

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

Jarno Tepora

Salainen omistus kiinteistöllä

Lähtökohtia

Tämän kirjoituksen tarkoituksena on selvittää voimassa olevan oikeusjärjestyksemme kannalta, mikä on kiinteistöllä olevan salaisen omistajan oikeusasema suhteessa kiinteistön (avoimen) julkioimistajan luovutuksensaajaan ja panttivelkojaan sekä ulosmittaus- ja konkurssivelkoihin. Salaisella omistajalla tarkoitetaan tässä henkilöä, joka väittää omistavansa kiinteistön joko kokonaan yksin tai osan siitä yhdessä julkioimistajan kanssa tai ainakin, että salainen omistaja omistaa julkioimistajan kiinteistöllä olevan rakennuksen kokonaan tai osan siitä.

Salainen omistus kiinteistöllä ei ole oikeudellisena ilmiönä suinkaan harvinainen. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun avio- tai avopuoliset hankkivat omakotikiinteistön tai vapaa-ajan kiinteistön, ja omistus kirjataan vain toisen nimiin eli lainhuuto myönnetään vain toiselle, josta tulee julkioimistaja, toisen jäädessä osapuolien yhteisestä tarkoituksesta ja taloudellisesta panoksesta huolimatta salaiseksi omistajaksi. Sanotunlainen tilanne voi kehittyä myös niin, että avio- tai avopuoliset rakentavat omakotitalon tai vapaa-ajanrakennuksen toisen jo omistamalle kiinteistölle. Tässä tapauksessa toisella – julkioimistajalla – on yksin lainhuuto kiinteistöön. Sitä vastoin kiinteistölle rakennettava rakennus on tarkoitettu omistettavaksi esimerkiksi puoliksi, jolloin siis yhteinen tarkoitus on ollut perustaa rakennuksen osalta yhteisomistus. Tällöin syntyy kysymys salaisen omistajan oikeudesta yhteisomistetun rakennuksen osaan ja hänen oikeussuojastaan julkioimistajan velkoja ja erityisseurajaa vastaan.

Salainen omistus kiinteistöllä on oikeudellisena ongelmana yhteiskunnallisesti merkittävä, kun sitä tarkastellaan silmällä pitäen kiinteistön vaihdannan edistämistä ja kiinteistön käyttöä luottojen vakuutena. Kumpikin näkökohta edellyttää kiinteistöjen omistusoiloilta ja kiinteistöjen ulottuvuuskymsymykseltä selkeyttä ja vakaata ennustettavuutta, sanalla sanoen vakautta.

Salaisen omistuksen ongelma realisoituu usein siinä vaiheessa, kun julkioimistaja luovuttaa kiinteistön kolmannelle tai panttaa kiinteistön luotonantajalle, tai julkioimistajan kiinteistö ulosmitataan hänen veloistaan taikka kiinteistön julkioimistaja asetetaan konkurssiin. Tällöin on vastakkain salaisen omistajan oikeus ja häneen sivullisen asemassa olevan julkioimistajan velkojan / erityisseurajajan oikeus. Oikeudellinen kollisio salaisen omistajan ja sivullisvelkojan/ sivullisseurajajan välillä johtuu siitä, että kiinteistön omistussuhteita osoittava kirjaamism-

kintä ei vastaa tosiasiallista tilannetta. Kirjaamismerkintään on liitetty lainsäädännössämme tiettyjä sivullisiin ulottuvia oikeusvaikutuksia yksin tai yhdessä muun seikan kanssa.

Tehtävänasettelu ja rajaukset

Edellä kuvattuja tilanteita ei ole suoraan *expressis verbis* säännelty laissa. Tarkastelun lähtökohdaksi tuleekin ottaa nykyinen maakaari (12.4.1995/540; MK) ja yhteisomistuslaki (25.4.1958/180; YhtOmL) sekä ulosottolain (3.12.1895; UL) ja uuden konkurssilain (20.2.2004/120; KonkL) sääntely. Tämä normisto muodostaa lainsäädännöllisen viitekehyksen tarkastelulle.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää salaisen omistajan oikeusasema kiinteistön julkiomistajan velkojia ja erityisseurajaa kohtaan. Tavoitteena on siten muodostaa kokonaiskuva käsiteltävästä asiasta. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi on selvitettävä seuraavia alakysymyksiä:

- (1) Mitä salaisen omistajan oikeusaseman kannalta merkitsee, että toinen (julkiomistaja) on ostanut kiinteistön omissa nimissään mutta toisen (salaisen omistajan) lukuun taikka heidän yhteiseen lukuunsa?
- (2) Mitä rakennuksen tai sen osan salaisen omistajan oikeusaseman kehittymisen kannalta merkitsee, että rakennuksen/sen osan kuulumista kiinteistöön arvioidaan ainesosaa koskevien tavanomaisoikeudellisten säännösten perusteella?
- (3) MK:n järjestelmässä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnät nauttivat julkista luotettavuutta. Niinpä onkin syytä kysyä, miten MK:n julkinen luotettavuus vaikuttaa tässä kirjoituksessa käsiteltävien tilanteiden arviointiin. Edelleen tarjoaako MK:n kirjaamisjärjestelmä keinon ratkaista salaisen omistuksen ongelman kirjaamisen avulla?
- (4) Kirjoituksen lopuksi tarkastellaan ennen muuta säädettävän lain kannalta, mitä mahdollisuuksia on täytäntöönpanovaiheessa turvata salaisen omistajan oikeus kehittämällä yhteisomistetun omaisuuden myyntimenettelyjä nykyisestään.

Kuten jo edellä todettiin, käsiteltäviin salaisen omistuksen tilanteisiin ei ole suoraan sovellettavaa lainsäädäntöä. Sen sijaan oikeuskäytäntöä asiasta on jonkin verran, ja oikeuskirjallisuudessa aihetta on käsitelty. Tämän vuoksi kirjoituksessa perehdytään muutamiin korkeimman oikeuden tapauksiin ja oikeuskirjallisuudessa esitettyihin tulkintoihin muodostettaessa omaa kantaa salaisen omistuksen tilanteiden ratkaisemiseksi.

Toimimisesta omissa nimissään toisen lukuun

Oikeuskirjallisuudessamme on käsitelty salaisen omistuksen ilmiötä erilaisten *välihenkilökonstruktioiden* avulla. Tilannetta on saatettu selittää fidusiaarisen oikeustoimen konstruktio-

la ja välillisen edustuksen avulla erotuksena avoimesta edustuksesta. Suomessa sen paremmin kuin muissa pohjoismaissa ei ole kuitenkaan syntynyt anglosaksisen Trust-instituuttiin eikä saksalaisen Treuhand-teoriaankaan verrattavaa yleistä oppia perustunnusmerkistön täyttävien välihenkilöjärjestelyjen aikaansaamien juridisten ongelmien ratkaisemisen perustaksi. Käsiteltävät ilmiöt¹ ovat kuitenkin myös meillä olemassa, mutta on perusteltua olettaa, että käytännössä meillä ratkaisuja on haettu vakiintuneemmista lähi-instituuteista kuten edustusopista, jonka mukaan edustaja toimii esim. valtuutettuna päämiehen nimissä. Toisaalta oikeuskäytäntö on saattanut soveltaa valtuutusnormeja joissakin tapauksissa, vaikka välihenkilö on toiminut omassa nimessään.²

Erinomaisen tärkeätä salaisen omistuksen jäsentämiseksi on aluksi selvittää se *tosiasiallinen* tilanne, jossa välihenkilöjärjestelyyn on ryhdytty, koska sillä on merkitystä tilanteen juridisen, oikeusjärjestykseen sidotun jäsenyyksen kannalta. Välihenkilöjärjestelyä selitys- ja jäsennystapana on käytetty hyväksi hyvinkin erilaisissa yhteyksissä. Välihenkilökonstruktiosta voi olla kysymys muun muassa vakuusluovutuksessa, omistuksenpidätystapauksissa ja grynderirakentamisessa. Kutakin tapausta varten tarvitaan juuri siihen sopiva jäsennystapa. Seuraavassa lähdetään siitä, että henkilö B on antanut A:lle toimeksiannon ja myös tarvittavat varat kiinteistön/sen osan ostamiseen A:n nimissä B:n lukuun taikka vastaavasti A:n ja B:n yhteiseen lukuun.

Yllä kuvattua tilannetta on oikeuskirjallisuudessa selitetty usealla eri tavalla. *Kivimäki* selitti salaisen omistuksen tilanteen *fidusiaarisen* oikeustoimen konstruktiolla. Tässä selitystavassa oikeustoimen tarkoituksena on antaa välihenkilönä toimivalle fidusiaarille (A) ulkopuolisiin nähden laajempi oikeusvalta kuin mitä hänen ja sopijapuolen fidusiantin (B) välinen oikeussuhde edellyttää. Sivullisen suojan kannalta fidusiaarilla (A) on täysi kompetenssi esineeseen. Fidusiaarisen (luottamukseen perustuvan) oikeustoimen sopijapuolten välillä fidusiaari (A) on kuitenkin fidusiantille (B) vastuussa sovitunmukaisesta toiminnasta.³

Kivimäki erotti toisistaan velvoite- ja esineoikeudellisen puolen. Sopijapuolten kesken kyseessä on velvoittava sopimus – velvoiteoikeudellinen puoli. Sen sijaan suhteessa sivullisiin Kivimäen mukaan salaista omistajaa ei suojata – esineoikeudellinen puoli. Kivimäki ei antanut oikeudellista merkitystä sivullisen tietoisuudelle.⁴ Fidusiaarinen oikeustoimi tulee kyseeseen nimenomaan silloin, kun tarkoituksena on ollut toimia A:n ja B:n *yhteiseksi eduksi*.

Zitting on tarkastellut salaista omistusta kirjoituksessaan, joka käsitteli kiinteistön ostoa omassa nimessä toisen lukuun.⁵ *Zitting* hylkäsi fidusiaarisen oikeustoimen konstruktion, koska se edellyttää hänen mukaansa aina yhteisen edun olemassaoloa. Myöskään hän ei katsonut

¹ Ilmiöstä ja teoriasta ks. lähemmin Grönfors, Kurt, *Ställningsfullmakt och bulvanskap*. Stockholm 1961 passim. ja Nilsson-Stjernquist, Per, *Föreningsfirmans funktion*. Lund 1950 passim. Ks. myös Sarvi, Aatos, *Näkökohtia toimimiseesta toisen lukuun eräissä omistamistilanteissa*. Lisensiaatinkirjoitus. Helsinki 1977 s. 11–31 (säilytetään Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan kirjastossa).

² Oikeuskäytännöstä mm. KKO 1961 II 29. Ks. Grönfors, mts. 79.

³ Kivimäki, T. M., Ns. fidusiaarisesta oikeustoimista. DL 1938 s. 361–380.

⁴ Kivimäki, mas. 375.

⁵ *Zitting*, Simo, Kiinteistön osto omassa nimessä toisen lukuun. LM 1956 s. 549–585.

komission sääntöjen soveltuvan kiinteään omaisuuteen. Zitting jäsensi sitä vastoin salaisen omistuksen artikkelissaan siten, että *omistus on jakaantunut* osapuolien kesken. Tämä tarkoittaa, että molempien osapuolien – välihenkilön ja päämiehen – oikeusasemassa on elementtejä, joita omistajalla yleensä on. Välihenkilöllä on omistajan primäärioikeus eli omistajanhallintaoikeus ja omistajan kompetenssi. Päämiehellä on sekundäärinen oikeus kiinteistöön eli salaisen omistajan muotoamisoikeus saada aikaan hallintaoikeuden subjektin vaihdos kiinteistön omistussuhteessa.⁶

Zittingin suorittamasta jäsennyksestä seuraa, että päämiehen sekundäärinen oikeus on esinekohtainen oikeus, jonka käytön perusteella päämies saa aikaan muutoksen normijärjestelmässä – esineoikeuden. Sekundäärinen oikeus merkitsee siten lähtökohtaisesti *sidonnaisuutta* dynaamisen suojan merkityksessä eikä vain vaadeoikeutta vaatia julkiomistajalta tiettyä toimintaa, joka olisi luonnehdittavissa velvoiteoikeudeksi. Zitting on katsonut, että julkiomistajan luovutuksensaaja ja pantinsaaja voivat kuitenkin saada vilpittömän mielen perusteella paremman oikeusaseman suhteessa päämieheen (salaiseen omistajaan) kuin välihenkilöllä itsellään on. Sivullisen vilpittömän mielen katkaisee sidonnaisuuden. Sitä vastoin Zittingin mukaan julkiomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojat eivät saisi suojaa salaisen omistajan oikeutta vastaan.

Zittingin suorittama jäsenitys, jonka mukaan salaisella omistajalla olisi sekundäärinen oikeus, joka esineoikeudellisenä oikeutena sitoisi sivullisia, on ongelmallinen, kun otetaan huomioon se tosiasiallinen lähtökohtatilanne, että julkiomistaja on ostanut toimeksiannon perusteella kiinteistön kolmannelta omassa nimessä, vaikkakin de facto toisen (päämiehen) lukuun. Tässä tapauksessa päämies ei ole missään vaiheessa saanut täysin kehittyntä omistajan oikeutta kiinteistöön, koska MK:n mukainen luovutussanto kolmannelta on tapahtunut välihenkilölle. Päämiehellä ei ole siten maakaaren muutosäännöksen mukaista saantoa kiinteistöön. Kuitenkin lainsäädäntömme edellyttää yksiselitteisesti kiinteistön vaihdannassa noudatettavaksi tiettyjä muotovaatimuksia (pakottavaa oikeutta). Niinpä ei ole luontevaa eikä oikeusjärjestyksemme mukaista jäsentää päämiehen oikeutta kiinteistöön omistusoikeuden käsittekonstruktion avulla – sekundääriseksi oikeudeksi.

Yllä kuvattu tilanne voidaan jäsentää yksinkertaisesti seuraavasti. A on välihenkilö, jonka oikeudellista asemaa suhteessa päämieheen B:hen sääntelevät asianosaisuusuhdetta koskevat määräykset. Nämä määräykset *sitovat asianosaisia*. Mikäli A syyllistyy sopimusrikkomukseen, on seurauksena vahingonkorvausvelvollisuus. Ulospäin kolmansiin A:n oikeusasema kiinteistön omistajana jäsenyy ulkoisten tunnusmerkkien kautta: kaupanvahvistajan vahvistama kauppa-kirja, kiinteistön hallinta ja omistusoikeuden kirjaus. Sitä vastoin B:n asema salaisena oikeudenhaltijana (”omistajana”) kolmansiin jäsenyy pelkästään *vaadeoikeudeksi* välihenkilöä kohtaan, jonka oikeus ei sido ainakaan lähtökohtaisesti kolmansia. Lähtökohdaksi voidaan siten ottaa päämiehen oikeuden (”salaisen omistuksen”) *sitomattomuus* kolmansiin.

⁶ Zitting, mas. 561–562 ja tarkemmin Zitting, Simo, Omistajanvaihdoksesta. Vammala 1951 s. 31 s. sekä Zitting, Simo, Omistajan oikeuksista ja velvollisuuksista II LM 1952 s. 501 ss.

Erikseen on syytä tutkia, onko oikeusjärjestyksemme mukaan mahdollista, että päämiehen (salaisen omistajan) oikeus tulee sivullisia sitovaksi jollakin perusteella; ts. sitomattomuussääntö ymmärretään vain lähtökohtasäännöksi, josta voidaan poiketa tiettyjen edellytysten vallitessa. Maakaaren säännöksistä tässä yhteydessä voidaan kiinnittää huomiota yhtäältä MK 2 luvun 7 §:ään esisopimuksesta ja MK 3 luvun 8 §:ään kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden pysyvyydestä.

MK:n mukaan esisopimus jäsennetään sopijapuolia sitovaksi sopimukseksi, joka ei sido sivullista. MK:n muutosäännöksen mukaisesti tehdyn esisopimuksen perusteella toinen osapuoli on oikeutettu kanteella vaatimaan toista osapuolta tekemään kiinteistön kauppa esisopimuksessa sovitulla ehdoilla. Osapuolella on lisäksi oikeus saada korvaus esisopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta.⁷ Oikeuskäytännössä on myös katsottu, että jos esisopimusmyyjä ja sivullinen ovat tietoisesti yhdessä heikentäneet esisopimusostajan asemaa, niin tällaisessa *kollusiivisen* oikeustoimen tapauksessa tulisi kysymykseen esisopimusostajan oikeuden suojaaminen.⁸

MK 3:8 koskee kiinteistöön oikeustoimella perustettuja muita kuin MK 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia. Jollei toisin säädetä, nämä oikeudet sitovat – kirjaamattomina – kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppa tehtaessä *tiesi* oikeudesta. Lähtökohtana on siten oikeuden sitomattomuus, mutta sivullisen (kiinteistön ostajan) tietoisuus on sitovuusperuste.

MK:ssa ei ole määritelty näitä erityisiä oikeuksia. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tällainen MK:ssa tarkoitettu erityinen oikeus voi olla mikä tahansa inter partes sitova kiinteistöön kohdistuva toisen oikeus, jota ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.⁹ MK 3:8:n soveltaminen edellyttää siis, että erityinen oikeus on (1) yksilöity esinekohtainen oikeus, joka kohdistuu kiinteistöön ja joka (2) sitoo inter partes ja (3) jota ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tällainen erityinen oikeus on esimerkiksi sivullisen oikeus siirtää pois kiinteistöltä sen omistajan luovuttama, kiinteistöön kuuluva rakennus.

Edellä suoritettu lyhyt MK 2:7:n ja 3:8:n säännösten tarkastelu on valaiseva. Toiseen osapuoleen kohdistettavissa oleva vaadeoikeus voi tulla sivullista sitovaksi vain jos on kyse kollusiivisesta oikeustoimesta, jolla sivullinen on tietoisesti heikentänyt vaadeoikeuden haltijan oikeusasemaa. Sitä vastoin kirjaamiskelvoton toisen kiinteistöön kohdistuva erityinen oikeus tulee sivullisostajaa sitovaksi, jos hän on tiennyt oikeudesta eli tieto toimii sitovuusperusteena.

Päämiehen (salaisen omistajan) oikeus on jäsennettävissä vaadeoikeuden haltijaksi suhteessa välihenkilöön (julkioimistajaan), kuten aikaisemmin todettiin. Kun lähdetään tästä, niin voidaan perustellusti päätyä siihen, että päämiehen (salaisen omistajan) suojaaminen tulisi kyseen ainoastaan kollusiivisessa oikeustoimessa, jossa julkioimistaja ja sivullinen ovat tietoisesti

⁷ Esisopimuksen sitovuudesta ks. laajemmin ks. Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani, Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4. uud. p. Helsinki 2002 s. 195–197 ja Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. Helsinki 2004 s. 58–59.

⁸ Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander, mts. 196–197 lähteineen. Ruotsin oikeuden osalta ks. Agell, Anders, Äganderätten till fastighet för makar och samboende. Lund 1985 s. 86–88.

⁹ Ks. Jokela – Kartio – Ojanen, Maakaari 2004 s. 207–208.

heikentäneet päämiehen asemaa. Salaisen omistajan oikeusasemaa ei nähdäkseni voida rinnastaa MK 3:8:ssa tarkoitettuun erityiseen oikeuteen edellä esitettyjen kriteerien perusteella.¹⁰

Oikeuskäytännössä salaisen omistajan asema suhteessa julkioomistajan ulosmittausvelkojia vastaan on ollut esillä korkeimman oikeuden ratkaisussa 1992:168. Ratkaisun otsikko kuuluu seuraavasti:

KKO 1992:168: Kiinteistö oli ostettu miehen nimiin ja mies yksin oli saanut lainhuudon siihen. Kiinteistön tultua ulosmitatuksi miehen veloista vaimo oli kanteessaan väittänyt, että kiinteistö oli tosiasiaassa ostettu heidän yhteiseen lukuunsa, ja vaatinut omistusoikeuden vahvistamista puoleen kiinteistöstä. Vaimo ei voinut tehokkaasti vedota väittämäänsä omistusoikeuteen miehen ulosmittausvelkojia vastaan. Kanne hylättiin. (Ään. 3–2).¹¹

KKO:n enemmistön perustelut rakentuvat ensisijaisesti UL 4:26:n *analogialle*, minkä lisäksi ratkaisua perustellaan kiinteistönkaupan määrämuotoisuudella, esineoikeuden yleisillä periaatteilla – julkisuuden vaatimuksella – ja velkojien suojaamisen tarpeella.

UL 4:26:n säännös on vuoden 1995 MK:n antamisen yhteydessä muutettu niin, että voidaan sanoa, että kiinteistön luovutuksensaajan ja luovuttajan ulosmittausvelkojan välinen kollisio ratkaistaan *aikaprioriteettisäännön* perusteella. MK 2:1:n muutosäännöstä noudattaen tehty saanto jo sellaisenaan suojaa luovutuksensaajaa ulosmittausvelkojaa vastaan. Samalla tavalla luovutuksensaaja on suojattu jo aiemmin sopimuksen nojalla konkurssivelkojaa kohtaan.¹²

KKO:n ratkaisun aikaan UL 4:26:n mukaan, jos luovutuksensaaja ei hakenut lainhuutoa säännöksessä mainitussa ajassa, hän menetti luovutussopimuksella hankkimansa prioriteetti-aseman; ts. kiinteistö voidaan luovutuksesta huolimatta ulosmitata edellisen omistajan velasta. Varhemmassa oikeuskirjallisuudessa kuitenkin katsottiin, ettei UL 4:26:ssa esitettyä oikeusohjetta voida soveltaa salaisen omistajan oikeusasemaa arvioitaessa.¹³ KKO on katsonut tapauksessa toisin. Se on lähtenyt siitä, että luovutuksensaajan suojan edellytyksenä ovat lainhuudatuskelpoinen saanto ja lainhuudon hakeminen. Tarkasteltavassa tapauksessa ei ole tehty muotomääräyksen mukaista luovutussopimusta, jolloin saannon lainhuudatuskeltomuus sulkee pois mahdollisuuden suojata salaista omistajaa.

Kuten Lohi on tapauksen kommentaarissaan erinomaisesti todennut, kiinteistönkaupan määrämuotoisuudelle olisi tullut antaa suurempi merkitys perusteluissa.¹⁴ Itse asiassa tarkasteltavassa tapauksessa päätös olisi voitu perustaa suoraan maakaaren muutosäännökseen.

¹⁰ Vrt. Tammi-Salminen, Eva, Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Jyväskylä 2001 s. 208. Hän katsoo, että MK 3:8:n voidaan ajatella merkitsevän, että tietoisuus voitaisiin kiinteistöoikeudessa hyväksyä yleisesti sitovuusperusteeksi – yleiseksi periaatteeksi.

¹¹ Tapauksista on kommentoinut Lohi, Tapani, LM 1993 s. 617–625.

¹² Se, mitä kuuluu konkurssipesään, määräytyy velallisen oikeusaseman kautta aineellisen siviilioikeuden perusteella. Ks. Konkl 5:1 ja 6.

¹³ Zitting, LM 1956 s. 570. Ks. myös Majamaa, Vesa, Kiinteistön omistussuhteista avio- ja avoliitossa erityisesti siviilisen kannalta. DL 1986 s. 261; toisaalta hän toteaa, ettei ole estettä myöskään sille, että salaista omistajaa suojattaisiin julkioomistajan ulosmittausvelkojia vastaan.

¹⁴ Lohi, LM 1993 s. 624–625.

Niinpä voidaan puoltaa yleisellä tasolla ratkaisua, jonka mukaan kiinteistön omistusoikeus ei voi suhteessa luovuttajan pakkotäytäntövelkoihin siirtyä muutoin kuin muotosäännösten mukaisella oikeustoimella. Julkiomistajan ja salaisen omistajan välinen kiinteistön omistusta koskeva sopimus on tehoton suhteessa velkoihin. Tämä sääntö soveltuu paitsi luovuttajan ulosmittausvelkoihin, myös konkurssivelkoihin.

Kuten jo edellä todettiin, MK:n myötä uudistettiin UL 4:26.1. Korkeimman oikeuden ratkaisu 1992:168 ei ole kuitenkaan menettänyt prejudikaattiarvoa uuden MK:n aikana. Tämä kanta on sittemmin vahvistettu kahdessakin korkeimman oikeuden ratkaisussa, jossa molemmissa on viitattu KKO 1992:168 ratkaisuun. Ensinnäkin KKO 2002:84 tapauksessa todettiin, ettei salainen omistaja voinut saada suojaa julkiomistajan ulosmittausvelkoja vastaan puuttuvan saannon nojalla. Toiseksi ratkaisussa KKO 2003:82 vahvistettiin, että salaisella omistajalla ei ollut suojaa julkiomistajan konkurssivelkoja kohtaan.

Edellä suoritetun oikeuskirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä koskevan selvityksen jälkeen on perusteita todeta, että salaisen omistajan oikeusasema on jäsennettävissä välihenkilöjärjestelyksi, jossa kiinteistön julkiomistaja on välihenkilö ja salainen omistaja on päämies. Inter partes-suhteessa päämiehen ja välihenkilön kesken vallitsee sitova suhde niin, että päämiehen vaadeoikeus velvoittaa välihenkilöä. Päämiehen oikeus on *velvoiteoikeudeksi luettava vaadeoikeus*, ei vielä esinekohtainen oikeus kiinteistöön. Niinpä päämiehen (salaisen omistajan) oikeus on tehoton paitsi julkiomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkoja kohtaan, niin myös julkiomistajan erityisseurajaa ja panttivelkoja vastaan. Vain siinä tapauksessa, että julkiomistaja ja erityisseuraja/panttivelkoja ovat ryhtyneet yhdessä kollusiiviseen oikeustoimeen salaisen omistajan oikeusaseman heikentämiseksi, sitoo salaisen omistajan oikeus asianomaista sivullista.

Rakennuksen tai sen osan salaisen omistajan oikeusasema

MK:n sääntely

Tosiasiallinen lähtökohtatilanne on nyt se, että kiinteistö kuuluu kiistatta julkiomistajalle, jolla on lainhuuto kiinteistöön. Kiinteistölle myöhemmin rakennetun rakennuksen omistussuhteet eivät kuitenkaan vastaa maapohjan omistusta. Rakennuksen omistaa toinen henkilö (salainen omistaja) joko yksin tai yhdessä kiinteistön omistajan kanssa. Viimeksi mainitussa tapauksessa osapuolten *tarkoitus* on, että he omistavat rakennuksen yhteisesti eli olisi *rakennuksen yhteisomistus*.

Oikeudellisesti asia voidaan jäsentää *kiinteistön ulottuvuutta* koskevaksi kysymykseksi; toisin sanoen kysytään, mitä kiinteistöön kuuluu ainesosana ja tarpeistona. Jakaako kiinteistölle pysyvästi rakennettu rakennus saman *oikeudellisen kohtalonyhteyden* kuin kiinteistö?¹⁵ Tämän

¹⁵ Oikeudellista kohtalonyhteyttä koskevasta säännöstä laajemmin ks. mm. Tepora, Jarno, Omistuksenpidätyksestä. Vammala 1984 s. 446 ss.

kysymyksen vastauksella on oikeudellista relevanssia kiinteistön niin omistajan erityisseurajaan, panttivelkojan kuin myös ulosmittaus- ja konkurssivelkojan kannalta.

Rakennuksen tai sen osan salainen omistus oikeudellisena ongelmana tulee esille yleensä vasta siinä vaiheessa, kun kiinteistön omistaja oikeudellisesti määrää kiinteistöstä myymällä sen sivulliselle tai panttaamalla kiinteistön kolmannelle, ja tämän panttioikeuden nojalla myöhemmin realisoidaan kiinteistö tai kiinteistö ulosmitataan kiinteistön omistajan tavallisesta velasta taikka kiinteistön omistaja asetetaan konkurssiin. Tällöin salainen omistaja esittää väitteen omistuksestaan kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai sen osan osalta vaatien sen jättämistä oikeustoimen ulkopuolelle.

Vastakkaisina suojelunarvoisina arvoina ovat yhtäältä salaisen omistajan *tosiasiallinen* rakennuksen tai sen osan *omistajuus* ja toisaalta kiinteistön julkiomistajan erityisseurajaan tai pantinsajaan *luottamus* MK:n julkista luotettavuutta nauttivaan *lainhuuto-* ja *kiinnitysrekisterin merkintöihin kiinteistön omistajuudesta*. Myös julkiomistajan ulosmittausvelkoja ja konkurssivelkoja saavat lähteä siitä oletuksesta, että kiinteistöä koskeva lainhuutomerkintä osoittaa julkiomistajan henkilöluottokelpoisuuden kiinteistöön, jollei muuta osoiteta. Lainhuutomerkintä muodostaa presumption kiinteistön omistuksesta, joka voidaan kuitenkin kumota näyttämällä toteen, että pätevä kiinteistön luovutus on aiemmin tapahtunut kolmannelle.

Olennaista on todeta, että uudessakaan MK:ssa ei ole säännelty ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä toisin kuin esimerkiksi Ruotsin Jordabalkenissa. Tämä lainsäädännöllinen ratkaisu oli tietoinen valinta. Sääntely jätettiin oikeuskäytännössä muotoutuneen tavanomaisen oikeuden varaan.¹⁶ Tosin tätä lainsäädännöllistä ratkaisua jonkin verran pehmennettiin myöhemmin hallituksen esityksen antamisvaiheessa sillä, että MK 14:5:n mukaan elinkeinotoiminnassa voidaan määrittää koneen ja laitteen ainesosa- ja tarpeistosuhde kirjauksella. Tämä tarkoittaa sitä, että elinkeinonharjoittaja voi määrittää esimerkiksi, että rakennuksessa olevat kirjapainokoneet kuuluvat rakennukseen ja edelleen rakennus koneineen luetaan kiinteistöön kuuluvaksi, tai että kiinteistöllä olevat siltanosturit ovat irtainta.

Tällaisilla kirjausmääräyksillä elinkeinonharjoittaja voi siten yksittäistapauksessa ottaa etukäteen kantaa *koneiden* ja *laitteiden*, mutta ei rakennusten osalta siihen nähden, mitä kuuluu kiinteistökiinnityksen ja mitä yritysikiinnityksen piiriin. Tällaisella kirjausmääräyksellä ei sinänsä puututa ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiin, jotka jatkossakin määräytyvät tavanomaisoikeudellisten säännösten nojalla, jos tällaista sanotunlaista kirjausta ei ole tehty.¹⁷ Kuitenkin on syytä korostaa, että MK 14:5:n säännöstä ei voida soveltaa yksityishenkilöiden osalta. Niinpä säännös ei ole sovellettavissa esimerkiksi aviopuolisoiden keskinäisissä suhteissa.

¹⁶ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 1994:120 s. 8, 31 ja 39. Ks. myös maakaariryhmän mietintö 16.6.1993 s 12–13 ja Maakaaritoimikunnan mietintö 1989 (KM 1989:53) s. 16–18 ja 52.

¹⁷ MK 14:5:n mukaisesta kirjauksesta ja sen oikeusvaikutuksista lähemmin ks. Tepora, Jarno, Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä s. 271–275 teoksessa Tepora (toim.) Kirjoituksia varallisuus-oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä Helsinki 2000 s. 215–277.

Toiseksi on todettava, että MK:ssa ei ole säännöksiä, jotka tekisivät mahdolliseksi kirjata suoraan rakennuksen tai sen osan *omistus* kiinteistöä koskevaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tässä yhteydessä voidaan kuitenkin todeta, että MK:een tuli kaksi uutta normia MK 14:4 ja 14:3, joissa säännellään myös rakennusta koskevasta oikeussuhteesta.¹⁸ Ensin mainittu säännös koskee vain elinkeinonharjoittajia. MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kiinteistölle tuotua rakennusta koskeva kirjaus kiinteistöä koskevaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on mahdollinen esimerkiksi silloin, kun kiinteistöön on liitetty omistuksenpidätyssehdon tai leasingosimuksen nojalla kiinteistölle tuotu rakennus. Tällainen omistuksenpidätystä tai leasingosimusta koskeva kirjaus on voimassa vain määräajan. MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetään kiinteistön ja rakennuksen omistusoikeuden hajauttamisesta eri käsiin. Tämä säännös mahdollistaa sen, että kiinteistöön ainesosana kuuluva rakennus voidaan kirjaamisen avulla siirtää kuulumaan ainesosana kiinteistön käyttöoikeuteen. Tällainen kirjausmahdollisuus palvelee elinkeinoelämän tarpeita ottaen paremmin huomioon verotukselliset ja liiketaloudelliset syyt.

Käytännössä huomattavan merkityksen on saanut MK 14 luvun 3 §, joka mahdollistaa kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämä säännös on myös yksityisten henkilöiden käytettävissä. Niinpä kiinteistön yhteisomistajat, jotka omistavat kiinteistöllä esimerkiksi paritalon, voivat jakaa kiinteistön ja siihen kuuluvan rakennuksen (kaksi erillistä huoneistoa) käyttöoikeuden parhaaksi katsomallaan tavalla ja kirjata tämän hallintasopimuksen julkiseen kirjaamisrekisteriin. On syytä korostaa, että MK 14:3:n mukainen kirjaus koskee paitsi kiinteistön hallinnanjakoa, myös kiinteistöllä yhteisomistetun rakennuksen hallinnanjakoa.¹⁹ Sitä vastoin kirjaus ei koske itsessään rakennuksen *omistusta*. MK 14:3:n säännös ei myöskään tule sovellettavaksi silloin, kun salainen omistus koskee vain kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta. Tämän vuoksi sanottu säännös ei tule sovellettavaksi nyt tarkasteltavassa tapauksessa.

Rakennuksen tai sen osan salaisen omistajan oikeusasemaa selvitettäessä selkeinä lähtökohdina edellä esitetyn perusteella voidaan pitää sitä, että (1) omistaja ei voi oikeusasemaansa kehittää kirjaamalla rakennuksen tai sen osan omistuksen julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja että (2) rakennuksen tai sen osan kuulumista kiinteistöön, jolla se sijaitsee, säännellään oikeuskäytännössä vakiintuneiden tavanomaisoikeudellisten ainesosaa koskevien säännösten perusteella. Nämä lähtökohdat muodostavat ne puitteet, jotka tulee ottaa huomioon rakennuksen tai sen osan salaisen omistajan aseman tarkastelussa.

¹⁸ Näiden normien soveltamisalasta ks. mm. Kartio, Leena, Uusi maakaari ja rakennusta koskevat oikeussuhteet. LM 1995 s. 1253–1261 ja Tepora, Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä 2000 s. 246–275.

¹⁹ Hallinnanjakosopimuksesta lähemmin ks. Tepora, Jarno, Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Business Law Forum 2004 s. 321–365 ja Tepora, Jarno, Hallinnanjakosopimuksen käyttöala ja kirjaaminen tyyppitapauksissa, JJ Esko Hoppu 2005 s. 378–396.

Ainesosasuhteen syntyedellytyksistä

Tavanomaisoikeudellisten ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien säännösten perusteella ainesosa- ja tarpeistosuhde muodostetaan nykyisin vakiintuneesti *oikeustasolla*.²⁰ Tämä merkitsee sitä, että suhteet muodostetaan pää- ja sivuesineeseen kohdistuvien oikeuksien välillä eikä esinetasolla. Seuraavassa rakennusta silmällä pitäen rajoitutaan tarkastelemaan pelkästään ainesosasuhteen syntyedellytyksiä. Ainesosasuhteen syntyedellytyksissä voidaan erottaa seuraavat kaksi edellytystä, joiden molempien tulee täytyä, jotta voidaan puhua ainesosasuhteesta:

- (1) Pysyvä faktinen (mekaaninen) liitossuhde kiinteistön ja rakennuksen välillä; ja
- (2) oikeuksien yhteisyys kiinteistön ja rakennuksen välillä.

Ensimmäinen edellytys on ennakkoehto ainesosasuhtetarkastelulle. Jos rakennus on pysyvästi liitetty kiinteistöön, täytyy vaatimus faktisesta liitossuhteesta. Toisessa vaiheessa tulee tarkastettavaksi, mitkä ovat kiinteistön ja rakennuksen oikeudenhaltijoiden *oikeudelliset intressit* kiinteistöön ja siihen faktisessa liitossuhteessa olevaan rakennukseen. Oikeuksien yhteisyys merkitsee hyvin usein omistuksen yhteisyyttä eli että kiinteistöllä ja rakennuksella on sama omistaja, mutta se ei ole välttämätöntä. Oikeuksien yhteisyys voi syntyä myös silloin, kun kiinteistön vuokramies omistaa kiinteistöllä olevan rakennuksen, jolloin ainesosasuhte syntyy kiinteistön vuokraoikeuden ja rakennuksen omistusoikeuden välillä. Oikeuksien yhteisyys voi syntyä jo siinä tapauksessa, että kiinteistön omistaja tai vuokramies on hankkinut myyjältä rakennuksen omassa intressissään omistuksenpidätysehdoin. Vaatimus oikeuksien yhteisyydestä perustuu ennen muuta rakennuksen oikeudenhaltijan *omistajanintressin* eli *oikeusvarmuusintressin* huomioon ottamiseen.²¹

Oikeuskäytännössämme rakennuksen ”historialle” on annettu suuri merkitys ratkaistaessa rakennuksen kuulumista kiinteistöön ainesosana. Rakennuksen historialla pyritään selvittämään, kenen intressissä ja lukuun rakennus on alun perin rakennettu ja miten se on tullut nykyiselle omistajahaltilijalle. Niinpä lähtökohtaisesti tulee selvitettäväksi, onko rakennus alun alkaen pystytetty maapohjan omistajan vai sivullisen intressissä ja lukuun vaiko maapohjan omistajan ja sivullisen yhteisessä intressissä ja lukuun (= yhteisomistus).

Jos rakennus on pystytetty maapohjan omistajan lukuun, on rakennuksella ja kiinteistöllä sama omistaja, ja rakennus kuuluu kiinteistöön ainesosana. Mikäli taas rakennus on pystytetty sivullisen intressissä ja lukuun, rakennus ei kuulu kiinteistöön ainesosana. Tässä tapauksessa kiinteistön julkioimistajan erityisseuraajien ja velkojien kannalta katsottuna rakennuksella on salainen omistaja, koska rakennuksen oikeudenhaltija ei voi MK:n mukaan kirjata rakennuksen omistusta julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistöä koskeva lainhuutokirjaus

²⁰ Ainesosasuhteen syntyperusteesta ks. lähemmin mm. Kartio, Leena, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta. Vammala 1974 s. 24–38.

²¹ Kysymyksestä lähemmin ks. Tepora, Jarno, Teollisuus- ja liikerakennusten vakuusjärjestelyihin liittyvistä ongelmista s. 807–808, Lakimies 1988 s. 802–845.

ei siten anna ylipäänsä tietoa siitä, kenelle kiinteistöllä sijaitseva rakennus kuuluu. Tämä kysymys ratkaistaan *aina* erikseen ainesosaa koskevien tavanomaisoikeudellisten säännösten mukaan.

On myös mahdollista, että rakennuksen historia osoittaa, että rakennus on objektiivisesti todennettavien tosiseikkojen perusteella jo alun perin pystytetty kiinteistön omistajan ja toisen henkilön (esimerkiksi avio-/avopuolison) *yhteisessä intressissä ja lukuun*. Tämä merkitsee säännöllisesti yhteistä tarkoitusta rakennuksen yhteisomistuksesta, joka on säännönmukaisesti määräosaista. Laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958, YhtOmL) sääntelee määräosaista yhteisomistusta.

Yhteisomistajan rakennukseen ja sen tuottoon kohdistuvat oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät hänen osuutensa mukaisesti, ja yhteisomistajien osuudet katsotaan samansuuruisiksi, jollei muuta ilmene (YhtOmL 2 §). Osuudet määräytyvät siten pääluvun mukaan, jollei tästä lähtökohdasta ole sopimuksen tai muun perusteen johdosta poikettava.

Yhteisomistajalla on oikeus käyttää esinettä hyväkseen tavalla, joka ei loukkaa toisen vastavia etuja ja oikeuksia. Niin ikään yhteisomistajalla on oikeus luovuttaa osuutensa ja muutoinkin siitä määrätä (3 §). Esinettä kokonaisuudessaan koskeva toimenpide tai oikeustoimi edellyttää sitä vastoin pääsääntöisesti kaikkien yhteisomistajien suostumuksen (4 §). Yhteisomistajien oikeusaseman kannalta merkittävä säännös on YhtOmL 9 §. Säännöksen 1 momentin mukaan yhteisomistajalla on oikeus saada esineensä jakamalla erotetuksi. Jos jakaminen ei ole mahdollista – kuten on säännöllisesti yhden huoneiston käsittävän rakennuksen osalta – tuomioistuin voi yhteisomistajan vaatimuksesta päättää koko esineen myymisestä yhteisomistussuhteen purkamiseksi (9.2 §).²²

Yhteisomistetun rakennuksen kuuluminen kiinteistöön ratkeaa samalla tavalla ainesosaa koskevien tavanomaisoikeudellisten säännösten mukaan kuin koko rakennuksen kuuluminen kiinteistöön. Vaatimus faktisesta liitossuhteesta täyttyy, kun todetaan, että rakennus on pystytetty pysyvässä tarkoituksessa kiinteistölle. Tämän jälkeen selvitetään vaatimus oikeuksien yhteisyyden edellytyksestä kiinteistöön ja rakennukseen kohdistuvien oikeuksien välillä. Oikeuksien yhteisyys täyttyy siltä osin kuin kiinteistöllä ja yhteisomistetulla rakennuksella on sama omistaja tai ainakin omistajanintressi. Niinpä jos rakennuksen omistus jakautuu puoliksi (½) esimerkiksi aviopuolisoitten kesken, niin rakennus kuuluu puoliksi kiinteistöön eli siltä osin kuin kiinteistön julkiomistaja omistaa puolet rakennuksesta. Toinen puoli (½) rakennuksesta (sen omistuksesta) ei kuulu kiinteistöön puuttuvan oikeuksien yhteisyyden vuoksi. Tässä tapauksessa syntyy jälleen salaisen omistajan ongelma kiinteistön julkiomistajan erityisseurajien ja velkojen kannalta.

Ainesosa-/tarpeistosuhteen vallitseminen tiettyä henkilötahoa kohtaan merkitsee, että määrätty oikeudellista kohtalonyhteyttä koskeva konkretisoitunut sääntö on sovellettavissa edellä mainittuun henkilötahoon nähden, jollei sitten laista tai muusta erityisperusteesta muuta joh-

²² Yhteisomistussuhteen purkamisesta ks. Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. Helsinki 2001 s. 211–215.

du.²³ Oikeudellista kohtalonyhteyttä koskevalla säännöllä tarkoitetaan sitä, että sivuesine (rakennus) jakaa pääesinettä (kiinteistöä) koskevan kohtalon. Niinpä esimerkiksi kiinteistön panttaus merkitsee, että panttauksen piiriin kuuluu kaikki se, mitä lain mukaan kiinteistöön kuuluu. Samoin kiinteistön ulosmittaus käsittää kaiken sen, mitä kiinteistöön ainesosana ja tarpeistona lain mukaan kuuluu. Oikeudellista kohtalonyhteyttä koskeva sääntö toimii sopijapuolten välisessä suhteessa, kun on kysymys luovutustoimesta, toissijaisena sopimusta täydentävänä *tulkintasääntönä*. Sivullissuhteissa sääntö toimii varsinaisena *kollisionratkaisunormina*.²⁴

Tällainen kollisio voi syntyä esimerkiksi rakennuksen osan salaisen omistajan ja kiinteistön julkioimistajan panttivelkojan välillä viimeistään siinä vaiheessa, kun panttivelkoja vaatii hypoteekkituomion nojalla ulosottomiestä realisoimaan panttina olevan kiinteistön. Jos ”salainen omistaja” kykenee osoittamaan todennäköisiä perusteita väitteelleen siitä, että hän omistaa puolet rakennuksesta, ulosottomiehen on annettava väitteentekijälle UL 4:26.2:n mukaisesti osoitus täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseksi. Tällöin erillisessä riitajutussa ratkaistaan salaisen omistajan ja panttivelkojan (ulosmittausvelkojan) välinen oikeuksien laajuuskysymys: ulottuuko kiinteistökiinnitys myös väitteentekijän rakennusosuuteen kiinteistöllä.

UL 4:26:ssa säädetään, mitä kiinteistöä voidaan ulosmitata. Lainkohdan mukaan jos velallisella on lainhuuto kiinteistöön, kiinteistö saadaan ulosmitata hänen velastaan, jollei se ilmeisesti kuulu jollekin toiselle. Jos sivullinen väittää omistavansa kiinteistön, on soveltuvin osin noudatettava, mitä ulosottolain 4 luvun 10 §:ssä säädetään. Kiinteistö saadaan väitteistä huolimatta ulosmitata saamisesta, jonka vakuutena on kiinteistöpanntioikeus. Mikäli sivullinen väittää *omistavansa jotakin*, joka hänen omaisuutenaan ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona, niin tässä tapauksessa on noudatettava samalla tavalla kuin mitä edellä todettiin kiinteistön osalta eli tarvittaessa annettava osoitus *täytäntöönpanoriitakanteen* nostamiseksi. Tällainen kiinteistön ulottuvuutta koskeva riita ratkaistaan ennen kiinteistön pakkohuutokauppaa.²⁵

UL 4:26.2:ssa käytetty ilmaisu ”omistavansa jotakin” on väljä. Sen voidaan katsoa sisältävän ensinnäkin sellaisen tilanteen, jossa sivullinen väittää yksin omistavansa kiinteistöllä olevan rakennuksen, mutta ilmaisu epäilemättä sisältää myös sellaisen tilanteen, jossa sivullinen on vain rakennuksen osuuden yhteisomistaja. Missään tapauksessa ei voida katsoa, että lainsäätäjällä olisi tietoisesti jättänyt viimeksi mainitun vaihtoehdon lainkohdan soveltamisalan ulkopuolelle.

UL 4:26.2:n säännös jo itsessään vahvistaa sen käsityksen, että ainesosaa ja tarpeistoa koskevat tavanomaisoikeudelliset säännöt toimivat varsinaisina kollisionratkaisunormeina sivullissuhteissa.

²³ Zitting, Simo, Liittymäsuhdeongelma – tarpeisto, ainesosa, rasite s. 417, Lakimies 1982 s. 408–421 ja Tepora, Omistuksenpidätyksestä s. 449.

²⁴ Tepora, LM 1988 s. 807.

²⁵ Ennen uuden maakaaren voimaantulon 1.1.1997 yhteydessä tapahtunutta ulosottolain uudistusta tällainen kiinteistön ulottuvuutta koskeva riita voitiin ratkaista vielä pakkohuutokaupan toimittamisen jälkeen pakkohuutokauppaostajan ja sivullisen väitteentekijän välillä. Nyttemmin UL 5:50.2:n mukaan, kun huutokauppa on saanut lainvoiman, ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta kiinteistön ainesosaan/tarpeistoon.

Laajuuskysymys ratkaistaan rakennusosuuden osalta ainesosaa koskevien sääntöjen nojalla. Tästä seuraa, ettei rakennusosuus (½) kuulu ainesosana kiinteistöön ja että rakennuksen puolikas jää ulosmittauksen ja pakkomyynnin ulkopuolelle. Tässä tapauksessa ainesosaa koskeva sääntö toimii varsinaisena kollisionsratkaisunormina.

Yhteenvedonomaaisesti voidaan todeta, että rakennuksen tai sen osan kuuluminen kiinteistöön on *aina* ratkaistava *erikseen* kiinteistön omistusoikeudesta. Rakennuksen tai sen osan kuuluminen kiinteistöön tapahtuu kiinteistön (pääesineen) ainesosaa koskevien tavanomaisoikeudellisten säännösten perusteella. Kun on kyse kiinteistön ulottuvuutta koskevasta ongelmasta suhteessa sivullisiin, lähinnä kiinteistön julkioimistajan erityisseurajaa ja velkojia kohataan, ainesosaa koskevat tavanomaisoikeudelliset säännöt toimivat siis varsinaisina kollisionsratkaisunormeina. Seuraavassa on syytä tarkastella tätä tulosta vielä lähemmin pitäen silmällä erityisesti MK:n kirjaamisjärjestelmää ja sivullissuojasäännöksiä.

Maakaaren järjestelmä ja sivullissuojasäännöt

MK:n lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat MK 7:2.1:n mukaan *julkisia*. Jokaisella on oikeus tutustua kirjaamisviranomaisen kansliassa rekisterin tietoihin ja asiakirjavihkoihin. Kirjaamisviranomaisen antaa rekisteristä erilaisia todistuksia.

MK 7:3:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii *julkista luotettavuutta* kokonaisuudessaan siltä osin kuin tiedot ovat käräjäoikeuden siihen MK 7:1:n mukaisesti merkitsemiä. Merkintöjen katsotaan tulevan MK 7:3:n mukaisesti jokaisen tietoon kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä.

Julkinen luotettavuus tarkoittaa sitä, että luottamusta kirjaamiseen suojataan nimenomaisin normein. Niinpä kirjauksiin perustuvia oletettavia suojataan lain nojalla silloinkin, kun ne eivät vastaa todellisuutta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii julkista luotettavuutta *positiivisessa* ja *negatiivisessa* merkityksessä.²⁶ Ensin mainittu tarkoittaa sitä, että sivullinen on oikeutettu luottamaan siihen, että lainhuudatettu saanto on pätevä (positiivinen julkinen luotettavuus). Se, joka on luottanut lainhuudatusratkaisun oikeellisuuteen ja sen perusteella syntyneeseen omistajaolettamaan, saa yleensä pitää kiinteistön tai siihen kohdistuvan oikeutensa, vaikka myöhemmin osoittautuisikin, että jollakin toisella oli parempi oikeus kiinteistöön.

Toisaalta vilpittömässä mielessä toimivalla on oikeus luottaa siihen, ettei kiinteistöön kohdistu muita kirjattuja oikeuksia (negatiivinen julkinen luotettavuus). Niinpä, jollei rekisterissä ole tietoa omistajanvaihdoksesta, oikeustoimen tekijä voi lähteä siitä, ettei lainhuudon saaja ole luovuttanut kiinteistöä kenellekään toiselle taikka kiinteistön omistajan vallintavaltaa ei ole rajoitettu, jollei tästä (esim. ulosmittauksesta tai konkurssista) ole tehty merkintää rekisteriin.

Rekisterin julkisessa luotettavuudessa kysymys on *luottamuksen suojasta*. Kirjausten oikeusvaikutukset voivat tulla ainoastaan sen eduksi, joka on toiminut perustellussa vilpittömässä

²⁶ Rekisterin julkisesta luotettavuudesta ks. Jokela – Kartio – Ojanen, Maakaari 2004 s. 236–240.

mielessä. Tämä tarkoittaa sitä, ettei oikeustoimen tekijä – esimerkiksi kiinteistön luovutuksen-saaja tai pantinsaaja – ole tiennyt asian oikeaa tilaa eikä hänen myöskään olisi pitänyt sitä tietää. Henkilöä, joka toimii välinpitämättömästi tai huolimattomasti, ei suojata. Niinpä vilpittömän mielen suoja ei voi saada, jos tieto olisi ollut saatavissa julkisesta rekisteristä. Oikeustoimen tekijän edellytetään tarkistavan ajantasaiset tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

MK 3 luvussa säännellään kaupan osapuolten suhdetta kolmanteen koskevista kysymyksistä ja ostajan sivullissuojasta. Säännöksillä on kiinteä yhteys edellä tarkasteltuun lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta koskevaan sääntelyyn. Näiden lisäksi säännöksillä on yhteys erityisen oikeuden kirjaamista koskevaan sääntelyyn (MK 14 luku). Aikaprioriteettisääntö ja vilpittömään mieleen perustuva ekstinktiosääntö ilmenevät MK 3 ja 13 luvun säännöksistä. Viimeksi mainitussa luvussa säännellään lainhuudon oikeusvaikutuksista, joilla on oikeudellista relevanssia eri sivullissuhteissa.

MK 13 luvun kollisiosäännöt eivät kuitenkaan ota kantaa siihen ongelmaan, mitä kiinteistön luovutuksessa kuuluu kiinteistöön ainesosana. Näissä kollisiosäännöissä lähdetään siitä, että ne koskevat kiinteistöä ja mitä niihin lain mukaan kuuluu, jollei luovutussopimuksessa oikeustoimen kohdetta ole rajattu. Kuten edellä voitiin jo todeta, se mitä lain mukaan kiinteistöön kuuluu, määräytyy tavanomaisoikeudellisten ainesosan syntyä koskevien sääntöjen perusteella. MK:ssa ei ole yleisiä säännöksiä siitä, mitä pidetään ainesosana ja tarpeistona.

Edelleen saatettiin todeta, ettei MK:n kirjaamisjärjestelmässä ole mahdollista kirjata rakennuksen tai sen osan omistusoikeutta kiinteistöä koskevaan julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Näistä lähtökohdista seuraa, ettei kiinteistön luovutuksensaaja tai pantinsaaja voi saada vilpittömän mielen suoja MK:n sivullissuojaa koskevien säännösten nojalla, jos hän on erehtynyt pitämään kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta tai sen osaa kiinteistöön kuuluvana ainesosana. Lainsäädännössä vaatimus vilpittömän mielen suojasta on liitettävissä sellaisiin tilanteisiin, joissa tieto oikeudesta – esimerkiksi rakennuksen tai sen osan omistusoikeudesta – on saatavissa julkisesta rekisteristä.²⁷ Rakennuksen tai sen osan omistajan oikeussuojan kannalta asia voidaan ilmaista niin, että hänellä tulisi olla mahdollisuus kirjaamalla vahvistaa rakennukseen kohdistuva oikeusasemansa, jotta sivullisen vilpittömän mielen saanti estyisi siinä tapauksessa, jos hyväksyttäisiin sivullisen vilpittömän mielen suojan mahdollisuus.

Toisaalta on mahdollista ainakin periaatetasolla katsoa, että KK 11:4 ja 12:n ekstinktiosäännöt tulisivat sovellettaviksi rakennukseen silloin, kun rakennuksesta disponoidaan erikseen ilman kiinteistöä (kiinteistön omistusoikeutta tai vuokraoikeutta), esimerkiksi kun rakennus sellaisenaan myydään purettavaksi ja siirrettäväksi pois kiinteistöltä, koska rakennukseen sovelletaan tällöin *irtainta* omaisuutta koskevia säännöksiä.²⁸ Rakennus kuitenkin *poikkeaa siir-*

²⁷ Rehellisen vaihdannan edistämisestä MK:ssa MK 3:7:n ja 3:8:n säännösten valossa ks. Tammi-Salminen, Eva, Sekunduksen tiedolle maakaareissa annettu merkitys ja vaihdannan etu. JJ Kartio 1998. Turku 1988 s. 300–302.

²⁸ Ks. Majamaa 1978 s. 192. Hän katsoo, ettei ole mitään periaatteellista estettä, etteikö vilpittömän mielen suoja koskevia säännöksiä voitaisi soveltaa myös tapauksiin, joissa luovutuksen kohteena on rakennus. Toisin mm. Zitting, Simo, Sivullissuojasta varallisuus oikeudessa. Helsinki 1989 s. 57. Hän tosin tarkastelee lähinnä rakennuksen ja kiinteistön vuokraoikeuden muodostamaa kokonaisuutta. Ks. myös Kartio, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta 1974 s. 259–263 ja Kartio, Esineoikeuden perusteet 2001 s. 280.

rettävyydeltään tavallisesta irtaimesta esineestä, minkä vuoksi voidaan edellyttää sitä, ettei hallintaa yksinään riitä muodostamaan omistajaolettamaa, johon voitaisiin liittää legitimaatio määrätä rakennuksesta. Niinpä voidaan edellyttää lisäksi, että luovutuksensaajan tulee selvittää se oikeusperuste, johon hallinta perustuu. Tällöin tulee selvitettäväksi rakennuksen ”historia” ja luovuttajan kompetenssi määrätä rakennuksesta, jotta luovutuksensaaja täyttäisi KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisen *normaalin selonoton*. Ekstinktio edellyttää lisäksi luovutuksensaajan hallinnan saantia. Siten käytännössä rakennuksen luovutuksen osalta harvoin voi tulla kysymykseen vilpittömän mielen saanto.

Oikeuskäytännöstä voidaan mainita korkeimman oikeuden ratkaisu 1973 II 20, jossa on aktualisoitunut kysymys rakennuksen osaomistajan oikeusasemasta suhteessa kiinteistön myöhempään luovutuksensaajaan. Tapauksessa A ja B olivat rakentaneet yhdessä paritalon A:n omistamalle kiinteistölle tarkoituksin yhdessä omistaa rakennus. A ja B olivat perheineen sittemmin asuneet omissa huoneistoissaan. Tämän jälkeen A myi kiinteistön läheiselleen C:lle. KKO katsoi, että rakennuksen osaomistajan B:n oikeus sitoi luovutuksensaajaa C:tä, joka oli ollut tietoinen A:n ja B:n tarkoituksesta rakentaa kaksi samanlaista huoneistoa käsittävän omakotitalon, ja KKO vahvisti, että B oli rakennuksen osaomistaja ja että B:llä oli oikeus käyttää tilan aluetta siltä osin kuin se oli tarpeen rakennuksen käyttämiseen asuntona. KKO on antanut merkitystä sivullisen C:n *tietoisuudelle* A:n ja B:n tarkoituksesta sitovuuden aikaansaamiseksi.²⁹ On kuitenkin uskaliaista antaa sivullisen tietoisuudelle sitovuusperusteena yleisempää merkitystä yksinomaan rakennuksen osaomistajan oikeuden kannalta, koska kysymyksessä ei ollut pelkästään tietoisuus rakennuksen yhteisomistuksesta, vaan myös maapohjan käyttöoikeudesta ainakin siinä määrin kuin tarvitaan rakennuksen käyttämiseen asuntona. Hovi-oikeus olikin perusteluissaan antanut merkitystä sivullisen tietoisuudelle vastikkeettomasta nautintaoikeudesta kiinteistöön.³⁰

On syytä systemaattisesti erottaa yhtäältä kysymys rakennuksen tai sen osan *kuulumisesta kiinteistöön* ja toisaalta kysymys siitä, onko rakennuksen tai sen osan omistajalla oikeus *pysyttää* rakennus tai sen osa toiselle kuuluvalla *kiinteistöllä* ja käyttää rakennusta asianmukaisella tavalla kiinteistöllä. Ensiksi mainittu kysymys ratkeaa ainesosasuhdetta koskevien yleisten oppien perusteella; toisin sanoen oikeudellista relevanssia annetaan oikeuksien yhteisyysvaatimukselle kiinteistön ja rakennuksen/rakennuksen osan kesken. Mikäli rakennus tai sen osa ei kuulu kiinteistöön ainesosana, on erillisenä kysymyksenä selvitettävä, millä oikeusperusteella rakennuksen tai sen osan oikeudenhaltija on oikeutettu hallitsemaan ja käyttämään rakennusta tai sen osaa toisen kiinteistöllä. Oikeusperusteena voi tulla kysymykseen esimerkiksi maapohjan vuokraus tai vastikkeeton käyttöoikeus.

²⁹ Kartio, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta 1974 s. 98 on kommentoinut tapausta ja kiinnittänyt huomiota tietoisuudelle annettuun oikeudelliseen merkitykseen sitovuusperusteena.

³⁰ Lisäksi voidaan mainita korkeimman oikeuden julkaisematon ratkaisu KKO 2.7.1999 S 97/1090 N:o 1840, jossa oli kysymys siitä, rasittiko kiinnitys B:n (salaisen omistajan) omistamaa osuutta tilalla olevasta rakennuksesta. KKO antoi merkitystä sille, voidaanko B:n katsoa hyväksyneen kiinnityksen vahvistamisen ja kiinnitettyjen haltijavelkakirjojen panttauksen vai ei. KKO:n perustelut olivat kaiken kaikkiaan kuitenkin varsin ristiriitaiset ja fakta-aineisto perin poikkeava, minkä vuoksi tästä tapauksesta ei ole syytä tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä.

Silloin kun on kyse kokonaisen rakennuksen omistajan suojasta, on yleensä asianomaisella omistajalla oikeusperuste maapohjaan, jolloin on kyse normaalista MK 14:1:ssä tarkoitettusta kirjaamiskelpoisesta oikeudesta, johon sovelletaan lähtökohtaista sitovuussääntöä (MK 3:7), josta voidaan poiketa kiinteistön myöhemmän luovutuksensaajan vilpittömän mielen perusteella (MK 13:3). Niinpä jos kiinteistön myöhempi erityisseuraja on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää rakennuksen sivullisomistajan käyttöoikeudesta kiinteistöön, sitoo oikeus yhä erityisseurajaa.

Silloin kun on kysymys rakennuksen yhteisomistajasta ja rakennuksen hallinta ja käyttö eivät ole jaettavissa (esimerkiksi vain yhden huoneiston käsittävä rakennus), kysymys rakennuksen yhteisomistajan yksinomaisesta oikeudesta hallita ja käyttää omaa osuuttaan vastaavaa osaa rakennuksesta toisen kiinteistöllä ja itse kiinteistöä rakennuksen käyttöä varten on käytännössä ongelmallinen. Lähtökohtahan on se, että rakennuksen yhteisomistajat käyttävät rakennusta yhteisesti jakamatta sen käyttöä yksinomaiseen hallintaan toisen yhteisomistajan kanssa. Yhteisomistajien rakennuksen hallinta ja käyttö toiselle yhteisomistajalle kuuluvalla kiinteistöllä perustuu useimmiten kiinteistön omistajan tosiasialliseen hiljaiseen hyväksyntään. Taustalla voi olla esimerkiksi rakennuksen käyttö yhteiseen asumistarkoitukseen.

Mikäli kiinteistön omistaja myy tällaisessa tapauksessa kiinteistön rakennuksineen sivulliselle, ei rakennuksen salaiselle omistajalle kuuluva osuus kuulu kiinteistöön ainesosana eikä myöskään siirry sivulliselle luovutuksensaajalle, vaikka tämä olisi vilpittömässä mielessä rakennuksen osaomistuksen suhteen. Rakennuksen osaomistusta ei voida kirjata kiinteistöä koskevaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tällöin omistajanvaihdon seurauksena rakennuksen osalta syntyy kuitenkin yhteisomistussuhde kiinteistön luovutuksensaajan ja rakennuksen osaomistajan kesken. Näin syntynyt yhteisomistussuhde rakennuksen osalta tulee käytännössä säännöllisesti purettavaksi YhtOmL 9 §:n 2 momentin perusteella, eli esine tulee myytäväksi. Tällaisen tilanteen syntymistä voidaan pitää kaikkien eri osapuolten kannalta epätydyttävänä. Todellinen ostajakandidaatti on tällöin vain kiinteistön luovutuksensaaja, joka voi pysyttää rakennuksen kiinteistöllä. Mikäli joku muu ostaisi rakennuksen yksin käsiin, tulee vielä erikseen ratkaistavaksi, onko hänellä oikeutta pitää rakennus paikoillaan ja käyttää sitä.

Korkein oikeus on myöhemmin ratkaisuisaan 1982 II 101 ja 1983 II 3 perustellut rakennuksen osaomistajan suojattua asemaa osapuolien yhteisen tarkoituksen avulla. Nämä tapaukset koskevat kuitenkin inter partes -suhteita, minkä vuoksi näistä ratkaisuista ei voida tehdä johtopäätöksiä sivullissuhteissa sovellettavista ratkaisuperiaatteista ja niitä varten luoduista oikeusohjeista. Kuten jo aikaisemmin todettiin, rakennuksen tai sen osan (salaisen) oikeudenhaltijan oikeus suhteessa sivulliseen (esimerkiksi kiinteistön pantinsaajaan) ratkeaa ainesosasuhteen yleisten oppien mukaisesti.

Uudemmassa oikeuskäytännössä on syytä mainita kaksi korkeimman oikeuden ratkaisua, joista KKO 2003:2 koskee ulosmittausta ja KKO 2003:82 konkurssia. Molemmissa tapauksissa puoliset olivat rakentaneet yhdessä rakennuksen, ja tapauksissa realisoitui kysymys rakennuksen osan kuulumisesta ulosmittauksen/konkurssin piiriin.

KKO 2003:2: Ulosottomies oli ulosmitannut B:n osuuden puolisoiden A ja B yhteisestä vuokraoikeudesta kiinteistöön ja rakennuksesta. A väitti omistavansa rakennuksen yksin ja esitti selvitystä väitteensä tueksi. Kysymys siitä, oliko A todistanut omistusoikeutensa rakennukseen tai saattanut oikeutensa siinä määrin todennäköiseksi, että hänet olisi pitänyt osoittaa nostamaan UL 9 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettu kanne. (Ään.)

Vähemmistö katsoi A:n omistusoikeuden tulleen jo riittävästi selvitettyksi, minkä vuoksi se olisi kumonnut ulosmittauksen siltä osin kuin se kohdistui puoleen tontilla olevasta rakennuksesta. Riittävänä selvityksenä vähemmistö piti sitä, että A oli *yksin hankkinut* talopakettin, josta rakennus olennaisilta osin koostui, ja oli *yksin vastuussa* sen, kuten pääosin myös muiden talon valmiiksi saattamisen edellyttämien rakennustöiden ja -tarvikkeiden *rahoituksesta*. Lisäksi muiden asiassa ilmenneiden seikkojen perusteella oli perusteita katsoa *puolisoiden tarkoituksena* olleen, että tontille rakennettava, sinänsä yhteiseen asuinkäyttöön aiottu talo tulisi heidän *yhteiseksi omaisuudekseen*. Vähemmistön kanta rakentui rakennuksen osalta ainesosaa koskevien yleisten oppien varaan.

KKO 2003:82: Kiinteistö oli ostettu A:n nimiin ja hän yksin oli saanut lainhuudon siihen. A:n vaimo B oli yhdessä A:n kanssa rahoittanut kiinteistön oston sekä kiinteistölle myöhemmin rakennetut rakennukset ja avioparin kesken kiinteistö rakennuksineen oli ymmärretty yhteisesti omistetuksi. Tämän jälkeen A asetettiin konkurssiin. Kiinteistö kuului A:n konkurssipesään lukuun ottamatta vaimon omistamaa osuutta eli puolta kiinteistön rakennuksista.

Rakennuksen osaomistajan B:n asema oli suojattu kiinteistön omistajan A:n konkurssivelkoja vastaan. Sivullisomistajan B:n osuus rakennuksesta ei kuulunut kiinteistöön ainesosaa koskevien yleisten oppien mukaisesti. Korkein oikeus perusteli ratkaisua tältä osin seuraavasti: ”Kiinteistöllä olevien rakennusten omistusoikeus onkin selvitettävä itsenäisesti kiinteistön omistusoikeudesta erillisenä kysymyksenä. Kun asuinrakennuksen omistuksen julkinen kirjaaminen ei lain mukaan ole edes mahdollista eikä rakennuksen omistusoikeutta voida myöskään perustaa kirjallisiin lain muotovaatimukset täyttäviin saantokirjoihin, on oikeuskäytännössä ollut tapana perustaa arviointi siihen, mitä asianosaisten on katsottu rakennuksen omistusoikeuden osalta tarkoittaneen” (ks. KKO 1988:85 ja 1989:37). Niinpä merkitystä on annettu arvioinnissa rahoituksen ohella puolisoiden yhteiselle tarkoitukselle omistaa rakennusta. Rakennusten omistusoikeus kuului siten B:n omistusosuutta vastaavin osin muulle kuin kiinteistön avoimelle (julkiselle) omistajalle, ja tältä osin rakennukset eivät kuuluneet ainesosana kiinteistöön.

Molemmissa vuoden 2003 ratkaisussa sivullisen asemassa on ollut ns. tavallinen velkoja (ulosmittaus- tai konkurssivelkoja), jonka vilpittömälle mielelle ei oikeusjärjestyksessämme anneta oikeudellista relevanssia arvioitaessa ulosmitatun kiinteistön ulottuvuutta tai konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta.³¹ Perustellusti voidaan kysyä, onko rakennuksen osaomistajan

³¹ Ks. Kartio, Esineoikeuden perusteet 2001 s. 292–294.

asema suojattu samalla tavalla myös vilpittömässä mielessä toimineen kiinteistön luovutuksensaajaa tai pantinsaajaa kohtaan.

Kun lähtökohdaksi otetaan se, että rakennuksen ja rakennuksen osan kuuluminen kiinteistöön määräytyy yksinomaan kiinteistön (pääesineen) ainesosaa koskevien tavanomaisoikeudellisten yleisten oppien mukaan, tästä seuraa, että rakennuksen ja sen osaomistajan asema on suojattu myös vilpittömässä mielessä toimineen kiinteistön luovutuksensaajaa ja pantinsaajaa kohtaan.

Edellä mainittu lopputulos merkitsee sitä, että sivullisen asemassa oleva vilpittömässä mielessä oleva kiinteistön luovutuksensaaja ja pantinsaaja joutuvat väistymään rakennuksen/sen osan salaisen omistajan oikeuden tieltä. Oikeuspoliittisesti, kun arvioidaan niitä arvoja, joita MK:n järjestelmässä on omaksuttu, kuten *vaihdannan etu, julkinen luotettavuus ja vilpittömän mielen suojaaminen*, tämän ratkaisun voidaan katsoa olevan vähemmän tyydyttävä. Yksi ratkaisu, jolla epätydyttävää tulosta voitaisiin korjata, olisi MK:n kirjaamisjärjestelmän muuttaminen niin, että rakennuksen tai sen osan omistus voitaisiin kirjata kiinteistöä koskevaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siinä tapauksessa, että omistaja on muu kuin maapohjan omistaja. Kyse olisi *kirjaamisvelvollisuuden* piiriin kuuluvasta *omistuksen* kirjauksesta, johon liitetäisiin aineellisoikeudellisia vaikutuksia. Tällöin voitaisiin lähteä siitä, että rakennuksen tai sen osan omistusoikeus on lähtökohtaisesti sivullisia sitova oikeus. Oikeuden sivullisittovuudesta poikettaisiin kuitenkin perustellussa vilpittömässä mielessä olevan sivullisen hyväksi, eli kun sivullinen ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää sitä, että rakennuksen tai sen osan omistaa muu kuin kiinteistön omistaja.³²

Toisen vaihtoehdoisen ratkaisun voi tarjota ulosottolain uudistaminen säätämällä erityissäännös siltä varalta, että ulosmittausvelallinen omistaa ulosmitattavan kohteen toisen henkilön kanssa.³³ Seuraavassa siirrytään tarkastelemaan lähemmin esitettyä ulosottolain uudistusta.

Yhteisomistetun omaisuuden myynti ulosottolain mukaan

Kiinteistön, jolla on toiselle kuuluva rakennus tai sen osa, pakkomyynti

Voimassa olevassa UL:ssa ei ole säännöksiä, joiden mukaan ulosmittauksen kohdistuessa esiinnee määräraosan koko esine voitaisiin myydä.³⁴ Niinpä jos sivulliselle B:lle kuuluva omistus-

³² On myös ajateltavissa, että toisen kiinteistöllä olevan rakennuksen omistajalle tai osaomistajalle annettaisiin MK 12:5:n mukainen mahdollisuus kirjata oikeusasemansa kiinteistöllä. Kyse olisi *vallintarajoituksen* kirjaamisesta. Kirjattu vallintarajoitus merkitsi kiinteistön omistajan kompetenssin rajoitusta. Tällainen kirjaus edellyttäisi lainsäädännön muutosta.

³³ Yhteisomistusesineen myyntikeinoista de lege ferenda ks. Linna, Tuula, Ulosottorealisoinnista de lege ferenda. Vammala 1987 s. 330–350.

³⁴ Ruotsin UB:n mukaan sitä vastoin kiinteistö voidaan velkojan, velallisen tai toisen määräraosan omistajan vaatimuksesta pakkotäytäntöönpanossa myydä kokonaisuutena, vaikka se omistetaan määräosin. Pakkotäytäntöönpanossa tällöin yhteisomistussuhde purkautuu. Ks. Walin – Gregow – Löfmarck, Utsökningsbalken. 3. uppl. Stockholm 1999 s. 307–312.

osuus rakennuksesta ei kuulu kiinteistöön eikä siten myöskään kiinteistökiinnityksen piiriin, niin kiinteistöpanttioikeuden realisoiminen merkitsee sitä, että pakkohuutokaupan kohteena on kiinteistönomistaja-pantinantajan A:n kiinteistö sekä hänen omistusosuutensa rakennuksesta, kun taas sivullisen (salaisen) omistajan B:n omistusosuus rakennuksesta jää huutokaupan ulkopuolelle.

Rakennuksen osaomistajan B:n asema on siinä mielessä turvaton, että yhteisomistaja A voi yleensä milloin tahansa vaatia yhteisomistuksen purkamista YhtOmL 9 §:n nojalla. Rakennus ei myöskään tällaisessa tilanteessa ole ulkopuoliselle hyvä investointikohde. Kaupan kohteena olisi tällöin vain yhteisomistettu rakennus, ei kiinteistö.

Myöskään panttivelkojan C:n kannalta, kun ollaan myymässä A:n kiinteistöä ja tämän osuutta rakennuksesta, tällainen kohde ei todennäköisesti kiinnosta ulkopuolisia ostajia. Tällainen ostajahan tulisi rakennuksen osalta yhteisomistajan asemaan, mistä seuraisi, että hänen tulisi hakea yhteisomistussuhteen purkamista YhtOmL 9 §:n nojalla. Tällaisesta tilanteesta syntyy ylimääräisiä kustannuksia ja epävarmuutta.

Vaikka siis rakennuksen osaomistajan B:n oikeus rakennukseen on ainesosaa koskevien säännösten mukaan periaatteessa turvattu, ei hänen oikeutensa pysyttää ja käyttää rakennusta kiinteistöllä *heikkona oikeutena* sido A:n seuraajaa, kuten jo aikaisemmin todettiin.³⁵ B:n asema ei siten ole tällaisessa tilanteessa turvattu. On luultavaa, että käytännössä kiinteistön ostaja voi saada koko rakennuksen itselleen melko edullisesti vaatiessaan rakennuksen yhteisomistussuhteen purkamista, kun voimassa olevan oikeuden valossa rakennus kiinteistöstä erillisenä kohteena ei ole kovinkaan houkutteleva investointikohde ulkopuolisille.

Yllä esitetystä lopputuloksesta johtuen tosiasiallisesti rakennuksen osaomistajan B:n tulisi pyrkiä ostamaan pakkohuutokaupassa oleva A:n kiinteistö ja A:n osuus rakennuksesta oman oikeusasemansa turvaamiseksi ajoissa. Luonnollisesti panttivelkojan on tällöin valvottava etuaan, jotta B ei voisi huutaa kohdetta itselleen liian halvalla B:n itsensä määrittämällä hinnalla. Panttivelkojan kannalta tilanne käytännössä on todennäköisesti se, että tämän on joko hyväksyttävä B:n tarjoama hinta tai ostettava kohde itse, koska ulkopuolisia ostajia tällaisessa pakkohuutokaupassa tuskin on.

Ulosottolain uudistus

Oikeusministeriössä on vireillä ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaihe. Tähän liittyen 24.6.2003 on julkaistu ehdotus hallituksen esitykseksi ulosottolain muuttamiseksi ja huhtikuussa 2005 on annettu hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.³⁶

³⁵ Ks. myös Kartio, Leena, Rakennuksen omistussuhteisiin liittyvistä ongelmista uuden oikeuskäytännön valossa. LM 1984 s. 278–280 ja Aarnio, Aulis – Helin, Markku, Suomen avioliitto-oikeus 3. uud. p. Jyväskylä 1992 s. 112–113.

³⁶ Oikeusministeriön lausuntoja ja selvityksiä OM 2003:18. Ehdotus ulosottolain muuttamisesta jakautuu kahteen osaan. Osa 1 sisältää yleisperustelut ja ehdotetut pykälät. Osa 2 sisältää yksityiskohtaiset perustelut. Näiden pohjalta on annettu HE 13/2005 eduskunnalle.

UL:n uudistusehdotuksessa ehdotetaan mahdollisuutta ulosmitata ja myydä koko yhteisomistettu esine nykytilasta poiketen. Tämä mahdollisuus koskisi sellaisia kohteita, jotka eivät olisi jaettavissa, kuten yksittäinen irtain esine, asunto-osakeyhtiön osakkeet tai kaupunkitontti. Tätä muutosta on perusteltu ennen muuta sillä, että velallisen omistussuuden myyminen on usein hankalaa ja tuottaa huonon myyntituloksen. Näin sen vuoksi että muita halukkaita ostajia osuudelle kuin toinen yhteisomistaja ei välttämättä löydy, ja myyntihinta jää hyvin alhaiseksi.³⁷

Ulosottomies voisi siis tietyin edellytyksin ulosmitata ja myydä *koko yhteisomistusesineen*, jolloin myyntiin menisi myös sivullisen yhteisomistajan osuus esineestä. Sitä vastoin sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei voitaisi ulosmitata erikseen velallisen velkojen kattamiseksi, esimerkiksi rakennuksen salaisen osaomistajan omistussuutta rakennuksesta. Ehdotus on kuitenkin merkittävä poikkeus siitä lähtökohdasta, että sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ylipäänsä ulosmitata velallisen velasta. Tämän vuoksi ehdotuksessa koko esineen ulosmittauksen edellytykset rajattaisiin tarkoin laissa. Muutos nykytilaan verrattuna ei kuitenkaan olisi kovinkaan radikaali, koska osuuden ostaja voisi yleensä käynnistää YhtOmL:n mukaisen menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi.

Toteutuessaan säännökset merkitsisivät sitä, että yhteisomistussuhde purkautuisi jo ulosottomenettelyssä, ja siten ei enää aktualisoituisi YhtOmL:n mukainen myyntimenettely. Toisella yhteisomistajalla olisi mahdollisuus ostaa yhteisomistusesine itselleen ulosottomyyntissä. Itse asiassa laissa lähdetään siitä, että ulosottomiehen tulee aina ensin varata muille yhteisomistajille tilaisuus ostaa velallisen määräosa ulosmitatusta yhteisomistusesineestä.³⁸ Jollei kukaan yhteisomistajista tarjoa velallisen määräosasta riittävää kauppahintaa, ulosmitattu yhteisomistusesine myydään joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä UL 5 luvussa lähemmin ehdotetulla tavalla. Yhteisomistusesineen myynnistä tullut *kertymä jaettaisiin yhteisomistajille määräosuuksien suhteessa*. Kulut maksettaisiin velallisen osuudesta.

Edellytyksenä yhteisomistusesineen ulosmittaukselle olisi, että esineen myynti *todennäköisesti* tuottaa velallisen osalle *huomattavasti* korkeamman kertymän kuin osuuden myynti. Ehdotuksen mukaan *kirjattu hallinnanjakosopimus estäisi* myös koko kiinteistön – esimerkiksi paritalokiinteistön – ulosmittauksen. Edellytyksenä ulosmittaukselle olisi myös, ettei hakijan saatava *todennäköisesti* kerry osuuden myynnistä. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti edellytettäisiin lisäksi, ettei ulosmittauksen merkitys ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden.³⁹ Yhteisomistajien asemaa suojattaisiin säätämällä ulosottomiehelle *kuulemisvelvollisuus* ennen koko esineen ulosmittausta ja myyntiä.⁴⁰ Lisäksi suojattaisiin toisen yhteisomistajan osuuteen – esimerkiksi kaupunkitontin murto-osaan – kohdistuvan panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijoita.

³⁷ OM 2003:18 osa 1 s. 29 ja HE 13/2005 s. 22.

³⁸ HE 13/2005 s. 172–173, UL 5 luvun 81 §:n yksityiskohtaiset perustelut.

³⁹ HE 13/2005 s. 22 ja 101–102.

⁴⁰ OM 2003:18 osa 2 s. 101 ja HE 13/2005 s. 102 UL 4 luvun 75 §:ää koskevan ehdotuksen perustelut.

Ulosottolain uudistus toisi toteutuessaan selvän parannuksen tässä artikkelissa käsiteltyyn tapaukseen, jossa toiselle kuuluvalla kiinteistöllä on yhteisomistettu rakennus, mikäli kiinteistö ja siihen kuuluva osuus rakennuksesta taikka osuus rakennuksesta joutuisi ulosmittauksen kohteeksi. Tällöin koko yhteisomistusesine voidaan ulosmitata ja myydä edellyttäen, että esineen myynti kokonaisuina todennäköisesti tuottaisi velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin pelkän osuuden myynti. Koko esineen ulosmittaus ja myynti ei olisi kuitenkaan perusteltua, jos velallinen omistaa vain hyvin pienen osuuden yhteisomistusesineestä.⁴¹ On syytä todeta, että *vakituista asuntoa* suojattaisiin erityisesti. Jos toinen yhteisomistaja käyttää yhteisesti omistettuja tiloja vakituksena asuntonaan, ulosottomies ei saisi myydä niitä ilman hänen suostumustaan.⁴² Sitä vastoin ulosottomies saa tarvittaessa käynnistää YhtOmL 9 §:ssä tarkoitetun menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi.

Uudistus toteutuessaan koskisi luonnollisesti vain ulosottolain mukaista kiinteistön ulosmittausta. Mikäli sanotunlainen kiinteistö vapaaehtoisessa luovutuksessa siirtyy kolmannelle, niin yhä edelleen rakennuksen osaomistajan asema on varsin turvaton siinä mielessä, että yleensä joudutaan YhtOmL:n mukaiseen menettelyyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi uuden omistajan kanssa.

⁴¹ OM 2003:18 osa 2 s. 100.

⁴² HE 13/2005 s. 23 ja 173–174.