

Juhlajulkaisu
Esko Hoppu
1935 – 15/1 – 2005

Toimittajat

Heikki Halila
Mika Hemmo
Lena Sisula-Tulokas

Tilausosoite

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

© 2005 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa
Esko Hopun valokuva s. VII Atelier Nyblin

ISSN 0356-7222

ISBN 951-855-239-8

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

Juhani Wirilander

Kiinteistöriidat ja välimiesmenettely

Välimiesmenettelystä annetun lain (967/1992) 2 §:n mukaan yksityisoikeudellinen riitakysymys, josta voidaan tehdä sovinto, saadaan määrätä asianosaisten välisin sopimuksin välimiesten lopullisesti ratkaistavaksi. Riitakysymys on siis määritelty kahden kriteerin avulla: riitakysymyksen tulee olla luonteeltaan ”yksityisoikeudellinen” ja riitakysymyksen tulee olla sellainen, että siitä ”voidaan tehdä sovinto”.

Ensiksi mainittu kriteeri sulkee välimiesmenettelyn ulkopuolelle muut kuin yksityisoikeudelliset riitakysymykset. Tällaisia ovat yleensä tuomioistuimissa käsiteltävät hakemusasiat ja hallintolainkäyttöasioina käsiteltävät hallintoriidat. Hallintoriidasta on annettu 1.1.2004 voimaan tullessa hallintolainkäyttölain 69 §:n 1 momentin muutoksessa (435/2003) seuraavanlainen määritelmä: ”Julkisoikeudellista maksuvelvollisuutta tai muuta julkisoikeudellisesta oikeussuhteesta aiheutuvaa velvollisuutta koskevan riidan samoin kuin hallintosopimusta koskevan riidan, johon haetaan viranomaisen ratkaisua muuten kuin muutoksenhakuteitse (hallintoriita-asia), käsittelee hallinto-oikeus.” Säännöksen alle vuoden 2003 Suomen Laki II -teokseen on otettu joukko korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja tapauksista, jotka on tullut käsitellä hallintoriitoina. Tällaisia ovat olleet esimerkiksi maanmittausmaksun palautusvaatimus, joka perustui siihen, että maksu oli erehdyksessä suoritettu (KHO 1989 A 100), hakemus työvoiman liikkuvuudesta annetussa asetuksessa tarkoitettun, perusteettomasti maksetun alkuavustuksen takaisin suorittamisesta (KHO 1990 A 92), toimeentulotuen saajan vaatimus sen vahvistamisesta, ettei myönnettyä tukea voida periä takaisin tuen saajan varoista hänen kuoltuaan (KHO 1990 A 113), kysymys ulkomaalaisen oikeudesta saada YK:n ihmis-oikeuskomitean päätöksen perusteella korvausta Suomen valtiolta (KHO 1991 A 47), ranta-kaavan kuulutuskustannusten perimistä koskeva asia (KHO 1991 A 66), kysymykset yleiseksi vesi- ja viemärilaitokseksi hyväksytyyn vesiosuuskunnan velvollisuudesta sallia vesijohtoonsa liittyminen ja kunnan velvollisuudesta huolehtia käyttöveden toimittamisesta kiinteistölle (KHO 1993 A 49) sekä, kun kaupungin ja yksityisen yhdistyksen välillä tehty lasten päivähoitopalvelujen järjestämistä koskeva ostosopimus katsottiin julkisoikeudellisesta oikeussuhteesta koskevaksi sopimukseksi, päivähoitopalvelujen korvausta koskeva asia (KHO 1993 A 10).

Toinen välimiesmenettelystä annetun lain 2 §:n mukaisista määrittelykriteereistä on se, että yksityisoikeudellisesta riitakysymyksestä ”voidaan tehdä sovinto”. Tämä lausuma viittaa ns. dispositiivisiin riita-asioihin eli riitoihin, joissa ”sovinto on sallittu”. Tällaisten riitojen joukkoa

määriteltäessä on lähdetty yksityisoikeuden alalla voimassa olevasta sopimusvapauden periaatteesta.¹ Pääsääntönä on pidetty, että mikäli oikeussubjektien välillä syntyy sopimusvapauden piiriin kuuluvista asioista riitoja, ne voidaan ratkaista sopimalla. Tästä lähtökohdasta käsin on sitten pyritty rajaamaan niiden yksityisoikeudellisten riitojen joukko, joissa sovinto ei ole sallittu, eli ns. indispositiiviset riita-asiat.² Millaisia riita-asioita nämä ovat?

OK 20 luvussa on säännöksiä sovinnosta. Sanotun luvun 3 §:n mukaan ”kuninkaan asiamiehellä ei ole valtaa sovinnon kautta vähentää kruunun oikeutta, ei kahdella riitapuolella kolmannen tai jonkun muun oikeutta, eikä talonpojalla veronalaista maata, olkoonpa siitä riita kylän naapurusten taikka eri emäkyläin välillä”. Saman luvun 4 §:stä käy ilmi, että sovinto ei ole sallittu rikosasiassa rikoksen ja siitä seuraavan rangaistuksen osalta kysymyksen ollessa säännöksessä luonnehdituista rikoksista, mutta on sallittu rikokseen perustuvan vahingonkorvauksen osalta. Näiden säännösten perusteella voidaan päätellä, että riidan kohteen tulee olla yksityisoikeudellinen ja että sovinto ei ole sallittu, jos sillä loukataan kolmannen oikeutta.

Kirjallisuudessa indispositiivisten riita-asiaain joukkoa on luonnehdittu eri tavoin. *Tirkkonen* toteaa, että pääsääntönä yksityisoikeuden alalla on, että yksityisoikeudelliset säännökset ovat tahdonvaltaisia (dispositiivisia). Siitä johtuen yksityisoikeudelliset riitakysymykset yleensä ovat sellaisia, että niistä voidaan tehdä sovinto. Mutta mikäli yksityisoikeudelliseen säännökseen liittyy julkisoikeudellisiakin näkökohtia (lähinnä julkisoikeudellinen intressi), muuttuu tilanne toisenlaiseksi: Säännös on silloin ehdoton (absoluuttinen), ja vastaavasti on myös riitakysymys sellainen, ettei sovinnonteko siinä ole mahdollinen.³ *Möller* puolestaan lausuu, että välimiesmenettely saattaa tulla kysymykseen vain sellaisissa asioissa, joissa sovinto on sallittu (VML 2 §). Tällaisia ns. dispositiivisia asioita ovat ne, joista asianosaiset voivat laillisesti sopia ilman viranomaisen myötävaikutusta. Julkisen oikeuden alaan kuuluvissa asioissa ei välimiesmenettelyä voida yleensä käyttää. Yksityisoikeudellisista asioistakin osa, esimerkiksi isyyttä ja lapsen huoltoa koskevat asiat, ovat sellaisia, joissa sovinto ei ole sallittu. Se, että riidan ratkaisemiseen joudutaan soveltamaan ns. pakottavia säännöksiä, ei sinänsä merkitse, ettei sovinto asiassa voisi olla sallittu. Ainoastaan, jos kanteessa vaaditaan jotakin sellaista, jota ei voida saada aikaan laillisesti asianosaisten välisin sopimuksin ilman viranomaisen myötävaikutusta, on kyseessä sellainen sovinnontekomahdollisuuden ulkopuolelle jäävä asia, jota ei voida ratkaista välimiesmenettelyssä.⁴ *Lappalainen* luonnehtii indispositiivisia juttuja lausumalla, että sopimusvapauden puuttumisen syynä on oikeussuhteeseen liittyvä julkinen intressi. Näissä jutuissakin kyllä noudatetaan dispositiivista periaatetta tietyssä laajuudessa, mutta

¹ Ks. esim. KKO 1998 II 152, jossa korkein oikeus perusteluissaan lausui mm.: ”Välimiesmenettely on lisäksi luonteeltaan sopimusvapauteen ja menettelyn osapuolten keskinäiseen sopimukseen perustuvaa yksityistä lainkäyttöä.” Ks. myös *Lappalainen, Juha*, Siviiliprosessioikeus I. Helsinki 1995, s. 86, *Virolainen, Jyrki*, Lainkäyttö. Helsinki 1995, s. 267 ss.

² Indispositiivisista riita-asioista ks. *Tirkkonen, Tauno*, Suomen siviiliprosessioikeus I. SLY B-sarja n:o 105. 2. p. Porvoo 1974, s. 143 ss., *Lappalainen* mts. 87, *Virolainen* mts. 285 ss. Välimiesmenettelyn kannalta ks. myös *Tirkkonen, Tauno*, Välimiesmenettely. SLY B-sarja n:o 2. Vammala 1943, s. 52 ss., *Möller, Gustaf*, Välimiesmenettelyn perusteet. Helsinki 1997, s. 15 ss.).

³ *Tirkkonen*, Välimiesmenettely s. 52.

⁴ *Möller*, mts. 15–16.

selvästi rajoitetummin kuin dispositiivisissa jutuissa. Indispositiivisissa jutuissa asianosaisten yksimielisyys sellaisenaan ei määrää tuomion lopputulosta. Kanne on hyväksyttävissä vain, jos tuomioistuin katsoo lain vaatimien ulkoprosessuaalisten edellytysten olevan olemassa. Indispositiivisessa jutussa tuomioistuimella on myös valta ottaa (väittämistaakka syrjäyttäen) määrättyssä laajuudessa huomioon sellaisiakin oikeustositseikkoja, joihin asianosaiset eivät ole vedonneet.⁵

Ehkä seikkaperäisimmin dispositiivisten ja indispositiivisten asioiden erottelua on käsitellyt *Virolainen*. Hän toteaa mm., että siviiliasiat ovat aineellisoikeudellisten säännösten perusteella jaettavissa sopimusvapauden suhteen, ei kahteen, vaan kolmeen ryhmään seuraavasti: (1) asiat, joissa asianosaisilla on sopimusvapaus ja sovinnonteko-oikeus ennen riidan syntymistä (oikeudenkäyntiä) ja sen jälkeen eli oikeudenkäynnissä; (2) asiat, joissa asianosaisilla ei ole pakottavista säännöksistä johtuen sopimusvapautta ennen oikeudenkäyntiä, mutta sitä vastoin oikeudenkäynnissä ja (3) asiat, joissa asianosaisilla ei ole sopimusvapautta sen enempää oikeudenkäynnissä kuin sitä ennen (oikeudenkäynnin ulkopuolella). Dispositiivisia riita-asioita prosessilain tarkoittamassa mielessä ovat 1 ja 2 kohdassa tarkoitetut, indispositiivisiä 3 kohdassa mainitut asiat.

Virolainen jatkaa hieman myöhemmin esityksessään, että OK:sta löytyy indispositiivista asiaa havainnollisemmin luonnehtiva säännös, nimittäin oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta sanotussa asiassa koskeva OK 21:2: ”Jos asia koskee oikeussuhdetta, josta lain mukaan ei voida määrätä muutoin kuin tuomioistuimen ratkaisulla –”. Asia on siis indispositiivinen, jos tavoiteltava oikeusseuraamus ei ole saatavissa aikaan asianosaisten keskinäisin sopimuksin, vaan se vaatii tuomioistuimen tai jonkin muun viranomaisen vahvistamisen.

Virolainen tarkastelee kysymystä myös sopimusvapauden epäämistä tai rajoittamista koskevien oikeuspoliittisten motiivien kannalta. Hän lausuu, että niistä käytetään usein sanontaa ”julkinen intressi”. Hänen mukaansa nuo motiivit vaihtelevat erityyppisissä indispositiivisissa asioissa. Lähinnä tulevat kysymykseen seuraavat perusteet: (1) asia koskee olennaisella tavalla myös muuta henkilöä kuin riidan asianosaista; esimerkkinä lapsen huoltoa ja tapaamisoikeutta sekä elatusta koskeva kysymys avioeroasiassa; (2) asia koskee muita henkilöitä, joiden piiriä ei voida ennen prosessia tarkemmin määritellä; esimerkiksi tietyt ympäristöoikeudelliset asiat, jolloin perusteena asian indispositiivisuudelle on kolmannen henkilön suojaaminen; (3) kysymys on intressistä, jota erityistä suojelua kaipaava asianosainen ei kykene itse riittävästi valvomaan ja jonka loukkaamattomuus tuomioistuimen on turvattava; esimerkiksi isyys- ja holhousasiat, sekä (4) asiassa on yksityisten intressien ohella kysymys vahvasta yhteiskunnallisesta intressistä. Näistä syistä johtuen tuomioistuimen on valvottava viran puolesta, että oikeussuhteen muuttumiselle tai kumoamiselle on olemassa lainmukaiset edellytykset ja että ratkaisu perustuu todelliseen selvitykseen eikä asianosaisten määräämistoimiin. Indispositiivisista asioista käytetäänkin toisinaan nimitystä virallisvalvontaiset asiat.⁶

⁵ *Lappalainen*, mts. 87.

⁶ *Havansi*, Prosessioikeus s. 178, *Virolainen* mts. 285 ss.

Kiinteistöriitojen osalta kysymys välimiesmenettelyn mahdollisuudesta on usein epäselvä. Kiinteistöoikeudellisella oikeussuhteella voi olla liittymiä julkisoikeuteen ja epäselvää on, kuuluuko riita yleisen tuomioistuimen vaiko hallintotuomioistuimen tai hallintoviranomaisen käsiteltäviin asioihin. Siinäkin tapauksessa, että riitakysymyksen tutkiminen sinänsä kuuluu yleisen tuomioistuimen toimivaltaan, voi olla epäselvää, olisiko kanteella tavoiteltu lopputulos saatavissa aikaan pelkästään asianosaisten sopimuksin, vai edellyttäisikö se julkisen vallan orgaanin tai muun riidan ulkopuolisen tahon myötävaikutusta. Tarkastelen seuraavassa eräitä kiinteistöoikeuden osa-alueita välimiesmenettelyn kannalta.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistötoimituksen asianosaiset voivat monessa tapauksessa edistää kiinteistötoimituksen suorittamista sopimuksin, mutta sopimiseen liittyy yleensä toimitusmiesten lakiin perustuva kontrolli. Niissäkin tapauksissa, joissa toimituksen asianosaiset saavat sopia joistakin toimitukseen liittyvistä kysymyksistä, niin kuin on sanotun lain 201 §:n 2 momentin mukaan tilikorvauksen määrän ja muiden korvaukseen liittyvien kysymysten osalta, ainoa vaihtoehto sopimiselle on toimitusmiesten päätös. Tästä syystä välimiesmenettely tuskin tulee kysymyksen kiinteistönmuodostamislain mukaisten asioiden osalta.

Harkittaessa välimiesmenettelyn mahdollisuutta *maankäyttö- ja rakennuslaissa* käsiteltyjen asioiden osalta huomio kiintyy lain 91 b §:ssä säänneltyyn maankäytösopimukseen sekä rakennusrasitteita ja yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskeviin säännöksiin lain 21 luvussa. Muissa tapauksissa välimiesmenettely tuskin tulee kysymykseen.

Ennen nykyisen maankäyttö- ja rakentamislain voimaantuloa joillakin kunnilla oli etenkin 1950- ja 1960-luvuilla tapana tehdä rakennusyritysten kanssa joskus varsin laajojakin sopimuksia eri alueiden kaavoituksesta, rakentamisesta ja alueen muusta kuntoonpanosta sekä siitä aiheutuvien kustannusten jaosta ja korvauksista. Usein tällaisiin aluerakentamissopimuksiin oli otettu lausekkeita erimielisyyksien ratkaisemisesta välimiesmenettelyssä. Sopimuksesta aiheutuvat riidat saatettiin tällöin riitakysymyksen laadusta riippuen laillisesti käsitelläkin välimiesmenettelyssä. Esimerkkinä voidaan mainita ratkaisu KKO 1986 II 162. Sen mukaan vuokralainen oli kunnan kanssa tekemässään asuntoalueen vuokraa tarkoittavassa vuokrasopimuksessa sitoutunut maksamaan kunnalle korvauksen kunnan myöhemmin määräämistä tontin kuntoonpanokustannuksista. Kunta oli sopimuksen perusteella vaatinut välimiesmenettelyssä vuokralaiselta korvausta alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Korkein oikeus katsoi, että kun vaatimus ei koskenut lakiin tai muuhun säädökseen perustuvaa julkisoikeudellista maksuvelvollisuutta, välimiesoikeus tutkiessaan kanteen ei ollut mennyt toimivaltaansa ulommaksi.

Aluerakentamissopimusten teko vaimeni asuntotuotannon edistyessä ja kunnat siirtyivät suppea-alaisempiin kaavoitus- tai maankäytösopimuksiin. Voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin sisällytettiin alun alkaen 11 § maankäytösopimuksista, mutta se kumottiin, kun lakiin lisättiin 1.7.2003 voimaan tulleella lailla (222/2003) uusi 12 a luku kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Sanottuun lukuun on sisällytetty 91 b §, joka koskee maankäytösopimuksia. Säännöksessä tällaisen sopimuksen tekemiselle ja sisällölle on asetettu tiettyjä edellytyksiä ja rajoituksia. Maankäytösopimukset koskevat

säännöksen mukaan kaavoitusta ja kaavojen toteuttamista, mutta niissä ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Kun kaavoitus koskee muitakin tahoja kuin sopijapuolia, nimittäin kunnan jäseniä yleisesti, on säännökseen otettu ehtoja, joiden tavoitteena on turvata kuntalaisten mahdollisuus vaikuttaa kaavan sisältöön ja samalla maankäyttö sopimusten sisältöön. Tähän on pyritty maankäyttö sopimuksesta tiedottamista koskevin säännöksin. Kumotussa 11 §:ssä tarkoitettuja maankäyttö sopimuksia pidettiin yksityisoikeudellisina sopimuksina,⁷ mutta tälle kannalle voidaan tuskin enää asettua lainmuutoksen jälkeen. Maankäyttö sopimuksella, joka liittyy läheisesti maanomistajan lakisääteiseen velvollisuuteen osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, on asianomaisen hallituksen esityksen mukaan (HE 167/2002 vp.) pyritty ennen kaikkea tällaisten kustannusten ja kaavoituksesta aiheutuvan maan arvonnousun jakamiseen kunnan ja maanomistajan kesken. Maankäyttö sopimukset liittyvät näin kunnan lakisääteisten tehtävien, kaavoituksen ja kaavojen toteuttamisen suorittamiseen. Kysymys on kunnallishallinnon käyttöön luodusta välineestä, jonka avulla kunta voi pyrkiä toteuttamaan julkisoikeudellista tehtävänsä. Tähän nähden lähtisin siitä, että kaavoitussopimukset koskevat julkisoikeudellista oikeussuhdetta, jota koskevat riidat jäävät välimiesmenettelyn ulkopuolelle.

Rakennusrasitteista ja yhdyskuntateknisten laitteiden kuten kiinteistöä palvelevien johtojen sijoittamisesta on säännöksiä maankäyttö- ja rakennuslain 158–163 §:ssä. Rakennusrasitteiden perustaminen edellyttää kiinteistöjen omistajien sopimusta, mutta sanotun lain 158 §:n 4 momentin mukaan rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Asian vireillepanotapa on hakemus. Tähän liittyvät riidat sulkeutuvat näin ollen välimiesmenettelyn ulkopuolelle. Erimielisyydet ratkaistaan pääsääntöisesti hakemus- ja valitusmenettelyssä. Mainituista toimenpiteistä johtuvasta korvauksesta voidaan sopia, mutta ellei asiasta sovita, asia ratkaistaan lain 160 §:n 2 momentin mukaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä eli lunastustoimituksessa. Myös korvausta koskevat riidat sulkeutuvat siten välimiesmenettelyn ulkopuolelle. Rasitealueen tai muun rasitteen kohteen kunnossapidosta ei laissa ole säännöksiä. Kunnossapidosta voidaan sopia. Kunnossapitoa koskeva riita voi sen vuoksi olla välimiesmenettelyn kohteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161–163 §:ssä tarkoitettujen yhdyskuntateknisten laitteiden osalta voidaan todeta, että vaihtoehtoisia tapoja perustaa niiden sijoittamista koskeva oikeus, ovat sopimus ja kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätös (Maankäyttö- ja rakennuslaki 161 §:n 1 momentti ja 163 §). Rakennusvalvontaviranomaisen päätös muodostaa ainoan vaihtoehtoisen sopimukselle. Sen sijaan yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen edellyttävät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöstä (162 §). Sijoittamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta johtuvat riidat eivät voi olla välimiesmenettelyn kohteena. Sijoittamisesta aiheutuvasta vahingosta tai haitasta johtuvasta korvauksesta voidaan sopia, mutta ellei sopimusta saada aikaan, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Vastaavalla tavalla asianlaita on yhdyskuntateknisen laitteen muuttamisesta ja poistamisesta aiheutuvan

⁷ *E Kroos, Ari – Majamaa, Vesa, Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki 2000, s. 74.*

korvauksen osalta. Sanotunlaisten laitteiden kunnossapidosta ei lakiin sisälly säännöksiä. Kunnossapidosta voidaan sopia. Kunnossapidosta johtuvat riidat voivat sen vuoksi olla välimiesmenettelyn kohteena.

Omistajan suojakeinoja ulkopuolisten taholta tulevaa häirintää vastaan ovat virka-avun ohella omistajankanteet, vahingonkorvauskanne ja mahdollisuus rangaistusvaatimuksen esittämiseen häiritsijää vastaan. Omistajankanteita ovat hallintakanne, jossa kantaja omistajan asemaansa nojautuen vaatii vastaajan velvoittamista luovuttamaan esineen hallinta, kieltokanne, jossa kantaja omistajan asemaansa vedoten vaatii vastaajan velvoittamista pidättäytymään kantajan hallinnan häirinnästä, ja ennallistamiskanne, jossa kantaja omistajan asemaansa nojautuen vaatii vastaajan velvoittamista palauttamaan rikkomansa olosuhde ennalleen. Välimiesmenettelyä silmällä pitäen huomiota on aiheellista kiinnittää omistajankanteisiin ja vahingonkorvauskanteeseen. Kaikissa niissä tapauksissa, joissa näiden kanteiden käyttö tulee kysymykseen, kanteella tavoiteltu oikeustila voidaan saada aikaan myös sopimuksin. Välimiesmenettely tulee näin ollen pääsääntöisesti kysymykseen kanteiden kohteena olevien riita-asioiden ratkaisukeinona.

Saannonmoitekanteissa on kysymys paremmasta oikeudesta esineeseen. Näissä tapauksissa kantaja, lähtien siitä, että hän on esineen, kiinteistön, oikea omistaja, vaatii vastaajan saannon pätemättömäksi julistamista ja tähän liittyen tavallisesti myös riidanalaisen esineen hallinnan palauttamista ja kiinteistöön vastaajalle mahdollisesti myönnetyn lainhuudon mitättömäksi julistamista. Välimiesmenettelyn mahdollisuutta saannonmoiteriitoiden ratkaisukeinona käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Maakaaressa on säännöksiä kiinteistön saannosta, saannon ja kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien kirjaamisesta ja kiinteistöpanttioikeudesta. Kirjaamisasiat ovat hakemusasioita ja niitä koskevat erimielisyydet ratkaistaan hakemus- ja valitusmenettelyssä. Saannoista kiinteistön ja maakaaressa siihen rinnastetun yksikön luovutus samoin kuin panttaus perustuvat sopimukseen. Sopimusteitse voidaan myös muuttaa ja purkaa aikaisemmin tehtyjä sopimuksia. Sopimuksia koskevat riita-asiat ovat pääsääntöisesti dispositiivisia. Kaikki riita-asiat eivät kuitenkaan ole sellaisia, että niiden osalta sopimus olisi sallittu ja ne voisivat olla välimiesmenettelyn kohteena. Seuraaviin näkökohtiin on aiheellista kiinnittää huomiota.

Kiinteistöjen vaihdantaan liittyy huomattava yleinen intressi, joka koskee tiedonsaantia kiinteistöjen omistussuhteista ja kiinteistöihin kohdistuvista erilaisista oikeuksista. Tiedonsaannin intressi on sekä julkisen vallan organeilla kuten vero- ja kaavoitusviranomaisilla että yksityisillä, jotka tarvitsevat tietoa esimerkiksi kiinteistöjen hintatasosta määrättyllä alueella tehtyjen kauppojen valossa. Tiedonsaanti on pyritty turvaamaan kaupan vahvistamista ja erilaisten rekistereiden pitoa koskevin säännöksin ja järjestelyin. Silloin kun kysymys on kiinteistön luovutuksesta, keskeinen tiedon välittäjä on kaupanvahvistaja. Kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön kauppakirjan (MK 2: 1 § 1). Sama koskee kauppakirjan mukaisten ehtojen muuttamista ja kaupan purkamissopimusta (MK 2: 5 §), kiinteistön kaupan esisopimusta (MK 2: 7 § 2), kiinteistöjen vaihtoa (MK 4: 1 §), kiinteistön lahjoittamista (MK 4: 2 §), kiinteistön luovuttamista apporttina osakeyhtiöön (MK 4: 3 §), määräosin omistetun kiin-

teistön jakosopimusta (MK 4: 3 §) sekä kiinteistön omistusoikeuden luovuttamista näihin verrattavalla oikeustoimella (MK 4: 3 §). Kaupanvahvistajan ilmoituksista viranomaisille on säädetty kaupanvahvistaja-asetuksen 7 §:ssä. Sen mukaan ilmoitukset kiinteistöjen luovutuksista on lähetettävä maanmittaustoimistolle ja kunnalle. Maanmittaustoimistosta tiedot välittyvät edelleen kiinteistöjen kauppahintarekisteriin, kirjaamisviranomaisille, joiden on valvottava mm. lainhuudatusvelvollisuuden noudattamista, ja verohallinnon rekistereihin.

MK 6 luvun 13 §:n mukaan tuomioistuimen on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle vireille tulleesta asiasta, joka koskee kiinteistön saannon purkamista tai pätemättömyyttä taikka parempaa oikeutta kiinteistöön, sekä ratkaisustaan ja siitä, onko sen antama ratkaisu saanut lainvoiman. Sama koskee kannetta, jossa vaaditaan kirjaamisen julistamista mitättömäksi tai sen oikaisemista. Tällä säännöksellä on pyritty turvaamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saannosta merkittyjen tietojen pysyminen ajan tasalla. Tuomioistuimella on säännöksessä tarkoitettu yleistä tuomioistuinta.

Järjestelmä muodostuu siis kaiken kaikkiaan sellaiseksi, että kiinteistön luovutuksesta ja sen keskeisistä ehdoista samoin kuin luovutuksen ehtojen muuttamisesta sopimuksin ja luovutuksen purkusopimuksesta ja muista edellä mainituista oikeustoimista tieto mm. lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin välittyy kaupanvahvistajalta, jonka on vahvistettava nuo oikeustoimet oikeiksi.

Jos taas kiinteistön saanto puretaan tai julistetaan pätemättömäksi tuomiolla tai jos tuomio koskee moitetilanteissa parempaa oikeutta kiinteistöön, tuomioistuimen tulee ilmoittaa ratkaisustaan kirjaamisviranomaiselle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävää oikaisua varten.

MK 6 luvun 13 § koskee yleisiä tuomioistuinta. Sen sijaan säännöksessä tarkoitettujen juttujen asianosaisilla sen enempää kuin välimiesoikeudellakaan ei ole vastaavanlaista ilmoitusvelvollisuutta. Asianosaiset eivät voi keskinäisin sopimuksin, ilman kaupanvahvistajan tai tuomioistuimen myötävaikutusta, sopia pätevästi kiinteistön luovutuksesta, luovutuskirjaan merkittyjen ehtojen muuttamisesta tai luovutussopimuksen purkamisesta sopimuksin taikka sopia jälkikäteen, että aikaisemmin tehty luovutussopimus on pätemätön. Näitä kysymyksiä koskevat riita-asiat jäävät myös välimiesmenettelyn ulkopuolelle. Niin ikään moitekanteet, joissa on kysymys paremmasta oikeudesta kiinteistöön, jäävät välimiesmenettelyn ulkopuolelle. Jossain määrin epäselvä on hinnanalennuskanteen asema välimiesmenettelyn näkökulmasta. Kiinteistön kauppakirjaan merkityn kauppahinnan alentaminen sopimuksin edellyttää kaupanvahvistajan vahvistusta. Asianosaiset eivät voi pelkästään keskinäisin sopimuksin saada tuota seurausta juridisesti sitovalla tavalla aikaan. Toisaalta myyjä voi jättää osan kauppahintaa perimättä ja lisäksi asianosaiset voivat hinnanalennuskanteen ollessa tuomioistuimessa vireillä tehdä sitovan sovinnon, jolla myyjä luopuu osasta kauppahintavaadettaan. Tähän nähden lienee mahdollista käsitellä kauppahinnan alennuskanteita myös välimiesoikeudessa.

Muunlaisten kiinteistön luovutussopimusta koskevien riitojen ratkaiseminen voidaan sen sijaan jättää välimiehille. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinteistön luovutussopimuksen ja sen ehtojen tulkintaa koskevat riidat, kanteet, joissa vaaditaan sopijapuolen velvoittamista täyttämään sopimusvelvoitteensa ja sopimusrikkomuksista johtuvat vahingonkorvauskanteet.

Kiinteistöpanntioikeuden perustaminen, muuttaminen ja kumoaminen edellyttävät kukin sopimuksen ohella kirjaamisviranomaisen myötävaikutusta. Asianosaiset eivät voi pelkästään sopimuksin saada mainittuja seurauksia aikaan. Lisäksi kysymys on hakemuslainkäytön piiriin kuuluvista asioista. Ne jäävät selvästi välimiesmenettelyn ulkopuolelle. Välimiesmenettelyn ulkopuolelle jäävät myös etuoikeusjärjestystä koskevat vaatimukset. Sen sijaan panttaussopimuksen tulkintaa ja sisällön vahvistamista koskevat kysymykset samoin kuin pantinhaltijan vaatimus velallisen velvoittamisesta täyttämään suoritusvelvollisuutensa voivat tulla välimiesoikeuden tutkittaviksi.

Yhteisomistussuhteiden osalta voivat välimiesten ratkaistaviksi tulla kysymykset yhteisesti omistetun esineen (kiinteistön) osuuksien suuruuden vahvistamisesta. Tässä yhteydessä on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että kiinteistönmääritystoimituksessa ei voida ratkaista tätä kysymystä muutoin kuin ehkä ennakkoluontoisena kysymyksenä. Kiinteistönmääritystoimituksessa voidaan sen sijaan ratkaista yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt ja niille kuuluvien osuuksien suuruudet (Kiinteistönmuodostamislaki 101 § 1 momentti 5. kohta). Sen sijaan riidat, jotka koskevat oikeutta käyttää yhteistä esinettä tai yhteisen esineen jakoa sulkeutuvat välimiesmenettelyn ulkopuolelle, koska näitä riitoja varten lakiin eräistä yhteisomistussuhteista on otettu erityissäännöksiä niiden ratkaisumekanismista. Välimiesoikeudessa voitaneen sen sijaan ratkaista vahingonkorvausvaatimukset, jotka perustuvat siihen, että yhteisen esineen osakas on yhteistä esinettä käyttäessään ylittänyt oikeutensa. Niin ikään yhteisen esineen hallinnan tai käytön jakoa koskevasta sopimuksesta johtuvat riidat voivat tulla välimiesoikeuden ratkaistaviksi.

Naapuruuslainsäädännön piiriin kuuluvista jutuista immisioita koskeviin asioihin liittyy huomattava ympäristönsuojelua koskeva intressi, mistä johtuen tällaiset jutut ovat selvästi indispositiivisia. Sama koskee myös muunlaisia *ympäristön suojelua koskevia asioita*. *Vesiasioissa*, jotka pääosin ovat hakemus- tai virka-apuasioita, vesiviranomaisen valvonta on lähes kauttaaltaan kuvassa mukana, minkä vuoksi tällaisten asioiden käsittely ei juuri tule kysymykseen välimiesoikeudessa. Naapuruuslain piiriin kuuluvista jutuista oikeastaan vain sanotun lain 16 §:ssä tarkoitetut jutut, joissa on kysymys naapurin velvollisuudesta sallia naapurin tai lähellä asuvan vetää kotitarvekäyttöä palvelevia puhelin- ja sähköjohtoja tiluksiensa kautta, näyttäisivät voivan tulla välimiesmenettelyssä käsitellyiksi. Näissä tapauksissa on nimittäin edellytetty, että osapuolet voivat sopia johtojen sijoittamisesta ja niiden paikoista sekä korvauksista, mutta ellei sopimusta saada aikaan, nämä kysymykset ratkaistaan yleisessä alioikeudessa.

Jutut, jotka koskevat tilusten rauhoittamista kotieläinten vahingonteoilta, mm. naapurien keskinäistä aitausvelvollisuutta tai yhteisen metsämaan laiduntamista, jäänevät sen sijaan välimiesmenettelyn ulkopuolelle, sillä asianomaisessa laissa on sopimuksen kanssa vaihtoehtoiseksi riidan ratkaisukeinoksi osoitettu erityinen menettely, jonka osalta on tässä tyydyttävä viittaamaan po. lakiin (6 §, 35 § ja 36 §).

Vuokralainsäädäntömme niin *maanvuokran* kuin *huoneenvuokrankin* osalta lähtee sopimusvapauden pohjalta, vaikka sekä maanvuokralakiin että asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrausta koskeviin lakeihin sisältyy pakottavia säännöksiä.

Maanvuokralain 84 §:ssä säädetään nimenomaisesti, että vuokrakirjassa voidaan sopia, että vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet on välimiesten ratkaistava niin kuin välimiesmenettelystä annetussa laissa on säädetty. Säännöksessä jatketaan, että asiaa, josta on voimassa välityssopimus, ei asutuslautakunta tai oikeastaan sitä nykyään vastaava kunnan maaseutuelinkeinoviranomainen saa ottaa soviteltavakseen. On aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että säännös koskee nimenomaan vuokrasopimuksesta johtuvia erimielisyyksiä, ei sen sijaan mitä hyvänsä maanvuokrasuhteeseen liittyvää riitaa. Niinpä erilaiset kollisiotilanteet kuten kysymys maanvuokrasopimuksen sitovuudesta kohdekiinteistön omistajanvaihdoksissa tai vuokraoikeuden siirron sitovuudesta siirtäjän velkoja- ja seuraajatahoon nähden, jäävät myös kolmansien miesten oikeutta koskevinä välimiesmenettelyn ulkopuolelle. Siirtosopimuksesta sinänsä johtuvat riidat voinevat sen sijaan olla välimiesmenettelyn kohteina.

Pääpiirteissään vastaavalla tavalla välimiesmenettelyn mahdollisuutta voidaan arvioida myös huoneenvuokrasopimusten osalta. Käytännössä välityslausekkeita näyttää käytetyn pääasiassa liikehuoneiston vuokraamista koskevissa sopimuksissa ja tällaisia juttuja on välimiesoikeuksissa ollut myös vireillä.

Samalla tavoin näyttäisi voitavan arvostella myös *metsästysoikeuden ja kalastusoikeuden vuokraamista* koskevien sopimusten välimiesmenettelykelpoisuutta. Kalastuslain 20 §:n 2 momentissa edellytetään, että kalastusoikeutta koskevan sopimuksen purkamista koskeva asia on erimielisyyden sattuessa pantava vireille kanteella yleisessä alioikeudessa. Säännös on yhdenmukainen sen kanssa, mitä edellä lausuttiin kiinteistön luovutussopimuksen purkamisesta maakaaren valossa.

Kiinteistöeläkkeen eli syytingin perustaminen tapahtuu normaalisti siten, että tilan kauppa- kirjaan otetaan siitä ehto. Syytinki muodostaa tavallisesti osan tilan myyjälle suoritettavaa vastiketta. Ehdon ottaminen kauppa- kirjaan perustuu sopimusvapauteen ja niin ehdosta johtuvat riidat voivat olla välimiesmenettelyn kohteena. Tässäkin tapauksessa kiinteistön kaupan purkamista ehdon noudattamatta jättämisen vuoksi ja kaupan pätemättömäksi julistamista koskevat riidat samoin kuin riidat, joissa on kysymys paremmasta oikeudesta kiinteistöön, jäävät kuitenkin välimiesmenettelyn ulkopuolelle.

Metsänhakkuun ja maa-ainesten ottamisen osalta lähtökohtana on sopimusvapaus. Maanomistaja voi myydä alueeltaan metsää ja maa-aineksia periaatteessa haluamallaan ehdoilla. Sekä metsänhakkuuseen että maa-ainesten ottamisen liittyy kuitenkin toisaalta huomattava ympäristönsuojellinen intressi. Sen huomioon ottaminen on laissa järjestetty valvonta- ja lupalainsäädännöllä. Julkisen viranomaisen valvonta ei koske itse sopimuksen tekoa, vaan sen toimeenpanoa. Aiotusta hakkuusta on pääsäännön mukaan tehtävä metsälautakunnalle hakkuuilmoitus. Maa-ainesten ottamisen osalta taas on tehtävä ottamissuunnitelma, jonka perusteella kunnan asianomaiselta elimeltä tulee ennen ottamisen aloittamista hakea ja saada ottamislupa.

Käytännössä menetellään metsänhakkuun ja maa-ainesten ottamisen osalta usein siten, että maanomistaja tai hänen valtuuttamanaan ostaja arvioittaa asiantuntijoilla, kuinka paljon ja minkäläatuista puutavaraa maanomistajan metsästä voidaan hakata tai kuinka paljon ja

minkäläatuista maa-ainesta hänen alueeltaan voidaan ottaa, ja tekee sen jälkeen ennen sopimuksen tekoa tarpeelliset ilmoitukset viranomaisille tai hakee näiltä tarvittavat luvat. Vasta ilmoitusten jälkeen tai kun luvista on lainvoimainen ratkaisu, tehdään metsänhakuusta tai maa-aineksen ottamisesta ilmoituksen tai lupapäätöksen asettamissa puitteissa sopimus. Tällöin on selvää, että julkisen viranomaisen valvontaa koskevien erimielisyyksien ratkaiseminen jää välimiesmenettelyn ulkopuolelle. Sen sijaan sopimuksen tulkintaa ja sopimuksesta johtuvien velvoitteiden täyttämistä koskevat riidat ja laiminlyönneistä johtuvat vahingonkorvauskanteet voivat tulla välimiesmenettelyssä ratkaistaviksi.

Useissa *valtion liikelaitoksia* koskevissa laeissa on nimenomaisia säännöksiä siitä, että ao. laitos kantaa ja vastaa valtion puolesta ja valvoo sen etua liikelaitoksen toimialaan kuuluvissa asioissa mm. välimiesmenettelyssä. Tämä onkin luonnollista, kun kysymys on liiketoimintaa harjoittavista orgaaneista. Välimiesmenettely on nimenomaan liiketoimintaan liittyvää yksityistä lainkäyttöä. Laki valtion liikelaitoksista ei sisällä tällaista nimenomaista säännöstä, vaan sen 17 §:n mukaan liikelaitos kantaa ja vastaa valtion puolesta sekä valvoo tuomioistuimissa, viranomaisissa ja toimituksissa valtion etua ja oikeutta liikelaitosta koskevissa asioissa. Säännös on kuitenkin niin väljä, ettei se näyttäisi muodostuvan esteeksi välimiesmenettelylle. Valtion laitoksia, jotka joutuvat tekemisiin kiinteän omaisuuden kanssa ja joiden osalta välimiesmenettelyä on nimenomaisesti pidetty mahdollisena, ovat tiehallinnon keskushallinto (VNA tiehallinnosta 14 §), museovirasto (A museovirastosta 17 §), metsäntutkimuslaitos (A metsäntutkimuslaitoksesta 14 §), riista- ja kalatalouden tutkimuslaitos (A riista- ja kalatalouden tutkimuslaitoksesta 15 §) ja säteilyturvakeskus (A säteilyturvakeskuksesta 13 §).

Edellä mainittujen säännösten olemassaolo ei tietenkään vielä sellaisenaan ratkaise sitä, voidaanko esiin nouseva riita käsitellä välimiesoikeudessa. Sanotut säännökset ovat toimivalta-säännöksiä, jotka sinänsä eivät ratkaise kysymystä, mutta osoittavat varautumista myös välimiesmenettelyn mahdollisuuteen. Kussakin tapauksessa on kuitenkin erikseen harkittava, voitaisiinko mahdollisella kanteella tavoiteltuun lopputulokseen päästä vaihtoehtoisesti pelkäämään osapuolten sopimuksin. Jos näin on, asia voidaan ratkaista myös välimiesmenettelyssä.