

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

NLIIBS13 Juridiikka

2017

Camilla Kavón

ESINEOIKEUKSIEN JÄSENTELYÄ

Camilla Kavón

ESINEOIKEUKSIEN JÄSENTELYÄ

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on luoda kattava ja helposti ymmärrettävä katsaus esineoikeuksiin siten, kuin ne tänä päivänä näyttäytyvät kotimaisessa lainsäädännössämme ja esineoikeudellisessa oikeuskirjallisuudessa. Tarkastelun kohteena on paitsi esineoikeus oikeudenalana myös esineoikeudellinen käsitteistö ja säädösaineisto. Opinnäyte toimii siten johdatuksena aiheeseen niille, jotka eivät aiemmin ole tutustuneet esineoikeuksiin. Tarkoituksena on kuitenkin tuoda myös kaivattua selkeyttä esineoikeuksiin jäsentelemällä niitä mahdollisimman ymmärrettävällä tavalla jo ennestään esineoikeuksia tuntevaakin lukijaa hyödyttäen.

Työ on luonteeltaan kirjallisuuskatsaus, joten lähteinä käytetty oikeuskirjallisuus ja lakiteksti ovat merkittävässä roolissa. Esineoikeus onkin oikeudenalana hyvin laaja ja paikoin moniselitteinen, eikä esineoikeuden alalla ei ole olemassa esimerkiksi yhtä lakia esineoikeuksista. Sen sijaan sääntely sisältyy moniin eri lakeihin ja on osittain oikeuskäytännön muovaamaa. Tämän opinnäytteen aiheen kannalta ehkä merkittävimmät kotimaiset säädöskokonaisuudet ovat irtaimen omaisuuden kauppaa sääntelevä kauppalaki ja kiinteistön kauppaa sääntelevä maakaari. Työn alun lakiluetteloa tutkimalla käy kuitenkin ilmi, miten kotimainen lainsäädäntö sisältää mainittujen kauppalain ja maakaaren lisäksi lukuisia muita säädöksiä, jotka yhdessä muodostavat tässä opinnäytteessä tarkastelun kohteena olevan esineoikeudellisen säädöskokonaisuuden.

Opinnäytteen alussa käydään läpi esineoikeutta yleisellä tasolla, lähtien koko oikeusjärjestelmäämme ohjaavasta oikeudenalajaottelusta ja edeten siitä varallisuus oikeuden kautta itse esineoikeuteen ja sen merkitykseen itsenäisenä oikeudenalana. Tämän jälkeen siirrytään käsittelemään kahta esineoikeuden pääryhmää, omistusoikeutta ja rajoitettuja esineoikeuksia. Lopuksi luodaan vielä nopea katsaus esineoikeudelliseen sivullissuojaan.

ASIASANAT:

esineoikeus, omistusoikeus, rajoitetut esineoikeudet, sivullissuoja

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business Administration | Jurisprudence

2017 | 49

Camilla Kavón

STRUCTURING THE LAW OF PROPERTY

The aim of this thesis is to create an extensive and understandable overview on the Law of Property as it is seen in today's domestic legislation and legal literature. Law of Property, its terminology and the legislation of Property Law are the objectives of inspection. This thesis serves as an introduction to the subject for the ones not familiar with the law. Another purpose is to create well needed clarity to property rights by structuring them in a way that can benefit the reader with previous knowledge as well.

The nature of the thesis is a literal overview which gives a significant role for the legal literature and legislation used as references. As a branch the Law of Property is very extensive and somewhat ambiguous. In fact, a single Law of Property does not exist. Instead the legislation is included in several different laws and is partially shaped by the legal praxis. The most important domestic laws regarding this thesis are Commercial Law that legislates personal estate and the Code of Real Estate. The list of law sources in the beginning of the thesis reveals how many additional statutes there are that together form the entirety of property law.

The first part overviews the Law of Property in a general level, starting with the classification of the branch of law and proceeding towards Property Law and its significance. After the study goes into two main groups of Property Law, which are property rights and limited property rights. Finally, the protection of the third party is introduced.

KEYWORDS:

law of property, property rights, limited property rights, protection of the third party

SISÄLTÖ

LAIT JA LYHENTEET	6
1 JOHDANTO	8
2 ESINEOIKEUDESTA OIKEUDENALANA	10
2.1 Oikeudenalajaottelu	10
2.1.1 Esineoikeus osana varallisuusosoikeutta	12
2.1.2 Esineoikeus itsenäisenä oikeudenalana	13
2.2 Esineoikeuden yleiset opit	14
2.3 Esineoikeudellinen säädösaineisto ja oikeuslähteet	15
2.3.1 Kotimainen sääntely	15
2.3.2 Kansainvälinen esineoikeus	16
2.4 Esineoikeuksien jäsentelyä	17
3 OMISTUSOIKEUS	19
3.1 Yleistä omistusoikeudesta	19
3.2 Omistuksen kohde	20
3.2.1 Aineellinen omaisuus	21
3.2.2 Aineeton omaisuus	23
3.3 Omistusoikeuden syntyminen	24
3.4 Omistuksen siirtyminen	26
3.4.1 Luovutussaannot	27
3.4.2 Perhe- ja jäämistöoikeudelliset saannot	30
3.4.3 Kumoavat saannot	31
3.5 Yhteisomistus	32
3.6 Staattinen suoja ja omistusoikeuden rajoittaminen	33
4 RAJOITETUT ESINEOIKEUDET	35
4.1 Yleistä rajoitetuista esineoikeuksista	35
4.2 Käyttö, irrottamis- ja lunastusoikeudet	36
4.3 Arvo-oikeudet	37
4.3.1 Esinevakuusoikeudet	38
4.3.2 Kiinteistösuoritteet	39

5 ESINEOIKEUDELLISESTA SIVULLISSUOJASTA	40
5.1 Erilaiset kollisiotilanteet ja niiden ratkaiseminen	40
5.1.1 Etenevän ja takautuvan sivullissuhteen kollisio	40
5.1.2 Kollisio ratkaiseminen	41
5.1.3 Vaihdamantasuoja, saantosuoja ja nautintasuoja	42
5.2 Sivullissuojan toteutuminen	43
5.2.1 Omistuksen julkisuus	43
5.2.2 Vilpittömän mielen suoja	44
6 LOPUKSI	46
LÄHTEET	48

KUVIOT

Kuvio 1. Oikeudenalojen jaottelu Lars Björnen mukaan (<i>Björne</i> 1979, s. 6.) Kaarlo Tuorin kuvaamana teoksessa <i>Oikeuden ratio ja voluntas</i> . (<i>Tuori</i> 2007, s. 104.)	10
Kuvio 2. Suomalainen oikeudenalajaottelu Aapo Surakan teoksessa <i>Access to Finnish Law</i> . (Surakka 2012, s. 26–28.)	12
Kuvio 3. Esineoikeudellisten oikeuksien ryhmittely Jarno Teporan esittämänä teoksessa <i>Johdatus esineoikeuteen</i> . (<i>Tepora</i> 2003, s. 15–16.)	18
Kuvio 4. Esinelajien luokittelu Jarno Teporan mukaan. (<i>Tepora</i> 2003, s. 28–29.)	22
Kuvio 5. Rajoitetut esineoikeudet Jarno Teporan ryhmittelemänä teoksessa <i>Johdatus esineoikeuteen</i> . (<i>Tepora</i> 2003, s. 15–16.)	36
Kuvio 6. Etenevä ja takautuva sivullissuhde. (<i>Zitting ja Rautiala</i> 1982, s. 5.)	41

TAULUKOT

Taulukko 1. Immateriaalioikeuksien jaottelu Haartmannin ja Mansalan teoksessa <i>Immateriaalioikeuksien perusteet</i> . (<i>Haartmann ja Mansala</i> 2012, s. 17.)	24
---	----

LAIT JA LYHENTEET

AHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (1995/481)
AjoneuvoA	Ajoneuvoasetus (1257/1992)
AvaruusL	Avaruuslentäjien pelastamisesta ja palauttamisesta sekä avaruusesineiden palauttamisesta annettu laki (1970/616)
AvioliittoL	Avioliittolaki (1929/234)
EYL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista (1958/180)
HolhousTL	Laki holhoustoimesta (1999/442)
IlmailuL	Ilmailulaki (2014/864)
KalastusL	Kalastuslaki (2015/379)
KK	Kauppakaari (1734/3)
KauppaL	Kauppalaki (1987/355)
KiinteistörekisteriA	Kiinteistörekisteriasetus (1996/970)
KiinteistörekisteriL	Kiinteistörekisterilaki (1985/392)
KSL	Kuluttajansuojalaki (1978/38)
LahjanlupausL	Lahjanlupauslaki (1947/625)
LHVL	Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (1995/482)
LunL	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (1977/603)
LunnonsuojeluL	Luonnonsuojelulaki (1996/1096)
LöytötavaraA	Löytötavara-asetus (1988/1079)

Löytötavaral	Löytötavaralaki (1988/778)
Maa-ainesL	Maa-aineslaki (1981/555)
MK	Maakaari (1995/540)
MetsL	Metsästyslaki (1993/615)
MeriL	Merilaki (1994/674)
MML	Muinaismuistolaki (1963/295)
MVL	Maanvuokralaki (1996/258)
MyyntiL	Laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine (1988/688)
NaapuruusL	Laki eräistä naapuruussuhteista (1920/26)
OikeustoimiL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (1929/228)
OsamaksuL	Laki osamaksukaupasta (1966/91)
PerVL	Perintö- ja lahjaverolaki (1940/378)
PK	Perintökaari (1965/40)
PL	Perustuslaki (1999/731)
RL	Rikoslaki (1889/39)
VesiL	Vesilaki (2011/587)
YksTL	Laki yksityisistä teistä (1962/358)

1 JOHDANTO

Ajatus tämän opinnäytetyön aiheeseen syntyi ensinnäkin mielenkiinnosta itse esineoikeudellista oikeudenalaa ja siihen liittyviä aihepiirejä kohtaan. Olen sekä yliopisto- että ammattikorkeakouluopintojeni edetessä todennut esimerkiksi vuokraoikeuteen ja kiinteistömaailmaan sijoittuvat kurssikokonaisuudet itselleni erityisen mielekkäiksi ja kiinnostaviksi. Keskusteltuamme opinnäytteeni aiheesta ohjaavan opettajan kanssa huomasimme pian, ettei esineoikeuksista ole aiemmin juurikaan tehty ammattikorkeakoulun opinnäytteitä. Tulimme siihen tulokseen, että esineoikeuksien jäsentelylle ja yleisluonteiselle esittelylle olisikin tarvetta ja kysyntää.

Lähtiessäni tutustumaan esineoikeuteen oikeudenalana tarkemmin opinnäytteeni näkökulmasta huomasin hyvin nopeasti, miten oikeuskirjallisuus ja säädösaineisto oli hajanaista ja paikoittain jo vuosikymmeniä sitten tuotettua. Tarvetta koota esineoikeudellista aineistoa yhdeksi kokonaisuudeksi siten löytyi, sillä esineoikeus on oikeudenalana hyvin laaja ja paikoin moniselitteinen. Esineoikeuden alueella ei ole olemassa esimerkiksi yhtä lakia esineoikeuksista, vaan sääntely sisältyy moniin eri lakeihin ja on osittain oikeuskäytännön muovaamaa.

Tämän opinnäytteen tavoitteena on luoda kattava ja selkeä katsaus esineoikeuksiin siten kuin ne tänä päivänä ymmärretään kotimaisessa lainsäädännössä ja oikeuskirjallisuudessa. Opinnäyte toimii siten johdatuksena aiheeseen niille, jotka eivät aiemmin ole tutustuneet esineoikeuksiin. Tarkoituksena on kuitenkin tuoda myös kaivattua selkeyttä esineoikeuksiin jäsentelemällä aihepiiriin liittyviä seikkoja ja rajatapauksia mahdollisimman ymmärrettävällä tavalla.

Lähteinä on käytetty osittain viime vuosisadan teoksia, mutta myös tuoreempaa säädösaineistoa ja oikeuskirjallisuutta. Kuten opinnäytetyöohjaajanikin totesi, myös oikeuskirjallisuudesta kävi nopeasti ilmi miten esineoikeudellisessa tutkimuksessa ja kirjallisuudessa on pitkään tukeuduttu *Simo Zittingin* ja *Martti*

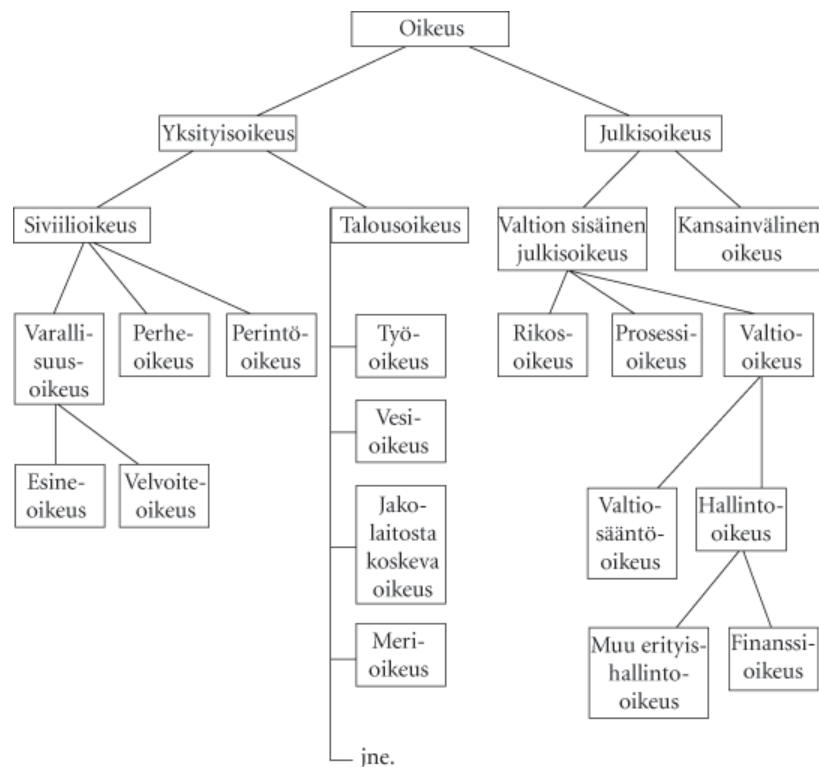
Rautialan vuonna 1982 ilmestyneeseen teokseen *Esineoikeuden oppikirja*, jonka oppeihin monet uudemmat lähteet viittaavat. Tämän teoksen ohella koin *Jarno Teporan* käsialaa olevan Helsingin oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisun *Johdatus esineoikeuteen* erittäin hyödylliseksi opinnäytettä kirjoittaessani, sillä siinä esineoikeutta oli jäsenneilty työni näkökulmasta hyvin hyödyllisellä tavalla. Monista muista lähteistä tällainen jäsennelevä näkökulma puolestaan puuttui. Muun ohella näitä lähteitä hyödynsin pyrkiessäni luomaan kattavaa ja ymmärrettävää kuvaa yksittäisistä esineoikeuksista antaen niistä myös käytännön esimerkkejä.

Aloitan käymällä läpi esineoikeutta yleisellä tasolla, lähtien koko oikeusjärjestelmäämme ohjaavasta oikeudenalajaottelusta ja edeten siitä varallisuus oikeuden kautta itse esineoikeuteen ja sen merkitykseen itsenäisenä oikeudenalana. Päätin lähteä näin perustavalta tasolta siksi, että mielestäni esineoikeutta ja esineoikeudellisia instituutioita ymmärtääkseen on hyvä saada selkeä kokonaiskuva siitä, millaisessa viitekehysessä oikeudenalalla liikutaan ja minkälaisiin aihealueisiin se on vuorovaikutuksessa. Tästä esimerkkinä voidaan mainita esineoikeuden rooli yksityisoikeudellisena, varallisuus oikeuteen kuuluvana oikeudenalana. Esiteltyäni esineoikeuden oikeudenalaa siirryn seuraavaksi käsittelemään kahta esineoikeuden pääryhmää, omistusoikeutta ja rajoitettuja esineoikeuksia. Lopuksi luon vielä nopean katsauksen esineoikeudelliseen sivullissuojaan.

2 ESINEOIKEUDESTA OIKEUDENALANA

2.1 Oikeudenalajaottelu

Oikeustiedettä opiskeleville tuttu oikeudenalojen perinteinen jaottelu sellaisena, kuin nykypäivän Suomessa sen ymmärrämme¹, juontaa juurensa 1800-luvun saksalaiseen oikeustieteeseen. Sieltä jaottelu siirtyi kotimaiseen oikeusmaailmaamme saman vuosisadan loppupuolella ja on säilynyt osittain muuttumattomana tähän päivään asti. *Kaarlo Tuori* on kuvannut perinteistä oikeudenalajaottelua siten syystäkin sitkeähenkiseksi.²



Kuvio 1. Oikeudenalojen jaottelu Lars Björnen mukaan (*Björne* 1979, s. 6.) Kaarlo Tuorin kuvaamana teoksessa *Oikeuden ratio ja voluntas*. (*Tuori* 2007, s. 104.)

¹ Esimerkiksi Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan opinto-oppaassa kaikille oikeustieteen opiskelijoille pakolliset oikeudenalojen perusteiden kurssit jakautuvat oikeudenaloittain seuraavasti: valtiosääntöoikeus, eurooppaoikeus, hallinto-oikeus, ympäristöoikeus, yleinen oikeustiede, oikeushistoria, kansainvälinen oikeus, velvoiteoikeus, esineoikeus, perhe- ja jäämistöoikeus, finanssioikeus, kauppaoikeus, työoikeus, rikosoikeus, prosessioikeus sekä oikeussosiologia ja kriminologia. (Lähde: Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan opinto-opas 2016–2018.)

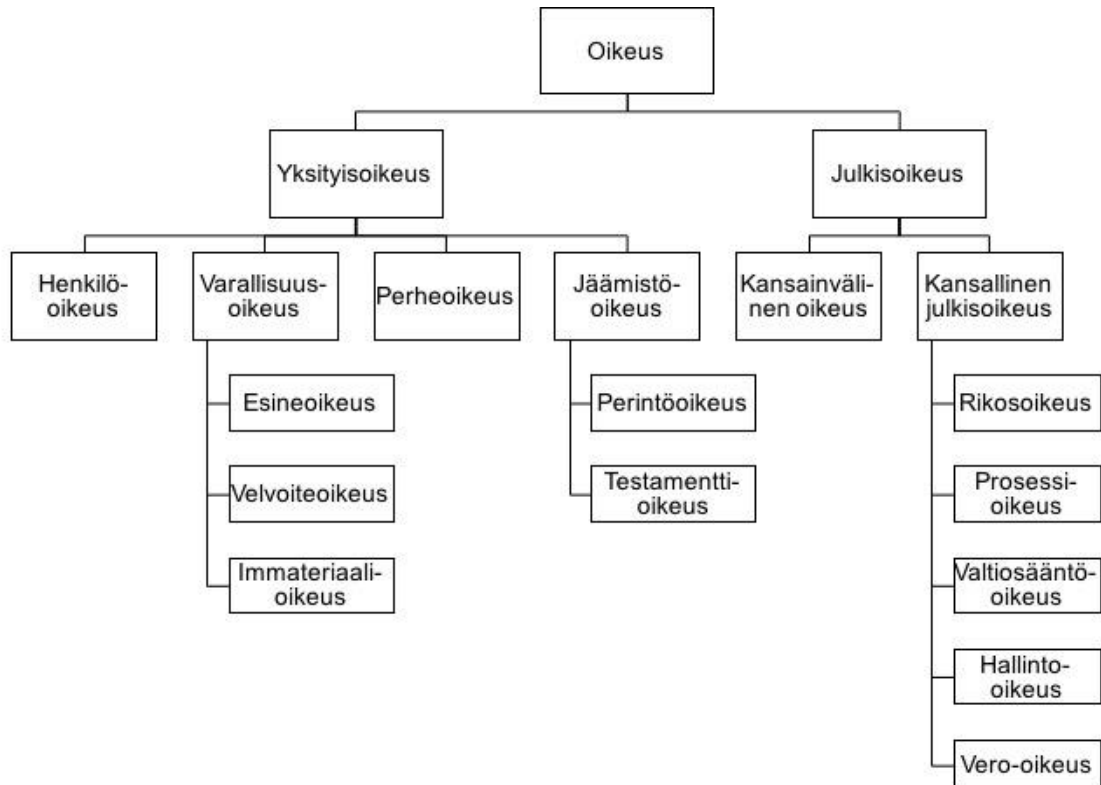
² *Tuori* 2007, s. 103.

Oikeudenalajaottelun perinteisestä systematisoinnista puhuttaessa oikeuskirjallisuudessa viitataan toistuvasti *Lars Björnen* luomaan jaotteluun³, jossa oikeus jaetaan ensin yksityis- ja julkisoikeuteen, minkä jälkeen yksityisoikeudesta johdettava siviilioikeus pitää sisällään varallisuus oikeudeksi nimetyn oikeudenalakokonaisuuden. Esineoikeus sijoittuu kyseisessä kaaviossa velvoiteoikeuden ohella varallisuus oikeuden alle. Siviilioikeuden puolelle sijoittuvat varallisuus oikeuden lisäksi perhe- ja perintöoikeus. Tämä pian jo neljäkymmentä vuotta vanha jaottelu on edelleen hyvin tuttu tapa jäsentää oikeustiedettä sekä sen opetusta. Jaottelu ohjaa myös oikeudenalakohtaisten yleisten oppien kehitystä ja oikeustieteellistä tutkimusta.⁴

Edellä esitelty viime vuosisadan puolelta lähtöisin oleva oikeudenalajaottelua hahmottava kuvio on vuosien saatossa kokenut joitain muutoksia ja lisäyksiä, mutta perusajatus on pysynyt samana. Päivitetyssä muodossa jaottelu näyttää pääpiirteissään seuraavalta:

³ *Björne* 1979, s. 6.

⁴ *Tuori* 2004, s. 1196–1197. Lakimieslehden artikkelissaan Tuori huomauttaa Björnen jaottelun kyseenalaisuudesta lähinnä taloudellisten oikeuksien osalta, jotka Björne on sijoittanut kaaviossaan yksityisoikeuden alle omaksi oikeudenalakseen. Björnen jaottelussa talusoikeuksien alle sijoittuvat esimerkiksi työoikeus, vesioikeus, jakolaitosta koskeva oikeus sekä merioikeus.



Kuvio 2. Suomalainen oikeudenalajaottelu Aapo Surakan teoksessa *Access to Finnish Law*. (Surakka 2012, s. 26–28.)

2.1.1 Esineoikeus osana varallisuus-oikeutta

Leena Kartio ja *Eva Tammi-Salminen* määrittelevät varallisuus-oikeuden yksityisten välisiä taloudellisia suhteita sekä heidän oikeusasemaansa näissä suhteissa sääntelevän oikeusjärjestyksen osaksi. Varallisuus-oikeuden ytimen muodostavia niin sanottuja perusinstituutioita ovat heidän mukaansa vanhastaan olleet *sopimus*, *omistus* ja *vahingonkorvaus*. Näistä sopimus ja siitä johdettava sopimusvapauden periaate on edelleen hyvin keskeisessä asemassa varallisuus-oikeuden alueella ja sääntely siten muita oikeudenaloja tahdonvaltaisempaa eli dispositiivista.⁵

⁵ *Kartio ja Tammi-Salminen* 2012, osa I: Lähtökohdat, 2. Varallisuus-oikeus: Varallisuus-oikeus oikeudenalana. Dispositiivisella eli tahdonvaltaisella sääntelyllä tarkoitetaan sellaisia normeja, joiden soveltamisalueella poikkeukset ovat sallittuja tiettyjen edellytysten täytyessä. Pakottavasta eli indispositiivisesta sääntelystä sen sijaan ei voida poiketa. (Lähde: *Hoppu ja Hoppu* 2005, s. 20.)

Varallisuusosoikeuden lähtökohtainen tahdonvaltaisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että varallisuusosoikeudellisia oikeustoimia solmiessaan osapuolilla on hyvin pitkälle menevä vapaus itse määrätä sopimuksensa ehdoista. Kuitenkin varallisuusosoikeuteen sisältyvän esineoikeuden alueella korostuu esimerkiksi tarve suojata heikompaa tai alkuperäiseen sopimussuhteeseen nähden kolmatta osapuolta. Tällaisia tahoja voivat olla esimerkiksi huoneiston vuokraaja taikka irtaimen esineen kaupassa vilpittömässä mielessä toimiva luovutuksensaaja. Tällöin merkitystä on sopimusten sivullisittomuudella, jolloin sääntely voi olla pakottavaa.⁶

Varallisuusosoikeuden jako esine- ja velvoiteoikeuksiin perustuu ajatukseen siitä, että esineoikeudessa oikeuksien kohteena ovat esineet, kun taas velvoiteoikeudessa vaatimusten kohteena on henkilö. Esineoikeudellinen oikeus luo suojan tietyn esineen omistajalle suhteessa ulkopuolisiin tahoihin. Tällöin voidaan puhua oikeusvaikutuksista sivullisia vastaan eli *ultra partes*. Velvoiteoikeudellinen oikeussuoja ulottuu puolestaan vain sopimussuhteen osapuolena oleviin henkilöihin – eli käytännössä velkojaan ja velalliseen tai luovuttajaan ja luovutuksensaajaan – jolloin kyse on suhteesta *inter partes*.⁷ Esineoikeudet muodostavat siten tietyille esineelle suojan kaikkia ulkopuolisia tahoja vastaan, kun taas velvoiteoikeudet suojaavat ainoastaan tietyiltä henkilöiltä ja ovat lisäksi henkilökohtaisia. Tämä ero näiden kahden oikeuden välillä on todettu jo *Simo Zittingin ja Martti Rautialan* vuoden 1982 Esineoikeuden oppikirjassa, mistä ajatus on siirtynyt nykyaikaiseen esineoikeusoppiin.⁸

2.1.2 Esineoikeus itsenäisenä oikeudenalana

Vaikka esineoikeus edellä kuvatussa jaottelussa sijoittuu velvoiteoikeuden ja immateriaalioikeuksien ohella varallisuusosoikeuden kokonaisuuteen, sen rooli

⁶ *Kaisto ja Lohi* 2013, s. 42–43. Esineoikeudellisesta sivullissuojasta tarkemmin 5. alaluvussa.

⁷ *Tepora* 2003, s. 12.

⁸ *Zitting ja Rautiala* 1982, s. 2. Kolmas Aapo Surakan oikeudenalajaottelussa varallisuusosoikeuden alle nykyisin sijoittuva oikeudenala eli immateriaalioikeus pitää sisällään aineettomia oikeusobjekteja koskevia säännöksiä, kuten tekijänoikeuden sekä malli- ja tavaramerkkioikeuden säännökset. (Lähde: *Hoppu ja Hoppu* 2016, s. 29.)

itsenäisenä oikeudenalana on korostunut jo roomalaisen oikeuden mukaisessa asioiden jaottelussa henkilöihin (*personae*), esineisiin (*res*) ja kanteisiin (*actiones*). Kyseisestä erottelusta oli johdettavissa edelleen esineiden jako aineellisiin ja aineettomiin esineisiin.⁹ Tämä varhainen tunnustus esineoikeuden itsenäiselle asemalle kertoo esineisiin kohdistuvien oikeuksien sääntelyn välttämättömyydestä läpi historian. Toki sääntely kehittyy ja muuttuu modernisoituvassa yhteiskunnassa ja mukaan tulee uusia sääntelykohteita vanhojen jäädessä pois.¹⁰ Esimerkkinä uuden ajan esineoikeuksista mieleen tulee ensimmäisenä aineettomat, tekijänoikeutta suojaavat immateriaalioikeudet ja vanhasta merkityksensä menettäneestä esineoikeudesta vaikkapa maan omistusoikeuden saaminen valtauksen perusteella.¹¹

Esineoikeuden sijoittuminen yksityisoikeuden alueelle ilmentää oikeudenalan merkitystä nimenomaan yksityisten välisissä suhteissa, kun julkisoikeuden puolella sääntelyn kohteena on julkisten yhteisöjen toiminta sekä yksityisen ja julkisen tahon välinen suhde. Esineoikeuden merkitys itsenäisenä oikeudenalana konkretisoituu siten juuri yksityishenkilöiden välisessä kanssakäymisessä ja kaupankäynnissä jättäen julkisen tahon sääntelyn ulkopuolelle.¹²

2.2 Esineoikeuden yleiset opit

Edellä käsitellyn oikeudenalajaon merkitys tulee ehkä parhaiten esiin hahmoteltaessa kunkin oikeudenalan yleisiä oppeja. Oikeudenalan yleisillä opeilla tarkoitetaan tietyille oikeudenalalle ominaisia yleisiä oikeuskäsitteitä ja –periaatteita sekä teorioita, jotka yhdistävät niitä. Myös tietyt argumentaatiotavat ja toisistaan poikkeavat oikeuslähteet voidaan lukea yleisten oppien alueeseen. Yleiset opit vaikuttavat alueellaan niin sanottuna ”hiljaisen tekijän tietona”, sillä

⁹ Tuori 2007, s. 104.

¹⁰ Esineoikeuden muutoksesta vanhasta uuteen ks. Tammi-Salminen 2009, s. 453–458.

¹¹ Kartio 2001, s. 216–217.

¹² Kartio 2001, s. 1–2. Yksityisoikeus voidaan Kartion mukaan jakaa edelleen kaikkiin kansalaisiin ulottuvaan yleiseen yksityisoikeuteen ja esimerkiksi työoikeutta ja ympäristöoikeutta käsittelevään erityiseen yksityisoikeuteen.

niitä ei esimerkiksi ole kirjattu säädettyyn lakiin, vaan opit ovat kehittyneet lähinnä oikeuskirjallisuuden piirissä.¹³

Esineoikeuden alueella yleiset opit ovat melko harvinainen käsite. Esimerkiksi velvoiteoikeudessa yleiset opit ovat huomattavasti merkittävämmässä asemassa.¹⁴ Myös esineoikeuden alueelta on kuitenkin löydettävissä tiettyjä yleisiä oppeja, jotka auttavat lainsoveltajaa esineoikeudellisten normien tulkinnassa. Esineoikeudessa vaikuttavia peruskäsitteitä ovat *Jarno Teporan* mukaan ainakin *irtain ja kiinteä esine, omistusoikeus, rajoitettu esineoikeus, vilpitön mieli, oikeudellinen ja taloudellinen kollisio, aineosa ja tarpeisto* sekä *aksessiosaanto*. Käsitteiden lisäksi esineoikeuden alueella vaikuttavia yleisiä periaatteita, kuten *julkisuusperiaatetta, aikaprioriteettiperiaatetta* ja *legaaliteettiperiaatetta* voidaan hyödyntää laintulkinnan apuna niin kutsuttuina tulkintaperusteina. Ne voivat myös vaikuttaa heikosti velvoittavina tai sallittuina oikeuslähteinä. Kolmas yleisten oppien aines eli edellä mainittuja käsitteitä ja periaatteita yhdistävät oikeudelliset teoriat voivat Teporan mukaan koskea joko tietyn sääntelykokonaisuuden rakennetta tai sen taustalla vaikuttavaa oikeusideologiaa. Esimerkkinä esineoikeudellisesta teoriasta mainittakoon *oppi esine- ja velvoiteoikeuden jaosta*.¹⁵

2.3 Esineoikeudellinen säädösaineisto ja oikeuslähteet

2.3.1 Kotimainen sääntely

Suomalaisessa normikentässä ehkä merkittävimmät yksittäiset esineoikeuksia käsittelevät säädöskokonaisuudet ovat irtaimen omaisuuden kauppaa sääntelevä kauppalaki (KauppaL, 1987/355) ja kiinteistön kauppaa sääntelevä maakaari (MK, 1995/540). Tämän opinnäytteen alussa on luetteloituna kaikki tässä työssä mainitut lait, joita vilkaisemalla saa jo käsityksen siitä, kuinka moninainen ja paikoittain hyvin yksityiskohtainenkin säädösaineisto

¹³ Tuori 2007, s. 133.

¹⁴ Björne 2012, s. 6.

¹⁵ Tepora 2003, s. 3.

esineoikeuden piirissä vaikuttaa. Kotimainen lainsäädäntö sisältää siten mainittujen kauppalain ja maakaaren lisäksi runsaasti säädöksiä, jotka yhdessä muodostavat esineoikeuksien kokonaisuuden.

Sääntelystä huolimatta suuri osa esineoikeudellisesta käsitteistöstä on kuitenkin laissa määrittelemätöntä ja käsitteiden määrittely jääkin siten pitkälti oikeuskirjallisuuden varaan. Esimerkiksi esineoikeuden ytimeen kuuluva omistusoikeus on Suomalaisessa lainsäädännössä määrittelemätön käsite. *Tuulikki Mikkolan* mukaan ”omistusoikeus on käsite, joka oletetaan ilman lainsäädännöstä tunnetuksi”. Näin ollen mitään yleistä omistusoikeutta käsittelevää lakia ei ole, vaan esimerkiksi omistuksen saamista ja siirtämistä koskevat säännökset ovat hajallaan useissa eri laeissa.¹⁶

2.3.2 Kansainvälinen esineoikeus

Esineoikeuden piirissä muille oikeudenaloille ominainen kansainvälistymiskehitys on ollut huomattavasti heikompaa. Pääsyyinä tälle voidaan nähdä ylikansallisen eli käytännössä Euroopan unionin taholta tulevan yhtenäissääntelyn puuttuminen.¹⁷ Tämä on kiinnostava piirre, sillä esineoikeuksien piiriin kuuluvan omistusoikeuden merkitys myös kansainvälisen kaupan osana on huomattava. Kaupankäynnin ollessa lähes kaiken kansainvälisen liiketoiminnan perusta, tulee myyjällä olla omistusoikeus ja siten myös oikeus luovuttaa kauppaamaansa hyödykettä. Näin ollen ostajan mahdollisuus luottaa myyjän omistusoikeuden aitouteen myös kansainvälisillä markkinoilla on tärkeää.¹⁸

Esineoikeuden eurooppalaistumiskehitystä ilmiönä on pohdittu oikeuskirjallisuudessa muun muassa *Risto Koulun* artikkelissa ”*Kansainvälinen esineoikeus – uusi oikeudenala vaiko vain uusia kysymyksiä?*”, jossa Koulun ottaa

¹⁶ *Mikkola* 2017, s. 1.

¹⁷ *Koulu* 2005, s. 43. Esineoikeuksista esimerkiksi immateriaalioikeudet ovat luonteeltaan kansallisia, mikä tarkoittaa sitä, että oikeudenhaltijan on haettava suojaa periaatteessa jokaisessa maassa erikseen. Suomessa rekisteröity patentti ei siten saa automaattisesti suojaa muissa maissa. (Lähde: *Haartmann ja Mansala* 2012, s. 17.)

¹⁸ *Hoppu ja Hoppu* 2016, s. 79.

esille esineoikeuden kansainvälistymiskehityksen ja pohtii, miten esineoikeudellinen tutkimus on toisaalta säilynyt korostuneen kansallisena mutta samalla saanut vaikutteita ulkomailta.¹⁹ Myös *Eva Tammi-Salminen* sivuaa artikkelissaan ”*Vanha ja uusi esineoikeus*” esineoikeuden kansainvälistymistä, jossa suurimmiksi haasteiksi tällaiselle kehitykselle nähdään oikeudellisten ajattelu- ja argumentointitapojen sekä kansallisten oikeussysteemien syvälle juurtuneet erot.²⁰

2.4 Esineoikeuksien jäsentelyä

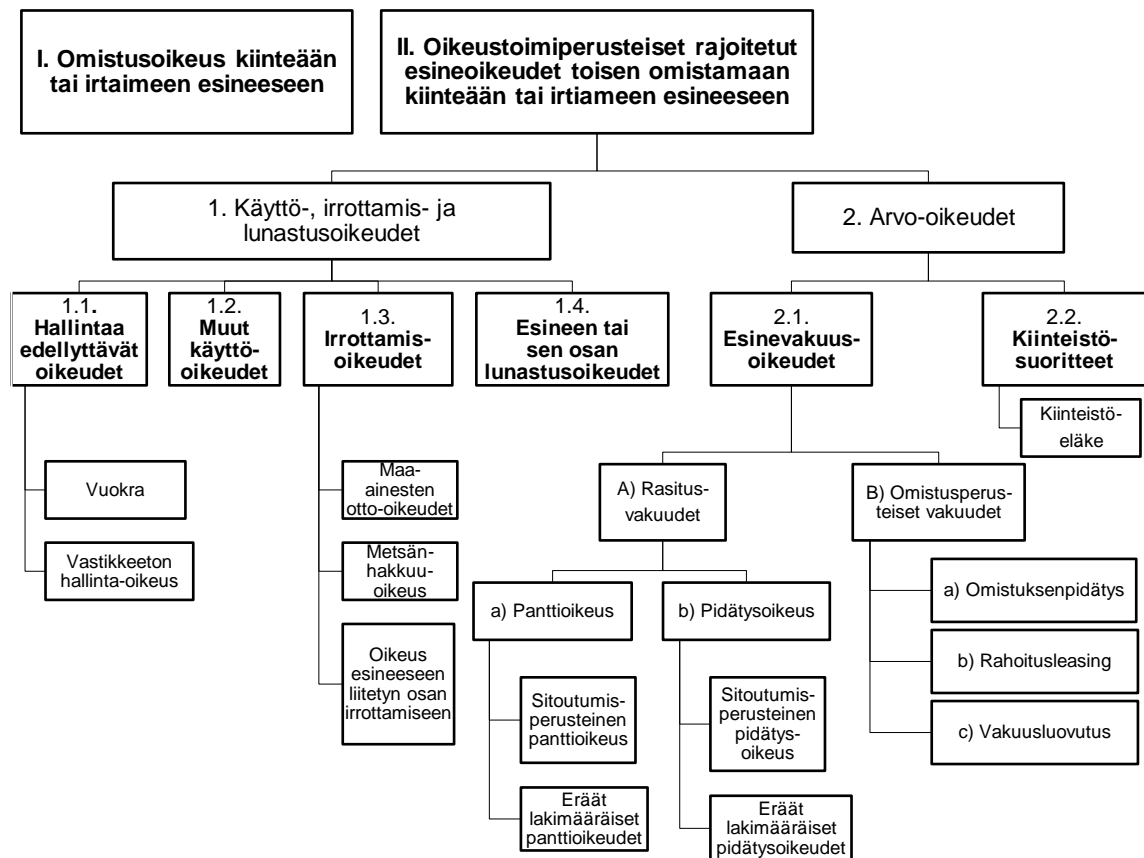
Tämän opinnäytteen aiheen kannalta hyvin hyödyllinen esineoikeuksien ryhmittelyyn liittyvä esitys löytyy Jarno Teporan teoksesta *Johdatus esineoikeuteen*. Siinä Tepora listaa hyvin kattavasti erilaisia esineoikeuksia muodostaen niistä oikeuksien hierarkian hahmottamista helpottavan kokonaisuuden. Luettelo ei Teporan mukaan ole täysin tyhjentävä, vaan siihen on mahdollista lisätä ainesta esimerkiksi laajentamalla esinevakuuksien käsitettä.²¹ Omistusoikeus kiinteään tai irtaimeen esineeseen on esineoikeuksista keskeisin. Omistusoikeutta rajoitetumman oikeuden esineen hallintaan tarjoavat niin sanotut rajoitetut esineoikeudet, joita ovat esimerkiksi erilaiset käyttö-, irrottamis- ja lunastusoikeudet sekä arvo-oikeuksiksi määritellyt pantti- ja pidätys-oikeudet.²² Seuraava kuvio havainnollistaa esineoikeudellisten oikeuksien keskinäisiä suhteita.

¹⁹ *Koulu* 2005, s. 43–45.

²⁰ *Tammi-Salminen* 2009, s. 458.

²¹ *Tepora* 2003, s. 16.

²² *Hoppu ja Hoppu* 2016, s. 29.



Kuvio 3. Esineoikeudellisten oikeuksien ryhmittely Jarno Teporan esittämänä teoksessa *Johdatus esineoikeuteen*. (Tepora 2003, s. 15–16.)

Seuraavaksi siirryn käsittelemään edeltävässä kuviossa esiteltyjä esineoikeuksien lajeja. Esitykseni pyrkii seuraamaan kuvion rakennetta niin, että ensin käydään läpi omistusoikeutta omassa pääluvussa, minkä jälkeen siirrytään hieman mutkikkaampien rajoitettujen esineoikeuksien tarkasteluun.

3 OMISTUSOIKEUS

3.1 Yleistä omistusoikeudesta

Omistusoikeus kiinteään tai irtaimeen esineeseen voidaan määritellä niin kutsutuksi yleisoikeudeksi. Tällä tarkoitetaan sitä, että omistusoikeuksien alueella esineen omistajalle katsotaan lähtökohtaisesti kuuluvan kaikki oikeudet esineeseen, joita ei olla nimenomaisesti suljettu pois.²³ Kun jokin tai jotkin oikeudet esineeseen on suljettu tai rajattu pois, voidaan puhua omistusoikeuden rajoittamisesta. Omistusoikeuden rajoitukset näkyvät erityisen selvästi kiinteistönomistuksessa, jossa kiinteistön omistajaan voi kohdistua oikeuksien lisäksi monia velvollisuuksia.²⁴

Omistusoikeus saa oikeusjärjestelmässämme suojaa perustuslakiin kirjattuna perusoikeutena. Perustuslain (PL, 1999/731) 15 §:ssä säädetään omaisuuden suojasta, jonka ensimmäisen momentin mukaan *jokaisen omaisuus on turvattu*. Lain toinen momentti sisältää niin kutsutun pakkolunastussäännöksen, jonka mukaan *omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla*. Omistusoikeuden asema perustuslakiimme kirjattuna perusoikeutena tarkoittaa sitä, että se kuuluu kaikille Suomen lainkäyttöpiirissä oleville ihmisille yhdenvertaisesti. Perustuslain 22 § asettaa lisäksi julkiselle vallalle velvollisuuden turvata perusoikeuksien toteutuminen.²⁵

Perinteisesti omistusoikeudessa on voitu nähdä kaksi eri ulottuvuutta. Niiden mukaan omistusoikeus sisältää ensinnäkin oikeuden faktillisesti eli tosiasiallisesti käyttää esinettä. Toinen ulottuvuus on puolestaan omistusoikeuden haltijan valta oikeudellisesti määrätä eli disponoida esineestä.²⁶ Teoksessaan *Esineoikeuden perusteet* Leena Kartio viittaa saksalaislähtöiseen omistusoikeuden

²³ Tepora 2003, s. 16–17.

²⁴ Kartio 2001, s. 184.

²⁵ Oikeusministeriön verkkosivut, <http://oikeusministerio.fi/perus-ja-ihmisoikeudet>

²⁶ Zitting ja Rautiala 1982, s. 208–209

määritelmään, jossa omistusoikeuden tunnusmerkeiksi luetellaan oikeuden täydellisyys, jakamattomuus ja yksinomaisuus.²⁷

Omistusoikeuden *täydellisyys* tarkoittaa lähes samaa kuin sen edellä kuvattu asema yleisoikeutena, eli omistusoikeus antaa haltijalleen oikeuden vallita esinettä kaikin tavoin, joita ei ole rajattu pois. Omistusoikeuden *yksinomaisuus* puolestaan erottaa sen erilaisista yleiskäyttöoikeuksista, kuten jokamiehenoikeuksista. Vaikka yleisoikeuden haltija saa käyttää esimerkiksi toisen omistamaa metsäaluetta retkeilyyn, hänen oikeutensa ei sisällä mahdollisuutta kieltää muita käyttämästä sitä. Kolmannen tunnusmerkin eli oikeuden *jakamattomuuden* mukaan omistusoikeus voi kuulua vain yhdelle subjektille samaan aikaan. Poikkeuksen tästä muodostaa yhteisomistus, johon palataan tarkemmin jäljempänä luvussa 3.5.²⁸

3.2 Omistuksen kohde

Perinteisen omistusoikeusmääritelmän mukaan vain esineet voivat olla omistuksen kohteena. Tällä tarkoitetaan sitä, että omistuksen kohteen on oltava sillä tavalla yksilöity, että se voidaan selkeästi rajata ja määrittää. Jos kohde on määritelty ainoastaan laadun ja määrän mukaan – esimerkiksi 100 kiloa soraa – on kyse saamisoikeudesta eikä omistusoikeudesta.²⁹

Vaikka edellä kuvatulla tavalla omistuksen kohteeksi kelpaa vain riittävän tarkasti yksilöity esine, kuuluu tämän käsitteen piiriin monia erilaisia omaisuus- ja esinelajeja. Omistuksen kohteena oleva omaisuus voi ensinnäkin olla aineellista, konkreettisesti havaittavaa ja käsin kosketeltavaa materiaa, jolloin omistuksen rajaus tähän tiettyyn esineeseen on helppoa. Aineellinen omaisuus voi olla irtainta tai kiinteää.³⁰ Tällä jaottelulla on merkitystä etenkin lainsoveltamisen kannalta, sillä irtaimen ja kiinteään omaisuuteen kohdistuu omanlaisensa

²⁷ Kartio 2001, s. 185.

²⁸ Kartio 2001, s. 185–187.

²⁹ Kartio 2001, s. 187.

³⁰ Tepora 2003, s. 28–29.

lainsäädäntö.³¹ Aineellisen omaisuuden lisäksi myös aineettomat, henkisen työn tuloksena syntyneet teokset ja fyysistä ulkomuotoa vailla olevat immateriaalioikeudet tai teollisoikeudet voivat olla omistuksen kohteena.³²

3.2.1 Aineellinen omaisuus

Esineoikeuden jäsentelyssä ensiarvoisen keskeisenä voidaan pitää esineen käsitettä. Esineitä ovat *Teporan* mukaan perinteisesti sellaiset rajoitetut, fyysisesti havaittavat kappaleet, joihin ihmisellä voi olla oikeudellista määräämisvaltaa. Tämän määritelmän mukaan esineen käsitteen ulkopuolelle rajautuvat siten esimerkiksi luonteeltaan rajoittamat luonnon kappaleet kuten avoin meri ja ilma. Aineellinen omaisuus voidaan jaotella edelleen irtaimen ja kiinteään omaisuuteen. Lisäksi näihin liitännäisenä kuuluvien esineiden eli ainesosan ja tarpeiston määrittelyllä on oikeudellista merkitystä.³³

Irtain omaisuus

Esinekäsitteen kannalta olennaisina on pidetty yleensä yksilöityjä aineellisia kohteita, joista irtaimet esineet kuten puhelin ja polkupyörä ovat hyviä esimerkkejä. Näitä voidaan kutsua *tavanomaisiksi irtaimiksi esineiksi*. Myös tietty määrä tiettyjä esineitä voi yhdessä muodostaa yksilöidyn aineellisen kohteen. Tällöin puhutaan *paljousesineistä*, joita ovat esimerkiksi 100 kiloa perunoita tai 1000 litraa öljyä säiliössä. Esineoikeuden säännökset ulottuvat myös tällaisiin esinekokonaisuuksiin sen jälkeen, kun edellä kuvattu yksilöinti on tapahtunut.³⁴

Tavanomaisten irtainten esineiden ja paljonsesineiden lisäksi esinekäsitteen sisälle mahtuu myös niin kutsuttu *ainesosa* eli pääesineestä irrotettu osuus. Tällaisena ainesosana voidaan pitää esimerkiksi kiinteistöön kuuluvaa

³¹ *Kartio ja Tammi-Salminen* 2012, VI Esineoikeus, osa 2. Esineet ja omaisuus: Jaottelu kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin.

³² *Tepora* 2003, s. 28–29.

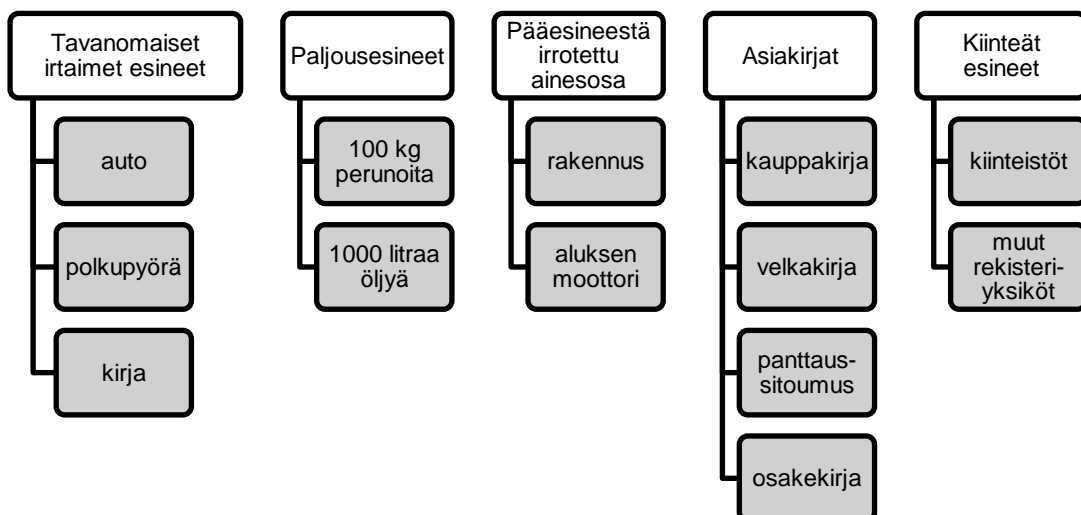
³³ *Tepora* 2003, s. 28–29. Yksi esinekäsitteen olennainen osa on sen määrittäminen, mikä kaikki fyysisestä selvästi määriteltävästä pääesineestä erillään oleva aines tai tarpeisto katsotaan kuuluvaksi esineeseen. Tällä on merkitystä erilaisten liitännäisesineiden ja kiinteistöön kuuluvien rakennusten ja rakennelmien kuten erillisen autotallin taikka laiturin omistussuhteita selvitetäessä. (Lähde: *Tepora* 2003, s. 37–42.) Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksistä ja oikeusvaikutuksista ks. tarkemmin *Kartio* 2001, s. 96–114.

³⁴ *Tepora* 2003, s. 28–29.

rakennusta taikka aluksen moottoria. Myös erilaiset *asiakirjat* voidaan mieltää esineiksi.³⁵

Kiinteät esineet eli kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt

Viimeisen ja hyvin olennaisen esineluokan muodostavat *kiinteät esineet* eli kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt.³⁶ Kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä on kiinteistörekisterilain (Kiinteistörekisteril, 1985/392) mukaan pidettävä kiinteistörekisteriä. Lain 2 §:n mukaan kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää ja siihen merkitään kiinteistöinä *tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, eräät suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet*.³⁷ Kiinteistörekisterin ylläpito on maanmittauslaitoksen ja kuntien vastuulla.³⁸



Kuvio 4. Esinelajien luokittelu Jarno Teporan mukaan. (Tepora 2003, s. 28–29.)

³⁵ Tepora 2003, s. 29.

³⁶ Tepora 2003, s. 29.

³⁷ Kiinteistörekisteriin merkittävistä tiedoista ja muista tarkennuksista kiinteistörekisterilakiin ks. kiinteistörekisteriasetus (1996/970).

³⁸ Maanmittauslaitoksen verkkosivut, <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistorekisteri>

3.2.2 Aineeton omaisuus

Edellisessä kappaleessa kuvattu esinekäsité ei sisällä niin sanottua aineetonta omaisuutta. Siihen kuuluvat esimerkiksi erilaiset saatavat, patentit, tavaramerkit ja tekijänoikeudet. Aineeton omaisuus ei ole siten fyysisesti havaittavissa, vaikka se usein perustuukin ja on yhteydessä fyysisiin asiakirjoihin. Aineettomalle omaisuudelle on ominaista sen kyky ilmentää tiettyä taloudellista arvoa. Kyseessä on siten yleensä niin kutsuttu varallisuusarvoinen etuus. Esimerkiksi patentti ja tekijänoikeus antavat haltijalleen yksinoikeuden keksinnön ammattimaiseen hyödyntämiseen taikka teoksesta määräämiseen.³⁹

Immateriaalioikeudet

Immateriaalioikeuksien tarkoituksena on antaa suojaa erilaisille aineettomille luomuksille tai tuotteille, joihin perinteiset fyysisiin esineisiin kohdistuvat esineoikeudet eivät ulotu. Kyse on niin sanotusta kielto-oikeudesta, jonka perusteella immateriaalioikeuden haltija saa kieltää muita hyötymästä hänen omaisuudestaan. Immateriaalioikeudet voidaan jaotella tekijänoikeuksiin ja teollisuusoikeuksiin. Esimerkkeinä tekijänoikeuksista voidaan mainita muusikoiden tai taiteilijoiden oikeus teoksiinsa, joka syntyy heti, kun teos on luotu.⁴⁰

Teollisoikeudet ovat puolestaan yleensä rekisteröintiä vaativia teknisiä oikeuksia, kuten keksijän oikeus saada taloudellinen hyöty keksinnöstään ja estää sen kopiointi. Myös yritysten tunnuksat kuten toiminimet tai tavaramerkit saavat suojaa immateriaalioikeuksien piirissä. Suojan saamiselle on asetettavissa tiettyjä edellytyksiä, jotka vaihtelevat riippuen tilanteesta. Esimerkiksi keksinnön, jolle haetaan patenttia, on oltava paitsi uusi, myös olennaisesti tunnetusta tekniikasta erottuva ja sitä on voitava käyttää teollisuudessa. Tekijänoikeudellista suojaa saavan kirjallisen tai taiteellisen teoksen on puolestaan oltava riittävän itsenäinen ja omaperäinen.⁴¹

³⁹ *Tepora* 2003, s. 29–30.

⁴⁰ *Haarmann ja Mansala* 2012, s. 15.

⁴¹ *Haarmann ja Mansala* 2012, s. 15–17.

Yksinoikeus	Suojan kohde	Suojan edellytykset
Toiminimioikeus	elinkeinonharjoittajan käyttämä nimi	yksilöllinen, ei harhaanjohtava
Tavaramerkki-oikeus	tavaran tai palvelun tunnus	erottamiskykyinen, ei harhaanjohtava, ei sekoitettavissa muiden merkkeihin
Verkkotunnus	osoitetieto	vähintään kaksi merkkiä
Maantieteelliset alkuperämerkinnät	tuotteen alkuperä	tuotteen alkuperäalue vaikuttaa tuotteen ominaisuuksiin
Patentti	keksintö	uusi, olennaisesti tunnetusta tekniikasta erottuva (keksinnöllinen), teollisesti käyttökelpoinen
Hyödyllisyysmallioikeus (pikkupatentti)	keksintö	uusi, selvästi tunnetusta tekniikasta erottuva, teollisesti käyttökelpoinen
Mallioikeus	esineen ulkomuoto	uusi, yksilöllinen
Tekijänoikeus	kirjallinen tai taiteellinen teos (muoto)	itsenäinen ja omaperäinen
Integroidun piirin piirimalli	piirimalli tai sen osa	omaperäinen
Kasvinjalostajan-oikeus	kasvilajike	uusi, erottuva, yhtenäinen, säilyvä

Taulukko 1. Immateriaalioikeuksien jaottelu Haartmannin ja Mansalan teoksessa *Immateriaalioikeuksien perusteet*. (Haartmann ja Mansala 2012, s. 17.)

3.3 Omistusoikeuden syntyminen

Oikeustoimet ja -teot, joiden perusteella omistusoikeus syntyy, ovat nimeltään *saantoja*.⁴² Saannolla voidaan synnyttää tai siirtää paitsi omistusoikeus myös esimerkiksi vuokra- tai panttioikeus. Saanto voi olla luonteeltaan *alkuperäissaanto* taikka *omistajanvaihdossaanto*. Nimensä mukaisesti alkuperäissaanto tarkoittaa täysin uuden omistusoikeuden syntymistä esimerkiksi juuri valmistuneeseen esineeseen, kun taas omistajanvaihdossaanto

⁴² Zitting ja Rautiala 1982, s. 245.

edellyttää edellisen omistajan olemassaoloa ja omistusoikeuden siirtymistä vanhalta omistajalta uudelle omistajalle.⁴³

Alkuperäiset saannot

Leena Kartion mukaan alkuperäinen saanto voi syntyä kolmella tapaa: Valtauksella eli okkupaatiolla, yhdistämisellä taikka valmistamisella eli spesifikaatiolla. *Valtauksen* kohteena oleva esine ei ole ennestään kenenkään omistuksessa tai alkuperäinen omistaja on hylännyt esineen. Ennen esimerkiksi maata on voinut saada omistukseensa valtauksella, mutta nykypäivänä valtaussaannolla on merkitystä lähinnä metsästyksessä ja kalastuksessa. Säännökset valtausmahdollisuuden rajoista näillä alueilla ovat metsästyslaissa (1993/615) ja kalastuslaissa (2015/379).⁴⁴

Yhdistämisessä eri tahoille kuuluvat esineet yhdistetään yhdeksi uudeksi esineeksi. Liittämisessä eli aksessiossa yhdistyvät esineet ovat toisiinsa nähden pää- ja sivuesinesuhteessa. Liittyessään pääesineeseen siirtyy omistusoikeus sivuesineeseen pääesineen omistajalle. Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta voidaan mainita varaosan liittäminen auton moottoriin. Yhdistyminen voi tapahtua myös niin, ettei kumpikaan esineistä ole pääesineen asemassa. Näin tapahtuu samanlaisten esineiden sekoituessa toisiinsa muodostaen esimerkiksi nesteseoksen. Tällöin esineiden omistajien välille syntyy yhteisomistussuhde.⁴⁵

Kolmas alkuperäisen saannon synty tapa on uuden esineen luominen olemassa olevista aineista eli esineen *valmistaminen*. Esineen valmistamisessa on ratkaistava, kuuluuko syntynyt esine materiaalina käytetyn aineen omistajalle vai uuden esineen valmistajalle. Ongelmallista tämä on tilanteessa, jossa toisen omistamaa materiaalia on käytetty ilman lupaa. Oikeuskirjallisuus puoltaa lähestymistapaa, jonka mukaan omistusoikeus määrittyy sen perusteella, kumpi arvostetaan arvokkaammaksi: materiaalin arvo vai valmistajan työpanos.⁴⁶

⁴³ *Kartio* 2001, s. 216.

⁴⁴ *Kartio* 2001, s. 216–217

⁴⁵ *Kartio* 2001, s. 217–218. Yhdistämiseen liittyvistä saanto-ongelmista ks. *Kartio* 2001, s. 218–219. Yhteisomistussuhteesta tarkemmin kappaleessa 3.5.

⁴⁶ *Kartio* 2001, s. 219–220. Esimerkkeinä tapauksista, joissa esine valmistetaan ilman materiaalin omistajan lupaa, voidaan mainita tilanteet, joissa taiteilija tekee arvokkaan teoksen toiselle kuuluvista aineista sekä

3.4 Omistuksen siirtyminen

Jo olemassa oleva omistus tiettyyn esineeseen voidaan eri tavoin siirtää oikeudenomistajalta toiselle. Esimerkiksi maakaaren 1 luvun 1 §:n mukaan kiinteistön omistusoikeus voidaan siirtää *kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muuna luovutuksena* niin kuin maakaarella säädetään. Edelleen irtaimen omaisuuden vaihdantaa sääntelevän kauppalain 1 §:n mukaan laki koskee irtaimen omaisuuden *kauppaa* sekä soveltuvin osin myös irtaimen omaisuuden *vaihtoa*.

Omistajanvaihdossaannot

Omistajanvaihdossaannot voivat olla johdannaisia taikka kumoavia. *Johdannaiset* eli derivatiiviset saannot tarkastelevat omistusten ketjua ikään kuin taaksepäin siten, että omistusoikeuden saajan oikeus riippuu edeltäjän oikeudesta. Siten luovutuksensaajan saannon pätevyys ja laajuus riippuvat siitä, kuinka pätevä ja laaja edeltäjän oikeus on ollut. Hyvä esimerkki johdannaisesta saannosta on perintö. Myös luovutussaannoiksi määriteltävät kauppa, vaihto ja lahja ovat johdannaisia saantoja. Johdannaisista saannoista poiketen *kumoavissa* eli ekstinktiivisissä saannoissa edeltäjän omistusoikeudella ei ole merkitystä. Esimerkkeinä kumoavista saannoista voidaan mainita pakkohuutokauppa ja löytö.⁴⁷

Johdannaiset eli esineen luovutusta edellyttävät saannot voidaan jaotella edelleen yleisseuraantoihin ja erityisseuraantoihin. *Yleisseuraannosta* on kyse silloin, kun henkilölle kuuluneet oikeudet siirtyvät seuraavalle sellaisenaan. Perimys ja yritysfuusio ovat yleisseuraantoja. Näiden vastakohtana ovat *erityisseuraannot*, joita ovat esimerkiksi esineen luovutukset myynnillä.⁴⁸

tilanteet, joissa esine on valmistettu toiselta omistuksenpidätysehdoin ostetuista raaka-aineista esim. sahaamalla tukit laudoiksi. (Lähde: *Kartio* 2001, s. 220.)

⁴⁷ *Kartio* 2001, s. 221.

⁴⁸ *Kartio* 2001, s. 220–224.

3.4.1 Luovutussaannot

Luovutussaannot ovat edellä kuvatulla tavalla osa johdannaisia eli edellisen omistajan omistuksesta oikeutuksensa hakevia saantoja. Kauppa, vaihto ja lahja ovat näistä tärkeimpiä. Luovutussaannot ovat tavallisesti yksityisoikeudellisia, elävien ihmisten kesken tehtyjä oikeustoimia eli oikeustoimia *inter vivos*.⁴⁹ Oikeustoimista, joissa varallisuusarvoista omaisuutta siirtyy taholta toiselle, säännellään yleisesti laissa varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (OikeustoimiL, 1929/228). Sen 1 §:n mukaan *tarjous sopimuksen tekemisestä ja sellaiseen tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa sen mukaan, kuin jäljempänä oikeustoimilain 1 luvussa säädetään.*

Irtaimen kauppa ja vaihto

Teoksessaan *Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet Kari ja Esko Hoppu* määrittelevät kaupan sopimukseksi, jossa myyjä luovuttaa esineen omistusoikeuden ostajalle rahavastiketta vastaan. Irtaimen kaupassa kyseessä on vapaamuotoinen oikeustoimi, joka ollakseen laillinen ei vaadi tiettyä määrämuotoa eli esimerkiksi kirjallista sopimusta. Olennainen seikka kaupassa on rahavastikkeen vastaanottaminen. Ilman sitä kyseessä on lahja. Kun esine vaihdetaan toiseen, puhutaan vaihdosta.⁵⁰ Vaihto muistuttaa kauppaa, mutta siinä pääosa vastikkeesta on muuta kuin rahaa.⁵¹ *Mika Viljasen* mukaan irtaimen kaupan kannalta olennaista on tavaran todellisen omistusoikeuden siirtyminen, jonka perusteella irtaimen kauppa eroaa esimerkiksi erilaisista vuokrasopimuksista eli käyttöoikeuden luovutusta koskevista sopimuksista.⁵²

Irtaimen kaupasta säännellään kauppalaissa. Se on yleislaki, joka kattaa irtaimen omaisuuden kaupan ja soveltuvien osin myös sen vaihdon. Laki on luonteeltaan tahdonvaltainen mikä tarkoittaa sitä, että kaupan osapuolet voivat halutessaan sopia kaupan säännöistä tai ehdoista kauppalaista poiketen. Lisäksi osapuolten välille vakiintunut tai alalla yleisesti tunnettu kauppatapa menee kauppalaan

⁴⁹ *Kartio ja Tammi-Salminen* 2012, VI Esineoikeus, 5. Omistusoikeus: Omistajanvaihdossaannot.

⁵⁰ *Hoppu ja Hoppu* 2016, s. 84–87.

⁵¹ *Kartio* 2001, s. 222.

⁵² *Viljanen* 2012, VII Sopimustyypeistä, 2. Omistajanvaihdossopimukset: Irtaimen esineen luovutus.

säännösten edelle.⁵³ Kauppalain lisäksi erilaisista kaupankäynnin erityistilanteista on säännelty esimerkiksi laissa osamaksukaupasta (OsamaksuL, 1966/91) sekä kuluttajansuojalaissa (KSL, 1978/38).

Kiinteän omaisuuden kauppa ja vaihto

Kiinteän omaisuuden kauppaa sääntelevä laki on maakaari. Sen 1 §:n mukaan *omistusoikeus kiinteistöön saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella niin kuin maakaarella säädetään*. Edelleen maakaari asettaa ehtoja kiinteistön kaupan määrämuodosta, kiinteistön omistusoikeuden ja erityisen oikeuden kirjaamisvelvoitteista eli lainhuudatusmenettelystä sekä kiinteistöpanntioikeuksista. Myös kaupan ehdoista on kiinteistöjen osalta olemassa pakottavia säännöksiä. Tästä johtuen esimerkiksi oikeustoimilain tarjousta ja vastausta käsittelevät säännökset eivät sovellu kiinteistön kauppaan suoraan.⁵⁴

Sopimusvapaus on myös maakaarella, samoin kuin kauppalaissa, johtava periaate. Kuten edellä todettiin, maakaari sisältää kuitenkin muotovapauden kannalta merkittäviä poikkeuksia, sillä ollakseen laillisesti pätevä, tulee kiinteistön kaupan täyttää tietyt muotomääräykset. Nimittäin maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan: *Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa*. Edelleen saman pykälän 3 momentissa vaaditaan, että *kauppakirjasta on käytävä ilmi: 1) luovutustarkoitus; 2) luovutettava kiinteistö; 3) myyjä ja ostaja; sekä 4) kauppahinta ja muu vastike*. Neljäs momentti vahvistaa vielä muotomääräysten velvoittavuuden todeten, *ettei kauppa ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla*.

Lahja

Kun esine luovutetaan vastikkeettomasti, voidaan puhua lahjasta. Nimenomaan vastikkeettomuudesta johtuen lahjoitukseen ei voida soveltaa kaikkia kauppaa koskevia normeja, kuten luovuttajan kaupanvastuuta koskevia säännöksiä.⁵⁵

⁵³ *Hoppu ja Hoppu* 2016, s. 86.

⁵⁴ *Niemi* 2016, s. 17.

⁵⁵ *Kartio ja Tammi-Salminen* 2011, VI Esineoikeus, 5. Omistusoikeus: Omistajanvaihdossaannot.

Lahjan antaminen ei myöskään edellytä osapuolten välistä yhteisymmärrystä, vaan lahja voidaan antaa yksipuolisesti lahjansaajan jäädessä passiiviseksi. Lahjan kohteeksi käyvät mitkä tahansa jo olemassa olevat tai tulevaisuudessa realisoituvat siirrettävissä olevat esineet tai oikeudet. Lupaus irtaimen lahjan antamisesta on lahjanlupauslain (LahjaL, 1947/625) 1 §:n mukaan vaikutukseton, kunnes lahjoitus on täytetty, ellei lupausta ole tehty velkakirjassa taikka muussa lahjan saajalle annetussa asiakirjassa tai elleivät asianhaarat lupausta tehtäessä osoita, että se oli tarkoitettu tulemaan yleisön tietoon.⁵⁶

Kiinteistöjen lahjoitukset tulevat kyseeseen lähinnä perhepiirissä taikka lahjoitettaessa kiinteistö yleishyödylliseen tarkoitukseen.⁵⁷ Maakaaren 4 luvun 2 §:n mukaan *mitä 2 luvun 1–7 §:ssä, 9 §:n 1 momentissa ja 11 §:ssä sekä 3 luvussa säädetään kiinteistön kaupasta, koskee soveltuvin osin kiinteistön lahjaa*. Myös kiinteistön lahjoitus on muotosidonnainen oikeustoimi, joka ollakseen pätevä, on tehtävä samalla tavalla kuin kiinteistön myynti. Eroksi jää kauppahinnan puuttuminen.⁵⁸

Lahjaksi voidaan lukea myös niin kutsuttu *lahjanluonteinen kauppa*, jossa omaisuutta myydään käypää arvoa⁵⁹ alempaan hintaan. Jos alennettu hinta on enintään 75 % käyvästä arvosta, on kyseessä lahjanluonteinen kauppa. Tällaisessa tilanteessa käyvän hinnan ja maksetun kauppahinnan välistä erotusta vastaava summa katsotaan ostajalle annetuksi lahjaksi. Luovutuksen luokittelulla lahjaksi on merkitystä perintö- ja lahjaverotuksen kannalta. Lahjoja nimittäin verotetaan perintö- ja lahjaverolaissa (PerVL, 1940/378) säännellyllä tavalla. Muutoin vastikkeettomasti omistajaa vaihtanut lahjoitus voi siten synnyttää lahjaveroseuraamuksia, joista suoriutuminen on lahjansaajan vastuulla.⁶⁰

⁵⁶ *Viljanen* 2012, VII Sopimustyypeistä, 2. Omistajanvaihdossopimukset: Irtaimen esineen luovutus. Lahjalupauksen muoto on voitu määritellä tarkemmin erityislainsäädännössä. Esimerkiksi maakaari, avioliittolaki ja holhustoimilaki sisältävät lahjanlupaus koskevia muotomääräyksiä. (Lähde: *Viljanen* 2012.)

⁵⁷ *Jokela, Kartio ja Ojanen* 2010, s. 221.

⁵⁸ *Kartio ja Tammi-Salminen* 2011, VII Sopimustyypeistä, 2. Omistajanvaihdossopimukset: Lahjan muoto.

⁵⁹ Käypä arvo on omaisuuden todennäköinen luovutushinta eli se hinta, jolla omaisuus suostuttaisiin myymään ja ostamaan toisilleen vieraiden henkilöiden välisessä kaupassa. (Lähde: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjan_arvostamine/)

⁶⁰ *Verohallinnon verkkosivut*, https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/

3.4.2 Perhe- ja jäämistöoikeudelliset saannot

Perintö ja testamentti

Ihmisen kuollessa tämä ei voi viedä omaisuutta mukanaan, vaan lainsäädäntömme määrittelemällä tavalla vainajan maallinen omaisuus periytyy edesmenneen perillisille ja testamentinsaajille. *Aulis Aarnion* ja *Urpo Kankaan* mukaan omaisuus ei voi yhteiskunnassamme esimerkiksi vaihdannan intressit huomioon ottaen jäädä omistajattomaan tilaan. Siksi on ollut tarpeen säädellä normeista, jotka määrittävät, miten omaisuuden uusi omistaja valitaan ja mikä osuus jäämistövarallisuudesta hänelle kuuluu.⁶¹ Omistusoikeuden esineeseen voi siten saada myös irtainta tai kiinteää omaisuutta periessään. Perimysjärjestyksestä ja muista perintöoikeudellisista seikoista säännellään perintökaareissa (PK, 1965/40). Testamentti eli niin kutsuttu kuolemanvaraislahja eroaa lahjasta siinä, että testamentilla oikeudenomistaja määrää omaisuudestaan sinä aikana, jolloin hän ei enää ole sen omistajana.⁶²

Ositussaanto

Avioliittolain (AL, 1929/234) 2 luvussa säädellään puolisojen omaisuudesta. Lain 34 §:n mukaan puolisojen ennen avioliittoa hankittu ja avioliiton aikana saatu omaisuus säilyy erillisenä koko avioliiton ajan. Puolisoilla on kuitenkin avioliittolain 35 §:n nojalla *avio-oikeus* toistensa omaisuuteen. Sen perusteella kuolemantapauksessa eloonjäänyt puoliso taikka avioerossa kumpikin puoliso saa omaisuuden osituksessa puolet puolisojen yhteenlasketun omaisuuden säästöstä sen mukaan, kuin avioliittolaisissa tarkemmin säädetään. Osituksella tarkoitetaan siten avioliiton päättymisen jälkeen suoritettavaa avio-oikeuden alaisen varallisuuden jakoa entisen avioparin välillä. Kun avioliitto päättyy avioeroon tai toisen aviopuolison kuolemaan, realisoituu puolisojen oikeus toistensa omistamaan omaisuuteen ja suoritetaan ositus.

⁶¹ *Aarnio ja Kangas* 2016, s. 1.

⁶² *Viljanen* 2012, VII Sopimustyypeistä, 2. Omistajanvaihdossopimukset: Irtaimen esineen luovutus.

Avioehdolla voidaan sulkea pois puolison avio-oikeus. Avioliittolain 35 §:n 2 momentin mukaan avio-oikeutta ei ole omaisuuteen, josta avioehtosopimuksin taikka lahjakirjassa, testamentissa tai henkilövakuutuksen edunsaajamääräyksessä on niin määrätty, eikä myöskään siihen, mikä on tullut sellaisen omaisuuden sijaan. Mitä avioliittolaissa säädetään avioliitosta, sovelletaan nykyään myös rekisteröityihin parisuhteisiin.⁶³

3.4.3 Kumoavat saannot

Pakkolunastus ja löytö ovat merkittävimmät kumoavien saantojen lajit. Erona edellä käsitelyihin johdannaisiin luovutussaantoihin kumoavat saannot ovat moittimiskelvottomia. Tämä tarkoittaa sitä, että kumoavan saannon tapahduttua esineen entinen omistaja ei voi nostaa lunastuksen hakijaa kohtaan kannetta sen perusteella, että omaisuus kuuluu hänelle.⁶⁴

Pakkolunastus

Pakkolunastus on tavallisesti omistajan tahdosta riippumatonta omaisuuden siirtämistä omistajalta toiselle korvausta vastaan. Yleinen pakkolunastuslauseke sisältyy perustuslain 15 §:n omaisuudensuojasäännökseen, jonka mukaan *omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla. Hannu Peltomaan* mukaan olennaista pakkolunastuksessa on perustuslaissakin nimenomaisesti mainittu *korvaus*, jonka on oltava paitsi riittävän konkreettinen, myös lunastettua omaisuutta selvästi vastaava oikeus tai etuus. Pakkolunastussäännöksen soveltamisalaan kuuluu niin sanottuna perustilanteena se, että omaisuuden omistusoikeus siirtyy lunastuksessa luovuttajalta lunastajalle.⁶⁵ Lunastusmenettelyä koskeva erityissääntely on sisällytetty lakiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (LunL, 1977/603).

⁶³ Avioliittolaki sisältää niin ikään säännöksiä puolisojen yhteisenä kotina käytetyn kiinteistön luovutusrajoituksista (38 §), muun omaisuuden luovutusrajoituksista (39 §) sekä puolisojen välisistä lahjoista (3 luku).

⁶⁴ *Kartio* 2001, s. 225–226.

⁶⁵ *Peltomaa* 2001, s. 4.

Löytö

Löytötavaralain (LöytötavaraL, 1988/778) säännellään irtainten esineiden löydöistä. Löytötavaralaki koskee löytötavaran talteen ottamista ja käsittelyä. Esineen löytäjälle on löytötavarylain 4 §:ssä asetettu velvollisuus ilman aiheutonta viivytystä ilmoittaa löydöstä omistajalle tai toimittaa löytötavara poliisille. Lainsäädäntömme ei siten tunnusta ”löytöjä saa pitää” –ajatusta, vaan esineen omistajalla on oikeus saada löytötavara takaisin. Omistajalla on kuitenkin velvollisuus maksaa löytäjälle löytöpalkkio⁶⁶ ja korvata löydön aiheuttamat tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset.⁶⁷

Löytötavarylain 1 §:n 2 momentin mukaan löytötavaralaki ei koske: 1) *esineitä, jonka omistaja on ilmeisesti hylännyt*; 2) *eläimiä*; 3) *ajoneuvoasetuksessa (1257/1992) määriteltyjä, rekisteröitäviä ajoneuvoja ja laitteita*; eikä 4) *ilmailulain (864/2014) mukaan rekisteröitäviä ilma-aluksia*. Löytötavarylain soveltamisalan ulkopuolelle jäävät niin ikään lain 2 §:ssä mainitut kohteet, joiden löydöistä on säädetty erikseen. Näitä ovat *muinaismuistolaissa (295/1963) tarkoitetut muinaismuistoesineet ja muut tavarat*; *vesilaissa (587/2011) säädelty uitosta vesistöön jäänyt puutavara*; 3) *merilaissa (674/1994) tarkoitetut, haaksirikkoutuneet tai vaarassa olevat alukset tai aluksessa olevat tavarat, joiden pelastamisesta suoritetaan pelastuspalkkiota*; ja 4) *avaruusesineet, joista on säädetty avaruuslentäjien pelastamisesta ja palauttamisesta sekä avaruusesineiden palauttamisesta annetussa laissa (616/1970)*.

3.5 Yhteisomistus

Yhteisomistussuhteita sääntelee laki eräistä yhteisomistussuhteista (EYL, 1958/180). Sen 1 §:n mukaan, *kun kaksi tai useammat omistavat yhteisesti*

⁶⁶ Löytötavara-asetuksen mukaan löytöpalkkio määräytyy esineen käyvän arvon perusteella, ja sen suuruus on 10 prosenttia esineen käyvästä arvosta, kuitenkin vähintään 4 euroa. (LöytötavaraA 7 §)

⁶⁷ *Kartio* 2001, s. 225–226.

kiinteistön, irtaimen esineen tai muuta tavaraa, noudatettakoon, mitä tässä laissa yhteisestä esineestä säädetään. Lain säännöksiä on soveltuvin kohdin noudatettava myös, kun osakkeeseen, osuustodistukseen, obligaatioon tai muuhun sellaiseen arvopaperiin perustuva oikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle.

Kunkin yhteisomistajan on EYL:n 2 §:n perusteella katsottava omistavan määräosuuden yhteisestä esineestä. Jollei muuta ilmene, osuudet ovat lähtökohtaisesti samansuuruiset. Yhteiseen esineeseen ja sen tuottoon kohdistuvat yhteisomistajan oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät heidän osuuksiensa suuruudesta. EYL:n 3 §:n mukaan yhteisousus on mahdollista luovuttaa ja siitä saa määrätä muita yhteisomistajia kuulematta. Osuuden omistaja saa myös käyttää yhteistä esinettä hyväkseen siten, etteivät hänen toimenpiteensä loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. Yhteisesti omistettua esinettä kokonaisuudessaan koskevaan oikeustoimeen tai toimenpiteeseen ei EYL:n 4 §:n mukaan saa kuitenkaan ryhtyä ilman, että kaikki yhteisomistajat suostuvat siihen. Yhteisomistajien vastustus tai poissaolo ei kuitenkaan estä toista yhteisomistajaa ryhtymästä toimenpiteisiin, jos se on tarpeen esineen säilyttämistä, turvaamista tai sen tavanmukaista käyttämistä varten eikä siedä viivytystä.

Yhteisomistajalla on oikeus saada osuutensa yhteisestä esineestä erotetuksi jakamalla EYL:n 9 §:ssä säädetyllä tavalla. Mikäli esineen jakaminen ei ole mahdollista tai se aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa, on oikeudella valta yhteisomistajan vaatimuksesta ja hänen haastettuaan toiset yhteisomistajat asiassa kuultaviksi määrätä esine myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten.

3.6 Staattinen suoja ja omistusoikeuden rajoittaminen

Omistusoikeuden haltijan oikeus saa oikeusjärjestelmässämme niin kutsuttua *staattista suojaa*. Sen mukaan omistusoikeuden merkitys konkretisoituu tilanteessa, jossa joku yrittää loukata esineen omistajan yksinomaista

käyttövapautta esineeseen. Staattinen suoja tavallaan ”aktivoituu” siten ketä tahansa sivullistahoa vastaan ja tällaisessa tilanteessa esineen omistaja voi nostaa omistajankanteen⁶⁸ oikeutensa palauttamiseksi, vaatia vahingonkorvausta tai jopa rikosoikeudellista seuraamusta hänen oikeuttaan loukanneelle.⁶⁹

Omistusoikeutta voidaan sen lähtökohtaisesti hyvin suojatusta asemasta huolimatta tietyissä tilanteissa rajoittaa. Omistusoikeuden rajoitukset voivat olla joko omistajan omaa vapaata käyttövapautta rajoittavia taikka sellaisia, että ne asettavat esineen omistajalle velvollisuuden sallia muiden käyttää hänelle kuuluvaa esinettä tavalla tai toisella. Merkittävin omistusoikeuden rajoituksia sisältävä sääntelykokonaisuus lienee rakennuslainsäädäntö. Rakentaminen kiinteistölle sekä maalla että kaupungissa on mahdollista vain tietyin edellytyksin ja tietyissä rajoissa.⁷⁰ Tällöin omistajan suojaa tärkeämmäksi on katsottu esimerkiksi yleinen etu. Rakentamista on rajoitettu yleisen edun nimissä muun muassa luonnonsuojelu- (LuonnonsuojeluL, 1996/1096) ja ympäristönsuojelulaissa (YSL, 2014/ 527), kaavoitus- ja rakennuslainsäädännössä sekä yksityisistä teistä annetussa laissa (YksTL, 1962/358).⁷¹

⁶⁸ Omistajankanteen muotoja ovat hallintakanne, kieltokanne ja ennallistamiskanne. Hallintakanteella omistaja pyrkii palauttamaan esineen hallinnan itselleen, kieltokanteella estetään sivullista häiritsemästä omistajan käyttöoikeutta ja ennallistamiskanteen tarkoituksena on palauttaa vallinneet olot ennalleen. (Lähde: *Kartio* 2001, s. 229.)

⁶⁹ *Kartio ja Tammi-Salminen* 2012, VI Esineoikeus, 6. Esineoikeuksien staattinen suoja: Käyttövapauden rajoituksista.

⁷⁰ *Hoppu ja Hoppu* 2016, s. 80.

⁷¹ *Kartio ja Tammi-Salminen* 2012, VI Esineoikeus, 6. Esineoikeuksien staattinen suoja: Käyttövapauden rajoituksista. Kiinteistön käyttöä voidaan rajoittaa myös muutoin kuin yleisen edun nimissä. Esimerkkeinä tällaisista rajoituksista voidaan mainita rikoslain 4:5 mukainen pakkotila, toiselle yksinomaan vahinkoa tarkoittavan teon kielto eli shikaanikielto (esim. naapuruussuhdelain 13 §) ja kaikille kuuluvat jokamiehenoikeudet. Laajemmin omistusoikeuden staattisesta suojasta ja käyttöoikeuksien rajoittamisesta ks. *Kartio ja Tammi-Salminen* 2012, VI Esineoikeus, 6. Esineoikeuksien staattinen suoja: Käyttövapauden rajoituksista.

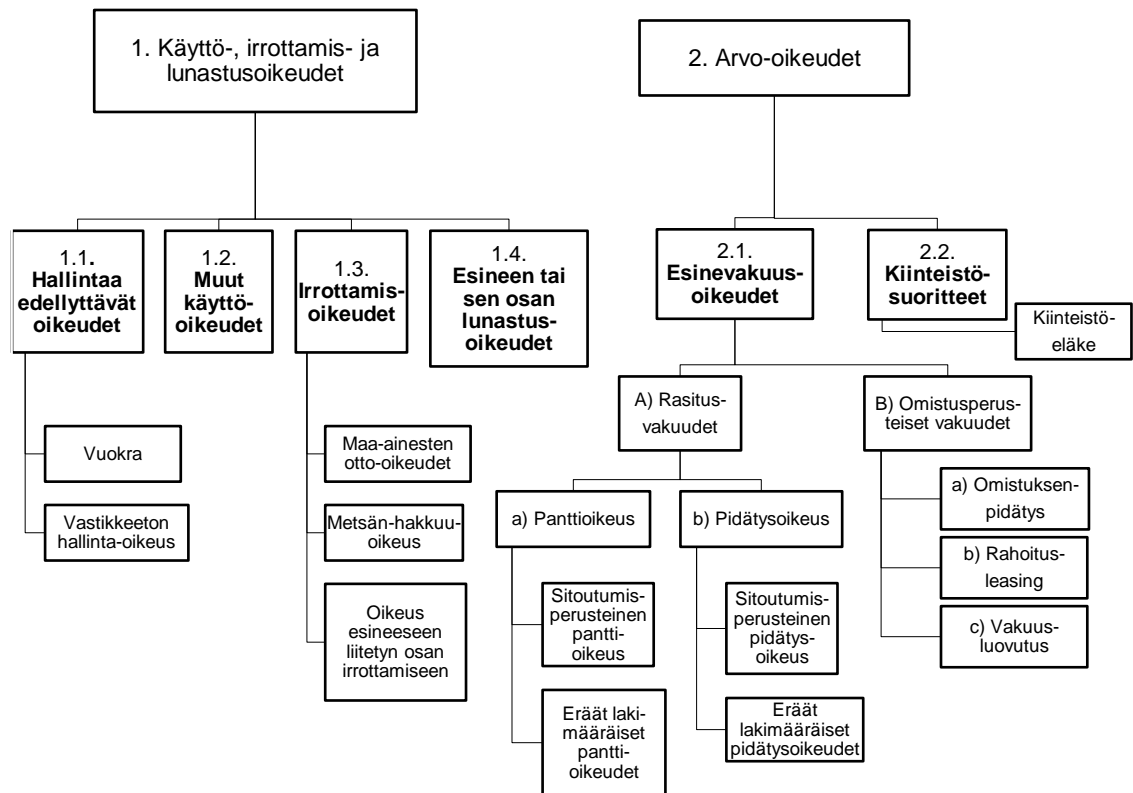
4 RAJOITETUT ESINEOIKEUDET

4.1 Yleistä rajoitetuista esineoikeuksista

Rajoitettuja esineoikeuksia voidaan pitää luonteeltaan erityisoikeuksina siinä mielessä, että niihin sisältyy aina haltijalleen nimenomaisesti annettu sopimus lain nojalla tai muulla perusteella saada tiettyjä oikeutuksia.⁷² Ne ovat siten sisällöltään omistusoikeutta kapea-alaisempia ja nimenomaan jonkun toisen omistamaan esineeseen kohdistuvia oikeuksia.⁷³ Rajoitetut esineoikeudet muodostavat omistusoikeuden ohella toisen esineoikeuden keskeisen kokonaisuuden, mikä kävi ilmi jo edellä luvussa 2.4 tarkasteltaessa Jarno Teporan esineoikeudellista jaottelua. Kuten Teporan ryhmittelystä käy ilmi, rajoitetut esineoikeudet voidaan jakaa edelleen käyttöoikeuksiin ja arvo-oikeuksiin. Käyn seuraavaksi läpi joitakin Teporan jaottelun pohjalta laatimassani kuviossa (Kuvio 5.) esiteltyjä rajoitettuja esineoikeuksia.

⁷² *Tepora* 2003, s. 16. Erityiset oikeudet –termin käytöstä esine- ja kiinteistöoikeudessa ks. tarkemmin *Tepora* 2003, s. 16–17.

⁷³ *Tieteen termipankki: Rajoitetut esineoikeudet.*
http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:rajoitetut_esineoikeudet



Kuvio 5. Rajoitetut esineoikeudet Jarno Teporan ryhmittelemänä teoksessa *Johdatus esineoikeuteen*. (Tepora 2003, s. 15–16.)

4.2 Käyttö, irrottamis- ja lunastusoikeudet

Käyttöoikeudet

Käyttöoikeuksilla eli substanssioikeuksilla tarkoitetaan oikeutta tosiasiallisesti käyttää toiselle kuuluvaa omaisuutta, esimerkiksi vuokraoikeutta toisen omistamaan asuntoon. Käyttöoikeudet voivat edellyttää esineen hallintaa, mutta toisinaan tälle ei ole tarvetta. Esimerkkinä näistä mainittakoon asuinhuoneiston vuokraus⁷⁴ hallintaa edellyttävänä käyttöoikeutena ja auton pysäköintioikeus

⁷⁴ Toisen omistaman asunnon, maan tai liikehuoneiston vuokraamisesta on säännöksiä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa, laissa liikehuoneistojen vuokrauksesta sekä maanvuokralaissa. (Lähde: Tepora 2003, s. 17.)

toisen omistamalla maalla hallintaa edellyttämättömänä käyttöoikeuden muotona.⁷⁵ Käyttöoikeudet voidaan jaotella edelleen esineen käytön laajuuden mukaan koko esineen hallintaan oikeuttaviin nautintaoikeuksiin sekä sellaisiin käyttöoikeuksiin, joissa esinettä saadaan käyttää vain osittain.⁷⁶

Irrottamisoikeudet ja lunastusoikeudet

Irrottamisoikeuksista tärkeimmät ovat metsänhakkuuoikeus ja soranotto-oikeus. Metsänhakkuuoikeus antaa nimensä mukaan haltijalleen oikeuden kaataa puuta toisen maalta ja viedä sen pois omaa käyttöä varten. Soranotto-oikeudesta säännellään tarkemmin maa-aineslaissa (Maa-ainesL, 1981/555). Lunastusoikeuksista esimerkkinä voidaan mainita vuokrasopimukseen kirjattu määräys, jonka mukaan vuokralaisella on myöhemmin lunastus- tai etuosto-oikeus vuokraesineeseen. Irrottamis- ja lunastusoikeudet eroavat käyttöoikeuksista siinä, että irrottamisoikeuksia käytettäessä jotain esineeseen kuuluvaa, esineen osa tai koko esine omistusoikeuksineen siirtyy taholta toiselle käyttöoikeuksien oikeuttaessa vain esineen käyttöön.⁷⁷

4.3 Arvo-oikeudet

Arvo-oikeuksiksi kutsutut esineoikeudet tarkoittavat oikeuksia, joiden perusteella oikeudenhaltija on oikeutettu saamaan omistamansa esineen arvosta tietyn suorituksen. Tavoitteena voi olla myös pyrkiä turvaamaan tällaisen suorituksen saaminen. Panttioikeus ja pidätys-oikeus ovat tyypillisiä arvo-oikeuksia.⁷⁸ Arvo-oikeudet voidaan jakaa kahteen eri ryhmään, joita ovat vakuusoikeudet ja kiinteistösuoritteet. Niin kutsuttujen esinevakuusoikeuksien piiriin kuuluvat seuraavaksi tarkemmin esiteltävät pantti- ja pidätys-oikeus. Kiinteistösuoritteet puolestaan antavat haltijalleen oikeuden tiettyihin suorituksiin rasituksen kohteena olevasta esineestä.⁷⁹

⁷⁵ *Tepora* 2003, s. 17.

⁷⁶ *Kaisto ja Lohi* 2013, s. 54.

⁷⁷ *Tepora* 2003, s. 17–18.

⁷⁸ *Tepora* 2003, s. 17.

⁷⁹ *Kaisto ja Lohi* 2013, s. 55.

4.3.1 Esinevakuusoikeudet

Rasitusvakuudet

Panttioikeutta voidaan pitää esinevakuusoikeuksien perustyyppinä. Se antaa haltijalleen oikeuden vakuuskohteen arvoiseen suoritukseen kohteen myyntihinnasta, joka ohittaa sivullisten vaatimukset eli menee käytännössä niiden edelle. Panttioikeus rajoittaa esineen omistajan oikeutta ja toimii velkojan erityisenä oikeutena, jonka avulla tämä voi viimekädessä turvata saatavansa perinnän. Panttauksen kohteeksi kelpaa lähtökohtaisesti mikä tahansa luovutuskelpoinen kohde, jolla on vaihdannallista varallisuusarvoa. Tämän lisäksi panttauskohteen on oltava sellainen, että sivullisittomuuden aikaansaava julkivarmistus voidaan tehdä.⁸⁰

Toinen rasitusvakuusoikeuksien piiriin kuuluva oikeus on niin kutsuttu *pidätysoikeus*. Se antaa haltijalleen oikeuden pitää tiettyä esinettä hallussaan siihen saakka, kunnes haltija saa saatavalleen suorituksen. Pidätysoikeus on siten tavallaan lainansaajan painostuskeino, jolla tämä voi turvata oman suorituksensa. Esimerkiksi elinkeinonharjoittajalle on laissa asetettu mahdollisuus myydä esine, jonka hän on ottanut vastaan suorittaakseen siihen kohdistuvaa työtä tai säilyttääkseen sen, mikäli esinettä ei ole noudettu säädetyssä ajassa. Tilaajalta erääntynyt saatava, kuten palkkio tehdystä työstä, voidaan pidättää esineen myyntihinnasta (MyyntiL, 1988/688).⁸¹

Omistusperusteiset vakuudet

Oikeuskirjallisuudessa on omistusperusteisista vakuuksista puhuttaessa otettu esiin kolme vakuusmuotoa: omistuksenpidätys, rahoitusleasing ja vakuusluovutus. *Omistuksenpidätyksellä* tarkoitetaan yleensä kauppasopimukseen kirjattua ehtoa, jonka mukaan esineen omistusoikeus säilyy sen alkuperäisellä omistajalla siihen asti, kunnes ostaja on suorittanut koko kauppahinnan. Esineen hallinta voi siten siirtyä jo ennen omistuksen siirtymistä.

⁸⁰ Tammi-Salminen 2015, s. 147–163. Yksityiskohtaisemmin panttioikeudesta, sen perustamisesta ja panttivastuun toteuttamisesta ks. Tammi-Salminen 2015, s. 147–385.

⁸¹ Kaisto ja Lohi 2013, s. 58–59.

Ulkomaista perua olevat *rahoitusleasing-sopimukset* ovat puolestaan erityisrahoituksen muoto, jossa on kyse pitkäaikaisista, irtaimien esineiden – yleensä koneiden tai muiden teollisuuden laitteiden – vuokrasopimuksista. Kolmas omistusperusteinen vakuus eli *vakuusluovutus* on Tammi-Salmisen mukaan ”*Järjestely, jossa vakuutena toimii luotonsaajalla jo oleva varallisuuskohde, ja luotonantajan vakuusoikeus järjestetään sopimalla mainitun kohteen luovutuksesta luotonantajalle eli tekemällä osapuolten välillä kauppasopimus. Luovutusta ei kuitenkaan tarkoiteta lopulliseksi, vaan ajatuksena on, että kun luotto maksetaan sovituin ehdoin takaisin, luotonsaajan oikeus varallisuuskohteeseen palautuu.*”⁸²

Edellä kuvatuissa vakuusmuodoissa ei *Janne Kaiston ja Tapani Lohen* mukaan ole kuitenkaan varsinaisesti kyse esineoikeuksista, sillä esimerkiksi lunastusoikeudet eivät välttämättä kohdistu tiettyyn esineeseen, mikä on yleensä esineoikeuksien kannalta olennaista.⁸³ Tämän esityksen puitteissa ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista pohtia tarkemmin näiden omistusperusteiden vakuuksien esineoikeudellista asemaa, vaan voidaan tyytyä toteamaan niiden kuuluvan ainakin osittain esineoikeudellisen arvo-osuusjärjestelmän piiriin.

4.3.2 Kiinteistösuoritteet

Kiinteistösuoritteet antavat niistä nauttivalle taholle oikeuden tietyn raha- taikka tavaratulon saamiseen määrätystä kiinteistöstä. Niiden käyttöala ei Jarno Teporan mukaan ole enää nykypäivänä niin merkittävä kuin ennen, ja Tepora uumoileekin kategorian poistomahdollisuutta arvo-oikeudellisesta käsitteistöstä kokonaan. Kiinteistösuoritteet ovat kuitenkin vielä toistaiseksi käytössä olevaa oikeutta, ja niistä hyvänä esimerkkinä voidaan mainita kiinteistöeläke eli syytinki, jonka perusteella oikeudenhaltijalle myönnetään elinikäinen käyttöoikeus esineeseen, tavallisesti asumisoikeus asuinhuoneistoon tai taloon.⁸⁴

⁸² *Tammi-Salminen* 2015, s. 427, 484 ja 510.

⁸³ Omistusperusteisten vakuuksien asemasta varsinaisina esineoikeuksina tarkemmin ks. *Kaisto ja Lohi* 2013, s. 57–59.

⁸⁴ *Tepora* 2003, s. 20.

5 ESINEOIKEUDELLISESTA SIVULLISSUOJASTA

5.1 Erilaiset kollisiotilanteet ja niiden ratkaiseminen

Kun kaksi tai useampi oikeus vaikuttaa samanaikaisesti eikä niitä voida yhtäaikaaisesti toteuttaa, puhutaan kollisiotilanteesta. Tällöin toinen oikeusperuste menee toisen edelle ja tilanne on ratkaistava jomman kumman osapuolen hyväksi. Kyse on niin kutsutusta *dynaamisesta suojasta* eli *kollisiosuojasta*.⁸⁵ Kollisiotilanteesta ratkaistavaksi tulee siten kysymys siitä, kumman vastakkain olevan tahon oikeus pysyy eli käytännössä kumpi taho voittaa. Tämä tapahtuu eri normien mukaan riippuen siitä, millaisesta sivullissuhteesta on kulloinkin käsillä olevassa kollisiossa kysymys. Käytännön esimerkkinä esineoikeudellisesta kollisiotilanteesta voidaan mainita irtaimen esineen myynti kahdelle henkilölle samanaikaisesti.⁸⁶

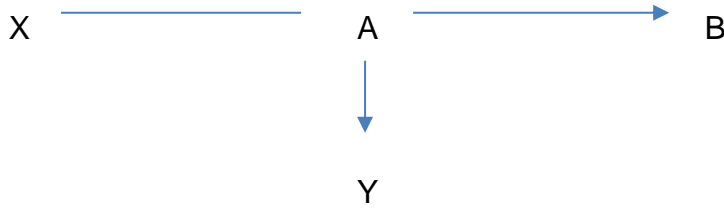
5.1.1 Etenevän ja takautuvan sivullissuhteen kollisio

Seuraavassa kuviossa X–B kuvaa etenevää sivullissuhdetta ja Y–B takautuvaa sivullissuhdetta. Etenevässä sivullissuhteessa X, A ja B johtavat oikeutensa eri tahoilta; A:n oikeus on lähtöisin X:ltä ja B:n oikeus puolestaan A:lta. Takautuvassa sivullissuhteessa oikeus johdetaan samalta henkilöltä, eli B:n ja Y:n oikeudet tulevat molemmat A:lta. Merkitystä annetaan tällöin B:n ja Y:n keskinäiselle etusijajärjestykselle eli sille, kumman oikeus on tullut ensin.⁸⁷

⁸⁵ Zitting ja Rautiala 1982, s. 3.

⁸⁶ Kartio ja Tammi-Salminen 2011, VI Esineoikeus, 6. Esineoikeudellinen sivullissuoja: Eri sivullissuhteet

⁸⁷ Kartio ja Tammi-Salminen 2011, VI Esineoikeus, 6. Esineoikeudellinen sivullissuoja: Eri sivullissuhteet



Kuvio 6. Etenevä ja takautuva sivullissuhde. (Zitting ja Rautiala 1982, s. 5.)

5.1.2 Kollision ratkaiseminen

Kuinka erilaiset kollisiotilanteet sitten ratkaistaan? Yleensä lainsäädännöstä ilmenee suoraan, millä tavalla kulloinkin ilmenevät kollisiotilanteet tulee ratkaista, eli toisin sanoen miten vastakkain olevat oikeudet on arvostettu ja mikä ratkaisuperuste tulee sovellettavaksi. *Aikaprioriteettiperiaatetta* noudatettaessa se oikeus saa suojaa, joka on tullut ensin. Aikaisemmin syntynyt oikeusperuste syrjäyttää siten myöhemmin tulleen. *Sitomattomuusperiaatteen* soveltaminen johtaa puolestaan siihen, että aikaisempi oikeus ei sido myöhemmin syntyneeseen oikeuteen nähden. Näistä aikaprioriteettiperiaate on oikeusjärjestyksessämme johtavassa asemassa ja useimmiten sovellettavaksi tuleva vaihtoehto. Lainsäädännössämme aikaprioriteettiperiaate on käytössä esimerkiksi maakaarella, jonka 3 luvun 6 §:n mukaan, myytäessä kiinteistö kahdelle, ensimmäinen saanto on pysyvä.⁸⁸

Kollisoiden ratkaisuperusteet eivät kuitenkaan ole poikkeuksettomia. Aikaprioriteettiperiaatteen soveltaminen voi syrjäytyä tilanteessa, jossa jälkimmäisen oikeudensaajan osalta on olemassa niin kutsuttu sitovuusperuste. Tällöin ensimmäisen oikeudensaajan oikeus voidaan syrjäyttää *ekstinktiolla*. Ekstinktio voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun esineen hallinta on jo siirtynyt jälkimmäiselle oikeudensaajalle. Lisäksi edellytetään jälkimmäisen luovutuksensaajan perusteltua vilpittömyyttä mieltä, eli hän ei tiennyt eikä hänen

⁸⁸ Kartio ja Tammi-Salminen 2011, VI Esineoikeus, 6. Esineoikeudellinen sivullissuoja: Eri sivullissuhteet

pitänytkään tietää, että ensimmäisellä luovutuksensaajalla on ollut lähtökohtainen oikeus esineeseen.⁸⁹

5.1.3 Vaihdantasuoja, saantosuoja ja nautintasuoja

Kollisiosuojan suojatessa luovutuksensaajaa hänen seuraajiaan tai velkojiaan vastaan voidaan puhua *vaihdantasuojasta*.⁹⁰ Vaihdantasuoja tulee sovellettavaksi takautuvan sivullissuhteen kollisiossa ja turvaa silloin luovutuksensaajan aikaprioriteettia.⁹¹

Saantosuojalla puolestaan tarkoitetaan vilpittömässä mielessä olleen luovutuksensaajan suojaa suhteessa oikeaan omistajaan ja tämän tekemään moitekanteeseen.⁹² Irtaimen omaisuuden osalta saantosuojasta on säännelty jo vuoden 1724 kauppakaressa (KK, 1734/3), jonka 11 luvun 4 §:n mukaan se, *joka omistajan luvatta ja suostumuksetta myy, panee pantiksi tahi antaa pois mitä on lainaksi saanut, maksakoon sen täysin lainanantajalle ja vetäköön sakkoa puolen sen arvoa*. Vanhahtavasta kieliasustaan huolimatta säännös on edelleen osa voimassa olevaa oikeuttamme ja kiteyttää hyvin saantosuojan peruseriaatteen.⁹³

Niin kutsutusta *nautintasuojasta* on säännelty maakaaren 13 luvun 10 §:ssä. Sen mukaan se, *joka on saanut lainhuudon kiinteistöön ja sen jälkeen on kymmenen vuoden ajan omistajana hallinnut kiinteistöä, saa pitää kiinteistön, jos hän saantonsa tapahtuessa ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön joutuneen pois oikealta omistajalta. Jollei kannetta paremmasta oikeudesta kiinteistöön panna tänä aikana vireille, oikea omistaja menettää oikeutensa vaatia kiinteistö palautetuksi*. MK 13:10 toisessa momentissa säädetään, että *mikäli kiinteistö on 1 momentissa tarkoitettuna aikana siirtynyt jollekin toiselle, tämä voi vedota myös*

⁸⁹ Kartio ja Tammi-Salminen 2011, VI Esineoikeus, 6. Esineoikeudellinen sivullissuoja: Eri sivullissuhteet

⁹⁰ Zitting ja Rautiala 1982, s. 3.

⁹¹ Kartio 2001, s. 292. Vaihdantasuojasta laajemmin ks. esimerkiksi Kartio 2001, s. 291–303.

⁹² Zitting ja Rautiala 1982, s. 3.

⁹³ Kartio 2001, s. 267. Kiinteään omaisuuden saantosuojasta ks. esimerkiksi Kartio 2001, s. 285–289.

edeltäjänsä lainhuutoon ja omistajanhallintaan sekä siihen, että hän itse tai joku hänen edeltäjistään on ollut saantonsa tapahtuessa vilpittömässä mielessä.

5.2 Sivullissuojan toteutuminen

5.2.1 Omistuksen julkisuus

Esineoikeuden alueella varallisuus oikeuksien piiriin kuuluva *julkisuusperiaate* on erityisen merkittävässä asemassa. Tämä johtuu siitä, että useissa omistusoikeuden siirtotilanteissa paitsi oikeustoimen osapuolten, toisinaan myös sivullisten on tärkeä tietää, kenelle tietyt oikeudet irtaimeen esineeseen tai kiinteistöön kulloinkin kuuluvat. Näin on esimerkiksi tilanteessa, jossa oikeustositseikkoihin halutaan liittää sivullisia koskevia oikeusvaikutuksia.⁹⁴ Jos julkisuusperiaatetta sovellettaisiin laajassa merkityksessä, edellyttäisi tämä käytännössä kaikkien esineoikeuksien julkiseksi saattamista niin, että tieto niistä on vaivatta kenen tahansa saatavilla. Esineoikeuden alueella näin pitkälle menevää julkisuutta ei ole kuitenkaan tarpeen toteuttaa, sillä julkisuuden merkitys esineoikeuksien piirissä konkretisoituu lähinnä esineoikeudellisissa sivullissuhteissa.⁹⁵

Omistussuhteiden selkeys- ja pysyvyytavoitteita eritellessään *Eva Tammi-Salminen* on todennut omistussuhteiden julkistamisen omalta osaltaan toteuttavan omistussuhteiden selkeyttämistehtävää. Kiinteistöoikeuden alueella edellä mainittu kiinteistörekisterijärjestelmä ja jäljempänä esitelty lainhuudatusmenettely edesauttavat tätä tehtävää.⁹⁶ Myös esineen hallinta luo ulkoisesti havaittavan oletuksen esineen omistussuhteista, samoin kuin ilmoitus ja kuulutusmenettelyt. Ehkä tärkeimpinä erilaiset rekisterit ovat olennaisia omistuksen julkisuutta toteuttavia instansseja.⁹⁷

⁹⁴ *Zitting ja Rautiala* 1982, s. 53.

⁹⁵ *Kartio* 2001, s. 124.

⁹⁶ *Tammi-Salminen* 2003, s. 173.

⁹⁷ *Zitting ja Rautiala* 1982, s. 53.

Esineen hallinta

Ehkä selkein sivullisten havaittavissa oleva keino vahvistaa omistusoikeutta on esineen fyysinen hallussapito eli hallinta. *Teporan* mukaan irtaimen esineen haltija on lähtökohtaisesti myös sen omistaja. Kyse on hallinnan luomasta omistajaolettamasta, jonka perusteella se henkilö jonka hallussa esine – irtain, arvopaperi, haltijavelkakirja tai vaikka osakekirja – on, omaa sillä hetkellä myös määräysvallan siihen.⁹⁸

Lainhuudatus

Kiinteistön kaupan julkisuutta turvaa lainhuudatusmenettely. Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla kiinteistön omistusoikeuden rekisteröinnistä eli lainhuudosta kerrotaan seuraavasti: ”*Kun maa vaihtaa omistajaa, on uuden omistajan rekisteröitävä omistusoikeutensa. Omistusoikeus rekisteröidään hakemalla lainhuutoa.*” Lainhuudatuksesta tulee merkintä julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, minkä jälkeen omistaja käy ilmi lainhuudatustodistuksesta. Tämän jälkeen kiinteistö on mahdollisuus kiinnittää ja sitä voidaan käyttää velan vakuutena. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppasopimuksen allekirjoitushetkestä.⁹⁹

Lainhuutoa koskeva sääntely löytyy maakaaresta. Sen II osa käsittelee kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä, joihin lainhuudatus, erityisten oikeuksien kirjaaminen ja kiinnitys lukeutuvat. Kirjaamisasioista pidetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä, johon tehdään merkintöjä myös muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista (MK 5 luku 1 §).

5.2.2 Vilpittömän mielen suoja

Oikeustoimen osapuolten rehellisyyttä ja kunniallisuutta vaihdannassa pyritään edesauttamaan vilpittömän mielen suojalla. Sen avulla yritetään kitkeä pois vaihdannan epärehellisyys ja väärinkäytökset. *Kartion* mukaan vilpittömässä

⁹⁸ *Tepora* 2003, s. 65.

⁹⁹ *Maanmittauslaitoksen verkkosivut*, <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>

mielessä oleva ei ole tosiasiallisesti tietoinen siitä, mikä on asioiden oikea laita. Toisinaan saadakseen vilpittömän mielen suoja on osapuolen oltava niin sanotusti *perustellussa vilpittömässä mielessä*, eli hän ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää asian oikeasta tilasta.¹⁰⁰

¹⁰⁰ *Kartio* 2001, s. 126.

6 LOPUKSI

Esineoikeus on perinteikäs ja hyvin lähelle tavallista kansalaista tuleva oikeudenala. Jokainen meistä tulee jossain vaiheessa elämäänsä tekemisiin esineoikeuksien kanssa ja siksi niiden hahmottaminen ja esineoikeudellisen säädösaineiston tunteminen olisi hyvin hyödyllistä jokaiselle. Toivonkin tämän opinnäytteen tarjoavan yleisluonteisen johdatuksen esineoikeuksiin niille, jotka eivät niihin ole aiemmin tutustuneet.

Hyvin pian esineoikeudelliseen kirjallisuuteen ja säädösaineistoon tutustuttuani huomasin opinnäytetyöni aiheen vaativan rajausta, ja minun oli luovuttava kunnianhimoisimmista tavoitteistani eli perusteellisesta ja mahdollisimman monet esineoikeuden osa-alueet kattavasta esityksestä, joka lisäksi pohtisi esineoikeuden kansainvälistymiskehitystä ja kävisi läpi lukuisia rajanvetotilanteita.

Tavoite tuli saavutetuksi kuitenkin joltain osin, mutta kuten jo alkuun epäilin, säädös- ja oikeuskäytäntömassa esineoikeuksien alueella on niin runsasta, ettei sitä ole mahdollista käsitellä kaiken kattavasti ammattikorkeakoulun opinnäytteen laajuudelle asetetuissa rajoissa. Jouduinkin paikoittain karsimaan aihealueita sekä jättämään tietyt asiat vain maininnan tasolle tai lyhyen alaviiteselostuksen varaan. Esimerkiksi suunnittelemani rajatapauksia –alaluvun jouduin pakon sanelemana rajaamaan kokonaan tämän esityksen ulkopuolelle ja viimeisen kappaleen sivullissuoja-osio oli jätettävä hyvin pintapuoliseksi. Osittain tästä johtuen lisäsin osaan alaviitteitä viittauksen käyttämäni lähdekirjallisuuteen, jossa esimerkiksi tiettyjä ongelmia ja rajanvetotilanteita käsitellään laajemmin. Näin lukija voi halutessaan tutustua niihin tarkemmin.

Opinnäyte olisi kenties ollut helpompi kirjoittaa jostain tietystä, tarkkaan rajatusta esineoikeudellisesta teemasta. Toisaalta pidän myös tällaista hieman pintapuolisemmaksi jäävää yleisesitystäkin tarpeellisena ja oikeudenalaan tutustumista helpottavana työkaluna. Itselleni muodostui kattava kokonaiskuva

esineoikeuksien piiriin kuuluvista esineryhmistä, omistusoikeuden ja rajoitettujen esineoikeuksien käsitteistä sekä sivullissuojaan liittyvästä oikeuskäytännöstä.

Jatkotutkimuksen tarvetta pohtiessani mieleeni tuli heti eräs esineoikeudelliselle oikeusalalle tunnusomainen seikka eli sen kansallisuus. Vaikka kotimaista esineoikeudellista oikeuskirjallisuutta ja sääntelyä on runsain mitoin, oli mielenkiintoista havaita kansainvälistymiskehityksen hidas tahti ja etäinen rooli esineoikeuksien alueella. Koin itse juuri tämän esineoikeuden aspektin hyvin mielenkiintoisena ja huomiota kaipaavana tutkimuskohteena, johon perehtyminen toisi kotimaiseen oikeuskirjallisuuteen uusia näkökantoja ja ajatuksia. Tämä puolestaan olisi omiaan tuomaan kaivattua piristystä ehkä hieman paikoilleen jumittuneeseen esineoikeuden normimaailmaan.

LÄHTEET

- Aarnio, A. – Kangas, U. 2016. Suomen jäämistöoikeus I Perintöoikeus. 6. uudistettu painos. Alma Talent Oy. (*Aarnio ja Kangas* 2016.)
- Björne, L. 1979. Oikeusjärjestelmän kehityksestä. Vammala 1979. (*Björne* 1979.)
- Björne, L. 2012. Esineoikeuden yleiset opit. Teoksessa *Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012.* <https://www.edilex-fi.ezproxy.utu.fi/artikkelit/9145.pdf>, viitattu 26.4.2017
- Edilex: Lyhenteet ja vakiintuneet nimet. <https://www.edilex.fi/lainsaadanto/lyhenteet>, viitattu 3.12.2017
- Haarmann, P. – Mansala, M. 2012. Immateriaalioikeuden perusteet. Alma Talent Oy ja tekijät. Toinen uudistettu painos Juridica-kirjasarjan 18. teos. (*Haarmann ja Mansala* 2012.)
- Hoppu, E. – Hoppu, K. 2016. Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. 13. painos. Talentum Media Oy. (*Hoppu ja Hoppu* 2016.)
- Jokela, M. – Kartio, L. – Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5. uudistettu painos. Alma Talent Oy. (*Jokela, Kartio ja Ojanen* 2010.)
- Kaisto, J. – Lohi, T. 2013. Johdatus varallisuus oikeuteen. Helsinki: Talentum. (*Kaisto ja Lohi* 2013.)
- Kartio, L. 2001. Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy. (*Kartio* 2001.)
- Koulu, R. Kansainvälinen esineoikeus – uusi oikeudenala vaiko vain uusia kysymyksiä? Edilex 1.12.2006, Business Law Forum 2005, Edita Publishing Oy, Helsinki. <https://www.edilex-fi.ezproxy.utu.fi/blf/4019.pdf>, viitattu 7.11.2017 (*Koulu* 2005.)
- Niemi, M. 2016. Maakaaren järjestelmä I – kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2. Uudistettu painos. Alma Talent Oy. (*Niemi* 2016.)
- Mikkola, T. 2017. Yhteisomistus. Alma Talent Oy. (Mikkola 2017.)
- Oikeusministeriön verkkosivut: Perus- ja ihmisoikeudet. <http://oikeusministerio.fi/perus-ja-ihmisoikeudet>, viitattu 27.11.2017
- Peltomaa, H. 2001. Käyttörajoitus ja pakkolunastus omaisuudensuojan kannalta. Edilex. Oy Edita Ab. <https://www.edilex-fi.ezproxy.utu.fi/artikkelit/56.pdf>, viitattu 1.12.2017 (*Peltomaa* 2001.)
- Saarnilehto, A. – Annola, V. – Hemmo, M. – Karhu, J. – Kartio, L. – Tammi-Salminen, E. – Tolonen, J. – Tuomisto, J. – Viljanen, M. 2012. Varallisuus oikeus. Vuonna 2012 uudistettu painos. Talentum Fokus. (*Kartio ja Tammi-Salminen* 2012.) tai (*Viljanen* 2012.)
- Surakka, A. 2012. Access to Finnish law. 2nd updated edition. Sanoma Pro Oy. (*Surakka* 2012.)
- Tammi-Salminen, E. 2003. Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys – havaintoja ja kokoavia näkökohtia. Edilex. Julkaistu aiemmin teoksessa: Omistus, sopimus, vaihdanta – Juhlakirja Leena Kartiolle. (*Tammi-Salminen* 2003.)
- Tammi-Salminen E. 2009. Vanha ja uusi esineoikeus. Lakimies 3/2009 s. 453–458. <https://www-edilex-fi.ezproxy.utu.fi/lakimies/6083.pdf>, viitattu 7.11.2017 (*Tammi-Salminen* 2009.)

Tammi-Salminen, E. 2015. Esinevakuusoikeuden perusteet. Juridica-kirjasarjan 30. teos. Alma Talent Oy. (*Tammi-Salminen* 2015.)

Tepora, J. 2003. Johdatus esineoikeuteen. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Helsinki: Hakapaino Oy. (*Tepora* 2003.)

Tieteen termipankki 4.12.2017: Oikeustiede: Rajoitetut esineoikeudet. http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:rajoitetut_esineoikeudet, viitattu 4.12.2017

Tuori, K. 2004. Oikeudenalajaotus – strategista valtapeliä ja normatiivista argumentaatiota. Lakimies 7–8/2004. (*Tuori* 2004.)

Tuori, K. 2007. Oikeuden ratio ja voluntas. Helsinki: WSOYpro. Alma Talent Oy. (*Tuori* 2007.)

Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan opinto-opas 2016–2018. <https://nettiopsu.utu.fi/opas/opintoKokonaisuus.htm?rid=24726&lang=fi&uiLang=fi&lvv=2016>, viitattu 25.4.2017

Verohallinnon verkkosivut: Lahjan arvostaminen. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjan_arvostamine/, viitattu 29.11.2017

Verohallinnon verkkosivut: Lahjanluonteinen kauppa. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/, viitattu 29.11.2017

Zitting, S.; Rautiala, M. 1982. Esineoikeuden oppikirja. 5. tarkistettu ja täydennetty painos. Helsinki: Suomen Lakimiesliiton kustannus Oy. (*Zitting ja Rautiala* 1982.)

Maanmittauslaitoksen verkkosivut: Kiinteistörekisteri. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistorekisteri>, viitattu 7.11.2017

Maanmittauslaitoksen verkkosivut: Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus (lainhuuto). <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>, viitattu 2.12.2017