TURUN YLIOPISTO
Oikeustieteellinen tiedekunta

Tosiasiallinen tieto kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden sitovuusperusteena

Kiinteistöoikeus

ON-työ/Tutkielma

Laatija:

Orava Markus

2.11.2024

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

TURUN YLIOPISTO
Oikeustieteellinen tiedekunta

Tiivistelmäsivu

ON-työ / Tutkielma

Oppiaine: Kiinteistöoikeus
Tekijä: Markus Orava
Otsikko: Tosiasiallinen tieto kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden sitovuusperusteena
Ohjaaja: Martti Häkkänen
Sivumäärä: VI + 20 sivua
Päivämäärä: 2.11.2024

Tämän ON-työn aiheena on kiinteistöihin kohdistuvat erityiset oikeudet ja niiden sitovuus kiinteistön ostajaa kohtaan. Tutkimuksessa tarkastelun kohteena on erityisten oikeuksien sitovuuden sääntelyn kehittyminen Suomessa sekä se, miksi maakaaren 3:8:n mukainen ostajan tosiasiallinen tieto on säädetty erityisten oikeuksien sitovuusperusteeksi ja miten tosiasiallinen tieto voidaan osoittaa.

Tutkielman metodi on tulkinnallinen lainoppi. Tutkielmassa käytetään laintulkinnan apuna esine- ja varallisuusoikeuden yleisiä oppeja ja periaatteita sekä oikeuskirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä.

Kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien sääntely oli vanhan maakaaren aikana vähäistä. Erityisten oikeuksien sitovuus perustui pääsääntöisesti esineoikeuden yleisiin periaatteisiin sekä oikeuskäytäntöön, joiden perusteella sitovuus syntyi kiinteistön ostajan hyväksynnällä. Maakaaren uudistuessa erityisten oikeuksien sitovuus vahvistui. Suomessa siirryttiin järjestelmään, jossa erityisiä oikeuksia voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin. Kuitenkaan kaikkia erityisiä oikeuksia ei voi kirjata. MK 14:1:ssä säädetään tyhjentävästi sellaisista kirjaamiskelpoisista erityisistä oikeuksista, jotka lähtökohtaisesti sitovat kiinteistön ostajaa aikaprioriteettiperiaatteen perusteella. Muut erityiset oikeudet ovat lähtökohtaisesti ostajaa sitomattomia, mutta voivat saada sitovuutensa MK 3:8:n mukaisesti ostajan tietoisuuden perusteella. Tällä tiedolla tarkoitetaan tosiasiallista tietoa.

Tosiasiallisen tiedon säätämistä erityisten oikeuksien sitovuusperusteeksi voidaan perustella oikeudenmukaisuus- ja kohtuusnäkökulmilla sekä sopimusten sitovuuden edistämisellä. Tosiasiallisen tiedon ollessa erityisen oikeuden sitovuusperusteena ei ostajalla ole selonottovelvollisuutta näistä oikeuksista.

Maakaaren 3:8:n mukainen ostajan tosiasiallinen tieto tulee kollisiotilanteissa tuomioistuimen ratkaistavaksi. Erityisen oikeuden haltijalla on todistustaakka ostajan tietoisuuden näyttämisessä. Tosiasiallisen tiedon osoittaminen on pääsääntöisesti haastavaa. Tuomioistuin joutuu näytön arvioinnin perusteella tekemään päätelmiä siitä, onko ostaja ollut erityisestä oikeudesta tosiasiallisesti tietoinen vai ei.

Avainsanat: Tieto, tietoisuus, tosiasiallinen tieto, erityinen oikeus, sitovuus, sitovuusperuste, kiinteistö, maakaari

Sisällys

Lähteet IV

Lyhenteet VI

1 Johdanto 1

2 Kiinteistöihin kohdistuvat erityiset oikeudet 3

2.1 Maakaaren 14:1:n mukaiset kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet 3

2.2 Erityiset oikeudet, joihin sovelletaan maakaaren 3:8:ää 3

2.3 Erityisten oikeuksien sitovuus vanhan maakaaren aikana 5

2.4 Erityisten oikeuksien sitovuuden muutos nykyisen maakaaren voimaantullessa 6

3 Tieto sitovuusperusteena 10

3.1 Tiedon säätäminen sitovuusperusteeksi 10

3.2 Sitovuus kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien kollisioissa 12

3.3 Sitovuus kirjaamiskelvottomien erityisten oikeuksien kolliosioissa 14

3.4 Ostajan tietoisuuden osoittaminen 15

4 Lopuksi 19

Lähteet

Kirjallisuus

Hoffrén, Mia, Tieto ja sivullissuoja, Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 284, 2008.

Hoffrén, Mia, Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2021.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2010.

Kaisto, Janne, ”Tiesi tai olisi pitänyt tietää” : Varallisuusoikeudellinen tutkimus perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4 ja 12:4 sekä VKL 14 §:n mukaan, Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 212, 1997.

Kartio, Leena, Erityisen oikeuden vahvistaminen. Oikeustieto 3/2008, s. 12-15, 2008.

Kartio, Leena, Eräitä näkökohtia MK 3:8:n sisällöstä ja sen ulottuvuudesta – erityisesti kysymys ainesosa- tai tarpeistoluonteisen esineen omistuksen pysyvyydestä kiinteistön kaupassa, teoksessa, s. 114-123, Kolehmainen, Antti – Muhonen, Emmi (toim.) Matti Ilmari Niemi - Esineoikeuden järjestelmän rakentaja, Juhlajulkaisu Matti Ilmari Niemi 1958 – 24/2 – 2018. Alma Talent Oy 2018.

Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2001.

Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä II, Kirjaaminen ja lainhuudatus, Talentum Media Oy 2012.

Niemi, Matti Ilmari, Tiedosta ja sen puutteesta, s. 312-314 teoksessa Lohi, Tapani (toim.) Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus Juhlajulkaisu Vesa Majamaa 1945-28/12-2005, Edita Publishing Oy 2005.

Tammi-Salminen, Eva, Sopimus, kompetenssi ja kolmas, Varallisuusoikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuudesta, Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 227, 2001.

Tepora, Jarno (toim.), Kirjoituksia varallisuusoikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä, Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut 2000.

Tepora, Jarno, Omistuksenpidätyksestä. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 165, 1984.

Tuomisto, Jarmo, Tyyppipakosta aikaprioriteettiin, Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 192, 1993.

Zitting, Simo, Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia, Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 43, 1951.

Virallislähteet

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Maakaaritoimikunnan mietintö 1989:53, Kiinteistön kauppa, lainhuudatus ja panttaus ym.

Oikeustapaukset

KKO:1985-II-131

KKO:1992:157

Itä-Suomen hovioikeus S 09/1040 Nro 952

Helsingin hovioikeus S 11/94 Nro 1003

Lyhenteet

MK	maakaari
KKO	korkein oikeus

1 Johdanto

Kiinteistöihin kohdistuu kolmenlaisia oikeuksia. Tällaisia oikeuksia ovat omistusoikeus, panttioikeudet sekä erityiset oikeudet. Omistusoikeutta ja panttioikeutta ei tässä syvemmin käsitellä. Kiinteistöihin voidaan kohdistaa erilaisia erityisiä oikeuksia. Maakaaressa (540/1995, MK) ei ole tyhjentävästi määritelty erityisen oikeuden käsitettä.[1] Maakaari edellyttää erityisen oikeuden käsitteenä tunnetuksi.[2]

Erityisen oikeuden käsitettä on kuitenkin muussa lainsäädännössä hieman avattu, muttei kuitenkaan tyhjentävästi. Tällaista käsitteen avaamista on ainakin laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (29.7.1977/603). Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 2 §:n 2 momentin mukaan erityisellä oikeudella tarkoitetaan käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä rakennukseen ja rakennelmaan.

Tämän ON-työn aiheena on kiinteistöihin kohdistuvat erityiset oikeudet ja niiden sitovuus kiinteistön ostajaa kohtaan. Kiinteistön myyjän oikeudet ja velvollisuudet on rajattu tämän tutkielman ulkopuolelle. Erityiset oikeudet voivat olla kirjaamiskelpoisia tai kirjaamiskelvottomia. Kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Maakaaren sääntely koskien kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia ei kuitenkaan ole yhtenäistä. Erityisen oikeuden sitovuus kiinteistön ostajaa kohtaan riippuu siitä, minkälaisesta erityisestä oikeudesta on kyse. Erityisen oikeuden sitovuudella tarkoitetaan sitä, että erityisen oikeuden haltijan oikeus pysyy voimassa kiinteistön uutta omistajaa kohtaan ja erityisen oikeuden haltija voi jatkaa erityisen oikeutensa toteuttamista.[3]

ON-työn tarkoituksena on tutkia, kuinka maakaaren 3 luvun 8 §:n mukaiset kiinteistöihin kohdistuvat erityiset oikeudet saavat sitovuutensa kiinteistön ostajaa kohtaan. Ensimmäisenä tutkimuskysymyksenä tarkastellaan sitä, miten erityisten oikeuksien sitovuutta koskeva sääntely on kehittynyt ja muuttunut Suomessa ja millä perusteilla sitovuus tänä päivänä syntyy. Tässä kysymyksessä painotetaan MK 3:8:n mukaisten erityisten oikeuksien tarkastelua, mutta myös MK 14:1:n mukaisia erityisiä oikeuksia tarkastellaan pääpiirteittäin ja

---

[1] Jokela - Kartio - Ojanen 2010, s. 208.

[2] Tepora 2000, s. 222.

[3] Tepora 2000, s. 261.

vertaillen. Toinen tutkimuskysymys painottuu ostajan tietoon MK 3:8:n mukaisten erityisten oikeuksien sitovuusperusteena ja tarkastellaan sitä, miksi tosiasiallinen tieto on säädetty näiden erityisten oikeuksien sitovuusperusteeksi ja miten ostajan tietoisuus voidaan osoittaa.

Kiinteistöihin kohdistuvien erityisten oikeuksien sitovuuden sääntely on Suomessa verrattain tuoretta, eikä se ole täysin selvää ja yhtenäistä. Erityisten oikeuksien sitovuutta on näin ollen tärkeä tutkia. Maakaaren 3:8:n mukaista tosiasiallista tietoa on Suomessa tutkittu niukasti, eikä sen merkityksestä ole olemassa yhtenäistä hyväksyttyä linjaa tai teoriaa.[4] Näin ollen aiheen tutkimista voidaan pitää tärkeänä.

ON-työ jakautuu johdantoluvun jälkeen kahteen päälukuun, joista ensimmäinen käsittelee kiinteistöihin kohdistuvia erityisiä oikeuksia yleisemmin sekä niiden jaottelua. Siinä tarkastellaan myös erityisten oikeuksien sitovuuden ja sitovuusperusteiden sääntelyn kehitystä Suomessa.

Toisessa pääluvussa tarkastellaan ostajan tietoa erityisten oikeuksien sitovuusperusteena. Siinä käsitellään perusteita sille, miksi tieto on säädetty maakaareen MK 3:8:n mukaisten erityisten oikeuksien sitovuusperusteeksi. Tietoa sitovuusperusteena verrataan muihin maakaaren järjestelmän sitovuusperusteisiin ja arvioidaan tiedon suhdetta muihin sitovuusperusteisiin. Toinen pääluku käsittelee myös tosiasiallista tietoa tarkemmin ja sitä, kuinka ostajan tosiasiallinen tietoisuus voidaan osoittaa.

Tutkielman metodi on tulkinnallinen lainoppi. Tutkielmassa käytetään laintulkinnan apuna esine- ja varallisuusoikeuden yleisiä oppeja ja periaatteita sekä oikeuskirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä.

---

[4] Hoffrén 2008, s. 41.

2 Kiinteistöihin kohdistuvat erityiset oikeudet

2.1 Maakaaren 14:1:n mukaiset kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet

Maakaaren 14 luvun 1 §:ssä on määritelty erityisten oikeuksien kirjaamisesta. Pykälän 1 momentin mukaan kirjata saadaan sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva toisen omistamaa kiinteistöä koskeva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus sekä oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus. Pykälän mukaiset oikeudet on 1 momentissa säädetty tyhjentävästi. Pykälän 2 momentin mukaan erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se on pysyvä tai voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi taikka jos se on perustettu kiinteistötoimituksella tai muutoin viranomaisen päätöksellä.

Tällaiset maakaaren 14:1:n mukaiset kirjaamiskelpoiset oikeudet ovat MK 3:7:n mukaan lähtökohtaisesti kiinteistön ostajaa sitovia. Pykälän mukaan sitovuus ostajaa kohtaan edellyttää sitä, että tällainen erityinen oikeus on perustettu ennen kiinteistön kaupan tekemistä.

2.2 Erityiset oikeudet, joihin sovelletaan maakaaren 3:8:ää

Kiinteistöihin voi kuitenkin kohdistua myös muita erityisiä oikeuksia, jotka eivät ole kirjaamiskelpoisia maakaaren 14:1:n nojalla. Tällaisia muita erityisiä oikeuksia ovat kaikki sopimuksella tai muulla oikeustoimella perustetut kiinteistöön kohdistuvat oikeudet, jotka eivät ole lainkaan kirjattavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja ne erityiset oikeudet, jotka ovat kirjaamiskelpoisia maakaaren 14 luvun muiden kuin ensimmäisen pykälän nojalla.[5]

Maakaarta valmisteltaessa hallituksen esityksessä on otettu kantaa kirjaamiskelvottomiin erityisiin oikeuksiin. Hallituksen esityksen (HE 120/1994) mukaan kirjaamiskelvottomina kiinteistöön kohdistuvina erityisinä oikeuksina voidaan pitää esimerkiksi omistuksenpidätysehtoa elinkeinotoiminnassa käytettävään laitteeseen tai koneeseen, sopimuksella tai muulla oikeustoimella perustettua rasiteoikeutta ja sopimukseen perustuvaa

[5] Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 213.

taloelementtien toimittajan omistuksenpidätystä elementeistä rakennettavaan asuinrakennukseen.[6]

Oikeuskirjallisuudessa puolestaan on katsottu, että myös oikeustoimin perustetut välittömästi kiinteistöön kohdistuvat omistajan käyttö- tai määräämisvallan rajoitukset kuuluvat kirjaamiskelvottomiin erityisiin oikeuksiin.[7] Myös esimerkiksi kiinteistön omistajan oikeustoimella toiselle luovuttama omistusoikeus kiinteistön ainesosaan tai tarpeistoesineeseen on kirjaamiskelvoton erityinen oikeus.[8] Tällaisia oikeuksia ovat muun muassa myös oikeudet, jotka ovat sopimuksella perustettu pysyviksi taikka ne ovat voimassa kiinteistön tai alueen hyväksi.[9] Näitä erityisiä oikeuksia ei ole kuitenkaan tyhjentävästi säännelty tai määritelty.

Maakaaren 14 luvun 1 §:n lisäksi maakaaren 14 luvussa säädetään myös muista kirjaamiskelpoisista erityisistä oikeuksista. Tällaisista kirjaamiskelpoisista erityisistä oikeuksista säädetään maakaaren 14 luvun 3 ja 4 pykälissä. MK 14:3:n mukaan kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. MK 14:4:n mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella tai esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

Nämä kaikki kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet sekä maakaaren 14:3:n ja 14:4:n mukaiset kirjaamiskelpoiset kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet saavat kiinteistön ostajaa vastaan suojaa maakaaren 3:8:n perusteella. MK 3:8:n perusteella suojataan vain niitä erityisiä oikeuksia, jotka on perustettu oikeustoimella, joten kiinteistötoimituksessa tai viranomaisen päätöksellä perustettua oikeutta ei suojata MK 3:8:n perusteella. Esimerkiksi rasitteet, jotka on perustettu kiinteistötoimituksessa ovat jo itsessään sitovia ja pysyviä

---

[6] HE 120/1994 vp s. 68.

[7] Niemi 2012, s. 376.

[8] Kartio 2018, s. 123.

[9] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 213.

kiinteistön omistuksen siirtyessä.[10] Maakaaren 14:5:n mukaan kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määritys kirjaamisella on mahdollista. Tätä MK 14:5:n mukaista aineisto- tai tarpeistosuhteen määrittämistä ei kuitenkaan voida pitää kiinteistöön kohdistuvana erityisenä oikeutena, eikä siihen täten sovelleta MK 3:8:ää.[11]

Erityisten oikeuksien sitovuuden kannalta niiden jaottelua maakaaren 14:1:n mukaisiin erityisiin oikeuksiin ja muihin erityisiin oikeuksiin voidaan pitää tärkeänä nykyisen maakaaren säännösten voimassa ollessa. Aikaisemman maakaaren voimassaolon aikana erityisten oikeuksien sitovuus ratkaistiin eri perusteilla eikä tällainen erityisten oikeuksien jaottelu ollut mahdollista.

2.3 Erityisten oikeuksien sitovuus vanhan maakaaren aikana

Sääntely kiinteistöihin kohdistuvien erityisten oikeuksien sitovuudesta kiinteistön kaupassa ostajaa kohtaan on jokseenkin tuoretta. Vanhassa maakaaressa (Maakaari 1/1734) erityisten oikeuksien pysyvyydestä kiinteistönkaupassa ei ollut yhtenäistä sääntelyä. Joidenkin erityisten oikeuksien pysyvyydestä oli säädetty lailla, ei kuitenkaan maakaaressa. Tällaisia erityisiä oikeuksia olivat esimerkiksi maanvuokra- ja huoneenvuokraoikeus, joiden sitovuudesta säädettiin omissa laeissaan. Maanvuokra- ja huoneenvuokraoikeudet saivat sitovuutensa kohteen ostajaa kohtaan, jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi oli vahvistettu kiinnitys, jonka nojalla vuokraoikeus sitoi myöhempää ostajaa tai jos vuokralaisella oli vuokrakohteen hallinta ennen kohteen luovutusta.[12] Kuitenkin pääsääntöisesti erityisten oikeuksien pysyvyyden ratkaisuperusteet johdettiin esineoikeuden yleisistä periaatteista sekä oikeuskäytännöstä. Erityiset oikeudet saivat heikompaa suojaa verrattuna omistusoikeuteen.[13]

Vanhan maakaaren aikaisten kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien pysyvyyteen liittyviä ratkaisuperusteita on havaittavissa korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä muun muassa ratkaisuista KKO:1985-II-131 sekä KKO:1992:157. Kummassakin ratkaisussaan korkein oikeus on perusteluissaan todennut, ettei pelkkä kiinteistön luovutuksensaajan tieto

---

[10] Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 212.

[11] Tammi-Salminen 2001, s. 205.

[12] Tuomisto 1993, s. 129.

[13] HE 120/1994 vp s. 8.

kiinteistöön kohdistuvasta erityisestä oikeudesta ole riittänyt synnyttämään erityiselle oikeudelle sitovuutta kiinteistön luovutuksensaajaa kohtaan. Ratkaisuista on huomattavissa, että erityisen oikeuden sitovuus luovutuksensaajaa kohtaan edellytti luovutuksensaajan hyväksyntää. Erityisten oikeuksien sitovuus näyttää edellyttäneen luovutuksensaajan tietoa oikeuden olemassaolosta sekä hyväksyntää oikeuden pysymisestä voimassa. Oikeuskäytännön perusteella vuonna 1993 Tuomisto ei voinut varmuudella sanoa, hyväksyttiinkö luovutuksensaajan tietoisuutta ollenkaan sitovuusperusteeksi.[14] Kartio on vuonna 2008 ottanut aikaisempaan oikeuskäytäntöön perustuen kannakseen, että luovutuksensaajan tietoisuutta ei ainakaan kirjaamiskelvottomien oikeuksien kohdalla hyväksytty sitovuusperusteeksi.[15]

Vanhan maakaaren aikana erityiset oikeudet olivat lähtökohtaisesti kiinteistön ostajaa sitomattomia. Pääsääntönä oli sitomattomuusperuste ja erityinen oikeus sitoi kiinteistön ostajaa lähtökohtaisesti vain, jos ostaja sen hyväksyi.[16] Maanvuokra- ja huoneenvuokraoikeuksien osalta sitovuus syntyi kiinnityksellä eikä ostajan hyväksynnän perusteella.

2.4 Erityisten oikeuksien sitovuuden muutos nykyisen maakaaren voimaantullessa

Kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien pysyvyyttä vahvistettiin uuden maakaaren (MK 540/1995) voimaantulolla. Maakaaren uudistuksella Suomessa siirryttiin kiinteistökirjajärjestelmään. Tämä merkitsi sitä, että erityisten oikeuksien saamaa suojaa kiinteistönvaihdantatilanteissa vahvistettiin.[17] Kuitenkaan kaikkien erityisten oikeuksien kirjaamista ei pidetty tarkoituksenmukaisena rekisterien ylläpidon kannalta.[18] Maakaaren 14:1:n säätämisen myötä etenkin MK 14:1:n mukaisten kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien saama suoja saatettiin vastaamaan kiinteistön luovutuksensaajan oikeuksille

---

[14] Tuomisto 1993, s. 136.

[15] Kartio 2008, s. 14.

[16] Niemi 2012, s. 382.

[17] Kartio 2018, s. 114.

[18] HE 120/1994 vp s. 30.

annettavan suojan tasoa.[19] MK 14:1:n mukaisia erityisiä oikeuksia koskee lähtökohtainen sitovuus ja näiden oikeuksien sitovuus perustuu MK 3:7:n mukaan aikaprioriteettiin. Aikaprioriteettiin perustuva sitovuus tarkoittaa, että aiemmin perustettu oikeus pääsääntöisesti sitoo myöhempää kiinteistön ostajaa. Aikaprioriteetin perusteella erityinen oikeus sitoo pääsääntöisesti jo erityisen oikeuden perustamisen perusteella myöhempää kiinteistön ostajaa eikä sen edellytyksenä ole erityisen oikeuden kirjaaminen.[20] Maanvuokra- ja huoneenvuokraoikeuksien sitovuuden sääntely siirrettiin omista laeistaan maakaaren järjestelmään nykyisen maakaaren tullessa voimaan.

Myös muiden kuin maakaaren 14:1:n mukaan kirjaamiskelpoisten kiinteistöihin kohdistuvien erityisten oikeuksien suojaa kiinteistön luovutuksensaajaa vastaan vahvistettiin uuden maakaaren tullessa voimaan vuonna 1997.[21] Tällöin säädettiin maakaaren 3 luvun 8 §, jonka nojalla ratkaistaan muiden kuin MK 14:1:n mukaisten erityisten oikeuksien sitovuus.[22]

Maakaaren 3:8 on kollisionratkaisunormi, jota sovelletaan vasta eri oikeudenhaltijoiden oikeuksien kollisiotilanteissa. Tällainen kollisio, jossa MK 3:8:ää sovelletaan, tulee esille kiinteistön omistajanvaihdoksessa, jos kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden haltijan ja erityisen oikeuden kohteena olevan kiinteistön ostajan oikeudet ovat ristiriidassa toistensa kanssa. Pykälän mukaan, jollei toisin säädetä, kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppaa tehtäessä tiesi oikeudesta. MK 3:8:ää sovellettaessa lähtökohtana on aina erityisen oikeuden sitomattomuus. Kiinteistön ostajalla kaupantekohetkellä ollut tieto erityisen oikeuden olemassaolosta tekee erityisestä oikeudesta sitovan myös luovutuksen jälkeen.[23] Tällaisessa tilanteessa ostajan tietoisuus toimii poikkeuksellisena sitovuusperusteena.[24]

Maakaaren 3:8:ää vastaavaa säännöstä valmisteltaessa maakaaritoimikunnassa säännöstä ehdotettiin muotoon, jonka mukaan muut kuin kirjattavat oikeudet sitoisivat ostajaa vain, jos

---

[19] Kartio 2018, s. 114.

[20] Niemi 2012, s. 383.

[21] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 209.

[22] Ks. Luku 2.2, jossa on käsitelty erityisiä oikeuksia, joihin sovelletaan maakaaren 3:8:ää.

[23] Kartio 2018, s. 114.

[24] Niemi 2012, s. 386.

hän kauppaa tehtäessä tiesi tai hänen piti tietää niistä.[25] Ehdotettu pykälä sellaisenaan olisi koskenut ainoastaan kirjaamiskelvottomia erityisiä oikeuksia eikä kuten nykyisessä muodossaan myös MK 14:3:n ja 14:4:n mukaisia erityisiä oikeuksia. Tällaisessa muodossa säännöksen antama suoja muille kuin MK 14:1:n mukaisille kirjattaville oikeuksille olisi ollut vahvempi kuin se nykypäivänä on. Vasta hallituksen esityksessä eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 120/1994) ehdotettu muiden oikeuksien pysyvyyttä koskeva pykälä sai nykyisen muotonsa ja aiemmissa ehdotuksissa ollut ”hänen piti tietää niistä” edellytys poistettiin säännöksestä. Tämän lisäksi pykälän soveltamisalaa laajennettiin kattamaan myös muut kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet kuin MK 14:1:n mukaiset erityiset oikeudet eli MK 14:3:n ja 14:4:n mukaiset kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet. Hallituksen esityksen mukaan erityisen oikeuden pysyvyyden edellytyksenä ei ole ostajan sitoutuminen tai suostuminen pitämään oikeudet voimassa.[26]

Maakaaren 3:8:n mukaiset erityiset oikeudet ovat heikompia kuin MK 14:1:n mukaan kirjaamiskelpoiset oikeudet.[27] Aikaisemman maakaaren oikeuden vallitessa erityiset oikeudet saivat suojaa kiinteistön luovutuksensaajaa kohtaan lähtökohtaisesti vain, jos luovutuksensaaja sen hyväksyi. Tämä koski myös nykyisen maakaaren 3:8:n mukaisia erityisiä oikeuksia.

Nykyisin maakaaren 3:8:n mukaiset erityiset oikeudet sitovat kiinteistön ostajaa, jos ostaja tiesi oikeudesta kauppaa tehdessään. Näiden MK 3:8:n mukaisten oikeuksien pysyvyydessä ennen nykyisen maakaaren voimaantuloa sekä nykyisen maakaaren ollessa voimassa oli ja on oikeuden lähtökohtainen sitomattomuus luovutuksensaajaa kohtaan. Lähtökohtainen sitomattomuus ei kuitenkaan ole muuttunut. Näiden MK 3:8:n mukaisten erityisten oikeuksien sitovuusperuste on kuitenkin muuttunut nykyisen maakaaren tullessa voimaan. Vanhan maakaaren aikaisen oikeuskäytännön perusteella näen sitovuusperusteen olleen ostajan hyväksyntä oikeuden pysyvyydestä. Ostajan hyväksynnästä sitovuusperusteena luovuttiin ja sen korvasi ostajan tietoisuus, joka selvästi vahvisti erityisten oikeuksien sitovuuden perustaa. Nykyisen MK 3:8:n mukaan sitovuusperusteena on pääsääntöisesti vain ostajan tietoisuus oikeudesta. Tästä voidaan kuitenkin nykyäänkin poiketa ja MK 3:8:n

---

[25] Maakaaritoimikunnan mietintö 1989:53 s. 135.

[26] HE 120/1994 vp s. 68.

[27] Niemi 2012, s. 392.

mukaisen erityisen oikeuden sitovuus voi perustua myös kirjaukseen tai ostajan hyväksyntään.[28] Näistä lisää jäljempänä luvuissa 3.3 ja 3.4.

[28] Niemi 2005, s. 312.

3 Tieto sitovuusperusteena

3.1 Tiedon säätäminen sitovuusperusteeksi

Nykyinen maakaaren 3:8 on edelleen samassa muodossaan kuin vuonna 1997 maakaaren voimaan tullessa. Pykälän mukaan edellytys muun kuin MK 14:1:n mukaan kirjattavan erityisen oikeuden pysyvyydelle kiinteistön ostajaa kohtaan on ostajan tieto oikeudesta kauppaa tehdessään. Tieto on MK 3:8:n mukaisten erityisten oikeuksien sitovuusperuste. Tiedolla tässä pykälässä tarkoitetaan faktista eli tosiasiallista tietoa eli sitä, että ostaja oikeasti tietää.[29]

Tieto säädettiin erityisten oikeuksien poikkeukselliseksi sitovuusperusteeksi nykyisen maakaaren tullessa voimaan. Kun kyseessä on maakaaren 3:8:n mukaiset erityiset oikeudet, joita ei voi MK 14:1:n mukaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, on lähtökohtana erityisen oikeuden sitomattomuus kiinteistön ostajaa kohtaan.

Tiedon säätämistä sitovuusperusteeksi voidaan helposti perustella ainakin oikeudenmukaisuudella. Ennen nykyisen maakaaren voimaan tuloa erityisen oikeuden haltija, joka oli perustanut oikeutensa sopimuksella, saattoi menettää ja lähtökohtaisesti menettikin oikeutensa sillä perusteella, että toinen henkilö teki oikeudenhaltijan oikeuden kanssa ristiriitaisen sopimuksen oikeudenhaltijan sopimuskumppanin kanssa. Tällaista oikeuksien sitovuuden järjestelmää ei voitu pitää oikeudenhaltijan kannalta oikeudenmukaisena.[30] Maakaaren 3:8:n mukaiset erityiset oikeudet ovat aina oikeustoimella tai sopimuksella perustettuja. Oikeustilaa, jossa kiinteistön ostaja pystyi oman harkintansa perusteelta aiheuttamaan sopimuksella perustetun kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden raukeamisen ja näin ollen sopimuksen raukeamisen, pelkästään olemalla hyväksymättä oikeutta, ei voitu enää nykyistä maakaarta valmisteltaessa pitää hyväksyttävänä.[31]

Verrattuna aikaisempaan kiinteistöoikeudelliseen sääntelyyn, voidaan MK 3:8:n mukaista uutta erityisten oikeuksien sitovuusperustetta pitää tärkeänä ja merkittävänä muutoksena.[32]

---

[29] Tepora 2000, s. 238.

[30] Hoffrén 2008, s. 29.

[31] Niemi 2012, s. 55.

[32] Leena Kartio, s. 14.

Moraalinäkökulmilla ja tehokkaan vaihdannan edistämisellä on ollut osansa tietoisuuden säätämisessä erityisen oikeuden sitovuusperusteeksi. Tietoisuuden säätämisellä sitovuusperusteeksi on haluttu edistää rehellistä vaihdantaa. Toisen oikeudesta tienneen ostajan ei katsottu ansaitsevan suojaa laillisesti perustettua erityistä oikeutta vastaan.[33]

Kuten olen kohdassa 2.4 tuonut esiin, maakaaren nykyistä 3:8:ää valmisteltiin maakaaritoimikunnassa ja maakaarityöryhmässä muotoon, jossa erityisen oikeuden sitovuus edellyttäisi sitä, että ostaja tiesi tai tämän piti tietää oikeudesta. Tällainen säännös suojaisi ostajan vilpitöntä mieltä. Tällaisessa tilanteessa, jossa erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa, jos hän tiesi tai hänen piti tietää oikeudenhaltijan erityisestä oikeudesta, ollaan niin sanotusti normaalissa luottamuksensuojan tilanteessa. Normaalissa luottamuksensuojan tilanteessa ostajalta edellytetään laajaa selonottovelvollisuutta.[34] Jos maakaaritoimikunnan ja maakaarityöryhmän ehdottama pykälä olisi saatettu sellaisenaan voimaan nykyiseen maakaareen, olisi kirjaamiskelvottomien erityisten oikeuksien kohdalla kiinteistön ostajalla siis selonottovelvollisuus sellaisista oikeuksista, joita ei voi julkisista rekistereistä havaita. Ostajan tosiasiallinen mahdollisuus saada tieto tällaisesta kiinteistöön kohdistuvasta kirjaamiskelvottomasta erityisestä oikeudesta voisi olla heikko. Ostajan selonottovelvollisuus olisi mahdollisesti muodostunut ongelmalliseksi ja se olisi voinut aiheuttaa enemmän riitoja koskien erityisten oikeuksien pysyvyyttä ja ostajan vilpittömän mielen todistamista.

Kollisiotilanteissa, joissa ostaja saa ekstinktion aina, jos hänellä ei ole ollut tosiasiallista tietoa erityisestä oikeudesta, ostajalla ei ole selonottovelvollisuutta. Eli kun ostajan tietoisuus toimii sitovuusperusteena, ei ostajalle ole asetettu selonottovelvollisuutta.[35] Ekstinktiolla tarkoitetaan sitä, kun aikaisemmin perustettu sitova oikeus tulee myöhempää oikeudenhaltijaa, tässä kontekstissa kiinteistön ostajaa kohtaan tehottomaksi.[36]

Näin ollen voidaan katsoa, että maakaaren 3:8 muutettiin hallituksen esityksessä (HE 120/1994 vp) nykyiseen muotoonsa kohtuullisuuden ja oikeudenmukaisuuden edistämiseksi sekä sopimusten sitovuuden parantamiseksi. Tiedon säätämistä sitovuusperusteeksi voidaan

---

[33] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 209.

[34] Zitting 1951, s. 128.

[35] Zitting 1951, s. 128.

[36] Tuomisto 1993, s. 10.

varmasti siis perustella oikeudenmukaisuudella eli sillä, että ei olisi laillisesti oikeustoimella perustetun kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden haltijan kannalta oikeudenmukaista, jos hänen oikeudestaan tietoinen kiinteistön ostaja voisi saada oikeuden raukeamaan halutessaan. Tällä edistettiin sopimusoikeudellisen periaatteen eli sopimusten sitovuuden periaatteen, pacta sunt servanda toteutumista. Toisaalta juuri tosiasiallisen tiedon säätämistä sitovuusperusteeksi voidaan varmasti perustella siltä kannalta, että ei olisi kiinteistön ostajalle kohtuullista asettaa selonottovelvollisuutta oikeudesta, josta tosiasiassa voisi olla heikot mahdollisuudet ottaa selvää. Eihän näistä kirjaamiskelvottomista erityisistä oikeuksista voi saada tietoa julkisista rekistereistä. Tämän myötä MK 3:8 on säädetty nykyiseen muotoonsa, jossa kiinteistön ostajalle ei aseteta selonottovelvollisuutta julkisten rekisterien ulkopuolisista erityisistä oikeuksista.

3.2 Sitovuus kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien kollisioissa

Esineoikeudellisessa kollisiotilanteessa kun kollisionratkaisuperiaatteena on aikaprioriteetti, niin kuin maakaaren 14:1:n mukaisten kirjaamiskelpoisten oikeuksien kohdalla on, tulee kiinteistön ostajan tiedon merkitys esiin vilpittömän mielen suojassa. Vilpittömässä mielessä ollut kiinteistön ostaja ei ole tiennyt eikä tämän ole pitänyt tietää erityisen oikeuden haltijan oikeudesta. Tällöin aikaprioriteettiperiaatteen ollessa lähtökohtana kiinteistön ostaja saa ekstinktion eli oikeudenhaltijan erityisen oikeuden raukeamisen. Tällaisessa kiinteistön ostajan vilpittömän mielen tilanteessa ostajan puuttuva tieto toimii sitomattomuusperusteena. Ostajan puuttuva tieto oikeudenhaltijan erityisestä oikeudesta on siis sitomattomuusperuste, kun kollision ratkaisussa lähtökohtana on aikaprioriteetti.[37]

MK 14:1:n mukaiset erityiset oikeudet ovat kirjaamisen perusteella julkistettuja kaikille. Maakaaren 7:3:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän eli esimerkiksi MK 14:1:n mukaisen erityisen oikeuden katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, eikä vilpittömän mielen suojaa voi enää saada, ellei MK 17:10:stä muuta johdu.[38] Näin ollen ostajalla on mahdollisuus saada tieto tällaisesta oikeudesta ja hänelle on sen myötä asetettu myös selonottovelvollisuus niistä.[39]

---

[37] Tammi-Salminen 2001, s. 153.

[38] Ks. MK 17:10. MK 17:10 käsittelee panttioikeuksien sitovuutta, eikä niitä käsitellä tässä tutkielmassa.

[39] Tammi-Salminen 2001, s. 155.

Maakaaren 7:3:n mukainen kirjauksen julkivaikutus koskee myös MK 14:3:n ja 14:4:n mukaan kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia. Nämä erityiset oikeudet tulevat siis niiden kirjaamisella jokaisen tietoon. Pääsääntönä on, että MK 3:8:n mukainen ostajan tieto toimii näiden erityisten oikeuksien sitovuusperusteena. Kuitenkin nämä erityiset oikeudet sitovat kiinteistön ostajaa myös niiden kirjaamisen perusteella. Kirjaaminen toimii näiden erityisten oikeuksien kohdalla poikkeuksellisena sitovuusperusteena rinnakkain ostajan tiedon kanssa.[40] Eli kirjaamattomina nämä oikeudet ovat lähtökohtaisesti sitomattomia ja sitovat MK 3:8:n mukaisen ostajan tiedon perusteella ja kirjattuina ne sitovat kirjaamisen julkivaikutuksen perusteella. Kiinteistön ostaja ei voi saada etusijaa tällaista MK 3:8:n mukaista kirjattavaa erityistä oikeutta vastaan, jos erityinen oikeus on kirjattu.[41]

Teporan mukaan teoreettisesti ongelmallisena voidaan nähdä se, että MK 3:8:n mukainen tällaisen kirjaamiskelpoisen erityisen oikeuden sitovuus edellyttää ostajalta tosiasiallista tietoa eli sitä, että hän oikeasti tietää oikeuden olemassaolosta, mutta kirjaamisen synnyttämä julkivaikutus ja sitovuus eivät takaa sitä, että ostaja tosiasiallisesti tietää siitä pelkän kirjaamisen perusteella.[42] Hallituksen esityksen 120/1994 perusteluista ei saada vastausta siihen, miksi näiden pykälien mukaisten kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien sitovuuden ratkaiseminen on jätetty MK 3:8:n varaan eikä niille ole säädetty yhtä vahvaa suojaa kuin MK 14:1:n mukaisille kirjaamiskelpoisille erityisille oikeuksille. Kysymys jää ilman vastausta.

Nykyisen maakaaren voimassaoloajalta korkeimman oikeuden oikeuskäytäntöä ei maakaaren 3 luvun 8 §:n soveltamisesta ja ostajan tietoisuuden arvioimisesta löydy. Helsingin hovioikeuden ja Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisukäytännöstä löytyy ratkaisut, joissa MK 3:8:n mukaisen erityisen oikeuden sitovuutta ja ostajan tietoisuutta sitovuusperusteena on käsitelty. Teporan teoreettista ongelmaa, joka koskee MK 14:3:n ja 14:4:n mukaisten kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien sitovuuden perustumista MK 3:8:ään ja sen mukaista ostajan tosiasiallista tietoa ja sen mahdollista puuttumista ei siis ole käsitelty korkeimmassa oikeudessa. Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa S 09/1040 Nro 952 käsiteltiin kirjaamiskelpoisen MK 3:8:n mukaisen erityisen oikeuden sitovuutta, mutta kyseistä teoreettista ongelmaa ei siinäkään tullut esiin. Näiden riitojen käsittelyn puuttumisen

---

[40] Niemi 2012, s. 388.

[41] Niemi 2005, s. 314.

[42] Tepora 2000, s. 238.

korkeimmasta oikeudesta sekä niiden vähyys hovioikeuksissa vuodesta 1997 lukien, jolloin nykyinen maakaari tuli voimaan sisältäen näiden erityisten oikeuksien sitovuutta koskevan sääntelyn, voidaan katsoa merkitsevän sitä, että Teporan havaitsema teoreettinen ongelma ei ole yhteiskunnassa aiheuttanut käytännön ongelmia ainakaan siinä mittakaavassa, että niitä olisi jouduttu oikeudenkäynneissä ratkaisemaan ja selventämään teoreettisesti ongelmallista sääntelyä.

3.3 Sitovuus kirjaamiskelvottomien erityisten oikeuksien kolliosioissa

Kun maakaaren 3:8:n mukainen erityinen oikeus on kollisiossa kiinteistön luovutuksensaajan oikeuden kanssa, niin tällöin lähtökohtaisena kollisionratkaisuperusteena on sitomattomuusperiaate. Nämä oikeudet eivät siis saa suojaa kiinteistön ostajaa kohtaan aikaprioriteettiperiaatteella, vaan suojan voi saada poikkeuksellisella sitovuusperusteella. Tällaisessa tilanteessa tiedolla on suurempi merkitys, kun tietoisuus toimii sitovuusperusteena. Oikeudenhaltijan erityinen oikeus ei lähtökohtaisesti siis sido kiinteistön ostajaa. Kiinteistön ostajan tieto oikeudenhaltijan erityisestä oikeudesta voi aiheuttaa lähtökohtaisesta sitomattomuudesta poikkeamisen.[43] Tämä ostajan tietoon perustuva sitovuus voi kuitenkin pysyttää oikeudenhaltijan erityisen oikeuden vain, jos ostaja tiesi oikeudesta kauppaa tehdessään. Jos ostaja sai tietää oikeudesta vasta kaupan teon jälkeen, ei hän tällöin tiennyt oikeudesta eikä tämä tieto voi aiheuttaa lähtökohtaisesta sitomattomuudesta poikkeamista.[44]

Tilanteessa, jossa kiinteistön ostaja ei ole kauppaa tehdessään tiennyt kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden olemassaolosta eikä oikeutta ole myöskään kirjattu, voi maakaaren 3:8:n mukainen erityinen oikeus kuitenkin saada sitovuuden ostajaa kohtaan, jos ostaja saa erityisestä oikeudesta tiedon kaupan tekemisen jälkeen ja hyväksyy erityisen oikeuden sitovan itseään. Tällaisesta tilanteesta näyttää olleen kyse Helsingin hovioikeuden ratkaisussa S 11/94 Nro 1003, jossa on arvioitu tiesikö kiinteistön ostajat kiinteistöön kohdistuvasta erityisestä oikeudesta. Tapauksessa kyseessä oli toisen kiinteistöön kohdistuva oikeustoimella perustettu rasiteoikeus, joka oli kirjaamiskelvoton erityinen oikeus ja sen sitovuus ostajaa kohtaan perustuu MK 3:8:ään. Tapauksessa kiinteistön ostajat olivat saaneet tietää rasiteoikeudesta vasta kiinteistönkaupan jälkeen, mutta he eivät olleet alkaneet toimiin

---

[43] Tammi-Salminen 2001, s. 153.

[44] Tammi-Salminen 2001, s. 154.

rasiteoikeuden poistamiseksi. Näytetyksi ei hovioikeuden mukaan tullut myöskään se, että ostajien tarkoituksena olisi ollut poistaa kyseinen rasiteoikeus. Hovioikeuden perustelujen perusteelta on nähtävissä, että hovioikeus on todennut ostajien hyväksyneen rasiteoikeuden hiljaisesti, sillä suullisesti tai kirjallisesti ostajat eivät olleet näytetyn mukaan kuitenkaan sitä hyväksyneet. Hovioikeus vahvisti erityisen oikeuden pysyväksi ja ostajia sitovaksi tämän perusteella siitä vuodesta lukien, jolloin ostajat olivat tulleet erityisen oikeuden olemassaolosta tietoisiksi.

Kollisioissa, joissa ostaja on tiennyt oikeudenhaltijan erityisestä oikeudesta kauppaa tehdessään ei ole lopputuloksen kannalta merkitystä sillä, oliko kyseessä maakaaren 14:1:n mukainen kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus, joka saa suojaa aikaprioriteetin perusteella vai maakaaren 3:8:n mukainen erityinen oikeus, jonka lähtökohtana on sitomattomuus. Tämä johtuu siitä, kun lähtökohtana on aikaprioriteetti niin, vaikka erityistä oikeutta ei olisikaan kirjattu, niin ostajan tieto oikeuden olemassaolosta estää ekstinktion ja lähtökohtaisesti sitomattomissa MK 3:8:n mukaisissa erityisissä oikeuksissa ostajan tieto oikeudesta synnyttää oikeuden sitovuuden itseään kohtaan.[45]

3.4 Ostajan tietoisuuden osoittaminen

Kiinteistöihin kohdistuvien erityisten oikeuksien ollessa kollisiossa kiinteistön ostajan oikeuden kanssa erityiset oikeudet sitovat ostajaa, joko lähtökohtaisesti aikaprioriteetin perusteella, kuten maakaaren 14:1:n mukaisten kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien kohdalla tai poikkeuksellisen sitovuusperusteen, kuten ostajan tietoisuuden perusteella maakaaren 3:8:n mukaisten erityisten oikeuksien kohdalla. Vaikka tietoisuutta sitovuusperusteena on oikeustieteilijöiden toimesta tutkittu, ei ole kuitenkaan muodostunut yksiselitteistä tai yleisesti hyväksyttyä teoriaa sen toiminnasta ja arvioinnista.[46] Tosiasiallisen tiedon voidaan katsoa olevan tosiseikka, jonka olemassaoloon voidaan liittää oikeusvaikutuksia.[47] MK 3:8:n mukaiseen tosiasialliseen tietoon liitetty oikeusvaikutus on

[45] Tammi-Salminen 2001, s. 154.

[46] Hoffrén 2008, s. 41.

[47] Tepora 1984, s. 135-136.

erityisen oikeuden sitovuus. Arvioitaessa ostajan tosiasiallista tietoa on kysymyksenä ostajan subjektiiviset tiedot.[48]

Riita siitä tiesikö ostaja oikeudenhaltijan olemassa olevasta kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuvasta erityisestä oikeudesta ratkaistaan riita-asiana tuomioistuimessa. Vallitsevien todistustaakkasääntöjen mukaan todistustaakka kiinteistön ostajan tietoisuudesta on erityisen oikeuden haltijalla. Todistustaakan jakamisessa oikeudenhaltijan ja ostajan välillä ei ole merkitystä sillä, onko kollisionratkaisuperusteena aikaprioriteetti vai sitomattomuusperiaate eli tilanne, jossa erityisen oikeuden sitovuusperusteena toimii ostajan tieto. Molemmissa tilanteissa todistustaakka on erityisen oikeuden haltijalla.[49]

Aikaprioriteettiperiaatteen mukaan ratkaistavien lähtökohtaisesti sitovien maakaaren 14:1:n mukaisten kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien kohdalla sitomattomuus voi poikkeuksellisesti tulla kyseeseen, jos erityisen oikeuden haltija ei onnistu näyttämään toteen, että kiinteistön ostaja tiesi tai tämän olisi pitänyt tietää erityisestä oikeudesta. MK 14:1:n mukaiset kirjaamiskelpoiset oikeudet ovat lähtökohtaisesti julkisia niiden kirjaamisen perusteella. Kirjaamisen myötä yleisesti katsotaan erityisen oikeuden olevan muiden ihmisten tiedossa ja ostajalla katsotaan olevan mahdollisuus sekä velvollisuus ottaa selvää kirjatun erityisen oikeuden olemassaolosta.[50] Sitomattomuus voi tulla kyseeseen vain, jos MK 14:1:n mukaista erityistä oikeutta ei ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinteistön kauppaa, eikä erityisen oikeuden haltija pysty näyttämään, että ostaja tiesi tai olisi pitänyt tietää erityisestä oikeudesta eli, jos ostaja on ollut vilpittömässä mielessä.

Maakaaren 3:8:n mukaisten erityisten oikeuksien kohdalla tieto erityisistä oikeuksista saattaa olla vain sopimusosapuolten välillä eli kiinteistön omistajan ja oikeudenhaltijan välillä, jotka ovat sopimuksella tällaisen erityisen oikeuden perustaneet. Näin ollen erityisen oikeuden kohteena olevan kiinteistön ostajalla ei lähtökohtaisesti ole samanlaista mahdollisuutta tietää tai ottaa selvää erityisen oikeuden olemassaolosta, elleivät osapuolet siitä ostajalle kerro tai ole kertoneet. Tämän takia kiinteistön ostajalle ei myöskään tällaisten MK 3:8:n mukaisten

---

[48] Kaisto 1997, s. 309.

[49] Tammi-Salminen 2001, s. 154.

[50] Tammi-Salminen 2001, s. 155.

oikeuksien olemassaolosta ole asetettu selonottovelvollisuutta.[51] Ostajan kiistäessä tietoisuutensa erityisen oikeuden olemassaolosta, tulee erityisen oikeuden haltijan pystyä näyttämään ostajan tietoisuus erilaisin todistelukeinoin. Ilman näyttöä ostajan tietoisuudesta erityinen oikeus ei tule ostajaa sitovaksi.

Ostajan tosiasiallisen tiedon olemassaolon näyttämisessä toteen on kyseessä lähinnä kysymys siitä mitä ostaja on tiennyt.[52] Ostajan tosiasiallisen tiedon näyttäminen on yleensä haasteellista, koska nimenomaista näyttöä tosiasiallisesta tiedosta on harvoin olemassa. Ostajan tosiasiallisen tiedon näyttäminen on helppoa tilanteessa, jossa ostaja on paljastanut tietonsa jollakin tavalla. Muissa tapauksissa ainakin vilpittömän mielen arvioinnissa eli arvioitaessa tilannetta, missä ostaja ei ole tiennyt eikä olisi pitänyt tietää ”ei ole tiennyt” edellytystä arvioidaan tietoisuuden kannalta sellaisten tosiseikkojen pohjalta, jotka ostajalla näytetysti oli tiedossa. Tällaisista jo näytetyistä tosiseikoista arvioidaan ostajan tietoisuutta, sillä perusteella mitä ostajan on täytynyt näiden tosiseikkojen olemassaolon perusteella tietää.[53] Tosiasiallista tietoisuutta sitovuusperusteena on pidetty epämääräisempänä kuin objektiivisia sitovuusperusteita, kuten esimerkiksi aikaprioriteettia. Tämä johtuu siitä, että tietoisuus tulee aina tuomioistuimen pääteltäväksi näytön arvioinnin perusteella. Tuomioistuimen päätellessä sitä, tiesikö ostaja vai eikö tiennyt, voidaan tulla tulokseen, jossa tuomioistuin päättelee ostajan tienneen vaikkei ostajalla tosiasiassa ollut tietoa.[54] Riskinä on se, että erityisen oikeuden ollessa kollisiossa kiinteistön ostajan kanssa, tuomioistuimen väärä päätelmä ostajan tietoisuudesta voi aiheuttaa todellisuudessa väärän osapuolen oikeuden suojaamisen eli samalla väärän osapuolen oikeuden menettämisen tai rajoittamisen.

Tuomiston mukaan tosiasiallista tietoa arvioitaessa ei ainakaan periaatteessa oteta kantaa siihen mitä ostajan olisi pitänyt tietää.[55] Näissä aikaisemmin mainituissa tilanteissa ero on nähtävissä siinä, että arvioitaessa ”mitä ostajan on täytynyt tietää” päätellään tosiseikkojen

---

[51] Tammi-Salminen 2001, s. 155.

[52] Kaisto 1997, s. 268.

[53] Kaisto 1997, s. 268.

[54] Hoffrén 2008, s. 41.

[55] Tuomisto 1993, s. 7.

perusteella ostajan todellinen tietoisuus, kun taas arvioitaessa ”mitä ostajan olisi pitänyt tietää” arvioidaan sitä, mistä asioista ostajan olisi pitänyt ottaa selvää.

Maakaaressa on toinenkin säännös, jossa tosiasiallista tietoa edellytetään. Tämä säännös on MK 2:22.2, jonka mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Tässä momentissa tiedolla tarkoitetaan tosiasiallista tietoa.[56] Kyseinen tosiasiallinen tieto eroaa kuitenkin merkittävästi MK 3:8:n edellyttämästä tosiasiallisesta tiedosta, koska MK 2:22.2:ssa tosiasiallisen tiedon näyttövaatimusta on kevennetty lainsäätäjän toimesta säätämällä momentti muotoon ”täytyy olettaa tienneen”. Tätä kevennettyä näyttövaatimusta on perusteltu sillä, että yksittäisen henkilön tietoisuudesta on yleensä vaikea esittää nimenomaista näyttöä. Tapauksen olosuhteiden perusteelta tehdään päätelmiä siitä, mitä ostajan voidaan olettaa tienneen.[57] MK 3:8:ään ei kuitenkaan ole lainsäätäjän puolesta säädetty samanlaista näyttövaatimuksen kevennystä. MK 3:8:n tosiasiallista tietoa arvioitaessa tuomioistuin päättelee mitä ostajan on täytynyt tietää, eikä sitä mitä ostajan voidaan olettaa tienneen. Tämä näiden ero toisiinsa voi johtua siitä, ettei lainsäätäjä vain ole ajatellut näitä yhdessä taikka se voi johtua siitä, että lainsäätäjä on halunnut säätää MK 3:8:n mukaisen tosiasiallisen tiedon vaatimuksen ehdottomammaksi kuin MK 2:22.2:n mukaisen tosiasiallisen tiedon. Näiden pykälien eroavaisuuksien vuoksi voidaan katsoa, ettei MK 3:8:n mukaisen tosiasiallisen tiedon näyttämiseen ainakaan riitä ainoastaan sen päätteleminen, mitä ostajan voidaan olettaa tienneen.

---

[56] Hoffrén 2021, s. 166.

[57] Hoffrén 2021, s. 166.

4 Lopuksi

Sääntely ja sitovuutta koskevat oikeussäännöt kiinteistöihin kohdistuvien erityisten oikeuksien kohdalla ovat muuttuneet merkittävästi aikaisemman maakaaren (MK 1/1734) ajoilta. Muutokset ovat tulleet voimaan nykyisen maakaaren (MK 540/1994) säätämisellä. Aikaisemman maakaaren aikana kiinteistöihin kohdistuvia erityisiä oikeuksia ei voitu kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eikä lähtökohtaisesti erityiset oikeudet sitoneet kiinteistön myöhempää ostajaa. Erityiset oikeudet saivat sitovuutensa ostajaa kohtaan, jos ostaja hyväksyi niiden sitovan itseään.

Nykyisen maakaaren myötä kiinteistöihin kohdistuvia erityisiä oikeuksia pystyy kirjaamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kuitenkaan kaikkia erityisiä oikeuksia ei kirjaamiskelpoisiksi säädetty. Maakaaren 14:1:n mukaiset kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet saavat ostajaa kohtaan vahvan suojan aikaprioriteettiperiaatteen perusteella. Muut erityiset oikeudet eli MK 3:8:n mukaiset erityiset oikeudet saavat kiinteistön ostajaa kohtaan heikompaa suojaa pääsääntöisesti ostajan tietoisuuden perusteella. Ostajan tieto erityisen oikeuden olemassaolosta korvasi vanhan maakaaren aikaisen ostajan hyväksynnän erityisten oikeuksien sitovuusperusteena. Ostajan hyväksyntä ei kuitenkaan poikkeuksellisena sitovuusperusteena unohtunut täysin, vaan selvää on, että ostaja voi pysyttää kiinteistöä koskevan erityisen oikeuden voimassa itseään kohtaan halutessaan hyväksymällä sen, jos ostaja on saanut erityisestä oikeudesta tiedon vasta kiinteistönkaupan jälkeen.

Maakaaren 14:3:n ja 14:4:n mukaiset erityiset oikeudet voivat ostajan tiedon tai hyväksynnän lisäksi saada sitovuutensa niiden kirjaamisen perusteella. Kysymys siitä, miksi nämä erityiset oikeudet on säädetty saamaan sitovuutensa MK 3:8:n nojalla on ollut esillä. Kysymys jää tässä tutkielmassani ilman vastausta.

Maakaaren 3:8:n mukainen tosiasiallinen tieto on perusteltavissa laillisesti sopimuksilla perustettujen oikeuksien suojaamiseksi. Perusteena tiedon säätämiselle kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden sitovuusperusteeksi on nähtävissä oikeudenmukaisuus- ja kohtuusnäkökulmat ja sopimusten sitovuuden edistäminen sekä se, ettei kiinteistön ostajalle ole tarvinnut asettaa selonottovelvollisuutta oikeuksista, joista on vaikea, ellei mahdoton ottaa selvää.

Maakaaren 3:8:n mukainen ostajan tosiasiallinen tieto tulee kollisiotilanteissa tuomioistuimen ratkaistavaksi. Erityisen oikeuden haltijalla on todistustaakka ostajan tietoisuuden

osoittamisessa. Tosiasiallisen tiedon olemassaolo on haastavaa näyttää toteen, ellei ostaja ole paljastanut tietojaan. Tuomioistuin joutuu näytön arvioinnin perusteella tekemään päätelmiä siitä, onko ostaja ollut erityisestä oikeudesta tosiasiallisesti tietoinen vai ei. Tuomioistuin päättelee mitä ostajan on täytynyt tietää ja johtaa ratkaisunsa tähän päätelmään. Tuomioistuin ei kuitenkaan tosiasiallista tietoa arvioidessaan tarkastele sitä, mitä ostajan olisi pitänyt tietää, koska ostajalla ei MK 3:8:n mukaisista erityisistä oikeuksista ole selonottovelvollisuutta. Tuomioistuin ei myöskään arvioi, mitä ostajan voidaan olettaa tienneen, vaan tuomioistuin arvioi mitä ostajan on täytynyt tietää.