupauksen saajan oikeus, jos nämä kaksi oikeutta ovat kollisiossa keskenään. Lahjanlupauksen saajalla ei ole vastaavanlaista oikeutta suorittaa lakiosaperilliselle rahassa tämän lakiosaa vastaavaa omaisuutta kuin testamentin saajalla.

Maanvuokrasopimus

Sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan, sovelletaan maanvuokralakia (29.4.1966/258). Kysymystä siitä, miten suuri vastikkeen tulee olla ollakseen riittävä ja siirtääkseen sopimuksen maanvuokralainsäädännön soveltamisalan piiriin, ei ole pohdittu. Maanvuokralain mukaan vuokramaksu on määrättävä rahana.³

Maanvuokralakiin ei sisälly nimenomaisia määräyksiä vastikkeettomasta käyttöoikeudesta. *Y. J. Hakulisen* mukaan ei ole kuitenkaan mitään estettä sille, että maanvuokrasopimus on vastikkeeton. Hänen mukaansa ”nimenomaisen lainsäädännön puuttumisesta huolimatta on sallittua antaa kiinteistön käyttöoikeus elinajaksi vastikkeettomalla sopimuksella”.⁴ Vastikkeeton käyttöoikeus voidaan antaa toistaiseksi tai muullakin tavoin määritetyksi määräajaksi kuin elinajaksi.⁵ Vastikkeettoman käyttöoikeuden enimmäiskesto on vastaavan vastikkeellisen vuokramuodon enimmäispituus.

Jos maanvuokrasopimus on vastikkeeton, sen oikeusvaikutuksia on arvioitava käyttöoikeuden lahjoitusta koskevien säännösten nojalla. Vastikkeettoman käyttöoikeuden luovuttaminen kiinteistöön tai alueeseen väistyy rintaperillisen lakiosaoikeuden, eloonjääneen puolison oikeuden ja toissijaisten perillisten oikeuden toteuttamisen tieltä.

Juhani Wirilanderin mukaan maanvuokralakia laadittaessa on ”pidetty silmällä maan vuokraamista asuntotarkoitukseen, maatalouden harjoittamista varten ja muihin tarkoituksiin”.⁶ Muilla tarkoituksilla ei ole tarkoitettu mahdollisuutta muissa laissa olevien velvoitteiden kiertämiseen. Siten kiinteistö voidaan maanvuokrasopimuksen estämättä ulosmitata kiinteistönomistajan velasta.⁷ Vuokrasopimuksen kohtalo jää riippumaan tällöin siitä, onko oikeus kirjatun maakaarella lähemmin säädettyin tavoin.⁸

Asuntotarkoitusta koskeva maanvuokrasopimus voi olla joko tontinvuokrasopimus tai muu asuntoalueen vuokrasopimus. Tontinvuokraoikeus on perinnöllinen ja siitä voidaan määrätä testamentilla. Jos sopimus koskee asuntoaluetta, vuokraoikeus on perinnöllinen ja sii-

³ Ks. Wirilander, Juhani, *Maanvuokraoikeus*. Toinen, uudistettu painos. Helsinki 1993, s. 80–92. Maanomistajalla ei ole positiivista velvollisuutta pyrkiä sellaiseen vuokran suuruuteen koskevaan ehtoon, joka varmistaa vuokratason säilymisen maanomistajan kannalta mahdollisimman käypänä koko pitkän vuokra-ajan. Sopimus nominaalivuokrasta on siten periaatteessa aina mahdollinen.

⁴ Hakulinen, Y. J., *Vuokraoikeus I*. Helsinki 1967, s. 47

⁵ Hakulinen, Y. J., emt. s. 56.

⁶ Wirilander, Juhani, *Maanvuokraoikeus*, s. 9.

⁷ Jos velallinen on siirtänyt kiinteistön omistusoikeuden esimerkiksi puolisolleen ja itse hallitsee kiinteistöä maanvuokrasopimuksen nojalla, kiinteistön omistusoikeus on mahdollista ulosmitata velallispuolison veloitusta. UL 4:9.4:n mukaan ”väite siitä, että omaisuus kuuluu sivulliselle, ei estä omaisuuden ulosmittaamista, jos havaitaan, että sivullisen asema perustuu sellaiseen varallisuus- tai muuhun järjestelyyn, jolle annettu oikeudellinen muoto ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta ottaen huomioon velallisen omistajan määräsvaltaan verrattava valta tai verrattavat toimet taikka hänen saamansa edut ja muut vastaavat seikat, ja selaista oikeudellista muotoa ilmeisesti käytetään ulosoton välttämiseksi tai omaisuuden pitämiseksi velkojien ulottumattomissa”.

⁸ Wirilander, Juhani, *Maanvuokraoikeus*, s. 185 ss.

tä voidaan määrätä testamentilla, mikäli vuokraoikeutta ei ole vuokratirjassa kielletty siirtämästä toiselle. Maatalouden harjoittamista varten maata voidaan vuokrata joko rakennetun viljelmän vuokrasopimuksella tai maatalousmaan vuokrasopimuksella. Rakennetun viljelmän vuokraoikeus on perinnöllinen ja siitä voidaan määrätä testamentilla, jos vuokraoikeus voidaan vuokranantajan luvatta siirtää toiselle. Muuhun kuin edellä mainittuihin erityistarkoituksiin maata voidaan vuokrata muuta maanvuokraa koskevalla sopimuksella. Jos muuta maanvuokraa koskeva sopimus voidaan vuokranantajan suostumuksesta siirtää toiselle, vuokraoikeus on perinnöllinen ja siitä voidaan määrätä testamentilla.

Pätevän vuokrasopimuksen solmiminen edellyttää vuokrauskompetenssia. Se on aina omistajalla. Tässä asemassa perittävä on silloinkin, kun hänellä on vuokrasopimusta solmitessa presumtiivinen rintaperillinen. Myös leskellä, joka on perinyt puolisonsa PK 3 luvun nojalla, on vuokrauskompetenssi. Leskeä on ainoastaan kielletty tekemästä testamenttia siitä, mikä on menevä toissijaisille perillisille. Sen sijaan leskeä ei ole kielletty tekemästä sellaistakaan vuokrasopimusta, jonka vuokramies on oikeutettu siirtämään kolmannelle.

Seuraavassa perintökaaren ja maanvuokralain välistä suhdetta testataan tapaus tapaukselta sellaisella maanvuokrasopimuksella, joka on siirrettävissä vuokranantajaa kuulematta eteenpäin. Vuokraoikeus on perinnöllinen ja vuokramies voi määrätä siitä siten myös testamentilla.

Lakiosaperillinen ja perittävän vuokramies

Kiinteistön omistajalla on oikeus vuokrata omistamansa kiinteistö, ja omistajalla on myös vapaa valita sopimuskumppaninsa. Tilanne, jossa omistaja solmii vuokrasopimuksen muun henkilön kuin perillisasemassa olevan kanssa, on helppo hahmottaa oikeudellisesti päteväksi vuokranantajan ja vuokramiehen välisessä suhteessa. Vuokranantajan kuolemakaan ei vaikeuta tilanteen arviointia. Vuokranantajan perilliset eivät voi saada parempaa asemaa kuin vuokranantajalla itsellään oli. Vuokrasopimus sitoo ehtojensa mukaisesti vuokranantajan oikeudenomistajia.

Jos kiinteistön omistaja valitsee vuokrasopimuskumppanikseen oman perillisensä, asetelma muuttuu kiinnostavaksi. Perittävä, jolla on kaksi lasta, voi vuokrata omistamansa kiinteistön toiselle lapsistaan ja lahjoittaa kiinteistön omistusoikeuden toiselle heistä. Tällöin omistajan inter vivos -toimien johdosta toisella perillisistä on vuokraoikeus, joka kohdistuu toisen omistamaan kiinteistöön.

Perittävän kuoleman jälkeen toimitettavassa perinnönjaossa saattaa nousta esille kysymys siitä, voidaanko ennakkoperintöä koskevia säännöksiä soveltaa maanvuokrasopimukseen, jonka toisena osapuolena on ollut rintaperillinen. Ennakkoperintösääntely on lahjaoikeustoimen sääntelyä. Sillä seikalla, minkälaiseen oikeudelliseen muotoon lahja on puettu, ei ole merkitystä ennakkoperintösäännösten soveltamisen kannalta. Mikäli vuokrasopimuksen mukaan maksettava vuokra on näennäinen tai olematon, kysymys on säännönmukaisesti ennakkoperinnöstä. Käyttöoikeuden perustaminen perittävän omistamaan kiinteistöön on aina vastik-

keeton oikeustoimi ja sen vuoksi ennakkoperintöä koskevia säännöksiä voidaan kaikessa ankaruudessaan soveltaa sellaiseen oikeustoimeen. Sen sijaan jos sopimuksen mukainen vuokra on käypä, itse vuokraoikeutta ei voida ottaa huomioon ennakkoperintönä.

Perittävän antamaa kiinteistönlahjaa pitää saajansa ennakkoperintönä. Ellei muuta voida osoittaa, lahja on PK 6:1:n mukaan saajansa ennakkoperintöä.⁹ Sen arvostamisessa on kuitenkin otettava huomioon kiinteistön arvoa alentavana seikkana siihen kohdistuva tontinvuokrasopimus. Ongelma, jota ei voi vähätellä, liittyy vastikkeettoman käyttöoikeuden arvostamiseen perinnönjaossa.

Jos perittävä vuokraa omistamansa kiinteistön yhdelle rintaperillisistään määräämättä eläessään kiinteistön omistusoikeudesta, kiinteistön vuokrasopimus sitoo sitä, kenelle kiinteistön omistusoikeus perintöoikeudellisten oikeusohjeiden mukaan menee. Jo vanhastaan oikeuskirjallisuudessa on puollettu tulkintaa, jonka mukaan jos ”vuokranantajan omaisuus siirtyy toiselle yleisseuraantoteitse (perintö, yhtiöiden sulautuminen), on omaisuuden kohdistunut vuokraoikeus ilman muuta voimassa sitä kohtaan, jolle omaisuus on velkoineen siirtynyt”.¹⁰ Perittävän solmima maanvuokrasopimus sitoo kuolinpesää, ja se on otettava myös perinnönjaossa jakoon vaikuttavana seikkana huomioon.¹¹

Esimerkki: Perittävä P:llä on kolme lasta x, y ja z. P omistaa asemakaava-alueella maa-alueen, johon kaavan mukaan saa rakentaa vain yhden asunnon. P vuokraa tontin tontinvuokrasopimuksella x:lle¹². Vuokra-ajan pituus on 99 vuotta. Vuokra on 1200 euroa vuodessa. Vuokra on käypä vuokra. P kuolee vuonna 2005.

Jos esimerkkitalanteessa perittävältä jää riittävästi varoja perittävän ja pesän velkojen maksamiseen, maanvuokrasopimuksen sitovuus suhteessa perittävän velkoihin ei edes ajankohtaistu. Tällöin perittävän kuolinpesään jää kuulumaan kiinteistö, johon vuokraoikeus kohdistuu ja toisaalta maanvuokrasopimuksen mukainen oikeus käypään vuokraan. Perillisten kesken voidaan toimittaa perinnönjako, jossa jokaiselle osoitetaan suhteellista perintöosaa vastaava osuus kiinteistöstä, johon vuokraoikeus kohdistuu, ja lisäksi kullekin osoitetaan oikeus vastaavalla tavalla määritettyyn osaan vuokrastaamisesta. Kun vuokrattu kiinteistö ei kokonaisuudessaan tule vuokramiehen omistukseen, vuokrasuhde ei lakkaa, vaan jatkuu sopimuksen mukaisena. Osittainen yhtymys ei lakkautta vuokrasuhdetta.¹³

Niiden rintaperillisten kannalta, jotka saavat vain osuutensa murto-osan kiinteistöstä, johon myötäperillisen vuokraoikeus kohdistuu, tilanne vaikuttaa kohtuuttomalta. Heillä ei ole

⁹ Näin jo Wirilander, Juhani, Käyttöoikeudesta kiinteistöön. Vammala 1980, s. 202.

¹⁰ Hakulinen, Y. J., Vuokraoikeus I, s. 145

¹¹ Ks. lähemmin Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo, Suomen jäämistöoikeus I, s. 136.

¹² Käytännössä tontinvuokrasopimuksia ei juurikaan solmita sen vuoksi, että vuokranantajalla on velvollisuus lunastaa vuokramiehen rakennukset vuokra-ajan päätyttyä ja vuokranantajan irtisanomisoikeutta on voimakkaasti rajoitettu. Ks. Wirilander, emt. s. 37. Juuri mainituista syistä tontinvuokrasopimus voi olla houkutteleva vaihtoehto silloin, kun halutaan antaa vuokramiehelle paras mahdollinen asema muiden perillisten esittämiä vaatimuksia vastaan.

¹³ Ks. vuokra- ja omistusoikeuden yhtymisen oikeusvaikutuksista erityisesti Majamaa, Vesa, Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. Vammala 1978, s. 295–348.

mahdollisuutta menestyksellisesti vaatia sitä, että jäämistöön kuuluva kiinteistö arvostetaan käyvistä arvostaan ottamatta huomioon maanvuokrasopimusta. Mikäli oletamme, että perittävän vuokraaman kiinteistön arvo olisi ollut vapailla markkinoilla 240 000 euroa, jos vuokrasopimusta ei olisi lainkaan solmittu, kunkin perillisen perintöosa olisi ollut 80 000 euroa. Siinäkin tapauksessa, että perittävä olisi lahjoittanut omistamansa kiinteistön x:lle, myö- täperillisten olisivat saaneet lakiosanaan kumpikin 40 000 euroa. Vuokrasopimuksen merki- tys on nyt siinä, että he saavat ainoastaan 400 euroa vuodessa heille kuuluvana osuutena maanvuokrasta.

Kiinteistön vuokranneen rintaperillisen kannalta tilanne on edullinen myös perintövero- seuraamuksen kannalta. Kun jäämistöön ei kuulu muuta omaisuutta kuin kiinteistö, johon kohdistuu vuokraoikeus ja oikeus vuokratuottoon, perintöverotuksen perustaksi on asetettava vain arvo, joka kiinteistöllä on maanvuokrasopimuksen rasittamana. Jos näin ei meneteltäisi ja verotus toimitettaisiin ikään kuin sitovaa maanvuokrasopimusta ei olisi olemassakaan, myös sivuutettujen rintaperillisten perintöverorasitus muodostuisi täysin kestävämmäksi. He jou- tuisivat tällöin suorittamaan veroa omaisuudesta, jota rasittava vuokrasopimus päättyy jäljellä olevan vuokra-ajan kuluttua umpeen. Kun tyyppillisessä perimystilanteessa rintaperillisten kes- ki-ikä on noin 55 vuotta ja elinajan odote miehillä on lähes 80 vuotta, maanvuokrasopimuksen turvin sivuutetuille rintaperillisille kuuluvan kiinteistönosan saavat hallintaansa vasta heidän perillisensä ja hekin korkeassa iässä!

Perintö- ja lahjaverokäytännössä pitkäaikaisten vuokrasopimusten jäämistöarvo on käytän- nössä laskettu soveltamalla analogisesti varallisuusverolain 32 §:n sisältämiä määräyksiä nau- tintaoikeuden arvon määrittämisestä. VVL 32.1 §:n mukaan rajoittamattoman ajan voimassa olevan nautintaoikeuden ja omaisuuden tuottoon tai muuhun etuun saadun oikeuden arvo on oikeudesta saatavan vuositulon määrä kerrottuna luvulla 12,5. Tämä oikeusohje koskee kui- tenkin vain vastikkeettoman edun kapitalisointia, eikä se sovellu tilanteeseen, jossa vuokralai- nen maksaa vuokraamastaan kiinteistöstä käypää vastiketta.

Korkeimman hallinto-oikeuden käytännössä tontinvuokrasopimus on otettu huomioon tontin arvoa varallisuusverotuksessa alentavana seikkana, mutta arvonalennus on määritetty varsin vähäiseksi. Ratkaisussa KHO 17.3.1983 T 932 kaupungissa olevan asuintontin arvon katsottiin alentuneen siksi, että tontti oli vuokrattu 59 vuodeksi. Vuokra-ajasta oli verovelvol- lisuuden alkaessa jäljellä vielä 46 vuotta. Lääninoikeus, jonka päätöksen KHO pysytti, alensi tontin arvon vuokrasopimukseen viitaten 122 000 mk:sta 80 000 mk:aan. Ratkaisussa KHO 25.6.1980 T 3243 tontin arvoa oli varallisuusverotuksessa alennettava, koska tontti oli vuokrat- tu 25 vuodeksi.¹⁴

Maanvuokrasopimuksella ei voi välttyä perintöverosta tilanteessa, jossa perittävällä on vain yksi rintaperillinen. Jos perittävä vuokraa omistamansa tontin tontinvuokraoikeuksin omalle rintaperilliselleen ja kuolee tekemättä testamenttia, niin vuokramiehestä tulee kiinteistön

¹⁴ Ks. tapausten johdosta Mattila, Pauli K., Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Helsinki 1984, s. 365.

omistaja. Tässä tilanteessa tontinvuokrasuhde raukeaa yhtymyksen johdosta, kun perittävän jäämistöön kuuluvan kiinteistön omistusoikeus siirtyy vuokramiehelle.¹⁵ Periaatteessa tilanne on sama silloin, kun käyttöoikeuden haltijasta tulee kiinteistön omistaja. Mikäli perillisasemassa oleva vuokramies on kiinnittänyt käyttöoikeutensa ja käyttänyt sitä velan vakuutena, panttioikeus kirjauksen mukaiseen käyttöoikeuteen pysyy MK 19:5.2:n mukaan voimassa, kunnes kiinnitys on kuolettu. Jos käyttöoikeus on tullut kiinteistön omistajalle, käyttöoikeuteen vahvistetut kiinnitykset saadaan kiinteistön omistajan hakemuksesta ja panttioikeuden haltijan suostumuksella siirtää MK 19:6:n nojalla koskemaan koko kiinteistöä.

Pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin jäämistösuunnittelun välineenä sisältyy riskejä, jotka on aiheellista tunnistaa jo ennen oikeustoimiin ryhtymistä. Maanvuokralain mukainen oikeus on laista ilmenevällä tavalla siirrettävissä oikeustoimin *inter vivos*, ja siitä voidaan määrätä myös testamentilla. Takeita sille, että kiinteistön vuokrannut perillinen onnistuu säilyttämään kiinteistön koko vuokra-ajan hallinnassaan, ei ole. Vuokraoikeus voidaan ulosmitata vuokramiehen varallisuudesta tai vuokramies saattaa joutua luovuttamaan vuokraoikeuden tasinkona omaisuuden osituksessa. Perittävä ei voi tehokkaasti määrätä, että vuokramiehen aviopuolisolla ei ole avio-oikeutta vuokraoikeuteen tai sen tuottoon. Vuokralaisen on itse huolehdittava vuokraoikeuden nojalla hallitun kiinteistön suojaamisesta avio-oikeussaannolta, ja se on mahdollista vain vuokramiehen puolison suostumuksella. Testamentista poiketen kiinteistönomistaja ei voi milloinkaan yksipuolisesti peruuttaa maanvuokrasopimusta.

Leski ja perittävän vuokramies

Maanvuokrasopimus ei ole eloonjääneen puolison kannalta aivan yhtä vaarallinen sopimus kuin rintaperillisen kannalta. Perittävä voi eläessään määrätä omistajana omasta omaisuudestaan rintaperillisen suostumuksetta, mutta eloonjäänyttä puolisoa suojataan vallinnanrajoitussäännösten avulla. Puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa puolisoiden yhteisenä kotina käytettyä asuntoa. Luovuttamiseen rinnastetaan AL 38 §:n mukaan myös kiinteän omaisuuden antaminen vuokralle tai muun sitä koskevan käyttöoikeuden perustaminen. Puoliso voi vedota vallinnanrajoitusten antamaan suojaan riippumatta siitä, onko kiinteistön omistajapuolisella rintaperillistä tai ei.

Esimerkki: Puolisoilla A ja B on kolme lasta x, y ja z. A on vuokrannut puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn omakotitalokiinteistön tontinvuokrasopimuksin x:lle. Vuokrasopimuksen mukaan x:n vuokrasopimus on voimassa allekirjoittamisesta lukien. Vuokra-ajan pituus on 99 vuotta. Vuokra on käypä vuokra. A kuolee. Miten PK 3:1a:n mukaisen lesken oikeuden ja x:n vuokrasopimuksen mukaisen oikeuden kollisio ratkeaa?

¹⁵ Yhtymyksestä ks. myös Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. Helsinki 2004, s. 523.

Lesken pitää tässä tilanteessa nostaa kanne ja vaatia vuokrasopimuksen julistamista pätemättömäksi. Kanne on kuitenkin sidottu määräaikaan, joka alkaa kulua jo lesken eläessä.¹⁶ Jos leski ei reagoi määräajassa, kolmessa kuukaudessa saatuaan vuokrasopimuksesta tiedon, sopimus pätevytyy. Seuraus on lesken kannalta kohtalokas, sillä silloin perittävän jäämistöön ei jää kuulumaan kodiksi sopivaa asuntoa, johon lesken PK 3:1a:n mukainen käyttöoikeus voisi kohdistua. Vallinnanrajoitussäännöstö pakottaa lesken käyttämään varsin järeitä oikeussuojakeinoja omaksi turvakeinoon, sillä kanneajaksi ei katkea pelkällä huomautuksella. Mikäli leski nostaa kanteen, vuokrasopimus julistetaan pätemättömäksi kokonaisuudessaan. Rintaperillinen ei lesken kuoleman jälkeen näin ollen voi vedota siihen, että hänellä on kiinteistöön vuokrasopimuksen mukainen oikeus jäljellä olevaksi vuokra-ajaksi lesken oikeuden lakattua.

Vallinnanrajoitukset suojaavat leskeä yhtä tehokkaasti siinäkin tapauksessa, että kiinteistön omistajapuolisella ei ole rintaperillistä. Toisaalta vallinnanrajoituksen tarjoama suoja koskee vain kiinteistöä, jolla sijaitsee puolisoiden yhteisenä kotina käytetty asunto. Aviopuoliso voi aina vallinnanrajoitusten estämättä vuokrata muuta kuin AL 38 §:ssä tarkoitettua kiinteää omaisuutta. Siten esimerkiksi puoliso voi vuokrata kesämökkikiinteistön omille lapsilleen. Jos puolisoiden avioliitto purkautuu puolisoiden eläessä, kiinteistön omistajapuolison osittavina varoina voidaan ottaa huomioon kesämökki vain siitä arvostaan, joka kiinteistöllä omistajalleen on. Mikäli kesämökin vuokra on käypä, osituksessa otetaan huomioon osittavina varoina jo erääntynyt vuokratuotto ositushetken saakka.

Ensiksi kuolleen puolison toissijaisten perillisten asema ja vuokramies

Eloonjääneen puolison oikeudellinen asema on varsin vahva siinä tapauksessa, että ensiksi kuollut puoliso kuolee jättämättä rintaperillistä. Leski perii ensiksi kuolleen puolison. Perimäänsä omaisuuden leski saa täyden määräämisvallan *inter vivos*. Hän voi käyttää omaisuutta täysin vapaasti tiedustelematta lainkaan ensiksi kuolleen puolison toissijaisten perillisten mielipidettä tai suostumusta luovutukseen. Toissijaisilla perillisillä ei ole oikeutta vaatia perinnönjakoa lesken eläessä edes tilanteessa, jossa leski solmii uuden avioliiton. Leski voi lahjoittaa perimäänsä omaisuutta.

Toissijaisia perillisiä suojataan lesken kuoleman jälkeen toimitettavassa lesken pesän jaossa antamalla heille vastiketta lesken perillisten pesäosuudesta. Vastike maksetaan aina lesken reaalisesta pesästä. Jos vastikkeen antaminen ei riitä, toissijaisilla perillisillä on oikeus vaatia lahjansaaajalta lahjaa tai sen arvoa palautettavaksi. Tämä oikeussuoja on toissijaisten perillisten käytettävissä, jos leski on perustanut vastikkeettoman käyttöoikeuden ensiksi kuolleelta puolisolta perimäänsä kiinteistöön. Sen sijaan toissijaisilla perillisillä ei ole mitään suojakeinoja käytettävissään tilanteessa, jossa eloonjäänyt puoliso on käyvästä vuokrasta solminut maanvuok-

¹⁶ Ks. lähemmin Kangas, Urpo, Määräaikaan sidotut kanteet perhevarallisuus oikeudessa ja kanteenmuutoskielto. BLF 2005, s. 55 ss.

ralaissa tarkoitetun vuokrasopimuksen kiinteistöstä, jonka hän on perinyt ensiksi kuolleelta puolisolta.

Esimerkki: A:lla ja B:llä ei kummallakaan ollut rintaperillistä. A kuoli ja B peri puolisonsa PK 3 luvun nojalla. B vuokrasi A:lta perimänsä maa-alueen sisarenpoikansa omistamalle yhtiölle käytettäväksi asuntotarkoitukseen. Vuokra-aika oli 99 vuotta. Miten muun asun- toalueen vuokraa koskevan sopimuksen mukaisen vuokramiehen ja ensiksi kuolleen puolison toissijaisten perillisten välinen kollisio ratkeaa?

Tässä tilanteessa vuokramiehen oikeus on vahvempi kuin ensiksi kuolleen puolison toissijaisten perillisten oikeus. Jos lesken kuollessa lesken pesään ei kuulu muuta kuin kiinteistö, johon vuokraoikeus kohdistuu ja vuokraa vastaava saaminen, lesken pesä jaetaan puolittamisperiaatteen mukaisesti ensiksi kuolleen puolison perillisten ja lesken perillisten kesken. Käytännössä tämä jako esimerkkitalanteessa olisi mahdollinen vain murto-osajakona, koska mitään reaalisti jaettavaa toissijaisten perillisten ja lesken perillisten välillä ei ole.

Avopuoliso ja maanvuokrasopimus

Avopuolison jäämistöoikeudellinen asema lakimääräisenä perillisenä on kokonaan vailla oikeudellista sääntelyä. Ainoa tapa suojata avopuolisoa toisen avopuolison kuoleman varalta on testamentti. Testamenttioikeudelliseen avopuolison suojaan liittyy kuitenkin kaksi erillistä ongelmaa. Avopuoliso ei nauti ensinnäkään minkäänlaista suojaa ensiksi kuolleen avopuolison rintaperillisten lakiosavaatimusta kohtaan. Avopuoliso on velvollinen suorittamaan rintaperillisten lakiosat täysimääräisinä. Siitäkin huolimatta, että Suomessa on siirrytty arvomääräisen lakiosan järjestelmään, lakiosan suorittamisvelvoite saattaa vesittää kokonaan testamentilla tavoitellun avolesken suojaamistarkoituksen.

Kulman takana väijyy myös verottaja. Avopuolison hyväksi ei juurikaan kannata tehdä omistusoikeustestamenttia, jos avopuolisoilla ei ole tai ei ole ollut yhteistä rintaperillistä. Muissa kuin edellä mainituissa tilanteissa avopuolison perintöverotaakka nousee 48 %:iin. Verotuskäytännössä ei ole myöskään hyväksytty ns. omistajattoman tilan testamenttia avopuolison suojaksi. Vaikka omistajattoman tilan testamentti on siviilioikeudellisesti täysin mahdollinen, verottaja määrää välittömästi perintöveron omistajasaannosta rintaperillisille. Tämä suorastaan pakottaa rintaperilliset esittämään avopuolisolle lakiosavaatimuksen sen vuoksi, että he saavat varoja perintöveron maksamista varten.

Jos avopuoliso omistaa kiinteistön ja haluaa turvata toisen avopuolison asumisen kiinteistöllä, hän voi tehdä omistajana maanvuokralaissa tarkoitetun vuokrasopimuksen avopuolisonsa kanssa. Sopivalla maanvuokratyyppillä voidaan suhteellisen tehokkaasti varmistaa se, että avopuoliso saa jäädä asumaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetylle kiinteistölle myös avopuolison kuoleman jälkeen. Vuokraoikeus on myös avopuolison kannalta verotuksellisesti edullinen, koska avopuoliso ei ole velvollinen suorittamaan saannostaan perintöveroa.

Esimerkki kuitenkin samalla paljastaa uusia vaaroja, joita maanvuokrasopimuksen käyttämiseen liittyy jäämistösuunnittelun välineenä. Maanvuokrasopimuksen sitovuus ei ole samalla tavalla kytketty avioliiton jatkuvuuteen kuin testamentin sitovuus. Perintökaaren mukaan testamentti kihlakumppanin ja aviopuolison hyväksi on tehokas vain edellyttäen, että kihlaus tai avioliitto purkautuu kihlakumppanin tai puolison kuoleman johdosta. Oikeuskäytännössä on katsottu, että samaa edellyttämää voidaan soveltaa tilanteessa, jossa testamentti on tehty avopuolison hyväksi.¹⁷ Maanvuokrasopimus on peruuttamaton oikeustoimi. Vaikka avioliitto purkautuisi avopuolison eläessä, kiinteistön omistajapuoliso on sidottu maanvuokrasopimukseen. Tämän vuoksi maanvuokrasopimus avopuolison suojamuotona on rationaalinen vain, jos omistaja varmuudella tietää, että avioliitto tulee purkautumaan hänen kuolemansa johdosta ja tällöinkin tarpeellinen vain, jos kiinteistönomistaja-avopuolisolla on rintaperillisiä. Muussa tapauksessa maanvuokrasopimusta järkevämpi tapa määrätä kiinteästä omaisuudesta on edelleenkin testamentti.

Lain kiertämiseksi tehty oikeustoimi

Perintökaareissa omaksutut perillisten suojajärjestelmät näyttävät kaatuvan kuin Jerikon muurit maanvuokraa koskevien järjestelyjen edessä. Tämä herättää luonnollisesti kysymyksen siitä, voisiko maanvuokrajärjestely olla jollakin tavalla ”lain vastainen” tai ainakin oikeustoimi, jolla kierretään lakia. Kanssaperillinen saattaa väittää, että vuokralaisperillisen saama etu on selvää oikeuden väärinkäyttöä tai ainakin vuokrasopimukseen vetoaminen on hyvän tavan vastaista. Mutta onko näin?

Perittävä voi pyrkiä kiertämään lakimääräisen perimyksen suojaa koskevia säännöksiä monin eri tavoin. Oikeustoimet lain kiertämiseksi (*in fraudem legis*) on erotettava lainvastaisista oikeustoimista. Silloin kun oikeustoimi on selkeästi lainvastainen, oikeustoimi ei saa aikaan toivottuja oikeusvaikutuksia. Se voidaan julistaa pätemättömäksi, ja oikeustila palautuu sellaiseksi kuin se oli ennen oikeustoimeen ryhtymistä. Esimerkkinä lainvastaisesta oikeustoimesta voidaan mainita suullinen lahjanlupaus, joka on täytettävä antajansa kuollessa.

Lain kiertämisessä on kysymys eräänlaisesta toimintastrategiasta lainsäädännön määrittämässä toimintaympäristössä. Tarjolla olevia toimintavaihtoehtoja täytyy olla vähintään kaksi, joista toinen on selkeästi tarkoitettu toimimaan pääsääntönä. Myös toinen toimintavaihtoehto saattaa olla mahdollinen, vaikkakin se on tarkoitettu kokonaan toisentyyppejä tilanteita varten. Tavanomaisessa kielenkäytössä lain kiertämisen tunnusmerkistö edellyttää toteutuakseen *Jens Jørgensenin* mukaan seuraavien viiden kriteerin olemassaoloa. Oikeustoimen, johon ryhdytään, tulee olla vapaaehtoinen. Se ei saa olla lainvastainen. Sen tulee olla sellainen, johon oi-

¹⁷ Ks. Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo, Suomen jäämistöoikeus II. Testamenttioikeus. Helsinki 2000, s. 361 ss sekä Salminen, Sakari, Testamentin tulkinta; yleistestamentin raukeaminen avioliiton purkautumisen johdosta. Oikeustieto 1/2005, s. 11 ss.

keussäännös soveltuu tai sen ainakin pitäisi soveltua. Oikeustoimen tulee olla todellinen eikä näennäinen. Näiden neljän edellytyksen lisäksi vielä viidentenä edellytetään, että se oikeustoimi, johon on ryhdytty, on jollakin tavalla keinotekoinen ja sen avulla on tyypillisesti pyritty välttämään niitä oikeusseuraamuksia, joita toisena vaihtoehtona tarjolla olevaan oikeustoimeen liittyy.¹⁸

Oikeusohjetta, jonka mukaan lain kiertämiseksi tehty oikeustoimi on pätemätön, ei sisälly Suomen oikeusjärjestykseen.¹⁹ Yksittäistä oikeustointa voidaan kuitenkin pitää lain kiertämiseen tähtäävänä oikeustoimena. Mutta miten tähän ratkaisuun on mahdollista päätyä, on kokonaan toinen asia. Eräs tapa ratkaista ongelma on julistaa lain tarkoituksen kiertämiseksi tehty toinen oikeustoimi valeoikeustoimena pätemättömäksi. Tätä ratkaisuvaihtoehtoa *Robert Montgomery* puolsi vuonna 1895 julkaisemassaan teoksessa ”Handbok i Finlands allmänna privaträtt. Första delen. Inledande läror II. Om rättsförhållandena”.²⁰ Montgomeryn mukaan

”simulation i rättsärende är att gifva tillkänna ett viljeinnehåll, som icke af viljan omfattas, för att framkalla det yttre skenet af ett på förklaringen grundadt rättsärende. Bristen på öfverensstämmelse emellan vilja och förklaring är afsigtlig och det är en verklig vilja som här saknas. ... Ett skenbart rättsärende, hvarigenom rättsföljd icke åsyftas, medför naturligtvis icke heller sådan. Ett anspråk kan icke af de deltagande eller af annan om förhållandena medveten stödjas derpå. Men vanligen är syftet med sådana att förfördela tredje man eller kringgå gällande lag, såsom t.ex. att under formen af köp, gåfva, pantsättning, skuldförskrifning, m.m. undandraga borgenärer gäldenärs tillgångar, arvfvingar deras rätt till kvarlåtenskap, bördemän o.a. deras lösningsrätt till fastighet m.m. I alla sådana falla äro skenuppögelserna underkastade klander”.

Montgomeryn käsitys siitä, että lain kiertämiseksi tehdyt oikeustoimet olivat valeoikeustoimia, oli peräisin *von Savignylta*.²¹ Havainto oli elinvoimainen 1800-luvun loppupuolella ja sillä oli omat kannattajansa vielä 1900-luvun puolivälin eurooppalaisessa siviilioikeustieteessä.²² Vähitellen se kuitenkin väistyi sen vuoksi, että useimmissa tapauksissa oli tosiasioita vastaamatonta

¹⁸ Jørgensen, Jens Feilberg, *Omgæelse af retsregler*. København 1966, s. 21.

¹⁹ Pidän etsittynä ja keinotekoisena käsitystä, jonka mukaan oikeuden väärinkäytön kieltoa koskeva periaate voidaan perustella nojautumalla Euroopan ihmisoikeussopimuksen 17 artiklaan. Artiklan otsikkona on ”oikeuksien väärinkäytön kieltö”. Artikla kieltää kuitenkin ainoastaan toiminnan, jolla ”valtio, ryhmä tai henkilö” ryhtyy ”toimintaan” tai ”sellaiseen tekoon”, jonka tarkoituksena on tehdä tyhjäksi mainitussa sopimuksessa tunnustettu oikeus tai vapaus. Vrt. toisin Pöyhönen, Juha, Ulosoton kiertämissäännös (ulosotollain 4 luvun 9.4 §) yleisen varallisuusoikeuden näkökulmasta. Teoksessa *Velka, vakuus ja prosessi*. Jyväskylä 2003, s. 309 ss ja Linna, Tuula, Oikeuden väärinkäytön kieltö ja sen sovelluksia. LM 4/2004, s. 622 ss.

²⁰ Montgomery, Robert, *Handbok i Finlands allmänna privaträtt. Första delen. Inledande läror II. Om rättsförhållandena*. Helsingfors 1895, s. 574–576.

²¹ Ks. lähemmin erityisesti Teichmann, Arndt, *Die Gesetzesumgehung*. Göttingen 1962, s. 7 ss. Teichmannin teoksesta on muodostunut ehdoton klassikko. Se on oikeudellisen ratkaisutoiminnan analyysinä samaa laatutasoa kuin Kaarle Makkosen teos *Zur Problematik der juristischen Entscheidung. Eine strukturanalytische Studie*. Turku 1965. Ks. von Savignyn käsityksistä myös Benece, Martina, *Gesetzesumgehung im Zivilrecht*. Göttingen 2004, s. 372.

²² Näin myös Kivimäki, T. M. – Ylöstalo, M., *Suomen siviilioikeuden oppikirja*. Porvoo 1973, s. 388. Samalla kannalla oli myös Wrede, jonka mukaan ”simuleerattujen oikeustointen tarkoituksensa voi olla ... epämukavan lainsäännöksen soveltamisen välttäminen antamalla oikeustoimelle sellaisen näön, että se sisältää jotakin muuta kuin mitä sillä todellakin tarkoitetaan”. Ks. Wrede, R. A., *Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista*. Helsinki 1932, s. 135 ss.

selittää näennäiseksi sellainen oikeustoimi, johon osapuolet olivat turvautuneet saavuttaakseen päämäärän, jota pääsäännön mukaisessa järjestelmässä ei ollut mahdollista saavuttaa.

Vaikka maanvuokraa koskevalla sopimuksella voidaankin erittäin syvälle käyvällä tavalla vaikuttaa siihen, mitä perittävän reaaliseseen jäämistöön kuuluu ja mitä omaisuutta perillisten kesken jää tosiasiaa jaettavaksi, maanvuokraa koskevaa sopimusta ei hevin ole mahdollista pitää valeoikeustoimena silloin kun maanvuokrasopimusta on arvioitava suhteessa perintökaareen ja sen sisältämiin määräyksiin perillisen asemasta. Valeoikeustoimi on kysymyksessä vain silloin, kun molemmat osapuolet ovat tahdonilmaisun antamishetkellä yhtä mieltä siitä, ettei ilmaistua ole todella tahdottu, vaan tahdonilmaisu on annettu näön vuoksi. Kun perittävä ja perillinen sopivat maanvuokraamisesta, heidän intentionsa on nimenomaan saada aikaan tehokas maanvuokrasopimus, joka rajoittaa muiden perillisten esinekohtaista oikeutta jäämistöön.

Vallitsevan käsityksen mukaan lain kiertämisessä on kysymys erittäin epäyhtenäisestä ja tilannesidonnaisesta ilmiöstä, jota ei voi hallita vain tälle tilanteelle tunnusomaisin reaktiomuodoin. Kysymys on aina tulkintatilanteesta. Jos tulkinta osoittaa, että oikeustointa ei tulkinnalla voida saada toisen oikeustoimen soveltamisalan piiriin, oikeustoimi on rajoituksetta pätevä.²³ Pelkkä oikeustoimen moraalinen paheksunta ei vielä oikeuta julistamaan sitä pätemättömäksi. Oikeustointa ei voida pitää hyvän tavan vastaisena pelkästään sen vuoksi, että se tuottaa paremman edun kuin toinen oikeustoimi.²⁴ Vaihtoehtoiseen oikeustoimeen turvautuminen ei myöskään täytä oikeuden väärinkäytön tunnusmerkistöä, jos oikeusjärjestys liittyy vaihtoehtoiseen oikeustoimeen sitovia oikeusvaikutuksia siinä tapauksessa, että sopimusosapuolista toinen tai molemmat vaihtuvat toisiksi.²⁵

Lain kiertämisenä pidetään toimintaa, jolla joku yrittää saavuttaa oikeudellisesti kielletyn tai mahdottoman päämäärän näennäisen sallitulla tavalla. Perinteinen tapa kiertää laissa olevia rajoituksia on turvautua bulvaaniin, jota laissa tarkoitettut kiellot eivät koske.²⁶ Mutta lain kiertämiseksi valittu toimintastrategia voi olla hyvinkin lain kirjaimen mukainen, mutta samanlaisesti joutua ristiriitaan lainsäädännön taustalla olevien arvojen ja päämäärien kanssa. Tämä jännite, joka vallitsee ”laissa sallitun” ja ”systeeminvastaisen” välillä, voidaan ratkaista kahdella eri tavalla.

²³ Teichmann, Arndt, *Die Gesetzesumgehung*, s. 105.

²⁴ Benece, Martina, *Gesetzesumgehung im Zivilrecht*. Göttingen 2004, s. 43 ss. sekä Teichmann, Arndt, *emt. s. 67 ss.*

²⁵ Benece, Martina, *emt. s. 47 ss.* sekä Teichmann, Arndt, *emt. s. 71 ss.*

²⁶ Itse asiassa Suomen oikeushistorian massiivisin lainkierto-operaatio toteutettiin välihenkilöiden avulla. Eduskunta hyväksyi 20.10.1908 asetuksen puutavarayhtiöiden maanhankinnan rajoittamisesta. Suurruhtinas hyväksyi asetuksen 15.1.1915. Välittömästi asetuksen voimaantulon jälkeen puutavarayhtiöt perustivat aputoiminimiä, joiden nimiin maaomaisuus hankittiin. Vuosina 1915–1925 yhtiöt kasvattivat maaomistuksensa moninkertaiseksi verrattuna aikaan, jolloin maanhankintaa ei ollut kielletty. Vasta vuoden 1925 Lex Pulkkinen pani pääteipsteen lain kiertämiselle ja velvoitti yhtiöt palauttamaan takaisin laittomasti hankitut maat. Palauttamisvelvoitetta ei koskaan kuitenkaan täysimääräisesti noudatettu. Ks. erityisesti Karjalainen, Tapio, *Puutavarayhtiöiden maanhankinta ja -omistus Pohjois-Suomessa vuosina 1885–1939*. Oulu 2000, s. 169–180 ja 217–222. Lain kiertämisen estämiseksi säädetyistä Lex Pulkkisesta ks. Kotonen, Anton – Kivimäki, T.M., *Laki puutavarayhtiöiden lainvastaisesti hankkimista kiinteistöistä ja sen toimeenpanoasetus*. Helsinki 1925, s. 15 ss.

Jännitteen kanssa voidaan ensinnäkin elää ja se voidaan hyväksyä. Itse asiassa perintökaarissa on sinnekin sisäänrakennettuja kompromisseja, jotka mahdollistavat lain päälinjausta poikkeavat ratkaisut. Jos esimerkiksi ensiksi kuollut puoliso on kuollut rintaperillisettä ja eloonjäänyt puoliso lahjoittaa perimänsä omaisuuden kymmenen vuotta ennen kuolemaansa, toissijaiset perilliset eivät voi vaatia lahjaa tai sen arvoa takaisin, vaikka he eivät voi saada vastiketta eloonjääneen puolison pesästä. Ero tilanteeseen, jossa heillä on kanneoikeus, on merkittävä.

”Lain kirjaimen” ja ”systeeminvastaisen” välinen jännite voidaan purkaa myös estämällä tehokkuus oikeustoimelta, joka on vain näennäisesti sallittu. Kansainvälisessä yksityisoikeudessa klassisena esimerkkinä tehottomasta lain kiertämisestä viitataan avioerosäännöstöön. Vaikka avioero oli vielä 1800-luvulla Ranskassa kielletty, ranskalainen prinsessa Bauffremont sai pitkän prosessin jälkeen vuonna 1874 kuitenkin oikeuden pidättäytyä avioelämästä prinssi Bauffremontin kanssa. Tämän jälkeen prinsessa muutti Saksaan ja hankki siellä vahvistustuomion, jonka mukaan ranskalainen ”séparation de corps” vastasi saksalaista avioeroa. Sen jälkeen prinsessa solmi uuden avioliiton romanialaisen ruhtinaan kanssa. Prinssi Bauffremontin kanteesta prinsessan uusi avioliitto julistettiin Pariisissa mitättömäksi sen vuoksi, että sitä pidettiin lain kiertämisenä, ”fraude à la loi”.²⁷

Kansainvälisen yksityisoikeuden alaan kuuluvassa kirjallisuudessa tähän tapaukseen viitataan aina silloin, kun halutaan korostaa sitä, ettei oikeusjärjestyksessä vahvistettuja normeja voida kiertää valitsemalla sovellettavaksi sellainen oikeusjärjestys, jossa tietystä maassa pakollinen tai kielletty on toisessa maassa vapaaehtoinen ja sallittu. Suomalaista lakiosajärjestelmää ei voi tehokkaasti kiertää esimerkiksi siten, että Suomessa asuva perittävä määrää jäämistönsä sovellettavaksi laiksi Englannin oikeusjärjestyksen, joka ei tunne lakiosasäännöstä. Sen sijaan mikään ei estä perittävää muuttamasta Suomesta Englantiin. Sen jälkeen kun perittävä on saanut Englannissa kansainvälisyksityisoikeudellisen asuinpaikan, hän voi määrätä testamentillaan omaisuutensa jaettavaksi suomalaisista jäämistösäännöksistä välittämättä.

Käsitys siitä, että oikeustoimi voidaan julistaa pätemättömäksi sen vuoksi, että sillä on tähdätty lain kiertämiseen, ei ole täysin tuntematon kotimaisessa oikeuskäytännössäkään. Ratkaisussa KKO 1945 I 21 kauppa julistettiin mitättömäksi, kun mies myydessään tilansa kolmannelle henkilölle oli tehnyt sen tarkoituksessa, että tämä puolestaan siirtäisi tilan myyjän vaimolle, ja oikeustoimi siis oli tarkoittanut lakiin perustuvan luovutuskiellon (AOL 3:6) kiertämistä. Tätä prejudikaattia seuranneessa ratkaisussa KKO 1946 II 136 sopimuskirja julistettiin toisen sopimuskumppanin kanteesta mitättömäksi, kun sopimuksen ilmeisenä tarkoituksena oli ollut kiinteistön hankkimisen rajoittamista koskevat säännökset sivuuttaen aikaansaada muutos kiinteistön omistussuhteissa.

Erityisesti niissä tapauksissa, joissa johonkin oikeudelliseen muotoon on turvauduttu heikomman suojaa koskevien oikeudellisten sääntelyiden välttämiseksi, oikeustoimen on katsottu

²⁷ Ks. lähemmin Heeder, Oliver, *Fraus legis. Eine rechtsvergleichende Untersuchung über den Vorbehalt der Gesetzsumgehung in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Frankreich und Belgien unter besonderer Berücksichtigung der Internationalen Privatrechts*. Frankfurt am Main 1998, s. 232 ss.

täyttävän lain kiertämisen tunnusmerkistön. Niinpä kansainvälisesti opilla lain kiertämiseksi tehdyistä oikeustoimista on ollut soveltamismerkitystä nimenomaan työoikeuden alalla. Tapauksessa KKO 1986 II 52 korkein oikeus katsoi työsopimukseen otetun koeaikaa koskevan määräyksen tarkoituksena olleen työsopimuksen purkamista ja irtisanomista koskevien säännösten kiertäminen, minkä vuoksi koeaikaa koskeva määräys ei ollut sitova (Ks. myös KKO 1993:127: Kun ei ollut näytetty konkurssipesän tarkoittaneen kiertää työsopimuslaisia työntehtäjälle turvattua irtisanomissuojaa, konkurssipesän suorittama irtisanominen ei ollut laitton.) Uudemmassa korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä on ainoastaan ratkaisujen perusteluissa viitattu oppiin lain kiertämisestä (KKO 1991:148, KKO 2001:56 sekä KKO 2003:126). Perustelulausemia yhdistää kuitenkin se, että väitettyä toimintaa tai tekoa ei ole pidetty kiellettyinä lain kiertämisenä. Toimiminen lain sallimalla tavalla ei ole lain kiertämistä.²⁸

Oppi lain kiertämisestä liittyy erottamattomalla tavalla oppiin lain tulkinnasta. Lakipositivistisen ja sanamuodon mukaisen tulkintatradition maailmassa laki koskee vain ja ainoastaan sitä asiaa, jonka lakiteksti ilmaisee. Hermeneuttisessa tai arvosidonnaisessa tulkintatraditiossa lakitekstin merkitys oikeuslähteenä ohentuu ja tilalle tulevat päämäärät, intressit ja esimerkiksi sellaiset arvot kuin perus- ja ihmisoikeudet. Mitä tiukemmin traditio on sitoutunut lain sanamuotoon, sitä suurempi on sen sellaisen normiston kaipuu, jossa lain kiertäminen kielletään.²⁹

Vielä 1980-luvussa indeksirajoituslainsäädäntöön sisältyi erityissäännös, IndRajL 6 §, jonka mukaan indeksirajoituslain kiertäminen ei ollut pelkästään kiellettyä, vaan jopa sanktioitua. Oikeuskirjallisuudessa *Erkki Aurejärvi* piti erillistä kiertämiskieltoa tarpeettomana ja normaaliin lainsäätämistekniikkaan kuulumattomana ja jatkoi: ”Laeissa ei yleensä sanota eikä ole syytäkään sanoa, että niiden kiertäminen on kiellettyä. Puhe lain kiertämisestä itsenäisenä oikeusilmiönä on yleensäkin epäselvää. Kysymys on tavallisesti vain jonkin kieltosäännöksen tulkinnasta ja soveltamisalasta. ... ’Kiertämiselle’ ei tule ryhtyä etsimään omaa itsenäistä soveltamistunnuksmerkistöä”.³⁰

Vaikka Aurejärven käsitys on varsin perusteltu, lain kiertämistä koskevia kieltoja on sisällytetty lainsäädäntöön eri puolilla Eurooppaa, niin myös Suomessa. Itse asiassa lain kiertämisen kiellot laissa näyttäisivät pikemminkin yleistyvän kuin harvinaistuvan.³¹ Lain kiertäminen on nimenomaisesti kielletty erityisesti verolainsäädännössä ja täytäntöönpanolainsäädännössä. VerotusmenettelyL 28 §:n mukaan ”jos jollekin olosuhteelle tai toimenpiteelle on annettu sellainen oikeudellinen muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, on vero-

²⁸ Pidän virheellisenä määritellä lahjaoikeustoimi lain kiertämiseksi tarkoitetuksi toimeksi, vaikka lahjoitus voidaankin peräyttää ja mahdollisesti peräytetäänkin takaisinsaantilain nojalla. Kysymys on kahdesta oikeusjärjestyksen sallimasta tavasta ryhtyä oikeustoimiin ja puuttua jo tehtyihin oikeustoimiin. Molemmissa tapauksissa kysymys on toimimisesta lain mukaisella tavalla. Vrt. toisin Linna, Tuula, em. artikkeli, s. 631.

²⁹ Meillä esimerkiksi kunnioitetun kollegani, professori Erkki Havansin tutkijaprofiiliin sopii oikein hyvin se, että juuri hän on puoltanut lain kiertämisen kieltämistä lailla: ”Konfliktiratkaisut eivät yhtään kärsisi, jos meillä olisi sekä siviililaissa että oikeudenkäymiskaarissa kirjoitetut fair play- ja fair trial -yleislausekkeensa: kiellettyä olisi – shikaanin ohella – kaikenlaatuinen kolluusio, sekä oikeuksilla (’rättighet’, ’rätt’) että oikeuksissa (’domstol’).” Havansi, Erkki, Kollisio ja kolluusio. Teoksessa Omistus, sopimus, vaihdanta. Juhlakirja Leena Kartiolle. Jyväskylä 2004, s. 28.

³⁰ Aurejärvi, Erkki, Velvoiteoikeuden oppikirja. Jyväskylä 1988, s. 34 ss.

³¹ Ks. lähemmin teemasta Gesetzliche Umgehungsverbote Benecke, Martina, emt. s. 213 ss.

tusta toimitettaessa meneteltävä niin kuin asiassa olisi käytetty oikeaa muotoa. Veron kiertäminen on kielletty erityissäännöksi elinkeinoverolaissa (ElinkVL 52g §), perintö- ja lahjaverolaissa (PerVL 33 a §), arvonlisäverolaissa (ArvonlisäVL 181 §), tullilaissa (TulliL 52 §), valmisteverotulaisissa (ValmisteVL 31 §), autoverolaissa (AutoVL 77 §) ja varainsiirtoverolaissa (VarainsiirtoVL 37 §).

Verolainsäädännössä omaksuttu suhtautuminen lain kiertämiseen on ollut esikuvana säädettyessä lain kiertämisen oikeusvaikutuksista ulosottolaissa ja konkurssilaissa. UL 4:9.4:n mukaan järjestelty oikeudellinen muoto ei estä ulosmittausta, mikäli muotoa on käytetty omaisuuden pitämiseksi velkojen ulottumattomissa. KL 5:11:ssa puolestaan on säännelty keinotekoisien varallisuusjärjestelyn syrjäytymisestä. Omaisuus, jonka väitetään kuuluvan sivulliselle, kuuluu konkurssipesään, jos sivullisen asema perustuu sellaiseen varallisuus- tai muuhun järjestelyyn, jolle annettu oikeudellinen muoto ei vastaa järjestelyn tosiasiallista sisältöä.³² Takaisinsaantikynnys on erittäin alhainen, jos oikeustoimella on pyritty kiertämään konkurssin vaikutuksia. Hallituksen esityksestä takaisinsaantia konkurssipesään koskevaksi lainsäädännöksi (HE 102/1990, s. 48) ilmenee, että asettamalla sopimattomuus peräytymisen edellytykseksi on pyritty siihen, että säännöksen nojalla peräytyisivät vain sellaiset oikeustoimet, jotka olosuhteista päätellen on tehty mahdollisen konkurssin vaikutusten kiertämiseksi.

Perintökaareen ei sisälly säännöstä, jonka mukaan jos jollakin oikeustoimella on pyritty kiertämään perintökaareissa omaksuttuja perillisten suojajärjestelmiä, oikeustoimi on pätemätön. Näin ollen kysymys on vain siitä, voidaanko jollakin tavalla perustella tulkinta, jonka mukaan lakiosasäännösten tai toissijaisten perillisten suojan kiertämiseksi tehdyt sopimukset ovat pätemättömiä.

Arvioitaessa maanvuokraa koskevien sopimuksen pätevyyttä suhteessa perintökaaren suojajärjestelmiin Jørgensenin esittämän viisiokohtaisen tunnusmerkistön avulla, voidaan maanvuokrasopimuksen itsenäistä hyväksyttävyyttä pitää selvänä. Maanvuokrasopimus on vapaaehtoinen, se ei ole vastoin lakia, se on tarkoitettu nimenomaan kiinteistön vuokraamiseen, oikeustoimi on todellinen eikä kiinteistön vuokraamista voida pitää mitenkään keinotekoisena. Siten maanvuokrasopimusta ei voi julistaa lain kiertämiseen tähtäävänä sopimuksena pätemättömäksi.

Maanvuokrasopimus näyttäisi kiistattomasti tarjoavan tehokkaan välineen vaikuttaa rinta-perillisen lakiosasuojan, toissijaisten perillisten asemaan ja tietyin edellytyksin myös lesken ja avolesken asemaan. Pitkäkestoinen maanvuokrasopimus on selkeästi kuolemanvaraisvaikutteinen oikeustoimi. Se on myös tulevaisuusvaikutteinen oikeustoimi, sillä pisimmillään maanvuokrasopimus voi ulottaa oikeusvaikutuksia pidemmälle kuin perintökaaren mukaan testamentilla on mahdollista määrätä (PK 9:2.2).

De lege ferenda voidaan kuitenkin perustellusti kysyä, voitaisiinko jossakin tilanteessa lähes sadan vuoden maanvuokrasopimuksen solmimista pitää perintökaareissa omaksuttujen suoja-

³² Ks. säännöksestä lähemmin Koulu, Risto – Lindfors, Heidi (toim.), Konkurssilaki -pääpiirteet, säännökset ja valmisteluaineisto. Vantaa 2004, s. 136–137.

järjestelyjen kiertämiseen tähtäävänä sopimuksena. Perintökaari on selkeästi kuolemanvarais-ten oikeustoimien kaari, ja jos maanvuokrasopimuksella pyritään sivuuttamaan ne erityissään-nökset, joiden on tarkoitettu olevan voimassa järjestettäessä omistajanvaihdosta omistajan kuoleman johdosta, on välttämätöntä ottaa kantaa siihen, kumpaa järjestelyä on pidettävä tois-ta ensisijaisempana. Maanvuokrasopimukseen perustuvan oikeuden syrjäytyminen edellyttäisi kuitenkin erityissäännöstä, jota nykyiseen perintökaareen eikä maavuokralakiin sisälly.³³

Vuokramiesperillisen ja sivuutettujen perillisten välistä jännitettä on varsin hankala hallita voimassa olevan oikeuden tarjoamien välineiden avulla. Kanne, jossa sivuutetut perilliset vaa-tivat sadan vuoden pituisen vuokrasopimuksen julistamista pätemättömäksi, on ainakin yh-den kerran hylätty Suomessa (*Kouvolan HO 30.4.1996 S 95/583*). Samassa prosessissa hylättiin myös kantajan vaatimus, jossa kantaja vaati vuokramiehiä suorittamaan korvausta kantajalle siitä perusteettomasta edusta, jota vastaajat saivat hallitessaan kiinteistöä vuokrasopimuksen nojalla perittävän kuoleman jälkeen. Vaatimuksen hylkääminen ei sinänsä ole mikään ihme, mutta vaatimus itsessään kuvastaa niitä ongelmia, joita perintöoikeuden ja maanvuokraoikeu-den välinen jännite voi synnyttää.

Perillisten ja vuokramiesten erilaiset intressit olisi mahdollista yhteensovittaa samalla taval-la kuin Ruotsin maakaassa on menetelty. Ruotsin maakaaren mukaan pisin mahdollinen vuokra-aika yksityishenkilöiden välisessä sopimuksessa on viisikymmentä vuotta. Tätä määrä-aikaa ei sovelleta niihin vuokrasopimuksiin, joissa valtio on vuokranantajana. Pitkä vuokra-aika ei aiheuta jäämistöoikeudellisia ongelmia niissä tilanteissa, joissa julkisyhteisö on vuokra-nantajana.

Yksityisen ja julkisen vuokranantajan aseman erottaminen toisistaan on kuitenkin oikeusval-tiossa lainsäätäjän tehtävä. Tätä kysymystä ei voida ratkaista oikeuskäytännössä vetoamalla op-piin lain kiertämisestä. Harvoin on aihetta olla niin paljon jostakin asiasta samaa mieltä kuin *Arndt Teichmannin* kanssa hänen lausueessaan jäähyväisluennossa Mainzin yliopiston siviilioi-keuden professorin virasta vuonna 2003 seuraavaa: ”Auch in der zivilrechtlichen Rechts-prechung hat sich die Auffassung durchgesetzt, dass es einer Lehre von der Gesetzesumgehung nicht bedarf, sondern dass der Richter über problematische Fälle allein mithilfe einer Auslegung des Gesetzes, u.U. mit dessen analoger Anwendung zu entscheiden hat. Dies folgt neben mehr-eren rechtssystematischen Gründen auch daraus, dass eine selbständige Lehre von der Gesetze-sumgehung die verfassungsrechtlich gesetzten Grenzen einer Gesetzesanwendung überschrei-ten würde.”³⁴ Näillä sanoilla voi toivottaa täysin palvellelle tuomarille mukavia eläkepäiviä.

³³ Vrt. toisin HolhTL 34 § 1-kohta, jonka mukaan edunvalvojalla ei ole oikeutta päämiehensä puolesta solmia sellaista maanvuokrasopimusta, joka voidaan maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle. Saman edunval-vojan toimivallan rajoitus koskee muun käyttöoikeuden luovuttamista rakennuksineen, jos käyttöoikeus voi-daan siirtää maanomistajaa kuulematta kolmannelle. Nämä lakiin sisältyvät rajoitukset estävät edunvalvojaa määräämästä päämiehen omaisuudesta päämiehen vahingoksi maanvuokrasopimuksella. Aikaisemmin lap-sen lakimääräiset edunvalvojat olivat vapautettuja hakemasta lupaa vuokratessaan vajaavaltaiselle kuuluvaa kiinteää omaisuutta. Ks. Kangas, Urpo, Uskottu mies holhousoikeuden järjestelmässä. Jyväskylä 1987, s. 102. Holhoustoimilain järjestelmää ehdotettiin kiristettäväksi *Juhani Wirilanderin* johdolla toimineessa Holhou-slakitoimikunnan mietinnössä. Ks. KM 1989:50.

³⁴ Teichmann, Arndt, Die ”Gesetzesumgehung” im Spiegel der Rechtsprechung. Juristen Zeitung 2003, s. 767.