

Kiinteistön ostajan tietoisuus kiinteistöä koskevista vallintavirheistä sekä oikeudellisista virheistä

Esineoikeus ja kansainvälinen talous
OTM-opinnäytetyö

Laatija:
Mikko Mäki-Ikola

15.8.2021

OTM-opinnäytetyö

Oppiaine: Esineoikeus ja kansainvälinen talous

Tekijä: Mikko Mäki-Ikola

Otsikko: Kiinteistön ostajan tietoisuus kiinteistöä koskevista vallintavirheistä sekä oikeudellisista virheistä

Ohjaaja: Teemu Juutilainen

Sivumäärä: VII + 67 sivua

Päivämäärä: 15.8.2021

Tutkielman aiheena on kiinteistön ostajan tietoisuus kiinteistöä koskevista vallintavirheistä sekä oikeudellisista virheistä. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, millä tavalla kiinteistön ostajalla oleva tieto kiinteistöä koskevista vallintarajoituksista sekä sivullisten oikeuksista vaikuttaa ostajan oikeusasemaan. Lainopillisen tutkimuksen keskeisimpiä lähteitä ovat kotimainen oikeuskirjallisuus sekä maakaaren esityöt.

Tutkielmassa kiinteistön ostajalla olevan tiedon merkitystä vallintarajoituksista sekä sivullisten oikeuksista tarkastellaan kahdessa eri suhteessa: ostajan ja myyjän välisessä sopimussuhteessa sekä ostajan ja sivullisen välisessä sivullissuhteessa. Sopimussuhteen osalta arvioidaan myös vuoden 2020 alusta voimaan tulleen kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuuden vaikutusta maakaaren virhevastuujärjestelmään sekä ostajan tietoisuuteen. Tutkielmassa ei tarkastella maakaaren laatuviirheisiin liittyvää ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta.

Tarkastelun jakaminen sopimus- ja sivullissuhteeseen perustuu ostajalla olevan tiedon oikeusvaikutuksiin. Sopimussuhteessa myyjällä on lähtökohtaisesti tiedonanto- ja selonottovelvollisuus vallintavirheistä sekä oikeudellisista virheistä, mutta hänen velvollisuuksiaan rajoittaa maakaaren 2:22.2:n säännös, jonka mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Tutkielmassa pohditaan ja tulkitaan erityisesti kyseisen säännöksen sisältöä ja sitä, mitä ostajan oletetaan tietävän kiinteistöstä kyseisen säännöksen perusteella. Toisaalta sivullissuhteessa tulee arvioitavaksi, milloin kiinteistön ostajan pitää tietää sivullisen oikeuden olemassaolosta. Sivullisen oikeus sitoo pääsääntöisesti ostajaa, ellei ostaja tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää sivullisen oikeudesta.

Keskeisimpinä johtopäätöksinä tutkielmassa havaitaan, että maakaaren 2:22.2:n säännös ei näyttäisi merkitsevän selonottovelvollisuutta ostajalle, vaan säännöksen sisältöä voisi kuvata käsite ostajan huolellisuusvelvollisuus. Kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuudella on vain vähäisiä vaikutuksia maakaaren virhevastuujärjestelmään ja ostajan tietoisuuteen. Sivullissuhteen osalta ostajan selonottovelvollisuus täyttyy pääsääntöisesti, kun ostaja tarkastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista. Kuitenkin tietyissä tilanteissa ostajalle voi syntyä perusteltu aihe epäillä sivullisen oikeutta, minkä johdosta hänen selonottovelvollisuutensa ulottuisi rekisteritietojen ulkopuolelle.

Avainsanat: kiinteistönkauppa, ostaja, sivullissuoja, tiedonantovelvollisuus, tieto, tietoisuus, vilpittön mieli, virhe

Sisällys

Lähteet	IV
1 Johdanto	1
1.1 Alustusta aihepiiriin	1
1.2 Tutkimuskysymykset, tavoitteet sekä rajaukset	5
1.3 Metodit	9
2 Ostajan tietoisuuden merkitys sopimussuhteessa	11
2.1 Vallintavirhe ja oikeudellinen virhe	11
2.1.1 Vallintavirhe.....	11
2.1.2 Oikeudellinen virhe.....	13
2.2 Pääsääntönä myyjän tiedonanto- ja selonttovelvollisuus	16
2.3 Ostajan tieto virheestä	17
2.3.1 Yleisiä näkökohtia.....	17
2.3.2 Sisältääkö MK 2:22.2 ostajan selonttovelvollisuuden?.....	21
2.3.3 Myyjän tarkastuskehotus.....	25
2.4 Vaatimus huolellisesta ostajasta	27
3 Kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuus ja virhevastuu	32
3.1 Ulkomaalaisten kiinteistönhankinnat ja kansallinen turvallisuus	32
3.1.1 Voiko kokonaisuudesta aiheutua virheperusteita kiinteistössä?.....	37
3.1.2 Selonttovelvollisuudet lakikokonaisuudessa.....	42
3.2 Ulkomaalaisen ostajan henkilökohtaiset ominaisuudet	44
4 Ostajan tietoisuus ja sivullissuhde	46
4.1 Lähtökohta ja maakaaren kirjaamisjärjestelmä	46
4.2 Lainhuudon oikeusvaikutuksista aiheutuva selonttovelvollisuus	49
4.2.1 Kaksoisluovutus, saantosuoja sekä nautintasuoja.....	49
4.2.2 Perustellun vilpittömän mielen vaatimus.....	51
4.2.3 Kiinteistörekisterivirhe ja sivullissuoja.....	55
4.3 Erityiset oikeudet sekä rasitteisiin perustuvat sivullisten oikeudet	61
5 Johtopäätökset	63

Lähteet

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis, Laintulkinnan teoria: yleisen oikeustieteen oppikirja. WSOY 1989.

Heikkinen, Pirkko, Vastuun rajat kiinteistön kaupassa: tutkimus myyjän tiedonanto ja selonottovelvollisuudesta, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta ja vastuunrajoittamisen yksilöintivaatimuksesta. Alma Talent 2018.

Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki 2011.

Hoffrén, Mia, Virheelliset tiedot tulevista remonteista asuntokaupan virheenä.

Oikeustieto 4/2007, s. 17–21.

Hoffrén, Mia, Tieto ja sivullissuoja. Suomalainen lakimiesyhdistys 2008.

Hoffrén, Mia, Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Talentum Media 2013.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos.

Talentum 2010.

Kaisto, Janne, Sääntely- ja sovittelukohtuudesta sivullissuojaoikeudessa. Lakimies 3/1996, s. 447–467.

Kaisto, Janne, ”Tiesi tai olisi pitänyt tietää”. Varallisuusosoikeudellinen tutkimus perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4 ja 12:4:n sekä VKL 14 §:n mukaan. Suomalainen lakimiesyhdistys 1997.

Kartio, Leena, Eräitä näkökohtia MK 3:8:n sisällöstä ja ulottuvuudesta – erityisesti kysymys ainesosa- tai tarpeistoluonteisen esineen omistuksen pysyvyydestä kiinteistön kaupassa, s. 114–126 teoksessa Kolehmainen, Antti – Muhonen, Emmi (toim.), Juhlajulkaisu Matti Ilmari Niemi 1958–24/2–2018. Alma Talent 2018.

Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva. Esineoikeus, teoksessa Varallisuusosoikeus. Alma Talent päivittyvä verkkokirja. 2004-

Kartio (Hoffrén), Mia, Heikon oikeuden sivullissuojasta. Oikeustiede-Jurisprudentia XXXVII:2004, s. 153–218.

Kasso, Matti, Kiinteistönkauppa ja omistaminen. Talentum 2014.

Keskitalo, Petri, Käytetyn asunnon kauppa. Edita Publishing Oy 2017.

- Kyllästinen, Esa, Riskinjako maakaassa: varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Edita publishing 2010.
- Kyllästinen, Esa, Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 1/2013, s. 49–69.
- Majamaa, Vesa – Markkula, Markku, Kiinteistönmuodostamislaki. 2., uudistettu laitos. Edita Publishing Oy 2016.
- Niemi, Matti-Ilmari, Maakaaren järjestelmä. 1, Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. WSOY Lakitieto 2002.
- Niemi, Matti-Ilmari, Erityisen oikeuden lyhyt ja pitkä historia, s. 268–283 teoksessa Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.). Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935–30/11–2005. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2005. (Niemi 2005a)
- Niemi, Matti-Ilmari, Tiedosta ja sen puutteesta, s. 301–320 teoksessa Tapani, Lohi (toim.), Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus: juhla-julkaisu Vesa Majamaa 1945–28/12–2005. Edita 2005. (Niemi 2005b)
- Niemi, Matti-Ilmari, Kiinteistön määräala ja oppi irrottamisoikeudesta – Tarina epäonnistuneesta oikeudellisesta siirrännäisestä, s 269–289 teoksessa Tuomisto, Jarmo (toim.), Sopimus, vastuu, velvoite: juhla-julkaisu Ari Saarnilehto 1947–21/11–2007. Turun yliopisto 2007.
- Niemi, Matti-Ilmari, Maakaaren järjestelmä. 2, Kirjaaminen ja lainhuudatus. Talentum 2012.
- Niemi, Matti-Ilmari, Maakaaren järjestelmä. I, Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Alma Talent 2016.
- Saarnilehto, Ari, Sopimusoikeuden perusteet. 8., uudistettu painos. Alma Talent 2018.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa, Sopimus. Teoksessa Varallisuus-oikeus. Alma Talent päivittyvä verkkokirja. 2004-
- Tammi-Salminen, Eva, Sopimus, kompetenssi ja kolmas: Varallisuus-oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittomuudesta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2001.
- Tammi-Salminen, Eva, Eurooppalainen esine-oikeus, tyyppipakko ja tehokkuus, s. 348–363 teoksessa Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka

- (toim.). Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935–30/11–2005. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2005.
- Tepora, Jarno, Salainen omistus kiinteistöllä, s. 375–395 teoksessa Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.). Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935–30/11–2005. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2005.
- Tepora, Jarno, Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa, s.393–410 teoksessa Tuomisto, Jarmo (toim.), Sopimus, vastuu, velvoite: juhla-julkaisu Ari Saarnilehto 1947–21/11–2007. Turun yliopisto 2007.
- Tepora, Jarno, Vallintarajoituksista ja niiden kirjaamisesta MK 12:5 nojalla, s. 317–333 teoksessa Vihervuori, Pekka – Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva (toim.): Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938–30/8–2008. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2008.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi, Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Talentum 2010.
- Vihervuori, Pekka, Kiinteistönmuodostus. Teoksessa Ympäristöoikeus. Alma Talent Oy 2013. Päivittyvä verkkokirja.
- Wilhelmsson, Thomas – Sévon, Leif – Koskelo, Pauliine, Kauppalaian pääkohdat. 5., uudistettu painos. Talentum 2006.
- Zitting, Simo, Sivullissuojasta varallisuus-oikeudessa. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1989.

Virallislähteet

- HE 93/1986 vp. Hallituksen esitys kauppalaiksi.
- HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 141/2001 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta ja laiksi kiinteistötietorekisterilain muuttamisesta.
- HE 253/2018 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle kansallisen turvallisuuden huomioon ottamista alueiden käytössä ja kiinteistönomistuksissa koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 146/2020 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2021.

LaVM 27/1994 vp. Lakivaliokunnan mietintö n:o 27 hallituksen esityksestä maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Maakaarityöryhmän mietintö 16.6.1993

Internetlähteet

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistorekisteri> (vierailtu 8.7.2021)

Kauppahintarekisteri:

https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2021.0.0#t11g1_x_2020_x_Maakunta (8.7.2021)

Oikeustapaukset

KKO 2020:26

KKO 2015:72

KKO 2015:5

Helsingin HO 22.9.2020/1250

Vaasan HO 2.3.2016/571

Turun HO 20.6.2013/1305

1 Johdanto

1.1 Alustusta aihepiiriin

Kiinteistövaihdannalla on hyvin merkittävä vaikutus Suomen talouteen. Vuonna 2020 Suomessa toteutettiin n. 70 000 kiinteistön kauppaa, mikä on ainakin lähivuosiin verrattuna selkeästi enemmän kuin aiemmin. Kiinteistön kauppoihin käytettiin yhteensä n. 8,9 miljardia euroa, joista yksityishenkilöt käyttivät 6,4 miljardia.¹ Yksityishenkilöiden kiinteistön kauppoihin käyttämää rahamäärää suhteutettaessa esimerkiksi Suomen valtion budjettiin huomataan, että määrä vastaa likimain kymmentä prosenttia valtion budjetista.² Tämä osoittaa, miten suuria rahamääriä liikkuu kiinteistönvaihdannassa sekä millainen merkitys kiinteistönvaihdannalla on aivan tavallistenkin yksityishenkilöiden elämässä heidän käyttäessä merkittäviä summia kiinteistön ostamiseen.

Tässä tutkielmassa on keskeisessä asemassa käsitteet kiinteistön *vallinnasta ja omistuksesta*. Kiinteistön kauppaa koskevassa laissa – maakaareissa (MK, 540/1995) – tunnistetaan nämä vallinnan sekä omistamisen käsitteet. Kiinteistön vallinnalla tarkoitetaan tavanomaisesti kiinteistön omistajan oikeutta käyttää kiinteistöä tai määrätä siitä oikeudellisesti.³

Pohjimmiltaan maakaari rakentuu kiinteistön ostajan vallinnan ja omistuksen suojaamiselle virhesääntelyn kautta: jos ostajan oikeutta vallita tai omistaa kiinteistöä rajoittaakin jokin seikka, josta ostaja ei ole tiennyt kauppaa tehtäessä, kiinteistö on virheellinen. Maakaaren virhesäännöksissä (MK 2:17–19) asetetaan *myyjälle tiedonanto- ja selonottovelvollisuus* näistä kiinteistön vallintaa ja omistusta koskevista seikoista. Pääsääntöisesti, jos myyjä laiminlyö nämä velvollisuutensa, kiinteistössä on virhe, ja tällöin ostaja on oikeutettu joko hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen taikka hän voi tietyissä tilanteissa purkaa kaupan.

Maakaareissa määritellään kolme erilaista virhetyyppiä, joista yksi koskee kiinteistön vallintaa ja toinen kiinteistön omistusta. Lähtökohtaisesti kiinteistössä on *vallintavirhe*, jos kiinteistön ostaja *ei voi käyttää kiinteistöä* oikeudellisesti sellaisella tavalla, mitä hän on voinut olettaa kauppaa tehtäessä. Esimerkiksi MK 2:18:n mukaan, jos myyjä on antanut ostajalle

¹ Ks. Kauppahintarekisteri ja koko maata koskevat tilastot eri vuosilta. Aiempina vuosina kiinteistön kauppooja on tehty n. 60 000.

² Ks. HE 146/2020 valtion talousarviosta vuodelle 2021. Valtion talousarviossa määrärahojen kokonaismääräksi arvioitiin n. 64 miljardia euroa.

³ Niemi 2016, s. 463.

virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön käyttöä rajoittavasta viranomaisen päätöksestä, kiinteistössä on vallintavirhe. Toinen maakaaren tunnistama virhetyyppi on kiinteistön omistukseen liittyvä *oikeudellinen virhe*, jossa on kyse siitä, että kiinteistöä rasittaa jonkun *toisen oikeus*, josta ostaja ei ole tiennyt kauppaa tehtäessä. Esimerkiksi MK 2:19:n mukaan, jos ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle, kiinteistössä on oikeudellinen virhe. Tällainen tilanne voi syntyä, jos kiinteistön myyjä ei ollutkaan kiinteistön oikea omistaja.⁴

Kolmantena ja yleisimpänä virhetyyppinä maakaaren 2:17:ssä säädetään *laatuvirheistä*. Laatuvirheet koskevat kiinteistön fyysisissä ominaisuuksissa olevia virheitä. Esimerkiksi, jos kiinteistöllä oleva rakennus ”ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu”, kiinteistössä on laatuvirhe. Toisaalta laatuvirheiden osalta ostajan oikeutta vedota virheeseen rajoittaa hänen *ennakkotarkastusvelvollisuutensa*: MK 2:22.1:n mukaan ”ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä.” Vallintavirheiden sekä oikeudellisten virheiden osalta ostajalla ei ole laatuvirheitä vastaavaa ennakkotarkastusvelvollisuutta. Kuitenkin kaikkien virhetyyppien osalta virhearviointiin vaikuttaa maakaaren 2:22.2:n säännös siitä, että ”ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.” Säännöksessä *ostajan tiedolle* virheestä annetaan merkitystä, kun arvioidaan, voiko ostaja vedota virheeseen *suhteessa myyjään*.

Ostajan tiedolla vallintavirheestä tai oikeudellisesta virheestä onkin merkitystä kahdessa suhteessa, jotka voidaan jaotella henkilösuhteiden perusteella. Tarkastelun jakaminen eri henkilösuhteisiin perustuu siihen, että ostajan on tiedettävä ja selvitettävä eri henkilösuhteessa erilaisia asioita kiinteistöstä. Jotta ostajan tietoisuutta vallintavirheistä ja oikeudellisista virheistä voidaan arvioida kokonaisuutena, on kokonaiskuvan saamiseksi ensiksi tarpeen jakaa tarkastelua henkilösuhteittain.

Ensimmäisessä henkilösuhteessa on kyse myyjän ja ostajan välisestä *sopimussuhteesta*. Myyjällä on pääsääntöisesti tiedonanto- ja selonottovelvollisuus vallintavirheistä sekä oikeudellisista virheistä, mutta hänen velvollisuuksiaan rajoittaa edellä mainittu MK 2:22.2 säännös, jonka mukaan ”ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä”.

⁴ Oikeudellisen virheen määritelmästä ks. esim. Jokela – Kartio – Ojanen, s. 161 ja Niemi 2016, s. 491.

Toisaalta ostajalla olevan tiedon merkitystä voidaan myös tarkastella *sivullissuhteessa*, jossa on kyse ostajan ja sivullisen välisestä suhteesta. Sivullinen ei ole myyjän ja ostajan välisen sopimuksen osapuoli, vaan hän on heihin nähden ulkopuolinen. Sivullisella voi esimerkiksi olla monenlaisia oikeuksia kiinteistöön: hän voi olla kiinteistön vuokralainen, hänellä voi olla oikeus käyttää kiinteistöllä olevaa kaivoa tai hän voikin olla kiinteistön oikea omistaja. Kyse on sellaisista oikeuksista, jotka myyjän ja ostajan *sopimussuhteessa muodostaisivat oikeudellisen virheen*, jos myyjä ei ole kertonut niistä ostajalle. Tämän sivullissuhteen osalta ostajalla oleva tieto tai tiedon puute kyseisestä sivullisen oikeudesta vaikuttaa sivullisen oikeuden sitovuuteen eli siihen, pysyykö sivullisen oikeus voimassa suhteessa ostajaan.⁵

Maakaaren järjestelmässä *kiinteistöön kohdistuvat oikeudet* voidaan jakaa kolmeen ryhmään: kiinteistöön voi kohdistua omistusoikeuksia, panttioikeuksia sekä niin sanottuja *erityisiä oikeuksia*. Tässä tutkielmassa panttioikeudet jätetään tarkastelun ulkopuolelle ja sivullisen oikeuteen viitattaessa tarkoitetaan kiinteistöön kohdistuvaa omistusoikeutta ja erityisiä oikeuksia. Erityisen oikeuden käsitettä ei ole maakaareissa tyhjentävästi määritelty, mutta lähtökohtana on, että erityinen oikeus tarkoittaa *muuta kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia kuin omistus- tai panttioikeutta*. Erityisiä oikeuksia ovat siten esimerkiksi kiinteistön vuokra- ja käyttöoikeudet sekä esimerkiksi metsänhakkuuoikeudet.⁶

Viime vuosina on myös paljon puhuttanut ulkomaalaisten henkilöiden sekä yhtiöiden tekemät kiinteistön kaupat suomalaisista kiinteistöistä. Erityisesti huomiota ovat herättäneet kiinteistön kaupat alueilla, joita voitaisiin hyödyntää Suomen kansallista turvallisuutta vaarantavalla tavalla. Tämänlaisiin uhkakuviin pyrittiin valmistautumaan kehittämällä kansallista lainsäädäntöä siten, että valtiolla olisi paremmat mahdollisuudet puuttua kansallista turvallisuutta vaarantaviin toimiin.⁷ Vuoden 2020 alusta tulikin voimaan Suomen kansallista turvallisuutta koskeva tuore lakikokonaisuus, joka koostuu kolmesta laista ja samalla

⁵ Ks. Niemi 2012, s. 492.

⁶ Ks. Esim. Niemi 2012, s. 375 ja Kartio 2018, s. 115. Erityisen oikeuden historiasta ks. Niemi 2005a. Vrt. esim. Kartio – Tammi-Salminen: 1. Lähtökohdat → Esineoikeuksien ryhmittely. Esineoikeudet jaotellaan tavanomaisesti *omistusoikeuteen* ja *rajoitettuihin esineoikeuksiin*. Rajoitettuja esineoikeuksia voidaan kutsua myös erityisiksi oikeuksiksi, mutta maakaaren järjestelmässä erityiset oikeudet tarkoittavat lähinnä käyttö- ja irrottamisoikeuksien tyyppisiä rajoitettuja oikeuksia (teksti päivitetty 2.1.2011). Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 341–342. Kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet jaotellaan usein kolmeen ryhmään niiden oikeusvaikutuksien perusteella: MK 14:1 mukaan kirjattaviin erityisiin oikeuksiin, muihin kirjaamiskelpoisiin erityisiin oikeuksiin (MK 14:3 ja 14:4) sekä muihin kirjaamiskelvottomiin erityisiin oikeuksiin.

⁷ HE 253/2018 vp, s. 4.

kolmesta erilaisesta työkalusta, joilla valtion kansallista turvallisuutta pyritään parantamaan. Nämä lait ovat laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (kansallisen turvallisuuden lunastuslaki, 468/2019), laki valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla (valtion etuustolaki, 469/2019) sekä laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019).

Vaikka kyseisten lakien tarkoituksena on puuttua sellaiseen ulkomaalaisten luovutuksensaajien kiinteistönomistukseen, joka *vaarantaa* Suomen kansallista turvallisuutta⁸, huomionarvoista on, että lakikokonaisuudella voi olla vaikutusta myös Suomen kansalaisten välisissä kiinteistönkaupoissa: vain eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain soveltamisala on henkilöpiiriltään rajattu ulkomaalaisiin kiinteistön luovutuksensaajiin. Siten kansallisen turvallisuuden lunastuslaki sekä laki valtion etuusto-oikeudesta annettu laki voivat tulla sovellettaviksi myös Suomen kansalaisten välisissä kiinteistön luovutuksissa.⁹

Kansallisen turvallisuuden *lunastuslain* perusteella voidaan rajoittaa kiinteistön omistajan oikeutta *vallita* omaisuuttaan normaalilla tavalla. Esimerkiksi lain 3 §:n mukaan asianomainen ministeriö voi väliaikaisesti vuodeksi kerrallaan kieltää kiinteistön sellaisen käyttämisen, joka saattaa vaarantaa lunastuksen tarkoituksen. Säännös on osoitus siitä, miten kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuudella voi olla vaikutuksia kiinteistön vallintaan. Toisaalta lakikokonaisuudella on vaikutusta myös kiinteistön *omistukseen*, koska valtion etuustolain mukaan valtiolla on tietyissä tilanteissa etuusto-oikeus kiinteistön kaupassa. Valtion etuusto-oikeus tarkoittaa, että valtio tulee kiinteistön ostajan sijaan kauppaan sovitulla ehdoilla eikä kiinteistön ostaja saa kiinteistöä lopulliseen omistukseensa (8 §). Hän kuitenkin saa kauppahinnan takaisin valtiolta (10 §).

⁸ HE 253/2018 vp, s. 29–30.

⁹ Tutkielmassa käytettävä käsite ”ulkomaalainen” tulee kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuuden hallituksen esityksestä HE 253/2018 vp. Tässä tutkielmassa käsitettä käytetään varsin laajapiirteisesti, mutta tosiasiaassa kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuudessa vain laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta rajaa soveltamisalansa kiinteistön luovutuksensaajan kansallisuuden tai kotipaikan mukaan. Lain 1 §:n mukaan lain soveltamisalaan kuuluu lähtökohtaisesti EU- ja ETA-alueiden ulkopuoliset yhtiöt tai henkilöt.

1.2 Tutkimuskysymykset, tavoitteet sekä rajaukset

Tutkielmassa pohditaan kiinteistön ostajan tietoisuuden merkitystä kiinteistön vallintaan ja omistukseen liittyvistä seikoista. Tutkielma rakentuu yhden ison päätavoitteen varaan: tavoitteena on selvittää, *millä tavalla kiinteistön ostajalla oleva tieto kiinteistöä koskevista vallintarajoituksista sekä sivullisten oikeuksista vaikuttaa ostajan oikeusasemaan*. Tavoite toimii samalla tutkielman tutkimuskysymyksenä.

Päätavoitteeseen vastaaminen edellyttää tarkastelun jakamista suppeampiin apukysymyksiin, ja tutkielmassa tarkastelu jaetaan edellä mainitulla tavalla ostajan ja myyjän väliseen *sopimussuhteeseen* sekä ostajan ja sivullisen väliseen *sivullissuhteeseen*. Tutkielmassa pohditaan siten ensimmäiseksi, miten ostajalla oleva tieto vallintarajoituksista sekä sivullisten oikeuksista vaikuttaa hänen oikeusasemaansa sopimussuhteessa. Tämän jälkeen pohditaan, miten ostajalla näihin liittyvä tieto vaikuttaa hänen asemaansa sivullissuhteessa.

Myyjän ja ostajan välisessä suhteessa on olennaista eritellä tarkemmin, minkälaiset seikat voivat muodostaa vallintavirheen tai oikeudellisen virheen kiinteistössä. Kuten aikaisemmin olen tuonut esille, maakaaren virhesäännöksissä asetetaan vahvasti myyjälle tiedonanto- ja selonottovelvollisuus näistä virhetyypeistä, minkä vuoksi on tarpeen pohtia, mitä nämä velvollisuudet pitävät sisällään: myös myyjän selonottovelvollisuudet vaikuttavat ostajan tietoisuuteen ja hänen selonottovelvollisuuksiinsa, koska ostajan ei lähtökohtaisesti tarvitse selvittää myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien piiriin kuuluvia seikkoja.

Pääsääntöisesti siis on myyjän tehtävänä kertoa näistä kiinteistöä koskevista vallintarajoituksista sekä sivullisten oikeuksista ostajalle. Tietyissä tilanteissa pelkkä tiedonanto kyseisistä seikoista ei riitä, vaan myyjällä on myös velvollisuus selvittää, kohdistuuko kiinteistöön vallintarajoituksia tai sivullisten oikeuksia. Jos kiinteistöön kohdistuukin sellaisia viranomaisen päätöksiä tai sivullisten oikeuksia, joista myyjä ei ole kertonut ostajalle kauppaa tehtäessä, kiinteistö on virheellinen. Kuitenkin maakaaren 2:22.2:n mukaan ”ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.” Tutkielmassa sopimussuhteen tarkastelun osalta yhtenä keskeisimpänä kysymyksenä onkin, *minkälaisia tietoja ostajan oletetaan kyseisen säännöksen perusteella tietävän*.

Ulkomaalaisten kiinteistönhankintaa rajoittava kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuus ja sen tarkastelu liittyy ennen kaikkea myyjän ja ostajan väliseen sopimussuhteeseen.

Tutkielmassa on tarkoituksena selvittää, *onko lakikokonaisuudella vaikutuksia maakaaren virhevastuujärjestelmään* sekä selonottovelvollisuuksien jakautumiseen myyjän ja ostajan välillä. Jos todetaan, että lakikokonaisuudella on tällaisia vaikutuksia, tarkoituksena on eritellä, minkälaisia nämä vaikutukset ovat. Näihin tavoitteisiin pääsemiseksi tutkielmassa eritellään lakikokonaisuuden päätoimintaperiaatteita, jotta saadaan riittävä käsitys lakikokonaisuuden vaikutusmekanismeista. Päätoimintaperiaatteiden jälkeen tutkitaan, voiko lakikokonaisuudesta johtuen syntyä vallintavirheitä tai oikeudellisia virheitä kiinteistössä.

Päätavoitteeseen vastaaminen edellyttää myös kysymyksen tarkastelua ostajan ja sivullisen välisessä suhteessa. Ostajalla oleva tieto sivullisen oikeudesta vaikuttaa sivullisen oikeuden sitovuuteen eli siihen, pysyykö sivullisen oikeus voimassa ostajaa kohtaan. Ostajan tietoisuutta sivullissuhteessa arvioitaessa merkitystä on myös sivullisen oikeuden laadulla: maakaaren järjestelmässä sivullisen oikeudet voidaan jakaa joko sitomattomuusperiaatteen tai sitovuusperiaatteen alaisiin oikeuksiin. Maakaaren 3:8:sta ilmenee sitomattomuusperiaate, jonka alaiset sivullisen oikeudet *sitovat ostajaa vain, jos ostaja tietää niistä*.

Sitovuusperiaatteen mukaiset oikeudet (MK 3:1, 3:6 ja 3:7) lähtökohtaisesti sitovat ostajaa, mutta tietyissä tilanteissa ostajan *perusteltu vilpitiön mieli* poistaa tällaisen oikeuden sitovuuden: jos ostaja ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää sivullisen oikeudesta, oikeus ei sido häntä.¹⁰

Tutkielmassa tarkastelun jakaminen sivullis- ja sopimussuhteeseen perustuu ostajalla olevan tiedon oikeusvaikutuksiin. Jos ostaja ei täytä hänelle sivullissuhteen osalta asetettua selonottovelvollisuuttaan, hän voi menettää kiinteistön sivulliselle tämän paremman oikeuden vuoksi tai sivullisen erityinen oikeus voi jäädä ostajaa sitovaksi. Kuitenkin tällaisessa tilanteessa ostaja voi myyjää kohtaan vedota oikeudellisesta virheestä, jos hänen ei täydy olettaa tienneen sivullisen oikeudesta kaupantekohetkellä (MK 2:22.2). Tältä osin voidaan puhua ostajan suhteellisesta tai relatiivisesta selonottovelvollisuudesta: ostajan selonottovelvollisuudet ovat erilaiset henkilösuhteesta riippuen.¹¹

Tutkimuksen kohteena olevaa ostajan tietoisuuden merkitystä eri henkilösuhteissa voidaan havainnollistaa esimerkin avulla. Voidaan ajatella tilannetta, jossa ostaja on suorittamassa laatuvirheisiin liittyvää MK 2:22.1:n mukaista ennakkotarkastusvelvollisuuttaan kiinteistöllä,

¹⁰ Sitomattomuus- ja sitovuusperiaatteista ks. esim. Niemi 2012, s. 50–52.

¹¹ Ks. Niemi 2016 s. 306.

kun hän havaitsee henkilön menevän kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen avaimilla. Kyseinen havainto merkitsee eri asioita sopimus- sekä sivullissuhteessa. Sopimussuhteessa tilanteessa tulee pohdittavaksi, täytyykö kyseisen *havainnon perusteella ostajan olettaa tietävän*, että henkilö on esimerkiksi kiinteistön vuokralainen. Jos ostajan ei täydy olettaa tietävän oikeudesta, hän voi vedota virheeseen suhteessa myyjään. Toisaalta kiinteistön vuokraoikeus on sitovuusperiaatteen alainen oikeus (MK 14:1), minkä vuoksi sivullissuhteessa tulee pohdittavaksi ostajan perustellun vilpittömän mielen vaatimus ja *olisiko ostajan pitänyt tietää* sivullisen oikeudesta.

Ostajan nimenomainen tieto sivullisen oikeudesta ja vallintarajoituksista merkitsee sopimussuhteessa myyjän virhevastuun väistymistä sekä sivullissuhteessa sivullisen oikeuden sitovuutta. Kuitenkaan ei ole aivan selvää, minkälaisien seikkojen perusteella ostajan oletetaan sopimussuhteessa tietävän sivullisten oikeuksista tai kiinteistön vallintaa rajoittavista seikoista. Toisaalta sivullissuhteen osalta ei myöskään ole selvää, milloin ostajan olisi pitänyt tietää sivullisen oikeudesta. Tutkielmassa keskitytään siten erityisesti selvittämään näiden maakaassa asetettujen ostajalla olevien *tiedon kynnyksien* laajuutta. Koska lähtökohtaisesti ostajan tieto kiinteistöä koskevista seikoista poistaa myyjän virhevastuun ja aiheuttaa sivullisen oikeuden sitovuuden, keskeisessä asemassa on myös ostajalla oleva *tiedon puutteen* arviointi.¹²

Tutkimusaiheen käsittely mielekkäällä tavalla edellyttää rajauksien tekemistä. Tässä tutkielmassa keskeisimpinä rajauksina on keskittyä pääasiassa kiinteistön kauppaa, mikä tarkoittaa, että esimerkiksi perhe- ja perintöoikeudelliset saannot sekä muut luovutussaannot jäävät tarkastelun ulkopuolelle. Lisäksi ostajan tietoisuutta tarkastellaan vain kiinteistön vallintaan ja omistukseen liittyvien seikkojen osalta, minkä vuoksi kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin liittyvät laatuvirhetilanteet rajataan tarkastelun ulkopuolelle. Kuten aikaisemmin on todettu, kiinteistön laatuvirheisiin liittyy ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus kiinteistöllä, mutta vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin liittyen ostajalla ei vastaavaa velvollisuutta ole. Lisäksi ostajan

¹² Tiedon puutteen ja tiedon eri asteista ks. esim. Hoffrén 2008, s. 13–15 ja Zitting 1989, s. 40. Näissä teoksissa on pohdittu tiedon merkitystä sivullissuojatilanteissa, mutta huomiota ei ole kiinnitetty erityisesti ostajan eri suhteissa oleviin tiedon kynnyksiin. Zitting hahmottaa vilpittömän mielen suojaa pitkälti luottamuksensuojan kautta: mitä suuremmaksi asetetaan selonottovelvollisuus, sitä vähemmän suojataan luottamusta.

ennakotarkastusvelvollisuutta laatuvirheistä on oikeuskirjallisuudessa tutkittu varsin kattavasti.¹³

Koska vallintavirheet ja oikeudelliset virheet ovat luonteeltaan abstrakteja – ne eivät ole kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin liittyviä virheitä – tarkastellaan tutkielmassa vallintarajoituksiin sekä sivullisten oikeuksiin liittyvää ostajan tietoisuutta.¹⁴ Näiden osalta ostajalla ei siis ole ennakotarkastusvelvollisuutta, vaan ostajan tietoisuutta arvioidaan MK 2:22.2:n täytyy olettaa tienneen –säännöksen perusteella. Tarkastelun rajaaminen näihin virhetyyppeihin perustuu myös kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuuteen liittyviin kysymyksiin: lakikokonaisuudella voi olla vaikutuksia kiinteistön vallintaan ja omistukseen, mutta kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin lakikokonaisuudella ei ole vaikutusta.

Kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuuden osalta tässä tutkielmassa ei ole tarkoituksena arvioida lakikokonaisuuden taustaa, tarvetta ja toteutusta. Tutkielmassa ei siten esimerkiksi keskitytä kysymykseen siitä, onko ulkomaalaisten kiinteistönomistusta rajoittavalle lainsäädännölle tarvetta ja ovatko lakikokonaisuudella luodut työkalut oikeanlaiset tarkoitukseensa. Sen sijaan tutkielmassa keskitytään pohtimaan, miten lakikokonaisuus vaikuttaa maakaaren virhevastuujärjestelmään ja siihen mitä ostajan on tiedettävä kiinteistöstä.

Usein kiinteistönkaupassa myyjä käyttää kiinteistönvälittäjää avustamassa kiinteistön myymisessä.¹⁵ Kiinteistönvälittäjä toimii myyjän toimeksiannosta esitellessään kohteen ja antaessaan tietoa kohteesta myyjän puolesta, minkä vuoksi myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttäminen jää pitkälti kiinteistönvälittäjän tehtäväksi. Kuitenkin maakaaren 2:20.1:n mukaan myyjä vastaa hänen toimeksiannostaan toimivan kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä: jos kiinteistönvälittäjä antaa virheellisiä,

¹³ Ostajan ennakotarkastusvelvollisuudesta ja tarkastuksen laajuudesta ks. esim. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 147–150, Kyllästinen 2013, Hoffrén 2013, s. 171–182 sekä Niemi 2016, s. 407–421.

¹⁴ Ks. Heikkinen 2018, s. 25 ja siinä mainitut lähteet. Vallintavirheet ja oikeudelliset virheet eroavat laatuvirheestä siten, ettei näitä voida havaita kaupan kohteen tarkastelun perusteella.

¹⁵ Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (Välityslaki, 1074/2000) sääntelee välityслиikkeen kanssa tehtävästä toimeksiannosta sekä välityслиikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen oikeuksista ja velvollisuuksista

harhaanjohtavia tai puutteellisia tietoja kiinteistöstä, myyjän katsotaan laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa.¹⁶

Huomionarvoista kuitenkin on, että kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus suhteessa ostajaan voi olla myyjän normaalia tiedonantovelvollisuutta laajempi (VälitysL 9 §), eikä myyjä vastaa tämän tiedonantovelvollisuuden ulkopuolelle jäävistä tiedoista, jotka jäävät kiinteistönvälittäjän vastuulle.¹⁷ Tässä tutkielmassa kiinteistönvälittäjän velvollisuuksiin ja ostajan tietoisuuteen liittyvät kysymykset rajataan pääasiassa tarkastelun ulkopuolelle, jotta henkilösuhteet eivät muodostu liian monimutkaisiksi: tutkielmassa käsitellään siten vain myyjän ja ostajan välistä suhdetta sekä ostajan ja sivullisen välistä suhdetta. Välitysliikkeen velvollisuuksien perusteellinen käsittely muodostaisi tutkielmasta sekavamman eikä käsittely olisi sivumäärän puitteissakaan tarkoituksenmukaista.

Tutkielma rakentuu pitkälti edellä mainitulla jäsentelyllä niin, että ensiksi käsitellään myyjän ja ostajan väliseen sopimussuhteeseen liittyviä kysymyksiä ja tämän jälkeen käsitellään ostajan ja sivullisen välistä suhdetta. Myyjän ja ostajan sopimussuhteen kysymykset on jaettu kahteen pääluokkaan, joista jälkimmäisessä käsitellään kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuudesta aiheutuvia kysymyksiä. Tutkielma rakentuu siten kolmen kokonaisuuden varaan ja nämä kokonaisuudet on kukin sijoitettu omaan pääluokkansa. Johdannon jälkeen 2. luvussa käsitellään ostajan ja myyjän välistä sopimussuhdetta. Luvussa 3 käydään läpi kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuuden vaikutusta maakaaren virhejärjestelmään ja 4. luvussa keskitytään ostajan ja sivullisen väliseen suhteeseen. Johtopäätökset käsitellään luvussa 5.

1.3 Metodit

Tämän tutkielman lähestymistapa on lainopillinen ja tutkielman tarkoituksena on tulkita sekä systematisoida tutkielman kohteena olevia maakaaren säännöksiä lain, esitöiden, oikeuskäytännön sekä oikeuskirjallisuuden avulla. Sanamuodon mukaisen tulkinnan lisäksi tutkielmassa hyödynnetään systemaattista tulkintaa, jossa lakitekstin ilmaisua tulkittaessa huomioidaan itse lain lisäksi myös muita oikeuslähteitä. Historiallisen tulkintatavan avulla tutkielmassa pyritään tutkielmassa useissa kohdin selvittämään lainsäätäjän tarkoitusta lain

¹⁶ Hoffrén 2013, s. 74–75

¹⁷ Hoffrén 2013, s. 75.

esitöihin tukeutumalla. Näiden lähestymistapojen lisäksi tutkielmassa hyödynnetään analogista tulkintaa sekä tarkoitusperäopillista tulkintaa, jossa tarkoituksena on selvittää ne tavoitteet, joita sääntelyllä pyritään edistämään.¹⁸

Tutkielmassa hyödynnettävä aineisto on pääasiassa kansallisen lainsäädännön ja niihin liittyvien valmistelumateriaalien lisäksi kotimaista oikeuskirjallisuutta sekä oikeuskäytäntöä. Lisäksi käytettävä aineisto rajautuu pitkälti nykyisen maakaaren voimaantulon jälkeiseen aineistoon, eikä tutkielmassa ole liioin hyödynnetty aineistoa, joka on julkaistu ennen vuotta 1997. Olennaisen poikkeuksen tästä aineiston rajauksesta muodostavat nykyisen maakaaren valmistelevat aineistot. Aineiston rajaaminen nykyisen maakaaren aikaiseen aineistoon perustuu haluun tulkita perusteellisesti tutkimuksen kohteena olevia uuden maakaaren säännöksiä.

On kuitenkin huomattava, että ennen nykyistä maakaarta voimassaolleet lait tulevat edelleen kotimaisessa lainkäytössä sovellettavaksi. Esimerkiksi maakaaren voimaanpanosta annetun lain (541/1995) 4.1 §:n mukaan ”sellaiseen kiinteän omaisuuden tai käyttöoikeuden luovutukseen, joka on tehty ennen uuden maakaaren voimaantuloa, sovelletaan aikaisempia säännöksiä.” Siten esimerkiksi kirjaamiskäytännössä voi tulla vastaan tilanteita, joissa aikaisempien säännöksiä aikaisiin kiinteistön luovutuksiin haetaan lainhuutoja. Tutkielmassa ei kuitenkaan rajallisen sivumäärän sekä kokonaisuuden eheyden vuoksi käsitellä aikaisempien lakien säätlemiä tilanteita, joissa ostajan tietoisuudelle on annettu merkitystä.¹⁹

¹⁸ Ks. Hirvonen 2011, s. 39 ja systematisoinnista s. 25: systematisointityössä ”keskeistä on tutkia ja jäsentää oikeudenalojen käsitteitä, oikeusperiaatteita sekä teoreettisia rakennelmia.” Tässä tutkielmassa systematisointi ilmenee esimerkiksi pyrkimyksenä jäsentää kiinteistön ostajalla olevan saman tiedon merkitystä sekä sopimus- että sivullissuhteessa. Lisäksi tutkielmassa jäsenetään esimerkiksi kiinteistörekisterin sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin suhdetta toisiinsa (jakso 4.2.3.)

¹⁹ Esimerkiksi ennen maakaaren voimaantuloa määräalan ja kiinteistön kaksoisluovutuksissa saattoi usein syntyä ongelmallisia kollisiotilanteita, koska määräalaa kohdeltiin ”heikompiarvoisena” kuin kiinteistöä. Määräalan historiallisesta kohtelusta ennen nykyistä maakaarta ks. Niemi 2007.

2 Ostajan tietoisuuden merkitys sopimussuhteessa

2.1 Vallintavirhe ja oikeudellinen virhe

Tutkielman keskiössä on tarkastella kiinteistön ostajan tietoisuuden merkitystä vallintavirheistä sekä oikeudellisista virheistä ja siten tutkielmassa rajataan kiinteistön laaturvirheiden käsittely tarkastelun ulkopuolelle. Vallintavirheitä sekä oikeudellisia virheitä yhdistää tietynlainen abstraktius. Aina ei olekaan täysin selvää kummasta virhetyypistä on kyse, eikä virhetyyppejä ja niitä koskevia säännöksiä tule nähdä ehdottomina. Koska epäselviä rajatapauksia esiintyy ja myyjän suorituksessa oleva virhe voidaan lukea usean virhetyypin alaisuuteen, olennaista on, että suoritusvirhe johtaa oikeussuojan antamiseen. Virheperusteen luokittelu on oikeussuojan antamiseen nähden toisarvoinen seikka.²⁰

Vallintavirheestä säädetään MK 2:18:ssa ja oikeudellisesta virheestä MK 2:19:ssä. Jos kiinteistössä todetaan vallintavirhe tai oikeudellinen virhe, on molemmissa virhetapauksissa samat virheen seuraamukset ostajan käytettävissä. MK 2:18.2 sekä MK 2:19.3 mukaan ”Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan”. On huomattava, että ostajalle on asetettu eräänlainen toleranssikynnys virheestä. Ostaja voi vedota virheeseen vain, jos virheen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Virhe voi vaikuttaa kauppaan ainakin siten, että virheestä tietoinen ostaja ei olisi ryhtynyt kaupantekoon lainkaan.²¹

2.1.1 Vallintavirhe

Vallintavirheellä viitataan tavanomaisesti viranomaisten antamiin kaupan kohteeseen kohdistuviin päätöksiin tai niihin rinnastuviin määräyksiin, jotka rajoittavat kiinteistön omistajan vallintaoikeuksia eli omistajan oikeutta käyttää kiinteistöä tai määrätä siitä oikeudellisesti.²² Jos viranomaisen päätös rajoittaa kiinteistön vallintaa tavalla, jota ostaja ei ole kauppa tehtäessä voinut perustellusti olettaa, kiinteistössä on vallintavirhe.²³ On

²⁰ Niemi 2016, s. 316.

²¹ Esim. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 127 ja Kylläinen 2010, s. 236.

²² Niemi 2016, s. 463.

²³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150.

huomattava, että kaikkien, siten myös kiinteistön ostajan, oletetaan tuntevan suoraan lainsäädännöstä johtuvat yleiset rajoitukset, jotka eivät edellytä viranomaispäätöstä tullakseen voimaan. Tällaiset rajoitukset eivät voi muodostaa vallintavirhettä kiinteistössä.²⁴

Maakaaren 2:18:ssa määritellään kuusi kohtaa, joiden perusteella kiinteistössä voi olla vallintavirhe. Säännöksen *ensimmäisen kohdan* mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos ”myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”.

Ensimmäisen kohdan mukaan kiinteistössä on siten vallintavirhe, jos myyjä antaa *virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon* kiinteistöä koskevasta viranomaisen päätöksestä. Kiinteistön vallintaa rajoittavia päätöksiä voidaan antaa lukuisien eri lakien nojalla.²⁵ Keskeistä säännöksessä on, että virheellinen tieto on annettu ennen kaupan tekemistä. Myyjä vastaa kaikista antamistaan tiedoista, mutta virheperusteena tieto voi olla vain, jos oikea tieto olisi vaikuttanut kaupantekoon eli ostopäätökseen tai kaupan ehtoihin.²⁶ Kuten tarkasteltavan lainkohdan painotuksestakin ilmenee, tärkeimmät rajoitukset perustuvat kaavoitusta koskeviin tai siihen liittyviin viranomaisten päätöksiin.²⁷

Vallintavirheen määritelmää koskeva 2:18.1:n *toinen kohta* koskee virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa naapurikiinteistöstä. Säännöksen mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos ”myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”.

Kolmanneksi kiinteistössä on vallintavirhe, jos ”myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta 1 kohdassa tarkoitettusta päätöksestä taikka tiedossaan

²⁴ Niemi 2016, s. 397 sekä HE 120/1994 vp, s. 57. Ks. myös Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 312, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 151.

²⁵ Ks. Jokela – Kartio – Ojanen, s. 152. Esim. maankäyttö- ja rakennuslaki, lunastuslaki, luonnonsuojelulaki tai metsälaki. Lisäksi keskeisen ryhmän muodostavat viranomaisen päätöksiin perustuvat rasitteet, joihin perustuvia päätöksiä voidaan antaa esim. yksityistielain tai kiinteistönmuodostamislain 154 §:n perusteella.

²⁶ Niemi 2016, s. 466 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 312.

²⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 153. Ks. myös HE 120/1994 vp, s. 52, jonka mukaan ”Tärkeimmät kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset johtuvat kaavoituksesta.”

olevasta 2 kohdassa tarkoitettusta luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”. Säännöksessä asetetaan myyjälle tiedonantovelvollisuus sekä 1 kohdan että 2 kohdan mukaisista viranomaisen päätöksistä, joista hän on tietoinen. Kuitenkin selonottovelvollisuus myyjällä on vain *myytävää* kiinteistöä koskevista viranomaisen päätöksistä. Naapurikiinteistöä koskevista viranomaisen päätöksistä myyjällä ei ole selonottovelvollisuutta, vaan hänen on ainoastaan ilmoitettava ostajalle tiedossaan olevista päätöksistä.

Eräissä tapauksissa ostaja voi esittää vallintavirheen perusteella vaatimuksia myös silloin, kun myyjä on tiennyt jostakin seikasta, joka estäisi ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla.²⁸ Maakaaren 2:18.1:n *neljännen* kohdan mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos ”myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen 1 ja 2 kohdassa tarkoitettua päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla”.

Kiinteistössä on lisäksi vallintavirhe säännöksen 5 kohdan mukaan, jos ”kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa.” Säännöksen 6 kohdan mukaan vallintavirhe on käsillä myös silloin, kun ”määräosaa tai määräalaa ei voida kiinteistönmuodostamislain (554/95) 4 luvussa tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi”.

2.1.2 Oikeudellinen virhe

Kiinteistön oikeudellinen virhe on kiinteistöä rasittava toisen oikeus, josta ostaja ei ole kauppaa tehtäessä tiennyt. Oikeudellisen virheen seurauksena ostaja ei voi oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä tai oikeudelliset määräämismahdollisuudet ovat rajoitetummat kuin kaupassa on edellytetty. Kyseessä voi olla esimerkiksi tilanne, jossa myyjä ei ole ollut

²⁸ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 316.

kiinteistön oikea omistaja tai kiinteistöön on kohdistunut esimerkiksi sivullisen panttioikeus tai erityinen oikeus.²⁹

Ensinnäkin maakaaren 2:19.1:n 1 kohdan mukaan kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos ”ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle taikka kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän vaatimuksesta”. Myyjä vastaa siitä, että hän voi pätevästi luovuttaa kiinteistön omistusoikeuden ostajalle. Myyjän vastuuta ostajalle siitä, että omistusoikeus palautuu kiinteistön oikealle omistajalle, kutsutaan *kaupanvastuuksi*.³⁰

Lainkohta tulee sovellettavaksi lisäksi tilanteissa, joissa ostaja voi menettää kiinteistön osan sivulliselle eli kiinteistön oikealle omistajalle. Esimerkiksi, jos vain yksi kiinteistön yhteisomistajista on myynyt koko kiinteistön, kiinteistössä on oikeudellinen virhe. Tällöin kiinteistön muut yhteisomistajat ovat sivullisen asemassa. Tyypillisimmillään lainkohdan piiriin kuuluvat tilanteet, joissa myyjän saantomies tai hänen edeltäjänsä on menettänyt kiinteistön pätemättömän saannon perusteella. Lisäksi kiinteistön sekä kiinteistön määräalan ja -osan kaksoisluovutustilanteet kuuluvat lainkohdan soveltamisalaan.³¹ Ostaja voi täten vedota myyjää kohtaan oikeudellisen virheeseen, jos sivullisella on kiinteistöön parempi oikeus kuin ostajalla.³²

Kuten vallintavirheidenkin osalta, myyjä on virhevastuussa, jos hän on antanut kiinteistöön kohdistuvista sivullisten oikeuksista *harhaanjohtavia tai virheellisiä tietoja*. Kiinteistössä on MK 2:19.1:n 2 kohdan mukaan oikeudellinen virhe, jos ”myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta taikka kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”.

²⁹ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 325. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen, s. 161.

³⁰ HE 120/1994 vp, s. 54.

³¹ HE 120/1994 vp, s. 54 ja esim. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 162–163.

³² Niemi 2016, s. 493. Toisaalta ostaja voi saada MK 13 luvun 3, 4 ja 10 §:n mukaista perustellun vilpittömän suojaa, minkä takia kaupanvastuutilanteet ovat olennaisesti vähentyneet. Ks. myös Niemi 2016, s. 496. Ostajan ei tarvitse vedota virheeseen myyjää kohtaan, jos ostaja voi kiistää sivullisen oikeuden itseään kohtaan vilpittömän mielensä perusteella.

Myyjälle asetetaan lainkohdassa tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, jonka laiminlyönnistä syntyy virhevastuu. Myyjän velvollisuuksia täydentää MK 2:19.1:n 3 kohta, jonka mukaan, jos ”myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta 2 kohdassa tarkoitetun tiedon ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”, kiinteistössä on oikeudellinen virhe. Jos myyjä siten jättää ilmoittamatta sivullisen oikeudesta, myyjä on pääsääntöisesti virhevastuussa ostajalle.

Säännöksiä perusteella myyjän on aktiivisesti annettava ostajalle tietoja kiinteistöjä koskevista oikeuksista. Tiedon on lisäksi oltava oikea. Myyjän on esimerkiksi annettava ostajalle tieto siitä, kenellä on viimeisin lainhuuto kiinteistöön. Myyjän velvollisuutena on ilmoittaa kirjatusta, kirjaamattomista ja kirjaamiskelvottomista erityisistä oikeuksista.³³ Käytännössä myyjän virhevastuu voi konkretisoitua helpommin kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien kohdalla kuin omistusoikeuden kohdalla: omistusoikeuden lisäksi sivullisilla voi olla kiinteistöön kirjaamattomia erityisiä oikeuksia, joista ostaja voi käytännössä saada tiedon vain myyjän kautta.

Oikeudellisen virheen osalta lakiin ei ole otettu erityistä mainintaa siitä, että kiinteistön täytyy olla sopimuksenmukainen. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin esitetty, että ostaja voisi vedota maakaaren 2:9.1:n perusteella virheeseen siltä osin kuin kiinteistö poikkeaa sovitusta.³⁴ Säännöksen mukaan ”myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jollei jäljempänä toisin säädetä.” Ostaja voisi periaatteessa vedota virheeseen, jos sivullisella on kiinteistöön oikeus, josta ostaja ja myyjä eivät ole sopineet. Nähdäkseni samoin voitaisiin arvioida tilannetta, jossa sivullisen oikeuden sisältö poikkeaa sovitusta esimerkiksi vuokrasuhteen keston osalta.

Maakaaren 2:19.2:n mukaan ”ostaja saa vedota oikeudelliseen virheeseen myös silloin, kun joku väittää, että hänellä on 1 momentissa tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.” Säännöksellä on erityisesti merkitystä ostajalta vaadittavan näytön kannalta. Ostajan ei tarvitse hakea tuomioistuimen päätöstä sivullisen oikeuden vahvistamiseksi, jotta hän voi vedota virheeseen, vaan todennäköisien perusteiden osoittaminen riittää.³⁵ Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että lainkohdan perusteella ostaja voisi kiistää sivullisen

³³ Niemi 2016, s. 506 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 165.

³⁴ Kyllästinen 2010, s. 233. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 128.

³⁵ Kyllästinen 2010, s. 252.

oikeuden itseään kohtaan ja samalla vedota myyjää kohtaan oikeudellisesta virheestä. Virheperusteena olisi tällöin sivullisen perustellun väitteen aiheuttama odottamaton epävarmuus ostajan omistajuudessa.³⁶

Jos ”ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys”, kiinteistössä on MK 2:19.1:n 4 kohdan mukainen oikeudellinen virhe. Ostajalla on oikeus olettaa, että hän saa lainhuudon kiinteistöön omistajan aseman vahvistamiseksi.³⁷ Ostajan lainhuuto voi estyä esimerkiksi myyjän saantokirjan muotovirheen vuoksi.

2.2 Pääsääntönä myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Edellisessä jaksossa sivuttiin jo aihetta myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta. Nämä velvollisuudet määritelläänkin maakaaren virhesäännöksissä, eikä myyjän velvollisuuksista ole omaa erillistä säännöstään. Eräissä tilanteissa myyjälle on asetettu pelkkä tiedonantovelvollisuus, jolloin myyjän on ilmoitettava ostajalle seikasta, josta hän on tosiasiallisesti tiennyt.³⁸ Myyjän selonottovelvollisuus merkitsee aina selvitetystä seikasta myös tiedonantovelvollisuutta ostajalle, mutta ainoastaan tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvista seikoista ei myyjän tarvitse ottaa selvää.³⁹

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta seuraa, että myyjän on ennen kaupan tekoa annettava ostajalle kaikista laissa määritellyistä viranomaisen päätöksistä sekä sivullisten oikeuksista tieto, jolla voi olla vaikutusta kauppaa. Myyjä vastaa kaikissa muodoissa ja kaikilla tavoilla antamistaan tiedoista, minkä vuoksi myös tiedoilla mitä ostajan annetaan ymmärtää, on merkitystä myyjän virhevastuun kannalta.⁴⁰ Ilman erityistä syytä ostajan ei

³⁶ Niemi 2016, s. 521.

³⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 167.

³⁸ Ks. luvun 2.1.1. kohta MK 2:18.1/3 §:stä: naapurikiinteistöä koskevasta viranomaisen päätöksestä on ilmoitettava ostajalle, jos myyjällä on tällaisesta päätöksestä tieto.

³⁹ Niemi 2016, s. 395.

⁴⁰ Niitä tietoja, joita myyjä antaa ostajan ymmärtää, kutsutaan myös konkludenttiseksi tai hiljaiseksi tiedoksi, ks. Niemi 2016, s. 398.

tarvitse tarkistaa myyjän antamia tietoja, jotta hän voi vedota kiinteistössä olevaan virheeseen.⁴¹

Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden asettamista vallintavirheistä sekä oikeudellista virheistä myyjälle on perusteltu sillä, että myyjällä on parhaat mahdollisuudet tietää kiinteistöään koskevista viranomaispäätöksistä sekä sivullisten oikeuksista.⁴² Esimerkiksi kirjaamattomia sivullisten oikeuksia ei ole rekisterissä nähtävillä ja käytännössä ostajan ainoa mahdollisuus on saada näistä tieto myyjältä.

Vallintavirheiden osalta maakaaren esitöihin kuuluvassa lakivaliokunnan mietinnössä on pidetty luontevana asettaa selonotto- ja tiedonantovelvollisuus myyjälle hänen asianosaisuusasemansa perusteella. Kiinteistön omistaja on asianosainen hallintoasioissa, jotka koskevat hänen kiinteistöään, minkä seurauksena hänelle varataan tilaisuus tulla kuulluksi ennen päätöksen tekemistä ja lisäksi hänelle annetaan tehdystä päätöksestä tieto. Lisäksi selonottovelvollisuuden asettamista myyjälle on perusteltu vaihdannan kustannusten perusteella: koska myyjällä on yleensä tieto kiinteistöön kohdistuvista viranomaisen päätöksistä, ei ole tarkoituksenmukaista, että ostajaehdokkaat tiedustelevat viranomaisilta kiinteistöön kohdistuvista päätöksistä, kun tiedon saaminen on mahdollista keskitetysti myyjältä.⁴³

2.3 Ostajan tieto virheestä

2.3.1 Yleisiä näkökohtia

Kiinteistön myyjällä on laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus kiinteistöä koskevista virheistä. Jos myyjä laiminlyö velvollisuutensa, hän kantaa riskin siitä, että ostaja voi myöhemmin vedota kiinteistön virheellisyyteen.⁴⁴ Ostajan oikeutta kuitenkin rajoittaa maakaaren 2:22.2, jonka mukaan ”ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.” Ostajalla oleva tieto virheestä kaupantekohetkellä

⁴¹ Niemi 2016, s. 399.

⁴² Ks. HE 120/1994 vp, s. 21.

⁴³ Ks. LaVM 27/1994 s. 5. Lisäksi Jokela – Kartio – Ojanen, s. 151. Ks. myös Niemi 2016, s. 465 ja siinä mainitut lähteet. Ennen nykyisen maakaaren voimaantuloa vallintavirheisiin liittyvä selonottovelvollisuus oli jaettu ostajan ja myyjän kesken, mutta erityisesti kaavoituksen osalta vastuunjako oli epäselvää.

⁴⁴ Kyllästinen 2010, s. 227.

vaikuttaa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksia supistavasti: virhettä ei ole, jos ostaja on tiennyt virheestä. Kyseinen säännös koskee kaikkia maakaassa määriteltyjä virhetyyppejä.⁴⁵ Jos ostajalla on ollut kauppaa tehtäessä oikeat sekä riittävät tiedot kiinteistöstä, hän ei tarvitse virhesäännösten tarjoamaa suojaa.⁴⁶

Maakaaren 2:22.2 on vaikeatulkintainen. Säännöksessä ei sanamuodon mukaan aseteta ostajalle perinteistä perustellun vilpittömän mielen selonottovelvollisuutta, johon esimerkiksi maakaaren 13 luvun oikeusvaikutukset perustuvat.⁴⁷ Kuitenkin säännöksen perusteella ostajan oletetaan tietävän joitakin kiinteistöä koskevia seikkoja. Tarkoitukseni on tässä jaksossa pohtia ja tulkita, minkälaisia vaatimuksia säännöksestä seuraa ostajalle ja minkälaisista tiedoista ostajan tulee säännöksen perusteella olla tietoinen.

On huomattava, että ostajan tieto virheestä ei aina poista ostajan oikeutta vedota virheeseen. Jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, hän ei MK 2:22.3:n mukaan vapaudu vastuusta, vaikka ostajan täytyisi MK 2:22.2:n perusteella olettaa tienneen seikasta.

Maakaaren hallituksen esityksen mukaan ”ostajan on katsottava olevan selvillä yleisesti tiedossa olevista seikoista.”⁴⁸ Virheen perusteena ei voi siten olla esimerkiksi sellainen kiinteistöön kohdistuva yleinen vero tai maksu, joka on määrältään tavanomainen ja koskee käytännössä kaikkia kiinteistöjä. Niemi täsmentää esitöiden ilmausta: hänen mukaansa ostajan katsotaan olevan selvillä suoraan lakiin perustuvista rajoituksista kiinteän omaisuuden käyttämisessä sekä suoraan lakiin perustuvista maksuvelvollisuuksista. Nämä eivät ole kaupan kohdetta koskevia seikkoja, minkä vuoksi ne eivät voi muodostaa virheperustetta kaupassa.⁴⁹

Säännöksen tulkinnan kannalta olennaista on, että ostajalla olevaa tietoa arvioidaan kaupantekohetken mukaisesti. Siten, jos ostajan on täytynyt olettaa tienneen jostain seikasta

⁴⁵ HE 120/1994 vp, s. 57.

⁴⁶ Hoffren 2013, s. 170.

⁴⁷ Perustellun vilpittömän mielen vaatimus on perinteisesti muotoa ”tiesi tai olisi pitänyt tietää”. Perustellusta vilpittömästä mielestä ks. jakso 4.2.2.

⁴⁸ HE 120/1994 vp, s. 57.

⁴⁹ Niemi 2016, s. 397 sekä HE 120/1994 vp, s. 57. Ks. myös Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 312, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 151.

vasta kaupanteon jälkeen, hän voi vedota kyseisestä seikasta virheenä. Merkitystä on nimenomaan *kaupantekohetkellä olevalla tiedolla*.

Maakaaren esitöiden mukaan kiinteistöllä olevat ”tietynkaltaiset rasitteet, kuten toisten kiinteistöjen oikeus käyttää myytävän kiinteistön läpi kulkevaa tietä, voidaan useissa tapauksissa päätellä ulkoisesti havaittavista seikoista.”⁵⁰ Esimerkiksi ostajan suorittaessa laaturvirheisiin liittyvää ennakkotarkastusvelvollisuuttaan kiinteistöllä hänen voidaan olettaa tällaisen *ulkoisesti havaittavan seikan* perusteella tietävän, että kiinteistöön kohdistuu vallintarajoituksia. Ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen jostakin seikasta vain, jos hänellä on *käsitys kyseisen tiedon merkityksestä*. Ostaja ei menetä oikeutta vedota virheeseen, jos myyjä on vain lyhyesti maininnut seikasta, mutta ostajan ei kohtuudella voida olettaa ymmärtäneen seikasta aiheutuvia vaikutuksia.⁵¹ Oikeuskirjallisuudessa onkin korostettu tämän merkitystä erityisesti ulkoisesti havaittavien rasitteiden osalta, koska tämänlaisissa tilanteissa ostajan voi tosiasiansa olla vaikea ymmärtää rasitteen merkitystä kyseisessä kiinteistön kaupassa.⁵²

Maakaaren säännöstä sovellettaessa otetaan huomioon ”se erityinen asiantuntemus, joka ostajalla mahdollisesti on kiinteistöalalta.”⁵³ Siten ostajan henkilökohtaisilla ominaisuuksilla on merkitystä arvioitaessa sitä, mitä ostajan täytyy olettaa tietävän kiinteistöstä. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin tavallisesti esitetty, että ostajan asiantuntemus voi lähinnä korottaa ostajalta vaadittua tiedon määrää. Ostajalla olevalle tiedolle asetetaan objektiivisesti normaalin ja huolellisen ostajan mittapuu, jota erityinen asiantuntemus voi korottaa. Torjuvasti on kuitenkin suhtauduttu ajatukseen, että ostajan puutteelliset kyvyt lieventäisivät ostajalta vaaditun tiedon määrää.⁵⁴

⁵⁰ HE 120/1994 vp, s. 57. Ks. myös Niemi 2016, s. 464 ja 477.

⁵¹ HE120/1994 vp, s. 57. Asuntokauppalaisissa on samansisältöinen normi lain tasolla. AsKL 6:12.4 perusteella ostaja voi yhä vedota virheeseen tiedosta huolimatta, ”jos ostajan ei kaupantekoaajankohtana voida edellyttää käsittäneen kyseisen seikan merkitystä tai jos hänellä on ollut aihetta olettaa, että se oikaistaan ennen asunnon hallinnan luovutusta.”

⁵² Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 132.

⁵³ HE 120/1994 vp, s. 57.

⁵⁴ Ks. Kyllästinen 2013, s. 58–59 ja Kyllästinen 2010, s. 340–341, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 147, Hoffrén 2013, s. 173–174 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 296. Ks. tutkielman luku 3.2., jossa käydään hieman tarkemmin läpi (ulkomaalaisen) ostajan henkilökohtaisien ominaisuuksien vaikutusta virhearviointiin.

Asuntokauppalaissa (AsKL, 843/1994) on uuden asunnon kaupan sekä käytetyn asunnon kaupan osalta samanasaiset säännökset maakaaren säännöksen kanssa (AsKL 4:16.1 sekä 6:12.1). Lisäksi irtaimen tavaran osalta on kauppalaissa (355/1987) 20:1:n vastaava säännös. Maakaaren säännöksen tulkinnassa voidaan pitkälti tukeutua asuntokauppalaissa säännöksen kontekstissa luotuun oikeuskäytäntöön sekä oikeuskirjallisuuteen, koska sekä maakaaren että asuntokauppalaissa esitöissä on tuotu esille lakien sääntelemien tilanteiden samankaltaisuudet. Maakaaren hallituksen esityksen mukaan ”asunnonostajan asemaan ei kuitenkaan saa vaikuttaa se, onko ostettava asunto luonteeltaan irtainta vai kiinteää omaisuutta.”⁵⁵

Vastaavasti asuntokauppalaissa hallituksen esityksessä todetaan, että ”maakaaren valmistelussa on pyritty siihen, että asuinkiinteistön kauppaa koskevat säännökset olisivat soveltuvin osin mahdollisimman yhdenmukaisia nyt ehdotettavien asunnon kauppaa koskevien säännösten kanssa.”⁵⁶

Koska lainsäätäjän tarkoituksena on ollut yhdenmukaistaa asunnon ja kiinteistön kaupan säännöksiä, on käsillä olevia samanasaisia säännöksiä lähtökohtaisesti tulkittava samalla tavalla. Asuntokauppalaissa ja maakaareissa tunnetaan kuitenkin toisistaan erilaisia virhetyyppejä: asuntokauppalaissa on määritelty laatuvirhe, oikeudellinen virhe sekä taloudellinen virhe. Maakaari ei tunne taloudellista virhettä, mutta sen sijaan kiinteistössä voi olla vallintavirhe.⁵⁷

Asuntokauppalakia koskevassa oikeuskirjallisuudessa Keskitalo erittelee neljä tapaa, joilla ostaja voi tulla tietoiseksi kohteen ominaisuuksista:

- 1) Ostaja on saanut tiedon myyjältä tai myyjän edustajalta.
- 2) Ostaja on saanut tiedon kolmannelta.
- 3) Ostaja on havainnut kyseessä olevan seikan asunnon ennakkotarkastuksessa tai ostajan olisi pitänyt kyseessä oleva seikka havaita ennakkotarkastuksessa.
- 4) Ostajan on täytynyt tietää kyseessä oleva seikka yleisen elämäkokemuksen valossa.⁵⁸

⁵⁵ HE 120/1994 vp, s. 21.

⁵⁶ HE 14/1994 vp, s. 48.

⁵⁷ Ks. Hoffrén 2013, s. 71–72.

⁵⁸ Keskitalo 2017, s. 95–96.

Samaa jaottelua voidaan sellaisenaan hyödyntää tulkittaessa maakaaren säännöstä. Kahden ensimmäisen kohdan tulkinta on hyvin suoraviivaista: on selvää, että ostaja ei voi vedota virheeseen, jos myyjä on täyttänyt hänen tiedonantovelvollisuutensa. Toisaalta tiedon ei tarvitse olla myyjältä peräisin, ja ostaja ei voi vedota virheeseen, jos hän on alun perin ollut tietoinen asiantilasta.⁵⁹ Toisaalta Keskitalon esittämistä kohdista 3 ja 4 on vaikea tehdä johtopäätöksiä, minkälaisia seikkoja ostajan *pitäisi havaita* asunnon ennakkotarkastuksessa tai minkälaisia seikkoja ostajan täytyy tietää yleisen elämäkokemuksen valossa. Esimerkiksi kysymys siitä, mitä yleisen elämäkokemuksen valossa ostajan oletetaan tietävän, jää Keskitalon esittämässä jaottelussa avoimeksi.

2.3.2 Sisältääkö MK 2:22.2 ostajan selonottovelvollisuuden?

Oikeuskirjallisuudessa näyttäisi MK 2:22.2:n tulkinnassa olevan vahvana Jokelan, Kartion sekä Ojaseen kanta, ettei säännöksen arviointiin voida sisällyttää ostajalle *minkäänasteista selonottovelvollisuutta* viranomaisen päätöksistä tai toisen oikeuksista. Kantaansa he perustelevat seuraavanlaisesti: ”Lainkohdan tulkinnan ei tulisi johtaa siihen, että MK:n virhepykälissä asetetut myyjän tiedonantovelvollisuuden rajat hämärtyvät.”⁶⁰ Mielestäni perustelut kannanotolle ovat ongelmalliset – kirjoittajien mukaan pääsäännöstä (myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta) ei voisi missään olosuhteissa poiketa vain sen vuoksi, että sen jälkeen pääsääntöä on hankalampi hahmottaa? Oikeustiede ja lait perustuvat pitkälti pääsääntöjen ja niihin tehtävien poikkeuksien väliselle hierarkialle, minkä vuoksi tuntuu kummalliselta, että juuri tässä tapauksessa ei voitaisi pääsäännöstä tehdä poikkeusta. Kannanotto asettaa tarkastelulle kuitenkin lähtökohdan: jos säännökseen sisältyy ostajan selonottovelvollisuus, sen laajuus on suppea.⁶¹

⁵⁹ Jokela – Kartio – Ojaneen 2010, s. 131 ja Niemi 2016, s. 506–507. Ks. myös asuntokaupan osalta HE 14/1994 vp, s. 97.

⁶⁰ Jokela – Kartio – Ojaneen 2010, s. 132. Ks. esim. Kyllästinen 2010, s. 251 sekä Hoffrén 2013, s. 170, joissa kirjoittavat yhtyvät edellä mainittujen kantaan.

⁶¹ Ks. Aarnio 1989 s. 217–250 tulkintaperusteista. Aarnion mukaan oikeuslähteet laajassa mielessä käsittävät ns. juridiset perusteet ja niiden lisäksi arvot ja arvostukset sekä teleologisen argumentin (s. 219). Teleologinen argumentti lähtee siitä, että oikeus on aina päämäärähakuista ja eri tulkintavaihtoehdoilla on käytännössä erilaiset seuraukset. Näistä seurauksista valitaan tärkeimmät ja tulkinnassa päädytään siihen ratkaisuun, joka toteuttaa tärkeimmistä seurauksista syntyviä tavoitteita (s. 239–241). Jokelan, Kartion sekä Ojaseen kannanotto vaikuttaisi olevan lähinnä tämänlainen teleologinen argumentti, jossa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden hämärtyminen olisi ei-toivottu seuraus. Argumentti on kuitenkin kovin niukasti perusteltu.

Hoffrén yhtyy edellä mainittujen kirjoittajien kantaan ja täsmentää ilmausta. Hänen mukaansa MK 2:22.2:n ”ilmaus viittaa tosiasialliseen tietoon, jota koskevaa näyttövaatimusta on kuitenkin kevennetty. Koska yleensä ei ole mahdollista esittää nimenomaista näyttöä siitä, mitä yksittäinen henkilö on tai ei ole tiennyt, tapauksen olosuhteiden perusteella on pääteltävä, millaisista seikoista ostajan voidaan olettaa olleen selvillä.”⁶² Hoffrén perustelee kantaansa myös kauppalain *myyjän* tietoisuutta vastaavan säännöksen esitöiden perusteella. Esitöiden mukaan ”vaatimus siitä, että kysymyksessä tulee olla seikka, josta myyjän täytyy olettaa olleen selvillä, merkitsee, että tässä yhteydessä periaatteessa edellytetään myyjän todellakin olleen tietoinen asianomaisesta seikasta. Lakitekstin sanamuodon tarkoituksena on kuitenkin keventää näyttövaatimusta myyjän tietoisuuden suhteen.”⁶³

Hoffrén kiinnittää huomiota myös asuntokauppalain ostajan tietoa ja tarkastusvelvollisuutta koskevan AsKL 6:12.1:n sanamuotoon, jossa tehdään selvä ero ”täytyy olettaa tienneen” – ilmauksen ja selonottovelvollisuuden asettamisen välille. Hoffrénin mukaan ilmaukseen ei voi liittyä selonottovelvollisuutta ja hänen perustelunsa kiinnittyvät säännöksen sanamuodon mukaiseen tulkintaan ja siihen mitä ”täytyy olettaa tienneen” –ilmauksella yleisesti tarkoitetaan lainsäädännössä:

”AsKL 6:12:n 1 momentin mukaan ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppa tehtäessä. 2 momentissa asetetaan puolestaan selonottovelvollisuus: ostaja ei saa vedota myöskään seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Lainkohdassa ilmaus ”täytyy olettaa tienneen” pitää siis selvästi sisällään vain tosiasiallisen tiedon, ja selonotto- eli tarkastusvelvollisuudesta säädetään vasta 2 momentissa. Myös lainkohdan esitöissä käytetyt sanonnat viittaavat siihen, että ilmauksella tarkoitetaan nimenomaan tosiasiallista tietoa.”⁶⁴

Toisaalta selonottovelvollisuuden osalta näyttäisi olevan oikeuskirjallisuudessa vastakkaisiakin näkemyksiä, tai ainakin jonkinlaista epäselvyyttä säännöksen suhteesta selonottovelvollisuuteen. Esimerkiksi Tepora käyttää käsitettä ”ostajan selonottovelvollisuus” käsitellessään MK 2:22.2:n sisältöä. Teporan mukaan ostajan selonottovelvollisuus käsittää kiinteistön laatuseikkojen ohella kiinteistönomistajia *yleisesti koskevat vallintarajoitukset*.⁶⁵

⁶² Hoffrén 2013, s. 170. Ks. myös erityisesti sivut 131–132.

⁶³ Ks. edellinen viite ja HE 93/1986 vp, s. 64.

⁶⁴ Ks. Hoffrén 2013, s. 132.

⁶⁵ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 87–88.

Lisäksi Kasso käyttää MK 2:22.2:n säännöksestä käsitettä ostajan selonottovelvollisuus – hän kuitenkin näyttäisi liittävän selonottovelvollisuuden vain kiinteistön laadullisiin ominaisuuksiin.⁶⁶

Oikeustilan epäselvyyttä niin ikään korostaa maakaarta valmistelevan toimikunnan mietinnössä säännökseen liittyvä maininta, jonka mukaan *ostajalla ei ole velvollisuutta selvittää kiinteistön vallintaa koskevia rajoituksia tai siihen kohdistuvia oikeuksia*.⁶⁷

Sellaisenaan maininta tarkoittaisi lähes yksiselitteisesti sitä, ettei ostajalla olisi selonottovelvollisuutta vallintavirheistä tai oikeudellisista virheistä. Maininta ei kuitenkaan päätenyt maakaaren hallituksen esitykseen eikä lopulliseen lakiin, minkä vuoksi vaikuttaisi siltä, ettei lainsäätäjät ole halunnut rajata jonkinasteisen ostajan selonottovelvollisuuden mahdollisuutta pois.

Oikeuskäytäntöä *täytyy olettaa tienneen* –säännöksen tulkinnasta on varsin vähän, mutta ratkaisussa KKO 2015:72 korkein oikeus pohti maakaaren 2:22.2 säännöksen merkitystä kyseisessä tapauksessa. Tapauksessa ”myyjä oli ilmoittanut ostajille, että kaupan kohde sijaitsi alueella, jolle oli hyväksytty kaavarunko, ja että kiinteistö oli siinä asuinkäyttöön tarkoitettua aluetta. Myyjä ei ollut kertonut, että osa kiinteistöstä oli kaavarungossa osoitettu uimaranta- ja venevalkama-alueeksi.”⁶⁸ Vallintarajoitus koski siis suurempaa aluetta kiinteistöstä kuin mitä myyjä oli kertonut. Korkein oikeus perustelee ratkaisun kohdissa 23–24 seuraavanlaisesti:

Sopimuksenmukaisen selonottovelvollisuuden merkitys

Maakaaren 2 luvun 22 §:n 2 momentin mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Kauppakirjan mukaan ostajat ovat tietoisia siitä, että alueelle on suunnitteilla asemakaava, ja he ovat olleet yhteydessä kaupungin asemakaavaosastoon asemakaavasunnitelmista. Korkein oikeus toteaa, etteivät nämä riidattomat seikat sen enempää kuin ostajien tietoisuus kaupungin mahdollisesta halusta lunastaa pieni alue tontin itäosasta ja tutustuminen arkkitehdin suunnitelmaluonnoksiin vielä osoita, että ostajat olisivat tulleet tietoisiksi tai että heidän olisi täytynyt olla tietoisia kaavarungon sisällöstä myös virkistysaluevarausten osalta. Koska

⁶⁶ Ks. Kasso 2014, s. 260–264.

⁶⁷ Maakaarityöryhmän mietintö 1993, s. 199 sekä 344. Jokela, Kartio ja Ojanen olivat mukana maakaarityöryhmässä, ks. heidän teoksensa esipuhe.

⁶⁸ KKO 2015:72 tiivistelmä.

ostajien myyntiesitteestä ja muulla tavoin saama tieto kaavarungon sisällöstä on ollut harhaanjohtava ja koska ostajia ei ollut kehotettu ottamaan selkoa erityisesti sanotuista aluevarauksista tai kaavarungosta, ei selonottoon ole ollut myöskään tarvetta. Tässä tilanteessa ostajien ei voida katsoa laiminlyöneen kaupanteossa sovittua selonottovelvollisuuttaan.

Korkein oikeus käyttää perusteluissaan käsitettä *sopimuksenmukainen* (ja kaupanteossa sovittu) *selonottovelvollisuus* soveltaessaan maakaaren täytyy olettaa tienneen –säännöstä. Ratkaisussa ostajien sopimuksenmukainen selonottovelvollisuus lienee syntynyt kauppakirjan mukaisella ostajien vakuutuksella, jonka mukaan ”ostajat ovat tietoisia siitä, että alueelle on suunnitteilla asemakaava, ja he ovat olleet yhteydessä kaupungin asemakaavaosastoon asemakaavaosuunnitelmista.” Ostajien sopimuksenmukainen selonottovelvollisuus täyttyy vakuutuksen perusteella silloin, kun ostajat ovat ainoastaan yhteydessä kaupungin asemakaavaosastoon asemakaavaosuunnitelmista. Koska ostajien selonottovelvollisuus ulottui vain tietoihin kyseisiin tietoihin, ostajilla ei ole ollut tarvetta ottaa selvää riidan kohteena olevasta kaavarungosta.⁶⁹

Keskeistä ratkaisun tulkinnan ja tutkielman tarkoituksen kannalta on arvioida, mitä korkein oikeus tarkoittaa sopimuksenmukaisella selonottovelvollisuudella ja mikä käsitteen suhde on MK 2:22.2 säännöksen kanssa. Tältä osin voidaan hahmottaa kaksi erilaista tulkintavaihtoehtoa. Järkevimmältä tulkintavaihtoehdolta vaikuttaa, että korkein oikeus mieltää kyseessä olevan MK 2:9.2:n mukainen tilanne, jossa *myyjä ja ostaja poikkeavat heille lain mukaan kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista*. Osapuolet sopivat kaupanteossa, että ostaja ottaa selvää tietyistä asioista, jotka eivät normaalisti kuuluisi ostajan selvittäväksi. Katsoisin, että tämän tulkintalinjan mukaan korkeimman oikeuden ratkaisu tulisi ymmärtää niin, että MK 2:22.2 säännöksen perusteella *ostajan täytyy olettaa tienneen tiedoista, jotka kuuluivat hänelle kaupanteossa sovittu selonottovelvollisuuden piiriin*. Korkein oikeus ei siten perusteluissaan arvioi sisältykö MK 2:22.2 säännökseen ostajan selonottovelvollisuutta, vaan selonottovelvollisuus on syntynyt ostajan ja myyjän välisellä sopimuksella.⁷⁰

⁶⁹ Kun korkein oikeus soveltaa ratkaisussaan MK 2:22.2 säännöstä, se käyttää säännöksestä muotoa ”olisivat tulleet tietoisiksi tai heidän olisi täytynyt olla tietoisia”. Sanamuoto muistuttaa perustellun vilpittömän mielen vaatimuksen sanamuotoa ”tiesi tai olisi pitänyt tietää”. On kuitenkin mahdollista, että korkein oikeus on sanamuodolla hakenut vain helpommin omaksuttavaa muotoa säännökselle.

⁷⁰ Katso Niemi 2016, s. 297–298, jossa Niemi suhteuttaa sopimusvapauden rajoitusta MK 2:22.2: Kertomalla ostajalle yksilöidysti kaupan kohteen tietyistä puutteellisuudesta myyjä saavuttaa lähtökohtaisesti saman tuloksen kuin tekemällä vastuunvarausehdon. Ks. myös Tepora 2007, s. 394 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 68: Sopimus on maakaaren yhteydessä käsitettävä laajasti, ja sopimus tarkoittaa siten kaupanvahvistajan vahvistaman kauppakirjan lisäksi myös kauppakirjaa täydentäviä muita sopimuksia. Sopimusta tulkitaan yleisten

Toisaalta voidaan kysyä, mikä merkitys on sillä seikalla, että korkein oikeus ei perusteluissaan kuitenkaan todennut soveltavansa MK 2:9.2:n säännöstä eikä perusteluista suoraan käy ilmi, että kauppakirjan maininnalla olisi poikettu ostajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista. Vaihtoehtoisesti korkeimman oikeuden ratkaisua voitaisiinkin tulkita siten, että KKO sisällyttää MK 2:22.2 säännökseen sellaisen sopimuksenmukaisen selonottovelvollisuuden, joka syntyisi jokaisen kiinteistön kaupan yhteydessä. Tältä osin käsitteellä sopimuksenmukaisuus viitattaisiin kiinteistön kauppaan yleisemmin sopimuksetekotilaisuutena. Tämänlainen tulkintavaihtoehto vaikuttaa kuitenkin liian laivealta ja tekisi tyhjäksi ”sopimuksenmukaisuuden” mainitsemisen korkeimman oikeuden perusteluissa: jos korkein oikeus olisi perusteluissaan nimenomaisesti tarkoittanut, että MK 2:22.2 säännökseen sisältyy ostajan selonottovelvollisuus, olisi käsitteenä todennäköisesti ollut esimerkiksi ”lainmukainen selonottovelvollisuus” tai pelkkä ”selonottovelvollisuus”.

Jos tulkintavaihtoehtoista valitaan ensimmäinen, vaikuttaisi siltä, että MK 2:22.2 säännöksen merkitys ratkaisussa on ollut vähäinen eikä ratkaisusta saada tukea sille, että säännökseen voisi sisältyä jonkinasteinen ostajan selonottovelvollisuus. Oikeastaan korkeimman oikeuden ratkaisu näyttäisi vahvistavan päinvastaista käsitystä. Koska tapauksen tausta-ajatuksena näyttäisi vaikuttavan MK 2:9.2:n säännös siitä, että ostaja ja myyjä voivat poiketa heille lain mukaan kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista, olisi siis vallintarajoitusten osalta selonottovelvollisuuden sopiminen ostajalle poikkeamista maakaaren mukaisista ostajan velvoitteista. MK 2:22.2 säännöksen merkitys tullee ratkaisussa ilmi siten, että jos kaupan osapuolet sopivat ostajan selvittävän jonkin seikan, ostajan myös oletetaan tämän seikka selvittävän.

2.3.3 Myyjän tarkastuskehotus

Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2015:72 perusteluista ja sopimuksenmukaisesta selonottovelvollisuudesta voidaan kuitenkin tehdä lisäpäätelmiä myyjän ja ostajan välisen oikeussuhteen osalta. Vaikuttaisi siltä, että myyjän kehotuksella selonottoon voisi olla jonkinlaista merkitystä virhearvioinnin osalta. Korkeimman oikeuden mukaan, koska ostajien saama tieto kaavarungon sisällöstä on ollut harhaanjohtava ja koska ostajia ei ollut kehotettu ottamaan selkoa erityisesti sanotuista aluevarauksista tai kaavarungosta, ei ostajilla ole ollut

sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti, jolloin merkitystä voi olla kauppaehtojen lisäksi muillakin seikoilla.

tarvetta selonottoon. Perusteluja voitaisiin tulkita käänteisesti siten, että *ostajalle voi syntyä selonottovelvollisuus vallintarajoituksista, jos häntä on kehotettu ottamaan selkoa joistakin erityisesti sanotuista seikoista.*

Katsoisin kuitenkin, ettei korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella voida tehdä päätelmiä tämänlaisen myyjän tarkastuskehotuksen olemassaolosta. Maakaareissa ei ole myyjän tarkastuskehotukseen liittyvää sääntelyä.⁷¹ Tilanteen arvioinnissa on maakaaren 2:9.2:n säännöksellä erityisesti merkitystä. Kuten aiemmin on todettu, säännöksen perusteella ostaja ja myyjä voivat sopimuksella poiketa heille kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Kuitenkin säännöksen mukaan ostajan MK 2:17–34:n ”mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.” Koska selonottovelvollisuus vallintarajoituksista kuuluu lähtökohtaisesti myyjälle, on selonottovelvollisuuden siirtämisestä ostajalle ja selonottovelvollisuuden kohteesta *sovittava* riittävällä tavalla *yksilöidysti*, jotta ostajalle syntyisi pätevällä tavalla selonottovelvollisuus kyseisistä tiedoista.⁷²

Pelkästään myyjän *yksipuolinen tarkastuskehotus* ei siten täytä MK 2:9.2:n vaatimusta siitä tavasta, jolla ostajan oikeuksista voidaan poiketa jo sen vuoksi, ettei tällaisessa tilanteessa ole kyse sopimuksesta. Siten esimerkiksi myyjän vapaamuotoinen selonottokehotus, jota ei ole otettu ehtona kauppakirjaan, ei täytä niitä vaatimuksia, joiden perusteella ostajalle syntyisi selonottovelvollisuus kehotuksen kohteena olevista tiedoista. Toisaalta, jos kauppakirjaan otetaan *myyjän kehotuksen muodossa oleva ehto*, jonka mukaan esimerkiksi ”myyjä on kehottanut ostajaa ottamaan selvää kaavarungon sisällöstä”, tilannetta voidaan arvioida toisin, kunhan selonottokehotus on riittävällä tavalla yksilöity. Kysymys on kuitenkin tällöin

⁷¹ Ks. Heikkinen 2018, s. 189. Tarkastuskehotuksesta on säädetty irtaimen osalta kauppalain 20.2 §:ssä, jonka mukaan, ”jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut tavarain tai ilman hyväksyttävää syytä laiminlyönyt noudattaa myyjän kehotusta tarkastaa se, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt tarkastuksessa havaita, ellei myyjä ole menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti.” Ks. säännöksen sisällöstä laajemmin Wilhelmsson – Sévon – Koskelo 2006, s. 110.

⁷² Ks. Heikkinen 2018, s. 191–192, jossa pohditaan ratkaisun perusteluja samasta kohtaa. Heikkisen mukaan perusteluja voitaisiin tulkita siten, että myyjien yksilöidyllä kehotuksella olisi merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta arvioitaessa. Myyjän tarkastuskehotuksesta ja siihen liittyvästä ongelmanasettelusta maakaareissa enemmän, ks. 189 alkaen.

sopimusehdosta eikä niinkään myyjän kehotuksesta, koska molemmat kaupan osapuolet ovat tällaisen ehdon sisältävän kauppakirjan allekirjoittaneet.⁷³

Vaikka myyjälle ei näyttäisi KKO 2015:72 perusteella syntyvän mahdollisuutta antaa oikeudellisesti pätevää tarkastuskehotusta kiinteistöä koskevasta seikasta, myyjällä näyttäisi olevan tarkastuskehotusta lähellä oleva mahdollisuus siirtää vastuuta kaupan kohdetta koskevista tiedoista ostajalle. Oikeuskirjallisuudessa on nimittäin esitetty, että mikäli myyjä on epävarma jonkin kaupan kohdetta koskevan merkityksellisen seikan suhteen, myyjän on kerrottava ostajalle tällaisesta epävarmuudesta, jotta hän *välttää virhevastuun*.⁷⁴ Tilanteessa ei kuitenkaan liene kyse selonottovelvollisuuden siirtämisestä ostajalle, vaan enemmänkin tavanomaisesta riskinjaosta: ostaja voi ottaa riskin ja ostaa kiinteistön epävarmoista tiedoista huolimatta. Toisaalta katsoisin, että on myyjän tehtävänä selvittää kyseiset epävarmat tiedot, jos ostaja näin vaatii.

2.4 Vaatimus huolellisesta ostajasta

Jaksoissa 2.1–2.3 on tuotu esille, miten vahvasti maakaaressa riski vallintavirheistä sekä oikeudellisista virheistä on jaettu myyjälle sekä miten näistä virheistä on pääsääntönä myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus. Oikeuskirjallisuuden sekä oikeuskäytännön perusteella näyttäisi siltä, ettei maakaaren 2:22.2:n täytyy olettaa tienneen –säännös aiheuta ostajalle selonottovelvollisuutta näistä virheistä. Esimerkiksi Hoffrénin mukaan säännös viittaa tosiasialliseen tietoon, jota koskevaa näyttövaatimusta on kevennetty.⁷⁵

Katsoisin kuitenkin, että Hoffrénin kannasta poiketen MK 2:22.2 säännös tarkoittaa ostajan tosiallisen tiedon lisäksi tosiasiallista tietämistä *suurempaa tiedon kynnystä* ostajalle. Ne tiedot, jotka ostajan oletetaan tietävän MK 2:22.2:n perusteella, jäävät ostajalla olevan tosiasiallisen tiedon ja ostajan selonottovelvollisuuden välimaastoon, ja näitä tietoja voitaisiin kuvata esimerkiksi *ostajan huolellisuusvelvoitteen* alaisiksi tiedoiksi.

⁷³ Vrt. esim. tilanteita, jossa kauppakirjassa todetaan, että myyjä on kehottanut ostajaa ottamaan selvää tietystä seikasta, tai tilannetta, jossa myyjä lähettää ostajalle vastaavan kehotuksen sähköpostilla, johon ostaja ei reagoi millään tapaa.

⁷⁴ Ks. Kyllästinen 2010, s. 237 ja s. 250 sekä Niemi 2016, s. 398. Ks. Myös Kyllästinen 2010, s. 312, jossa Kyllästinen tuo esille, miten tällaiset epävarmat tiedot olisi hyvä tuoda osaksi kauppakirjaa, jolloin ongelmat ja riidat vähenevät.

⁷⁵ Ks. Hoffrén 2013, s. 170 ja tämän tutkielman jakso 2.3.2.

Esimerkiksi Hoffrén on itse todennut, että ”Selvää on, ettei ostaja voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan, josta hän kuntotarkastusraporttiin tutustumalla on saanut tiedon (MK 2:22.2 ja AsKL 6:12.1). Ostaja ei voine myöskään vedota edukseen siihen, ettei hän ole tutustunut hänelle luovutettuun kuntotarkastusraporttiin eikä ole siksi ole tiennyt siinä mainituista seikoista.”⁷⁶ Maininnan perusteella näyttäisi siltä, että ostajan on perehdyttävä myyjän antamiin tietoihin: jos ostajan olisi Hoffrénin esittämällä tavalla tutustuttava esimerkiksi myyjän toimittamaan kuntotarkastusraporttiin, nähdäkseni tämä tarkoittaa MK 2:22.2:n tulkinnan kannalta sitä, että säännös viittaisi tosiasiallista tietämistä suurempaan tietomäärään.⁷⁷

Myös ratkaisussa Vaasan HO 2.3.2016 S 15/571 on kiinnitetty huomiota asunnon ostajien huolellisuuteen ja siihen, mitä heidän täytyi olettaa tienneen asuntokauppaa tehtäessä. Ratkaisussa oli kyse AsKL 6:20 mukaisesta taloudellisesta virheestä ja siitä, oliko myyjä jättänyt antamatta ostajille tietoa tulevasta kattosaneerauksesta ja oliko ostajilla oikeutta saada myyjältä hinnanalennusta.⁷⁸ Hovioikeus totesi ostajien (B:t) velvollisuuksista muun muassa seuraavaa:

”Ottaen huomioon B:ille kattosaneerauksesta ennen kauppaa kerrotun, heillä on normaalin huolellisen ostajan mittapuun mukaan tarkastellen ollut myös itsellään velvollisuus ottaa tarkemmin selvää kattosaneerauksesta ja sen kustannuksista, mikäli he ovat olleet epätietoisia asiasta. B:iden olisi tullut tutustua heille annettuun huoneistoesitteeseen ja esimerkiksi pyytää isännöitsijältä lisätietoja siinä mainitusta vesikaton uusimisesta. B:iden on heille tiedotetun perusteella katsottava kauppakirjan allekirjoittaessaan olleen tietoisia tai heidän olisi ainakin pitänyt olla tietoisia tulevasta kattosaneerauksesta - -”.

⁷⁶ Hoffrén 2013, s. 177–178. Ks. myös Hoffrén 2007, s. 19–20, jossa hän esittää, että ”ostajan voidaan olettaa tutustuvan asunnon myynnin kannalta keskeisiin esillä oleviin asiakirjoihin.” Tätä arvioidessaan Hoffrén kiinnittää ostajan ”huolimattomuuteen”. Ks. lisäksi AsKL 6:19, joka koskee ostajan asemaa kummankin osapuolen oltua huolimaton. Ostajan huolimattomuus koskee asunnon tarkastukseen liittyvää laiminlyöntiä. Maakaarissa ei ole vastaavaa säännöstä.

⁷⁷ Vaikka kuntotarkastusraportin tiedot tavallisesti koskevat kiinteistön laadullisia tietoja, nähdäkseni samoin on arvioitava kiinteistön vallintaa tai omistusta koskevia asiakirjoja, jotka myyjä on toimittanut ostajalle.

⁷⁸ Taloudellinen virhe koskee vain asunnonkauppaa ja siitä säädetään AsKL 6:20:ssa. Esim. Hoffrénin mukaan ”taloudellinen virhe on sidoksissa asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyviin taloudellisiin velvoitteisiin ja vastuisiin. Myyjä voi joutua vastuuseen siksi, että hän on antanut näistä ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon tai laiminlyönyt tiedon antamisen”, ks. Hoffrén 2013, s. 161. Kuten kiinteistön vallintavirheet ja oikeudelliset virheet, myös asunnon taloudelliset virheet ovat luonteeltaan abstrakteja: niitä ei voi havaita asunnon tarkastuksessa.

Katsoisin siten, että ostajan on toimittava siinä määrin huolellisesti, että hän perehtyy myyjän antamiin tietoihin. Jos myyjä täyttää tiedonantovelvollisuutensa antamalla ostajalle myyjällä olevat tiedot kiinteistöön liittyvistä viranomaisen päätöksistä ja sivullisten oikeuksista asiakirjalla, ostajan täytyy olettaa tietävän näistä tiedoista. Huomionarvoista lisäksi on, ettei maakaaren virhesäännöksissä ole määritelty, millä tavalla myyjän on täytettävä tiedonantovelvollisuutensa: maakaaren sanamuoto ei siten sulje pois mahdollisuutta siitä, että myyjä antaa kiinteistöä koskevat tiedot kirjallisesti. Ostajan olisi siten tutustuttava myyjän kirjallisesti toimittamiin tietoihin eikä hän voisi vedota virheeseen sillä perusteella, ettei hän tosiasiallisesti ollut tietoinen kyseisistä tiedoista. Toisenlainen tulkinta olisi omiaan kannustamaan ostajan huolimattomuuteen ja siirtäisi tarpeettomasti riskiä myyjälle.

Oikeuskirjallisuudessa on puollettu kantaa siitä, että kiinteistön myyjän täytyy selvittää ostajalle sivullisen oikeuden sekä vallinnanrajoituksen *olemassaolon lisäksi* myös näiden *keskeiset sisällöt*. Ostajalla ei ole velvollisuutta tarkistaa näiden oikeuksien tai vallinnanrajoitusten sisältöön liittyviä tietoja tilanteessa, jossa myyjä on antanut ainoastaan tiedon oikeuden olemassaolosta.⁷⁹ Niemi kuitenkin näyttäisi jakavan riskiä myyjältä ostajalle. Hänen mukaansa huolellinen ostaja vaatisi täydentävät tiedot sivullisen oikeudesta heti saatuaan tiedon kyseisestä oikeudesta: täytyisikö ostajan *vaatia* tarkemmat tiedot sivullisen oikeuden sisällöstä vai onko myyjällä velvollisuus oma-aloitteisesti antaa ne tiedoksi? Mielenkiintoista on myös, että Niemen kanta on muuttunut. Vielä teoksen aikaisemmassa painoksessa Niemen mukaan voitaisiin argumentoida, että myyjä voisi siirtää selonottovastuun oikeuden sisällöstä ostajalle vain *ilmoittamalla* oikeuden olemassaolosta.⁸⁰

Huolellisen ostajan tunnuspiirteitä on täydennetty tuoreessa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2020:26, jossa oli kyse asuntokauppalaian mukaisesta asunnon kaupasta ja välityслиikkeen vastuusta antamistaan tiedoista:

Ostajat olivat ostaneet juuri putkiremontoidusta rakennuksesta asunnon. Ostajat vaativat myyjän käyttämältä välityслиikkeeltä vahingonkorvausta, koska se oli laiminlyönyt velvollisuutensa antaa ostajille tiedon putkiremontista johtuvasta

⁷⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 152 ja 165 ja Niemi 2016, s. 477 ja 507.

⁸⁰ Niemi 2016, s. 507 vrt. Niemi 2002, s. 357. Toisaalta suuria johtopäätöksiä lauseen merkityksestä MK 2:22.2 §:n tulkintaan ei kuitenkaan kannattane tehdä, koska Niemen kanta ostajan huolellisuudesta saattaa perustua ostajan omaan intressiin suojautua sivullisten väitteitä kohtaan. Vrt. Niemi 2016, s. 492. Ks. myös Heikkinen 2018, s. 26.

maksuosuudesta. Ostajat eivät olleet ymmärtäneet, että heidän maksettavakseen tulisi muuta kuin esitteessä ja kauppakirjassa ilmoitettu velaton kauppahinta.

Korkein oikeus katsoi, että myytäviin osakkeisiin liittyviä taloudellisia vastuita ei ollut asianmukaisesti ilmoitettu myyntiesitteessä. Välittäjä oli kuitenkin ennen kaupantekoa antanut muulla tavalla riittävät tiedot yhtiön lainasta ja sen myöhemmin päätettävästä jyvittämisestä samoin kuin arvion kyseiseen asuntoon kohdistuvasta maksuosuudesta. Ostajien vahingonkorvausvaatimus hylättiin. (Ään.)

Korkeimmassa oikeudessa on ollut kyse välityslain mukaisesta tilanteesta, jossa ostajat ovat vaatineet välityslain 14 §:n mukaan välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut. Välityslain 9 §:n mukaan välitysliikkeellä on oma tiedonantovelvollisuutensa ostajalle: ”Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.” Lisäksi välitysliikkeellä on välityslain 11 §:n perusteella monin tavoin myyjää laajemmat selonottovelvollisuudet.⁸¹

Ostajat vaativat vahingonkorvausta, koska heille ei ollut ennen kauppaa kerrottu, että asunto-osakkeisiin kohdistui velattoman kauppahinnan lisäksi edellä osuus yhtiön putkiremonttia varten ottamasta lainasta. Korkein oikeus kuitenkin hylkäsi ostajien vahingonkorvausvaatimuksen, ja yhtenä perusteena vaatimuksen hylkäämiselle oli, että ”sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaan on lähtökohtaisesti ostajien omalla vastuulla selvittää heille mahdollisesti epäselväksi jääneiden käsitteiden ja seikkojen sisältöä ja merkitystä esimerkiksi esittämällä kysymyksiä myyjälle tai tätä edustavalle välittäjälle.”⁸²

Mielenkiintoisen korkeimman oikeuden perusteluista tekee, että tavallisesti sopimusoikeuden yleisiä periaatteita sovelletaan sopimukseen, jota koskevaa erityissääntelyä ei ole tai kun erityissääntely on puutteellista.⁸³ Kuten maakaassa, myös asuntokauppalaisissa säädetään myyjän ja ostajan velvollisuuksista, joten erityissääntelyä tapaukseen liittyen näyttäisi olevan olemassa. Huomionarvoista kuitenkin on, että KKO sovelsi tapauksessa nimenomaan

⁸¹ Ks. esim. Niemi 2016, s. 404.

⁸² Ks. KKO 2020:26, kohta 25. Ks. myös Niemi 2016, s. 398. Jos jostakin seikasta tai oikeudesta ja sen keskeisestä sisällöstä on kerrottu ostajalle, on ostajan tiedusteltava myyjältä tai sivulliselta tarkemmista yksityiskohdista, mikäli hän haluaa niistä tietoja.

⁸³ Ks. Saarnilehto – Annola: 1. johdanto->erilaisia sopimuksia->sopimustyyppit->huomattavaa

välityslakia, jossa taas ei ole säännöksiä ostajien selonottovelvollisuuksista, mikä saattaisi perustella ratkaisua tukeutua sopimusoikeuden yleisiin periaatteisiin.

Sekä maakaaren että asuntokauppalain mukaan myyjä vastaa myös kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista (MK 2:20.1 ja AsKL 6:27.1). Olisiko korkein oikeus tukeutunut sopimusoikeuden yleisiin periaatteisiin, jos ostajat olisivatkin kohdistaneet vaatimuksena välityслиikkeen sijaan asunnon myyjään? Sellainen ratkaisu, jossa ostajien velvollisuudet olisivat erilaiset välityслиikkeen ollessa mukana kaupanteossa, olisi ongelmallinen. Jos sopimusoikeuden yleiset periaatteet tulisivat sovellettavaksi *vain* välityslain mukaisissa tilanteissa, tarkoittaisi tämä sitä, että ostajan kohdistuessa vaatimuksensa myyjää kohtaan saisi ostaja tällöin parempaa suojaa kuin hänen kohdistuessa vaatimuksensa välityслиikettä kohtaan: sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaan ostajalla olisi velvollisuus selvittää hänelle epäselvien seikkojen sisältö, mutta asuntokauppalain tai maakaaren mukaan samojen tietojen selvittäminen näyttäisi jäävän myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden piiriin.

Edellä mainitun perusteella katsoisin, että sopimusoikeuden yleisien periaatteiden tulisi täydentää myös maakaarella sekä asuntokauppalaissa asetettuja myyjän ja ostajan velvollisuuksia eikä niillä olisi merkitystä vain välityslain mukaisissa tilanteissa. Korkeimman oikeuden ratkaisussa voidaan nähdä olevan kyse riskinjaosta myyjän ja ostajan välillä. Ostajilla on velvollisuus selvittää heille epäselviksi jääneitä seikkoja ja ratkaisu korostaa, että myös ostajan on annettava oma panoksensa kaupanteossa merkityksellisten seikkojen selvittämiseksi. Asunnon ja kiinteistön ostaminen on usein kaupan osapuolille merkittävä tapahtuma, jossa on perusteltua vaatia molemmilta osapuolilta asianmukaista huolellisuutta.⁸⁴

⁸⁴ Ks. jakso 2.3., jossa perustellaan asuntokauppalain sekä maakaaren säännöksiä yhdenmukaisuutta. Ks. myös Helsingin HO 22.9.2020/1250, jossa oli kyse kiinteistönkauppaa koskevassa välityслиikkeen suorituksen virheellisyydestä. Ratkaisussa oli viitattu KKO 2020:26 ratkaisun edellä mainittuun kohtaan, mikä osaltaan osoittaa ratkaisun merkityksen myös kiinteistönkaupassa.

3 Kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuus ja virhevastuu

3.1 Ulkomaalaisten kiinteistönhankinnat ja kansallinen turvallisuus

Kuten olen johdannossa tuonut esille, Suomessa tuli vuoden 2020 alusta voimaan Suomen kansalliseen turvallisuuteen liittyvä lakikokonaisuus, jossa ulkomaalaisten kiinteistönhankintaa rajoitetaan Suomessa. Johdannossa tekemäni rajauksen perusteella tarkoituksenani ei ole ryhtyä arvioimaan lakikokonaisuuden taustaa, tarvetta ja toteutusta.

Tässä jaksossa käsiteltävät asiat ovat jatkumoa 2 luvussa käsitellyille myyjän ja ostajan välisen sopimussuhteeseen liittyville asioille. Pyrkimykseni on keskittyä pohtimaan lakikokonaisuuden suhdetta maakaaren järjestelmässä omaksuttuun virhesääntelyyn sekä siihen liittyvään riskinjakoon myyjän ja ostajan välillä. Erityisesti tarkoituksenani on pohtia, voiko lakikokonaisuudella olla myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen sellaisia vaikutuksia, joista voisi aiheutua virheperusteita kiinteistön kaupassa ja mitä lakikokonaisuuden säännökset tarkoittavat selonottovelvollisuuden jakautumisen osalta.

Jotta voin arvioida lakikokonaisuuden suhdetta maakaaren virhejärjestelmään, on tähän tavoitteeseen pääsemiseksi eriteltävä kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuuden toimintaperiaatteita. Tiivistetysti voidaan todeta, että lakikokonaisuus koostuu kolmesta erilaisesta työkalusta, joilla haitalliseen ulkomaalaiseen kiinteistönomistukseen voidaan viranomaisen toimesta puuttua: tietyt kiinteistönhankinnat ovat *luvanvaraisia*, valtiolle on annettu *etuosto-oikeus* tiettyihin luovutuksiin sekä viimesijaisena keinona valtion *lunastusmahdollisuuksia* on laajennettu aikaisemmasta.

Lakikokonaisuuteen liittyvät lait ovat: *laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi*, *laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta* sekä *laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla*. On lisäksi huomionarvoista, että vaikka lakikokonaisuuden tavoitteena on ensisijaisesti puuttua ulkomaalaisten kiinteistönomistukseen, vain laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta rajaa Suomen kansalaiset lain soveltamisalan ulkopuolelle. Siten myös Suomen kansalaisten välisissä kiinteistönluovutuksissa voi tulla arvioitavaksi valtion etuosto-oikeus ja valtiolla on mahdollista lunastaa myös suomalaisten kiinteistöjä kansallisen turvallisuuden lunastuslain perusteella.

Hallituksen esityksen mukaan lakikokonaisuuden ”tavoitteena on luoda keinoja puuttua sellaiseen kiinteistönomistukseen, joka vaarantaa Suomen kansallista turvallisuutta.”

”Tavoitteena on toisaalta myös se, että lainsäädäntö vaikuttaisi jo ennakkollisesti siten, ettei ehdotettuihin toimenpiteisiin tarvitsisi ryhtyä.” Lisäksi tavoitteena on kehittää lainsäädäntöä tavalla, jossa kansalliseen turvallisuuteen liittyvät tarpeet otettaisiin huomioon nykyistä paremmin alueidenkäytön suunnittelussa. On kuitenkin huomattava, että ehdotetun sääntelyn lähtökohtana on positiivinen suhtautuminen ulkomaalaisomistukseen ja ulkomaalaisiin investointeihin ja lakikokonaisuuden aiheuttamat toimenpiteet on toteutettava siten, että ne häiritsevät kiinteistönkauppaa mahdollisimman vähän.⁸⁵

Lakikokonaisuus muodostaa hierarkkisesti yhtenäisen keinovalikoiman viranomaiselle puuttua tilanteisiin, joissa kiinteistöä voitaisiin käyttää laittomaan toimintaan.

Lunastuslainsäädäntöä on kehitetty valtion viimesijaiseksi keinoksi puuttua tällaiseen toimintaan. Toisaalta valtion etuosto-oikeuden tavoitteena on antaa valtiolle lunastamista keveämpi keino puuttua haitalliseen ulkomaalaiseen omistukseen. Etuosto-oikeuden käyttäminenkin on tarkoitettu vasta sen jälkeen, jos ehdotettu lupamenettely ulkomaalaisten kiinteistönhankintaan ei tuota toivottua tulosta.⁸⁶ Huomionarvoista on myös, että valtiolla on etuosto-oikeus vain kiinteistön kaupoissa, mutta kiinteistönhankintojen luvanvaraisuus koskee kaikkia luovutussaantoja.

Seuraavaksi pyrin esittelemään tiiviisti lakikokonaisuuden säännöksiä tarpeellisin osin, jotta säännöksien sisällöstä syntyy riittävä kokonaiskuva ja virhevastuuta sekä selonottovelvollisuuden jakautumiseen liittyvä arviointi olisi mielekästä.

Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta

Lain 1 §:n mukaan lakia sovelletaan kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueelta, jos luovutuksensaajana on:

- 1) EU- tai ETA-valtion ulkopuolella kotipaikkaansa pitävä yhteisö tai luovutuksensaaja on muun kuin näiden valtioiden kansalainen.

⁸⁵ HE 253/2018 vp, s. 29–30 ja 42.

⁸⁶ HE 253/2018 vp, s. 29.

- 2) kotipaikkaansa EU- tai ETA-valtion alueella pitävä yhteisö, mutta 1-kohdassa tarkoitettulla on vähintään 1/10 osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta.

Kiinteistön hankinnalla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen lisäksi myös kiinteistön määräosan tai määräälan omistusoikeuden luovuttamista. Lakia ei sovelleta Ahvenanmaan maakunnan alueella.

Lain 2 §:ssä säädetään kiinteistönhankinnan luvanvaraisuudesta. Luvanhakuvelvollisuus koskee edellä 1 §:ssä määriteltyjä luonnollisia henkilöitä ja yhteisöjä heidän hankkiessaan kiinteistön Suomen valtion alueelta. Lupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kiinteistön luovuttaja on 2.2 §:n tarkoittamalla tavalla luovutuksensaajalle läheinen tai puoliset hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse lain mukaista lupaa.

Koska eräissä tilanteissa saattaa olla epäselvää, tuleeko kiinteistön hankintaa varten hankkia lupa, on tällaisten tapausten varalta lain 3 §:ssä säännökset siitä, että ”kiinteistön luovuttaja tai luovutuksensaaja voi pyytää puolustusministeriöltä ennakolta tiedon siitä, tarvitaanko hankintaan 2 §:ssä tarkoitettu lupa.” Luvanvaraisuuden selvittämiseen ennakolta ei sisälly luvan myöntämiseen liittyvää harkintaa, vaan ainoastaan selvitys siitä, tarvitaanko lupaa vai ei.⁸⁷

Luovutuksensaajan on lain 4 §:n mukaan haettava lupaa viimeistään ”kahden kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuksen vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt maakaaren 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.” Lupa on myös mahdollista hakea ennen kiinteistön luovutusta, mikä on myös lain esitöiden mukaan pääsääntöisenä tavoitteena.⁸⁸ Jos kiinteistön luovutuksensaaja laiminlyö luvanhakuvelvollisuutensa, puolustusministeriön on ilmoitettava siitä ostajalle sekä sen laiminlyönnin seuraamuksista.

Luvan myöntämisen edellytyksistä säädetään lain 5 §:ssä.⁸⁹ Lupa voidaan myöntää, jos kiinteistön hankinnan ei arvioida vaikeuttavan laissa säädettyjen intressien turvaamista. Jos

⁸⁷ HE 253/2018 vp, s. 56.

⁸⁸ HE 253/2018 vp, s. 56. Luvan hakemisesta ennakkoon on erotettava lain 3 §:ssä määritelty luovutuksen luvanvaraisuuden selvittäminen ennakkoon, jossa ei siis toteuteta luvan myöntämiseen liittyvää harkintaa.

⁸⁹ Ks. HE 253/2018 vp, s. 57:”Lupaharkinnan ytimessä olisi sen arviointi, voiko omistus muodostua uhkaksi laissa säädettyjen intressien turvaamiselle. Kyse olisi ennen muuta siitä, antaako kiinteistön omistus

luvan myöntämiselle ei ole 5 §:n mukaisia edellytyksiä ja lupaa ei siten kiinteistön hankinnalle myönnetä, on *luovutuksensaajan 6 §:n mukaan luovutettava kiinteistö vuoden kuluessa siitä, kun päätös luvan kieltämisestä on tullut voimaan*. Säännöksestä johtuen luovutuksensaaja voi joutua hankalaan tilanteeseen, jos hän ei saa kiinteistöä myytyä edelleen tai hän joutuu luopumaan siitä alihintaan. On myös mahdollista, että ostaja voisi purkaa kaupan myyjän kanssa. Viimekädessä kiinteistö myydään viranomaisen toimesta ulosottokaaren mukaisella tavalla. Koska 6 §:stä johtuen ostajan oikeusasema voi olla epävarma, on tämän vuoksi sääntelykokonaisuuden tavoitteena, että lupaa haettaisiin ennen kiinteistön luovutusta. Tällöin kiinteistön ostajan riski pienenee olennaisesti.⁹⁰

Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla

Lain 1 §:ssä säädetään valtion etuosto-oikeudesta ja sen käyttämisen aineellisista edellytyksistä. Valtion etuoikeus on voimassa kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen laissa määriteltyjen intressien valvomiseksi ja turvaamiseksi. Näitä seikkoja ovat maanpuolustus, rajavalvonta ja rajaturvallisuus sekä alueellinen koskemattomuus. Valtion etuosto-oikeus koskee myös määrääosaa ja kiinteistöstä luovutettua määrääalaa.⁹¹ Jos valtiolla katsotaan olevan etuosto-oikeus, *valtio tulee kaupantekohetkellä ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla (8 §)*.

Lain 1 §:ssä säädetään siis etuosto-oikeuden aineellisista edellytyksistä, ja lain 2 §:ssä säädetään etuosto-oikeuden alueellisesta puolesta. *Etuoosto-oikeus on siten voimassa vain laissa määritellyillä alueilla*, jotka muodostavat tietynlaisen suojavyöhykkeen strategisesti merkittävien alueiden suojaustarpeiden perusteella. Etuosto-oikeus kattaa kaupan kohteen kokonaisuudessaan, minkä vuoksi etuosto-oikeus on voimassa silloinkin, kun vain osa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä sijaitsee säännöksessä tarkoitettulla alueella.⁹²

mahdollisuuden käyttää kiinteistöä tavalla, jonka voidaan katsoa vaikuttavan laissa säädettyjen intressien turvaamiseen.”

⁹⁰ HE 253/2018 vp, s. 57.

⁹¹ HE 253/2018 vp, s. 51.

⁹² HE 253/2018 vp, s. 51–52. Lain esitöiden mukaan 1–2 pykälät ovat kiinteästi yhteydessä toisiinsa: ”2 §:ssä säädetty alueellinen rajausta toimisi eräänlaisena esikarsintana, jonka täyttyminen käynnistäisi 1 §:ssä tarkoitetun tapauskohtaisen harkinnan siitä, olisiko etuosto-oikeutta tarpeellista käyttää juuri kyseisen kiinteistön kaupan kohdalla.”

Vaikka valtion etuosto-oikeuden aineelliset sekä alueelliset edellytykset täyttyisivät, etuosto-oikeutta on kuitenkin tietyissä tilanteissa rajoitettu. Lain 3 §:n mukaan etuosto-oikeutta ei ole, jos ostaja on lain tarkoittamalla tavalla myyjän läheinen, ostajana on kunta tai seurakunta tai etuosto-oikeuden käyttäminen olisi ilmeisen kohtuutonta. Tämän lisäksi kiinteistönostajan ja myyjän oikeusasemaa on parannettu säätämällä 4 §:ssä kiinteistönomistajalle mahdollisuus hakea viranomaiselta etukäteen tieto siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeuttaan. Lain mukaan ”ennakkotieto sitoo valtiota siinä määrätyn ajan, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan ennakkotiedon antamisesta.”

Etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva päätös on 5 §:n mukaan tehtävä ja siitä on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kaupan vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Jos sekä päätöstä että ilmoitusta ei tehdä määräajassa, valtio menettää etuosto-oikeutensa kyseiseen kauppaan.⁹³ Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on ilmoituksen perusteella tehtävä tarpeelliset merkinnät. Säännöksessä määritelty kolmen kuukauden määräaika on myös kiinteässä yhteydessä lain 12 §:ssä todettuun etuostomenettelyyn vaikutuksesta lainhuudatusmenettelyyn. Lainhuuto voidaan myöntää vasta kyseisen määräajan jälkeen tai, jos etuoston käyttämistä koskeva asia on saanut lainvoiman tai jos toimivaltainen viranomainen on 4 §:n mukaisesti ennakkoon ilmoittanut, ettei valtio käytä etuosto-oikeuttaan.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi

Kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annettu lunastuslaki on valtion viimesijainen keino puuttua haitalliseen kiinteistönomistukseen Suomessa. Lain soveltamisala määritellään 1 §:ssä, jossa tuodaan monia eri kansallisen turvallisuuden käsitteen alle kuuluvia intressejä, joiden turvaamiseksi lakia sovelletaan.⁹⁴ Lakia sovelletaan esimerkiksi maanpuolustuksen, alueellisen koskemattomuuden, rajaturvallisuuden tai muun näihin rinnastettavissa olevan yhteiskunnallisen edun turvaamiseksi. Kansallisen turvallisuuden lunastuslaki on erityislaki suhteessa yleiseen lunastuslakiin, jota sovelletaan siltä osin kuin tässä laissa ei toisin säädetä.

⁹³ HE 253/2018 vp, s. 54

⁹⁴ Ks. HE 253/2018 vp, s. 45. Lain soveltamisalaan kuuluvat lunastusperusteet vastaavat pääosin kansallisen turvallisuuden käsitettä sellaisena määritelty hallituksen esityksessä perustuslain 10 §:n muuttamiseksi (HE 198/2017 vp)

Lain soveltamisalassa määriteltyjen intressien turvaamiset kuuluvat eri ministeriöiden toimialaan. Sen vuoksi 2 §:n mukaan asianomainen ministeriö voi myöntää viranomaiselle tai tietyissä tilanteissa yhteisölle luvan lunastaa kiinteää omaisuutta tai erityisen oikeuden, jos 1 §:ssä tarkoitettu yleinen tarve sitä vaatii. Esimerkiksi, kun lunastus tapahtuisi maanpuolustuksen turvaamiseksi, olisi puolustusministeriö toimivaltainen viranomainen.⁹⁵ Yleisen tarpeen vaatimusta osalta on hallituksen esityksessä todettu, että ”yleisen tarpeen käsillä olo olisi arvioitava tapauskohtaisesti ottaen huomioon asiaa koskeva aikaisempi käytäntö sekä olosuhteissa tapahtuneet muutokset. Yleinen tarve voisi tarkoittaa tässä joko turvattavan edun voimakkuutta tai erilaisten intressien punninnan lopputulemaa.”⁹⁶

Jotta voitaisiin varmistaa, ettei lunastusmenettelyn ollessa kesken kiinteistöä käytetä suojattavaa turvallisuusintressiä vaarantavalla tavalla, on lain 3 §:ssä säädetty *toimenpidekiellosta lunastuksen kohteena olevalla kiinteistöllä*. Säännöksen perusteella lunastuslupaa valmisteleva ministeriö voi enintään vuoden määräajaksi kieltää omaisuuden sellaisen käyttämisen, joka voisi vaarantaa lunastuksen tarkoituksen. Ministeriö voisi jatkaa toimenpidekieltoa vuoden kerrallaan, jos lunastuksen tarkoitus olisi edelleen vaarassa ilman kieltoa.⁹⁷ Lain 4 §:n mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus.⁹⁸

3.1.1 Voiko kokonaisuudesta aiheutua virheperusteita kiinteistössä?

Jaksossa 2.1. käytiin läpi vallintavirheiden sekä oikeudellisten virheiden piirteitä. Vallintavirheellä viitataan tavanomaisesti viranomaisten antamiin kaupan kohteeseen kohdistuviin päätöksiin tai niihin rinnastuviin määräyksiin, jotka rajoittavat kiinteistön omistajan vallintaoikeuksia eli omistajan oikeutta käyttää kiinteistöä tai määrätä siitä oikeudellisesti.⁹⁹ Oikeudellinen virhe syntyy, kun kiinteistöä rasittaa toisen oikeus, josta ostaja ei ole kauppaa tehtäessä tiennyt, minkä vuoksi ostaja ei voi oikeudellisesti määrätä

⁹⁵ HE 253/2018 vp, s. 48.

⁹⁶ HE 253/2018 vp, s. 47. Yhteisölle voitaisiin myöntää lunastuslupa käytännössä poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa olisi tarve esimerkiksi välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamiseksi. Hallituksen esityksessä ei tarkemmin eritellä mitä tämä tarkoittaa, mutta kuvittelisin, että lauseella viitataan esimerkiksi teleoperaattoreiden rakentaman infrastruktuurin suojelemiseen.

⁹⁷ HE 253/2018 vp, s. 50.

⁹⁸ HE 253/2018 vp, s. 50.

⁹⁹ Niemi 2016, s. 463.

kiinteistöstä kaupassa edellytetyllä tavalla.¹⁰⁰ Tässä jaksossa on tarkoituksena pohtia, voiko kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuudella olla kiinteistön vallintaan tai omistukseen sellaisia vaikutusta, joiden johdosta myyjälle syntyisi virhevastuu ostajalle.

Esimerkiksi tietyissä tilanteissa kansallisen turvallisuuden lunastuslaista voi muodostua virheperuste kiinteistönkaupassa. Maakaaren 18.1:n mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä (1 kohta) tai jos myyjä on jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta päätöksestä (3 kohta). Tämänlaisia *muuta* kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavia *viranomaisen päätöksiä* voidaan antaa lukuisien eri lakien nojalla. Esimerkiksi tämän virhesäännöksen alaan luetaan myös viranomaisen tai yksityisen *oikeus lunastaa* kaupan kohde tai sen osa.¹⁰¹

Siten, jos myyjä antaa virheellisiä, harhaanjohtavia tai puutteellisia tietoja kansallisen turvallisuuden lunastuslain perusteella kiinteistöön tai erityiseen oikeuteen kohdistuvasta lunastuksesta, kiinteistössä on vallintavirhe. Lisäksi vallintavirhe voi syntyä, jos myyjä laiminlyö velvollisuutensa kertoa kansallisen turvallisuuden lunastuslain 3 §:n mukaisesta väliaikaisesta toimenpidekiellosta kiinteistöllä. Jotta myyjälle voisi syntyä virhevastuu, olennaista on, että viranomaispäätös on ollut olemassa kaupantekohetkellä.¹⁰² Myyjä ei ole virhevastuussa viranomaisen päätöksistä, jotka ovat syntyneet kaupanteon jälkeen.¹⁰³

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että *kunnan* käyttäessä etuosto-oikeuttaan myyjä ei voi olla virhevastuussa ostajalle oikeudellisesta virheestä. Jos kunta käyttää etuosto-oikeuttaan, se tulee suoraan etuostolain (EOL, 608/1977) nojalla ostajan tilalle (EOL 2.1. §). Kunta suorittaa ostajalle sen, mitä ostaja on suorittanut myyjälle ja korvaa ostajalle aiheutuneet tarpeelliset kustannukset (EOL 15.1 §).¹⁰⁴ Koska vastaavat säännökset ovat myös valtion etuostolaissa (8.1 ja 10 §), katsoisin *ettei myyjä voi olla virhevastuussa silloin, kun valtio käyttää etuosto-*

¹⁰⁰ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 325. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen, s. 161.

¹⁰¹ Ks. Niemi 2016, s. 469 ja siinä mainitut lähteet. Ks. myös HE 120/1994 vp, s. 52.

¹⁰² Ks. Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 314.

¹⁰³ Ks. Niemi 2016, s. 463. Jos muu peruste omistajan vallintaoikeuden rajoitukselle on syntynyt vasta kaupan tekemisen jälkeen, ei ostaja voi vedota siihen virheenä.

¹⁰⁴ Niemi 2016, s. 504.

oikeuttaan: säännöksiä sisällöt on tarkoitettu vastaavanlaisiksi, eikä olisi perusteltua tulkita niiden sääntelemiä samankaltaisia tilanteita eri tavoin.¹⁰⁵

Koska kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuus on hyvin tuoretta lainsäädäntöä, on mahdollista, etteivät monetkaan kiinteistönkaupassa mukana olevat toimijat ole täysin tietoisia lakien aiheuttamista velvollisuuksista. Tämän vuoksi saattaa olla tavallista, että myyjä esimerkiksi antaa virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja *lakikokonaisuuden sisällöstä*. Myyjällä voi olla esimerkiksi virheellinen käsitys siitä, että valtion etuosto-oikeus koskee vain ulkomaalaisia kiinteistön ostajia, vaikka tosiasiallisesti valtion etuosto-oikeutta ei ole henkilöpiiriltään rajattu.

Katsoisin kuitenkin, ettei kiinteistössä ole virhettä, jos myyjä kertoo virheellisiä, harhaanjohtavia tai puutteellisia tietoja lakien sisällöstä. Kuten olen jaksossa 2.3. todennut, ostajan on katsottava olevan selvillä yleisesti tiedossa olevista seikoista ja ostajan täytyy olettaa tuntevan lain sisällön. Maakaaren 2:17–19:iän virhesäännöksissä myyjän antamalla virheellisillä, harhaanjohtavilla tai puutteellisilla tiedoilla on lähtökohtaisesti merkitystä vasta silloin, kun nämä tiedot koskevat kaupan kohteena olevaa kiinteistöä.¹⁰⁶ *Virheelliset tiedot lain sisällöstä* eivät ole kaupan kohdetta koskevia seikkoja, minkä vuoksi ne eivät voi muodostaa virheperustetta kaupassa.¹⁰⁷

Eri tavoin on arvioitava tilannetta, jos myyjä antaa virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja *lakikokonaisuudesta johtuvista seikoista kiinteistössä*. Esimerkiksi, jos myyjä antaa virheellisesti tiedon, jonka mukaan valtio on luopunut etuosto-oikeudestaan kyseisessä kiinteistön kaupassa (valtion etuostolain 4 §), tällaisessa tilanteessa oikeudellisen virheen käsillä olo voisi olla mahdollista.¹⁰⁸ Tosiasiallisesti rajanveto lakien sisällöstä annettujen virheellisten tietojen ja kaupan kohdetta koskevien virheellisten tietojen välillä voi kuitenkin

¹⁰⁵ Ks. HE 253/2018 vp, s. 54, jossa todetaan valtion etuostolain 8 ja 10 §:ien vastaavan kuntien etuostolaissa säädettyjä säännöksiä.

¹⁰⁶ Maakaaren 2:18.1:n 2-kohdan tapauksessa virheellinen tieto naapurikiinteistön vallintaa koskevasta seikasta voi muodostaa virheen kaupassa.

¹⁰⁷ Ks. Niemi 2016, s. 397 sekä HE 120/1994 vp, s. 57. Ks. myös Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 312. Lisäksi maakaaren hallituksen esityksen vallintavirhettä koskevan kohdan (HE 120/1994 vp, s. 53) mukaan ”Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti osapuolet eivät voi vedota tietämättömyyteen voimassa olevan lainsäädännön sisällöstä.”

¹⁰⁸ Maakaaren 2:19.1:n 2 kohdan mukaan kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos myyjä antaa virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistöön kohdistuvasta *muusta toisen oikeudesta*. Sen puolesta voitaisiin argumentoida, että etuosto-oikeus olisi tämän säännöksen tarkoittama muu toisen oikeus.

olla vaikeaa. Aikaisemman esimerkin mukaisesti, jos myyjä kertoo virheellisen käsityksensä valtion etuostolain rajautumisesta vain ulkomaalaisiin kiinteistön ostajiin ja sen lisäksi antaa (kotimaisen) ostajan ymmärtää, ettei valtiolla tämän vuoksi ole etuosto-oikeutta kyseisessä kiinteistön kaupassa, voi tällaisessakin tilanteessa oikeudellisen virheen mahdollisuus olla olemassa.

Luvanvarainen kiinteistönhankinta ja oikeudellinen virhe?

Kuten aikaisemmin on todettu, laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta on soveltamisalaltaan rajattu EU- ja ETA-valtioiden ulkopuolisiin kiinteistönhankkijoihin ja lain mukaan tällaisten henkilöiden on hankittava kiinteistönhankinnalleen lupa. Lupaa voi hakea joko ennen kiinteistön luovutusta tai kahden kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuksen vahvistamisesta. Jos lupaa kiinteistön hankinnalle ei myönnetä, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö vuoden kuluessa siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman. Lupajärjestelmän tavoitteena on, että lupaa haetaan ennen kiinteistön luovutusta.

Jos kuitenkin lupaa on haettu vasta kiinteistön luovutuksen vahvistamisen jälkeen ja *lupaa ei myönnetä*, tähän ongelmanasetteluun voi liittyä mielenkiintoisia kysymyksiä. Ensinnäkin laista tai lain esitöistä ei suoranaisesti käy ilmi, mikä on *luovutuksensaajan oikeudellinen asema* kiinteistön luovutuksen, luvan hylkäämisen ja sen jälkeisen ”pakotetun” edelleen luovutuksen välisenä aikana. Kysymyksenä on esimerkiksi, onko luovutuksensaaja tämän välitilan aikana kiinteistön omistaja, jolla on tavanomainen kiinteistön omistajan oikeus määrätä kiinteistöstä haluamallaan tavalla, vai muuttuuko luovutuksensaajan oikeus luvan hylkäämisen johdosta jollakin tapaa rajoitetummaksi.

Katsoisin, että kiinteistön hankintaan liittyvällä luvanvaraisuudella ei ole tarkoitettu luoda oikeusvaikutuksia, joilla puututtaisiin kiinteistön omistajanvaihdokseen, vaan järjestelyn tarkoituksena on varmistaa, että strategisesti merkittävät kiinteistöt eivät olisi ulkomaalaisten omistuksessa. Siten, jos kiinteistön luovutus on tehty maakaaren 2:1:n mukaisessa määrämuodossa, kiinteistön omistajanvaihdos on maakaaren tarkoittamalla tavalla pätevä, vaikka kiinteistön hankinnalle ei myönnettäisi jälkikäteen lupaa. Koska luvan hylkäämisen seurauksena luovutuksensaajan on pääsääntöisesti luovutettava kiinteistö edelleen tai purettava kauppa myyjän kanssa, myös tämä viittaisi siihen, että omistusoikeus siirtyy pätevästi luovutuksensaajalle.

Toiseksi voidaan kysyä, mitä luvan hylkääminen tarkoittaa lainhuudatuksen kannalta. Maakaaren 12:4:ssä määritellään ne perusteet, joiden mukaan lainhuutohakemus on hylättävä ja säännöksen 7 kohdan mukaan näin on tehtävä, jos *hakijan saanto ei muutoin ole pätevä tai se ei ilmeisesti jää pysyväksi*. Maakaaren hallituksen esityksessä kyseisen kohdan osalta todetaan, että ”yleissäännöksen soveltamisalaan kuuluu keskenään varsin erityyppisiä seikkoja, jotka vaikuttavat saannon lainmukaisuuteen ja joita ei säännöksessä ole mahdollista luetella.”¹⁰⁹ Koska kiinteistön hankinnalle tarvittavan luvan hylkäämisestä huolimatta kiinteistön omistusoikeus siirtyy pätevästi luovutuksensaajalle, ei luvan hylkääminen siten ole maakaaren ja sen esitöiden tarkoittamalla tavalla *saannon lainmukaisuuteen vaikuttava seikka*. Jos ulkomaalaisen ostajan saanto on toteutettu normaalilla tavalla lainmukaisesti, mutta kiinteistön hankinnalle ei myönnetä lupaa, ei tässä tilanteessa ole kysymys saannon lainmukaisuuteen vaikuttavasta seikasta, vaan viranomaisen päätöksestä suojella kansallista turvallisuutta.¹¹⁰

Nähdäkseni hylkäävä lupapäätös luovutuksen jälkeen ei siis estäisi lainhuudon myöntämistä ulkomaalaiselle luovutuksensaajalle. Luvanvaraisiin kiinteistönhankintoihin liittyvän lain kontekstissa on kiinteistönvaihdantajärjestelmän kannalta pikemminkin perusteltua myöntää lainhuuto riittävän ajoissa, koska luovutuksensaaja on velvoitettu luovuttamaan kiinteistö nopeassa aikataulussa edelleen. Kun kiinteistön saantoketju on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä oikealla tavalla esitettyinä, kiinteistön edelleenluovutuksessa uusi luovutuksensaaja voi perustaa lainhuutohakemuksensa ainoastaan oman saantokirjansa varaan, eikä hänen tarvitse esittää edellisestä saannosta selvityksiä.¹¹¹

Koska omistusoikeus näyttäisi siirtyvän ulkomaalaiselle ostajalle normaaliin tapaan ja koska lainhuudon myöntämiselle ei pitäisi olla estettä kielteisestä lupapäätöksestä huolimatta, ei

¹⁰⁹ HE 120/1994 vp, s. 87.

¹¹⁰ Kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuuden hallituksen esityksessä myös käytetään käsitettä *luovutuksen pysyvyys*: ”Tarkoituksena kuitenkin olisi, että lupaa pääsääntöisesti haettaisiin ennen kiinteistön luovutusta, jolloin epävarmuutta luovutuksen pysyvyydestä ei olisi.” Epävarmaa on, mihin käsitteellä luovutuksen pysyvyys tässä kohdin viitataan – viitataanko käsitteellä samanlaiseen pysyvyyteen, kuin maakaaren 3 luvussa, jossa pysyvyys viittaa kiinteistöön liittyvien (kilpailevien) oikeuksien keskinäiseen pysyvyyteen? Katsoisin kuitenkin, että luvanvaraisen kiinteistön hankinnan kontekstissa luovutuksen pysyvyydellä ei viitata sivullisuojaan liittyvään pysyvyyteen ja lakikokonaisuudessa pysyvyydellä tarkoitetaan eri asiaa kuin maakaaren kontekstissa. Ks. HE 253/2018 vp, s. 56.

¹¹¹ Katsoisin myös, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai kiinteistörekisteriin ei olisi tarpeen asettaa merkintää siitä, että luovutuksensaaja ei voi olla kiinteistön ”lopullinen” omistaja. Koska luvan puuttuminen ei estä luovutuksensaajaa luovuttamasta kiinteistöä edelleen, vaan laki nimenomaan vaatii edelleen luovutusta, ei tällaiselle rekisterimerkinnälle olisi tarvetta.

kiinteistössä voi näistä seikoista johtuen olla oikeudellista virhettä. Vaikka tulkinta lainhuudon myöntämisen osalta olisikin toisenlainen ja katsottaisiin, että lainhuutohakemus on hylättävä, jos luovutuksensaaja ei saa kiinteistön hankinnalle lupaa, ei tässäkään tilanteessa kiinteistössä olisi oikeudellista virhettä. Maakaaren 2:19.1:n 4 kohta käsittelee tilanteita, joissa ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että *myyjän saannossa on jokin epäselvyys*, ja sen vuoksi kiinteistössä on oikeudellinen virhe. Nyt käsiteltävänä olevissa tilanteissa myyjän saannossa ei tällaista epäselvyyttä ole.

3.1.2 Selonottovelvollisuudet lakikokonaisuudessa

Valtion etuosto-oikeus on alueelliselta soveltamisalaltaan rajattu: valtiolla on etuosto-oikeus vain lain 2 §:ssä määritellyillä alueilla oleviin kiinteistöihin. Koska kyseiset alueet ovat kansallisen turvallisuuden kannalta strategisesti merkittäviä, ei näitä alueita voida suoraan merkitä julkisiksi, minkä vuoksi *kaupan osapuolille voi tulla yllätyksenä, jos kiinteistö kuuluukin valtion etuosto-oikeuden piiriin*. Tähän liittyvä ongelma onkin lainvalmistelussa tunnistettu. Hallituksen esityksessä on ehdotettu, että viranomaisten verkkosivuille voitaisiin tehdä yksinkertainen työkalu, jossa kiinteistötunnuksella voitaisiin selvittää, kuuluuko kiinteistö etuosto-oikeuden alueelliselle soveltamisalalle vai ei.¹¹² Huomionarvoista on tässä kohdin yhä korostaa, että valtion etuosto-oikeus koskee *kaikkia kiinteistön kauppoja* riippumatta ostajan kansalaisuudesta.

Valtion etuostolain 2 §:n mukaan valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee:

- 1) maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 500 metrin etäisyydellä niistä;
- 2) enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-aseista, lentopaikoista tai satamista tai näitä vähäisemmistä kohteista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa;
- 3) enintään 500 metrin etäisyydellä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista muista kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetuista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-alueita.

¹¹² HE 253/2018, s. 40.

Tähän ongelmanasetteluun liittyen onkin mielenkiintoinen kysymys siitä, kenellä on velvollisuus selvittää, sijaitseeko kiinteistö alueella, jolla valtiolla on etuosto-oikeus. Laissa tai lain esitöissä ei ole otettu kantaa tähän kysymykseen. Aikaisemmin olen tuonut esille, että – kuten kunnan etuosto-oikeuden osalta – valtion käyttäessä etuosto-oikeuttaan kiinteistön ostaja ei voi vedota oikeudelliseen virheeseen suhteessa myyjään. Nyt pohdittavana oleva kysymys on näkökulmaltaan erilainen ja tarkastelu kohdistuu kiinteistön ominaisuuksiin. Tarkastelun kohteena on siten, *sijaitseeko kiinteistö tietyllä alueella* eikä kysymys siitä käyttäkö valtio sille kuuluvaa oikeutta kiinteistöön.

Kysymystä voidaan tarkastella samankaltaisella tavalla kuin esimerkiksi kysymystä siitä, kenen velvollisuutena on tarkistaa, sijaitseeko kiinteistö esimerkiksi voimassa olevan kaavan alueella. Lähtökohtana maakaaren järjestelmässä on, että myyjällä on parhaat tiedot kiinteistöstä, ja myyjällä on paremmat mahdollisuudet selvittää, onko kiinteistö sellaisella alueella, jolla valtiolla olisi etuosto-oikeus. Myyjällä voi todennäköisesti olla käsitys siitä, että kiinteistön lähetyvillä sijaitsee esimerkiksi Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevia alueita. Lisäksi, kun otetaan huomioon, että valtion etuosto-oikeuden 2 §:n alueellisen soveltamisalan ensimmäinen kohta linkittyy voimassa olevan kaavan sisältöön, on etuosto-oikeuden alueellisen soveltamisalan tarkistaminen asiallisesti hyvin verrannollinen kiinteistöön liittyvän vallinnanrajoituksen selvittämiseen.

Vaikka näyttäisi siltä, että myyjä voisi olla velvollinen tarkistamaan, sijaitseeko kiinteistö sellaisella alueella, jolla valtiolla on etuosto-oikeus, on tämä kuitenkin todennäköisesti virheellinen käsitys. On huomionarvoista, että myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus pohjautuu maakaaren 2:17–19:ien virhesäännöksiin: kiinteistössä on virhe, jos myyjä ei anna kiinteistön kauppaan vaikuttavia tarpeellisia ja oikeanlaisia tietoja säännöksissä mainituista seikoista. Valtion etuosto-oikeuden *alueellisesta soveltamisalasta aiheutuvat yllätykset* ostajalle tuskin täyttävät kiinteistön virheen määritelmiä eikä myyjällä siinä tapauksessa ole velvollisuutta selvittää sijaitseeko kiinteistö alueella, jolla valtiolla on etuosto-oikeus.

Kysymys on lopulta tiivistettävissä pohdintaan siitä, että ostajan on tunnettava suoraan laista aiheutuvat kiinteistöön kohdistuvat seikat ja rajoitukset.¹¹³

¹¹³ Tilanteessa, jossa myyjä tietää kiinteistön sijaitsevan valtion etuosto-oikeuden alueellisella soveltamisalalla, olisi myyjän esimerkiksi hyvän kauppataivan mukaan perusteltua kertoa valtion etuosto-oikeuden olemassaolosta ostajalle. Toisaalta myyjälle tuskin syntyisi virhevastuuta, koska ostajan on itse tunnettava suoraan laista aiheutuvat rajoitukset.

Eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain 3 §:n mukaan kiinteistön luovuttaja tai luovutuksensaaja voi pyytää puolustusministeriöltä ennakolta tiedon siitä, tarvitaanko kiinteistönhankintaan lupa. Lain mukaan siis molemmilla kaupan osapuolilla on mahdollisuus hakea ennakkotieto luvantarpeesta. Säännökseen liittyvässä hallituksen esityksessä on kuitenkin todettu, että ”ostaja voisi etukäteen selvittää hankinnan luvanvaraisuuden”.¹¹⁴ Maininnan perusteella vaikuttaisi siltä, että ostajan on ajateltu selvittävän, tarvitseeko hän hankinnalleen laissa tarkoitetun luvan.

Kun otetaan huomioon, että lain 4 §:n mukaan lopullista lupaa voi hakea vain kiinteistön luovutuksensaaja, on myös todennäköistä, että luovutuksensaaja on se taho, joka selvittää luvanvaraisuuden ennakolta. Lisäksi, koska laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta on henkilöpiirinsä soveltamisalaltaan rajattu, on kyseinen laki myös korostuneesti kiinteistön luovutuksensaajan henkilöyteen kohdistuva: luovutuksensaajalla on parhaat mahdollisuudet antaa itsestään lupahakemukseen liittyviä tietoja, minkä vuoksi on perusteltua, että luovutuksensaaja myös selvittää, jos hänen tarvitsee hakea hankinnalleen lupa.

3.2 Ulkomaalaisen ostajan henkilökohtaiset ominaisuudet

Kun ulkomaalainen henkilö suunnittelee kiinteistön ostamista Suomesta, voi olla mahdollista, ettei hänellä ole kotimaisia kiinteistön ostajia vastaavia käsityksiä kiinteistöltä normaalisti vaadittavilta ominaisuuksilta. Esimerkiksi ulkomaalainen rakennustapa voi olla suomalaisesta rakennustavasta täysin poikkeava, minkä vuoksi ulkomaalaisen ostajan voi olla vaikeampaa tunnistaa kiinteistöllä sellaisia seikkoja, joista voisi aiheutua virhe kiinteistön kaupassa. Tilanteissa, joissa kaupan kohteena olevaa kiinteistöä rasittaa esimerkiksi naapurikiinteistön oikeus käyttää kiinteistön läpi kulkevaa tietä, kiinteistön ennakkotarkastusta suorittaessaan ulkomaalaisen ostajan voi olla haastavampaa päätellä tällaisen rasitteen olemassaolo ulkoisesti havaittavista seikoista.¹¹⁵

¹¹⁴ HE 253/2018 vp, s. 56.

¹¹⁵ Tässä jaksossa käsiteltävät kysymykset eivät enää liity kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuuteen, vaan kyseessä on puhtaasti maakaaren järjestelmään liittyviä sopimussuhteen kysymyksiä. Kysymykset on kuitenkin sijoitettu 3. lukuun ulkomaalaisen ostajan näkökulman vuoksi.

Maakaaren 2:22.2 säännöksen esitöiden mukaan säännöstä ”sovellettaessa otetaan huomioon myös se erityinen asiantuntemus, joka ostajalla mahdollisesti on kiinteistöalalta.”¹¹⁶

Oikeuskirjallisuudessa tähän esitöiden kohtaan viitataan usein ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta ja siihen liittyvää ostajan asiantuntemuksen tasoa käsiteltäessä. Tätä tarkastusvelvollisuutta kuvataan objektiivisesti ja mittapuuna tarkastusvelvollisuuden laajuudelle esitetään normaali, huolellinen ostaja. Ostajan *erityinen asiantuntemus* voi korottaa tarkastusvelvollisuudelle asetettuja vaatimuksia, mutta oikeuskirjallisuudessa on suhtauduttu torjuvasti ajatukseen, että ostajan puutteelliset kyvyt lieventäisivät tarkastusvelvollisuutta eikä esimerkiksi ostajan näkövamma merkitse alhaisempaa ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta.¹¹⁷

Oikeuskirjallisuudessa on kyseisen ostajan asiantuntemukseen liittyvän esitöiden lausuman osalta keskitytty lähinnä tarkastelemaan sitä ostajan *ennakkotarkastusvelvollisuuden* laajuutta pohtiessa. Sen sijaan lausuman merkitystä sen ”oikeassa kontekstissa” – ostajan tietoa virheestä – on pohdittu vähemmän. Esimerkiksi kiinteistön ulkonaisen tarkastelun ja rasitteiden tilanteissa ei ole pohdittu kysymystä siitä, miten ostajan asiantuntemus vaikuttaa hänen tekemiinsä havaintoihin ja niiden perusteella vaadittaviin päätelmiin. Hallituksen esityksessä kuitenkin nimenomaan mainitaan, että ostajan kiinteistöalalta oleva *erityinen asiantuntemus* otetaan säännöstä sovellettaessa huomioon. Maininta antaa ymmärtää, että puutteellista asiantuntemusta ei oteta säännöstä sovellettaessa huomioon. Katsoisin, että ostajan oletetaan tietävän objektiivisella tasolla kiinteistöön liittyviä seikkoja, eikä tätä tasoa lievennä ostajan puutteelliset ominaisuudet.

Siten, vaikka ulkomaalaisella kiinteistön ostajalla voi olla kotimaisia kiinteistön ostajia heikommat lähtökohdat arvioida kiinteistön ominaisuuksia, hänen tarkastusvelvollisuuttaan sekä häneltä oletettua tiedon määrää on arvioitava samojen objektiivisten standardien mukaisesti kuin kotimaistenkin kiinteistön ostajien osalta. Toisaalta, jos ulkomaalainen ostaja on kiinteistöalan ammattilainen, se voi korottaa häneltä vaadittavien velvollisuuksien tasoa.

¹¹⁶ HE 120/1994 vp, s. 56.

¹¹⁷ Ks. esim. Hoffrén 2013, s. 173–174 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 147.

4 Ostajan tietoisuus ja sivullissuhde

4.1 Lähtökohta ja maakaaren kirjaamisjärjestelmä

Luvussa 2 käytiin läpi, minkälaisissa tilanteissa kiinteistössä voi olla vallintavirhe tai oikeudellinen virhe sekä miten ostajalla ei suhteessa myyjään ole selonottovelvollisuutta tällaisista virheistä. Tässä jaksossa pyrin tarkastelemaan samoja asioita eri näkökulmasta ja sillä erotuksella, että tarkastelussa vallintavirheet rajautuvat pitkälti tarkastelun ulkopuolelle: nyt pohdittavana on, missä tilanteissa ja miten ostajalla oleva tieto sivullisen oikeudesta – eli myyjän ja ostajan välisessä suhteessa oikeudellisesta virheperusteesta – sitoo ostajaa suhteessa sivulliseen. Sivullisen oikeuden sitovuudessa on kysymys siitä, pysyykö aiemman omistajan perustama oikeus voimassa oikeuden kohteen uutta omistajaa kohtaan.¹¹⁸

Ostajalla ei siis näyttäisi olevan selonottovelvollisuutta sivullisen oikeudesta suhteessa myyjään, mutta tässä jaksossa tullaan käymään läpi, minkälainen on ostajan selonottovelvollisuus suhteessa sivulliseen. Kuten aikaisemmin on todettu, tarkastelun jakaminen sivullis- ja sopimussuhteeseen perustuu ostajalla olevan tiedon oikeusvaikutuksiin. Jos ostaja ei täytä hänelle sivullissuhteen osalta asetettua selonottovelvollisuuttaan, hän voi menettää kiinteistön sivulliselle tämän paremman oikeuden vuoksi. Kuitenkin tällaisessa tilanteessa ostaja voi myyjää kohtaan vedota oikeudellisesta virheestä, jos hänen ei täydy olettaa tienneen sivullisen oikeudesta kaupantekohetkellä (MK 2:22.2).

Maakaaren kirjaamisjärjestelmässä lähtötilanne ostajan tietoisuuden merkitykselle ja sen tarkastelulle sivullissuhteessa on selkeä: maakaarella suojataan vilpittömässä mielessä olevaa ostajaa sivullisen väitteitä kohtaan. Ostajan vilpitön mieli kytkeytyy vahvasti lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiseen luotettavuuteen, minkä mukaan rekisterin tietoihin tutustuneella on oikeus luottaa siihen, että rekisteriin kirjattu oikeus on pätevä sekä että kiinteistöön ei kohdistu muita oikeuksia kuin ne, jotka ovat kirjattu rekisteriin. Tältä osin puhutaan kirjaamisrekisterin positiivisesta ja negatiivisesta julkisesta luotettavuudesta.¹¹⁹

Kirjaamisrekisterin julkiseen luotettavuuteen liittyy olennaisesti kirjausten julkisuusvaikutus, joka käy ilmi maakaaren 7:3:n säännöksestä. Kirjattu oikeus tulee kaikkien tietoon merkinnän

¹¹⁸ Niemi 2012, s. 492.

¹¹⁹ Julkisesta luotettavuudesta ks. Niemi 2012, s. 47–48, Jokela – Kartio – Ojanen, s. 242 sekä Tepora 2005, s. 387–388.

tekemistä seuraavana arkipäivänä, eikä tämän ajankohdan jälkeen voi saada vilpittömän mielen suojaa, jos tieto olisi ollut saatavilla julkisesta rekisteristä.¹²⁰

On kuitenkin huomattava, että maakaaren järjestelmässä kirjaamisrekisterin julkisuusvaikutus sekä ostajan vilpittömän mielen ovat pikemminkin poikkeusperusteita kuin pääsääntö. Maakaaren 3 luvusta käy ilmi ensimmäisen saannon aikaprioriteetti, josta voidaan poiketa esimerkiksi lainhuudon ja siihen luottaneen ostajan perustellun vilpittömän mielen perusteella. Niemen mukaan aikaprioriteetilla tarkoitetaan aiemmin perustetun tai kirjatun oikeuden parempaa asemaa ja sitovuutta suhteessa toiseen samaa kohdetta koskevaan oikeuteen kilpailutilanteessa. Aikaprioriteettiperiaatteen sijaan voidaan puhua myös *sitovuusperiaatteesta*.¹²¹

Maakaarissa kiinteistöön liittyvät oikeudet voidaan jaotella esimerkiksi kolmeen ryhmään, joista kaksi kuuluvat aikaprioriteetin ja sitovuusperiaatteen alle. Ensinnäkin maakaaren 3:1 ja 3:6 säännöksistä käy ilmi *omistusoikeuden aikaprioriteetti*. Säännöksiin mukaan kiinteistön oikeaa omistajaa tai kaksoisluovutuksessa ensimmäistä luovutuksensaajaa suojataan aikaprioriteetinsa perusteella. Toiseksi MK 3:7:ssä säädetään *kirjattavan oikeuden pysyvyydestä*: jos kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus on perustettu ennen kaupan tekoa, pääsääntönä on, että erityinen oikeus sitoo ostajaa. Kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet on määritelty MK 14:1:ssä sekä MK 14:3–4:ssä tyhjentävästi eikä määritelmän ulkopuolelle jääviä oikeuksia voida kirjata rekisteriin.¹²²

Kolmantena oikeuksien ryhmänä poikkeuksen sitovuusperiaatteen soveltamisalaan muodostavat MK 3:8:n mukaiset *kirjaamiskelvottomat* erityiset oikeudet, jotka ovat niin sanotun *sitomattomuusperiaatteen* alaisia. Kirjaamiskelvottomat oikeudet ovat siis kirjaamisoikeudellisen tyyppipakon ulkopuolelle jääviä oikeuksia, joita ei voida normaalisti

¹²⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 244. Julkisesta luotettavuudesta ja julkisuusvaikutuksesta ks. myös Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 526–528.

¹²¹ Niemi 2012, s. 50–52. Ks. aikaprioriteetista myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 308. Lisäksi ks. Kartio (Hoffrén) 2004, s. 160, jossa käydään läpi näkökohtia, joiden perusteella tietoisuuden katsomista sitovuusperusteeksi on puollettu.

¹²² Periaatetta, jonka mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata vain tietyt laissa määritellyt oikeudet, kutsutaan kirjaamisoikeudelliseksi tyyppipakoksi. Ks. Esim. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 341–342. Kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet jaotellaan myös usein kolmeen ryhmään niiden kirjaamiskelpoisuuden perusteella: MK 14:1 mukaan kirjattaviin erityisiin oikeuksiin, muihin kirjaamiskelpoisiin erityisiin oikeuksiin (MK 14:3 ja 14:4) sekä muihin kirjaamiskelvottomiin erityisiin oikeuksiin. Ks. myös Tammi-Salminen 2005, s. 358–362, jossa pohditaan tyyppipakon asemaa eurooppalaisessa esineoikeudessa.

kirjata MK 14:1:n perusteella. Tämänlaisten oikeuksien ollessa kyseessä tietoisuus on poikkeuksellinen sitovuusperuste: oikeus sitoo ostajaa vain, jos hän tietää kyseisestä oikeudesta.¹²³ Kuitenkin normaalitilanteessa kirjaamiskelvoton erityinen oikeus voi olla kirjaamiskelpoinen jonkin maakaaren erityissäännöksen perusteella. Esimerkiksi MK 14:3:n perusteella voidaan kirjata hallinnanjakosopimus, minkä seurauksena kirjattu hallinnanjakosopimus tulee maakaaren julkisuusvaikutuksen myötä kiinteistön ostajaa sitovaksi.¹²⁴

Oikeuskirjallisuudessa MK 3:8:n ulottuvuutta harkittaessa on säännöksen laajan tulkinnan ohella nojaututtu *säännöksestä ilmenevään periaatteeseen*. Näin säännöstä tulkittaessa MK 3:8:ssa tarkoitettuihin oikeuksiin kuuluvat esimerkiksi omistajan käyttö- tai määräämisvallan rajoitukset eli vallintarajoitukset.¹²⁵

Ostajan *tietoisuudesta sitovuusperusteena* voidaan puhua yhtenä kiinteistöoikeudellisena yleisenä periaatteena: jos ostaja tietää sivullisen oikeudesta, useimmiten oikeus sitoo ostajaa ja tieto oikeudesta sitoo ostajaa sekä sitovuus- että sitomattomuusperiaatteen alaisten oikeuksien kohdalla.¹²⁶ Ostajalla oleva *tiedon puute* sivullisen oikeudesta vaikuttaa oikeuden sitovuuteen monitahoisemmin. Omistusoikeuden sekä kirjaamiskelpoisten oikeuksien osalta, jos ostaja ei tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää sivullisen oikeudesta, hän voi saada suojaa sivullisen oikeutta kohtaan. Kyse on siis ostajan perutellun vilpittömän mielen suojaamisesta, jolloin puuttuva tieto yksinään ei suojaa ostajaa, vaan ostajan on tämän lisäksi täytettävä selonottovelvollisuutensa.

¹²³ Tammi-Salminen, s. 153. Ks. myös Niemi 2012, s. 52 sekä Niemi 2005b. Lisäksi Kartio 2018, s. 119 alkaen, jossa käydään läpi MK 3:8:n tulkintaa ainesosa- ja tarpeistolounteisen esineen omistuksen pysyvyydestä kiinteistön kaupassa. Ks. myös Kartio – Tammi-Salminen: MK 3:8 tilanteessa tietoisuuden lisäksi voi olla myös muita erityisen oikeuden sitovuusperusteita, kuten esimerkiksi hyväksyminen, kirjaaminen tai hallinta. (3. Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja esineoikeudessa → Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus → Sitomattomuus ja tietoisuus.)

¹²⁴ Ks. Niemi 2012, s. 388 ja Jokela – Kartio – Ojanen, s. 215–216. Lisäksi myös MK 14:4:n elinkeinotoiminnassa käytettävän rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus on normaalitapauksessa kirjaamiskelvoton. MK 14:5:n mukainen ainesosien tai tarpeiston määrittäminen ei sen sijaan kuulu MK 3:8:n soveltamisalaan, koska kyse ei ole toisen oikeudesta vaan omistajan ilmoituksesta.

¹²⁵ Ks. Kartio 2018, s. 117, Niemi 2012, s. 376 ja 386, sekä Tammi-Salminen 2001, s. 207. Ks. myös Tepora 2008, s. 322–327.

¹²⁶ Niemi 2012, s. 54.

Jaottelu sitovuus- ja sitomattomuusperiaatteisiin kytkeytyy erityisesti ostajan selonottomahdollisuuksiin ja -velvollisuuksiin. Kun lähtökohtana on aikaprioriteetti ja sitovuusperiaate, sivullisen oikeus voidaan yleensä julkistaa ja ostajan on tällöin mahdollista ottaa oikeudesta ja sen sisällöstä selvää. Toisaalta sitomattomuusperiaatteen alaisista oikeuksista ostajalla ei liioin ole mahdollisuuksia ottaa selvää, koska tällaisia oikeuksia ei ole julkisissa rekistereissä kirjattuna. Tämän vuoksi ostajalle ei aseteta niistä selonottovelvollisuutta.¹²⁷

4.2 Lainhuudon oikeusvaikutuksista aiheutuva selonottovelvollisuus

4.2.1 Kaksoisluovutus, saantosuoja sekä nautintasuoja

Maakaaren 13 luvussa käsitellään lainhuudon oikeusvaikutuksia. Tutkielman kannalta keskeisimmät lainhuudon oikeusvaikutukset ovat MK 13:3:n säännös kiinteistön kaksoisluovutuksesta, MK 13:4:n säännös luovutuksensaajan suojasta oikeaa omistajaa vastaan sekä MK 13:10:n säännös nautintasuojasta. Näille säännöksille on yhteistä, että jokaisessa säännöksessä suojataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin lainhuutomerkintään luottanutta kiinteistön luovutuksensaajaa (MK 13:10:n nautintasuojasäännöksellä suojataan myös muita saantotapoja), jos hän on ollut perustellussa vilpittömässä mielessä. Lisäksi nämä säännökset koskevat lainhuudon oikeusvaikutuksia sivullissuhteessa.¹²⁸

Vilpittömän mielen vaatimuksen lisäksi näissä kollision ratkaisunormeissa on toki muitakin oikeudellisesti vaikuttavia tekijöitä, jotka vaihtelevat eri kollisiotilanteissa. Näitä muita tekijöitä ovat maakaaren mukaan saannon ajankohta ja saannon laatu, saantomiehen lainhuuto, rekisterin julkisuusvaikutus sekä luovutuksensaajan lainhuudon hakeminen ja lainhuudon myöntäminen.¹²⁹ Pyrkimykseni on kuitenkin keskittyä perustellun vilpittömän mielen vaatimukseen ja sen täyttymiseen kollisionratkaisutilanteissa, koska kyseinen vaatimus on tutkielman kohteen ytimessä: minkälaisia tietoja kiinteistön ostajan

¹²⁷ Ks. Tammi-Salminen 2001, s. 155.

¹²⁸ Lainhuudolla on muitakin oikeusvaikutuksia, jotka käyvät ilmi maakaaren 13 luvusta. Esimerkiksi MK 13:5:ssä säädetään poikkeuksista MK 13:4:n mukaiseen luovutuksensaajan suojaan. Poikkeukset liittyvät vahvoihin pätemättömyysperusteisiin. Lisäksi esimerkiksi MK 13:6 mukaan valtiolla on vahingonkorvausvastuu, jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin luottanut toimija menettää oikeutensa kiinteistöön. Oikeusvaikutukset voidaan ryhmitellä lainhuudon oikeusvaikutuksiin sopimussuhteessa, sivullissuhteessa sekä suhteessa velkojatahoon, ks. Jokela – Kartio – Ojanen, s. 309

¹²⁹ ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 309.

(luovutuksensaajan) on tiedettävä kiinteistöstä, jotta vaatimus perustellusta vilpittömästä mielestä täyttyy.

Maakaaren 13:3:ssa säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista kiinteistön kaksoisluovutuksessa. Kaksoisluovutuksessa on kyse tilanteesta, jossa kiinteistö luovutetaan kahdesti, kahdelle eri taholle. Luovutus voi olla myös osittain päällekkäistä esimerkiksi tilanteessa, jossa toiselle on luovutettu koko kiinteistö ja toiselle määräala kiinteistöstä. Molemmat luovutuksensaajat siten johtavat oikeutensa samalta luovuttajalta ja molempien luovutuksensaajien saannot ovat luovuttajaan nähden päteviä.¹³⁰

Oikeustieteessä kaksoisluovutustilanteissa ensimmäistä luovutuksensaajaa kutsutaan usein primukseksi ja myöhempää luovutuksensaajaa sekundukseksi ja kaksoisluovutusta takenevaksi sivullissuhteeksi. Kuten olen aikaisemmin tuonut esille, maakaaren järjestelmässä lähtökohtana on aikaprioriteetti, jonka mukaan ensimmäisen luovutuksensaajan saanto on pysyvä (MK 3:6). Kuitenkin MK 13:3:n mukaan myöhempi luovutuksensaaja ja hänen saantonsa voi saada etusijan, jos saannolle haetaan ensiksi lainhuutoa eikä luovutuksensaaja *saannon tapahtuessa* tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Luovuttajan lainhuudolla ei siten ole kaksoisluovutuskollision ratkaisussa merkitystä, vaan myöhemmän luovutuksensaajan vilpittömällä mielellä ja hänen aikaisemmalla lainhuutohakemuksellaan. Oikeussuojaa myönnetään sille, joka hakee lainhuutoa ensimmäisenä.¹³¹

Lainhuudolla on oikeusvaikutuksia myös niin sanotussa *etenevässä sivullissuhteessa*. Kyse on pohjimmiltaan tilanteista, joissa kiinteistön on luovuttanut henkilö, joka ei olekaan kiinteistön oikea omistaja eikä hänellä siten ole kompetenssia luovuttaa kiinteistöä. Kuitenkin maakaaren 13:4:n mukaan kiinteistön luovutuksensaaja saa suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan, jos kiinteistön luovuttajalla oli saannon tapahtuessa lainhuuto kiinteistöön ja luovutuksensaaja tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää, ettei luovuttaja ollut oikea omistaja. Myyjän lainhuuto korjaa hänen tai hänen edeltäjänsä saannossa olleen virheen, mutta suoja tulee vasta

¹³⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 314.

¹³¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 314.

myöhemmän vilpittömässä mielessä olleen luovutuksensaajan hyväksi. Lainhuudon saaja ei siten hyödy välittömästi saamastaan lainhuudosta.¹³²

Maakaaren kaksoisluovutussäännös sekä säännös suojasta oikeaa omistajaa vastaan koskee vain luovutussaantoja. MK 13:9:n mukaan, jos henkilö on saanut kiinteistön esimerkiksi perintönä, testamentilla, osituksella tai muulla tavalla, hän ei voi saada MK 13:3–4:ien mukaista vilpittömän mielen suojaa. Muita kuin luovutussaantoja suojataan kuitenkin maakaaren 13:10:ssä kiinteistön määräaikaisen nautinnan perusteella. ”Se, joka on saanut lainhuudon kiinteistöön ja sen jälkeen on kymmenen vuoden ajan omistajana hallinnut kiinteistöä, saa pitää kiinteistön, jos hän saantonsa tapahtuessa ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön joutuneen pois oikealta omistajalta.” Nautintasuojan saamiseksi saantotapaa ei ole rajattu, minkä vuoksi nautintasuojaa voi saada myös luovutussaannon perusteella.¹³³

4.2.2 Perustellun vilpittömän mielen vaatimus

Maakaaren edellä mainituissa lainhuudon oikeusvaikutuksiin liittyvissä säännöksissä yhtenä ratkaisuperusteena on kiinteistön saajan vilpittömän mielen. Kiinteistön saajalta edellytetään niin sanottua perusteltua vilpittömää mieltä, minkä perusteella ei riitä, että hän on ollut tietämätön saannossa olevasta puutteesta, vaan kiinteistön saajalla on tietynasteinen selonottovelvollisuus sivullisiin nähden. Merkitystä annetaan siten nimenomaiselle tiedolle aikaisemmasta luovutuksesta tai kiinteistön luovuttajan kompetenssin puutteesta, ja tämän lisäksi vaikutusta on myös olosuhteista syntyvällä ”luonnollisella ja normaalilla epäilyllä”.¹³⁴ Maakaarissa myös erityisen oikeuden kirjaamisella on lainhuudon oikeusvaikutuksia vastaavia oikeusvaikutuksia, minkä vuoksi kirjattavan erityisen oikeuden sitovuutta arvioidaan samojen perustellun vilpittömän mielen vaatimusta koskevien säännöksien perusteella (MK 14:7).

¹³² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 321.

¹³³ Nautintasuojan arvioimisessa on keskeistä huomata, että säännöksessä vaaditaan 10 vuoden *omistajanhallintaa*: Omistajanhallinta tarkoittaa määräämisvaltaa kiinteistöön tai vastaavaan kohteeseen. Näkyvä, tosiasiallinen hallinta voi olla muulla henkilöllä, esimerkiksi vuokramiehellä (HE 1994:120 vp, s. 93). Lisäksi mielenkiintoista on, että MK 13:10.2:ssa modifioidaan perustellun vilpittömän mielen vaatimusta. Nimittäin säännöksen mukaan ”Jos kiinteistö on 1 momentissa tarkoitettuna aikana siirtynyt jollekin toiselle, tämä voi vedota myös edeltäjiensä lainhuutoon ja omistajanhallintaan sekä siihen, että hän itse tai joku hänen edeltäjistään on ollut saantonsa tapahtuessa vilpittömässä mielessä.” Nautintasuojan vetoava voi siis laskea hyväkseen myös hänen edeltäjiensä omistajanhallinnan sekä vilpittömän mielen. Nautintasuojasta ks. esim. Niemi 2012, s. 354–359 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 332–334.

¹³⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 316. Vilpittömästä mielestä ks. esim. Zitting 1989, s. 65–68.

Huomiota kiinnitetään näin ollen siihen mitä henkilön olisi pitänyt tiedossaan sekä havaittavissaan olevien seikkojen perusteella ymmärtää.¹³⁵ Vilpittömässä mielessä ollut henkilö on siinä määrin erehdyksen vallassa, että hän ei tiedä asian tosiasiallista oikeustilaa: kyse on oikean tiedon puutteesta.¹³⁶ Tosiasiallisen tietämisen lisäksi huomiota kiinnitetään siihen mitä henkilön olisi pitänyt tietää. Kyseistä perustellun vilpittömän mielen vaatimusta arvioidaan objektiivisen mittapuun perusteella.¹³⁷

Vilpittömän mielen suojaa tehostaa käytännössä se, että vilpittömän mielen oletetaan. Lähtökohtana on, että henkilö on ollut vilpittömässä mielessä ja sen, joka väittää toisen olleen vilpillisessä mielessä, on näytettävä väitteensä toteen.¹³⁸ Maakaaren hallituksen esityksessä kiinnitetään huomiota luovutuksensaajan tavanomaiseen huolellisuuteen arvioitaessa sitä, mitähän olisi voinut tietää tai perustellusti epäillä.¹³⁹

Maakaaren järjestelmässä vilpittömän mielen vaatimuksesta seuraa kiinteistön ostajalle siis tietynasteinen selonottovelvollisuus, joka lähtökohtaisesti täyttyy, kun ostaja tarkistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistön omistajasta. Kirjaamisrekisteri luo omistajaolettaman, johon kiinteistön ostaja voi lähtökohtaisesti luottaa ja ostajan luottamusta rekisterin tietoihin suojataan vilpittömän mielen suojan muodossa.¹⁴⁰

Vaikka lähtökohtana on, että ostajan ei tarvitse tehdä erityisiä tutkimuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ulkopuolella, voi tämänlainen velvollisuus joissakin tilanteissa syntyä. Kiinteistön saaja voi saada sivullisen oikeudesta muuta kautta tiedon tai hänelle voi tietyistä olosuhteista syntyä *perusteltu aihe epäillä* sivullisen oikeuden olemassaoloa.¹⁴¹ Nykyisen

¹³⁵ Saarnilehto 2018, s. 20. Ks. myös Zitting 1989, s. 41.

¹³⁶ Niemi 2012, s. 314.

¹³⁷ Objektiivisesta mittapuusta Kaisto 1997, s. 282–290 ja Kaisto 1996, s. 460. Vaikka objektiivinen mittapuu on perustellun vilpittömän mielen arvioinnissa lähtökohta, siihen on tehtävä subjektiivinen lisäys, jossa otetaan huomioon suojaa tavoittelevan henkilökohtaiset ominaisuudet. Objektiivisesta mittapuusta on oikeuskäytännössä poikettu lähinnä selonottovelvollisuutta laajentavasti luovutuksensaajan erityisen asiantuntemuksen vuoksi.

¹³⁸ Saarnilehto 2018, s. 21 ja Niemi 2012, s. 57. Ks. myös vilpittömän mielen olettamiseen liittyvästä problematiikasta Kaisto, s. 437 alkaen.

¹³⁹ HE 120/1994 vp, s. 89.

¹⁴⁰ Niemi 2012, s. 315. Ks. myös Zitting, s. 39 alkaen. Zitting näyttäisi hahmottavan vilpittömän mielen suojan juuri luottamuksensuojan kautta. Mitä suuremmin luottamusta suojataa, sitä pienempi selonottovelvollisuus ostajalla eli luovutuksensaajalla on.

¹⁴¹ Ks. esim. Niemi 2012, s. 56.

maakaaren ajalta ei kuitenkaan ole oikeuskäytäntöä, jossa olisi jouduttu pohtimaan selonottovelvollisuuden laajuuden ulottumista kirjaamisrekisterin ulkopuolelle. Maakaaren 13 luvun lainhuudon oikeusvaikutuksilla on siten niin voimakas ja toimiva preventiivinen vaikutus, ettei kaksoisluovutustilanteita tai tilanteita, joissa kiinteistö joutuu pois oikealta omistajalta, pääse kovinkaan helposti syntymään.

Myöskään oikeuskirjallisuudessa ei liioin ole esimerkkejä selonottovelvollisuuden ulottumisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ulkopuolisiin tietoihin. Huomiota on kuitenkin kiinnitetty tilanteeseen, jossa kiinteistön ostaja suorittaa laatuvirheisiin liittyvää ennakkotarkastusvelvollisuuttaan kiinteistöllä. Jos ostaja tällöin havaitsee, että joku muu kuin myyjä käyttää kiinteistöä, ostajan oletetaan selvittävän, minkä vuoksi näin on.¹⁴²

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2015:5 oli kysymys kaksoisluovutustilanteesta, jossa kiinteistöstä oli myyty määräala ennen koko kiinteistön luovutusta. Kyseisessä oikeustapauksessa pohdittiin alemmissa oikeusasteissa MK 13:3:n selonottovelvollisuuden ulottumista lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ulkopuolelle. Huomionarvoista kuitenkin on, että alemmat oikeusasteet sovelsivat tapauksessa virheellisesti nykyistä maakaarta. Koska tapauksessa määräalan ja kiinteistön luovutukset olivat ajalta ennen nykyistä maakaarta, kyseisiin luovutuksiin sovelletaan maakaaren voimaanpanolain 4.1 §:n perusteella luovutushetken mukaisia lakeja. Siten korkeimmassa oikeudessa tapaus ratkaistiin aikaisemmin voimassa olleen jakolain (625/1988) 183 §:n perusteella, eikä korkeimmassa oikeudessa ollut enää kyse vilpittömän mielen arvioinnista.

Vaikka käräjäoikeudessa sekä hovioikeudessa sovellettiin kyseisessä tapauksessa väärää lakia, katsoisin, että näiden oikeusasteiden pohdinnat MK 13:3:n sekä perustellun vilpittömän mielen vaatimuksen sisällöstä eivät ole täysin vailla merkitystä. Alemmat oikeusasteet tulkitsivat tapausta nykyisen maakaaren mukaisesti ja nämä tulkinnat tuskin olisivat olleet erilaisia, jos luovutukset olisivat tapahtuneet nykyisen maakaaren voimassaolon aikana muiden tosiseikkojen pysyessä vastaavanlaisina. Koska muuta oikeuskäytäntöä maakaaren perustellun vilpittömän mielen ja selonottovelvollisuuden laajuudesta ei ole, katsoisin, että

¹⁴² Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 316–317 ja Niemi 2012, s. 56–57. Vrt. myyjän ja ostajan väliseen sopimussuhteeseen vastaavaa tilannetta: ostajan tuskin täytyisi kyseisen havainnon perusteella olettaa tienneen, että kiinteistöllä on esimerkiksi vuokralainen.

alempien oikeusasteiden tulkintojen perusteella saamme lisätyökaluja tämän selonottovelvollisuuden laajuuden systematisointiin.¹⁴³

Tapauksessa oli kyse tilanteesta, jossa kiinteistöstä oli luovutettu määräala BB:lle sekä CB:lle. Määräalan luovutuksen jälkeen kiinteistö luovutettiin A:lle, joka oli saanut koko kiinteistöön lainhuudon. Tapauksen tultua riitaiseksi A oli vedonnut vastauksessaan MK 13:3:n säännökseen ja siihen, että hän oli hakenut lainhuutoa ensin eikä hän ollut tiennyt eikä hänen ollut pitänyt tietää aikaisemmasta määräalan luovutuksesta. Käräjäoikeudessa ja hovioikeudessa oli kysymys siitä, oliko A tiennyt tai oliko hänen pitänyt tietää BB:n ja CB:n saannosta.

Käräjäoikeus katsoi, ettei A:lta olosuhteet huomioon ottaen voitu edellyttää selonottovelvollisuuden ulottumista rekisteritietojen tarkistamisen ulkopuolelle eikä A:n olisi pitänyt tietää BB:n ja CB:n saannosta. Riidatonta tapauksessa oli, että määräala oli ollut BB:n ja CB:n hallinnassa ja määräalalla oli ollut rakennuksia, joissa A oli vierailut perheineen BB:n ja CB:n luona kylässä. Käräjäoikeuden mukaan kiinteistön vähäinen käyttö ja rakennusten kunto oli kuitenkin voinut vaikuttaa A:n käsitykseen BB:n ja CB:n oikeudesta määräalaan. Lisäksi ”se, että joku vuodesta toiseen hallitsi rakennuksia, ei automaattisesti tarkoittanut, että hänellä olisi myös omistusoikeus maapohjaan.”

BB ja CB valittivat käräjäoikeuden päätöksestä hovioikeuteen, joka kumosi käräjäoikeuden tuomion. Hovioikeus totesi muun muassa seuraavaa:

A:lle oli täytynyt ennen X:n tilan ostamista syntyä epäily siitä, kenelle kysymyksessä olevan määräalan omistusoikeus kuului. Hänen selonottovelvollisuutensa ei näin ollen ollut rajoittunut ainoastaan rekisteritietojen tarkistamiseen, vaan se oli ollut laajempi. Esitetystä näytöstä ei käynyt ilmi, että A olisi yrittänyt mitenkään selvittää BB:n ja CB:n oikeutta määräalaan rekisteritietojen tarkistamista lukuun ottamatta. A ei ollut täyttänyt sellaista selonottovelvollisuutta, jota häneltä oli voitu olosuhteiden perusteella edellyttää. Näin ollen hän ei voinut saada maakaaren 13 luvun 3 §:n 1 momentin mukaista vilpittömän mielen suojaa.¹⁴⁴

¹⁴³ Tapaus osoittaa, miten myös vanhentunut lainsäädäntö on edelleen relevanttia nykyisessä lainkäytössä. Kuitenkin johdannossa tekemäni rajauksen perusteella tarkoitukseni on jättää vanhentuneen lainsäädännön käsittely tutkielman ulkopuolelle, minkä vuoksi käsittelen tapausta vain siltä osin, kuin sitä on käsitelty käräjäoikeudessa sekä hovioikeudessa.

¹⁴⁴ Hovioikeuden ratkaisu Turun HO 20.06.2013/1305. Linaus KKO:n perusteluista.

Selonottovelvollisuuden ulottumista rekisteritietojen ulkopuolelle arvioitaessa hovioikeus antoi merkitystä niille olosuhteille, joiden perusteella A:lle oli täytynyt syntyä epäily siitä, kenelle määräalan omistusoikeus kuului. Ratkaisussa vaikuttavia olosuhteita olivat ne tosiasiat, että BB ja CB olivat viettäneet määrälalla kesälomia vuosikymmenien ajan ja A oli käynyt heillä kylässä ennen tekemäänsä kiinteistönkauppaa. Näiden olosuhteiden perusteella A:lta edellytettiin laajempaa selonottovelvollisuutta kuin rekisteritietojen tarkastaminen.¹⁴⁵

Hovioikeus viittasi ratkaisussaan Jokelan, Kartion ja Ojasen tunnistamaan tilanteeseen, jossa ostajan oletetaan selvittävän, jos hän havaitsee jonkun muun kuin myyjän käyttävän kiinteistöä.¹⁴⁶ Vaikka kirjoittajien mainitsema tilanne näyttäisi liittyvän kiinteistöllä vierailuun ennakkotarkastuksen yhteydessä, nähdäkseni tilanteet ovat kuitenkin hyvin lähellä toisiaan: molemmissa tapauksissa ostaja on käynyt kiinteistöllä, jolloin hänelle on täytynyt syntyä perusteltu epäily kiinteistön omistajuudesta.

4.2.3 Kiinteistörekisterivirhe ja sivullissuoja

Kuten aikaisemmin on todettu, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii julkista luotettavuutta: toimijat voivat luottaa siihen, että rekisteriin kirjattu saanto on pätevä ja toisaalta ettei kiinteistöön kohdistu muita oikeuksia kuin rekisterissä mainitut. Lähtökohtana on, että jos esimerkiksi ostaja on toiminut luottaen rekisterissä oleviin tietoihin kiinteistöön liittyvistä kirjauksista, hän saa vilpittömän mielen suojaa.¹⁴⁷ Vain poikkeuksellisesti kiinteistön luovutuksensaajalle voi syntyä selonottovelvollisuus lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ulkopuolisiin tietoihin. Vuoden 1997 alusta voimaan tullut maakaari ja sen 13 luvun oikeusvaikutukset ovat käytännössä poistaneet ongelmat, jotka liittyvät kiinteistön kaksoisluovutukseen tai kiinteistön poistumiseen oikean omistajan hallinnasta. Myöskään edellisessä jaksossa mainitsemassani KKO 2015:5 ratkaisussa ei ollut kyse uuden maakaaren aikaisesta kaksoisluovutuksesta, vaan tapauksessa oli kyse aiemmin voimassa olleen lain aikana tapahtuneista luovutuksista.

Tässä jaksossa tarkoitukseni on esimerkin avulla pohtia ostajan selonottovelvollisuuden laajuutta sivullisiin nähden. Esimerkkitalanne on siinä määrin merkittävä, että tilanteessa

¹⁴⁵ Ks. Turun hovioikeuden ratkaisun s. 4.

¹⁴⁶ Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 316–317 sekä tämän tutkielman sivu 53.

¹⁴⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 236.

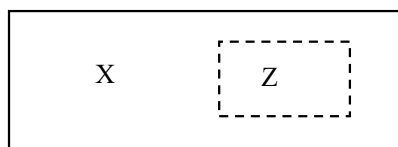
joudutaan aidosti pohtimaan, voidaanko MK 13 luvun saantosuoja koskevia säännöksiä soveltaa. Kysymykseen linkittyy vahvasti kiinteistörekisterin tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pohjatietoina.

Voidaan ajatella tilannetta, jossa kiinteistön lohkomistoimituksen perusteella tehdyssä lohkomiskirjassa on kiinteistöön X merkitty kuuluvaksi toisistaan erillään olevia palstoja. Kun kiinteistörekisteriä ylläpitävä viranomainen siirtää toimituskirjojen perusteella kiinteistöön liittyvät tiedot kiinteistörekisteriin, tapahtuu kuitenkin virhe, jonka seurauksena yksi X-kiinteistön palstoista (Z) merkitäänkin kiinteistöön Y kuuluvaksi. Virhettä ei huomata ja Y-kiinteistön omistaja A luovuttaa kiinteistön eteenpäin uudelle ostajalle B:lle.

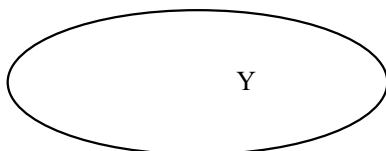
TOIMITUSKARTTA:

Kiinteistötoimituksessa on perustettu kiinteistöt X ja Y.

C omistaa kiinteistön X ja siihen kuuluvan palstan Z.



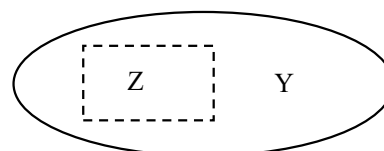
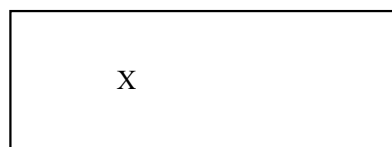
A omistaa kiinteistön Y.



KIINTEISTÖREKISTERIKARTTA:

Kiinteistörekisterikartta toimii kirjaamisrekisterin pohjatietona.

Kiinteistörekisterikartan mukaan palsta Z kuuluu A:n omistamalle kiinteistölle Y.



A luovuttaa Y-kiinteistön B:lle.
Saako B pitää myös palstan Z?

Kuva 1.

Nyt kiinteistön X oikea omistaja C väittää, että palsta Z kuuluu oikeasti hänen kiinteistönsä. Kysymyksenä on, voiko B saada MK 13:4:n mukaista suojaa oikeaa omistajaa C:tä kohtaan. Tutkielman kannalta on erityisesti keskeistä pohtia, miten kiinteistörekisterivirhe vaikuttaa ostajan MK 13 luvun mukaiseen selonottovelvollisuuteen: ulottuisiko selonottovelvollisuus myös kiinteistön toimituskirjoihin, joista viime kädessä käy oikeudellisesti sitovalla tavalla

kiinteistön ulottuvuus ilmi.¹⁴⁸ Toisin sanoen, jos ostaja saa saantosuoja, hän voi luottaa rekisterien tietoihin eikä hänellä olisi velvollisuutta tarkistaa lohkomiskirjojen tietoja.

Kiinteistörekisteri ja kirjaamisrekisteri

Tapausta selvitetessä on eriteltävä kiinteistörekisterin sekä kirjaamisrekisterin eli lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luonteita. Suomessa yksikkö- eli kohdepuoli muodostuu kiinteistörekisteristä. Rekisteröidyt yksiköt ovat omistus-, erityisten sekä panttioikeuksien kohteita. Kiinteistörekisteri toimii oikeuspuolen eli kirjaamisrekisterin pohjarekisterinä ja -tietoina.¹⁴⁹ Toisin sanoen, kiinteistönmuodostumista ja kiinteistön fyysistä sekä oikeudellista ulottuvuutta koskevat tiedot merkitään kiinteistörekisteriin ja kiinteistön omistusta, sivullisten oikeuksia ja kiinnityksiä koskevat tiedot merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Yhdessä nämä rekisterit muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, jota kutsutaan *kiinteistötietojärjestelmäksi*.¹⁵⁰

Kiinteistörekisteri sisältää rekisteriyksiköiden ominaisuus- ja sijaintitietoja (KRL 1.1 §). Kiinteistön ominaisuustietoja ovat esimerkiksi kiinteistön perustiedot, kuten kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala ja arkistoviite. Ominaisuustietoja ovat lisäksi esimerkiksi kiinteistön muodostumistiedot, erottamattomat määräalat ja erilaiset rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset.¹⁵¹ Kiinteistörekisterin tietosisällöstä säädetään kiinteistörekisterilaissa sekä kiinteistörekisteriasetuksessa (970/1996). Kiinteistön sijaintitiedot ja kiinteistön fyysinen ulottuvuus ilmenevät kiinteistörekisterikartasta. Kiinteistörekisteriasetuksen 10 §:n mukaan kiinteistörekisterikarttaan merkitään voimassa olevien rekisteriyksiköiden rajat ja yksiköiden tunnistamiseksi tarvittavat tiedot.

Kiinteistön fyysinen ulottuvuus ja sijainti määritellään siis kiinteistörekisterissä ja tarkemmin kiinteistörekisterikartassa, ja nyt esimerkkitilanteessa on kyse tilanteesta, jossa tämä kiinteistön ulottuvuuden määrittely rekisterissä on virheellinen. Aikaisemmin olen tuonut jaksossa 4.1. esille periaatteen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisesta luotettavuudesta,

¹⁴⁸ Ks. esim. Majamaa – Markkula 2016, s. 241–242.

¹⁴⁹ Niemi 2012, s. 31.

¹⁵⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 245.

¹⁵¹ Ks. Maanmittauslaitoksen verkkosivusto: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistorekisteri> (vierailtu 8.7.2021)

jonka mukaan rekisterin tietoihin tutustuneen luottamusta tietojen pätevyyteen suojataan. Lisäksi suojataan luottamusta siihen, että kiinteistöön ei kohdistu muita oikeuksia kuin ne, jotka on rekisteriin kirjattu.

Kiinteistörekisterikartan osalta ei kuitenkaan ole vastaavanlaista periaatetta julkisesta luotettavuudesta kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osalta.¹⁵² Nähdäkseni kiinteistörekisterilaissa *kiinteistörekisterikartan luotettavuus ilmenee kiinteistörekisteriä ylläpitävän viranomaisen vahingonkorvausvastuun kautta*. Lähtökohtaisesti kiinteistörekisterissä olevasta virheestä aiheutunut vahinko tulee korvattavaksi yleisten vahingonkorvausoikeudellisten säännösten mukaan, jolloin yleisenä edellytyksenä vahingonkorvaukselle on *tuottamus*. Kuitenkin tietyissä tilanteissa rekisterinpitäjän vastuu rekisterivirheestä on tuottamuksesta riippumatonta eli ankaraa vastuuta. Näitä ankaran vastuun tilanteita säädetään kiinteistörekisterilain 11 §:ssä, jonka esitöiden mukaan:¹⁵³

Kiinteistörekisterikartta on monien epätarkkuuksien vuoksi eräänlainen hakemistokartta, jonka tärkein tehtävä on osoittaa kiinteistörekisteriin merkittyjen rekisteriyksiköiden sijainti suhteessa naapurirekisteriyksiköihin ja kiinteistötunnukset. Koska kiinteistörekisterikartan tarkkuus vaihtelee jopa saman rekisteriyksikön eri rajoilla, kartalle ei voida asettaa vahingonkorvausvastuun kannalta ankaria luotettavuusvaatimuksia.

Edellä esitettyjen syiden vuoksi 2 momentin 4 kohdassa ehdotetaan, että korvattaviksi voisivat tulla vain sellaiset virheet, jotka koskevat toimituksessa määritetyn rekisteriyksikön sijaintia siihen rajoittuviin rekisteriyksiköihin verrattuna. Korvausvastuu ei siten tämän lainkohdan perusteella koskisi virhettä rajan sijainnissa tai yksikön muodossa. Vahingonkorvausvelvollisuus voisi syntyä esimerkiksi silloin, kun toimituksessa muodostetun ja kartoitetun monipalstaisen kiinteistön jonkin palstan sijainti jää pois kiinteistörekisteristä tai kun kiinteistö on sijoitettu selvästi väärään paikkaan.¹⁵⁴

Esitöiden mukaan kiinteistörekisterikartalle ei siten voida pääsääntöisesti asettaa kovin ankaria luotettavuusvaatimuksia. Hallituksen esityksessä on kuitenkin nimenomaisesti todettu, että kiinteistörekisterikartan ”tärkein tehtävä on osoittaa kiinteistörekisteriin merkittyjen rekisteriyksiköiden sijainti suhteessa naapurirekisteriyksiköihin ja

¹⁵² Majamaa – Markkula 2016, s. 217–218.

¹⁵³ Rekisterivirheestä aiheutuneen vahingon korvaamisesta Majamaa – Markkula 2016, s. 244–247.

¹⁵⁴ HE 141/2001 vp, s. 28. Kyseinen KRL 11 § on kokenut muutoksia vuodesta 2001 lähtien, mutta muutokset ovat olleet lähinnä teknisluonteisia.

kiinteistötunnukset.” Esimerkkitapauksessa on kyse tällaisesta tilanteesta, mutta kiinteistörekisterikartta on epäonnistunut osoittamaan rekisteriyksikön sijainnin suhteessa naapurirekisteriyksiköihin. Siten KRL 11 §:n perusteella kiinteistörekisterin pitäjä olisi vahingonkorvausvelvollinen, kun toimituksessa muodostetun ja kartoitetun monipalstaisen kiinteistön jonkin palstan sijainti jää kyseisen kiinteistön osalta pois kiinteistörekisteristä.

On toki huomattava, että kuten yleensä vahingonkorvausoikeudessa, vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen vaaditaan näissäkin tapauksissa taloudellisen menetyksen syntymistä, esine- tai varallisuusvahinkoa sekä syy-yhteyttä vahinkotapahtuman ja rekisterinpitäjän toiminnan välillä.¹⁵⁵ Jos nämä vahingonkorvausvastuun syntymisen edellytykset täyttyvät, tulee rekisterinpitäjän korvata aiheutuneet vahingot.¹⁵⁶

Kuitenkin, koska rekisterinpitäjän vahingonkorvausvelvollisuus ankaran vastuun alaisista virheellisistä tiedoista syntyy tuottamuksesta riippumatta, nähdäkseni ei olisi kovinkaan kaukaa haettua todeta, että näiden ankaran vastuun alaisiin kiinteistörekisterin tietoihin voidaan luottaa: jos tiedot ovat virheellisiä, virheestä ja syntyneestä vahingosta seuraa vahingonkorvausvelvollisuus. Siten kiinteistörekisterikartan tietoihin voitaisiin luottaa siltä osin, kun tiedot käsittelevät rekisteriyksiköiden sijaintia suhteessa naapurikiinteistöihin. Esimerkkitapauksessa kiinteistön ostaja B voisi luottaa kiinteistörekisterikartan tietoihin siitä, että palsta Z kuuluu hänen ostamaansa kiinteistöön.

Toisaalta on pohdittava, miten näiden tietojen luotettavuus suhteutuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiseen luotettavuuteen sekä lainhuudon oikeusvaikutuksiin. Maakaaren hallituksen esityksen mukaan ”Saantosuojaa koskevien säännösten lähtökohtana on, että kiinteistön luovutuksensaaja samoin kuin muut oikeudenhaltijat voivat luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin kiinteistön omistajasta.”¹⁵⁷ Tarkoittaako lause sitä, että luottaa voidaan **vain** *lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin kiinteistön omistajasta*, eikä kiinteistörekisterin tietoihin kirjaamisrekisterin pohjatietoina?

¹⁵⁵ Majamaa – Markkula 2016, s. 244.

¹⁵⁶ Laissa säädetään myös lisäedellytyksistä vahingonkorvaamiselle. Edellytyksenä KRL 11 §:n mukaan on myös, ettei ”vahinko ole vähäinen ja ettei vahinkoa kärsinyt tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää tiedon virheellisyydestä.” Lisäksi edellytetään, että tieto perustuu kiinteistörekisterilain voimaantulon jälkeen (1.7.1985) lopetetuksi julkaistuun toimitukseen tai sellaiseen kiinteistörekisteriviranomaisen päätökseen, joka on tehty KRL:n muutoksen (454/2002) voimaantulon 1.1.2003 jälkeen.

¹⁵⁷ HE 120/1994 vp, s. 90.

Jos kiinteistörekisterin tietoihin kiinteistön ulottuvuudesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pohjatietoina ei voida luottaa, käytännössä kiinteistönvaihdannasta tulisi äärimmäisen raskasta, kun jokaisen kiinteistönhankintaan ryhtyvän olisi tarkistettava kiinteistön toimituskirjoista kiinteistön tosiasiallinen ulottuvuus. Lisäksi tämänlainen tulkinta olisi maakaaren lainhuudon oikeusvaikutuksien tarkoitusta vastaan, kun otetaan huomioon, että uuden maakaaren tarkoituksena on ollut parantaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin luottaneen oikeusasemaa ja selkeyttää oikeustilaa.¹⁵⁸ Lähtökohtaisesti kirjaamisrekisterin tietoihin tutustuminen riittää selonottovelvollisuuden täyttämiseksi. Tämänlaisissa yksittäistapauksissa on nähdäkseni annettava suojaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin luottaneelle ostajalle. Katsoisin siten, ettei esimerkkitapauksessa B:n tarvitsisi tutustua toimitusasiakirjoihin, jotta hän voisi saada suojaa palstan Z oikeaa omistajaa C:tä kohtaan. Maakaaren perustellun vilpittömän mielen vaatimus ja siitä aiheutuva selonottovelvollisuus ei ulotu toimituskirjojen tarkastamiseen.

Maakaaren 13:4:ssä saantosuojan saamiseksi on käytännössä asetettu kolme edellytystä. Ensinnäkin kyseessä on oltava luovutussaanto. Toiseksi kiinteistön luovuttajalla on oltava kiinteistön lainhuuto saannon tapahtuessa ja kolmanneksi luovutuksensaajan on oltava perustellussa vilpittömässä mielessä. Edellä mainituilla perusteilla olen eritellyt, ettei esimerkkitapauksessa B:n tarvitse ottaa selvää toimituskirjoissa määritellystä kiinteistön ulottuvuudesta. Koska B:n vilpittömän mielen lisäksi esimerkkitapauksessa A:n ja B:n välinen saanto on ollut luovutussaanto ja A:lla on ollut kiinteistöön lainhuuto, B:lle on myönnettävä suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa C:tä vastaan.

Kokonaan toinen kysymyksensä on, miten oikeaa omistajaa C:tä suojataan. Todennäköisesti kysymykseen tulisi vahingonkorvaus, mutta korvattaisiinko vahinko maakaaren 13:6:n perusteella vai tulisiko vahinko korvattavaksi kiinteistörekisterilain 11 §:n mukaan? Tämä kysymys C:n suojaamisesta on rajattava tutkielman ulkopuolelle, koska esimerkkitapauksen tarkoituksena oli hahmottaa ostajan selonottovelvollisuuden laajuutta eikä keskittyä oikean omistajan oikeuteen saada vahingonkorvausta.¹⁵⁹

¹⁵⁸ Ks. esim. HE 120/1994 vp, s. 22.

¹⁵⁹ Ks. Niemi 2012, s. 375. Erityisellä oikeudella tarkoitetaan kiinteistöön kohdistuvia muita oikeuksia kuin omistusoikeutta tai panttioikeutta.

4.3 Erityiset oikeudet sekä rasitteisiin perustuvat sivullisten oikeudet

Jaksossa 4.1. käytiin läpi, miten maakaaren järjestelmässä kiinteistöön kohdistuvia sivullisen oikeuksia voidaan jaotella. Sivullisen omistusoikeuden lisäksi sivullisella voi olla kiinteistöön MK 14:1:n mukaisia kirjattavia erityisiä oikeuksia, muita kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia (MK 14:3 ja 14:4) sekä muita kirjaamiskelvottomia erityisiä oikeuksia.

Kirjaamiskelpoisilla erityisillä oikeuksilla on kirjattuna pitkälti samanlaiset oikeusvaikutukset kuin omistusoikeudella ja lainhuudolla. Maakaaren 14:7.1:n mukaan erityisen oikeuden kirjaamisella on 13 luvun 1–3 §:ssä tarkoitetut lainhuudolle säädetyt oikeusvaikutukset. Siten esimerkiksi, kun kiinteistön omistaja luovuttaa kiinteistön B:lle ja tämän jälkeen vuokraoikeuden C:lle, C:n oikeus pysyy voimassa B:tä kohtaan, jos C hakee oikeutensa kirjaamista ennen B:n lainhuutohakemusta. Lisäksi on huomionarvoista, että C:n täytyy olla perustellussa vilpittömässä mielessä saannon tapahtuessa.

Tietyissä tilanteissa erityisen oikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista.¹⁶⁰ Maakaaren 14:2.1:n mukaan ”maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.” Kirjaamisvelvollisuuden alaisten oikeuksien kirjaamisella on MK 14:7.3:n mukaan myös 13 luvun 4–9 ja 11:ssä säädetyt oikeusvaikutukset.

Kiinteistöön voi sivullisten oikeuksien lisäksi kohdistua myös *rasitteita*, jotka ovat luonteeltaan erilaisia kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavat oikeudet. Nykyään rasitteet lasketaan vallintavirheiden alaan. Rasitteet ovat kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia, mutta ne eivät ole voimassa tietyn henkilön hyväksi vaan *kiinteistön tai kunnan hyväksi*. Rasitteena voi olla esimerkiksi kiinteistön oikeus käyttää toisen kiinteistön läpi kulkevaa tietä. Rasite on useimmiten tarkoitettu pysyväksi ja normaalisti ne perustetaan viranomaismenettelyssä kiinteistötoimituksessa, minkä jälkeen ne kirjataan *kiinteistörekisteriin*. Koska rasitteet perustetaan eri tavoin kuin sopimukseen perustuvat

¹⁶⁰ Kirjaamisvelvollisuuden alaiset oikeudet voivat olla MK 19:1 §:n mukaisesti kiinnityksen kohteena. Tällöin puhutaan ”laitoskiinnityksistä”.

erityiset oikeudet, on rasitteiden sivullissitovuus myös erilainen: rasitteet sitovat sivullisia suoraan aikaprioriteetista riippumatta.¹⁶¹

Rasitteet voivat kuitenkin olla luonteeltaan hyvin lähellä erityisiä oikeuksia. Normaalisti rasitteet perustetaan kiinteistötoimituksessa, mutta on kovin tavallista, että kiinteistönomistajat perustavat rasitteen kaltaisia oikeuksia *sopimuksella*. Jos sopimuksella perustettua oikeutta on sisältönsä puolesta pidettävä rasitteena, myös tämänlaiset oikeudet sitovat sivullisia suoraan aikaprioriteetista riippumatta. Kuitenkin henkilön hyväksi perustetut rasitetta muistuttavat oikeudet rinnastetaan sopimusperusteisiin erityisiin oikeuksiin, minkä vuoksi niiden sivullissitovuus määräytyy MK 3:8:n kirjaamiskelvottomien tai MK 14:1:n kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien mukaan.¹⁶²

¹⁶¹ Niemi 2016, s. 478–479. Ks. myös Vihervuori 2013: Järjestelmän perusteet ja peruskäsitteet-> Rasitteet.

¹⁶² Niemi 2016, s. 479.

5 Johtopäätökset

Tutkielman tavoitteena oli selvittää, millä tavalla kiinteistön ostajalla oleva tieto kiinteistöä koskevista vallintarajoituksista sekä sivullisten oikeuksista vaikuttaa ostajan oikeusasemaan. Tavoitteeseen pääsemiseksi tutkimuskysymyksen tarkastelu jaettiin henkilösuhteiden perusteella ostajan ja myyjän väliseen sopimussuhteeseen sekä ostajan ja sivullisen väliseen sivullissuhteeseen. Tämän jaottelun taustalla oli havainto siitä, että ostajan tietoisuutta vallintavirheistä sekä sivullisten oikeuksista arvioidaan eri tavoin riippuen siitä, mistä henkilösuhteesta on kyse. Myyjän ja ostajan sopimussuhteeseen liitettiin tutkielmassa kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuuden vaikutukset maakaaren virhevastuujärjestelmään sekä selonottovelvollisuuksien jakautumiseen myyjän ja ostajan välillä.

Myyjän ja ostajan välistä sopimussuhdetta tarkasteltiin tutkielman 2. luvussa, jossa todettiin myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien vallintavirheistä sekä oikeudellisista virheistä olevan vahva pääsääntö. Nämä myyjän velvollisuudet käyvät yksityiskohtaisesti ilmi maakaaren vallintavirhettä ja oikeudellista virhettä koskevista virhesäännöksistä (MK 2:18–19). Kuitenkin lähtökohtaisesti voidaan todeta, että jos kiinteistöön kohdistuu sellaisia viranomaisen päätöksiä tai sivullisten oikeuksia, josta myyjä ei ole kertonut ostajalle ennen kaupantekoa, kiinteistö on virheellinen.

Maakaaren 2:22.2:n säännös rajoittaa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksia sellaisiin seikkoihin, joista ostajan täytyy olettaa tietävän. Vaikka ostajan oletetaan tietävän joitakin kiinteistöön kohdistuvia seikkoja, oikeuskirjallisuuden perusteella vaikuttaisi siltä, ettei kyseinen säännös merkitse ostajan selonottovelvollisuutta viranomaisen päätöksistä tai sivullisten oikeuksista. Esimerkiksi Jokelan, Kartion sekä Ojasen mukaan säännös ei voi merkitä minkäänasteista selonottovelvollisuutta ostajalle ja Hoffrénin mukaan säännös viittaa ostajan tosiasialliseen tietoon, mutta ostajan tietoisuuden näyttövaatimusta on säännöksessä kevennetty.¹⁶³

¹⁶³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 132. Ks. esim. Kyllästinen 2010, s. 251 sekä Hoffrén 2013, s. 170, joissa kirjoittavat yhtyvät edellä mainittujen kantaan.

Toisaalta oikeuskirjallisuudessa näyttäisi vallitsevan myös epäselvyyttä siitä, sisältyykö säännökseen ostajan selonottovelvollisuutta.¹⁶⁴ Lisäksi maakaarta valmistelevalle toimikunnan mietinnössä oleva maininta korostaa oikeustilan epäselvyyttä. Maininnan mukaan *ostajalla ei ole velvollisuutta selvittää kiinteistön vallintaa koskevia rajoituksia tai siihen kohdistuvia oikeuksia*.¹⁶⁵ Maininta ei kuitenkaan päätynyt lopulliseen hallituksen esitykseen eikä lakiin, mikä antaisi ymmärtää, ettei lainsäätäjät ole halunnut rajata tietynasteista ostajan selonottovelvollisuutta säännöksen ulkopuolelle. Kuitenkin, vaikka oikeustila on jossain määrin epäselvä, perustelluimmalta kannalta vaikuttaisi, ettei MK 2:22.2:n säännökseen sisälly ostajan selonottovelvollisuutta vallintavirheistä sekä oikeudellisista virheistä.

Vaikka MK 2:22.2 säännöksen perusteella ostajalle ei synny selonottovelvollisuutta viranomaisen päätöksistä tai sivullisten oikeuksista, katsoisin, että säännös tarkoittaa ostajan tosiasiallista tietoa suurempaa tiedon kynnystä ja se, mitä ostajan täytyy olettaa tietävän, sijoittuu tosiasiallisen tiedon ja selonottovelvollisuuden välimaastoon. Säännöksen sisältöä voisi kuvata käsite *ostajan huolellisuusvelvollisuus*. Esimerkiksi, kun myyjä täyttää hänelle kuuluvan tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa antamalla tiedon ostajalle kiinteistöön kohdistuvista viranomaisen päätöksistä sekä sivullisten oikeuksista, ostajan täytyy olettaa tietävän kyseisistä tiedoista. Katsoisin, että samoin on arvioitava tilannetta, jossa myyjä toimittaa ostajalle kiinteistön liittyviä todistuksia, kuten lainhuutotodistuksen sekä rasiustodistuksen: ostajan on toimittava siinä määrin huolellisesti, että hän tutustuu todistuksien tietoihin. Huolellinen ostaja myös vaatii täydentäviä tietoja esimerkiksi sivullisen oikeuden sisällöstä, jos myyjä on vain ilmoittanut oikeuden olemassaolosta.¹⁶⁶

Tutkielmassa kiinnitettiin huomiota korkeimman oikeuden ratkaisuun KKO 2015:72 ja ratkaisusta ilmenevään käsitteeseen *sopimuksenmukainen selonottovelvollisuus*. Korkeimman oikeuden ratkaisun oikeusohje MK 2:22.2:n kannalta voidaan tiivistää siten, että jos myyjä ja ostaja ovat sopineet selonottovelvollisuuden siirtämisestä ostajalle, ostajan oletetaan tietävän tämän sopimuksenmukaisen selonottovelvollisuuden kohteena olevista tiedoista.

Selonottovelvollisuuden siirtämisestä ja selonottovelvollisuuden kohteesta on kuitenkin sovittava riittävän yksilöidysti, jotta ostajalle syntyisi pätevällä tavalla selonottovelvollisuus

¹⁶⁴ Ks. Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 87–88 ja Kasso 2014, s. 260–264.

¹⁶⁵ Maakaarityöryhmän mietintö 1993, s. 199 sekä 344.

¹⁶⁶ Ks. esim. Niemi 2016, s. 507 ja Niemi 2002, s. 357.

kyseisistä tiedoista (MK 2:9.2). Korkeimman oikeuden ratkaisusta ei voida tehdä johtopäätöstä, että myyjän yksipuolisella tarkastuskehotuksella olisi ostajaa sitovia oikeusvaikutuksia.

Kansallisen turvallisuuden lakikokonaisuudella on vaikutuksia maakaaren virhevastuujärjestelmään, mutta nämä vaikutukset ovat todennäköisesti käytännössä hyvin pieniä. Esimerkiksi kansallisen turvallisuuden lunastuslain perusteella kiinteistöön voi kohdistua lain mukainen lunastuspäätös tai päätös väliaikaisesta toimenpidekiellosta kiinteistöllä. Jos myyjä ei kerro näistä päätöksistä ostajalle ennen kaupantekoa, kiinteistössä on vallintavirhe, ellei ostajan täydy olettaa tienneen näistä päätöksistä. Kun valtio käyttää etuosto-oikeuttaan, myyjä ei ole virhevastuussa ostajalle. Lisäksi, vaikka myyjä tietäisi, että kiinteistö tai sen osa sijaitsee valtion etuosto-oikeuslain alueellisella soveltamisalalla, hän tuskin olisi virhevastuussa ostajalle, vaikkei hän kertoisi tästä soveltamisalan täyttymisestä ostajalle. Ostajan oletetaan tietävän yleisesti lakien sisällöt ja suoraan laista aiheutuvat rajoitukset, minkä vuoksi lakikokonaisuudesta ei liioin voi aiheutua virheitä kiinteistön kaupassa.

Eräiden kiinteistön hankintojen luvanvaraisuudesta annettu lain mukaisissa tilanteissa, joissa lupaa on haettu vasta kiinteistönluovutuksen jälkeen ja lupaa ei myönnetä, lailla ei katsomallani tavalla ole tarkoitettu olevan vaikutuksia kiinteistön omistukseen. Siten luvan hylkäämistä koskevan päätöksen ja kiinteistön (pakotetun) edelleen luovutuksen välisenä aikana kiinteistön omistajuus siirtyy pätevällä tavalla ulkomaalaiselle kiinteistön ostajalle. Lainhuudon myöntäminen luvan hylkäämisestä huolimatta olisi perusteltua, jotta kiinteistön edelleen luovutus olisi ajantasaisten rekisterimerkintöjen kannalta selkeämpää. Myyjä ei ole virhevastuussa ulkomaalaiselle kiinteistön ostajalle, jos tälle ei myönnetä lupaa kiinteistön hankinnalle.

Maakaaren järjestelmässä on omaksuttu periaate, jonka mukaan kiinteistön ostajan henkilökohtaiset ominaisuudet voivat vaikuttaa ostajalta vaadittavaan tietoon ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen vain näitä korottavasti. Ostajalta vaadittavaa tietoa arvioidaan lähtökohtaisesti objektiivisen mittapuun perusteella, mutta esimerkiksi ostajan erityinen asiantuntemus kiinteistöalalta voi vaikuttaa hänen velvollisuuksiinsa korottavasti. Siten esimerkiksi se seikka, että ulkomaalaisella kiinteistön ostajalla ei ole suomalaisesta

kiinteistöjärjestelmästä kotimaisia kiinteistön ostajaa vastaavia tietoja, ei voi laskea häneltä vaadittavaa tietoa kiinteistöstä tai ennakkotarkastusvelvollisuutta kiinteistöllä.¹⁶⁷

Tutkielman 4. luvussa käytiin läpi liittyvää ostajan tiedon merkitystä ostajan ja myyjän välisessä sivullissuhteessa. Maakaaren järjestelmässä kiinteistöön kohdistuvat sivullisten oikeudet pääsääntöisesti sitovat myöhempää kiinteistön ostajaa. Näitä sitovuusperiaatteen alaisia oikeuksia ovat kiinteistön omistusoikeus sekä MK 14 luvun mukaiset kirjaamiskelpoiset oikeudet. Kyseiset oikeudet sitovat kiinteistön ostajaa, paitsi jos hän ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää oikeuksista kaupantekohetkellä: ostajalla on näistä oikeuksista tietynasteinen selonottovelvollisuus. Maakaaren 3:8:n mukaisten sitomattomuusperiaatteen alaiset oikeudet sitovat ostajaa vain, jos ostaja on tosiasiallisesti tietänyt oikeuksista kaupantekohetkellä.

Ostajan sivullissuhteen selonottovelvollisuus täyttyy pääsääntöisesti, kun ostaja tarkastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista. Ostaja saa luottaa siihen, että rekisterin mukaiset oikeudet ovat oikealla tavalla merkitty rekisteriin ja toisaalta siihen, ettei kiinteistöön kohdistu muita oikeuksia kuin rekisterissä olevat oikeudet. Kuitenkin tietyissä tilanteissa ostajalle voi syntyä perusteltu aihe epäillä sivullisen oikeutta kiinteistöllä, minkä vuoksi hänen selonottovelvollisuutensa ulottuisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ulkopuolelle. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2015:5 hovioikeuden mukaan ostajalla olisi olosuhteiden perusteella syntynyt selonottovelvollisuus selvittää kiinteistön omistajuutta rekisteritietojen ulkopuolella. Ostajat olivat viettäneet kesälomia määräalan ensimmäisten luovutuksensaajien rakennuksella, minkä vuoksi ostajien selonottovelvollisuus oli tavanomaista laajempi.

Tutkielmassa pohdittiin esimerkkitapauksen avulla myös kysymystä siitä, ulottuuko ostajan selonottovelvollisuus lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen lisäksi myös kiinteistön toimitusasiakirjoihin. Vaikka kiinteistörekisterissä olisi virheellisesti määritelty kiinteistön ulottuvuus, ostaja voisi luottaa kiinteistörekisterin tietoihin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pohjatietoina. Ostajalla ei siten ole velvollisuutta tarkistaa kiinteistöön kuuluvien palstojen lukumäärää toimituskirjoista, vaan esimerkkitilanteessa hän saisi MK 13:4:n mukaista suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa kohtaan.

¹⁶⁷ Ks. HE 120/1994 vp, s. 56. ja esim. Hoffrén 2013, s. 173–174 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 147.

Kun kiinteistön ostajalta vaadittavaa tietoisuutta eri henkilösuhteissa sovitetaan yhteen, maakaaren järjestelmän tietoisuutta koskevien säännöksiä muodostama hienous käy näin ilmi. Järjestelmää voidaan jälleen havainnollistaa johdannossakin mainitun esimerkin avulla. Kun ostaja on suorittamassa maakaaren mukaista ennakkotarkastusvelvollisuuttaan kiinteistöllä, hän havaitsee henkilön menevän kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen avaimilla. Sopimussuhteessa arvioitavaksi tulee, täytyykö ostajan olettaa tienneen, että henkilö on esimerkiksi kiinteistön vuokralainen. Koska kyseiseen MK 2:22.2 säännökseen ei näytä sisältyvän ostajan selonottovelvollisuutta, ostajan ei ainakaan tarvitse havaintonsa perusteella ryhtyä selvittämään kuka rakennukseen menevä henkilö on. Kuitenkin sivullissuhteessa ostajalle syntyisi vähintäänkin perusteltu aihe epäillä sivullisen oikeuden olemassaoloa kiinteistöllä. Ostaja ei voisi havaintonsa perusteella enää vedota vilpittömään mieleensä, vaan hänen intressissään olisi selvittää, onko rakennukseen menevä henkilö esimerkiksi kiinteistön vuokralainen, jonka vuokraoikeus sitoo ostajaa.

Esimerkkitalanteesta käy mainiosti ilmi ostajan tietoisuutta koskevien säännöksiä muodostama kokonaisuus. Jos ostaja täyttää sivullissuhteessa hänelle asetetun selonottovelvollisuuden ja saa selville, että sivullisella on oikeus kiinteistöön, hän samalla menettää oikeuden vedota virheeseen suhteessa myyjään. Vaikka sopimussuhteessa myyjän velvollisuutena on selvittää kiinteistöön kohdistuvat sivullisen oikeudet, ostajan sivullissuhteen selonottovelvollisuus jakaa riskiä osapuolten välillä: tilanteet, joissa ostaja ei ole tarkastanut lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja, lienevät kovin harvassa, minkä vuoksi myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden piiriin jäävät käytännössä vain sellaiset sivullisten oikeudet, joista myyjällä on parhaat mahdollisuudet olla selvillä.