

Maakaaren kirjaamisuudistusten vaikutukset kiinteistöjen vaihdantaan ja vakuuskäyttöön

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta
Maankäyttö, kiinteistöt ja rakentaminen
Tutkielma

Laatija:
Saara Siukola

8.11.2025

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

Tutkielma

Oppiaine: Oikeustiede, Maankäyttö, kiinteistöt ja rakentaminen

Tekijä(t): Saara Siukola

Otsikko: Maakaaren kirjaamisuudistusten vaikutukset kiinteistöjen vaihdantaan ja vakuuskäyttöön

Ohjaaja(t): Martti Häkkänen

Sivumäärä: 59 sivua

Päivämäärä: 8.11.2025

Tutkielmassa tarkastellaan 1.11.2024 voimaan tulleita kirjaamiseen liittyviä uudistuksia maakaaren sääntelyssä ja esitetään johtopäätöksiä uudistusten vaikutuksista, etenkin kiinteistöjen vaihdantaan ja vakuuskäyttöön liittyen. Tarkastelun kohteeksi on valittu kolme keskeistä uudistusta, jotka ovat kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaaminen, rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen sekä panttaamattomuussitoumukset. Tutkimusmetodi on lainopillinen.

Keskeisimpiä havaintoja on, että uudistuksella on osittain pyritty vahvistamaan jo voimassa ollutta oikeustilaa selventämällä kirjausten soveltamisalaa vastaamaan aiempia käytäntöjä esimerkiksi hallinnanjakosopimusten osalta. Uudistuksella on myös sallittu aiemmin oikeuskäytännössä torjuttuja näkökulmia, sillä uudistuksen yhtenä tarkoituksena on nimenomaisesti ollut sallia sale and lease back -järjestelyt ainesosakirjauksilla. Lisäksi uudistuksella on sisällytetty maakaaren sääntelyä, jonka myötä aiemmin kirjaamiskelvottomat oikeudet on mahdollista kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Esimerkiksi panttaamattomuussitoumukset ovat olleet laajasti käytössä luotonannossa jo ennen uudistusta, mutta kirjaamisen luoman sivullissovun myötä niiden käyttöala voi edelleen laajentua.

Uudistuksen voidaan todeta pääosin vastaavan hallituksen esityksessä asetettuja tavoitteita sekä edistävän kiinteistöjen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä. Kuitenkin esimerkiksi hallinnanjakosopimukseen liittyen on havaittu tarpeita edelleen selventää sääntelyä tai mahdollisesti jopa laatia oma kiinteistön hallinnanjakoa koskeva laki. Sale and lease back -järjestelyiden salliminen maakaareissa taas tuo tarpeen jäsenellä vakuusluovutusta järjestelmässämme uudelleen. Panttaamattomuussitoumusten osalta taas kirjaaminen voisi ratkaista arvon kaksoispanttauksen liittyviä ongelmia, mutta nykyisellään soveltamisalan rajaaminen elinkeinoelämään rajoittaa arvon kaksoispanttauksen estämistä. Näin ollen kehitystarpeita uudistuksesta huolimatta edelleen esiintyy.

Avainsanat: maakaari, erityinen oikeus, kiinteistöpanntioikeus, hallinnanjakosopimus, ainesosakirjaus, ainesosasuhte, sale and lease back -järjestely, panttaamattomuussitoumus

Sisällys

Lähteet	V
Lyhenteet	IX
1 Johdanto	1
1.1 Tutkimusaiheen tausta	1
1.2 Tutkimuskysymykset ja tutkielman rakenne	1
1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineisto	2
2 Maakaaren kirjaamisjärjestelmä	4
2.1 Kirjaamisjärjestelmästä yleisesti	4
2.2 Kirjaamisen oikeusvaikutuksista	4
2.2.1 Dynaamisesta suojasta ja kollisoiden ratkaisusta	4
2.2.2 Kirjaamisen oikeusvaikutuksista tarkemmin.....	7
3 Maakaaren panttioikeusjärjestelmä	11
3.1 Esinevakuuksien yleisiä periaatteita	11
3.2 Panttioikeus	11
3.2.1 Panttioikeudesta yleisesti.....	11
3.2.2 Kiinteistöpanntioikeudesta	14
3.2.2.1 Kiinteistöpanntauksen järjestelmästä	14
3.2.2.2 Murto-osien kiinnityksestä ja panntauksesta.....	16
3.2.3 Irtaimen esineen panntaus.....	17
4 Maakaaren uudistus ja sen vaikutukset	18
4.1 Uudistuksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö	18
4.2 Kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaamista koskevat muutokset	19
4.2.1 Hallinnanjakosopimuksista.....	19
4.2.1.1 Hallinnanjakosopimuksista osapuolten välisenä sopimuksena	19
4.2.1.2 Hallinnanjakosopimuksia koskevasta lainsäädännöstä.....	21
4.2.1.3 Kirjaamiskelpoisesta hallinnanjakosopimuksesta	22
4.2.2 Uudistuksen vaikutuksia.....	23
4.2.2.1 Kiinteistön omistajan ilmoitus kiinteistön hallinnasta	23
4.2.2.2 Kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnan jakaminen.....	26
4.2.2.3 Hallinnan ajallinen jakaminen.....	28
4.2.2.4 Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen usealle kiinteistölle	30

4.2.2.5	Muita MK:n muutoksia, jotka liittyvät hallinnan jakamiseen	33
4.2.3	Uudistuksen vaikutusten arviointia	34
4.3	Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamisen muutokset	35
4.3.1	Ainesosasuhteesta	35
4.3.1.1	Ainesosasuhteen syntyminen	35
4.3.1.2	Salainen omistus	37
4.3.1.3	Ainesosien ja tarpeiston määräitys MK 14:5:n mukaan	39
4.3.2	Yleisesti ainesosakirjauksista ja niiden käyttötarkoituksista	40
4.3.3	Uudistuksen vaikutuksia	41
4.3.3.1	Kirjauksen soveltamisala	41
4.3.3.2	Sale and lease back -järjestely	42
4.3.3.3	Etusijajärjestys	47
4.3.4	Uudistuksen vaikutusten arviointia	47
4.4	Panttaamattomuussitoumus uutena kirjausmuotona	48
4.4.1	Mikä panttaamattomuussitoumus?	48
4.4.2	Uuden säännöksen vaikutukset	50
4.4.2.1	Sivullissitovuus	50
4.4.2.2	Vaikutukset luotonantoon	52
4.4.2.3	Panttaamattomuussitoumus kiinteistön kaupan ehtona	55
4.4.3	Uudistuksen vaikutusten arviointia	56
5	Johtopäätökset	57

Lähteet

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis, Mitä lainoppi on? Helsinki 1978.

Aarnio, Aulis, Oikeussäännösten tulkinnasta : tutkimus lainopillisen perustelun rationaalisuudesta ja hyväksyttävyydestä. Helsinki 1982.

Havansi, Erkki, Esinevakuusoikeudet. 2. uudistettu painos. Helsinki 1992.

Helle, Karoliina, Rakennuksen salainen omistus. Helsinki 2021.

Hemmo, Mika – Hoppu, Kari, Sopimusoikeus. Päivittyvä verkkoteos. Helsinki 2006.

Hemmo, Mika – Kaisto, Janne, Varallisuusosoikeuden alkeet. 2. uudistettu painos. Helsinki 2001.

Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? : *opas oikeustieteen metodologiaan*. Helsinki 2011.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5. uudistettu painos. Helsinki 2010.

Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Helsinki 2001.

Kartio, Leena, Kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta, s. 197–210, teoksessa: Björne, Lars – Kairinen, Martti – Tuomisto, Jarmo – Annola, Vesa (toim.), Sopimus, vastuu, velvoite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947–21 /11–2007. Turku 2007.

Kartio, Leena, Kiinteistön ulottuvuuden vanhoista ja uusista ongelmista, s. 175–185, teoksessa: Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.), Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935–30/11–2005. Helsinki 2005.

- Mali, Juhani, Näkökohtia määräosasta kiinnityksen kohteena uuden maakaaren mukaan. *Lakimies* 2/2004, s. 286–309.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä. III, Kiinnitys ja panttioikeus. Helsinki 2020.
- Niemi, Matti Ilmari, Salaisen omistamisen monet ulottuvuudet, s. 349–369, teoksessa: Mieho, Altti (toim.), *Oikeustieteiden moniottelija : Matti Tolvanen 60 vuotta*. Helsinki 2015.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa - Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena, Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, *Varallisuus oikeus*. Helsinki 2012. Päivittyvä hakuteos. (Luettu 4.9.2025)
- Tammi-Salminen, Eva, Arvon kaksoispanntaus – esineoikeudellinen ongelma osakeyhtiön vakuusjärjestelyissä. *Lakimies* 3/1998, s. 434–455.
- Tammi-Salminen, Eva, *Esinevakuusoikeuden perusteet*. Helsinki 2015.
- Tammi-Salminen, Eva, Puolison maalle rakennettu rakennus – vakuusongelma vailla ratkaisua? *Oikeustiede-Jurisprudentia* 2007, s. 479–544.
- Tammi-Salminen, Eva, *Sopimus, kompetenssi ja kolmas : varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittovuudesta*. Helsinki 2001.
- Tepora, Jarno, Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä, s. 217–277 teoksessa Tepora, Jarno (toim.), *Kirjoituksia varallisuus oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä*. Helsinki 2000.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa, *Esinevakuudet*. 2. uudistettu painos. Helsinki 2016.

Tepora, Jarno, Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä, s. 321–365, teoksessa: Kolehmainen, Esa (toim.), Business Law Forum. Edita Publishing Oy 2004.

Tepora, Jarno, Kiinteistöleasingin käytöstä sale and lease back -järjestelyssä, s. 3–44 teoksessa Kolehmainen, Esa (toim.), Business Law Forum. Helsinki 2007.

Tepora, Jarno, Rahoitusmuodot ja vakuudet. 2. uudistettu painos. Helsinki 2022.

Tepora, Jarno, Salainen omistus kiinteistöllä, s. 375–395, teoksessa: Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.), Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935–30/11–2005. Helsinki 2005. (Tepora 2005a)

Tepora, Jarno, Tavanomaisen irtaimen esineen sale and lease back -järjestelystä vakuustarkoituksessa teoksessa Koulu, Risto – Lappalainen, Juha – Lohi, Tapani (toim.), Velka, vakuus ja prosessi: Juhlajulkaisu Erkki Havansi 1941–11/7–2001. Helsinki 2001.

Tepora, Jarno, Uskotun miehen määräämisestä yhteisomistuksen mukaan yhteisesineen hoitoa ja myyntiä varten, s. 461–483, teoksessa: Lohi, Tapani (toim.), Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus: Juhlajulkaisu Vesa Majamaa 1945–28 /12–2005. Helsinki 2005. (Tepora 2005b)

Tuomisto, Jarmo, Tyypipakosta aikaprioriteettiin: Näkökohtia esineoikeudellisen sivullissuojan perusteista. Helsinki 1993.

Välimäki, Olli, Kovenantit – Rahoitussopimuksen kovenanttiohjaus. Helsinki 2014.

Wuolijoki, Sakari, Maakaaren uudistukset kiinteistöjen vakuuskäytön ja kirjaamisen kannalta. Lakimies 5/2025, s. 734–757.

Virallislähteet

HE 24/2024 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi maakaaren,
kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain
muuttamiseksi

HE 120/1994: Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi
laeiksi

Maanmittauslaitos: Kirjaamismenettelyn käsikirja. (4.9.2025) osoitteessa:

[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/11/
Kirjaamismenettelynkasikirja.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/11/Kirjaamismenettelynkasikirja.pdf)

Maanmittauslaitos: Kirjaamismenettelyn käsikirja. (19.1.2023)

Oikeustapaukset

KKO 1937 I 37

KKO 1970 II 17

KKO 1992:23

KKO 1994:142

KKO 2003:82

KKO 2014:36

Lyhenteet

HE	hallituksen esitys
MJL	laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992)
MK	maakaari (540/1995)
MML	Maanmittauslaitos
MVL	maanvuokralaki (258/1966)
OikTL	laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
UM	ulosottokaari (705/2007)
VanhL	laki velan vanhentumisesta (728/2003)
VJL	laki yksityishenkilön velkajärjestelystä (57/1993)
YhtOmL	laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958)
YrSanL	laki yrityksen saneerauksesta (47/1993)

1 Johdanto

1.1 Tutkimusaiheen tausta

Kiinteistöt muodostavat suomalaisessa yhteiskunnassa yhden merkittävimmistä varallisuuseristä ja niihin kohdistuva vaihdanta sekä vakuuskäyttö ovat keskeisiä niin yksityishenkilöiden, yritysten kuin rahoitusmarkkinoidenkin toiminnassa. Jokela, Kartio ja Ojanen luonnehtivat kirjaamisjärjestelmää kiinteistöjen vaihdannan ja vakuuskäytön perustaksi, jonka luotettavuudella ja tehokkuudella on kansantaloudellinen merkitys.¹ Tämän vuoksi kirjaamissäännösten muutoksilla on laaja-alaisia vaikutuksia koko talousjärjestelmän toimivuuteen ja näiden muutosten arviointi on tärkeää järjestelmän toimivuuden kannalta.

Maakaari (MK, 540/1995) on kiinteistön luovutusta, kirjaamista ja panttausta koskeva yleislaki. Tutkielman tarkoituksena on tarkastella 1.11.2024 voimaan tulleita muutoksia maakaaren sääntelyssä, tarkemmin ottaen kirjaamiseen liittyviä uudistuksia. Hallituksen esityksen (HE 24/2024 vp) mukaan muutosten tarkoituksena oli lisätä kiinteistövaihdannan ja kiinteistökirjaamisen toimintamahdollisuuksia hallitulla ja ennakoitavalla tavalla.² Tätä vasten tutkielmassa tarkastellaan uudistuksen vaikutuksia sekä myös kirjoittajan näkemystä uudistuksen onnistumisesta vastaamaan siinä asetettuja tavoitteita.

Tarkemmin tutkielmassa keskitytään kolmeen kiinteistöjen vaihdantaan ja vakuuskäyttöön liittyvään teemaan, joihin kyseinen uudistus on vaikuttanut. Nämä ovat kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaaminen, rakennusta tai laitetta koskevien oikeuksien kirjaaminen eli ainesosakirjaukset sekä maakaaren täysin uusi kirjaamismuoto, panttaamattomuussitoumus. Näiden teemojen valinta perustuu siihen, että ne edustavat maakaaren keskeisiä uudistuksia, joilla on merkittäviä vaikutuksia sekä kiinteistöjen vaihdannan käytäntöihin että niiden vakuuskäyttöön.

1.2 Tutkimuskysymykset ja tutkielman rakenne

Tutkielman pääasiallisena tutkimuskysymyksenä on: ”Miten maakaaren uudistus muutti oikeudellista sääntelyä ja miten muutos vaikutti oikeustilaan?” Tutkielmassa tarkastellaan uudistuksen vaikutuksia muun muassa kiinteistöjen vaihdannan ja vakuuskäytön

¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 235.

² HE 24/2024 vp, s. 1.

näkökulmasta. Pääasiallisen tutkimuskysymyksen rinnalla esitetään kirjoittajan näkemys siitä, missä määrin uudistus on onnistunut saavuttamaan sille asetetut tavoitteet.

Niin kuin edellä on mainittu, tutkielma keskittyy kolmeen pääteemaan, joten muiden kirjaamisuudistusten vaikutuksia³ ei tulla arvioimaan tutkielmassa, ja niiden käsittely rajoittuu muutoinkin sivumainintoihin. Tässä tutkielmassa tarkastelun kohteena on kirjaamisuudistukset sekä niiden vaikutukset, joten tutkielmassa ei tarkemmin perehdytä kirjaamiseen liittyvien sopimusten sisältöön tai niiden sitovuuteen *inter partes*. Tutkielman lähtökohtana on pitää sopimuksia *inter partes* sitovina, sillä tarkastelu kohdistuu ennen kaikkea kirjaamisen oikeusvaikutuksiin suhteessa kolmansiin.

Tutkielman ensimmäisessä luvussa, johdannossa, tulee ilmi tutkimuksen aihe, tutkimuskysymykset, rakenne ja metodit sekä aineisto eriteltyinä omiin alalukuihinsa. Toisessa luvussa luodaan yleiskatsaus maakaaren kirjaamisjärjestelmään ja sen keskeisiin piirteisiin. Tavoitteena ei ole esittää yksityiskohtaista analyysiä järjestelmästä, vaan luoda pohja myöhemmälle uudistuksen tarkastelulle. Kolmannessa luvussa käsitellään vastaavalla tavalla maakaaren panttijärjestelmää, jonka ymmärtäminen on välttämätöntä vakuuskäytön vaikutusten arvioimiseksi. Luku neljä on tutkielman tutkimuskysymyksen kannalta olennaisin luku, sillä siinä perehdytään maakaaren uudistukseen kolmen pääteeman kautta. Luku neljä jakautuu alalukuihin, joissa käsitellään kiinteistön hallinnan jakamista, ainesosakirjauksia ja panttaamattomuussitoumuksia koskevia kirjaamisuudistuksia yksityiskohtaisemmin arvioiden uudistusten vaikutuksia. Lopuksi viidennessä luvussa kootaan yhteen tutkielmassa tehdyt johtopäätökset kirjaamisuudistusten vaikutuksista.

1.3 Tutkimusmetodit ja aineisto

Tutkielman pääasiallisena metodina on lainoppi. Lainoppi tutkimusmetodinä keskittyy siihen, mikä on voimassa olevaa oikeutta ja mitä merkitystä oikeuslähteistä löytyvällä materiaalilla on.⁴ Lainopin avulla systematisoidaan oikeussäännöksiä ja myös selvitetään niiden sisältöjä eli tehdään tulkintoja.⁵ Koska tutkimuskysymyksen kohdistuu nimenomaan MK:n uudistuksen vaikutuksiin, lainopillisen metodin avulla voidaan jäsenellä ja systematisoida uudistuksen tuomia muutoksia oikeusjärjestelmässä.

³ Kts. luku 4.1 ja HE 24/2024 vp, s. 72-90.

⁴ Hirvonen 2011, s. 23.

⁵ Aarnio 1978, s. 52.

Oikeuslähteet jaetaan Aarnion oikeuslähdeopin mukaisesti vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin.⁶ Tiettyjen oikeuslähteiden etusijasta säännellään myös lailla.⁷ Erilaisina oikeuslähteinä tässä tutkielmassa käytetään lakeja, lain esitöitä kuten hallituksen esityksiä, tuomioistuinratkaisuja, oikeuskirjallisuutta ja erilaisia viranomaisohjeita kuten Maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyn käsikirjaa. Tässä esitetty järjestys vastaa myös oikeuslähteiden velvoittavuutta, sillä laki kuuluu vahvasti velvoittaviin, lain esityöt ja tuomioistuinratkaisut heikosti velvoittaviin ja oikeuskirjallisuus sallittuihin oikeuslähteisiin. Tässä tutkielmassa etenkin oikeuskirjallisuudesta saadaan tärkeää tulkinta-apua lain säännösten koskiessa lähinnä hallinnanjakosopimusten kirjaamista. Vahvasti ja heikosti velvoittavien oikeuslähteiden lisäksi kattavan tulkinnan tekemiseen tarvitaan myös sallittuja oikeuslähteitä.

Maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyn käsikirjaan viitattaessa tarkoitetaan, ellei toisin mainita, 14.7.2025 päivitettyä versiota. Tutkielmassa käytetään lähdeaineistona lisäksi 19.1.2023 päivättyä käsikirjaa, sillä kirjaamismenettelyjen ohjeistusten tarkastelu uudistusta edeltävältä ajalta on vertailun kannalta merkityksellistä. Vanha käsikirja kuvaa tulkintoja ennen lainmuutosta, minkä vuoksi sitä on perusteltua käyttää lähteenä vertaillessa aiempaa oikeustilaa nykyhetkeen.

Tutkielman jo ollessa palautusvaiheessa Sakari Wuolijoki on julkaissut artikkelin ”Maakaaren uudistukset kiinteistöjen vakuuskäytön ja kirjaamisen kannalta”⁸, joka käsittelee samaa aihepiiriä kuin tämä tutkielma. Kirjoittaja on lukenut artikkelin ennen tutkielman lopullista palautusta, mutta mikäli tutkielmassa ei erikseen viitata kyseiseen artikkeliin, johtopäätökset uudistuksen vaikutusten arvioinnista perustuvat kirjoittajan omiin tulkintoihin peilaten uudistusta aiempaan sääntelyyn ja lainvalmisteluaineistoon. Tietooni ei ole tullut tutkielman laatimisen aikana muuta oikeuskirjallisuutta tai -käytäntöä, jotka koskisivat uutta sääntelyä.

⁶ Kts. lisää *Aarnio* 1982.

⁷ Kts. mm. PL 106 ja 107 §, PL 2.3§.

⁸ *Wuolijoki* 2025.

2 Maakaaren kirjaamisjärjestelmä

2.1 Kirjaamisjärjestelmästä yleisesti

Kirjaamisasiat kuuluvat MK:n II osaan, jossa säännellään kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevista yleisistä säännöksistä (5 luku), kirjaamishakemuksista ja niiden käsittelystä (6 luku), lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (7 luku), virheen korjaamisesta (8 luku), muutoksenhausta kirjaamisasioissa (9 luku) sekä sähköisistä asiointijärjestelmistä ja niiden käyttämisestä (9a luku). Lisäksi kirjaamistyyppejä koskien on erityissäännöksiä niihin liittyvissä luvuissa.

Kirjaamisella tarkoitetaan menettelyä, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai jokin siihen kohdistuva oikeus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. MK 5:1:n mukaan kirjaamisasioilla tarkoitetaan lainhuudatusta eli kiinteän omaisuuden omistusoikeuden kirjaamista, erityisten oikeuksien kirjaamista eli kiinteistöön kohdistuvan käyttö- tai irrottamisoikeuden kirjausta sekä kiinnitystä eli menettelyä, jolla kiinteistön omistaja hankkii panttikirjan vakuuskäyttöä varten.⁹ Rekisteriin voidaan tehdä myös merkintöjä muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista. Kirjaamisviranomaisena toimii MK 5:2:n mukaan Maanmittauslaitos.

Kirjaamisjärjestelmään liittyy kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate, sillä muita kuin MK:ssa mainittuja oikeuksia ei voida kirjata.¹⁰ Hakemuksesta¹¹ voidaan kirjata edellä mainitut MK 5:1:n mukaiset kirjaamisasiat. Lisäksi MK 7:1:n mukaan merkintöjä tehdään muun muassa viranomaisten ilmoituksesta esimerkiksi ulosmittaus- tai konkurssiasioissa.

2.2 Kirjaamisen oikeusvaikutuksista

2.2.1 Dynaamisesta suojasta ja kollisioiden ratkaisusta

Lähtökohtaisesti sopimukset, kuten tässä tutkielmassa tarkasteltava hallinnanjakosopimus, sale and lease back -sopimuskokonaisuus sekä panttaamattomuussitoumuksen sisältävä sopimus, ja sopimuksia koskeva oikeudellinen sääntely määrittävät osapuolten oikeudet ja velvollisuudet sopimussuhteessa. Sivullissuhteissa taasen kysymyksenä on se, millaisin

⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 239.

¹⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 240. Kts. lisää tyyppipakkoperiaatteesta Tuomisto 1993.

¹¹ Kirjaamishakemuksesta ja sen käsittelystä kts. lisää MK 6 luku sekä Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 249–266.

edellytyksin oikeudenhaltija saa dynaamista suojaa. Kirjaamisen myötä sopimusosapuolet voivat saada oikeudelleen dynaamista suojaa, jota ei pelkästään osapuolten keskinäisen sopimuksen perusteella voisi saada.

Oleellista kirjaamisjärjestelmän merkityksen ymmärtämiseksi on hahmottaa kirjaamisjärjestelmän asema esineoikeudessa. Oikeussuhteiden tarkastelun kohteena on esineoikeudellisen sivullissuojan eli dynaamisen kollisiosuojan ongelmat. Dynaamista suojaa saadessa oikeus jää kahden oikeuden kollisiotilanteessa pysyväksi. Dynaamisesta suojasta puhuttaessa käytetään myös sivullissuojan käsitettä, sillä kollisio syntyy sivullisten tahojen välille.¹²

Ratkaisu dynaamisen suojan saamisen osalta tapahtuu erilaisissa sivullissuhteissa erilaisia normistoja hyödyntäen. Kollisiot voidaan jakaa etenevän ja takautuvan sivullissuhteen tilanteisiin, joista ensimmäisessä kollisioon osapuolet johtavat oikeutensa eri henkilöiltä ja toisessa samalta henkilöltä. Takautuvan sivullissuhteen kollisiotilanteet voidaan jakaa myös seuraantokollisioihin, joissa on kyse seuraantotilanteesta, joissa vastakkain on kahden yksilöidyn kohteen oikeudenhaltijan intressit ja velkojakollisioihin, joissa on kyse pakkotäytäntöönpanotilanteista ja vastakkain on useamman velkojan intressit.¹³

Etenevässä sivullissuhteessa voi olla kyse esimerkiksi tilanteesta, jossa A on määrännyt oikeudettomasti esineen omistajan tai muun oikeudenhaltijan X:n oikeudesta B:n hyväksi. Tilanteessa A:n ja B:n välinen saanto on pätevä, mutta tehoton X:ään nähden, sillä A:lla ei ole ollut kompetenssia määrätä oikeudesta. Kollisio on näin ollen X:n ja B:n välillä, sillä X voi nojautua omaan oikeuteensa, mutta myös B voi nojata hänen ja A:n väliseen saantoon. Jos B:n oikeus jää pysyväksi, tilannetta kutsutaan ekstinktioksi B:n hyväksi ja jos taas X voittaa kollisioon ja hänen oikeutensa jää pysyväksi, kyseessä on vindikaatio. Etenevässä sivullissuhteessa A:n ja X:n välisessä suhteessa on jokin virheellisyys taikka A:lta puuttuu kokonaan kompetenssi määrätä esineestä.¹⁴

¹² Saarnilehto ym. 2012, Kollisiosuojan sisältö.

¹³ Tammi-Salminen 2001, s. 79–80.

¹⁴ Saarnilehto ym. 2012, Etenevä sivullissuhde.



Kuva 1. Esimerkki etenevästä sivullissuhteesta.

Takautuvassa sivullissuhteessa A ja B johtavat oikeutensa samalta henkilöltä X ja näin ollen kollision osapuolina ovat A ja B. Tilanteessa X on voinut määrätä esineeseen kohdistuvista oikeuksista ensin A:n ja sitten B:n hyväksi. X:llä ei ole ollut kompetenssia määrätä oikeudesta B:n hyväksi, sillä hän on menettänyt sen A:lle ensimmäisen saannon seurauksena. Tällaisessa tilanteessa A:ta, joka on ensin saanut oikeuden, kutsutaan primukseksi ja B:tä, joka on saanut oikeuden myöhemmin, kutsutaan sekundukseksi. Jos A:n oikeus jää pysyväksi, noudatetaan aikaprioriteettiperiaatetta ja jos taas B:n oikeus voittaa, kutsutaan sitä B:n hyväksi tulevaksi ekstinktioksi. Takautuvassa sivullissuhteessa on kyse usein kaksoisluovutustilanteesta, mutta primuksen tai sekunduksen asemassa voi olla myös esimerkiksi X:n velkoja tai X:n perustaman tai siirtämän rajoitetun esineoikeuden haltija.



Kuva 2. Esimerkki takautuvasta sivullissuhteesta.

Yksilöityjen kohteiden, kuten tässä tapauksessa kiinteistötunnuksella yksilöitävien kiinteistöjen, kollision ratkaisussa voidaan noudattaa joko aikaprioriteettiperiaatetta tai sitomattomuusperiaatetta.¹⁵ Aikaprioriteettiperiaatteella tarkoitetaan sitä, että aikaisemmalla oikeudella on etusija myöhempään nähden. Sitomattomuusperiaatteella taas tarkoitetaan sitä, että aikaisempi oikeus ei sido myöhempään nähden. Tammi-Salmisen mukaan aikaprioriteetti on oikeudessamme lähtökohtaperiaatteena, sillä se muun muassa kannustaa

¹⁵ Kartio 2001, s. 260-261.

vaihdantaan.¹⁶ Kuitenkin etenkin esine- ja velvoiteoikeuden suhteen Tammi-Salmisen mukaan tietyt varallisuus oikeudet lainsäätäjä voi luokitella vahvoiksi tai heikoiksi ja tämä voi vaikuttaa kollisionratkaisuun. Kollisiossa, jossa vastakkain ovat vahva ja heikko oikeus, noudatetaan lähtökohtaista sitomattomuusperiaatetta, jos heikon oikeuden oikeusperuste on aikaisempi. Kollisio ratkaistaan kuitenkin aikaprioriteetin mukaan, jos vastakkain ovat saman vahvuiset oikeudet tai tilanteessa, jossa aikaisempi oikeus on vahva ja jälkimmäinen heikko.¹⁷

Aikaprioriteettiperiaatetta sovelletaan MK:ssa muun muassa kiinteistön luovutuksen suhteen, sillä MK 3:6:n mukaan ensimmäinen saanto on pysyvä, jos kiinteistö myydään kahdelle. Lähtökohtainen kollisionratkaisuperiaate ei kuitenkaan aina määritä oikeuden sitovuutta, sillä sekundus voi myös jonkin sitovuusperusteen myötä saada ekstinktion. Ekstinktion sekundus voi kiinteistön luovutuksen osalta MK 3:6:n mukaan saada MK 13:3:n mukaisissa tilanteissa, eli jos myöhempi luovutuksensaaja on hakenut lainhuutoa ensin eikä ole saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen ole pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Sitomattomuusperiaate taas ilmenee lainsäädännössä, jossa on säädetty, millä edellytyksin oikeus sitoo sekundusta eli sivullissitovuutta ei lähtökohtaisesti ole. Myös sitomattomuusperusteesta voidaan poiketa, kun aikaisemmalla oikeudella on jokin sitovuusperuste, kuten esimerkiksi sekunduksen tietoisuus. Epäselvien tilanteiden osalta oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön kannanotot ovat jokseenkin poikenneet toisistaan, sillä kirjallisuudessa on usein lähdetty epäselvissä tilanteissa aikaprioriteettiperiaatteen soveltamisesta, kun taas oikeuskäytännössä sitomattomuusperiaatteen soveltamisesta.¹⁸

2.2.2 Kirjaamisen oikeusvaikutuksista tarkemmin

Kirjaamisjärjestelmän suuri merkitys perustuu etenkin kirjaamisen oikeusvaikutuksiin ja kirjaamisen tarkoituksena onkin turvata oikeuden pysyvyys kilpailevia oikeuksia vastaan erilaisissa vaihdantatilanteissa. Kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen itsessään ei edellytä lainhuutoa, mutta lainhuudon myötä luovutuksensaaja saa muun muassa kiinnityskompetenssin. Lisäksi lainhuudon oikeusvaikutukset ilmenevät erilaisissa

¹⁶ Tammi-Salminen 2001, s. 93.

¹⁷ Tammi-Salminen 2001, s. 95.

¹⁸ Saarnilehto ym. 2012, Epätietoiset tilanteet ja oikeuskäytäntö.

kollisiotilanteissa, joissa kaksi tai useampi voivat kohdistaa kiinteistöön vaatimuksia, joiden samanaikainen täyttäminen ei ole mahdollista.¹⁹

MK:ssa ei ole määritelty erityisen oikeuden käsitettä tai otettu kantaa niiden yleisiin sääntöihin, vaan sääntely keskittyy erityisten oikeuksien kirjaamiseen. Näin ollen erityisten oikeuksien määrittelyyn tarvitaan tukea oikeuskirjallisuudesta. Dynaamisen suojan saannin suhteen kirjaamiskelpoiset oikeudet on jaettu kolmeen ryhmään, MK 14:1:n mukaan kirjattaviin oikeuksiin, MK 14:2:n mukaan kirjaamisvelvollisiin oikeuksiin ja muihin MK 14 luvun mukaan kirjaamiskelpoisiin oikeuksiin.²⁰ Niin kuin edellä on mainittu, MK:n järjestelmä perustuu tyyppipakkoperiaatteelle eli laissa on säännelty tyhjentävästi kiinteistöön kohdistuvat oikeustyypit, jotka ovat kirjattavissa.²¹ Teporan mukaan sääntely erityisistä oikeuksista ei ole MK:n systematiikan kannalta paras mahdollinen, joten hänen mukaansa MK:n terminologian mukaan tapauksesta riippuen erityisellä oikeudella tarkoitetaan MK 14:1:n mukaan kirjattavia erityisiä oikeuksia, MK 14:2:n mukaan kirjaamisvelvollisia erityisiä oikeuksia, MK 14 luvun mukaan kirjaamiskelpoisia muita kuin 14:1:n mukaisia oikeuksia ja muita MK:n mukaan kirjaamiskelvottomia oikeuksia, jotka joko ovat rekisteröitävissä muun lainsäädännön perusteella tai ovat pysyviä taikka ovat täysin kirjaamiskelvottomia.²²

Erityisen oikeuden kirjaaminen ei itsessään luo oikeutta tai korjaa oikeuden aineellista pätemättömyyttä, mutta se vahvistaa oikeudenhaltijan asemaa ja rinnastaa erityisen oikeuden pitkälti lainhuudatukseen.²³ MK 3:7:n mukaan kiinteistöön ennen kaupan tekemistä perustettu erityinen oikeus, joka voidaan MK 14:1:n mukaan kirjata, sitoo kiinteistön ostajaa, pois lukien MK 13:3:n mukaiset tilanteet. Kirjaamiskelpoisuus käytännössä merkitsee siis, että oikeudet ovat vaihdannassa keskenään samanarvoisia ja MK 14:1:ssä säänneltyihin erityisiin oikeuksien kollisioihin sovelletaan lähtökohtaisesti aikaprioriteettiperiaatetta.²⁴

Lisäksi MK 14:7.1:n mukaan erityisen oikeuden kirjaamisella on MK 13:1–3:ssä lainhuudolle säädetyt oikeusvaikutukset ja useiden toistensa kanssa vastakkaisten erityisten oikeuksien osalta ensin perustettu oikeus jää pysyväksi, jollei MK 13:3:sta muuta johdu. MK 13:3:n on

¹⁹ MK:ssa erotellaan lainhuudon oikeusvaikutusten erilaisuus sopimussuhteessa, kaksoisluovutuksessa, suhteessa oikeaa omistajaa vastaan ja suhteessa velkojataan. Kts. lisää erilaisten kollisiotilanteiden ratkaisusta *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 307–309.

²⁰ *Tepora* 2000, s. 229.

²¹ *Tepora* 2000, s. 221–222.

²² *Tepora* 2000, s. 230.

²³ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 341.

²⁴ *Tepora* 2000, s. 227.

kuitenkin katsottu koskevan vain MK 14:1:ssa tarkoitettuja kirjattavia erityisiä oikeuksia, joihin sisältyvät myös osa MK 14:2:n mukaisista oikeuksista. Näin ollen esimerkiksi MK 14:3:n mukaan kirjattavat erityiset oikeudet eivät saa samanlaista vaihdantasuojaa kuin MK 14:1:n mukaiset.²⁵ Tämä näkökulma saa mielestäni edelleen tukea uudistuksen myötä, sillä MK 14:7.3:ssa, johon palataan myöhemmin tässä tutkielmassa tarkemmin, mainitaan, että MK 13:4–9 ja MK 13:11 koskee myös MK 14:2 ja MK 14:3:n mukaisen kirjaamisen oikeusvaikutuksia. Säännöksessä on nähdäkseni eroteltu MK 13:1–3:ssa tarkoitettut erityiset oikeudet ja muut erityiset oikeudet toisistaan.

Muun kuin MK 14:1:ssä määritellyn erityisen oikeuden pysyvyydestä säädetään MK 3:8:ssa. MK 3:8:n mukaan kiinteistöön perustettu muu kuin 14:1:n tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppa tehtäessä tiesi oikeudesta eli säännöksen mukaan näiden oikeuksien kollisioihin sovelletaan lähtökohtaisesti sitomattomuusperiaatetta. Tässä tutkielmassa myöhemmin käsitellään tarkemmin MK 3:8:n merkitystä tarkasteltaessa MK 14:3:n ja MK 14:4:n mukaisia kirjattavia oikeuksia sekä MK 17:1a:ssa säänneltyä panttaamattomuussitoumusta. Myöhemmin luvussa 4.2.2.5 käsitellään MK 14:7:n muutosta, joka vaikuttaa muiden kuin MK 14:1:ssa määriteltyjen erityisten oikeuksien saamaan saantosuojaan.

MK 7:3:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, eikä vilpittömän mielen suoja voi enää saada kuin rajatuissa tilanteissa.²⁶ Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoilla on näin ollen julkinen luotettavuus. Rekisterin julkiseen luotettavuuteen liittyy positiivinen julkinen luotettavuus, jonka mukaan sivullinen voi luottaa rekisterissä oleviin tietoihin ja olettamuksia kirjauksista suojataan, vaikka ne eivät vastaisikaan todellisuutta. Julkiseen luotettavuuteen liittyy myös negatiivinen julkinen luotettavuus, jonka mukaan vilpittömässä mielessä toimiva voi luottaa siihen, että kiinteistöön ei kohdistu muita kuin kirjattuja oikeuksia.²⁷ Vilpittömällä mielellä tarkoitetaan sitä, että henkilö ei ole tiennyt eikä hänen ole pitänytään tietää asioiden oikeasta tilasta.²⁸ Oikeuksien kollisioissa kahden vilpittömässä mielessä toimineen osapuolen

²⁵ *Tepora* 2000, s. 237.

²⁶ Kts. MK 17:10, jonka mukaan velkoja ei voi vedota vilpittömään mieleensä, jos tieto kiinteistön omistusoikeuden siirtymisestä on ollut saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä vähintään kuukautta ennen panttaushetkeä.

²⁷ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 242.

²⁸ *Kartio* 2001, s. 126.

välisen kollision ratkaisee kirjausmerkintä, vaikka toisella olisikin parempi oikeus kiinteistöön.²⁹

Kirjaamisviranomainen tutkii kirjattavan oikeuden edellytykset, jonka vuoksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja voidaan pitää tosiasiassa luotettavina. Valtio myös vastaa kirjaamisratkaisujen oikeellisuudesta ja voi joutua maksamaan korvausta sille, joka joutuu kärsimään vahinkoa virheellisestä kirjauksesta.³⁰ Luottamuksen suoja voi kuitenkin saada vain se, joka on toiminut perustellussa vilpittömässä mielessä eli hän ei ole tiennyt, eikä hänen ole pitänytään tietää asian oikeaa laitaa. Koska kirjausmerkinnöillä on MK 7:3:n mukainen julkisuusvaikutus eli kirjattu oikeus on tullut kaikkien tietoon kirjaamisesta seuraavana arkipäivänä, vilpittömän mielen suoja ei voi saada, jos tieto olisi ollut saatavissa julkisesta rekisteristä.³¹

²⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 242.

³⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 243.

³¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 244.

3 Maakaaren panttioikeusjärjestelmä

3.1 Esinevakuuksien yleisiä periaatteita

Velkaa annettaessa luotonantajalle syntyy luotonsaajaan nähden saamisoikeus, mutta maksukyvyttömyystilanteessa on vaarana, että saatavaa ei suoriteta. Luottoa myönnettäessä tai velkasuhteen syntyessä velkojan aseman turvaamiseksi on mahdollista käyttää erilaisia vakuuksia, joiden tarkoituksena on turvata luotonantajan saamisoikeus. Vakuudet jaotellaan pääpiirteittäin henkilö- ja esinevakuuksiin. Tässä tutkielmassa perehdytään tarkemmin esinevakuuksiin, joissa tietty vakuudeksi yksilöity esine, esimerkiksi kiinteistö, on keskiössä.³² Kuitenkin esimerkiksi panttioikeus kohdentuu oikeuteen, eli esimerkiksi kiinteistön omistusoikeuteen, eikä itse esineeseen.³³ Esinevakuudet voidaan edelleen jaotella omistusvakuuksiin, joissa esineen omistajana on velkoja ja haltijana velallinen, ja rasisvakuuksiin, joissa omistus on velallisella, mutta vakuusesine yleensä on velkojan hallinnassa.³⁴ Omistusvakuuksina Havansin mukaan pidetään omistuksenpidätystä, vakuusluovutusta sekä rahoitusleasingia.³⁵ Rasisvakuudet jakautuvat taasen pantti- ja pidätysoikeuteen.³⁶

3.2 Panttioikeus

3.2.1 Panttioikeudesta yleisesti

Panttikelpoisen omaisuuden osalta pääsääntönä on, että mitä tahansa omaisuutta voidaan pantata, kunhan se on yksilöitävissä ja luovutus- ja ulosmittauskelpoista.³⁷ Panttioikeus voi kohdistua lähtökohtaisesti mihin tahansa varallisuusoikeuteen eli esineoikeudet eivät ole ainoita panttioikeuden kohteita.³⁸ Kohteen panttikelpoisuuden lisäksi merkitystä on julkivarmistuksella, jota ilman ei voida saavuttaa tehokasta panttioikeutta. Julkivarmistus

³² Havansi 1992, s. 4.

³³ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 45.

³⁴ Havansi 1992, s. 14–15.

³⁵ Kts. Havansi 1992, s. 16. Havansi on sijoittanut teoksessaan myös käsirahan omistusvakuuksien piiriin.

³⁶ Kts. Havansi 1992, s. 16. Pantti- ja pidätysoikeutta pidetään kiistattomasti esinevakuuksina. Esinevakuuksia muistuttavia, ja joissain tapauksessa myös esinevakuuksina pidettäviä, rasisvakuuksia on mahdollista tyypitellä enemmänkin. Jos esinevakuuksien käsite ymmärretään väljemmin, rasisvakuuksiin kuuluu myös kuittausoikeus, legaalinen ns. erityinen oikeus, takaisinottoehto osamaksukaupassa, myyjän pysäyttämisen- tms. pidättymisoikeus ja takavarikko/hukkaamiskielto velkojan hakemuksesta. Tässä tutkielmassa ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa rasisvakuuksien piiriä pantti- ja pidätysoikeuksista.

³⁷ Havansi 1992, s. 68. Havansi pitää yhtenä yhtenä tarvittavana ominaisuutena myös objektin vaihdannallista varallisuusarvoa, mutta toteaa sen myös olevan ennemminkin taloudellisesti kuin juridisesti ehdoton edellytys.

³⁸ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 46.

voidaan saavuttaa hallinnan siirrolla eli traditiolla, panttausilmoituksella eli denuntiaatiolla taikka kirjaamisella.³⁹ Seuraavassa luvussa 3.3.2 tullaan käsittelemään tarkemmin kiinteistöpanttioikeutta, jossa kirjaamisella on suuri rooli ja luvussa 3.3.3 irtaimen esineen panttaamista, jossa taasen traditiolla on olennainen merkitys.

Panttauksen myötä pantinsaajalle muodostuu oikeus saada suoritus pantatun omaisuuden arvosta, jos saamisen maksu on viivästynyt. Luotonantajan ja velallisen välisen saamisoikeuden lisäksi pantinsaajan ja pantinantajan välille muodostuu panttioikeus. Luotonantaja ja pantinsaaja ovat lähtökohtaisesti sama taho, mutta velallinen ja pantinantaja voivat joko olla sama henkilö taikka pantinantaja voi olla myös kolmas. Panttioikeus vahvistaa velkojan oikeusasemaa, sillä hän voi vedota saamisoikeutensa lisäksi panttioikeuteensa. Pantti- ja saamisoikeuden terminologiaa tarkasteltaessa vaikuttaisi, että panttivelkojalla on tosiasiansa kaksi saamista, mutta tähän näkökulmaan on kuitenkin suhtauduttu kielteisesti, sillä velkojalla on edelleen oikeus vain yhteen rahamääräiseen suoritukseen.⁴⁰ Näin ollen kyseessä on yksi saaminen ja sen vakuus eikä niinkään kaksi toisistaan erillistä saamista. Panttioikeus saamisoikeuteen nähden liitännäisenä oikeutena kuvaa myös se, että panttioikeus lakkaa, kun saaminen, jonka vakuutena panttioikeus on, lakkaa.⁴¹

Panttioikeuden ja saamisen välisen suhteen hahmottelussa voidaan käyttää henkilökohtaisen ja esinekohtaisen velkavastuun käsitteitä. Velkoja voi vaatia saamistaan velalliselta henkilökohtaisen velkavastuun nojalla taikka vakuuskohteen omistajalta tai haltijalta esinekohtaisen velkavastuun perusteella. Velallinen vastaa henkilökohtaisesti velkojan saamisesta, mutta saamisen vastuupohjaa voidaan esinekohtaisen velkavastuun avulla laajentaa siten, että myös vakuuskohteen omistaja tai haltija tulee vastuuseen saamisesta vakuuskohteen kautta. Velkojalla on oikeus periä saaminen vakuuskohteesta, kun saaminen on erääntynyt.⁴²

Panttioikeus on pysyvä omistuksenvaihdostilanteissa eli velkojan objektikohtainen suorituksensaantioikeus pysyy voimassa, vaikka panttikohde siirtyisikin jonkun toisen omistukseen.⁴³ Panttaussitoumus on usein sopimussuhde, mutta luovutus voi johtaa siihen,

³⁹ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 48–51.

⁴⁰ *Niemi* 2020, s. 19.

⁴¹ *Niemi* 2020, s. 51.

⁴² *Niemi* 2020, s. 39–41.

⁴³ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 25.

että pantin uusi omistaja tai haltija on esinekohtaisessa velkavastuussa ilman hänen antamaa panttaussitoumusta. Vastuu siirtyy uudelle omistajalle tai haltijalle sivullisia sitovana esineoikeutena rasittaen vakuuskohdetta.⁴⁴ Velkojan oikeus ei välttämättä sido luovutuksensaajaa, joka on ollut perustellussa vilpittömässä mielessä eli ei ole tiennyt tai hänen ei ole pitänytkaan tietää velkojalle perustetusta oikeudesta.⁴⁵ Panttioikeuden osalta tällainen tilanne on kuitenkin harvinainen, sillä edellä mainitun mukaan tehokkaan panttioikeuden syntymiseksi vaaditaan julkivarmistus, jonka myötä luovutuksensaaja tulee myös tietoiseksi oikeuden olemassaolosta. Panttiesineen omistajan tai haltijan ollessa eri henkilö kuin velallinen, omistaja tai haltija on vastuussa velasta luotonantajaa kohtaan, mutta hänen maksaessaan velan hän saa takautumisoikeuden velallista kohtaan eli hänellä on oikeus vaatia maksamansa summa velalliselta.⁴⁶

Mikäli vakuuskohde siirtyy ulosmittauksen takia kolmannelle, vakuusoikeus ei enää säily eikä esineoikeus rasita vakuuskohdetta. Tällaisessa tilanteessa panttioikeuden myötä pantinsaajalla on kuitenkin etuoikeus suhteessa pantinantajan muihin velkojiin, sillä pakkotäytäntöönpanotilanteessa pantinsaaja on oikeutettu saamaan suorituksen suoraan panttikohteen arvosta velalliseen kohdistuvan oikeuden lisäksi ennen muiden velkojen maksamista.⁴⁷ Lähtökohtana laissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä (MJL; 1578/1992) on kaikkien velkojien yhtäläinen oikeus saada maksu, mutta lain 3 §:n mukaan pantti- ja pidätysoikeus tekee poikkeuksen tähän lähtökohtaan, sillä esinevakuusvelkojalla on oikeus saada maksu saatavastaan pantti- tai pidätysoikeuden kohteesta ennen muita saatavia. Pakkotäytäntöönpanotilanteessa vakuusvelkojaa suojaa siis etuoikeus maksun saantiin panttiomaisuudesta. Yrityssaneerauksen tai yksityishenkilön velkajärjestelyn tullessa kyseeseen, laissa yksityishenkilön velkajärjestelystä (VJL; 57/1993) ja laissa yrityksen saneerauksesta (YrSanL; 47/1993) suojataan vakuusvelkojan asemaa, sillä velkajärjestely ei vaikuta esinevakuusoikeuden pysyvyyteen tai sisältöön.⁴⁸

Panttioikeuden laajuus määrittyy saamisen määrän kautta, sillä luotonantaja ei voi vaatia enempää kuin puuttuvan saamisensa panttiesineen omistajalta tai haltijalta, vaikka vakuuskohteen arvo olisikin saamista suurempi. Panttioikeuden laajuuteen liittyy olennaisesti

⁴⁴ Niemi 2020, s. 21.

⁴⁵ Tammi-Salminen 2015, s. 68.

⁴⁶ Niemi 2020, s. 21–22.

⁴⁷ Niemi 2020, s. 1.

⁴⁸ Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 26 § ja laki yrityksen saneerauksesta 45 §.

kielto käyttää *lex commisorio* -ehtoa. Oikeustoimilain (OikTL, 228/1929) 37 §:n mukaan ehto, jonka mukaan pantti tai muu vakuus on menetetty, jos sitoumusta ei ole täytetty, on tehoton. Menettämällä tarkoitetaan vakuuskohteen arvon ja velkojan saamisen välisen ylijäämän erotuksen menettämistä. Muulla vakuudella tarkoitetaan muun muassa vakuusluovutusta. Arvoylijäämä tulee siis tilittää luovuttajalle, vaikka esine jäisikin luovutuksensaajan omistukseen.⁴⁹ Toisaalta vaikka saaminen olisi suurempi kuin vakuuskohteen käypä arvo, panttioikeuden määrä rajoittuu vakuuskohteen arvoon. Saamisen ollessa vakuuskohteen arvoa suurempi, saamisen erotus perustuu velallisen henkilökohtaiseen velkavastuuseen.⁵⁰

3.2.2 Kiinteistöpanntioikeudesta

3.2.2.1 Kiinteistöpanntauksen järjestelmästä

Kiinteistön vakuuskäytön edellytyksenä on kiinnityksen hakeminen. MK 15:1:n mukaan kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräälaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- ja vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen.⁵¹ Panttioikeuden perustaminen tapahtuu MK 15:2:n mukaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnitystä koskeva sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi. MK 16:1:n mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräälaan. Samassa säännöksessä kiinnityksen edellytykseksi on asetettu se, että kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto. MK 11:4:ssä määritellään lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävät kiinteistöt, joita ei näin ollen voida myöskään kiinnittää eikä niihin sen myötä voida myöskään perustaa panttioikeutta.⁵² Kiinnitys voidaan MK 19:1:n mukaan vahvistaa myös toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen, kuten maanvuokraoikeuteen. MK 16:5:n mukaan vahvistetusta

⁴⁹ *Havansi* 1992, s. 510–511. Kts. enemmän OikTL 37 §:n suhteesta vakuusluovutukseen ja mm. luovutuksensaajan oikeudesta luovuttaa esine edelleen *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 474–478.

⁵⁰ *Niemi* 2020, s. 29.

⁵¹ MK 15:1.1:iin on tässä tutkielmassa tarkastellun uudistuksen myötä lisätty maininta vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen perustettavasta panttioikeudesta. Uudistuksen taustalla on ollut muun muassa merituulivoimalaitosten saattaminen kiinnityksen piiriin ja sen myötä merituulivoimahankkeiden rahoituksen mahdollistaminen kiinnityksen kautta. Säännöksen uudistamisen tarkoituksena on ollut helpottaa kiinteistöjen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä. Kts. lisää HE 24/ 2024 vp, s. 55–56.

⁵² MK 11:4:n mukaan valtion metsämaan, suojelualueen, lunastusyksikön, yleisiin tarpeisiin erotetun alueen, erillisen vesijätön, yleisen vesialueen ja yleisen alueen omistusoikeutta ei kirjata lainhuutona.

kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja. Jollei kiinnityshakemuksessa ole mainittu panttikirjan saajaa, sähköinen panttikirja MK 16:8a:n mukaan kirjataan hakijan nimiin.

Kiinnitys vahvistetaan lähtökohtaisesti koko kiinteistöön eli kiinnityksen ja myöhemmin panttioikeuden piiriin kuuluvat myös kiinteistön ainesosat ja tarpeisto.⁵³ Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta tullaan tarkastelemaan yksityiskohtaisemmin myöhemmin tässä tutkielmassa, mutta mainittakoon tässä vaiheessa, että kiinteistön ainesosia ovat esimerkiksi kiinteistöllä pysyvästi sijaitsevat ja kiinteistönomistajan intressissä sinne sijoitetut rakennukset. Kiinteistöpanntioikeuden piiriin näin ollen kuuluvat lähtökohtaisesti myös kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, ei pelkkä maapohja. Kun kiinteistöön aineosana kuuluva esine luovutetaan ja siirretään fyysisesti pois kiinteistöltä, esine lakkaa kuulumasta kiinteistöpanntioikeuden piiriin riippumatta siitä, onko luovutuksensaaja toiminut vilpittömässä mielessä vai ei. Panttivelkojalla on tällöin käytettävissään oikeudellisia keinoja, mutta ne eivät välttämättä hyvitä vakuuden arvon heikkenemistä.⁵⁴

MK 17:2:n mukaan panttioikeus kiinteistöön syntyy, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi eli kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on kirjattu sähköisen panttikirjan saaja ja kiinteistön omistaja tai haltija on sitoutunut panttivastuuseen. Panttioikeuden perustamiseen liittyy kiinnityksen vahvistamisen lisäksi myös aineellisoikeudellisen panttioikeuden perustaminen.⁵⁵ Kiinteistöpanntioikeus on hypotekaarinen eli pantattu kiinteistö jää omistajansa tai haltijansa hallintaan ja käyttöön, eikä sitä anneta velkojan haltuun. Panttioikeuden julkisuus perustuu nimenomaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinnityskirjaukseen.⁵⁶

Panttioikeuden perustaminen vaatii edellä mainitut kaksi vaihetta eli kiinnityksen vahvistamisen sekä aineellisoikeudellisen panttioikeuden perustamisen, jotka molemmat tapahtuvat kirjausmerkinnän myötä. Kiinteän omaisuuden panttaaminen on määrämuotoinen oikeustoimi ja pätevä panttaus voi tapahtua vain lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityn sähköisen panttikirjan saajan kirjauksen myötä.⁵⁷

⁵³ Tammi-Salminen 2015, s. 178.

⁵⁴ Tammi-Salminen 2015, s. 69.

⁵⁵ Niemi 2020, s. 5.

⁵⁶ Niemi 2020, s. 2.

⁵⁷ Niemi 2020, s. 5.

3.2.2.2 Murto-osien kiinnityksestä ja panttauksesta

Kiinteistön yksinomistaja ei voi kiinnittää kiinteistön murto-osaa, vaikka kiinteistön arvo ylittäisikin luoton määrän. Kiinteistön ollessa yhteisomistuksessa, kiinnittää voidaan joko koko kiinteistö taikka sen määräosa.⁵⁸ Mikäli johonkin määräosaan on vahvistettu erillinen kiinnitys, se tosin estää koko kiinteistön kiinnittämisen.⁵⁹ Vastaavasti kuin Mali on määräosan käsitteen määritellyt, tässä tutkielmassa määräosalla tarkoitetaan lainhuudatettua, murtoluvulla osoitettavaa määräosuutta kiinnityskelpoisesta kiinteistöstä tai sen määrälästä.⁶⁰ Niin kuin aiemmin mainittu, MK 16:1:n mukaan määräosin omistetun kiinteistön määräosaan on mahdollista vahvistaa kiinnitys. Määräosan kiinnitykseen ja panttaukseen sovelletaan pääosin samoja periaatteita kuin koko kiinteistönkin, mutta määräosan vakuusarvo saattaa olla heikompi tiettyjen epävarmuustekijöiden vuoksi.⁶¹ Vaikkakin ulosottokaaren (UM, 705/2007) 4 luvun 73 §:n mukaan koko määräosin omistettu kiinteistö saadaan ulosmittata tietyn edellytyksin, vaikka se ei vastaa hakijan saatavasta, velkojan on kuitenkin haastavaa ennakoita ulosmittauksen edellytysten täyttyminen. Lisäksi UM 5:83 suojaa toisen yhteisomistajan asemaa vakituksena käytettävän asunnon osalta, sillä kyseistä omaisuutta ei saada myydä ilman kyseisen yhteisomistajan suostumusta.⁶² Velkojan kannalta määräosan vakuusarvo on epävarmempi ja näin ollen heikompi. Määräosan vakuusarvoon vaikuttaa myös se, että vakuuden kohteena on vain määräosan osoittama murto-osa koko kiinteistöstä. Määräosahan ei ole mikään konkreettinen alue kiinteistöstä, vaan se osoittaa yhteisomistajan osuuden kiinteistön omistusoikeudesta.

Määräosan ulottuvuutta voidaan kuitenkin täsmentää hallinnanjakosopimuksella ja tarkemmin ottaen hallinnanjakosopimuksen kirjaamisella. Kirjaamisen merkitys korostuu nimenomaan sivullissuhteissa ja MK 14:8:n vaatimuksessa hallinnanjakosopimuksen kirjaamisesta vain parhaalle etusijalle. Näin ollen hallinnanjakosopimus osoittaa kiinteistöstä tietyn kiinnityksen kohteen ja määräosaomistuksesta tulee huomattavasti konkreettisempaa. Kiinteistön määräosan, jonka hallinta-alue tai -aika osoitetaan hallinnanjakosopimuksella, vakuusarvo

⁵⁸ Tammi-Salminen 2015, s. 179–180.

⁵⁹ Tammi-Salminen 2015, s. 182.

⁶⁰ Mali 2004, s. 290.

⁶¹ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 165.

⁶² UM 5:83:n mukaan yhteisomistussuhde voidaan kuitenkin purkaa YhtOmL 9 §:n mukaisesti.

onkin jo lähempänä kiinteistön vakuusarvoa.⁶³ Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen myötä kiinnitystä ei MK 16:2.3:n mukaan saa enää vahvistaa koko kiinteistöön.

3.2.3 Irtaimen esineen panttaus

Tässä tutkielmassa tullaan ainesosakirjausten yhteydessä tarkastelemaan sale and lease back -järjestelyä, jonka aihepiiriin osaltaan liittyy myös irtaimen esineen panttaus. Niin kuin edellä on mainittu, tehokasta panttausta ei voida saavuttaa ilman julkivarmistusta. Irtaimen esineen panttaus edellyttääkin panttausobjektin luovutusta eli traditiota pantinsaajalle taikka kolmannelle, jonka hallussa objekti on pantinsaajan lukuun.⁶⁴ Hallinnan siirtoon liittyy luovuttajan esineeseen kohdistuvat vallan lakkaaminen sekä luovutuksensaajan vallan alkaminen. Luovuttajan valta lakkaa, kun luovuttajalla ei ole enää tosiasiallisesti mahdollisuuksia määrätä esineestä.⁶⁵ Traditiovaatimusta ei vakiintuneen ajattelutavan mukaan täyty se, että luovuttaja jatkaisi esineen hallintaa luovutuksensaajan lukuun.⁶⁶ Traditiovaatimus ei täyty, sillä tällaisessa *constitutum possessorium* -tyyppisessä traditiossa tosiallisessa tilanteessa ei tapahdu muutosta, vaan luovutuksensaaja saa esineeseen vain välillisen hallinnan.⁶⁷

⁶³ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 165. Lisäksi tässä tutkielmassa palataan myöhemmin siihen, vaikuttaako kiinteistön määräosan vakuusarvoon se, että vakuuskohteena on kiinteistön hallinta-ajankohta.

⁶⁴ *Havansi* 1992, s. 139–140. Irtaimen osalta julkivarmistus voidaan joissakin tilanteissa täyttää myös denuntiaatiolla, esim. VKL 31 §:n mukaisissa tilanteissa.

⁶⁵ *Hemmo – Kaisto* 2001, s. 133.

⁶⁶ *Tammi-Salminen* 2015, s. 272.

⁶⁷ *Hemmo – Kaisto* 2001, s. 133.

4 Maakaaren uudistus ja sen vaikutukset

4.1 Uudistuksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö

Hallituksen esityksessä uudistuksen tavoitteeksi asetetaan kiinteistönvaihdannan ja kiinteistökirjaamiseen edellytysten parantaminen hallitulla ja ennakoitavalla tavalla, hyödyntäen lain soveltamisesta saatuja kokemuksia ja mukautuen toimintaympäristön muutoksiin, erityisesti sähköisen asioinnin yleistymiseen. Uudistuksen tavoitteena mainitaan sääntelyn selventäminen ja kiinteistönvaihdannan ja -kirjaamisen toimintamahdollisuuksien lisääminen huomioiden automaattisen päätöksenteon tarpeet kiinteistö- ja huoneistokirjaamisasioissa varmistaen hakijoiden oikeusturva ja tietosuoja. Maakaaren lisäksi uudistuksia tuli myös kaupanvahvistajista annettuun lakiin ja huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin.⁶⁸

Ehdotetut muutokset koskivat niin kiinteistön kauppaa, kiinteistöpanntioikeutta kuin myös erityisiä oikeuksia ja kirjaamismenettelyä. Kiinteistökaupan esisopimuksen osalta uudistuksen tarkoituksena oli sallia laajemmin ennalta määrättyjen kaupan vetäytymisestä maksettavien korvausten sopiminen ilman kiinteistökaupan muotovaatimuksen noudattamista. Kiinteistöpanntioikeuteen liittyen uudistuksessa esitettiin uusi kirjaamismuoto, panttaamattomuussitoumus, sekä esitettiin vesialueen käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämistä hankkeiden rahoituksen mahdollistamiseksi. Erityisten oikeuksien osalta muutoksia esitettiin hallinnanjakosopimusten kirjaamissäännökseen, rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamiseen sekä myös sähköiseen menettelyyn erityisten oikeuksien perustamiseksi ja muuttamiseksi. Lisäksi vuokra- ja käyttöoikeuden luovutusta koskevaa sääntelyä ehdotettiin yhdenmukaistettavan kiinteistön luovutuksen sääntelyn kanssa. Kirjaamismenettelyn muutoksina muun muassa alkuperäisen asiakirjan esittämisvelvollisuudesta ehdotettiin pääsääntöisesti luovuttavan lainhuudatusmenettelyssä.⁶⁹

Myöhemmin tässä luvussa tarkastellaan tarkemmin kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaamista, rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamista sekä panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista. Hallinnan jakamista koskevan säännöksen osalta hallituksen esityksen mukaan on haluttu selventää hallinnanjakosopimusten

⁶⁸ HE 24/2024 vp, s. 1.

⁶⁹ Kts. lisää HE 24/2024 vp, s. 51–63.

kirjaamisoikeudellisia edellytyksiä ja lisätä sopimuksen käyttömahdollisuuksia.⁷⁰ Hallituksen esityksen mukaan ainesosakirjausten osalta tärkeäksi käytännön liiketoiminnan kannalta olisi mahdollistaa sale and lease back -sopimusten kirjaaminen sekä laajentaa ainesosakirjausten käyttöalaa poistamalla edellytys laitteen kuulumisesta elinkeinotoimintaan.⁷¹

Panttaamattomuussitoumusten kirjaamisen mahdollistaminen liittyy tavoitteeseen lisätä hallitusti kiinteistökirjaamiseen liittyviä toimintamahdollisuuksia.⁷²

4.2 Kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaamista koskevat muutokset

4.2.1 Hallinnanjakosopimuksista

4.2.1.1 Hallinnanjakosopimuksista osapuolten välisenä sopimuksena

Kiinteistön tai kiinteistöjen yhteisomistajat voivat keskinäisellä sopimuksella eli hallinnanjakosopimuksella jakaa omistamansa kiinteistön hallinnan eli määrittellä kunkin omistajan hallinnan kohteen kiinteistöstä. Yhteisomistus on murto-osaista, mutta hallinnanjakosopimuksen avulla omistajat voivat vapaasti sopia konkreettiset omistajien hallinta-alueet, tai nykyisellään hallinta-ajankohdat, ja jättää alueita myös yhteishallintaan. Sopimuksen myötä yhteisomistajat omistavat kiinteistön edelleen murto-osin, mutta hallitsevat kukin määrättyä aluetta tai ajankohtaa kiinteistöstä. Lisäksi nykyisellään myös kiinteistön ainoa omistaja voi kirjata ilmoituksen hallinnan jakamisesta, johon palataan myöhemmin luvussa 4.2.1.2. MK 14:3 on kirjaamissäännös, jolla mahdollistetaan sopimuksen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainsäädännöllä ei ole haluttu puuttua sopimusten sisältöön, vaan sen tarkoituksena on ollut mahdollistaa kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaaminen.⁷³

Tärkeää hallinnanjakosopimusten osalta on erottaa toisistaan sopimuksen kirjaaminen, jonka MK 14:3 mahdollistaa, ja sopimuksen solmiminen sekä sen sisällölliset seikat.

Hallinnanjakosopimus sitoo sen osapuolia *inter partes* yleisten sopimusoikeuden sääntöjen mukaisesti sen ollessa kirjaamiskelvotonkin. Kirjaaminen ei siis ole edellytys sopimuksen sitovuudelle *inter partes*, sillä lähtökohtana oikeusjärjestelmässämme on sopimusvapaus.⁷⁴

Suomalaisessa varallisuus oikeudessa vallitsee sopimusvapauden periaate, ja siihen liittyy

⁷⁰HE 24/2024 vp, s. 82.

⁷¹HE 24/2024 vp, s. 42.

⁷²HE 24/2024 vp, s. 53.

⁷³Kartio 2007, s. 199.

⁷⁴Kartio 2001, s. 38.

läheisesti myös sopimuksen sitovuuden periaate (*pacta sunt servanda*). Ilman sopimuksen sitovuutta myöskään sopimusvapaudella ei olisi samanlaista merkitystä.⁷⁵

Sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus ovat sopimusoikeuden keskeisimpiä periaatteita. Sopimuksen sitovuus tarkoittaa sitä, että sopimusosapuoli voi tuomioistuimessa vaatia suoritusta tai sitä vastaavaa vahingon korvaamista. Sopimusvapaus puolestaan tarkoittaa osapuolen mahdollisuutta sitoa sopimuksia, ilman oikeusjärjestyksen asettamia esteitä tai rajoituksia sille.⁷⁶ Sopimusoikeudessa sopimusvapaus edellyttää säännösten dispositiivisuutta, jolloin ne tulevat sovellettavaksi, mikäli sopimuksessa ei ole toisin sovittu.

Vaikka sopimus lähtökohtaisesti on sitova *inter partes* ilman kirjaamistakin, kirjaamisella on kuitenkin tärkeä merkitys kolmansien suhteen. Hallinnanjakosopimus on suhteessa kolmansiin lähtökohtaisesti sitomaton ilman kirjaamista, mutta tietoisuus sopimuksesta toimii sitovuusperusteena.⁷⁷ Myös MK 14:3:ää laadittaessa tavoitteena on ollut nimenomaan sivullissitovuuden järjestäminen.⁷⁸ MK 3:8:n mukaan muu kuin 14:1 tarkoitettu erityinen oikeus sitoo ostajaa vain, jos hän kauppaa tehdessä tiesi oikeudesta. Kirjaamisella on mahdollisuus turvata sopimuksen pysyvyys vaihdantatilanteissa kiinteistöön kohdistuvia kilpailevia oikeuksia vastaan⁷⁹, sillä MK 7:3:n mukaisesti lähtökohtaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamista seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, eikä vilpittömän mielen suoja voi enää saada. Vaikka luovutuksensaaja ei todellisuudessa olisikaan tietoinen sopimuksesta, mutta se on kirjattu, sopimus sitoo määräosan luovutuksensaajaa.⁸⁰ Tietoisuuden sopimuksesta voi toki saada kolmas myös muilla tavoin, sillä MK 3:8:ssä tiedolla tarkoitetaan nimenomaan faktista tietoa sopimuksen olemassaolosta.⁸¹ Vaihdantatilanteessa myyjä voi saattaa sopimuksen ostajan tietoon muun muassa ottamalla siitä maininnan kauppakirjaan, jolloin ostaja tulee tietoiseksi sopimuksen olemassaolosta ja se sitoo häntä kirjaamattomanakin.

⁷⁵ Kartio 2001, s. 35.

⁷⁶ Viljanen ym. 2004, Sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus.

⁷⁷ Tepora 2004, s. 359.

⁷⁸ Kartio 2007, s. 199.

⁷⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 341.

⁸⁰ Tepora 2004, s. 360.

⁸¹ Tepora 2004, s. 360.

4.2.1.2 Hallinnanjakosopimuksia koskevasta lainsäädännöstä

MK:n kirjaamissäännöksen lisäksi muuta lainsäädäntöä hallinnanjakosopimukseen liittyen on melko niukasti. Hallinnanjakosopimukseen kuitenkin olennaisesti liittyy yhteisomistajuussuhde, jota säännellään lailla eräistä yhteisomistussuhteista (YhtOmL, 25.4.1958/180). YhtOmL 1 §:n mukaan ”*Kun kaksi tai useammat omistavat yhteisesti kiinteistön -- noudatettakoon, mitä tässä laissa yhteisestä esineestä säädetään.*” YhtOmL:n säännökset ovat kuitenkin toissijaisia, sillä se perustuu osapuolten sopimusvapauden pohjalle sekä se yleislakina tulee sovellettavaksi vain, jos jokin erityislaki ei tule ensisijaisesti sovellettavaksi.⁸² Yhteisomistajilla on oikeus sopia yhteistä esinettä koskevista asioista kaikissa niissä tapauksissa, joissa laista ei muuta johdu. YhtOmL tulee kuvaan pääosin sellaisessa tilanteessa, jossa osapuolet eivät pääse sopuun yhteisomistettuun esineeseen liittyvistä asioista eikä hallinnanjakosopimuksessa ole erikseen tilanteesta sovittu.⁸³

Etenkin merkitykselliseksi hallinnanjakosopimusten osalta sääntelyssä nousee YhtOmL 3,4 ja 9 §. YhtOmL 3 §:n mukaan yhteisomistaja saa luovuttaa osuutensa ja muutoinkin siitä määrätä sekä käyttää esinettä hyväksi tavalla, joka ei loukkaa toisen vastaavia etuja ja oikeuksia. Esinettä kokonaisuudessaan koskeva toimenpide YhtOmL 4 §:n mukaan taasen edellyttää pääsääntöisesti kaikkien yhteisomistajien suostumuksen. Sopimuksesta huolimatta säännöksiä yhteisomistajien oikeudellisesta määräysvallasta on noudatettava. Teporan mukaan määräosan omistajan on mahdollista perustaa erityisiä oikeuksia yksinhallinnassaan olevalle alueelle, jos oikeus ei loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia eikä ole ristiriidassa sopimuksen kanssa.⁸⁴ Kuitenkaan MK 14:1:ssa tarkoitettujen erityisten oikeuksien kirjaaminen ei ole mahdollista, sillä määräosa ei MK 14:6:n perusteella ole kirjauksen kohde.

YhtOmL 9 § koskee yhteisomistussuhteen purkamista ja sen mukaan yhteisomistajalla on oikeus saada osansa esineestä jakamalla erotetuksi tai sen ollessa mahdotonta, tuomioistuimien voi yhteisomistajan vaatimuksesta määrätä esineen myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten. Tähän hallinnanjakosopimus luo poikkeuksen, sillä yhteisomistajien asumisturvan kannalta on nähty tärkeäksi, ettei kiinteistöä saa myydä yhteisomistussuhteen

⁸² *Tepora* 2005b, s. 462.

⁸³ Yhteisomistaja voi esimerkiksi riitatilanteessa hakea käräjäoikeudelta YhtOmL 6 §:n mukaan uskotun miehen määräämistä hoitamaan yhteistä esinettä ja sen hallintoa.

⁸⁴ *Tepora* 2004, s. 358–359.

purkamiseksi, jollei olosuhteissa tapahdu olennaista muutosta. Ratkaisussa KKO 1970 II 17 korkein oikeus päätyi siihen, että kiinteistön pitkäaikainen sopimusperusteinen hallinnanjakovo voi estää YhtOmL 9.2 §:ssä tarkoitetun myynnin, jos kiinteistön hallinnan olosuhteet ovat pysyneet olennaisesti muuttumattomina ja omistajan osuutta ei voida kiinteistöstä jakamalla erottaa. Oikeuskäytäntö on kuitenkin vaikuttanut ennen MK 14:3:n säätämistä haastavalta ennakoita, sillä esimerkiksi ratkaisussa KKO 1992:82 kiinteistön osaomistajan katsottiin hyväksyneen aiempien omistajien hallinnanjakosopimus konkludenttisesti, mutta ratkaisussa KKO 1994:142 taas tultiin toiseen lopputulemaan, ja kiinteistö määrättiin myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Teporan mukaan olosuhteiden olennaisena muutoksena voisi pitää esimerkiksi kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta, jonka seurauksena hallinnanjakosopimus ei ole enää tarkoituksenmukainen.⁸⁵ Mikäli kiinteistön jakaminen on mahdollista lohkomalla kiinteistö, ei estettä kiinteistön jakamiseksi ole hallinnanjakosopimuksesta huolimatta. Tilanteessa, jossa kiinteistön jakaminen ei ole esimerkiksi kaavoitusmääräysten vuoksi mahdollista ja omistajat ovat keskenään solmineet hallinnanjakosopimuksen kiinteistön hallinnan jakamiseksi, yhteisomistussuhdetta ei voida purkaa jakamalla kiinteistö eikä tuomioistuin voi myöskään määrätä kiinteistöä myytäväksi purkaakseen yhteisomistussuhteen.

4.2.1.3 Kirjaamiskelpoisesta hallinnanjakosopimuksesta

Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön hallinnan jakaminen saatetaan julkiseksi ja sopimus sitoo myös sivullisia. Vähimmäisvaatimuksena kirjaamiskelpoiselle hallinnanjakosopimukselle on pidetty kirjallista muotoa, kohteen ja sopimuksen osapuolten mainitsemista sekä hallinnan jakaantumisen toteamista, päiväystä ja allekirjoituksia.⁸⁶ On myös mahdollista, että sopimus sisältää hallinnan jakamisen lisäksi määräyksiä myös muista seikoista, kuten esimerkiksi yhteiseen hallintaan jäävien alueiden hoidosta, erilaisten kulujen jakaantumisesta tai mahdollisuudesta irtisanoa sopimus.⁸⁷

Kirjaamisviranomaisen ei lähtökohtaisesti tutki, onko hallinnanjakosopimuksen ehdot laillisia taikka kohtuullisia. Tiettyihin sopimuksen ehtoihin viranomaisen kuitenkin tulee kiinnittää huomiota, sillä MK 14 luvun mukaan pysyvää erityistä oikeutta ei saa kirjata.

Maanvuokralain (MVL, 258/1966) 5 luvun 73 §:n mukaan ”Vuokrasopimus on tehtävä

⁸⁵ Tepora 2004, s. 339.

⁸⁶ MML 2025, s. 100.

⁸⁷ MML 2025, s. 100.

määräajaksi, enintään sadaksi vuodeksi, tai toistaiseksi.” Tulkinta-apua hallinnanjakosopimuksen enimmäiskeston määrittämiseksi onkin haettu kyseisestä MVL:n säännöksestä ja oikeuskirjallisuudessa sekä kirjaamisen menettelyn käsikirjassa on todettu hallinnanjakosopimuksen enimmäiskeston olevan sata vuotta.⁸⁸ Sopimus voi olla myös toistaiseksi voimassa oleva ja jos sopimuksessa ei ole mainintaa määräajasta, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi.⁸⁹ Sopimuksen keston liittyy myös irtisanomisen edellytykset. Siitä huolimatta, että lainsäädännössä ei ole määritelty hallinnanjakosopimuksen irtisanomisehtoja, lähtökohtaisena sääntönä sopimuksen irtisanomisesta pidetään ajatusta, että sopimus on irtisanottavissa vain, jos olosuhteet ovat muuttuneet olennaisesti.⁹⁰ Kartio on todennut hallinnanjakosopimuksen rinnastuvan ennemminkin rasitteisiin maankäyttömääräyksiä kuin MK:ssa tarkoitettuihin kiinteistönomistajan ja sivullisen välisiin käyttö- tai irrottamisoikeuksiin. Hallinnanjakosopimus ei ole rasite, mutta kysymys on pitkäaikaiseksi tarkoitettua maankäyttösuhteesta, jonka vuoksi irtisanominen on mahdollista vain olosuhteiden muuttuessa.⁹¹ Lisäksi lainvalmistelussa on mainittu, että kirjaaminen ei ole este sopimuksen muuttamiselle tai purkamiselle, kun olosuhteet kiinteistön käytössä ovat muuttuneet.⁹² Irtisanomisen yhteydessä olosuhteiden olennaiseksi muuttumiseksi voitaisiin katsoa samat seikat kuin yhteisömuutoksen purkamiseen liittyen. Selvytyden vuoksi sopimukseen olisi kuitenkin perusteltua ottaa määräys sopimuksen irtisanomisehdoista.

Kirjaamisella on merkitystä myös kiinteistön vakuuskäyttöön, sillä murto-osaa kiinnitettäessä konkreettinen hallinta-alue tai -ajankohta parantaa sen vakuusarvoa.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen jälkeen ei voida enää vahvistaa koko kiinteistöä koskevaa kiinnitystä, vaan kiinnitykset kohdistuvat omistuksen murto-osiin.⁹³

4.2.2 Uudistuksen vaikutuksia

4.2.2.1 Kiinteistön omistajan ilmoitus kiinteistön hallinnasta

Ennen uudistusta MK 14:3:n otsikko on ollut ”*Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta*” ja säännös on kuulunut seuraavasti: ”*Kirjata saadaan kiinteistön yhteisömuutosten keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta.*” Säännöksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on siis

⁸⁸ Kts. mm. *Tepora* 2004, s. 328 ja MML 2025, s. 100.

⁸⁹ MML 2025, s. 100.

⁹⁰ *Tepora* 2004, s. 339.

⁹¹ *Kartio* 2007, s. 205–206.

⁹² HE 120/1994, s. 96.

⁹³ *Tepora* 2004, s. 357.

ollut mahdollista kirjata kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Uudistuksen myötä yhteisomistajien keskinäisen sopimuksen kirjaamisen lisäksi mahdollista on kirjata kiinteistön omistajan ilmoitus kiinteistön hallinnasta ja nykyisellään säännöksen otsikkona on ”*Kiinteistön hallinnan jakaminen*”.

Näin ollen yksistään hallinnanjakosopimuksesta puhuminen nykyisellään voi olla harhaanjohtavaa, sillä myös yhden omistajan ilmoitus voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Hallituksen esityksessä viitataan kiinteistön yksin omistavan omistajan tekemään ilmoitukseen. Kirjoittajan näkemyksen mukaan tälle ilmoitukselle asianmukainen käsite voisi olla hallinnanjakoilmoitus, jonka vuoksi kyseistä käsitettä käytetään tässä tutkielmassa. Sopimussuhdetta ei ole ainakaan vielä kirjaamisvaiheessa syntynyt, jos hallinta perustuu yhden omistajan ilmoitukseen. Myöhemmässä vaiheessa omistajan ilmoitus voinee tosin muuttua hallinnanjakosopimukseksi, kun omistaja luovuttaa määräosan, jonka hallinta-alue on ilmoituksella jo määritetty. Kirjaamismenettelyn käsikirjan mukaan kirjaamisviranomaisen nimittäin päivittää hallinnanjakosopimuksen uudet osapuolet lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin määräosalainhuudon yhteydessä.⁹⁴ Tämä vastaa myös aiempaa käytäntöä, sillä ennen uudistusta kirjaamisviranomaisen on viran puolesta määräosan lainhuudon yhteydessä selventänyt kirjausta. Viranomaisen on katsonut aiempien ostajien hyväksyneen hallinta-alueiden jaon ilman erillistä suostumusta.⁹⁵

Lähtökohtaisesti sopimuksen syntyminen edellyttää kahden henkilön yhtäpitävää tahdonilmaisua, mutta sopimus voi syntyä osapuolten välille myös ilman nimenomaisia tahdonilmaisuja, kun osapuolet alkavat toimia yhdessä tietyllä tavalla.⁹⁶ Tahdonilmaisu sopimuksen syntymisestä voi tosin tulla ilmi saantokirjassa, jos siihen otetaan maininta hallinnanjakosopimuksen syntymisestä, ja tämä tulee olemaankin käytäntönä.

Hallinnanjakoilmoitus tulee kirjaamisen myötä julkiseksi, joten määräosaa luovutettaessa luovutuksensaaja on tietoinen kiinteistön hallinnan jakamisesta. Ilman erillistä mainintaakin saantokirjassa luovutuksensaajalla on tieto määräosansa hallinta-alueesta ja kirjatusta hallinnanjakoilmoituksesta. Tämä viittaisi siihen, että osapuolet alkavat toimia yhdessä tietyllä tavalla kiinteistön hallinnan jakamisen suhteen ja luovutuksensaajasta tulee hallinnanjakosopimuksen osapuoli, vaikkei erillistä tahdonilmaisua olisikaan annettu.

⁹⁴ MML 2025, s. 99.

⁹⁵ MML 2023, s. 249.

⁹⁶ *Hemmo – Hoppu* 2006, Sopimuksen syntyminen.

Edellä esitetyn tulkinnan mukaan hallinnanjakosopimuksen syntyminen ei näin ollen edellytä osapuolten yhdessä laatimaa sopimusta, vaan sopimus voi syntyä myös aiemman hallinnanjakoilmoituksen perusteella määräosalainhuudon yhteydessä. Luvussa 4.2.1.3 on esitetty hallinnanjakosopimuksen vähimmäisvaatimukset, joihin kuuluvat muun muassa sopimuksen osapuolten mainitseminen ja allekirjoitukset. Kirjaamismenettelyn käsikirjassa on asetettu ilmoituksen vähimmäisvaatimukseksi se, että ilmoituksesta käy selkeästi ilmi hallinta-alueet. Ilmoitus voi olla erillinen asiakirja taikka ilmoitus voi sisältyä muuhun asiakirjaan. Kun yhden omistajan hallinnanjakoilmoitus kirjataan, tietoa tulevista sopimusosapuolista ei vielä ole, eikä osapuolten myöskään tarvitse laatia uutta keskinäistä hallinnanjakosopimusta, sillä kirjaamisviranomainen päivittää osapuolet rekisteriin lainhuudon yhteydessä. Alkuperäisessä ilmoituksessa ei näin ollen mainita tulevia sopimusosapuolia eivätkä he ole myöskään allekirjoittaneet sopimusta. Sopimusosapuolet tulevat tosin ilmi kirjaamismerkinnästä osapuolten päivittämisen jälkeen, mutta vähimmäisvaatimus osapuolten allekirjoituksista ei nähdäkseni täyty. Tämä on tosin ollut käytäntönä jo ennen uudistusta, sillä esimerkiksi rakennusvaiheessa on ollut tavanomaista jakaa kiinteistön hallinta jo ennen määräosien myyntiä, vaikkakin sopimuksen kirjaaminen on ollut mahdollista vasta kun ensimmäinen määräosan ostaja on hakenut lainhuudon. Hallinnanjakosopimuksella ja -ilmoituksella vaikuttaakin olevan erilaiset vähimmäisvaatimukset, vaikka ilmoituksesta myöhemmin muodostuisikin sopimus.

Kirjaamiskäytännössä on ennen uudistusta hyväksytty, että kirjattavaan hallinnanjakosopimukseen määritellään ennalta eri hallinta-alueita, joiden osalta määräosalainhuudatuksen yhteydessä kirjausta selvennetään. Aiemman lainsäädännön mukaisesti hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen on ollut mahdollista vain jo yhteisomistussuhteen synnyttyä. Uudistuksella on pyritty selkeyttämään määräosan ostajan hallintaoikeutta⁹⁷ ja tähän hallinnanjakoilmoitus vaikuttaakin olevan toimiva ratkaisu. Hallituksen esityksessä mainitaan myös, että ennakkollisen ilmoituksen kirjaamisen myötä määräosan ostaja ”voi selkeästi ennalta todeta sopimuksen sisällön ja luotettavasti sitoutua sopimukseen”.⁹⁸ Hallituksen esityksen perusteella lainsäätäjän näkemyksenä on näin ollen se,

⁹⁷ HE 24/2024 vp, s. 83.

⁹⁸ HE 24/2024 vp, s. 83.

että määräosan ostaja sitoutuu hallinnanjakosopimukseen ostaessaan määräosan kiinteistöstä, jonka hallinta on ilmoituksella jaettu.⁹⁹

Hallinnanjakoilmoituksen kirjaamisen mahdollistaminen tulee liittymään pitkälti rakennusvaiheeseen, jossa esimerkiksi rakennusliike vaiheittain luovuttaa kiinteistön määräosia. Luovuttaja voi ennakolta kirjata hallinnanjakoilmoituksen, jolloin ensimmäisen määräosan luovutuksensaajalla on jo ennen yhteisomistussuhteen syntymistä tiedossa määräosansa hallinta-alue. Tämä osaltaan selkeyttää kiinteistöjen vaihdantaa.

Hallinnanjakoilmoituksen kirjaamisella on vaikutuksia myös kiinteistön kiinnittämiseen ja sen myötä kiinteistön vakuuskäyttöön, sillä uudistuksen myötä MK 16:2:n mukaan kiinnitystä ei saada vahvistaa koko kiinteistöön, jos hallinnanjakoilmoitus on kirjattu. Lainsäätäjä perustelee kieltoa kiinnittää koko kiinteistö sillä, että hallinnan jakaminen ennakollisesti on tarkoitettu valmisteleväksi toimeksi ennen määräsosaluovutuksia ja niihin kohdistuvien kiinnitysten vahvistamista.¹⁰⁰ Kiinnitys on mahdollista vahvistaa vain kiinteistöön, määräosaan tai muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan, joten kiinnityksen vahvistaminen on mahdollista vasta määräosan omistuksen siirtyessä, ei ennakollisesti.¹⁰¹

4.2.2.2 Kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnan jakaminen

Aiemman sääntelyn sanamuodon mukaan mahdollista oli kirjata kiinteistön hallinnan jakamista koskeva sopimus, mutta uudistuksen myötä mahdollista on myös kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinnan jakaminen. Vaikuttaa siltä, että uudistuksella on tältä osin haluttu vastata rakennusten hallinnan jakamiseen liittyvään epäselvyyteen, josta on käyty keskustelua muun muassa oikeuskirjallisuudessa.

Esimerkiksi Tepora on esittänyt ajatuksen, jonka mukaan rakennuksen hallintaa jakaessa kiinteistö on jaettu yhteiskäyttöön ja sillä sijaitseva rakennus omistajien kesken yksinhallintaan.¹⁰² Tämän ajattelutavan mukaisesti maapohjan jako tai ainakaan sen jakamisesta sopiminen yhteisomistajien kesken ei ollut välttämätöntä. Laitinen ja Kartio

⁹⁹ Sopimussuhteen syntymisen arviointi on näkemykseni mukaan olennainen lähtökohta, sillä esimerkiksi OikTL sovittelusäännös 36 § voi tulla sovellettavaksi vain, jos sopimus katsotaan syntyneeksi. OikTL 36 §:n mukaan oikeustoimen ehtoa voidaan sovitella tai jättää ehto huomioon ottamatta, mikäli ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Kun lainsäätäjän näkemyksen mukaan sopimus voi olla muodostunut määräsosalainhuudon yhteydessä ilmoituksen pohjalta, tällöin myös sovittelu OikTL 36 §:n perusteella on mahdollista. Sovitteluun ei ole tässä tutkielmassa tarpeen paneutua tarkemmin.

¹⁰⁰ HE 24/2024 vp, s. 83.

¹⁰¹ HE 24/2024 vp, s. 83.

¹⁰² Tepora 2004, s. 356.

taasen olivat omaksuneet vastakkaisen ajattelutavan ja suhtautuneet kielteisesti pelkästään rakennuksen hallinnan jakamiseen.¹⁰³ Toisaalta esimerkiksi Kartio on myöhemmin ollut valmis puoltamaan pelkän rakennuksen hallinnan jakamisen mahdollisuutta.¹⁰⁴ Myös kirjaamiskäytännössä kirjaamisviranomaisten välillä on ollut eroja, hyväksytäänkö pelkän rakennusten hallinnan jaon kirjaaminen.¹⁰⁵

Yleisen tyyppitapauksen eli paritalon hallinnan jakamisen osalta vaikuttaa selvältä, että samalla jaetaan rakennuksen hallinnan lisäksi myös rakennuksen alla oleva maapohja yhteisomistajan hallintaan eikä tämäkään ajattelutapa vaikuta tuovan erityistä ongelmaa. Tulkintahaasteita on kuitenkin saattanut luoda hyvinkin yleinen hallinnanjakosopimuksen kohde, rintamamiestalo, jonka hallinta on tarkoitus jakaa erikseen ala- ja yläkerran hallintaan, ja kiinteistön maapohja on ollut tarkoituksena jättää yhteishallintaan.

Hallituksen esityksessä (HE 120/1994) erikseen mainittiin, että ”Ehdotettu pykälä poistaa eräitä yhteisomistussuhteeseen liittyviä ongelmia sallimalla sellaisen hallintasopimuksen kirjaamisen, jossa sovitaan kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta.” Tämä viittaisi siihen, että lainsäätäjän tarkoituksena oli mahdollistaa myös kiinteistöllä sijaitsevan hallinnan jakaminen ilman kiinteistön hallinnan jakamista, mutta tästä ei kuitenkaan erikseen otettu säännökseen mainintaa.

Kirjaamismenettelyn käsikirjassa ajalta ennen uudistusta on puollettu kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnan jakamisen kirjaamista, perustellen käytäntöä hallituksen esityksen lausumalla sekä myös oikeuskirjallisuudella.¹⁰⁶

Uudistusta koskevassa hallituksen esityksessä onkin selvennetty, että lisäämällä säännökseen maininta kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinnan jakamisesta jättäen maa-alue yhteishallintaan vahvistetaan säännös vastaamaan nykyistä kirjaamiskäytäntöä.¹⁰⁷ Huomioida tulee, että rakennuksen hallintaa jakaessa sopijapuolilla tulee olla lainhuudatettu omistus tai kirjattu käyttöoikeus kiinteistöön eli rakennuksen omistaja ei voi olla sopimusosapuolena. Uudistuksen tarkoituksena oli selventää hallinnanjakosopimusten kirjaamisen edellytyksiä ja kirjaamiskäytäntöä eikä varsinaisesti muuttaa olemassa olevaa oikeutta.

¹⁰³ Kts. *Laitinen* 2003, s. 1003 ja *Kartio* 2005, s. 181.

¹⁰⁴ *Kartio* 2007, s. 203.

¹⁰⁵ MML 2023, s. 242.

¹⁰⁶ MML 2023, s. 242.

¹⁰⁷ HE 24/2024 vp, s. 84.

4.2.2.3 Hallinnan ajallinen jakaminen

Maanmittauslaitoksen kirjaamiskäytännössä on ennen uudistusta katsottu ajallisen hallinnan jakamista koskevan sopimuksen olevan kirjaamiskelvoton.¹⁰⁸ Hallituksen esityksen mukaan kirjaamiskäytännössä hallinnan ajallisen jakautumiseen on ilmennyt tarvetta.¹⁰⁹ Uudistuneessa MK 14:3:ssa: ”*Hallinnan jakaminen voi koskea kiinteistön tai rakennuksen aluetta tai hallinnan ajankohtaa.*”, joten sellaisen hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen, jolla jaetaan hallinta ajallisesti, on uudistuksen myötä mahdollista. Hallinnan ajallisella jakautumisella voidaan tarkoittaa yhteisomistajien hallinnan olevan esimerkiksi vuoroviikkoista.

Kiinteistön hallinnan ajallisen jakamisen käyttötarkoituksena voi olla esimerkiksi vapaa-ajan asunnon hallinnan jakaminen sen omistajien välillä. Vapaa-ajan käytössä olevan kiinteistön omistajien välillä voi olla tarkoituksenmukaista etukäteen sopia kiinteistön käytöstä esimerkiksi loma-aikoina. Hallinnanjakosopimuksen myötä kiinteistön määräosan myyminen voi myös helpottua, kun luovutuksensaaja tietää, milloin kiinteistö on yksin hänen käytettävissään ja sopimus sitoo yhteisomistajia sekä sivullisia. Kirjaamismahdollisuus voi kannustaa myös yhteisomistukseen tulevien kiinteistöjen hankintaa, kun hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen on mahdollista ja sitoo sivullisia. Myös lainvalmistelussa katsotaan ajallisen hallinnan kirjaamisen parantavan määräosan käytettävyyttä sekä arvoa.¹¹⁰

Vapaa-ajanasuntojen ajalliseen hallinnan jakamiseen on käytetty niin kutsuttuja aikaosuuksia. Aikaosuudella tarkoitetaan yleisimmin kiinteistöosakeyhtiön osakkeita, joilla vapaa-ajan asunnon hallintaoikeus jaetaan toistuviin ajanjaksoihin. Yleisimmin aikaosuusjärjestely toteutetaan perustamalla kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeiden omistamiseen hallintaoikeus perustuu. Kiinteistöosakeyhtiö tekee päätöksiä yhtiökokouksessa ja yhtiöjärjestys määrittää sen toimintaa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä hallinta-ajoista sekä vastikkeista, ja yhtiökokous tehdä päätöksiä muun muassa yhteiskäytössä olevien tilojen käytöstä.¹¹¹ Hallinnanjakosopimus monesti nähdään kiinteistön yhtiöittämistä yksinkertaisempuna ratkaisuna, ja kiinteistöosakeyhtiön perustamisen sijaan omistajat sopivatkin hallinnasta

¹⁰⁸ Kirjaaminen on ennen vuotta 2010 ollut käräjäoikeuksien tehtävänä. Tällöin kirjaamiskäytäntö on saattanut vaihdella käräjäoikeuksittain, ja myös sopimuksia ajallisesta hallinnan jakamisesta on kirjattu. Kirjaamisen siirryttyä MML:lle kirjaamiskäytäntö on yhtenäistynyt.

¹⁰⁹ HE 24/2024 vp, s. 84.

¹¹⁰ HE 24/2024 vp, s. 84.

¹¹¹ Saarnilehto ym. 2012, Timeshare eli aikaosuus.

hallinnanjakosopimuksella. Nyt kun ajallisesti jaetun hallinnan kirjaaminen on mahdollista, myös vapaa-ajanasuntojen aikaosuusjärjestelyä vastaavat järjestelyt voinee tulla aiempaa useammin kyseeseen ilman yhtiöittämistä. Tällöin hallinnanjakosopimus toimii yhtiöjärjestystä vastaavana elementtinä.

Kiinteistön alueellinen jakaminen edellä mainitun mukaisesti parantaa määräosan vakuuspohjaa, kun määräosalle voidaan osoittaa konkreettinen hallinta-alue. Voidaanko ajallisella jakamisella ajateltavan olevan samanlainen konkreettinen kohde, kun se ei olekaan selkeä osa kiinteistöstä, vaan kiinteistön hallinta-ajankohta? Toisaalta vaikka määräosalla ei olekaan alueellista hallinta-aluetta, voisi vakuusarvon kuitenkin katsoa paranevan hallinnanjakosopimuksen myötä, kun hallinnalla on jokin ennalta määrätty ja sivullisia sitova kohde pelkän määräosan sijaan. Näin ollen ajallisen hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen parantanee myös kiinteistön vakuusarvoa ja edistää sen vakuuskäyttöä.

Lain sanamuodon salliessa kiinteistön omistajan ilmoituksen kirjaamisen kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta herää kysymys, onko kiinteistön omistajan mahdollista ilmoituksella luovuttaa ja jakaa kiinteistön hallinta kokonaan tai osittain sivullisille. Selvää on, että ennen uudistusta mahdollista oli kirjata vain yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta, joka viittaa siihen, että sopimusosapuolten on tullut olla myös kiinteistön omistajia. Voisiko esimerkiksi kuolinpesä nykyisen lainsäädännön valossa kirjata ilmoituksen, jolla jakaa omistamansa kiinteistön hallinnan kuolinpesän kahden kuolinpesän osakkaan kesken? Tai olisiko mahdollista vanhemman kirjata omistamansa kesämökkikiinteistön ajallinen hallinta itselleen sekä lapselleen, joka ei kuitenkaan omista määräosaa kiinteistöstä? Selvää on, että kiinteistönomistaja voi luovuttaa kiinteistön hallintaoikeuden sivulliselle ja käyttöoikeus voidaan tietyissä tapauksissa kirjata MK 14:1:n mukaisesti, mutta käyttöoikeuden tulee näkemykseni kohdistua kiinteistöön tai kiinteistöllä sijaitsevaan yksilöityyn alueeseen. Näin ollen käyttöoikeuden ajallinen kirjaaminen ei näkemykseni mukaan MK 14:1:n mukaisesti tule kyseeseen. Hallinnanjakoilmoitus voisi olla keino kirjata sivullisen hallintaoikeus kiinteistön käyttöajankohtaan, mikäli näkökulma sivulliselle annettavasta hallinnasta sallittaisiin.

Mikäli tällainen tilannekuva olisi mahdollinen, hallinnanjakoilmoituksen käyttöala voi vielä entisestään laajentua esimerkiksi edellä mainittuihin tilanteisiin. Tarpeelliseksi tuleekin arvioida vaikutuksia kolmansiin, sillä ilmoitus kirjaamisen myötä saisi sivullissitovuutta,

Tällaisessa tilanteessa ilmoituksella ei vaikuttaisi olevan vaikutuksia ulosmittaukseen, sillä kyseisessä tilanteessa ei olisi kyse yhteisomistussuhteesta, joka saattaisi tietyissä tapauksissa estää ulosmittauksen. UM 44 §:n mukaan omaisuuden kohdistuva käyttöoikeus tai muu erityinen oikeus ei nimittäin estä ulosmittausta. Vaikutuksia olisi myös kiinteistön kiinnittämiseen, sillä niin kuin edellä on mainittu, ilmoitus estää kiinnitysten vahvistamisen koko kiinteistöön, ja kiinnittäminen on mahdollista vasta määräosien luovutuksen jälkeen. Kiinnittäminen nähdäkseen estyisi kokonaan.

Niin kuin edellä on mainittu, hallituksen esityksessä on kuitenkin todettu, että kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallintaa jakaessa rakennuksen omistaja ei voi olla sopijapuoli, mikäli tällä ei ole lainhuudatettua omistusta tai kirjattua käyttöoikeutta kiinteistöön. Lainvalmistelun perusteella vaikuttaisi siis siltä, että hallintaa ei voisi hallinnanjakoilmoituksella tai -sopimuksella kirjata sivulliselle.

4.2.2.4 Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen usealle kiinteistölle

Uudistuksen myötä MK 14:3:iin otettiin maininta, jonka mukaan yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistöjen hallinnasta voidaan kirjata useammalle kiinteistölle tai käyttöoikeudelle. Kiinteistöjen tulee olla samojen yhteisomistajien omistuksessa ja sopimuksen tulee koskea kaikkien sen kohteena olevien kiinteistöjen hallinnan jakamista. Näin ollen yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen jakamiseen ei tarvita useampaa sopimusta, joka itsessään yksinkertaistaa sopimusten solmimista sekä myös vähentää kustannuksia.

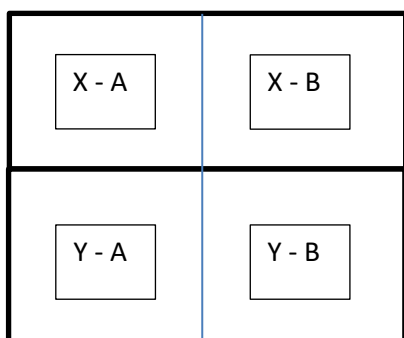
Aiemmin kirjaamiskäytännössä on katsottu, että yhteisomistajien useamman kiinteistön hallinnanjaosta on ollut mahdollista tehdä yksi sopimus, joka kirjataan kaikkiin kiinteistöihin. Kirjaamismenettelyn käsikirjassa kuitenkin mainitaan, että tulkinnanvaraisuutta on herättänyt kysymykset siitä, voidaanko sopimuksella jättää jokin kiinteistöistä kokonaan yhden omistajan hallintaan tai voiko jokin yhteisomistajista jäädä kokonaan ilman jonkin kiinteistön hallintaa.¹¹² Lainvalmistelussa mainitaan, että kaikkien kiinteistöjen hallinta tulee jakaa sopimuksella kaikkien yhteisomistajien kesken eli jokin sopimuksessa tarkoitettu kiinteistö ei voi jäädä yhden omistajan yksinhallintaan ja joku omistajista ei voi jäädä kokonaan ilman hallintaa.¹¹³ Uudistuksella on näin ollen selkeytetty oikeustilaa useamman kiinteistön kirjaamisesta, kun säännöksessä erikseen mainitaan, että sopimuksen tulee koskea kaikkia

¹¹² MML 2023, s. 247.

¹¹³ HE 24/2024 vp, s. 84.

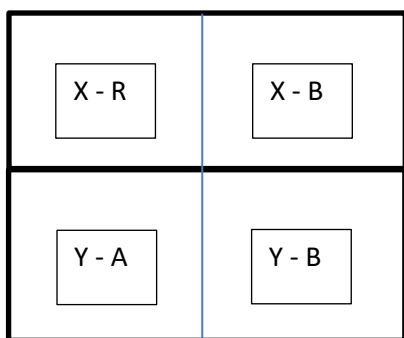
kiinteistöjä. Edelleen lainvalmistelussa selvennetään, että hallinta tulee myös jakaa kaikkien yhteisomistajien kesken.

Miten määräosan luovutukseen suhtaudutaan, kun kiinteistöihin on kirjattu yhteinen hallinnanjakosopimus? Ongelmaa ei näkemykseni mukaan synny, jos luovutuksen kohteena on omistajan kaikki määräosat yhteisesti jaetuista kiinteistöistä, mutta tilanne on toinen, jos määräosa luovutetaan vain yhdestä kiinteöstä. Käytännössä pidän todennäköisenä, että tilanteissa, joissa usealle kiinteistölle on kirjattu yksi hallinnanjakosopimus, kiinteistöjen määräosat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, ja määräosia ei ole tarkoituksenmukaista luovuttaa erikseen. Siitä huolimatta tilanne teoreettisesti on mahdollinen, vaikkakin käytännössä epätodennäköinen. Selvennetään tilannetta esimerkin avulla. Tilanteessa yhteisomistajat A ja B ovat jakaneet yhteisesti omistamiensa kiinteistöjen X ja Y hallinnan hallinnanjakosopimuksella kahteen hallinta-alueeseen ja kirjanneet sopimuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Alla olevassa kuvassa selvennetään tilannetta, jossa kiinteistöjen rajat ovat kuvattu mustin viivoin ja hallinta-alueen rajat sinisellä viivalla. Kiinteistö X sijaitsee kuvassa kiinteistön Y pohjoispuolella, ja A hallinnoi molempien kiinteistöjen länsipuolta B:n hallitessa itäpuolta.



Kuva 3: Hallinnanjakosopimuksella jaetut kiinteistöt X ja Y yhteisomistajien A ja B kesken.

Yhteisomistaja A haluaakin myydä määräosansa kiinteistöstä X henkilölle R, mutta jättää osuutensa kiinteistöstä Y itselleen.



Kuva 4: Omistussuhteet kiinteistöihin luovutuksen jälkeen.

Kirjattu hallinnanjakosopimus ei voine estää kiinteistön X määräosan luovuttamista, sillä kirjattu sopimus itsessään ei vaikuta omistajan luovutuskompetenssiin. Määräosalainhuudon myötä uusi omistaja R tulee käytännön mukaisesti hallinnanjakosopimuksen osapuoleksi. Tämä aiheuttaa nähdäkseni jonkinlaisia tulkintaongelmia sellaisessa tilanteessa, jossa hallinnanjakosopimus jää muutoin ennalleen. Luovutuksen jälkeen syntyneessä tilanteessa sopimus ei olisi enää muutoin kirjattavissa yhdellä hallinnanjakosopimuksella, sillä sopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistus ei ole samoilla omistajilla eikä kaikkia kiinteistöjä jaeta kaikkien yhteisomistajien kesken. Tilanne olisi vastaava myös, jos A myisi kiinteistön X määräosan alkuperäiselle sopimusosapuoli B:lle.

Kysymyksenä on, miten kiinteistön hallinta oikeastaan jakautuu nyt yllä esitetystä tilanteesta uusien omistajien A, B ja R kesken, mikäli tilanteesta ei laadita uusia hallinnanjakosopimuksia molemmille kiinteistöille erikseen. Hallinnanjakosopimuksen mukaan kiinteistö on jaettu kahteen hallinta-alueeseen omistajien kesken. Voidaanko tällaisessa tilanteessa katsoa, että hallinta-alueita muodostuukin kolme määräosalainhuudon myötä, vaikka sopimusta ei muuteta vai tuleeko A ja R hallinnoimaan yhdessä A:n entistä hallinta-aluetta, vaikka A ei enää omista osuutta kiinteistöstä X ja R ei ole omistanutkaan osuutta kiinteistöstä Y? Ainakaan ensimmäisessä tilanteesta kirjattu hallinnanjakosopimus ja esimerkiksi sen karttaliitteeseen tehdyt hallinta-alueet eivät enää vastaisi todellisia hallinta-alueita, joka voi aiheuttaa ongelmia sivullisuuksissa. Mikäli jälkimmäisen tilanteen katsotaan pitävän paikkansa, voivatko osapuolet A ja R olettaa keskinäisessä suhteessaan hallinnan noudattelevan kuitenkin omistamiensa kiinteistöjen rajoja? Myöskään tämä ei tulisi ilmi kirjatusta hallinnanjakosopimuksesta. Mielestäni näiden seikkojen valossa selkein tilanne kirjausmerkinnän paikkansapitävyyden osalta olisikin se, että A ja R hallinnoisivat yhdessä entistä A:n hallinta-aluetta. Edelleen tähän näkökulmaan kuitenkin liittyy ongelma siitä, että A ja R eivät omista kiinteistöjen X ja Y määräosia yhteisesti.

Tilanne herättää kysymyksiä myös siitä, miten jatkossa kiinteistölle voidaan vahvistaa kiinnityksiä. Kirjaamiskäytännössä on otettu kantaa siihen, miten luovutustilanteissa määräosien kiinnityksiä voidaan vahvistaa, kun hallinnanjakosopimus on kirjattu. Edellä panttioikeutta käsittelevässä luvussa on todettu, että sama omistaja ei voi kiinnittää omistamaansa kiinteistöä määräosin eli omistaja ei voi kiinnitystarkoituksessa pilkkoa omistustaan. Hallinnanjakosopimusten osapuolten välisissä luovutuksissa on katsottu, että luovutuksen jälkeen uudet kiinnitykset on poikkeuksellisesti vahvistettava erillismääräosin,

mikäli hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen muuttamiselle ei ole edellytyksiä.¹¹⁴ Tämän periaatteen pohjalta olisi ratkaistavissa tilanne, jossa A on luovuttanut B:lle määräosansa kiinteistöstä X, sillä B:lle voisi tarvittaessa vahvistaa uuteen määräosaansa kiinnityksen erillismääräosana, jos sopimuksen muuttamiselle ei olisi edellytyksiä. A:n ja R:n välinen tilanne vaikuttaa kuitenkin edelleen epäselvältä. Kirjaamiskäytännössä on otettu kantaa siihen, että yhteisomistajat voivat kiinnittää kumpikin omistusosuutensa, sekä yhdessä hallinnoimansa alueen, mutta omistusosuuden kiinnittäminen estää hallinnanjakosopimuksen mukaisen osuuden kiinnittämisen kokonaisuutena.¹¹⁵ Näkemykseni mukaan kuitenkin kiinnityksen vahvistaminen hallinnanjakosopimuksen mukaisesti ei olisi mahdollista yllä esitetystä tilanteesta A:n ja R:n välillä, vaan mahdollisuus olisi kiinnittää ainoastaan omistusosuudet.

4.2.2.5 Muita MK:n muutoksia, jotka liittyvät hallinnan jakamiseen

Hallinnan jakamisen kirjaamiseen liittyen muutettiin myös MK 14:7.3:ia, johon lisättiin viittaus MK 14:3:ssa tarkoitettuun hallinnanjakosopimukseen ja ilmoitukseen kiinteistön hallinnan jaosta. Tämän seurauksena kirjattu sopimus ja ilmoitus saisi lain 13 luvun 4, 5 ja 6 §:n mukaista positiivista julkista luotettavuutta ja lainvalmistelun mukaan merkitystä olisi kiinteistöjen käytön sekä niiden määräosien vakuuskäytön kannalta.¹¹⁶ MK 13:4 koskee suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan. MK 13:4.1:n mukaan luovutukseen perustuva saanto on pysyvä, vaikkei luovuttaja ole ollut kiinteistön oikea omistaja tai hänen edeltäjänsä saanto on ollut virheellinen, jos luovuttajalla on ollut saannon tapahtuessa lainhuuto ja luovutuksensaaja on toiminut vilpittömässä mielessä. MK 13:4.2:n mukaan kiinteistöön perustettu erityinen oikeus on sitova, vaikkei oikeuden perustaja ole ollut kiinteistön oikea omistaja, jos oikeuden perustajalla oli lainhuuto kiinteistöön ja oikeudenhaltija on toiminut vilpittömässä mielessä. Näin ollen uudistuksen myötä myös hallinnanjakosopimus ja -ilmoitus saavat erityisen oikeuden haltijan saantosuoja sivullista vastaan etenevässä sivullissuhteessa.

Edellä luvussa 2.2.2 on todettu, että vaihdantasuoja MK 13:3:n mukaan saavat vain MK 14:1:ssa tarkoitetut erityiset oikeudet. Saantosuojan osalta oikeuskirjallisuudessa on aiemmin puollettu kantaa, jonka mukaan vain panttioikeus ja MK 14:1:ssa tarkoitetut erityiset oikeudet

¹¹⁴ MML 2025, s. 119.

¹¹⁵ MML 2025, s. 119–120.

¹¹⁶ HE 24/2024 vp, s. 85.

ovat MK 13:4.2:n mukaan ekstinktiokelpoisia oikeuksia.¹¹⁷ Toisaalta Tepora on nähnyt, että vahvat erityisen oikeuden haltijan oikeussuojan tarpeeseen perustuvat näkökulmat puoltaisivat saantosuojan koskevan kaikkia erityisiä oikeuksia, vaikkakin systematiikkaan perustuvat perusteet puoltaisivat näkökulmaa, jonka mukaan vain MK 14:1:n mukaiset erityiset oikeudet saavat saantosuojaa.¹¹⁸ Uudistuksen myötä tilanne on muuttunut tai ainakin edellisen perusteella selkeytynyt, ja saantosuojaa saa myös MK 14:2 ja MK 14:3:n mukaiset erityiset oikeudet. Uudistuksella on näin ollen vahvistettu näiden erityisten oikeuksien suoja kiinteistön saannon yhteydessä.

Ennen uudistusta kirjaamiskäytännössä on katsottu, että hallinnanjakosopimuksen kirjaamista voi hakea yksikin sopimusosapuoli eikä suostumuksia muilta osapuolilta tarvita erikseen, jollei kirjaamista ole erikseen sopimuksessa rajoitettu.¹¹⁹ Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin esitetty tästä poikkeavia kantoja ennen uudistusta,¹²⁰ joita on perusteltu YhtOmL 4 §:n säännöksellä.¹²¹ Uudistuksessa MK 14:9:ään lisättiin säännös, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamista voi hakea kukin yhteisomistajista itsenäisesti. Lainvalmistelun mukaan ehdotus vastaa nykyistä kirjaamiskäytäntöä. Uuden säännöksen myötä yhteisomistaja voi hakea kirjausta yksin, vaikka sopimuksen mukaan omistajien tulisi hakea kirjaamista yhdessä.¹²²

4.2.3 Uudistuksen vaikutusten arviointia

Uudistuksen vaikutuksia tarkastellessa selväksi tulee, että monella uudistuksella on pyritty selkeyttämään ja vahvistamaan nykyistä käytäntöä ottamalla käytännöistä nimenomaisia mainintoja MK 14:3:iin. Esimerkiksi kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinnan jakaminen sopimuksella taikka yhden hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen usealle kiinteistölle ovat olleet kirjaamiskäytännön mukaisesti mahdollisia, mutta ovat vaatineet muun muassa aiemman lainvalmisteluaineiston sekä oikeuskirjallisuuden tulkintaa. Lainsäätäjä on myös havainnut kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaamiseen liittyviä tarpeita

¹¹⁷ Tepora 2000, s. 234.

¹¹⁸ Tepora 2000, s. 234.

¹¹⁹ MML 2025, s. 99.

¹²⁰ Kts. esimerkiksi Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s. 375, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamista varten tarvitaan kaikkien yhteisomistajien hakemus tai suostumus. Teoksessa kuitenkin viitataan myös Kiinteistöökoulutus 2010 jakso IV/117.4 esitettyyn näkemykseen, jossa on kyseenalaistettu suostumuksen antamisen tarvetta yhteisomistajalta, joka on mennyt tekemään hallinnanjakosopimuksen.

¹²¹ YhtOmL 4 §: ”Oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee esinettä kokonaisuudessaan, älköön ryhdyttävä, elleivät kaikki yhteisomistajat siihen suostu tai oikeus tässä laissa jäljempänä mainittaessa tapauksissa anna siihen lupaa.”

¹²² HE 24/2024 vp, s. 85.

hyväksymällä yksinomistajan hallinnanjakoilmoituksen kirjaamisen ja kiinteistön ajallisen jakamisen kirjaamisen. Aiemmin kirjaamiskelvottomat sopimukset ovat näin ollen nykyisellään mahdollista kirjata, jonka myötä sopimukset saavat sivullissuojaa. Erityisten oikeuksien suojaa kiinteistön saannon yhteydessä on myös vahvistettu.

MK 14:3:n uudistuksella on aiemmin mainitun mukaisesti positiivisia vaikutuksia sekä kiinteistöjen vaihdantaan että vakuuskäyttöön. Selventämällä aiempia käytäntöjä lainsäätäjä on vahvistanut oikeusvarmuutta, joka jo itsessään voi edesauttaa sekä vaihdantaa että vakuuskäyttöä. Lisäksi mahdollistamalla aiemmin kirjaamiskelvottomien sopimusten kirjaamisen osapuolet voivat aiempaa luotettavammin sopia kiinteistön hallinnan jakamisesta.

4.3 Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamisen muutokset

4.3.1 Ainesosasuhteesta

4.3.1.1 Ainesosasuhteen syntyminen

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamiselle merkityksellistä on kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen ainesosasuhteen tarkastelu. Maakaarissa ei oteta kantaa siihen, mitä kiinteistöön ainesosasuhteena kuuluu, mutta ainesosaa koskeva oppi on kehittynyt tavanomaisoikeudellisesti ja vakiintunut sen myötä.¹²³ Lähtökohtaisesti rakennukset, rakennelmat, koneet ja laitteet, jotka on liitetty kiinteistöön palvelemaan pysyvästi sen käyttötarkoitusta, ja liitos on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä, katsotaan kiinteistön ainesosiksi tai tarpeistoksi.¹²⁴ Ainesosasuhteen syntyisestä voidaan edellä todetun perusteella päätellä, että jollei esinettä pidetä kiinteistöön kuuluvana, sen omistusoikeus ei myöskään siirry ostajalle.¹²⁵ Kiinteistön luovutustilanteessa ainesosasuhteen syntyminen merkitsee, että kiinteistön ainesosat siirtyvät luovutuksensaajan omistukseen, jollei muuta olla sovittu.¹²⁶

Ainesosasuhteen syntyedellytyksiksi on määritelty pysyvä faktinen liitossuhde kiinteistön ja rakennuksen välillä sekä oikeuksien yhteisyys kiinteistön ja rakennuksen välillä.¹²⁷

¹²³ Helle 2021, s. 46.

¹²⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 359.

¹²⁵ Kts. oikeuskäytännössä esimerkiksi KKO 1992:23, jossa kiinteistön ostajan kanne kiinteistöltä poistetun patsaan palauttamiseksi hylättiin, sillä patsasta ei ollut tarkoitettu kuulumaan kiinteistöön eikä se ollut myöskään kiinteistön käytön kannalta tarpeellinen.

¹²⁶ Kartio 2001, s. 105.

¹²⁷ Tepora 2005a, s. 384.

Ensimmäisenä ehtona aineosasuhteen syntymiselle on, että rakennus on pysyvästi eikä tilapäisesti kiinteistöllä. Kiinteistöllä sijaitseva väliaikainen rakennus, kuten esimerkiksi työmaaparakki, ei ole kiinteistön aineosa, vaikkakin sen omistaisi kiinteistön omistaja.¹²⁸

Faktisen liitossuhteen syntymiselle olennaista on fyysisen yhteyden lisäksi myös esineiden käyttötarkoituksen yhteys.¹²⁹ Toiseksi kiinteistön ja rakennuksen oikeudenhaltijoiden intressit tulee olla yhteiset, yleisimmin kiinteistön omistaja on siis myös rakennuksen omistaja. Jos rakennus on pystytetty kiinteistölle sivullisen intressissä ja lukuun, kiinteistön omistajan sijaan, rakennus ei näin ollen oikeuksien yhtenäisyyden puuttumisen vuoksi kuulu kiinteistöön ainesosana. Tämä kanta on myös vahvistettu ratkaisussa KKO 2003:82, jonka mukaan oikeuksien yhteisyys ei täyttnyt, kun puolet kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista kuului sivulliselle ja näin ollen puolet kiinteistön rakennuksista ei kuulunut ainesosana kiinteistöön.

Omistuksen yhteisyyden ei kuitenkaan voida katsoa olevan aina välttämätön edellytys ainesosasuhteen syntymiselle ja oikeuksien yhteisyys voi ilmetä esimerkiksi kiinteistön vuokraoikeuden ja vuokralaisen omistaman, vuokrakiinteistöllä sijaitsevan, rakennuksen välillä.¹³⁰ Oikeuksien yhteisyys voi myös syntyä omistuksenpidätysehdoin hankitun rakennuksen ja kiinteistön omistajan omistusoikeuden välillä, jos myyjän oikeutta ei ole kirjattu ja rakennus on liitetty kiinteistöön, vaikka kauppahintaa ei olisikaan vielä maksettu.¹³¹ Myös sivuesineen omistajan tarkoitus on nähty merkityksellisenä ja painoarvoa on annettu sille, onko omistaja tarkoittanut sivuesineen liitoksen pysyväksi vai ei.¹³² Jos liitos on tarkoitettu pysyväksi, maanomistajan ja rakennuksen omistajan intressit voidaan nähdä yhtevinä ja omistuksen yhteisyyden kriteeristä voidaan poiketa. Ainesosasuhteen syntymistä ei estä se, että esineen omistaa sivullinen.¹³³

Pääesineen omistaja eli tässä tapauksessa kiinteistön omistaja voi saada sivuesineeseen myös aksessiosaannon, jos sivuesinettä ei voida irrottaa pääesineestä tuottamatta kohtuutonta vahinkoa tai irrottamisen jälkiä ei voida korjata.¹³⁴ Näin ollen sivuesineen omistaja voi menettää omistusoikeutensa pääesineen omistajalle. Aineosasuhteen syntymiseen verrattuna

¹²⁸ *Kartio* 2001, s. 99.

¹²⁹ *Kartio* 2001, s. 98.

¹³⁰ *Tepora* 2005a, s. 384.

¹³¹ *Helle* 2021, s. 52.

¹³² *Tammi-Salminen* 2015, s. 244.

¹³³ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 359.

¹³⁴ *Tammi-Salminen* 2015, s. 113.

aksessiosaaannon syntymisen edellytyksenä on muun muassa sivuesineen kiinteämpi fyysinen yhteys pääesineeseen.¹³⁵ Faktinen liitossuhde ei sellaisenaan riitä aksessiosaaannon syntyyn, sillä oikeuskäytännössä on katsottu merkitseväksi nimenomaan sen, millaista vahinkoa sivuesineen irrottaminen aiheuttaisi pääesineelle.¹³⁶ Jos kiinteistön omistaja saa aksessiosaaannon sivuesineeseen, rakennusta tai laitetta koskeva oikeus ei ole sitova sopijapuolten välillä eikä kirjaus tee siitä sitovaa myöskään sivullissuhteissa.¹³⁷

4.3.1.2 Salainen omistus

Salaisesta omistuksesta on kyse, kun sivullinen omistaa kiinteistölle rakennetun rakennuksen kokonaan tai osittain. Salaisen omistuksen seurauksena kiinteistöllä sijaitseva rakennus ei välttämättä kuulu kiinteistöön eikä näin ollen myöskään kiinteistöä koskevien oikeudellisten määräämistoimien piiriin. Arvioitaessa kiinteistön kuulumista kiinteistöön, ainesosaoppi on keskeisessä asemassa.¹³⁸

Salainen omistus yleensä syntyy, kun päämies antaa edustajalle ostotoimeksiannon ja edustaja toteuttaa tuon toimeksiannon, mutta ostaa kohteen omissa nimissään päämiehen lukuun. Toimeksiantoon voi johtaa nimenomainen taikka hiljainen tahdonilmaisu. Päämiehestä tulee kohteen salainen omistaja ja edustajasta kohteen julkinen omistaja. Ratkaisussa KKO 1970 II 44 korkein oikeus on tunnustanut päämiehen oikeuden pätevyyden suhteessa edustajan nimiin hankittuun kiinteään omaisuuteen eli osapuolten välillä päämiehen oikeus sitoo edustajaa. Välitilan aikana, eli kaupan jälkeen ja ennen julkisen omistuksen siirtämistä päämiehen nimiin, edustaja on sidottu päämiehen oikeuteen ja edustajalla on velvollisuus luovuttaa omaisuus päämiehen nimiin vaadittaessa.¹³⁹ Myös kiinteän omaisuuden osalta päämiehen oikeutta omaisuuteen välitilan aikana pidetään pätevänä, vaikka luovuttamisen muotovaatimukset eivät olisikaan päämiehen osalta täyttyneet.¹⁴⁰

Useissa tilanteissa salainen omistaja on julkiomistajan puoliso ja tällöin toimeksiannossa päämiehenä ja edustajana ovat puoliset. Tyypillisesti kiinteistö hankitaan puolisoitten yhteiseen käyttöön ja yhteisessä tarkoituksessa, mutta vain toinen puolisoista allekirjoittaa

¹³⁵ Tammi-Salminen 2015, s. 113.

¹³⁶ Kartio 2001, s. 112.

¹³⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 362.

¹³⁸ Helle 2021, s. 1.

¹³⁹ Niemi 2015, s. 350–353.

¹⁴⁰ Kts. Niemi 2015, s. 354. Toimeksianto on rinnastettu lähinnä ostovaltuutukseen, ei kiinteistökaupan esisopimukseen. Esisopimukseen rinnastaminen johtaisi päämiehen oikeuden pätemättömyyteen ja sopimuksen sitomattomuuteen päämiehen ja edustajan välillä.

kauppakirjan ja toimii myös salaiseksi omistajaksi jäävän puolison lukuun. Merkityksellistä salaisen omistuksen syntymisen suhteen on hankintahetken tarkoitus hankkia kohde puolisoiden yhteiseen lukuun.¹⁴¹ Alkuperäistä tarkoitusta voidaan pyrkiä osoittamaan esimerkiksi rakennuksen rakentamiseen käytetyllä rahoituksella, joka ei vielä itsessään kuitenkaan synnytä omistusoikeutta, vaan on näyttöseikkana tarkoituksen osoittamisessa.¹⁴²

Osapuolten välillä ostotoimeksianto on edellä mainitun mukaisesti pätevä, mutta sivullissuhteiden osalta tilanne on erilainen. Oikeuskäytännössä on katsottu, että kiinteistöön kohdistuvaan salaiseen omistusoikeuteen ei ole voitu vedota julkioimistajan ulosmittausvelkojia vastaan, kun kiinteistön lainhuuto on ollut julkioimistajan nimissä ja kiinteistö on ostettu hänen nimiinsä. Korkeimman oikeuden mukaan salainen omistaja on voinut saada sivullissuojaa vain, jos on voinut vedota muotovaatimukset täyttävään saantokirjaan tai omistusoikeuden vahvistavaan lainvoimaiseen tuomioon ja on hakenut lainhuutoa silloisen lainsäädännön määräajassa.¹⁴³ Kiinteistön salainen omistusoikeus on näin ollen sitomaton suhteessa julkioimistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojiin.

Kuitenkin oikeuskäytännön mukaan rakennusten kuuluessa muulle kuin maapohjan omistajalle, niiden hankkimiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen sovelletaan pääsäännön mukaan irtaimia esineitä koskevia säännöksiä.¹⁴⁴ Koska kiinteistön lainhuutomerkinnästä ei ilmene sillä sijaitsevan rakennuksen omistus, rakennuksella voi olla salainen omistaja, jos sen omistus on kokonaan tai osittain jollakin muulla kuin lainhuutorekisterin mukaisella kiinteistön omistajalla. Arvioinnissa merkityksellistä on, kuuluuko rakennus kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona. Edellä mainitun mukaisesti rakennus ei kuulu kiinteistöön ainesosana, jos kiinteistön ja rakennuksen oikeuksien yhteisyys ei täyty, vaikka kiinteistön ja rakennuksen välillä olisikin faktinen liitossuhde. Mikäli sivullinen omistaa rakennuksen tai sen osan ja rakennus on rakennettu kiinteistölle tämän sivullisen intressissä, oikeuksien yhteisyys ei täyty. Niin kuin edellä kappaleessa 4.3.1.1 mainittiin, muun kuin kiinteistönomistajan omassa intressissä rakentama rakennus on omistajansa irtainta omaisuutta eikä kiinteistön ainesosa.

¹⁴¹ Niemi 2015, s. 355.

¹⁴² Helle 2021, s. 63.

¹⁴³ KKO 1992:168

¹⁴⁴ KKO 2003:82

Vaikka kiinteistön salainen omistaja ei voikaan vedota kiinteistön salaiseen omistusoikeuteensa julkiomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan, rakennuksen salainen omistaja voi näin tehdä. Tämä muuttaa myös sivullisten asemaa, sillä kiinteistön ainesosien katsotaan luovutuksen lisäksi myös ulosmittauksessa, pakkohuutokaupassa ja panttioikeudessa kiinteistöön kuuluviksi.¹⁴⁵ Kiinteistön omistajan ulosmittauksen, konkurssin ja panttioikeuksien kohteeseen kuuluu kiinteistö ja hänen lukuunsa rakennettu osuus rakennuksista.¹⁴⁶ Sivullisen omistaessa rakennuksen määräosuuden, kyseessä on irtain esine hänen omistusoikeutensa osalta ja näin ollen omistusoikeus kohdistuu erilliseen esineeseen.¹⁴⁷ Mikäli rakennus ei kuulu kokonaan tai osittain kiinteistöön ainesosana, tätä osaa ei voida esimerkiksi pakkotäytäntöönpanotilanteessa ulosmitata kiinteistön omistajan veloista.

4.3.1.3 Ainesosien ja tarpeiston määrittäminen MK 14:5:n mukaan

Kiinteistön ja sillä sijaitsevan koneen tai laitteen ainesosasuhteen syntymiseen voidaan vaikuttaa myös MK 14:5:n mukaisella kirjauksella. MK 14:5:n mukaan kiinteistön omistajan ilmoituksella voidaan kirjata, että elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva kone tai laite joko ei kuulu kiinteistöön, vaikka se olisi muutoin katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, tai kuuluu kiinteistöön, vaikka sitä ei olisi muutoin katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Säännös koskee vain koneita ja laitteita, joten rakennusten osalta säännöksellä ei voida vaikuttaa ainesosasuhteen syntymiseen.

Säännöksen merkitys korostuu etenkin kiinteistö- ja yritys kiinnitysten osalta, sillä kirjaamisen avulla voidaan määrittää laitteiden ja koneiden kuulumisen kiinnitysten piiriin.¹⁴⁸ Lain esitöissä (HE 120/1994) ainesosasuhteen syntymisen edellytyksiä on pidetty joissakin tilanteissa vaikeasti ennakoitavina, joten kirjaamista on pidetty ennakkolisena keinona selventää esineen kuulumista kiinteistöön. Tällä on merkitystä etenkin pakkotäytäntöönpanossa, sillä esineen kuulumisen kiinteistöön hyödyttää

¹⁴⁵ *Kartio* 2001, s. 107.

¹⁴⁶ Tammi-Salminen on esittänyt, että varallisuus oikeuksien systematiikan valossa kiinteistöpanntivelkojan asema (ja näin ollen myös ulosmittauksen ja konkurssin kohde) olisi erilainen, jos puoliset ovat tarkoittaneet ostaa kiinteistön jo sillä olevine rakennuksineen yhteisesti. Edellä mainitussa tilanteessa rakennus on jo aikaisemmin tullut kiinteistön ainesosaksi ja korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1937 I 37 on katsottu, että ainesosasuhte katkeaa vasta, kunnes se siirretään pois kiinteistöltä tai puretaan. Tammi-Salminen kuitenkin toteaa oikeuspoliittisesti vaikuttavan johdonmukaisemmalta, että tilannetta arvioitaisiin vastaavasti kuin puolisojen rakentaessa rakennuksen yhteiseen lukuun toisen omistamalle maalle. Kts. *Tammi-Salminen* 2007, s. 515. Tähän näkökulmaan ei kuitenkaan tässä tutkielmassa perehdytä tarkemmin, vaikka se liittyykin ainesosasuhteen katkeamiseen, jota myöhemmin tässä tutkielmassa tullaan käsittelemään.

¹⁴⁷ *Niemi* 2015, s. 363.

¹⁴⁸ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 366.

kiinteistöpannioikeutta nauttavia velkojia, ja toisaalta yritys kiinnityksen haltijoiden ja etuoikeudettomien velkojien asema parantuu, kun esine ei kuulu kiinteistökiinnityksen piiriin.¹⁴⁹ Lisäksi kiinteistön omistajalle on katsottu aiheelliseksi jättää yksittäistapauksissa harkintavaltaa, millaisen taloudellisen kokonaisuuden osana esine palvelee parhaiten elinkeinotoimintaa.¹⁵⁰

4.3.2 Yleisesti ainesosakirjauksista ja niiden käyttötarkoituksista

Ennen MK:n uudistusta MK 14:4 kuului seuraavasti:

”Elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai

2) esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuva oikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen tekemisestä.”

Lain esitöissä (HE 120/1994) ainesosakirjauksen erääksi käyttötarkoitukseksi on esitetty tilanne, jossa kiinteistölle rakennettavat rakennukset ja rakennelmat ja sinne tuodut laitteet ja koneet pysyvät elementti- tai laitetoimittajan omistuksessa, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu.¹⁵¹

MK 14:4:1:n 1 kohta on mahdollistanut kiinteistölle tuodun elinkeinotoiminnassa käytettävään rakennukseen tai laitteeseen kohdistuvan sivullisen oikeuden kirjaamisen, jos rakennus tai laite on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokrasopimuksen tai siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Niin kuin edellä on käynyt ilmi, kiinteistöön liitetyt rakennukset tai laitteet katsotaan kiinteistön ainesosiksi, jos liittäminen on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä.

¹⁴⁹ HE 120/1994, s. 98.

¹⁵⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 367.

¹⁵¹ HE 120/1994, s. 96.

Kirjauksella tämä ainesosasuhteen muodostuminen voidaan estää ja sivullisen oikeus saa sivullissitovuuden kiinteistönomistajan velkojia kohtaan. Kirjauksen edellytyksenä on ollut se, että esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle sopimuksen perusteella, joten kiinteistöllä jo sijainneeseen esineeseen kirjausta ei ole voitu vahvistaa.

MK 14:4.1:n 2 kohdan keskeinen ajatus on ollut mahdollistaa kiinteistön ja rakennuksen tai laitteen omistusoikeuden hajauttaminen kiinteistön omistajan ja kiinteistön käyttöoikeuden haltijan välillä. Kirjaamisen edellytyksenä on ollut, että luovutetut rakennukset ja laitteet ovat tarkoitettu kuulumaan käyttöoikeuteen.¹⁵² MK 14:6 taas asetti edellytyksen, että kirjauksen kohteeksi kelpaa vain 14:2:ssa tarkoitettu käyttöoikeus eli kirjattu, kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus. Lisäksi 14:10:ssä on asetettu kirjaamisen edellytykseksi, että kiinteistön omistaja ja kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Suostumus myös etusijajärjestyksen muuttamiseen vaaditaan, sillä MK 14:8:n mukaan kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä myöhemminkään sen edelle voida tehdä muuta kirjausta. Edellytyksillä on pyritty turvaamaan se, että kaikilla kiinnityksillä on sama kohde.¹⁵³

4.3.3 Uudistuksen vaikutuksia

4.3.3.1 Kirjauksen soveltamisala

Uudistuksen myötä MK 14:4.1:sta poistettiin rajausta, jonka mukaan rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus on mahdollinen ainoastaan elinkeinotoiminnassa käytettävän, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevan rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen osalta. Uudistetussa säännöksessä asetetaan edelleen ehdoksi, että rakennus, rakennelma, kone tai laite palvelee kiinteistön käyttötarkoitusta, mutta sen käyttöä elinkeinotoiminnassa ei edellytetä. Tämä mahdollistaa nykyisellään rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamisen myös yksityisten välisissä suhteissa. Hallituksen esityksessä on katsottu, että ehto elinkeinotoiminnasta rajoitti tarpeettomasti rakennuksen luovuttamista käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Hallituksen esityksessä myös todetaan, että merkittäviä vastasyitä kirjaamisen mahdollistamiselle ei ole, vaikka käytännön tarpeet voivat ollakin melko rajattuja. Hallituksen esityksessä nostetaan esille, että uudistuksen vaikutuksena yksityisten välisissä luovutuksissa

¹⁵² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 363.

¹⁵³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 364.

olisi mahdollista luovuttaa kiinteistö ja sillä sijaitseva rakennus vaiheittain.¹⁵⁴ Tämä voi olla tarpeellista rahoituksen järjestämiseksi ja voi näin ollen myös edistää kiinteistöjen vaihdantaa.

Nähdäkseni kirjausmahdollisuuden laajentaminen yksityisiin voi selkeyttää kiinteistöihin liittyviä vaihdantatilanteita sekä myös vakuuskäyttöä. Kirjauksen mahdollistaminen voi myös vähentää osaltaan salaiseen omistukseen liittyviä haasteita, sillä esimerkiksi yksityisen vuokralaisen oikeus rakennukseen voidaan kirjata. Tämä voi selkeyttää vaihdantatilanteita, sillä käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä luovutuksensaaja voi rekisterimerkinnän perusteella todeta rakennuksen kuuluvan käyttöoikeuteen. Kirjaamismerkinnän myötä luovutuksensaaja voi ennakoita suojansa muun muassa kiinteistönomistajan velkojia kohtaan. Vakuuskäytössä taasen käyttöoikeuden vakuusarvo paranee, mikäli käyttöoikeuteen on kirjattu kuuluvaksi myös kiinteistöllä sijaitseva rakennus.

4.3.3.2 Sale and lease back -järjestely

Edellä kappaleessa 4.3.1.1 käsitellään ainesosasuhteen syntymisen edellytyksiä. KKO 1937 I 37 ratkaisusta ilmenee periaate, jonka mukaan rakennuksen tultua osaksi kiinteistöä, se myös pysyy ainesosasuhteessa, kunnes se siirretään pois kiinteistöltä tai puretaan. Ratkaisusta ilmenee, että kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten myyminen ei katkaissut ainesosasuhdetta rakennusten jäädessä paikoilleen. Kyseisellä periaatteella on ollut merkitystä myös rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamisessa. Kirjaamisen avulla voidaan suojata rakennuksen tai laitteen omistajan oikeutta suhteessa sivulliseen tilanteessa, jossa esineen kiinteistöön liittäminen saattaisi synnyttää ainesosasuhteen. Kirjaamisella ei kuitenkaan ole voitu vaikuttaa ainesosasuhteen olemassaoloon esineen jo kuullessa kiinteistöön.¹⁵⁵ Korkein oikeus ratkaisussaan KKO 2014:36 vahvisti, ettei leasingyhtiön ollut mahdollista kirjata oikeuttaan kiinteistöllä sijaitseviin koneisiin ja laitteisiin, sillä ne olivat jo kuuluneet kiinteistöön ennen oikeuden kirjaamista. Tapauksessa leasingyhtiö oli ostanut kiinteistöllä jo valmiiksi sijaitsevat koneet ja laitteet ja vuokrannut ne takaisin yritykselle sale and lease back -sopimuksella. Korkein oikeus on perusteluissaan kiinnittänyt erityisesti huomiota lain sanamuotoon.

Pykälän 1 momentin 1 kohdassa on ennen uudistusta sanottu kirjauksen olevan mahdollista, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Uudistuksen myötä

¹⁵⁴ HE 24/2024 vp, s. 42.

¹⁵⁵ *Helle* 2021, s. 50.

1 kohta on erotettu kahdeksi erilliseksi kohdaksi, joista ensimmäisessä mainitaan kirjauksen olevan mahdollista, jos ”esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin” ja toisessa, jos ”esine on kiinteistöllä vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella”. Uuden säännöksen ensimmäinen kohta vastaa aiempaa sääntelyä, mutta yksi uudistuksen vaikutuksista selviääkin tarkastelemalla momentin 2 kohtaa. Kyseisessä kohdassa ei kirjaamisen ehtona aiempaan tapaan ole se, että esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle sopimuksen seurauksena, vaan se voi koskea myös esinettä, joka sijaitsi kiinteistöllä jo ennen sopimuksen tekemistä.

Uudistuksen myötä edellä mainittu periaate on muuttunut, sillä kirjaamisella voidaankin vaikuttaa ainesosasuhteen purkautumiseen. Kirjaamisella voidaan vahvistaa, että muulla kuin kiinteistön omistajalla on rakennusta tai laitetta koskeva oikeus eikä esine ole ainesosasuhteessa kiinteistöön, vaikka esine onkin jo ollut kiinteistöllä ennen vuokrasopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen solmimista. Kirjaamisen myötä ostaja-velkoja saa sivullissuojaa myyjä-velallisen velkojia kohtaan, sillä ostaja-velkojan oikeus esineeseen käy ilmi kirjausmerkinnästä. Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtojen osalta periaate pysyy toisaalta ennallaan, sillä kirjausta tehdessä esineen tulee olla rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin eli esine ei voi olla liitetty kiinteistöön ennen sopimuksen laatimista.

Sale and lease back -järjestelyllä viitataan sopimuskokonaisuuteen, jossa yritys myy omaisuutensa rahoittajalle ja vuokraa sen välittömästi takaisin omaan käyttöönsä. Esineen hallinta pysyy yrityksellä vuokrauksen myötä.¹⁵⁶ Sale and lease back -järjestelyä voidaan käyttää erilaisiin käyttötarkoituksiin, jonka vuoksi käyttötilanteet voivat poiketa toisistaan merkittävästi. Järjestelyyn ei välttämättä liity vakuustarkoitusta, vaan tarkoituksena voi olla saada esimerkiksi verotuksellisia etuja vuokrien vähennysoikeuden muodossa. Tällaisessa tilanteessa voi olla kyse esimerkiksi diffuusiomenettelystä, jossa olemassa oleva yhtiö jaetaan tai yhtiöstä erotetaan tietty osa erilliseksi yhtiöksi.¹⁵⁷

Sale and lease back -järjestely voidaan toteuttaa myös osto-optiosta sopimalla, jonka mukaan rahoittaja sitoutuu sovitun ajan kuluttua myymään asiakasyrityksen pyynnöstä esineen takaisin. Tällaisessa tilanteessa vakuusluovutuksen tunnusmerkit eivät välttämättä täyty. Kauppa on voinut tapahtua käypään hintaan ja myös osto-option mukaan lunastushinta voi

¹⁵⁶ *Tepora* 2007, s. 6.

¹⁵⁷ *Tepora* 2001, s. 322.

määräytyä käyvän hintatason mukaisesti eikä vuokrasopimuksen täyttäminen sinällään tähtää takaisinlunastukseen, vaan vuokralleottajan tulee käyttää osto-option hyödyntämisessä uutta harkintaa.¹⁵⁸

Vakuustarkoituksessa sale and lease back -järjestelyllä on tarkoitus korvata luoton normaali vakuusjärjestely eli panttaaminen. Sale and lease back -järjestelyn tarkoituksena vakuuskäytössä on säilyttää esineen hallinta yrityksellä, mutta myös saada käyttöpääomaa muuhun yritystoimintaan. Tällaisessa järjestelyssä osapuolet sopivat kaupan ja vuokraamisen lisäksi, että myyjä-velallinen maksaa luoton kuluineen vuokrana ostaja-velkojalle, jonka jälkeen myyjä-velallinen saa esineen omistuksen takaisin. Sopimuksen alkuperäisenä tavoitteena on tällöin palauttaa esineen omistusoikeus lunastusjärjestelyn kautta.¹⁵⁹ Esineen luovutustarkoituksen puuttuessa järjestelyn on katsottu täyttävän vakuusluovutuksen tunnusmerkit.

Vakuusluovutuksesta on kyse, kun luovutusta ei ole tarkoitettu lopulliseksi, vaikka esineen omistusoikeus siirtyisikin välittömästi luovutuksensaajalle. Esineen hallinta pysyy luovuttajalla ja luovuttajalla on oikeus lunastaa omistus takaisin. Tarkoituksena on, että luovutuksensaajalle tehdään suoritus, jonka myötä ennen luovutusta vallinnut oikeustila palautuu. Käytännössä luovutuksensaaja antaa luovuttajalle luoton, jonka maksamisen myötä luovuttaja saa omistusoikeutensa takaisin tietyin ehdoin. Vakuusluovutuksesta voi olla kyse, kun varallisuus oikeus on luovutettu esimerkiksi purkavin ehdoin, jolloin suorituksen myötä luovuttaja saa omistusoikeutensa takaisin tai lunastusoikeuksin, jolloin luovuttajalla on suorituksen myötä oikeus lunastaa oikeus takaisin.¹⁶⁰

Ulkopuoliselle vakuusluovutus ei näyttäydy sopijapuolten tarkoituksen mukaiselta, sillä ulkopuolinen havaitsee vain omistuksen siirron, vaikka todellisuudessa tarkoituksena on vakuuden antaminen osapuolten välisessä velkasuhteessa. Kyseessä on tästä huolimatta kuitenkin todellinen luovutus, sillä esineen on tarkoitettu jäämään luovutuksensaajan omaisuudeksi, jollei luovuttaja maksa velkaansa. Vakuusluovutus sitoo *inter partes*, joskin sopimuksessa on huomioitava niin kutsuttu *lex commisoriae* -ehdon kielto, jota on aiemmin käsitelty luvussa 3.2.1. Vakuusluovutusta on oikeusjärjestelmässämme arvioitu asianomaista

¹⁵⁸ *Tepora* 2001, s. 325.

¹⁵⁹ *Tepora* 2001, s. 324.

¹⁶⁰ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 473.

varallisuustyyppejä koskevien panttaussäännösten mukaan.¹⁶¹ Sivullissitovuuden osalta tämä tarkoittaa sitä, että suhtautuminen on ollut varsin kielteistä.¹⁶²

Sale and lease back -järjestelyä arvioitaessa merkitykselliseksi nouseekin sivullissitovuus. Jos järjestely katsotaan vakuusluovutukseksi, tulee sitä arvioida panttaussäännösten mukaan.¹⁶³ Niin kuin edellä kappaleessa 3.3.3 on mainittu, irtaimen esineen panttaus vaatii tradition sivullissitovuuden saavuttamiseksi eli yrityksen tulisi luovuttaa kone tai laite pantinsaajalle luoton saamiseksi. Sopimuskokonaisuus voi olla *inter partes* sopimussuhteessa sitova, sillä myyjä-velallinen on sitoutunut siihen, että ostaja-velkoja saa ottaa suorituksen vakuusobjektin arvosta, jos hän on laiminlyönyt velan maksun.¹⁶⁴ Sivullissuhteessa taas panttaussäännösten mukaan sivullissitovuutta ei synny, jos traditiovaatimus jää täyttymättä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että myyjä-velallisen joutuessa konkurssiin esine on ulosmitattavissa hänen veloistaan, eikä ostaja-velkojalla ole muihin velkoihin nähden etuoikeutta.¹⁶⁵ Ostaja-velkojalla on tilanteessa riskinä menettää myyjä-velalliselle antamansa luotto sekä myös esine, joka vastaa luotosta.

Tepora on jäsenellyt sale and lease back -järjestelyä omatyypiseksi vakuusmuodoksi, jossa omistusoikeudella on täytettävänä vakuusfunktio. Tässä tapauksessa järjestelyä tulisi arvioida pikemminkin omistusvakuutena kuin panttioikeuden sääntöjen mukaisesti. Ostaja-velkojan ostettua esineen hänellä on kauppahinnan suuruinen velkasaatava myyjä-velalliselta, joka lyhentää velkasaatavaa vuokratessaan esinettä. Osapuolet ovat tosiasiasa sopineet ostaja-velkojan ehdollisesta omistusoikeudesta, joka kehittyy täydeksi omistusoikeudeksi, mikäli myyjä-velallinen ei täytä suoritusvelvollisuuttaan. Vakuusobjektin omistusoikeus on näin ollen velkasaatavan vakuuskeinona. Tällaisessa tilanteessa kauppahintana tulee olla esineen käypä hinta ja sopimuksessa täytyy huomioida OikTL 37 §:n mukainen *lex commisorio* -ehdon kieltä eli ostaja-velkojan tulee tilittää myyjä-velalliselle arvoylijäämä. Vastaavasti myyjä-velallisella on muotoamisoikeus eli oikeus kehittää oikeusasemansa kohti täyttä omistusoikeutta maksamalla velkansa ostaja-velkojalle.¹⁶⁶ Mielestäni Teporan esittämä jäsentämistapaa voisi käyttää selkeyttämään uudistuksen mahdollistamaa sale and lease back -

¹⁶¹ *Tepora* 2001, s. 326. Tepora on kuitenkin arvioinut olevan mahdollista arvioida vakuusluovutusta ennemminkin omistusoikeudelle rakentuvan esinevakuusjärjestelyn pohjalta kuin soveltaa siihen rasisitusvakuutta koskevia sääntöjä, kts. lisää *Tepora* 2001, s. 328.

¹⁶² *Tepora* 2001, s. 326.

¹⁶³ *Tepora* 2001, s. 326.

¹⁶⁴ *Tepora* 2001, s. 326.

¹⁶⁵ *Tepora* 2022, s. 269.

¹⁶⁶ *Tepora* 2022, s. 270. Kts. tarkemmin jäsentämistavasta *Tepora* 2001, s. 322–350.

järjestelyä. Kirjaamisen myötä omistusoikeus on sivullisiakin sitovasti ostaja-velkojalla, ja myyjä-velallinen menettää mahdollisuuden kehittää takaisin täyden omistusoikeuden kohdatessaan maksukyvyttömyyden. Ostaja-velkojalla ei ole enää aiemman tapaista riskiä menettää sekä velkasaatavansa että esine myyjä-velallisen velkojille. Tämän jäsenystävän mukaisesti myös myyjä-velallinen saisi suojaa ostaja-velkojan konkurssitilanteessa, sillä hänellä on oikeus muotoamisoikeutensa myötä maksaa velkansa ja saada takaisin täysi omistusoikeus esineeseen.

Edellä mainitussa ratkaisussa KKO 2014:36 on torjuttu mahdollisuus sale and lease back -järjestelyyn, sillä korkein oikeus katsoi oikeuden olevan kirjaamiskelvoton, koska leasingkohdetta ei ollut tuotu kiinteistölle sopimuksen perusteella, vaan se sijaitsi jo kiinteistöllä ennen sopimuksen tekemistä. Ratkaisun perusteluissa korkein oikeus viittasi lainhuuto- ja kirjaamisrekisteriin kirjattavien erityisten oikeuksien tyyppipakkoon sekä aiemman lain esitöihin, joissa todettiin, että oikeuden kirjaaminen ei ole mahdollista, jos kiinteistön omistaja myy kiinteistön kuuluvan rakennuksen tai laitteen jollekin muulle kuin käyttöoikeuden haltijalle. Vaikuttaisi siltä, että aiemmassa sääntelyssä tai ainakin korkeimman oikeuden kannanoton myötä sale and lease back -järjestelyn estäminen on näin ollen ollut tietoinen valinta. Uuteen sääntelyyn liittyvässä hallituksen esityksessä on otettu kantaa sale and lease back -järjestelyn mahdollistamiseen ja todettu sen olevan tärkeää käytännön liiketoiminnassa.¹⁶⁷ Uudistuksella on näin ollen pyritty tarkoituksellisesti mahdollistamaan sale and lease back -järjestelyt kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja laitteiden osalta.

Sale and lease back -järjestelyn hyväksyminen vahvistanee yritysten mahdollisuuksia pääoman lisäämiseen kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten tai laitteiden avulla. Yrityksellä on mahdollisuus jatkaa rakennusten ja laitteiden käyttöä liiketoiminnassaan pääoman lisääntyessä, joka helpottaa investointien tekemistä ja lisää liiketoiminnan joustavuutta. Kiinteistöllä jo sijaitsevien laitteiden käyttö vakuustarkoituksessa on uudistuksen myötä mahdollista, joten kiinteistönomistajat saavat mahdollisuuksia uusiin vakuusjärjestelyihin jo omistamiensa laitteiden ja koneiden kautta.

¹⁶⁷ HE 24/2024 vp, s. 41.

4.3.3.3 Etusijajärjestys

Uudistuksessa muutettiin myös MK 14:8 säännöstä, joka koskee kirjauksen etusijaa. MK 14:8:n mukaan ” *Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus. Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitettun sopimuksen perusteella.* ” Kirjaus esineen luovuttamisesta käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi eli aiempi MK 14:4.2 on ennen uudistustakin tullut kirjata parhaalle etusijalle, mutta nyt myös kirjaus esineen kuulumisesta sivulliselle sen ollessa kiinteistöllä vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella eli nykyinen MK 14:4.2 tulee kirjata parhaalle etusijalle.

Sale and lease back -järjestely, jonka säännös mahdollistaa, purkaa kiinteistön ja sillä olevan rakennuksen tai laitteen ainesosa- tai tarpeistosuhteen, jonka vuoksi kirjaaminen parhaalle etusijalle sekä tarvittaessa pantinhaltijoiden tai panttaamattomuussitoumuksella suojatun velkojan suostumuksen saaminen etusijajärjestyksen muuttamiselle on tarpeen. Hallituksen esityksen mukaan vaatimuksella parhaalle etusijalle kirjaamisesta turvataan pantinhaltijoiden taloudellista asemaa.¹⁶⁸ Ilman parhaan etusijan vaatimusta olisi mahdollista, että kiinteistöön olisi vahvistettu koko kiinteistöä koskeva pantti, jonka jälkeen kiinteistöllä sijaitsevalle rakennukselle tai laitteelle kirjattaisiin sivullisen oikeus. Tällöin ainesosakirjaus voisi muuttaa kiinteistökiinnityksen kohdetta ja näin ollen heikentää aiemman pantinhaltijan asemaa.

4.3.4 Uudistuksen vaikutusten arviointia

Kiistattomasti suurin ainesosakirjauksiin liittyvä muutos on sale and lease back -järjestelyn salliminen. Uudistuksen myötä esineen ja kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen voidaan vaikuttaa kirjaamisen myötä. Järjestelyn salliminen parantaa kiinteistöllä jo sijaitsevien esineiden hyödyntämistä yrityksen rahoituksessa ja edistää kiinteistöjen, tarkemmin ottaen kiinteistöllä sijaitsevien esineiden, vakuuskäyttöä. Muutos voi myös edistää kiinteistöjen vaihdantaa, sillä yritys voi ostaa kiinteistön ainesosineen ja tämän jälkeen sale and lease back -järjestelyn avulla hyötyä kiinteistöllä jo sijaitsevista esineistä purkamalla ainesosasuhteen

¹⁶⁸ HE 24/2024 vp, s. 67.

kirjaamisen myötä. Lisäksi soveltamisalan laajentaminen yksityisiin edellä mainitun mukaisesti myös edistää vakuuskäyttöä ja vaihdantaa etenkin käyttöoikeuksien osalta.

4.4 Panttaamattomuussitoumus uutena kirjausmuotona

4.4.1 Mikä panttaamattomuussitoumus?

Uudistuksessa lisättiin kirjaamismahdollisuuksia myös täysin uuden sääntelyn myötä. MK 17:1a koskee panttaamattomuussitoumusta, joka säännöksen mukaan tarkoittaa kiinteistön omistajan antamaa yksilöityyn velkasuhteeseen liittyvää sitoumusta, jonka perusteella omistaja ei saa perustaa kiinteistöön panttioikeuksia ilman velkojan suostumusta. Kovenanttien eli rahoitussopimusten ehtojen tarkoituksena on varmistaa velallisen maksukyky, ja vakuuden sijasta kovenanteilla on tarkoitus pyrkiä velallisen kontrolliin.¹⁶⁹ Kovenanteja, joihin myös panttaamattomuussitoumus kompetenssinrajoitusehtona¹⁷⁰ kuuluu, käytetään etenkin kansainvälisten suuryritysten ja suurten kotimaisten yritysten pankkirahoituksessa vakuuksien sijaan.¹⁷¹ Uuden sääntelyn tarve kertoneekin panttaamattomuussitoumusten käytön yleistymisestä Suomessa. Lain esitöissä mainitaankin panttaamattomuussitoumusten käytön olevan tavanomaista ammattimaisessa yritysluotonannossa, vaikkakin epävarmuus sen sivullisittovuudesta on rajoittanut käytettävyyttä luotonannossa.¹⁷²

Panttaamattomuussitoumus ei ole uusi väline luotonannossa, mutta sen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ei ole ennen uudistusta ollut mahdollista MK:n tyyppipakkoperiaatteen vuoksi. Esimerkiksi Tammi-Salminen on todennut perustellun lähtökohdan olevan se, että kompetenssinrajoitusehdot ovat sitovia *inter partes*, mutta hänen mukaansa sopimusperusteisten kompetenssinrajoitusten sivullisittovuuteen on yleensä suhtauduttu kielteisesti ennen uudistusta ja kollisionratkaisuperiaatteena on pidetty sitomattomuusperiaatetta, eikä aina edes sivullisen tietoisuuden perusteella siitä ole poikettu.¹⁷³

¹⁶⁹ Välimäki 2014, s. 36–37.

¹⁷⁰ Tammi-Salminen 2001, s. 4-5 ja Välimäki 2014, s. 263. Tässä tutkielmassa käytetään Tammi-Salmisen käyttämää termiä *kompetenssinrajoitusehto*. Välimäki kutsuu yrityksen toimintaan vaikuttavia sopimusehtoja *toimintakovenanteiksi*.

¹⁷¹ Välimäki 2014, s. 37.

¹⁷² HE 24/2024 vp, s. 13.

¹⁷³ Tammi-Salminen 2001, s. 6.

Sopimusoikeuden keskeisenä lähtökohtana on, että sopimus ei voi velvoittaa kolmatta.¹⁷⁴ Sopimuksella voi kuitenkin olla vaikutuksia kolmanteen, esimerkiksi tilanteissa, joissa on kyse sopimuksella perustettujen oikeuksien kollisioista, jossa molempia oikeuksia ei voida toteuttaa.¹⁷⁵ Merkityksellistä sopimuksella perustetun panttaamattomuussitoumuksen osalta onkin, miten ratkaistaan kollisiot, joissa toinen taho on turvannut omaa oikeuttaan sopimalla panttaamattomuussitoumuksesta omistajan kanssa ja toiselle on perustettu sitoumuksesta huolimatta oikeus. Vaikutuksia voi olla myös kolmannelle, kun hän on vain muodollisesti erillinen, mutta sopimusosapuolen kanssa samaan intressitahoon kuuluva. Lisäksi sivulliselle voi olla mahdollista torjua asemaansa haittaavan sopimuksen vaikutuksia.¹⁷⁶

Omistusoikeuden katsotaan muodostuvat omistajan hallintaoikeudesta, omistajan kompetenssista ja omistajan nauttimasta dynaamisesta suojasta. Kompetenssi tarkoittaa kelpoisuutta määrätä omistusoikeudesta eli perustaa omaisuuteen oikeuksia. Kompetenssimuotoja voivat olla esimerkiksi luovutuskompetenssi tai luottokompetenssi. Luottokompetenssi voidaan jakaa edelleen henkilöluottokompetenssiin, joka merkitsee sitä, että esine vastaa omistajan henkilökohtaisesta luotosta sekä reaaliuottokompetenssiin, joka merkitsee sitä, että omistaja voi käyttää omaisuuttaan luoton vakuutena. Panttaamattomuussitoumus rajoittaa tätä luotonsaajan kompetenssia, sillä omistaja luopuu reaaliuottokompetenssistaan.¹⁷⁷

Panttaamattomuussitoumuksia voidaan käyttää sekä vakuudettomassa että vakuudellisessa luotonannossa. Vakuudeton luotonanto perustuu pitkälti kassavirtapohjaiseen ajatteluun eli velallisen tosiasiallisiin mahdollisuuksiin maksaa luotto takaisin, kun taas vakuuslähtöisessä ajattelussa panttivelkoja voi vakuuden kautta turvata asemaansa velallisen maksukyvyttömyyden varalta.¹⁷⁸ Velallisen maksukyvyttömyystilanteessa vakuudettoman velkojan turva on kuitenkin puutteellinen, sillä kaikki velkojat ovat tasavertaisessa asemassa keskenään ja saatavat maksetaan velkojille saatavien suhteessa. Erityisehdoilla¹⁷⁹, kuten panttaamattomuussitoumuksella, voidaan rajoittaa luotonsaajan toimintavapautta ja turvata velkojan asemaa.¹⁸⁰ Panttaamattomuussitoumuksella voidaan varmistaa, että luotonsaajalla on

¹⁷⁴ *Kartio* 2001, s. 52.

¹⁷⁵ *Tammi-Salminen* 2001, s. 10.

¹⁷⁶ *Tammi-Salminen* 2001, s. 11.

¹⁷⁷ *Tammi-Salminen* 2001, s. 68–69.

¹⁷⁸ *Tammi-Salminen* 2001, s. 34–35.

¹⁷⁹ Kts. erityisehtojen käsitteestä ja nimityksistä lisää *Tammi-Salminen* 2001, s. 38–39.

¹⁸⁰ *Tammi-Salminen* 2001, s. 40. Tammi-Salminen mainitsee kirjassaan erityisehtojen tarkoituksiksi 1) varmistaa, että luotonsaajan liiketoiminta pysyy terveenä ja riski luoton takaisinmaksun laiminlyönnistä ei tule

realisoitavaa omaisuutta ja sitä ei rasita kenenkään pantinhaltijan etuoikeus. Vakuudellisessa luotonannossa luotonantajan vakuuteen perustuvaa etuoikeutettua asemaa voidaan pyrkiä turvaamaan panttaamattomuussitoumuksella taikka muilla kompetenssinrajoitusehdoilla.

Panttauskompetenssia rajoittavat ehdot on yleisesti jaoteltu kahteen perusmuotoon, absoluuttiseen kompetenssinrajoitukseen ja ehdolliseen kompetenssinrajoitukseen.

Ensimmäisellä tarkoitetaan velallisen sitoumusta olla käyttämättä omaisuuttaan vakuutena ja toisella¹⁸¹ taas sitoumusta, jossa kompetenssin käyttämisen ehtona on, että myös sitoumuksella suojattu velkoja saa vastaavanlaisen vakuuden. Uuden sääntelyn myötä vaikuttaa olevan mahdollista kirjata ainakin absoluuttinen kompetenssinrajoitus, sillä kirjaus estää panttioikeuksien perustamisen kiinteistöön. Myös ehdollisen kompetenssinrajoituksen kirjaaminen voisi tulla kyseeseen, sillä sitoumus rajoittaa kiinteistönomistajan oikeutta perustaa panttioikeuksia ilman velkojan suostumusta. Velkoja voi antaa suostumuksensa panttioikeuden perustamiseen, sillä ehdolla, että saa myös itse vastaavanlaisen oikeuden.

Ehdot voidaan jaotella myös niiden kohteen mukaan, sillä panttaamattomuussitoumus voidaan sopia koskemaan tiettyä yksilöityä kohdetta, yleisesti kaikkea luotonottajan omaisuutta taikka kompetenssia voidaan rajoittaa myös muulla perusteella kuin yksilöimällä sen kohteena oleva omaisuus. Kaikkiin näistä voi kuulua luotonottajan kiinteää omaisuutta. Tammi-Salmisen mukaan usein velkojan kannalta tarkoituksenmukaista on ulottaa kielto koskemaan kaikkea velallisen omaisuutta.¹⁸²

4.4.2 Uuden säännöksen vaikutukset

4.4.2.1 Sivullissitovuus

Kirjaamisen tuoma sivullissitovuus vahvistetaan MK 17:1a.2:ssa, jonka mukaan *”Kiinteistöön vastoin 1 momentissa tarkoitettua rajoitusta perustettu panttioikeus on pysyvä, jos rajoitusta ei ollut kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttauksen tapahtuessa.”* Aiempi epävarmuus sivullissitovuudesta on rajoittanut panttaamattomuussitoumusten käyttöä luotonannossa, joten uudistus vakauttaa sen asemaa vakuuskäytössä. Ennen uudistusta

ajankohtaiseksi, 2) tiedonsaamiseksi kyseessä olevista riskeistä aikaisessa vaiheessa ja 3) turvata velkojan suorituksen saaminen. Hän mainitsee kompetenssinrajoitusten vaikuttavan etenkin viimeiseen kohtaan.

¹⁸¹ Tammi-Salminen 2001, s. 61–62. Tammi-Salmisen mukaan ulkomaisessa kirjallisuudessa ehdollinen panttauskompetenssinrajoitus jaotellaan vielä kahteen alaryhmään, joista ensimmäisessä on sitoumukset, joiden mukaan alun perin velallinen on velvollinen ainoastaan pidättäytymään vakuuden antamisesta ja toisessa taas sitoumukset, joiden mukaan vaihtoehtoina on pidättäytyä vakuuden antamisesta tai antaa vakuus luotonantajalle.

¹⁸² Tammi-Salminen 2001, s. 65.

osapuolten on ollut mahdollista sopia, että kiinteistön omistaja ei panttaa kiinteistöä, ja sopimus on ollut sitova *inter partes* yleisten sopimusoikeuden oppien mukaisesti. Kiinteistön panttaaminen on sitoumuksesta huolimatta kuitenkin ollut mahdollista, sillä kirjausmahdollisuuden puuttuessa sivullinen ja kirjaamisviranomaisen ei ole tulleet tietoiseksi sopimuksen olemassaolosta ja sen panttauskompetenssia rajoittavasta ehdosta. Uudistuksen myötä sivullinen tulee tietoiseksi panttaussitoumuksen antamisesta, sillä kiinteistöön kohdistuva panttaamattomuussitoumus on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämän lisäksi kirjaamisviranomaisen puolesta ottaa sitoumuksen huomioon ja näin ollen sitoumuksen vastainen sähköisen panttikirjan saajan kirjaaminen estyy ilman sitoumuksen saajan suostumusta.¹⁸³

Kun nykyisellään kiinteistöä koskeva panttaamattomuussitoumus saadaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja se näin ollen saavuttaa MK:ssa tarkoitetun julkisuuden, kiinteistöihin kohdistuvat panttaamattomuussitoumukset voivat saada sivullissitovuutta, jota muu omaisuus ei saa. Sopimuksella kielto voinee koskea kaikkea omaisuutta, mutta tällöinkin kirjausmerkintä koskee vain kiinteistöä. Näin ollen MK:n 17:1a:n tuoma sivullissitovuus liittyy kyseiseen kiinteistöön kohdistuvaan panttaamattomuussitoumukseen, ei koko sopimukseen. Myös Wuolijoki on katsonut, että MK 17:1a:n sanamuoto ei edellytä, että kohdekiinteistö yksilöidään sitoumuksessa.¹⁸⁴ Näin ollen sitoumus voidaan antaa velallisen kaikesta omaisuudesta, ja kirjata voidaan sitoumuksen perusteella kiinteistöön kohdistuva panttaamattomuussitoumus. Suhtautuminen kirjaamattomien panttaamattomuussitoumusten sivullissitovuuteen voi tosin saada uusia näkökulmia, kun yhdelle omaisuustyyppille on annettu lain säännöksellä sivullissitovuutta.¹⁸⁵

Koska perusteltua on mielestäni hyväksyä näkemys, jonka mukaan kohdekiinteistöä ei tarvitse oikeuden kirjaamiseksi yksilöidä sitoumuksessa, herää kysymys sitoumuksen vaikutuksista velallisen tuleviin toimiin. Koskeeko velallisen kaikkea omaisuutta koskeva sitoumus myös sen voimassaoloaikana sitoumuksen antamisen jälkeen hankittuja kiinteistöjä?

¹⁸³ Legaalisten panttioikeuksien syntymistä panttaamattomuussitoumus ei tosin voine estää, sillä lainvalmistelun tarkoituksena on vaikuttanut olevan estää panttaussopimuksilla perustettavat panttioikeudet. Kts. *Wuolijoki 2025*, s. 738–739 ja s. 743.

¹⁸⁴ *Wuolijoki 2025*, s. 742.

¹⁸⁵ Wuolijoen näkemyksen mukaan MK 17:1a.2 koskee vain niitä panttaamattomuussitoumuksia, jotka voidaan kirjata 17:1a.1:n nojalla eikä näissä tilanteissa edes tietoisuus sitoumuksesta estä tehokkaan panttioikeuden saamista. Säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle jäävien sitoumusten osalta Wuolijoki tosin katsoo, että tietoisuus kirjaamiskelvottomasta sitoumuksesta estää tehokkaan panttioikeuden. Kts. lisää *Wuolijoki 2025*, s. 745.

Voidaanko tällaisessa tilanteessa aiemman sitoumuksen perusteella kirjata myös uuteen kiinteistöön panttaamattomuussitoumus? Velallisen omaisuuden laajuus voi muuttua myös edellä mainitun mukaisesti omaisuutta luovuttamalla, joten sikäli sitoumuksen ulottuminen myös sitoumuksen voimassaolona hankittuun omaisuuteen voitaisiin hyväksyä. Lisäksi maksukyvyttömyystilanteessa ei nähdäkseni muunkaan omaisuuden osalta yksilöitäisi, mitä omaisuutta velallisella on ollut sopimuksen solmimishetkellä ja mitä on hankittu sen jälkeen. Näin ollen aiemman sitoumuksen perusteella tulisi voida kirjata myös velallisen uuteen kiinteistöön kohdistuva panttaamattomuussitoumus. Velallisella ei kuitenkaan voine olla velvollisuutta ilmoittaa uuden kiinteistön hankkimisesta, joten tilanteen realisoituminen vaikuttaa epätodennäköiseltä. Mikäli osapuolet haluavat sitoumuksen ulottuvan vain sitoumuksen solmimishetkellä velallisen omistuksessa oleviin kiinteistöihin, kiinteistöt tulisi näkemykseni mukaan yksilöidä sitoumuksessa.

Edellä luvussa kolme on todettu, että panttioikeuden perustamiseksi kiinteistöön vahvistetaan ensin kiinnitys, jonka jälkeen on mahdollista perustaa panttioikeus kiinnitettyyn kiinteistöön ja luovuttaa panttikirja pantinsaajalle. Pelkästään kiinnityksen vahvistaminen ei vielä muodosta panttioikeutta ja näin ollen panttaamattomuussitoumus itsessään ei estä kiinnityksen vahvistamista siten, että kiinteistön omistaja on sähköisen panttikirjan saaja. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan voi luovuttaa sähköistä panttikirjaa edelleen perustaakseen kiinteistöön panttioikeuden.

4.4.2.2 Vaikutukset luotonantoon

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaamismahdollisuudella on vaikutuksia etenkin ammattimaiseen yritysluotonantoon. Luotonantajalle panttaamattomuussitoumus on vakuuden kaltainen järjestely ja tekee luoton antamisesta riskittömämpää, kun muilla velkojilla ei ole pantin tuomia etuoikeuksia konkurssitilanteessa. Panttaamattomuussitoumuksen antamisen ja sen kirjaamisen myötä kiinteistönomistaja ei voi perustaa kiinteistöön panttioikeuksia eli käyttää kyseistä kiinteistöä enää vakuutena. Panttioikeudella voidaan katsoa olevan yleensä positiivinen vaikutus luottoelämään, sillä panttioikeuden myötä velallinen voi ylipäänsä saada luottoa tai saada luottoa paremmilla ehdoilla kuin ilman panttioikeutta.¹⁸⁶ Vaikka panttioikeus nähdäänkin positiivisena ja hyväksyttävänä keinona parantaa luotonsaantia, sen rajoittamista panttaamattomuussitoumuksella ei kuitenkaan tule pitää negatiivisena vaikutuksena, vaan

¹⁸⁶ Tammi-Salminen 2001, s. 85.

panntaamattomuussitoumus tulisi näkemykseni mukaan nähdä enneminkin vaihtoehtoisena mahdollisuutena käyttää kiinteistöä luotonsaannissa.

Kirjaamisen mahdollistaminen voi helpottaa kiinteistön hankinnan rahoitukseen liittyvää luotonantoa, joten hyötyjä saavat luotonantajien lisäksi myös kiinteistönomistajat. Rahoituksen saamisen helpottuminen puolestaan edistää kiinteistöjen vaihdantaa, sillä kiinteistöjen hankkiminen helpottuu, kun panntaamattomuussitoumusta voidaan käyttää vakuuden lailla. Negatiivisia vaikutuksia panntaamattomuussitoumuksella ei vaikuta olevan kiinteistöjen vaihdantaan, sillä kirjaaminen ei rajoita kiinteistön luovuttamista. Sitoumus ei myöskään sido myöhempää luovutuksensaajaa, joten hänellä on oikeus hakemuksesta poistaa panntaamattomuussitoumus.¹⁸⁷

Arvon kaksoispanntaukseksi kutsutaan tilannetta, jossa panttioikeus on perustettu sekä yhtiön osakekantaan, että keskeiseen yhtiön omistamaan varallisuuteen, joka voi olla esimerkiksi kiinteistö.¹⁸⁸ Kyse voi olla esimerkiksi tilanteesta, jossa kiinteistöosakeyhtiö panntaa sekä osakekantansa että omistamansa kiinteistön. Tällöin panttikohteiden arvo perustuu samaan kiinteään omaisuuteen, sillä yhtiövarallisuuden arvo perustuu usein pitkälti yhtiön omistamaan kiinteistöön.¹⁸⁹ Maksukyvyttömyystilanteessa kiinteistöpanntivelkoja voi hakea saatavansa suoritusta pakkotäytäntöönpanossa, jonka myötä osakepanntivelkojan vakuus muuttuu arvottomaksi tai sen arvo heikkenee.¹⁹⁰ Mikäli luotonantajalle on perustettu panttioikeus kiinteistöosakeyhtiön osakekantaan, osapuolten välisellä panntaamattomuussitoumuksella voidaan ehkäistä arvon kaksoispanntauksesta aiheutuvia riskejä.

Yllä esitetystä tilanteesta annettua panntaamattomuussitoumusta ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa voida kirjata, sillä säännöksen mukaan kirjaamiskelpoisen panntaamattomuussitoumuksen voi antaa vain elinkeinotoimintaa harjoittava kiinteistönomistaja, joten elinkeinotoimintaa harjoittamattoman kiinteistön omistajan antamaa panntaamattomuussitoumusta ei voida kirjata. Elinkeinotoimintaa ei ole määritelty MK:ssa, mutta oikeuskirjallisuudessa MK 14:4:n käsittelyn yhteydessä sen on katsottu tarkoittavan ammattimaisesti harjoitettua taloudellista toimintaa.¹⁹¹ Kiinteistöosakeyhtiön tai asunto-

¹⁸⁷ HE 24/2024 vp, s. 90.

¹⁸⁸ Tammi-Salminen 2001, s. 52.

¹⁸⁹ Tammi-Salminen 1998, s. 435.

¹⁹⁰ Tammi-Salminen 1998, s. 435.

¹⁹¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 358.

osakeyhtiön toimintaa ei voitane pitää elinkeinotoimintana, mikäli kiinteistö palvelee ainoastaan asumiskäyttöä. Kirjaamismenettelyn käsikirjassa on ennen uudistusta MK 14:4 ja MK 14:5:n osalta esitetty, että ratkaisevaa on kiinteistön kuuluminen elinkeinotoimintaa, vaikka sitä käytettäisiin elinkeinotoiminnan ohella myös asumiseen. Selvitys elinkeinotoiminnasta tulee toimittaa kirjaamisviranomaiselle, mikäli se ei käy ilmi hakemuksesta tai sopimuksesta.¹⁹² Mikäli kiinteistö kuuluu elinkeinotoimintaan, arvon kaksoispanntauksen estäminen on mahdollista kirjauksen myötä sivullisia sitovasti, mikä näin ollen parantaa osakepanttivelkojan asemaa.

Kirjaamista voi hakea sekä kiinteistön omistaja että velkoja. Suostumusta aiemmilta pantinsaajilta tai muilta kiinteistöön kohdistuvien oikeudenhaltijoilta ei vaadita, sillä sitoumuksen kirjaaminen rajoittaa vain vastaista kiinteistöstä määräämistä.

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen ei vaikuta ennen sen antamista perustettuihin panttioikeuksiin. Tämä liittyy myös edellä käsiteltyyn arvon kaksoispanntaukseen, sillä osakepanttivelkoja ei voi vaikuttaa ennen panttaamattomuussitoumusta perustettuihin kiinteistön panttioikeuksiin, ja tällöin velkojan tulee arvioida osakekannan vakuuden riittävyttä tavanomaiseen tapaan. Mikäli kiinteistöön on aiemmin kirjattu joitakin omistajan määräysvallan rajoituksia, kuten esimerkiksi ulosmittaus tai takavarikko, ne ovat esteenä sitoumuksen kirjaamiselle.¹⁹³

Säännöksen mukaan rajoitus voidaan kirjata, mikäli se liittyy kiinteistönomistajan antamaan yksilöityyn velkasuhteeseen liittyvään sitoumukseen. Panttaamattomuussitoumusta ei voida näin ollen kirjata ilman sen liittymistä johonkin yksilöityyn velkasuhteeseen. Tilanteessa, jossa panttaamattomuussitoumusta käytetään vakuuden tapaisena sitoumuksena luotonannossa, sen kesto voidaan sitoa kyseessä olevan yksilöidyn velkasuhteen keston. Panttaamattomuussitoumuksella ei näin ollen rajoiteta pysyvästi kiinteistönomistajan määräysvaltaa, vaan sen on tarkoitettu olevan voimassa saman määräajan kuin velkasitoumuksen.¹⁹⁴ Lisäksi Wuolijoki on katsonut, että panttaamattomuussitoumusta koskevat myös velan vanhentumisesta annetun lain (VanhL, 728/2003) säännökset, ja

¹⁹² MML 2023, s. 249.

¹⁹³ HE 24/2024 vp, s. 89.

¹⁹⁴ HE 24/2024 vp, s. 54.

sitoumus näin ollen vanhenee kymmenessä vuodessa, mikäli sen vanhenemista ei katkaista velkasuhteen ollessa edelleen voimassa.¹⁹⁵

Velkojan aseman suojaamisen ja panttaamattomuussitoumuksen tarkoituksenmukaisuuden kannalta kirjauksen poistamiseen on syytä edellyttää velkojan myötävaikutusta¹⁹⁶ ja tämä mainitaankin pykälän kolmannessa momentissa, jonka mukaan ” *Edellä 1 momentissa tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa rekisteristä kiinteistön omistajan tai velkojan hakemuksesta. Edellytyksenä kirjauksen poistamiselle sitoumuksen antaneen kiinteistön omistajan hakemuksesta on, että velkoja antaa suostumuksensa kirjauksen poistamiselle.* ”

Mikäli kirjauksen voisi poistaa ilman velkojan myötävaikutusta, panttaamattomuussitoumuksen käyttö vakuustarkoituksessa ei käytännössä olisi mahdollista, sillä kiinteistönomistaja voisi poistaa merkinnän itse sitouduttuaan sopimukseen. MK 17:1a.3:n mukaan kuitenkin ” *Jos sitoumuksen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta.* ”, joten sitoumuksen voimassaoloajan päätyttyä myös kirjaamisviranomainen voi poistaa kirjauksen ilman velkojan myötävaikutusta.

4.4.2.3 Panttaamattomuussitoumus kiinteistön kaupan ehtona

Panttaamattomuussitoumuksiin liittyen uudistuksessa muutettiin myös MK 2:11:ää, jossa säännellään pätemättömistä ehdoista kiinteistön kaupassa. MK 2:11.2:n mukaan pätemätön ehto kiinteistön kaupassa on sellainen, joka rajoittaa ostajan oikeutta pantata kiinteistö tai muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä. Säännökseen lisättiin kolmas momentti, jonka mukaan ” *Edellä 1 momentin 2 kohdassa säädetyn estämättä saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja ei saa myyjän suostumuksetta pantata kiinteistöä. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Ehto voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos ehdon voimassaoloajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.* ” ja neljäs momentti, jonka mukaan ” *Edellä 3 momentissa tarkoitettua ehdosta johtuva rajoitus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä taikka muutoin hakemuksesta. Kirjauksen oikeusvaikutuksiin ja poistamiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sovelletaan 17 luvun 1 a §:n 2 ja 3 momenttia.* ”

¹⁹⁵ Wuolijoki 2025, s. 746–747.

¹⁹⁶ HE 24/2024 vp, s. 90.

Ennen uudistusta panttauskompetenssia rajoittavat ehdot ovat olleet pätemättömiä kiinteistön kaupan ehtoina. Uudistuksen myötä poikkeuksen tähän luo elinkeinotoimintaa harjoittavan ostajan sitoumus olla panttaamatta kiinteistöä ilman myyjän suostumusta. Niin kuin MK 17:1a:ssa, myös kiinteistönkaupan ehtona olevan panttaamattomuussitoumuksen käyttö on rajattu elinkeinotoimintaan, ja ehto voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu.

Hallituksen esityksessä on otettu kantaa siihen, että omistaja voi rajoittaa määräämisvaltaansa MK 17:1a:n myötä muilla tavoin kuin kiinteistön luovutuksen ehtona ja luottosopimuksen ehtona sitoutua olemaan panttaamatta kiinteistöä.¹⁹⁷ Lainsäätäjä on vaikuttanut ottaneen kantaa siihen, että määräysvallan rajoittamisen estäminen kiinteistön kaupan yhteydessä ei olisi linjassa luottojärjestelyissä mahdollistetun panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisen kanssa. Ottamalla maininta panttaamattomuussitoumuksen sallimisesta kiinteistönkaupan ehtona lainsäätäjä on mahdollistanut kaupan rahoitusjärjestelyt myyjän hyväksi. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi ostajan sitoumusta olla panttaamatta kaupan kohdetta saamansa maksuajan vakuudeksi. Käytännössä ehto vastaa luotonannon yhteydessä annettavaa panttaamattomuussitoumusta. Ehdon salliminen kiinteistön kaupassa voi edistää kiinteistöjen vaihdantaa, sillä se mahdollistaa uudenlaisen rahoitusjärjestelyn kiinteistön ostamisen yhteydessä. Ostaja voi välttyä erillisen luoton hankkimiselta saadessaan maksuaikaa myyjältä, jolloin luovutus sujuu vaivattomammin.

4.4.3 Uudistuksen vaikutusten arviointia

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisen suurimmat vaikutukset liittyvät sivullissitovuuteen, jonka myötä sitoumusten käyttöala tulee laajentumaan ja aiempi epävarmuus sivullissitovuudesta poistuu. Luotonantajalle sitoumuksen kirjaaminen tekee luotonantamisesta riskittömämpää, kun taas kiinteistön omistaja voi aiempaa laajemmin hyödyntää kiinteistöään luotonsaamiseen. Näin ollen kirjaamisuudistuksella on positiivisia vaikutuksia vakuuskäyttöön. Rahoitusmahdollisuuksien parantuessa kirjaamisella on positiivisia vaikutuksia myös vaihdantaan, sillä kiinteistöjen hankinnan rahoittamiseen usein liittyy jonkinlainen luottojärjestely.

¹⁹⁷ HE 24/2024 vp, s. 12.

5 Johtopäätökset

Tutkielmassa on perehdytty kolmeen maakaaren kirjaamisuudistukseen ja tehty havaintojen perusteella arviointia uudistuksen vaikutuksista, etenkin vaikutuksista kiinteistöjen vaihdantaan ja vakuuskäyttöön. Johtopäätöksenä voidaan sanoa, että uudistuksella nähdään olevan pitkälti positiivisia vaikutuksia sekä vaihdantaan että vakuuskäyttöön. Tutkielmassa on kuitenkin pyritty tuomaan esille myös mahdollisia tulkintaongelmia aiheuttavia tilanteita.

Uudistuksen myötä yhden omistajan ilmoitus hallinnan jakamisesta, kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinnan jakaminen, kiinteistön hallinnan ajallinen jakaminen ja useamman kiinteistön hallinnan jakaminen yhdellä sopimuksella on mahdollista kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lisäksi muutoksia tuli muun muassa MK 14:7.3:iin, jonka myötä erityisen oikeuden haltija saa saantosuoja sivullista vastaan etenevässä sivullisuhteessa. Uudistuksen selkeimpänä tavoitteena hallinnanjakosopimusten osalta on pitkälti ollut saattaa sopimusten kirjaamista koskevaa sääntelyä vastaamaan jo käytössä ollut käytäntöä, ja tässä tavoitteessa onkin mielestäni onnistuttu. Hallituksen esityksessä mainittuun tavoitteeseen kiinteistökirjaamisen toimintamahdollisuuksien parantamisesta hallitulla ja ennakoitavalla tavalla on mielestäni uudistuksella vastattu melko onnistuneesti.

Hallinnanjakoilmoituksen kirjaamisen mahdollistaminen selkeyttää kiinteistöjen vaihdantaa, sillä sen vaikutukset kohdistuvat etenkin uusiin rakennushankkeisiin. Mielestäni kuitenkin hallinnanjakoilmoituksen osalta olisi tarkoituksenmukaista selkeyttää sen vähimmäisvaatimuksia. Mikäli hallinta on jaettu ilmoituksella toisen asiakirjan yhteydessä, joka kirjaamismenettelyn käsikirjan mukaan on mahdollista¹⁹⁸, sopimuksen sisältö ja sen ehdot voivat teoriassa jäädä hyvin suppeaksi. Sopimuksen sisältö jää tosin suppeaksi myös sen täyttäessä hallinnanjakosopimuksen vähimmäisvaatimuksetkin. Lainsäätäjän näkökulmasta olisi perusteltua paitsi edistää vaihdannan sujuvuutta myös kannustaa mahdollisimman selkeiden ja yksityiskohtaisten sopimusten laatimiseen. Oikeuskirjallisuus on jo aiemmin osoittanut, että hallinnanjakosopimusten osalta omistajien riitatilanteissa voi syntyä tulkintaongelmia, koska niitä koskeva lainsäädäntö on hyvin niukkaa.

Tulkintaongelmiin voitaisiin vastata myös säätämällä uusi, nimenomaisesti hallinnanjakosopimuksia ja -ilmoituksia koskeva laki tai sisällyttää tarkempaa sääntelyä

¹⁹⁸ MML 2025, s. 98.

yhteisomistuslakiin. Erityisen ongelmallisia epäselvät sopimusehdot voivat olla tilanteissa, joissa sopimusosapuolina ovat esimerkiksi rakennusliike ja yksityinen henkilö. Mikäli sopimus jää sisällöltään puutteelliseksi, yksityinen osapuoli ei välttämättä ymmärrä sopimuksen oikeudellista merkitystä tai sen ehtoja, kuten voimassaoloaikaa tai irtisanomismahdollisuuksia.

Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinnan jakamista ja useamman kiinteistön hallinnan jakamista kirjaamista koskevat käytännöt eivät ole olleet aina yhteneväisiä. Uudistuksen myötä lainsäätäjä on selkeyttänyt tilannetta vastaamaan nykyisiä käytäntöjä ja myös esitöissä selventänyt sääntelyn tarkoitusta. Kirjaamisviranomaisen suhtautuminen kiinteistön ajallisen jakamisen sisältävän sopimuksen kirjaamiseen on ollut hiljattain ennen uudistusta ollut kielteinen, vaikkakin joitakin tällaisia sopimuksia on aiemmin kirjattu. Kirjaamisen mahdollistaminen voi tuoda uusia mahdollisuuksia kiinteistöjen yhteisomistajille sivullisia sitovalla tavalla ja mahdollistaa tämän myötä muun muassa ajallisesti jaetun kiinteistön tehokas vakuuskäyttö. Sääntelyn ja sen tarkoituksen selventämisellä voidaan todeta olevan lähtökohtaisesti positiivisia vaikutuksia oikeusvarmuuden osalta. Tulevat yhteisomistajat voivat myös ennen kiinteistön hankintaa todeta tulevan sopimuksen olevan kirjaamiskelpoinen, joka voi kannustaa kiinteistön hankkimiseen.

Tutkielmassa on käsitelty sale and lease back -järjestelyn sallimista uudistuksen myötä. Merkittävää on, että kirjaamisella voidaan vaikuttaa kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen tai laitteen ainesosasuhteen purkautumiseen. Näin ollen yritys voi myydä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai laitteen rahoittajalle ja vuokrata sen välittömästi takaisin omaan käyttöönsä sivullisia sitovasti. Tämä näkökulma on aiemmin torjuttu oikeuskäytännössä.

Mielestäni uudistuksen myötä sale and lease back -järjestelyä tulee ensisijaisesti tarkastella nimenomaan omistusoikeudelle rakentuvana vakuusluovutuksena, joka saa kirjaamisen myötä tarvittavan julkisuuden. Ennen uudistusta sale and lease back -järjestelyn on esineen luovutustarkoituksen puuttumisen vuoksi arvioitu panttaussäännösten mukaisesti. Sinällään mahdollinen voisi olla myös näkökulma, että järjestelyä arvioidaan kuten vakuusluovutusta aiemminkin eli panttaussäännösten mukaisesti, mutta irtaimen esineen panttauksen julkivarmistus tapahtuisi hypotekaarisesti kuten kiinteistöpanntioikeudessa. Tällaiselle näkökulmalle ei mielestäni ole kuitenkaan perustetta, sillä kirjaamisen kohteena ei ole panttioikeus, vaan omistusoikeus. Kaupalla on selvä luovutustarkoitus, mutta vakuusobjektina

toimiinkin omistusoikeus. Sale and lease back -järjestelyn salliminen tuo uusia rahoitusmahdollisuuksia kiinteistöjen omistajille, kuten myös ainesosakirjauksen mahdollistaminen yksityisille toimijoille. Yksityisten välillä vaikutuksia tulee olemaan etenkin käyttöoikeuksien osalta.

Sikäli kuin sale and lease back -järjestelyn sivullisittomuuteen jää edelleen tulkinnanvaraisuutta vakuusluovutusta koskevien tulkintojen vuoksi, uudistus ei täysin onnistu vastaamaan tavoitteeseensa toimintamahdollisuuksien ennakoitavuudesta. Vaikkakin järjestely on mahdollista kirjaamisen myötä, sen sivullisittomuutta koskien jää edelleen epäselvyyksiä, jotka vaativat muun muassa oikeuskirjallisuuden kannanottoja.

Panttaamattomuussitoumus uutena kirjaamismuotona vaikuttaa olevan tervetullut uudistus. Panttaamattomuussitoumuksia on käytetty jo etenkin rahoitussopimusten ehtona, ja uudistuksen myötä näiden ehtojen käyttö saa vakaamman pohjan sivullisittomuuden myötä. Kiinteistöjen vakuuskäyttö voi uudistuksen myötä näin ollen laajentua. Hallituksen esityksessä asetettujen tavoitteiden mukaisesti nähdäkseni uusi sääntely myös lisää toimintamahdollisuuksia hallitusti ja ennakoitavasti. Mielestäni lainsäätäjän olisi hyödyllistä arvioida myöhemmässä vaiheessa, tulisiko panttaamattomuussitoumuksen soveltamisalaa laajentaa myös ei-elinkeinotoimintaa harjoittaviin kiinteistön omistajiin. Tällöin esimerkiksi arvon kaksoispanntauksen tuomiin ongelmiin olisi mahdollista vastata sääntelyn avulla nykyistä tehokkaammin.

Uusi sääntely itsessään avaa ovet tuoreelle tutkimukselle. Hallinnanjakosopimusten osalta tiettyjä epäselvyyksiä kirjaamiskäytännön suhteen on selvennetty, ainesosakirjausten käyttöalaa on laajennettu ja panttaamattomuussitoumus on täysin uusi kirjaamismuoto. Kaikkien näiden osalta on ilmeisiä jatkotutkimustarpeita, mutta nostan esille etenkin esittämäni epäselvyydet liittyen hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen useammalle kiinteistölle määräsien luovutustilanteissa. Lisäksi huomiota tulisi kiinnittää sale and lease back -järjestelyiden jäsentelyyn järjestelmässämme. Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai laitteen sale and lease back -järjestelyä on ennen uudistusta arvioitu vakuusluovutuksena ja sen myötä panttioikeuden sääntöjen mukaisesti, mutta uudistuksen myötä järjestelyn vaikutuksia tulee jäsenellä uudelleen. Tutkielmassa olen esittänyt näkemykseni uudenlaisesta omistusoikeudelle rakentuvasta vakuusluovutuksesta sale and lease back -järjestelyitä arvioitaessa.