

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

Matti Ilmari Niemi

## Erityisen oikeuden lyhyt ja pitkä historia

### Johdanto

Erityisen oikeuden käsite on nuori. Vielä nuorempi se on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavana oikeutena. Ensimmäisen kerran erityinen oikeus ilmestyi säädöstekstiin vuoden 1977 lunastuslaissa. Kirjallisuudessakaan käsitettä ei käytetty ennen lunastuslain antamista. Lunastuksessa erityisellä oikeudella tarkoitetaan *käyttö-, rasite-, irrottamis- tai niihin verrattavaa oikeutta* toisen omistamaan *kiinteistöön* tai muuhun *maa- tai vesialueeseen* tai *rakennukseen* tai *rakennelmaan* (LunL 2.2 §). Lunastettavaa aluetta koskeva erityinen oikeus voidaan lunastaa samoin kuin omistusoikeuskin (LunL 1 §, 2.3 § ja 3 §). On korostettu, että tässä yhteydessä käsite on riippumaton perinteisestä esine- ja velvoiteoikeuksien erottelusta.<sup>1</sup> Kirjattavana oikeutena erityisen oikeuden käsite omaksuttiin vuoden 1995 maakaaren (MK) antamisen myötä. Lähtökohtana on samanlainen käsite kuin lunastuksessakin. Erityinen oikeus viittaa *muihin kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin kuin omistus- tai panttioikeuteen*.<sup>2</sup> Erityisen oikeuden käsitteen historia on näin ollen hyvin lyhyt.

Edellä lausuttu ei merkitse, että erityisten oikeuksien historia rajoittuisi vain mainittujen lakien antamisen jälkeiseen aikaan. Päinvastoin, ne oikeudet, joihin erityisen oikeuden käsitteellä viitataan, ovat olleet keskeisessä asemassa suomalaisessa ja sitä edeltäneessä ruotsalaisessa varallisuus-oikeudessa aina keskiajalta lähtien. Tässä suhteessa erityisten oikeuksien historia osoittautuu pitkäksi ja merkittäväksi.

Artikkelissa pyritään selvittämään erityisten oikeuksien *muuttunut merkitys* oikeushistoriassa. Tarkempi huomio kiinnitetään *omistus- ja rajoitettujen oikeuksien väliseen suhteeseen*. Erityisen oikeuden käsitteeseen liittyviin ongelmiin ei kiinnitetä huomiota. Suppea historiallinen tarkastelu pysyttelee yleisellä tasolla. Keskeisin huomio kiinnitetään eurooppalaisen *modernin oikeus- ja yhteiskuntajärjestelmän syntymiseen* ja sitä edeltävään *esimoderniin* aikaan. Tarkastelu rajoitetaan maaseutuun; kaupunkien erityispiirteet sivuutetaan.

On helppo havaita, että käsitykset omistusoikeudesta ja rajoitetuista oikeuksista liittyvät välittömästi kunkin ajan *aatteellisiin virtauksiin, sosiaalisiin olosuhteisiin ja yhteiskunnallisiin val-*

<sup>1</sup> HE 1975 II 179, s. 11 ja Ojanen, Ilmari, Maapakettilait s. 33–34, Helsinki 1978.

<sup>2</sup> Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari, s. 202, 3. uudistettu painos, Helsinki 2004.

*tasuhteisiin*. Käsitykset maata koskevista oikeuksista ovat olleet osa yhteiskunnallista ajattelua.

Eurooppalaisen oikeushistorian erityislaatuinen piirre on ollut *roomalaisen oikeuden* nauttima korkea auktoriteetti aina 1900-luvun alkuun saakka ja tukeutuminen sen tarjoamaan käsitteistöön. Käsitteitä on toisaalta käytetty luovasti ja tarkoitushakuisesti. Niillä on oikeutettu jo tapahtunut yhteiskunnallinen kehitys, ja yhtä lailla niiden avulla on oikeutettu tavoiteltu muutos.

Suomalaisessa oikeustieteessä merkittävän annin erityisten oikeuksien tutkimuksessa on tarjonnut epäilemättä tämän juhla kirjan päähenkilö, emeritus oikeustieteen professori ja Korkeimman oikeuden oikeusneuvos *Juhani Wirilander*. Hänen laajat monografiansa *Rasitteesta maankäyttömääräyksenä* vuodelta 1979 ja *Käyttöoikeudesta kiinteistöön* vuodelta 1980 muodostavat edelleen alan tutkimuksen rungon.<sup>3</sup> Tässä yhteydessä ei voida myöskään sivuuttaa teosta *Maanvuokraoikeus*<sup>4</sup> ja hänen artikkelituotantoaan. Laajemminkin hän on jättänyt merkittävän kädenjälkensä suomalaiseen varallisuus oikeuden tutkimukseen ja ajatteluun.

## Esimodernista jälkimoderniin

Elämme pääosin edelleen sentyyppisessä yhteiskunnassa ja oikeusjärjestelmässä, joka Manner-Euroopassa luotiin Ranskan suuren vallankumouksen jälkeen 1800-luvulla. Kysymys on *modernista* yhteiskunnasta ja sen oikeusjärjestelmästä. Modernin oikeuden omaksuminen merkitsi uuden järjestelmän rakentamista. Oikeuden kannalta kysymys oli ennen kaikkea *feodalistien perinteiden* hävittämisestä ja esimodernista yhteiskunnasta irtautumisesta.<sup>5</sup> Ruotsissa kehitys seurasi Keski-Eurooppaa.<sup>6</sup> Valtioyhteyden katkettua Ruotsiin kehitys Suomessa on ollut viivästynyttä.

Feodalismien käsite luotiin jälkikäteen; se muodostettiin kritiikin kohteeksi ja kuvaamaan hylättävää ja väistynyttä yhteiskuntaa.<sup>7</sup> Se olikin väline uuden järjestelmän luomisessa. Feodalis-

<sup>3</sup> Wirilander, Juhani, *Rasitteesta maankäyttömääräyksenä*, Vammala 1979 ja *Käyttöoikeudesta kiinteistöön* silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia, Vammala 1980.

<sup>4</sup> Wirilander, Juhani, *Maanvuokraoikeus* vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan, toinen uudistettu painos, Jyväskylä 1993 (ensimmäinen painos, Vammala 1981).

<sup>5</sup> Historiallisesti esimoderni yhteiskunta ei muodostanut sellaista selkeää ja yksikäsitteistä järjestelmää kuin usein on edellytetty. Kysymys oli pikemminkin vähittäin kehittyneistä traditioista ja käytännöistä keskiajalta alkaen. Modernin yhteiskunnan ja oikeuden rakentaminen voidaankin nähdä pyrkimyksenä rakentaa järkeen perustuva yhtenäisen ja johdonmukainen kokonaisuus, mikä jo sinänsä merkitsee irtautumista esimodernista. Ks. Hietaniemi, Tapani, *XXI Maailmanhistoria – jäähyväiset feodalismille*, alk. s. 337, teoksessa *Feodalismi, Uuden ajan käsite, keskiajan ilmiö, maailmanhistorian kategoria*, s. 337–345, toimittanut Tapani Hietaniemi, Tampere 1997. Ks. myös Paasto, Päivi, *Omistuskäsitteistön rakenteesta, tutkimus jaetun omistuksen mahdollisuudesta ja merkityksestä omistuskäsitteistössä 1700-luvun lopulle tultaessa*, alk. s. 171, Vammala 1994 ja Kekkonen, Jukka, *Modernin oikeuden synty, kehitys ja tulevaisuus*, alk. s. 244, teoksessa *Muutos ja jatkuvuus, Näköaloja oikeushistoriaan*, Jukka Kekkonen juhla kirja, Helsinki 2003.

<sup>6</sup> Ks. Jutikkala, Eino, *Aatellisvalta ja lahjoitusmaat*, s. 278, teoksessa *Suomen maatalouden historia I, perinteisen maatalouden aika, esihistoriasta 1870-luvulle*, s. 269–291, Helsinki 2003.

<sup>7</sup> Feodalismi on 1500-luvun juristien postuumisti luoma käsite. Sillä viitattiin roomalaiselle oikeudelle tuntemattoon läänityslaitokseen ja vasallisuhteisiin. Kritiikki kärjistyi Ranskan suuren vallankumouksen yhteydessä vuonna

mi on ollut ennen kaikkea poliittinen käsite. Sen sijaan yhtenäisestä tai yleiseurooppalaisesta feodalismista tuskin voidaan puhua historiallisena ilmiönä. Lisäksi oikeus- ja maanomistus-olot olivat varsin erilaiset eri puolilla Eurooppaa. Suppeimmillaan feodalismi on sijoitettu 1000–1200-luvun Pohjois-Ranskaan ja eräisiin muihin Euroopan alueisiin.<sup>8</sup> 1200-luvulta alkaen Euroopassa siirryttiin laajasti kohti vahvempaa kuninkaan valtaa, mikä kehitys huipentui 1600-luvun absolutismina. Ruotsissa merkittävä käänne kohti keskitettyä hallintoa olivat *Kustaa Vaasan* toimet 1500-luvulla. Monet feodaalisina pidettävät piirteet säilyivät kuitenkin Euroopassa aina Ranskan suureen vallankumoukseen ja modernien yhteiskuntajärjestelmien omaksumiseen saakka. Siksi feodalismista vastustamista pidettiin ajankohtaisena asiana sekä vallankumouksessa että vielä sen jälkeen 1800-luvulla.

Nykyään on perusteltua puhua *jälkimodernista* yhteiskunnasta ja oikeudesta. Nämä käsitteet korostavat kuitenkin välitöntä yhteyttä moderniin yhteiskuntaan ja siihen, että modernia oikeutta ei ole hylätty, vaan muutoksessa on kysymys niiden kehittämisestä ja muuttumisesta uusien painotusten omaksumisen kautta.<sup>9</sup> Nykyinen jälkimoderni oikeus on muunnos modernista oikeudesta, joka puhtaimmillaan vallitsi viime vuosisadan alussa. Samaan kehitykseen viitaten voidaan puhua myös oikeusvaltiosta ja siirtymisestä hyvinvointivaltioon. Muutos ei näin ollen ole lainkaan niin suuri eikä samanluonteinen kuin mistä oli kysymys modernin oikeuden omaksumisessa.

Eräs mielenkiintoinen piirre jälkimodernissa yhteiskunnassa on – eräin osin – paluu *yhteisöllisyyteen*, joka oli hallitsevana piirteenä *esimodernissa* oikeudessa. Liberalismi ja individualismi, jotka ovat keskeinen osa modernia eetosta, edustavat selvästi erilaista yhteiskunnallista ajattelua. Esimoderni ja jälkimoderni yhteisöllisyys ovat kuitenkin erilaisia. Edellinen perustui ihmisen määrättyyn, annettuun ja lähtökohtaisesti suljettuun asemaan hierarkkisessa yhteisössä.<sup>10</sup> Sosiaalisuus ja huolenpito perustuivat jäsenyyteen perheessä, suvussa, ammattikunnassa ja säädyssä tai yhteiskuntaluokassa. Tämä koski myös omistamista ja maankäyttöä. Valtiolla tai muulla julkisella vallalla ei ollut merkittävää asemaa. Jälkimoderni yhteisöllisyys perustuu sen sijaan yksilön vapauteen. Vapautta ei kuitenkaan ymmärretä pelkästään muodollisessa merkityksessä niin kuin modernissa yhteiskunnassa. Kysymys on laajasti aineellisesta eli tosiasiallisesta vapaudesta ja sen edellytysten turvaamisesta. Julkisella vallalla on keskeinen rooli. Kehityskulku ilmenee myös erityisten oikeuksien historiassa.

1789 Ranskan kansalliskokouksen päätöksessä, jossa feodaalinen hallinto määrättiin lakkautettavaksi. Itse asiassa pyrkimyksenä oli privilegioiden lakkauttamisen lisäksi kaiken hallinnollisen hajaannuksen lakkauttaminen ja keskitetyn valtiollisen hallinnon perustaminen. Hietaniemi, Mistä feodalismiproblematiikka sai alkunsa?, alk. s. 25, teoksessa Feodalismi.

<sup>8</sup> Nurmiainen, Jouko, Feodaalinen vallankumous Länsi-Franciaan historiassa, teoksessa Feodalismi, s. 77–102.

<sup>9</sup> Ks. Tuori, Kaarlo, Kriittinen oikeuspositivismi, alk. s. 2, Vantaa 2000 ja Wilhelmsson, Thomas, Senmodern ansvars-rätt, s. 12 ss., Helsingfors 2001.

<sup>10</sup> On huomattava, että kun Ruotsin sääty-yhteiskunta oli vahvimmillaan, säätykierto oli vilkasta. Tosiasiallisesti säädyt eivät olleet suljettuja. Ks. Inger, Göran, Svensk rättshistoria, s. 64, upplaga 4:1, Malmö 1997.

## Moderni omistusoikeus

Moderni varallisuus oikeus on rakennettu ennen kaikkea omistusoikeuden käsitteen varaan. Siksi on puhuttava omistusoikeudesta, vaikka aiheena ovat erityiset oikeudet. Omistus on yksityisoikeudessa laajemminkin lähtökohtana yhdessä sopimuksen käsitteen kanssa. Omistaminen ja omistusoikeus ovat sekä aineellisia että käsitteellisiä lähtökohtia. Omistaminen ilmentää osaltaan kansalaisen *vapautta* ja *individualismia*. Vapaa, *tasa-arvoinen*, omistava ja sopimuksia tekevä kansalainen on keskeisenä lähtökohtana valistuksen ja sekä poliittisen että taloudellisen liberalismien aatteissa.<sup>11</sup> Mainitut aatteet ovatkin muodostaneet tärkeimmän modernia yhteiskuntaa rakentavan voiman.

Erityislaatuista modernin omistusoikeuden käsitteen rakentamisessa on aiemmin mainittujen yhteiskunnallisten aatteiden yhdistäminen roomalaisesta oikeudesta lainattuihin omistukseen viittaaviin käsitteisiin (erityisesti *dominium* mutta myös *proprietas*).<sup>12</sup> Kysymys on tällöin roomalaisen oikeuden ”toisesta tulemisesta” 1800-luvulla. Reseptiossa voidaan havaita myös pyrkimyksiä paluuseen alkuperäiseen roomalaiseen oikeuteen aiempien sovellusten ja muunnelmien asemesta. Toisaalta samoin kuin aiemmin, roomalaista oikeutta hyödynnettiin käsitteellisenä apuvälineenä ja yhdistettiin rakenteilla oleviin eurooppalaisiin oikeusjärjestelmiin.

Modernissa oikeudessa tavoitteena on mahdollisimman *yksinkertainen*, yksiselitteinen ja vakioitu *omistaminen*. Pyrkimyksenä on yhdenlainen ja yksitasoinen maanomistus.<sup>13</sup> Yhdenvertaisilla kansalaisilla on oltava samanlaiset omistukset. Irtautumispyrkimys esimoderneista vaihtelevista sekä monimutkaisista ja -tasoisista maanvallintaoikeuksista on selkeä. Metaforana muutosta voidaan kuvata siirtymisenä värikkästä esimodernista mosaiikista mustavalkoiseen kaavioon. Tämä tekee myös ajatuksen *absoluuttisesta* omistusoikeudesta ymmärrettäväksi.<sup>14</sup> Absoluuttisuus on käsitteellisen tason asia ja tapa erottaa omistus- ja rajoitetut esineoikeudet toisistaan järjestelmän tasolla.

Yhtenäistämisen- ja yksinkertaistamispyrkimykset näkyvät myös erityisen oikeuden historiallisissa. Esimoderneista kirjavista ja monitasoisista maankäyttöjärjestelyistä on siirrytty vähitellen kohti harvaa oikeuksien joukkoa ja samalla kohti nykyistä kattavaa erityisen oikeuden käsittelyä.

<sup>11</sup> Ks. Paasto, Päivi, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 365. Ks. myös Anners, Erik, Den Europeiska rättens historia 2, alk. s. 34, Stockholm 1980.

<sup>12</sup> Ks. Kaser, Max, Roomalainen yksityisoikeus, s. 95, Porvoo 1968.

<sup>13</sup> Ks. Zitting, Simo, Omistajanvaihdoista, silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia, s. 1, Vammala 1951. Modernin omistusoikeuden yksinkertaisuus ja edellytetty luonne ilmenevät mm. sääntelyn määränä. Esimerkiksi Suomen ja Ruotsin oikeudessa on helppo osoittaa omistusoikeutta määrittelevän sääntelyn vähäisyys verrattuna vuokraoikeuksien laajaan sääntelyyn.

Monissa suhteissa vuoden 1995 maakaari jatkoi vielä hanketta omistusoikeuden vakioimisesta ja yksinkertaistamisesta. Korostetun oikeusvarmuuden tavoittelu ilmenee mm. kiinteistönkaupan purkavan ja lykkäävän ehdon sääntelyssä (MK 2:2) sekä luettelossa pätemättömistä ehdoista (MK 2:11). Voidaankin kysyä, onko sääntely tältä osin liioitteleva tai jo ajastaan jäljessä.

<sup>14</sup> Ks. Wrede, R. A. (toimittanut Ilmari Caselius), Esineoikeuden pääpiirteet, s. 9 ja 182, Helsinki 1946 ja Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet, s. 183, 2., uudistettu painos, Helsinki 2001.

Esimoderni vaihteleva ja monimutkainen omistaminen toimii *staatissa* järjestelmänä. Näkökulma on pikemminkin ajassa taaksepäin kuin eteenpäin. Kärjistäen: maailman oletetaan olevan valmis. Maaomaisuutta ei ajatella vaihdannan kohteena, vaan maan käyttötarkoitusten edellytetään olevan pysyviä, ja omistussuhteet vaihtuvat lähinnä perimisen kautta. Tällöinkin poikien odotetaan jatkavan isiensä työtä ja maankäyttöä.

Modernin omistusoikeuden käsitteen taustalla on tietynlainen *taloudellinen rationaalisuus*.<sup>15</sup> Sitä ilmaiseva taloudellinen liberalismi edellyttää *dynaamista* maanomistusta.<sup>16</sup> Alkava teollistuminen ja uusien elinkeinojen kehittyminen 1700-luvulta alkaen merkitsevät maan käyttötarkoitusten muuttumista. Maa-alueet pyritään ohjaamaan taloudellisesti tehokkaimpaan käyttöön markkinamekanismin avulla. Näkökulma kääntyy eteenpäin, ja lähtökohtana on jatkuva muutos. Tämä kehitys edellyttää, että maanomistuksesta kehitetään *vaihdantakelpoisten esineiden* järjestelmä. Toisin sanoen maa oli saatettava osaksi markkinoita.<sup>17</sup> On helppo havaita, että esimoderni maanomistuskäsitteistö sopii huonosti kaupankäyntiin ja luotonantoon. Moderni omistaminen perustuu sen sijaan yksiselitteisiin kiinteistöihin sekä yksinkertaisiin ja vakioituihin omistusoikeuksiin, jotka voivat olla paitsi kauppatavaraa sujuvalla tavalla myös luotettavia vakuusesineitä.

Pohjoismaissa omistus nähtiin ensin saksalaisten esikuvien mukaisesti herruutena suhteessa esineeseen, myöhemmin analyttisenä suhderekäsitteenä.<sup>18</sup> Huomionarvoista on, että vaikutusvaltaisessa saksalaisessa 1800-luvun oikeustieteellisessä kirjallisuudessa nojaututaan roomalaisen oikeuden omistuskäsitteistöön ja pyritään osoittamaan sen käyttökelpoisuus.<sup>19</sup> Käytännössä jo lakannut jaettu omistusoikeus voitiin sivuuttaa toteamalla se yksinkertaisesti käsitteellisesti ristiriitaiseksi.<sup>20</sup>

Moderni omistusoikeus on roomalaisen oikeuden tapaan tarkemmin määrittelemätön peruskäsite, joka edellytetään tunnetuksi. Samalla se muuttuu ajattomaksi ja historiattomaksi. Modernissa oikeudessa tätä käsitettä ei nähdä historiallisen kehityksen tuloksena, eikä perinteen katsota määrävän sen sisältöä tai variaatioita, vaan se on *abstrakti* käsite, joka on rationaalinen sekä ajasta ja paikasta riippumaton. Perinteistä ja konkreettisista tilanteista, joihin esimoderni oikeus oli sitoutunut, haluttiin päästä eroon. Abstrakti käsite on irrotettu kontekstistaan monessa suhteessa.<sup>21</sup> Tähän voidaan palauttaa myös ajatus puhtaan juridisista käsitteistä ja ajattelusta.<sup>22</sup> Omistusoikeuden käsitettä sovelletaan konkreettisiin tilanteisiin, eikä kysymys ole omistuksesta sellaisena kuin miksi se kussakin tapauksessa on kehittynyt.

<sup>15</sup> Ks. Tolonen, Hannu, Korko, raha ja sopimus, s. 40, korkokiello ja sen häviäminen rahan sekä pääoman syntymisen ongelmana, Helsinki 1992.

<sup>16</sup> Ks. Zitting, Omistajanvaihdoksesta, s. 9.

<sup>17</sup> Ks. Tolonen, Korko, raha ja sopimus, s. 147 ja 288 ja Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 366.

<sup>18</sup> Ks. Zitting, Omistajanvaihdoksesta, alk. s. 109.

<sup>19</sup> Paasto, Omistuksen juuret, alk. s. 265, alk. s. 302, s. 313 ja alk. s. 347, Omistusoikeuden perustelua koskeva oppihistoriallinen tutkimus, Jyväskylä 2004.

<sup>20</sup> Ks. Paasto, Päivi, Omistuskäsitteistön rakenteesta, alk. s. 362 ja alk. s. 367.

<sup>21</sup> Ks. Pöyhönen (nyk. Karhu), Juha, Uusi varallisuus-oikeus, alk. s. 40, Helsinki 2000.

<sup>22</sup> Ks. Kelsen, Hans, Pure Theory of Law, p. 1 the Second Revised and Enlarged Edition, Berkeley, Los Angeles and London 1970 ja Helin, Markku, Lainoppi ja metafysiikka, s. 305, tutkimus skandinaavisen oikeusrealismin tieteenkuvasta ja sen vaikutuksesta Suomen siviilioikeuden tutkimuksessa vuosina 1920–1960, Vammala 1988.

Valistuksen ja liberalististen aatteiden *traditiokielteisyys* ja *historiattomuus* heijastuvat myös omistamiseen. *Analyyttinen ajattelu- ja tutkimustapa*, joka yhdistyy *lakipositivistiseen* oikeuskäsitykseen, ilmaisee havainnollisella tavalla historiattoman näkemyksen omistamisesta.<sup>23</sup> Moderni oikeus ilmenee säädetyn lain järjestelmänä, joka selitetään abstraktien käsitteiden avulla ja eritellään loogisin menetelmin. Kysymys on sen osoittamisesta, mitä merkityksiä kätkeytyy annettuun tekstiin ja mikä on sen looginen rakenne.

Olellainen osa modernia oikeutta on pyrkimys keskitettyyn ja maallistuneeseen *kansallis-valtioon* ja *valtion lain monopoliasemaan*. Analyyttinen tarkastelutapa hylkää konkreettiset yhteiskunnalliset ja historialliset yksityiskohdat sekä oikeuksien käyttämisen sosiaalisen taustan ja korvaa ne loogisen analyysin tuottamilla erittelyillä abstraktilla tasolla. Feodaalisina pidetyistä sidonnaisuuksista haluttiin erityisesti päästä eroon. Oikeuden sisältö määräytyy puolestaan yleisten oikeusnormien, ei kirjavien ja kontekstuaalisten perinteiden tai käytäntöjen mukaan.

## Omistus ja rajoitetut oikeudet

Esineoikeuden opillisella tasolla omistusoikeuden asema peruskäsitteenä on kiistaton. Samalla järjestelmän perusrakenteeksi tulee jaottelu omistus- ja rajoitettuihin esineoikeuksiin. Erityiset oikeudet viittaavat juuri jälkimmäisiin vakuusoikeuksia lukuun ottamatta. Omistuksen ja mainitun jaotteen keskeinen ja rakentava rooli tulee hyvin esiin 1800-luvun saksalaisessa oikeustieteellisessä kirjallisuudessa.<sup>24</sup> Saksalainen oikeus on ollut esikuvana Suomessa, eikä toisen maailmansodan jälkeinen pohjoismainen suuntaus ole muuttanut järjestelmän peruspiirteitä.<sup>25</sup>

Omistusoikeuden ja rajoitettujen esineoikeuksien välinen jaottelu nostaa jälkimmäiset omistuksen rinnalle, joskin toissijaiseen asemaan. Ne muodostavat yhdessä *esineoikeuksien järjestelmän*, jonka piirin rajaa tehokkaasti *numerus clausus* -periaate. Vaihdon edistäminen, sivullisten suojaaminen, oikeudenhaltijoiden määräämisvapauden turvaaminen ja pyrkimys taloudelliseen tehokkuuteen, joilla periaatetta on puolustettu, ilmaisevat suoraan taloudellisen liberalismien oppeja.<sup>26</sup> Käsitteellisenä taustana on jako esine- ja velvoiteoikeuksiin paitsi oikeuksien myös oikeudenalatasolla. Sen lähtökohtana on puolestaan tunnettu viiden kirjan systemi, joka on myös Saksan siviililain, BGB:n, pohjana ja jonka alkuperä on yleensä sijoitettu vaikutusvaltaiseen saksalaiseen 1800-luvun historialliseen koulukuntaan.<sup>27</sup>

Edellä omistusoikeudesta lausuttu pätee, *mutatis mutandis*, ennalta lueteltuihin rajoitettuihin esineoikeuksiin. Abstrakteina oikeudellisina käsitteinä ne on määritelty suhteessa omistus-

<sup>23</sup> Ks. Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, alk. s. 12.

<sup>24</sup> Ks. Paasto, Omistuksen juuret, johon viitataan tässä kokonaisuudessaan.

<sup>25</sup> Ks. Helin, Lainoppi ja metafysiikka, s. 313 ja alk. s. 348.

<sup>26</sup> Ks. Wirilander, Käyttöoikeudesta kiinteistöön, alk. s. 11.

<sup>27</sup> Ks. esim. Björne, Lars, Oikeusjärjestelmän kehityksestä, s. 71 ja 87, Vammala 1979 ja Siviilioikeuden systematiikan kehityksestä s. 309, teoksessa Suomen oikeushistorian pääpiirteet, sukuvallasta moderniin oikeuteen, s. 307–319, toimittanut Pia Letto-Vanamo, Jyväskylä 1992.

oikeuteen. Ne näyttäytyvät sisällöltään rajoitettuin verrattuna omistusoikeuteen, ja ne rasittavat toisen omistamaa esinettä.<sup>28</sup> Olennainen ero omistusoikeuteen muodostuu siinä, että ne ovat sekä käsitteinä että sisältönsä puolesta määriteltyjä. Toisaalta niiden perustaminen tapahtuu omistajan määräämisvallan käyttämisen kautta. Rajoittuneisuus ja toissijainen asema suhteessa omistusoikeuteen ilmenevät erityisesti omistusoikeuden *kimmoisuutena*.<sup>29</sup> Kun erityinen oikeus lakkaa, sen sisältämät oikeutukset palaavat omistajalle. Toisin sanoen omistusoikeuden rajoitus ja rasitus päättyvät. Omistus on pysyvä, mutta rajoitetut oikeudet syntyvät ja lakkaavat. Omistuksen pysyvyys ja sen järjestelmää rakentava asema ilmenevät oikeuksien tärkeimmän kohteen, kiinteistön määritelmässä Suomen nykyisessä kiinteistönmuodostamislaisessa: kiinteistö on maanomistuksen yksikkö (kiinteistönmuodostamislaki [KML] 2.1/1). Omistusoikeus nähdään erityisten oikeuksien lähteenä, josta viimeksi mainittujen sisältö on lainattu ja jonne sisältönä olevat oikeutukset palaavat erityisen oikeuden sammussa.

Jako omistus- ja rajoitettuihin oikeuksiin sekä tärkeimmät rajoitetut esineoikeudet tunnettiin jo roomalaisessa oikeudessa. Varhaisimpia ovat rasitteet (*servitutes* eli *iura praediorum*), esimerkiksi oikeudet tiehen, vesijohtoon ja laiduntamiseen. Rasitteen selitettiin merkitsevän kiinteistöjen välistä palvelusuhdetta.<sup>30</sup> Alun perin tällaista oikeutta ei ymmärretty varsinaisena rajoitettuna oikeutena, ts. oikeutena toisen omistamaan maahan, vaan itsenäisenä oikeutena, omistuksena, jonka kohteena oli tie, vesijohto tai niitty. Käyttöoikeus on myöhempää perua tarkoittaen aluksi oikeutta maan luonnontuotteisiin (*fructus*). Myöhemmin se kehittyi oikeudeksi käyttää kohdetta laajemmin (*usus fructus*). Hallitsevana oli edelleen ajatus oikeudesta tuotteisiin ja tuottoon. Rooman klassisella ajalla omistus ja muut oikeudet eroteltiin kategorisesti. Käyttöoikeudet alettiin nähdä toisen maahan tai esineeseen kohdistuviksi oikeuksiksi (*ius in re aliena*). Omistusoikeus selitettiin jakamattomaksi, täydelliseksi, absoluuttiseksi ja eksklusiiviseksi oikeudeksi.<sup>31</sup>

Oppi jaetusta omistusoikeudesta, yli- ja aliomistuksesta (*dominium directus* ja *dominium utile*) oli vieras roomalaiselle oikeudelle, vaikka sitä myöhemmin pyrittiin selittämään roomalaisten käsitteiden avulla. Oppi omaksuttiin Euroopassa keskiajalla yhdistämällä roomalaisia ja germaanisista vaikutteita.<sup>32</sup> Jälkimmäisen osalta keskeinen käsite on *Gewere* (hallinta). Vanhasta germaanisesta oikeudesta puuttui jako omistukseen ja toisen omistamaan esineeseen kohdistuviin oikeuksiin. Maahan kohdistui sen sijaan *rinnakkain* monenlaisia *oikeuksia*, ja maa-alue saattoi olla samanaikaisesti *usean erilaisen omistusoikeuden* kohteena. Erilaiset vuokraoikeudet olivat omistamisen ohella tärkeä maan hallinnan muoto.<sup>33</sup>

<sup>28</sup> Ks. Wrede – Caselius, s. 12, Zitting, Simo – Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja s. 10, ja Kartio, Esineoikeuden perusteet, s. 11.

<sup>29</sup> Ks. Majamaa, Vesa, Oikeudesta rakentaa poikkeusluvalla, s. 31, Vammala 1981

<sup>30</sup> Kaser, s. 118 ja Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 32. Rasitteista tarkemmin edempänä, ks. alaluku ”Kiinteistöeläke ja rasite”.

<sup>31</sup> Kaser, s. 122 ja Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 35.

<sup>32</sup> Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 40

<sup>33</sup> Paasto, Omistuksen juuret, s. 244 ja 248

Yli- ja aliomistusoikeuden omaksuminen ilmaisi *talonpoikien* heikon ja *aatelin* vahvan yhteiskunnallisen aseman. Ruotsissa talonpojan aseman heikkeneminen 1500- ja 1600-luvuilla näkyi esimerkiksi siirtymisenä tavarana tai rahana suoritettavasta veronmaksusta päivätyövelvollisuuteen aatelismiestä kohtaan.<sup>34</sup> Verotalonpojan asema alkoi tällöin muistuttaa vuokraviljelijän asemaa.<sup>35</sup> Ei ole sattuma, että jaetun omistusoikeuden hylkääminen 1800-luvulle tultaessa tapahtui yhdenmukaisesti talonpoikien aseman vahvistumisen kanssa. Ilmiö oli yleisurooppalainen.<sup>36</sup>

## Esimoderni maan vallinta

Esimodernille ajalle oli ominaista maahan kohdistuvien oikeuksien monimutkainen ja -tasoinen järjestelmä sekä käsitteistö, jossa *maanomistus ja -hallinta oli yhdistetty sosiaaliseen ja taloudelliseen sääntelyyn*.<sup>37</sup> Maata ei ajateltu kaupankäynnin tai muutenkaan vaihdannan kohteeksi; ajatus markkinoista oli vieras.<sup>38</sup> Määräämisen asemesta huomio kiinnitettiin käyttämiseen.<sup>39</sup>

Jaettu omistusoikeus jakoi maan vallinnan kahdelle tasolle. 1300-luvun Euroopassa talonpojan *dominium utile* viittasi erilaisiin vakaisiin (pysyviin, periytyviin, luovutuskelpoisiin) ja laajasisältöisiin hallinto-oikeuksiin. Voidaan puhua myös nautintaomistuksesta.<sup>40</sup> Sukulunastus

<sup>34</sup> Ks. Jutikkala, Eino, Suomen talonpojan historia, s. 155, toinen uudistettu painos, Helsinki 1958 ja Aatelisvalta ja lahjoitusmaat, s. 283, teoksessa Suomen maatalouden historia I, s. 269–291, Inger, s. 85 ja Haataja, Kyösti, Maanjaot ja talojärjestelmä, s. 39, Helsinki 1949.

<sup>35</sup> Ruotsissa kiistat ja epäselvyydet 1600- ja 1700-luvuilla koskivat vain talonpoikien oikeutta perintöluontoihin tiloihin. Kruunutilojen samoin kuin aatelin rälssi- ja säteritilojen omistusoikeutta pidettiin täytenä (*dominium plenum*).

<sup>36</sup> Ruotsissa talonpoikien aseman selvä vahvistuminen alkoi jo 1600-luvun lopulla ison reduktion yhteydessä. Kehitys ei kuitenkaan ollut sitä ennen eikä sen jälkeen suoraviivaista tai johdonmukaista, vaikka suuret kehityslinjat ovatkin selkeät. Vahvistumisen erityinen piirre oli talonpoikien liittoutuminen kuninkaan kanssa aatelii vastaan. Kehitys huipentui vuoden 1789 Yhdistys- ja vakuuskirjan antamiseen *Kustaa III:n* voimakkaalla myötävaikutuksella. Ks. Jutikkala, Suomen talonpojan historia, alk. s. 185 ja alk. s. 291 ja Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 159.

<sup>37</sup> Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 46.

<sup>38</sup> Ks. Tolonen, Korko, raha ja sopimus, s. 35.

<sup>39</sup> Yksityisen maanomistusoikeuden kerrotaan usein syntyneen valtauksen kautta. Viime kädessä kysymys on filosofisesta perustelusta tai oikeuttamisesta, joka esitetään historiallisena kuvauksena. Kuvaava on Käkisalmen läänissä vielä 1600-luvulla tunnettu oikeustapaa kuvaava maksimi ”Se omistaa kasken, joka ensinnä on ehtinyt”. Jutikkala, Suomen talonpojan historia, s. 18, 22, 28, 38 ja 42 ja Paasto, Omistuksen juuret, s. 354. Caloniuksen päätty valtausteorian kannalle, mutta tuo esiin myös työperustelun. Caloniuksen, Matthias, Siviilioikeuden luennot, s. 211, Porvoo 1998.

<sup>40</sup> Talonpojan aliomistusoikeuden, *dominium utilen* lähtökohdaksi on yleensä selitetty roomalaisoikeudellisen *emphyteusis*, laaja ja vahva perintövuokra. Se palautuu Rooman uusien raivaamattomien, erityisesti Pohjois-Afrikan alueiden asuttamiseen ja käyttöön ottamiseen. Mm. Paasto tukeutuu tässä vaikutusvaltaisen *Bartoluksen* kirjoitukseen 1300-luvulla. Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 35, 46 ja 50.

Ks. Caloniuksen määritelmä ja luonnehdinnat jaetusta omistusoikeudesta. Caloniuksen mukaan jaettu on epätäydellinen omistusoikeus. Yliomistaja (*dominus directus*) on varsinainen omistaja, ja aliomistaja (*dominus utilis*) on pysyvän, periytyvän ja siirtokelpoisen hallinnan ja nautinnan haltija. Lisäksi Caloniuksen mainitsee kolme aliomistuksen lajia, läänitys, perinnöllinen maanvuokra (*emphyteusis*) ja oikeus toisen maalla olevaan rakennukseen. Caloniuksen, alk. s. 217. Luennot on pidetty 1800-luvun alussa, mutta ne ilmentävät 1700-luvun ajattelua. Roomalaisen ja saksalaisen oikeustieteen (varhaisempi) vaikutus on niissä ilmeinen.

Jaettu omistusoikeus ei koskaan vakiintunut Ruotsiin tai Suomen alueilla, mutta maanluonnot olivat tärkeitä ja säilyivät pitkään. Suomessa jako erilaisiin maanluontoihin (tuossa vaiheessa kruunun- ja perintöluonteeseen) lakkasi

ja sääntöperinnöt olivat myös tyypillinen esimoderni instituutio. Ne rajoittivat omistajan määräämisvaltaa, ja myöhemmin ne nähtiin yhteensopimattomina modernin oikeuden kanssa.<sup>41</sup>

Moderni varallisuus oikeus rakentuu edellä kuvatulla tavalla abstraktien omistus- ja rajoitet-  
tujen oikeuksien varaan. Idea absoluuttisesta omistusoikeudesta on tärkeä lähtökohta. Esimo-  
dernilla ajalla maa- ja vesialueiden käyttäminen perustui sen sijaan pikemminkin erilaisiin ja  
-tasoihin *hallinta- ja nautintaoikeuksiin*. Vaikka feodalismista yhteiskunnallisena tai oikeusjär-  
jestelmänä on uskallettu puhua, eurooppalaisissa maanomistus- ja hallintoaloissa on ennen  
modernin oikeuden omaksumista monia feodaalisina pidettäviä piirteitä.<sup>42</sup> Ruotsissa ja Suo-  
men alueella ne ilmenivät omalla erityisellä joskin heikolla tavalla. Kysymys oli lisäksi ennem-  
minkin aatteiden ja teorian tasosta kuin sovelletusta oikeudesta tai vakiintuneista käytännöis-  
tä.<sup>43</sup> Feodaalisia oppeja tuotiin pohjolaan vasta oman aikansa jälkeen, uuden ajan alussa. Jälki-  
jättöisesti feodalismi-käsite on liitetty tuon ajan herttua-, kreivi- ja vapaaherrakuntiin.<sup>44</sup> Sitä  
ennen heikko kuninkaan valta yhdistyi lähinnä vahvaan talonpoikaiseen itsehallintoon, ei  
aatelin valtaan.<sup>45</sup> Opin jaetusta omistusoikeudesta tuominen Ruotsiin 1600-luvulla yhdessä

vasta 1.1.1997 (laki maakaaren voimaannpanosta annetun lain muuttamisesta, 541/1995, 18 a §). Aatelin rälssiluon-  
to lakkautettiin vuonna 1951 (402/1951). Maanluontojen välinen ero oli kuitenkin menettänyt käytännön merkityk-  
sensä jo aiemmin.

<sup>41</sup> Sääntöperintö, *fideikomissio* tai *majoraatti*, joka perustettiin yleensä testamentilla, edellytti täyttä omistusoikeutta. Se rajoitti myöhempien omistajien oikeutta myydä, lahjoittaa tai testamentata omaisuutta. Instituutio on peräisin 1400-luvun espanjalaisesta oikeudesta. Käytännössä järjestely turvasi aatelin asemaa. Oikeus tehdä sääntöperintö mainittiin Ruotsin vuoden 1686 testamenttisäännössä. Suomessa sääntöperinnöt lakkautettiin lopullisesti vasta 1930-luvun alussa. Ks. Pihlajamäki, Heikki, Johdatus varhaismoderniin oikeushistoriaan, s. 43, Helsinki 2004, Inger, s. 97 ja Aarnio, Aulis, Testamenttisäännösten kehityspiirteitä, s. 76, teoksessa Suomen oikeushistorian pääpiirteet, s. 66–79.

<sup>42</sup> Ks. Anners, Erik, Den Europeiska rättens historia 1, s. 114, Stockholm 1974.

Eräitä feodaalisia piirteitä on säilynyt eurooppalaisissa oikeusjärjestelmissä näihin päiviin saakka. Esimerkiksi Eng-  
lantilaista maanomistusjärjestelmää pidetään perustaltaan feodaalisena – periaatteellisella tasolla. Lähtökohtana on,  
että hallitsija (nykyisin kuningatar) omistaa kaiken maan. Maanomistusyksikkö, *estate*, myös rajoittamaton oikeus  
*fee simple* tai *freehold* on varsinaisesti vahva hallinto-oikeus. Vuoden 2002 rekisteriuidistuksen yhteydessä onkin kes-  
kusteltu feodaalisen järjestelmän lakkaamisesta. Myös vuoden 1925 rekisteriuidistusta pidettiin maanomistuksen  
kannalta periaatteellisesti tärkeänä. Feodaalisen järjestelmän katsotaan yleensä alkaneen vuonna 1066, kun *Vilhelm  
Valloittaja* (tunnetaan myös nimellä Vilhelm Äpärä) valloitti Englannin (normannivalloitus). Varsinainen porrastet-  
tu läänitysjärjestelmä yli- ja alivasalleineen kesti vain noin sata vuotta, mutta monet järjestelmän piirteet ovat säily-  
neet sen jälkeen pitkään. Esimerkiksi yhä tunnettu käsite *Manor*, kartano, tarkoitti alun perin paikallisen tason lääni-  
tystä. Ks. Sparkes, Peter, A New Land Law, p. 42 and 59, Hart Publishing, 1999, Dixon, Martin, Principles of Land Law,  
p. 4, Cavendish Publishing Limited, 1999, and Cooke, Elizabeth, The New Law of Land Registration, p. 165, Hart Pub-  
lishing, 2003.

<sup>43</sup> Ks. Nurmiainen, Jouko ja Piippo, Mikko, XIX Suomalainen historiankirjoitus ja feodalismi, alk. s. 321, teoksessa  
Feodalismi s. 309–328.

<sup>44</sup> Ks. Jutikkala, Suomen talonpojan historia, alk. s. 103 ja alk. s. 139 ja Aatelisvalta ja lahjoitusmaat, alk. s. 269 ja s. 278,  
teoksessa Suomen maatalouden historia I, s. 269–291. Alkuperäinen eurooppalainen feodalismi on yleensä liitetty  
heikkoon kuninkaaseen, vahvaan, hajanaiseen ja paikalliseen ylimysvaltaan sekä talonpoikien heikkoon asemaan.  
Aatelin veronkanto-oikeus yhdessä sen harjoittaman hallinto- ja tuomiovallan kanssa ilmentää feodaalista järjestystä.  
On helppo todeta, että 1600-luku oli sekä Euroopassa että Ruotsissa vahvan kuninkaan vallan aikaa, josta on käytet-  
ty absolutismi-termiä. Ruotsin vuoden 1655 ja 1680-luvun reduktiot ovat kuvaavia. Toisaalta juuri hallitsijan ja aate-  
lin tai ylimysten väliset suhteet osana feodaalisuutta on ymmärretty hyvin erilaisilla tavoilla, ja kuvaukset ovat olleet  
paradoksaalisiaakin. Ks. myös Hyvönen, Veikko O., Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus, alk. s. 59,  
Espoo 1982.

<sup>45</sup> Ks. Jutikkala, Suomen talonpojan historia, alk. s. 91 ja s. 138.

roomalaisen oikeuden kanssa on tässä suhteessa havainnollinen.<sup>46</sup> Jako yli- ja aliomistukseen sopii hyvin feodaaliin ajatuskulkuihin, mutta se on toisaalta yhteensopimaton roomalaisen omistuskäsitteistön kanssa.<sup>47</sup> Sääty-yhteiskunnasta ja merkantilistisesta taloudesta voidaan toki puhua eräitä *feodaalisia piirteitä* omaavana.<sup>48</sup> Ruotsalaisen oikeuden mukaan talonpojan asema ja maan vallinta olivat pitkään monenlaisten, nykyajalle tuntemattomien sidonnaisuuksien rajoittamia.<sup>49</sup>

Herruussuhteita tai yleisiä käsitteitä hedelmällisempi tapa hahmottaa esimodernia maan hallintaa on nähdä yhteiskunta erilaisina *asemina* (*statuksina*) ja *identiteetteinä*. Voidaan puhua eksistentialismista tässä erityisessä merkityksessä. Sen mukaan jokaiselle on osoitettu tietynlainen paikka ja tehtävät yhteiskunnassa. Asemat ovat annettuja, suljettuja ja säänneltyjä. Myös lääninherran ja talonpojan oikeudet maahan merkitsevät laaja-alaisia asemia. Asema on paljon moniulotteisempi kuin pelkkä kysymys omistamisesta tai maan hallinnasta. Omistamista ei erotettu muusta sääntelystä eikä oikeutta taloudellisesta, yhteiskunnallisesta tai sosiaalisesta. Maan hallinta oli silti avainasemassa niin kauan kuin talous oli pääasiassa maataloutta.<sup>50</sup> Olennaista ei ollut oikeuksien abstrakti luokittelu esimerkiksi omistukseen ja vuokraan vaan *henkilön* määrätty asema yhteisössä, jonka keskeinen osa maan omistaminen saattoi olla. Siksi veron ja vuokran erokin saattoi olla epäselvä. Määrittelykysymykset ja esimerkiksi talojen perintöluonto olivat silti jatkuvien kiistojen kohteena. Yleensä kysymys oli kuitenkin määritelmien käytännöllisistä seuraamuksista.

Esimodernin eetoksen mukaan tiettynä aikana on tietynlaisia ihmisten rooleja, jotka ilmaistaan myös maankäyttöä koskevinä oikeuksina, velvollisuuksina ja tehtävinä. Ruotsalaisessa järjestelmässä tämä ilmaistiin fraasilla ”kukin säätynsä mukaan”. Maan hallinta ja käyttö oli yhteisöllistä ja käytetty termistö konkreettista, ei abstraktia. Oikeus oli laajemminkin traditio- ja kontekstisidonnaista ja samalla korostetun historiatietoista. Yhteys tapaoikeuteen ja vallitseviin käytäntöihin sidottuun luonnonoikeudelliseen ajatteluun ja toisaalta ero abstraktiin ja analyttiseen oikeuskäsitykseen ja moderniin yhteiskuntaan on ilmeinen.

Esimodernissa yhteiskunnassa oli erilaisia omistus- ja vuokraoikeuksia erilaisilla ja enemmän tai vähemmän toisiaan lähellä olevilla sisällöillä.<sup>51</sup> Ruotsissa monien keskeisten oikeuksien luonne ja sisältö olivat lisäksi epäselviä ja riidanalaisia aina 1800-luvulle saakka. Suomessa

<sup>46</sup> Ks. Inger, s. 64, Jutikkala, Suomen talonpojan historia, alk. s. 142, Haataja, Maanjaot ja talojärjestelmä, s. 43 ja Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, alk. s. 72.

<sup>47</sup> Ks. Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 36.

<sup>48</sup> Ks. Kekkonen, Jukka, Merkantilismista liberalismiin, alk. s. 10, Oikeushistoriallinen tutkimus elinkeinovapauden syntytaustasta Suomessa vuosina 1855–1879, Vammala 1987, Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, alk. s. 65 ja Orrman, Eljas, Talonpoikainen maalaisyhteiskunta, s. 119 teoksessa Suomen maatalouden historia I, s. 115–129.

<sup>49</sup> Ks. Jutikkala, Suomen talonpojan historia, s. 145 ja Maanviljelijän talous, alk. s. 179, teoksessa Suomen taloushistoria I, Agraarinen Suomi, Helsinki 1980, Almqvist, Jan Eric, Den svenska fastighetsrättens historia, s. 77, fjärde upplagan, Stockholm 1949 ja Haataja, Maanjaot ja talojärjestelmä, s. 37.

<sup>50</sup> Vastaavasti tavarataloutta voidaan lähestyä osapuolten asemien ja tehtävien kautta nykyisten markkinoiden ja sopimusvapauden asemesta.

<sup>51</sup> Ks. suomalaisen talonpojan osalta, Jutikkala, Suomen talonpojan historia, alk. s. 144, Katajala, Kimmo, Talonpoikaislevottomuudet, teoksessa Suomen maatalouden historia I, s. 300–330 ja saksalaisen talonpojan osalta, Paasto, Omistuskäsitteistön rakenteesta, s. 41 ja Omistuksen juuret, alk. s. 249.

havainnollisia ovat pitkään säilyneet ehdollinen tontti ja vakaa hallintaoikeus (asukasoikeus kruununtaloon, kruununrustholli, aukmentti, muu itsenäinen kruununtala tai muu vakaa hallintaoikeus). Kannanotto niiden luonteesta annettiin vuoden 1996 lopussa laissa maakaaren voimaannpanosta annetun lain muuttamisesta (laki 1125/1996). Edellistä pidetään omistusoikeutena, mutta jälkimmäisen osalta olettamuksena on oikeuden luonne käyttö- ja erityisenä oikeutena, ellei voida esittää selvitystä omistusoikeuden siirtymisestä.<sup>52</sup> Muina esimerkkeinä voidaan mainita kruunun ja muut lampuodit, perinnöllinen hallintaoikeus, hallintaoikeus kruunun vuorikuntataloon, sukuoikeustila (Jokioisten kartanon mailla) ja hallintaoikeus perintötorppaan.<sup>53</sup> Epäselviä tapauksia on tullut ilmi edelleenkin. Tässä yhteydessä on muistettava myös aikanaan tärkeänä pidetty jaottelu maan eri luontoihin, mikä määritteli myös erilaisien alueiden vuokramiesten yhteiskunnallisia asemia.<sup>54</sup>

Olennaista esimodernissa oikeudessa on tietynlainen maan vallinta osana tietynlaista *yhteiskunnallista asemaa*. Oikeudenhaltijan asema määräytyy suoraan oikeuden sisällön, ei yleisten käsitteiden perusteella. Talonpojan asema oli näin ollen *totaliteetti*, joka kattoi niin yksityis- kuin julkisoikeudellisenkin sääntelyn. Hänen koko elämänsä oli perinteiden ja tapaoikeuden määrittelemä.<sup>55</sup> Hyvä talonpoika ymmärsi oman identiteettinsä ja täytti tähän asemaan kuuluvat tehtävät. Kysymys oli oikeastaan elämäntavasta. Tavoitteena oli yksilöiden oikeuksien vastakkainasettelujen asemesta yhteisöllinen harmonia. Toisin sanoen maan omistaminen oli vain osa vallitsevaa vahvaa yhteisöllisyyttä. Yksityis- ja julkisoikeuden erottelemattomuutta onkin pidetty yhtenä eurooppalaisen esimodernin yhteiskunnan tärkeimpänä tunnusmerkkinä. Selvää on, että lain ja moraalin välille ei tällöin voida tehdä selvää eroa.

## Erityisistä oikeuksista

### Maanvuokra

Maanvuokra on ollut Ruotsin ja Suomen historiassa tärkeä instituutio. Laajoja alueita on viljelty sen perusteella. Laajaan vuokraamiseen ovat osaltaan johtaneet talojen *osittamisrajoitukset*. Alueita vuokrattiin, kun talon osittaminen ei ollut sallittua. Veronalaisen maan vähentämiskielto on tunnettu Ruotsin oikeudessa jo ainakin 1300-luvulta alkaen.<sup>56</sup> Vähentämiskielto rajoitti alun perin sekä maan hankkimista että sen luovuttamista. Rajoitus ilmensi osaltaan myös talonpojan säänneltyä asemaa. Verotalot tuli rakentaa, viljellä ja ylläpitää ennalta määrättyllä tavalla. Maan käyttämisen kollektiivista luonnetta korosti pitkään noudatettu sarkajako, joka pakotti talonpojat yhteistoimintaan. Suomessa osittamisrajoitukset poistuivat lopullisesti

<sup>52</sup> HE 1996:214, Yksityiskohtaiset perustelut, 18 a §.

<sup>53</sup> Ks. Wrede-Caselius, alk. s. 313, Helsinki 1946.

<sup>54</sup> Suomessa tunnetut maanluonnot, ks. Jutikkala, Aatelisvalta ja lahjoitusmaat, s. 273, teoksessa Suomen maatalouden historia I, s. 269–291. Ks. myös Hyvönen, Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus, alk. s. 76.

<sup>55</sup> Ks. esim. Jutikkala, Suomen talonpojan historia, s. 54.

<sup>56</sup> Ks. Jutikkala, Suomen talonpojan historia, alk. s. 147 ja Hyvönen, Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus alk. s. 351.

vasta vuoden 1916 jakolainsäädännön tullessa voimaan. 1900-luvun alussa torppareiden ja tieltomien väestön asemaan liittyvät kysymykset nähtiin merkittävänä taloudellisena, sosiaalisena ja poliittisena ongelmana.

Modernin oikeuden omaksumiseen liittyvä *yksinkertaistamis- ja yhdenmukaistamispyrkimys*, abstrahointi ja erityinen rationaalisuus ilmenevät myös maanvuokran historiassa. Suomessa vasta vuoden 1966 maanvuokralaki (258/1966) saavutti laajan yhdenmukaisuuden.<sup>57</sup> Maanvuokralaissaikin tontinvuokra poikkeaa luonteeltaan muista vuokratyypeistä, mutta sitä ei ole käytetty juuri lainkaan.<sup>58</sup>

Maanvuokra mielletään nykyään yhdenluonteisena oikeutena, joka vaihtelee lähinnä vain käyttötarkoituksen ja pysyvyyden mukaan. Vuokramiehen asema ei ole ilmaus hänen yhteiskunnallisesta asemastaan. Olennaista sen sijaan on, liittyykö vuokraamiseen vuokramiehen rakentaminen ja tätä kautta tarve ja mahdollisuus käyttää vuokraoikeutta ja rakennusta vakuutena. Käyttöoikeudesta siihen kuuluvine rakennuksineen onkin kehittynyt *vaihdantakelpoinen esine*, kun sen vakuuskäyttö on järjestetty kiinnityksen avulla (ks. maakaari [MK] 19:1.1).

Maanvuokralakia edeltänyt lainsäädäntö pohjautui sen sijaan vuokrien erilaisuuteen ja niiden haltijoiden erilaiseen *yhteiskunnalliseen asemaan*. Ei olekaan sattuma, että sekä maan- ja tontinvuokrasta maalla ja kaupungissa (lait 1902 ja 75/1939) että torpan, lampuotitilan ja mäkitupa-alueen vuokrasta (laki 1902) säänneltiin erikseen.

Maanvuokran historia takautuu aina Ruotsin keskiajalle saakka.<sup>59</sup> Keskiajalla katolinen kirkko oli tärkeä maanomistaja ja vuokranantaja. Myöhemmin vuokranantajina toimivat lähinnä kruunu (hallitsija/valtio) ja aateliset. Keskiajan lopulta alkaen aatelin etuoikeutettu asema heijastui vuokramiesten säänneltynä ja alistettuna asemana. Pitkään kysymys oli lähinnä vain *lampuotivuokrasta (landbo)*. Lampuotin asema oli samalla lailla säännelty kuin verotalonpojankin.<sup>60</sup> Heidän asemansa lähestyivät muutenkin toisiaan. Molempien asemat heikkenivät 1500- ja 1600-luvuilla. Vuokranmaksun asemesta lampuotit tulivat yhä laajemmin velvolliseksi tekemään päivätöitä vuokranantajalle. 1600-luvulla käyttöön otettiin elinkautinen vuokra. Se vahvistettiin vuoden 1734 laissa (Jordabalken [JB] 1734, 16:1.2). Lampuoti oli vuokraamaansa maahan sidottu, eikä hänellä ollut irtisanomisoikeutta, ellei kysymys ollut määräaikaista tai toistaiseksi sovitusta vuokrasta. Jos vuokranantaja tavoitti karanteen lampuotin pakomatkalta, hänellä oli oikeus tuoda lampuoti väkisin takaisin (JB 1734, 16:7). Lisäksi irtisanomisajat olivat varsin pitkät (JB 1734 16:5).

Vuoden 1800 asetus maanvuokrasta oli merkittävä siinä suhteessa, että se salli vuokraoikeuden kiinnittämisen (3–5 §).<sup>61</sup> Kiinnitys käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi tuli näin ollen

<sup>57</sup> Ks. Laintarkastuskunta 1964:3, Maanvuokralainsäädännön uudistaminen, s. 6.

<sup>58</sup> Samoin kävi vuoden 1939 lain mukaiselle tontinvuokralle. Majamaa, Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena, s. 1, Vammala 1978 ja Wirilander, Maanvuokraoikeus, s. 37.

<sup>59</sup> Ks. Almqvist, s. 103, Hafström, Gerhard, Den svenska fastighetsrättens historia, s. 65, fjärde upplagan, Lund 1970, Haataja, Kyösti, Suomen maanvuokraoikeus, alk. s. 1, Porvoo 1934 ja Wrede – Caselius, alk. s. 327.

<sup>60</sup> Haataja, Maanjaot ja talojärjestelmä, s. 29 ja 37.

<sup>61</sup> Ks. Wrede – Caselius, s. 333. Nykyisessä maakaassa pysyvyyškiinnityksen on korvannut erityisen oikeuden kirjaaminen. Kiinnitys viittaa vain panttioikeuden perustamiseen. Ks. MK 5:1.1.

mahdolliseksi. Lisäksi pisimmäksi vuokra-ajaksi määrättiin 50 vuotta (1 §). Lampuotin lisäksi asetus koski itsenäisen maanviljelystilan vuokraa (*arrende*).<sup>62</sup> Asetusta täydennettiin vuoden 1802 kuninkaallisella selityksellä. Vuoden 1868 kiinnitysasetuksessa pysyvyyksiinnityksen alaa laajennettiin. Määräaikaisen käyttöoikeuden lisäksi kiinnitys voitiin vahvistaa kiinteistösuoritteiden (”määrätyn verotulon”) vakuudeksi (KiinnA 1 §). Suorite viittaa ennen kaikkea kiinteistöeläkkeeseen, jota tarkastellaan edempänä. Myöhemmin kiinnitettäväksi oikeudeksi hyväksyttiin mm. kiinteistön ainesosiin kohdistuvat irrottamisoikeudet. Vuoden 1995 maakaaren tullessa voimaan kirjaamiskelpoisten oikeuksien piiriä laajennettiin edelleen. Nykyisin kaikki merkittävät erityiset oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia, vaikka kirjaamisessa sovelletaankin tyyppipakkoperiaattia.<sup>63</sup>

1700-luvulla torppien rakentaminen talonpoikien maille alkoi yleistyä. Vuokra suoritettiin pääasiassa päivätöinä. Muuten niihin sovellettiin pääasiassa lampuoteja koskevia säännöksiä. Torpan vuokraa vuoden 1800 asetus laajeni koskemaan vasta vuoden 1864 asetuksen antamisen perusteella.

Seuraava tärkeä askel olikin vuoden 1902 laki maanvuokrasta maalla. Laissa oli selkeä yhtenäistämisyritelmä, se koski kaikenlaatuista maanvuokraa ja lisäksi taannehtivin vaikutuksin. Yhtenäistäminen jäi kuitenkin puolittiehen, koska pian lain antamisen jälkeen annettiin vuoden 1909 asetus torpan, lampuotitilan ja mäkitupa-alueen vuokrauksesta, sekin osittain taannehtivin vaikutuksin. Samalla nämä vuokratyypit poistettiin vuoden 1902 lain soveltamisalasta.<sup>64</sup>

Merkittävää vuoden 1902 maanvuokralaissa samoin kuin vuoden 1909 asetuksessa oli niiden omaksuma *vuokralaisen suojaamisen periaate*. Sääntelyyn oli omaksuttu uudenlaisia sosiaalisia painotuksia. Taustalla oli ennen kaikkea torpparikysymys.<sup>65</sup> Periaate ilmenee säädösten yksityiskohtaisuudessa, niiden sisällössä ja sääntelyn pakottavuudessa. Maanvuokraa ei hulttu jättää – ajan hengestä riippumatta – markkinoiden armoille. 1700-luvun ja sitä edeltävä sääntely ilmaisi maata omistavan ylemmän säädyn ylivallan vuokramiestä ja alempaa kohtaan. 1800-luvun lainsäädäntö oli sopimusvapauden kannalla, minkä nähtiin 1900-luvun alussa hyödyttävän edelleen vuokranantajaa. 1900-luvun alussa oli jo havaittavissa merkkejä siirtymisestä taloudellisen liberalismiin sävyttämästä modernista oikeudesta kohti jälkimodernia yhteiskuntaa, vaikka kysymys olikin modernin oikeuden vahvimasta aikakaudesta. Toisaalta kehitys ei ollut johdonmukaista tai yhtenäistä, vaan pikemminkin hajanaista ja erilaisiin ilmenneisiin epäkohtiin eri aikoina reagoivaa. Laajemmin ja systemaattisemmin siirtyminen jälkimoderniin lainsäädäntöön alkoi vasta toisen maailmansodan jälkeen.

<sup>62</sup> Arrende-maanvuokra, joka on tunnettu Ruotsissa jo 1600-luvulta alkaen, eroaa lampuoti-vuokrasta. Vuokra maksettiin rahassa, eikä vuokramies ollut samanlaisen sääntelyn ja valvonnan alaisena kuin lampuoti. Hafström, s. 68.

<sup>63</sup> HE 1995:120, s. 30 ja 94.

<sup>64</sup> Ks. Haataja, Suomen maanvuokraoikeus, s. 25 ja Wrede – Caselius, s. 335.

<sup>65</sup> Ks. Haataja, Suomen maanvuokraoikeus, s. 5. Varsinaisen maanvuokralainsäädännön uudistamisen lisäksi torpparikysymys pyrittiin ratkaisemaan vuoden 1918 vuokra-alueiden lunastamisesta annetulla lailla myöhempien muutoksiin.

## Kiinteistöeläke ja rasite

Muista erityisistä oikeuksista historiallisesti kiinnostavimmat ovat eläkeoikeus ja rasite. Kiinteistöeläke eli *syytinki* tunnettiin Ruotsissa jo keskiajalla.<sup>66</sup> Maakunta- ja maanlaeissa oli yksityiskohtaista sääntelyä siitä. Kysymys oli kiinteistön tai luovuttajan koko omaisuuden luovuttamisesta sillä ehdolla, että saaja sitoutui huolehtimaan (*syta*) luovuttajasta. Toisaalta luovuttajan vapaus oli rajoitettu: hän joutui uuden omistajan *isäntävallan* alaisuuteen. Luovuttaja oli huollettavan asemassa. Kysymys on korostetun sosiaalisesta järjestelystä. Samalla ilmenee omistuksen välitön sitominen henkilön sosiaaliseen ja yhteiskunnalliseen asemaan. Eläkeluovutus oli samalla tavalla rajoitettu kuin muukin maan luovuttaminen. Alun perin kysymys oli muutenkin ehdollisesta luovutuksesta; omistusoikeus siirtyi vasta myyjän kuollessa, tai omaisuus ansaittiin vähitellen eläkesuoritusten kautta.

Vuoden 1734 laki ei mainitse eläkettä, mutta eläkeluovutusten edellytettiin jatkuvan. Omistusoikeuden oletettiin siirtyvän saajalle jo sopimusta tehtäessä. Luovutusta pidettiin yleensä lahjana, ja se rajoitettiin kiinteään omaisuuteen. Eläke-ehdot liitettiin myös kauppoihin. Myöhemminkin kiinteistöeläkkeestä on säädetty hyvin vähän. Normisto on syntynyt sopimus- ja oikeuskäytännössä. Eläkesitoumista *tulkitaan* nykyäänkin korostetusti sen *sosiaalisen tarkoituksen mukaan*.<sup>67</sup>

Myöhemmässä lainsäädännössä kysymys on ollut lähinnä reagoimisesta eläkejärjestelyihin liittyneisiin epäkohtiin tai oikeuden kirjaamisesta. Säädettiinpä lakisääteistä syytingistäkin (lesken elatus kruununtilalla, julistus 31.7.1811). Vuonna 1852 säädettiin, että eläkeoikeuden sitovuus sivullista kohtaan edellytti kirjaamista (julistus 1.3.1852 tilanhalaistuksista ja syyttingistä eli vanhan asukkaan eläkkeestä maantiloilla), ja vuoden 1864 asetus sopimattomista ehdoista kiinteistönkaupoissa kielsi useiden eläkesitoumusten kiinnittämisen tilaan (A 21/1864).

Vuoden 1995 maakaarta valmisteltaessa tarkoituksena oli aluksi kirjaamisen lisäksi antaa erityisiä oikeuksia koskevia aineellisia säännöksiä, mutta myöhemmässä vaiheessa niistä luovuttiin.<sup>68</sup>

Kiinteistöeläke on ollut jatkuvasti *tarpeellinen ja yleisesti käytetty* instituutio. Edes lakisääteisten eläkkeiden laaja käyttöön ottaminen 1900-luvun jälkipuoliskolla ei ole uhannut sen asemaa. Nykyään onkin tiedostettu julkisen vallan sosiaalitoimen rajat ja rajoitetut mahdollisuudet, mikä on antanut lisää tilaa yksityisoikeudellisille eläkejärjestelyille.

*Rasitteen* eli *servituutin* käsitettä ei tunnettu Ruotsin keskiajan oikeudessa, vaikka sitä vastaavaa normistoa tavataankin. Rasiteoikeuden käsite vakiintui Ruotsin oikeuteen 1600-luvulla

<sup>66</sup> Ks. Jutikkala, Suomen talonpojan historia, s. 52 ja Wrede – Caselius, alk. s. 382.

<sup>67</sup> Ks. Wirilander, Käyttöoikeudesta kiinteistöön, s. 235 ja siinä mainitut ennakkopäätökset.

<sup>68</sup> Maakaaritoimikunta ehdotti viidettä ja kuudetta lukua (II osasto), jotka olisivat säännelleet erityisen oikeuden osapuolten asemia. Ehdotettu sääntely oli suppea ja hyvin yleispiirteinen. Sen anti olisi ollut vähäinen. Maakaariryöryhmän mietinnössä tai hallituksen esityksessä aineellista sääntelyä ei enää ollut, vaan se jätettiin erikseen valmistelta- vaksi. Tältä osin valmistelua ei ole kuitenkaan jatkettu. Ks. Maakaaritoimikunta, s. 63, Komiteanmietintö 1989:53, Maakaariryöryhmä, s. 76, mietintö 16.6.1993, HE 1994:120, s. 95.

oikeustieteen kautta.<sup>69</sup> Taustalla on vankka roomalaisen oikeuden perintö. Historiallisessa ja laajassa merkityksessä oikeus yksityiseen *tiehen* on myös luettava rasitteen piiriin. Vaikka tieoikeuksia ei Suomessa enää perusteta rasitteen muodossa, ne ovat rasitteen luonteisia.<sup>70</sup>

*Calonius* hahmotteli rasitteet pääosin samaan tapaan kuin nykyisin, vaikka termistö eräin osin poikkeakin nykyisestä.<sup>71</sup> Esimodernit rasitteet kuvastavat luonnollisesti aikansa käytännöllisiä tarpeita, mutta muuten tämä instituutio on pysynyt varsin samanlaisena. Esille nousevat ennen kaikkea elinkeinojen ja tekniikan kehittyminen, kun Caloniuksen luetteloa maanviljelysrasitteista verrataan nykyiseen kiinteistönmuodostamislain (KML) 154 §:n luetteloon. Veden juoksutuksen, karjan juottamisen, laiduntamisen sekä pellavan ja hampun liottamisen tilalle ovat tulleet vesi-, viemäri-, sähkö-, lämpö- ja muut johdot, pysäköintialueet, väestönsuojat ja lämpökeskukset. Huomion arvoista on myös, että maa-ainesten ottamisoikeus voidaan rekisteröidä kiinteistön hyväksi rasitteena, tai se voidaan kirjata henkilön hyväksi erityisenä oikeutena (MK 14:1.1/4 ja KML 154.1/6 §). Nykyään sekä rekisteröimiskelpoisten rasitteiden että kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien luettelo tulkitaan tyhjentäväksi *numerus clausus*-periaatteen mukaisesti.<sup>72</sup>

Ei ole sattuma, että rasitteista ja tieoikeuksista säädetään muualla kuin erityisistä oikeuksista. Ne ovat erilaisia kuin maakaaren sääntelemät erityiset oikeudet, vaikka ne luetaankin erityisten oikeuksien piiriin tämän käsitteen laajassa merkityksessä (MK 14:1.2). Maakaari ei niitä kuitenkaan sääntele. Erilaisuus ei tyhjenny eroon siinä, kenen tai minkä hyväksi oikeus on perustettu (kiinteistöt tai vastaavat yksiköt/henkilöt). Olennaista on, että yksityisoikeudellisen perustan asemesta rasitteissa korostuu viranomaisjohtoinen maankäytön järjestely.

Rasite ei ole niinkään ilmaus yksityisautonomiasta tai markkinoista kuin maa-alueiden käyttämiseen liittyvistä käytännöllisistä tarpeista, vaikka rasite pääsääntöisesti perustuukin sopimukseen. Sekä rasitteen perustamisessa että sen lakkauttamisessa korostuvat rasitteen *tarpeellisuus* ja *haitallisuus* sekä *viranomaisharkinta* (ks. KML 156§). Tieoikeuden osalta nämä piirteet ovat vieläkin hallitsevampia (ks. KML 156.3 §). Rasite- ja tieoikeus parantavat kiinteistön käyttökelpoisuutta. Ne liittyvät oikeuksien käyttämiseen, eivät dynamiikkaan siinä merkityksessä, että kysymys olisi itsenäisestä oikeudesta tai varallisuudesta. Kysymys on pääoikeuksien, yleensä *omistusten* tarkemmasta *järjestelystä* ja niiden osista.<sup>73</sup>

<sup>69</sup> Ks. Hafström, s. 81, Wrede – Caselius, s. 399 ja Wirilander, Rasitteesta maankäyttömääräyksenä, s. 193.

<sup>70</sup> Kiinteistönmuodostamislain 154 § mainitsee kulkuyhteyden rasitteena vain asemakaava-alueella. Tämä muutos on hyvin nuori ja luonteeltaan tekninen. Tierasitteet ovat olleet tärkeimpiä rasitteita. Kulkuyhteydet järjestettiin pääsääntöisesti erityislainsäädännön mukaisiksi tieoikeuksiksi kiinteistönmuodostamislain tullessa voimaan vuoden 1997 alussa.

<sup>71</sup> Calonius jakoi rasitteet rustikaali- (maanviljelys-) ja urbanaali- eli rakennusrasitteisiin. Kysymys on roomalaisen oikeuden käsitteistä *iura praediorum rusticorum* ja *iura praediorum urbanorum*. Sama jaottelu on omaksuttu vielä teoksessa Wrede – Caselius, s. 405. Caloniuksen systematiikan mukaan nautinta- ja käyttöoikeudet ovat henkilön hyväksi perustettuja rasitteita, ks. Calonius, alk. s. 352 ja s. 359, Kaser, s. 118 ja Hyvönen, Kiinteistönmuodostamisoikeus II, alk. s. 505, Espoo 2001.

<sup>72</sup> Ks. Hyvönen, Kiinteistönmuodostamisoikeus II, s. 509 ja HE 1994:120, s. 94.

<sup>73</sup> Ks. Määttä, Tapio, Maanomistusoikeus, s. 346–348, Helsinki 1999.

Rasite- ja tieoikeus määrittelevät kiinteistön ulottuvuutta, mikä ilmenee niiden rekisteröimisenä kiinteistörekisteriin. *Wirilander* onkin määritellyt rasitteen *maankäyttömääräykseksi* ja rasiteoikeuden henkilön oikeudeksi käyttää hyväkseen tätä maankäyttömääräystä.<sup>74</sup> Siksi modernin oikeuden omaksuminen tai sen muuttuminen jälkimoderniksi ei ole edellyttänyt muutoksia rasitteen käsitteessä tai sen luonteessa, vaikka yksityiskohdat ovatkin muuttuneet.

---

<sup>74</sup> Wirilander, Rasitteesta maankäyttömääräyksenä, s. 65.