

PANTINHALTIJAN ASEMA HALLINNANJAKOSOPI- MUKSEN MUUTOS- JA PÄÄTTÄMISTILANTEISSA

Lapin yliopisto
maisteritutkielma
Elina Poikonen
varallisuus oikeus
syksy 2023

Lapin yliopisto

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Pantinhaltijan asema hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteissa

Tekijä: Elina Poikonen

Koulutusohjelma/oppiaine: Oikeustiede

Työn laji: Pro gradu -tutkielma

Sivumäärä, liitteiden lukumäärä: sivumäärä 72 + VI

Vuosi: 2023

Tiivistelmä:

Pro gradu -tutkielmani aiheena on pantinhaltijan asema hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteissa. Hallinnanjakosopimuksella jaetaan yhteisomistetun kiinteistön hallinta niin, että kukin omistajista saa erikseen merkityn hallinta-alueen kiinteistöltä. Omistaja saa käyttää omaa hallinta-alueitaan yksinomistajan tapaan. Lisäksi kukin yhteisomistaja voi kiinnittää omistamansa määräosan ja sitä koskevan hallinta-alueen velan vakuudeksi. Tehty hallinnanjakosopimus parantaa määräosan vakuusarvoa ja tämän vuoksi hallinnanjakosopimukseen tehtävät muutokset sekä sopimuksen ennenaikainen päättäminen voivat heikentää määräosan vakuusarvoa ja sitä kautta pantinhaltijan asemaa.

Tarkastelen tutkielmassani sitä, miten pantinhaltijan asemaa hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteissa on pyritty suojaamaan lainsäädännön sekä muiden oikeudellisten keinojen, kuten sopimus- ja panttioikeuden yleisten oppien ja periaatteiden avulla. Tutkimusmetodinä on käytetty lainoppia.

Lainsäädännön osalta on ensisijaisesti tarkasteltu sitä, onko maakaassa asetettu rajoituksia pantinhaltijan asemaa heikentäville hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteille. Tutkielmassa on havaittu, että maakaaren sääntely on näiden kysymysten osalta puutteellinen. MK 14 luvun 14 §:ssä on säännelty hallinnanjakosopimusten muutostilanteita. Sen sijaan MK 14 luvun 16 §, jonka oikeuskirjallisuudessa sekä kirjaamisviranomaisen ohjeistuksessa on katsottu soveltuvan hallinnanjakosopimusten poistamistilanteisiin, ei tutkielmassa saatujen tulosten perusteella näyttäisi soveltuvan niihin. Näin ollen on havaittu, että maakaaren puutteellisuuden lisäksi sen soveltamisalaa on myös tutkimusaiheen osalta sovellettu virheellisesti. Tutkielmassa saatujen tulosten mukaan on kuitenkin mahdollista, että hallinnanjakosopimuksen poistamistilanteet voisivat mahdollisesti kuulua rikoslain 28 luvun 12 §:n mukaisen vakuusoikeuden loukkauksen tunnusmerkistön piiriin.

Lainsäädännön asettamien rajoitusten lisäksi tutkielmassa havaittiin, että pantinhaltijan on mahdollista estää itselleen vahingolliset muutos- ja päättämistilanteet jo panttioikeutta perustettaessa panttaussitoumukseen tai luottosopimukseen otettavilla ehdoilla. Lisäksi sopimusoikeuden lojaliteettiperiaate ja panttioikeuteen kuuluvat yleiset periaatteet kieltävät panttivelallista toteuttamasta pantin arvoa alentavia toimenpiteitä, joihin myös hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteet voivat kuulua.

Avainsanat: Hallinnanjakosopimus, kiinteistöpanntioikeus

Tutkielma ei sisällä muita kuin tekijän omia henkilötietoja.

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	1
1.1 Johdatus aiheeseen	1
1.2 Tutkimuskysymykset	3
1.3 Metodit ja aineisto	5
1.4 Tutkielman rakenne	8
2 HALLINNANJAKOSOPIMUKSESTA	9
2.1 Yleistä hallinnanjakosopimuksesta	9
2.2 Hallinnanjakosopimus erityisenä oikeutena	11
3 KIINTEISTÖPANTTIOIKEUDESTA	17
3.1 Esinevakuudet ja panttioikeudet	17
<i>3.1.1 Yleistä esinevakuuksista</i>	17
<i>3.1.2 Yleistä panttioikeudesta</i>	18
3.2. Kiinteistöpanntioikeus esinevakuustyyppinä	20
3.3. Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta	23
3.4. Hallinnanjakosopimus panttikohteena	25
4 PANTIN ARVON HEIKKENEMINEN	30
4.1. Maakaaren mukaiset keinot puuttua pantin arvon heikkenemiseen	31
4.2. Vakuusoikeuden loukkaus	32
4.3. Muut keinot puuttua pantin arvon heikkenemiseen	36
4.4 Hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteet panttikohteen arvoa heikentävinä toimenpiteinä	38
5 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	41
5.1 Maakaaren asettamat edellytykset erityisen oikeuden muuttamiselle	41
5.2 Sopimusoikeuden asettamat edellytykset yksipuolisille sopimusmuutoksille	44
5.3 Muutoksen vaikutusten vähäisyys	46
5.4 Hallinnanjakosopimuksen osapuolten väliset määräosaluovutukset	52
6 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN POISTAMINEN	54
6.1 Maakaaren asettamat edellytykset poistamiselle	54
6.2 Sopimusoikeuden irtisanomista koskevat rajoitukset	58
6.3 Hallinnanjakosopimuksen irtisanomisoikeutta koskevat rajoitukset	61
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	67
7.1 Hallinnanjakosopimuksen muuttamisen edellytykset	67
7.2 Hallinnanjakosopimuksen poistamisen edellytykset	68

7.3 MK 14 luvun 14 ja 16 §:ien soveltuminen hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteisiin70

LÄHTEET

Kirjallisuus

Ahlfors, Julia: Sopimuksen irtisanomiseen liitetyistä lojaliteettivelvoitteista, Liikejuridiikka 2/2019

Hahto, Matti: Maakaari ja vesivoiman käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus, Lakimies 5/1998 s. 714–734

Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet – Panttioikeus, pidätysoikeus, omistuksenpidätys, vakuusluovutukset 2. uudistettu painos, Lakimiesliiton Kustannus, 1992

Havansi, Erkki: Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan, Lakimiesliiton Kustannus, 1996

Helle, Karoliina: Julkiomistajan maalle rakennettu rakennus kiinteistöpanntauksen ongelmana – oikeusteknisistä ongelmista panntaussuostumukseen, Lakimies 7–8/2016

Hemmo, Mika: Sopimusriippuvuus ja kestopimuksen irtisanomisen edellytykset, Liikejuridiikka 1/2015

Hemmo, Mika – Hoppu, Kari: Sopimusoikeus, Alma Talent Oy, päivittyvä verkkojulkaisu, viimeinen päivitys 2022

Hollo, Erkki. J : Yhteiskunnan maankäyttötarpeiden vaikutus yksilön kiinteistöoikeudelliseen asemaan Suomen 1900-luvun oikeusperinteessä, Lakimies 7–8/2002

Husa, Jaakko: Oikeusvertailu, Lakimiesliiton kustannus 2013

Iso-Aho, Mikko: Korkeimmasta hallinto-oikeudesta KHO: 2013:43, Defensor Legis 4/2013

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari 5. uudistettu painos, Alma Talent Oy, 2010

Järvinen, Sami: Kansirakentamishankkeiden toteutus ja vakuuskäyttö kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen kynnyksellä, Referee-artikkeli, Edilex, 2017

Kaisto, Janne: Puhdas esinevastuu ja panttioikeuden yleiset opit, Defensor Legis 5/2005

Kaisto, Janne: Esineoikeuden alkeet, Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta, 2016

Karhu, Juha: Muuttuvat olosuhteet ja sopimuksen sitovuus, Lakimies 7–8/2004

Kartio, Leena: Kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta, Sopimus, vastuu, velvoite Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947–21/11–2007 toim. Ari Saarnilehto, 2007

Kiskonen, Aleksandra: Sopimuksen tarkoitus ja irtisanomisoikeus, Oikeustieto 3/2012

Kolehmainen, Antti: Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Teoksessa Oikeustieteellinen opinnäytetyö – artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta, toim. *Miettinen, Tarmo* Tekijät ja Edita Publishing Oy 2016

III

Kokkinen, Jukka: Kokemuksia kirjaamisesta ja kiinteistöpanntioikeudesta, *Maankäyttö* 2/1999

Laitinen, Hannu: Eräitä erityisten oikeuksien kirjaamiseen liittyviä ongelmia, *Lakimies* 6/2003

Lammi, Vilho: Maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden lainsäädäntö ja 3D -kiinteistöjärjestelmän tarve, *Helsinki Law Review* 2/2012

Mali, Juhani: Näkökohtia määräosasta kiinnityksen kohteena uuden maakaaren mukaan, *Lakimies* 2/2014

Mikkola, Tuulikki: Yhteisomistus, Alma Talent Oy, yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus, 2017

Määttä, Tapio: Soft law kansallisen oikeuden oikeuslähteenä. Tutkimus oikeudellisen ratkaisun normipremissin muodostamisen perusteista ympäristöoikeudessa, *Oikeustiede- Jurisprudentia* 2005: XXXVIII

Niemi, Marja-Leena: Luotto-oikeus: luottotyytit, perintäprosessit ja takaisinsaanti, Alma Talent Oy, 2014

Niemi, Matti Ilmari: Erityisen oikeuden lyhyt ja pitkä historia. Teoksessa: Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935–30/11–2005, Toim. Jarno Tepora, Mikko Tulokas ja Pekka Vihervuori, Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat 2005, s. 268–284

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä 2, kirjaaminen ja lainhuudatus, Sanoma Pro Oy, 2012

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä III, kiinnitys ja panttioikeus, 2. uudistettu painos, Alma Talent Oy, yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus, 2020

Nuutinen, Sanni: Rakennushankkeen toteuttaminen kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta hyödyntäen, *Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja XII* 2019

Näse, Selinda – Tepora, Jarno: Panttioikeuden pätevyys pantinsaajan sitoutuessa vapauttamaan pantin ennen vakuusvelan lakkaamista, *Defensor Legis* 6/2020

Saarnilehto, Ari ym.: Varallisuus-oikeus, Alma Talent Oy, päivittyvä verkkojulkaisu, viimeisin päivitys 2023

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa: Sopimusoikeuden perusteet, 8. uudistettu painos, Alma Talent Oy, yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus, 2018

Saarnilehto, Ari – Tuomisto, Jarmo: Luottosopimuksesta, Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, *Yksityisoikeuden julkaisusarja A:82*, 1995

Seppänen, Juhani: Kiinteistön hallinnanjakosopimus ei ole ongelmaton, *Suomen omakotilehti* 1/2007

Siltala, Raimo: Johdatus oikeusteoriaan, Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2001

Tammi-Salminen, Eva: Esinevakuusoikeuden perusteet, Alma Talent Oy, yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus 2015

Tepora, Jarno: Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä – kirjoituksia varallisuus-oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä, Helsinki: Helsingin yliopisto yksityisoikeuden laitos, 2000 (Helsingin yliopiston opiskelijakirjaston verkkojulkaisu 2009)

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani: Kiinteistön käyttö ja luovutus, Kauppakaari/Talentum Media Oy ja tekijät, 2002

Tepora, Jarno: Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä, Business Law Forum 2004 toim. Esa Kolehmainen Edita Publishing Oy, Helsinki 2004

Tepora, Jarno: Hallinnanjakosopimuksen käyttöala ja kirjaaminen tyyppitapauksissa. Teoksessa: Juhlakirja Esko Hoppu 1935–15/1–2005, Toim. Heikki Halila, Mika Hemmo ja Lena Sisula-Tulokas, Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat 2005, s. 378–397

Tepora, Jarno: Irtaimen vakuusluovutuksesta ja panttioikeuden oikeudellisesta määräysvalasta erilaisissa toimintaympäristöissä, Business Law Forum 2005, toim. Esa Kolehmainen Edita Publishing Oy, 2005

Tepora, Jarno: Johdatus esineoikeuden perusteisiin, Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta, 2008

Tepora, Jarno: Kiinteistön kolmiulotteisesta omistus- ja hallintajärjestelyjen toteuttamisesta, Defensor legis 3/2009

Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa: Esinevakuudet 2. uudistettu painos, Kauppa-kamari 2016

Tuomisto, Jarmo: Tyyppipakosta kollisionratkaisuperusteisiin – ja mitä sen jälkeen? Lakimies 7–8 /2004 s. 1355–1378

Vainio, Silja: Rakennukseen tai laitteeseen kohdistuvan kirjaamiskelpoisen oikeuden sitovuu-den arviointia uuden maakaaren säännösten nojalla, Oikeustiede – Jurisprudentia, Suomalai-sen lakimiesyhdistyksen vuosikirja XXXIII 2000

Wirilander, Juhani: Käyttöoikeudesta kiinteistöön – silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia, Suomalainen Lakimiesyhdistys 1979

Wirilander, Juhani: Maanvuokraoikeus – vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan, Suomen Lakimiesliiton kustannus 1981

Internet -lähteet

Paronen, Saara: Vierashuoneessa asianajaja Saara Paronen: Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva lakiuudistus tuli voimaan – Mikä muuttuu hanketoteutusten juridiikassa? Edilex -uutinen 10.9.2018

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/ammattilaiskayttajille/kasikirjat-ja-korvaustiedot> (vierailtu 15.10.2023)

maanmittauslaitos.fi → kiinteistöt → ammattilaiskäyttäjälle → käsikirjat ja korvaustiedot

Virallislähteet

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista – Lausuntotiivistelmä, Oikeusministeriön julkaisuja 2022:17

saatavissa: <https://oikeusministerio.fi/julkaisu?pubid=URN:ISBN:978-952-259-992-6> (vierailtu 11.8.2023)

Huoneistokirjaamisen käsikirja, Maanmittauslaitos 2.6.2023

saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/06/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-02062023.pdf> (vierailtu 11.8.2023)

Kirjaamismenettelyn käsikirja, Maanmittauslaitos 19.1.2023

saatavissa: https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/02/Kirjaamismenettelyn_kasikirja_19012023.pdf (vierailtu 11.8.2023)

Maakaaren muutostarpeet – Arviomuistio, Oikeusministeriön julkaisuja, selvityksiä ja ohjeita 2021:27

saatavissa: <https://oikeusministerio.fi/julkaisu?pubid=URN:ISBN:978-952-259-951-3> (vierailtu 11.8.2023)

Esityöt

HE 120/1994 vp Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

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

HE 39/2014 vp Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 66/1988 vp Hallituksen esitys Eduskunnalle rikoslainsäädännön kokonaisuudistuksen ensimmäisen vaiheen käsittäväksi rikoslain ja eräiden muiden lakien muutoksiksi

Oikeuskäytäntö

Korkein oikeus

KKO 1970-II-17

KKO 1992:82

KKO 1998:131

KKO 1999:92

KKO 2010:35

KKO 2023:41

Korkein hallinto-oikeus

KHO 2013:43

Hovioikeudet

VaaHO 1994:1

Itä-Suomen HO R20/271

LYHENTEET

HO	Hovioikeus
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KKO	Korkein oikeus
KK	Kauppakaari (1734/3)
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (1995/554)
KSL	Kuluttajansuojalaki (1978/38)
MK	Maakaari (1995/540)
Oik. TL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (1929/228)
RL	Rikoslaki (1889/39)
Yht.Om.L	Laki eräistä yhteisomistussuhteista (1958/180)

1 JOHDANTO

1.1 Johdatus aiheeseen

Tutkielman aiheena on kiinnityspanttivelkojan asema hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteissa. Tarkoituksena on selvittää, millä juridisilla keinoilla pantinhaltijan oikeuksia suojataan näissä tilanteissa ja onko tällä hetkellä olemassa oleva suoja riittävä turvaamaan pantinhaltijan aseman. Lainsäädännön osalta tarkastellaan erityisesti sitä, onko tilanteista säädetty kiinteistöjen käyttöä ja vaihdantaa koskevassa maakaaressa (MK; 1995/540) ja jos on, miten sääntely on toteutettu. Lisäksi tarkastellaan sitä, voiko pantinhaltijan asemaa heikentävillä hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteilla olla myös rikosoikeudellista merkitystä. Lainsäädännön lisäksi kartoitetaan sitä, onko olemassa muita keinoja, joilla pantinhaltijan on mahdollista puuttua asemaansa vaarantaviin hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteisiin.

Hallinnanjakosopimuksen tarkoituksena on sopia yhteisomistetun kiinteistön hallinnan ja käytön jakamisesta¹. Yhteisomistus tarkoittaa sitä, että kiinteistöä omistaa useampi henkilö yhdessä². Yhteisomistus voi olla jaotonta, kuten vaikka kuolinpesän kohdalla, tai jaollista siten, että jokainen omistaja omistaa kiinteistöstä tietynsuuruisen murtolukuosuuden eli määräosan³.

Yhteisomistussuhteita sääntelee laki eräistä yhteisomistussuhteista (Yht.Om.L; 1958/180). Lain 3 §:n mukaan kullakin yhteisomistajalla on muita omistajia kuulematta oikeus luovuttaa oma määräosansa eteenpäin. Kaikki muut kiinteistöä koskevat oikeustoimet yhteisomistajien on tehtävä yhteisymmärryksessä. Tästä säädetään Yht.Om.L:n 4 §:ssä. Tämän vuoksi yhteisomistus voikin aiheuttaa helposti riitatilanteita omistajien välille, mikäli heillä on eri näkemykset siitä, miten kiinteistöä tulisi käyttää ja hoitaa.

Yhteisomistussuhteen toimivuuden helpottamiseksi yhteisomistajilla on mahdollisuus solmia kiinteistöä koskeva hallinnanjakosopimus, jonka myötä tahdonvaltainen Yht.Om.L:n mukainen vaatimus sopia kaikesta kiinteistöä koskevistä toimista yhteisymmärryksessä, ei enää sovellu⁴. Hallinnanjakosopimuksessa jokaiselle yhteisomistajalle osoitetaan kiinteistöltä oma hallinta-alue, jota yhteisomistaja saa sopimuksen solmimisen jälkeen käyttää yksinomistajan tapaan.

¹ Hallinnanjakosopimuksen tarkoituksesta kerrotaan MK 14:3:n esitöissä, HE 120/1994 vp, s. 96

² Mikkola 2017, s. 1

³ Mikkola 2017, s. 86

⁴ Tepora 2004, s. 325

Tämän lisäksi sopimus tarjoaa hänelle suojaa kaikkia sivullisia (*mukaan lukien kiinteistön muut yhteisomistajat*) vastaan, jotka yrittävät häiritä tai estää hänen käyttövaltaansa sopimuksessa hänelle merkityllä hallinta-alueella.⁵ Hallinnanjakosopimus luetaan erityisten oikeuksien ryhmään ja se on myös monien muiden erityisten oikeuksien tapaan mahdollista kirjata Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin⁶. Kirjaamismahdollisuudesta säädetään MK 14 luvun 3 §:ssä. Kirjauksen jälkeen sopimus sitoo osapuolten lisäksi myös sivullisia⁷. MK 14 luvun 8 §:n mukaan hallinnanjakosopimus on mahdollista kirjata vain parhaalle etusijalle. Tämä tarkoittaa käytännössä muun muassa sitä, että hallinnanjakosopimuksen kirjauksen jälkeen kukin yhteisomistajista voi kiinnittää velkansa vakuudeksi vain oman määräosansa ja sitä vastaavan hallinta-alueen⁸. Lisäksi mahdolliset koko kiinteistöä koskevat kiinnitykset on poistettava ennen sopimuksen kirjausta⁹.

Hallinnanjakosopimuksien käyttöalan ajateltiin alun perin rajautuvan lähinnä paritalokiinteistöjen omistussuhteiden järjestelyyn mutta sopimuksista tuli oletettuja suosituimpia ja niitä käytetään nykyään laajasti erilaisissa kohteissa¹⁰.

Hallinnanjakosopimusten lisäksi myös kiinteistöpanntioikeuden käyttö on laajamittaista. Kiinteistön panttaamisesta sekä sitä edeltävästä kiinteistön kiinnittämisestä säädetään maakaaren 15 luvussa. MK 15 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan: *”Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.”* MK 15 luvun 2 §:n 1 momentissa säädetään kiinteistöpanntioikeuden perustamisesta. Sen mukaan: *”Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnitystä koskeva sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.”* Panttauksen jälkeen kiinteistö, sen määräosa tai muu MK 15 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu varallisuusobjekti siis toimii saatavan vakuutena eli velkojalla on velallisen maksuhäiriötilanteessa oikeus realisoida vakuuskohde¹¹.

Tutkielmassa tarkastelun lähtötilanteen muodostaa yhteisomistettu kiinteistö, johon on kirjattu hallinnanjakosopimus ja jonka omistajat ovat kiinnittäneet omat määräosansa. Mikäli hallinnanjakosopimuksen kirjausta tässä tilanteessa muutetaan tai kirjaus poistetaan ennenaikaisesti,

⁵ *Tepora* 2004, s. 333

⁶ Hallinnanjakosopimuksen kirjauksesta on säädetty MK 14:3:ssa. Kuuluminen erityisten oikeuksien ryhmään käy ilmi siitä, että MK 14 luku koskee erityisten oikeuksien kirjaamista.

⁷ *Tepora* 2008, s. 89

⁸ *Tepora* 2004, s. 357

⁹ *ibid*

¹⁰ *Paronen* 2018; *Kokkinen* 1999, s. 15

¹¹ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 119

vaikuttaa tämä todennäköisesti myös vakuuskohteena olevan määräosan arvoon jollakin tavalla. Tätä myötä myös pantinhaltijan oikeudellinen asema saattaa vaarantua.

Aihetta on tärkeää tutkia ensinnäkin sen vuoksi, että hallinnanjakosopimusten käyttö on hyvin suosittua¹² ja niiden avulla luodaan nykyään myös hyvin monimutkaisia ja suuria investointeja käsittäviä oikeudellisia järjestelyjä, joissa eri osapuolten oikeudet tulisi pystyä turvaamaan¹³. Lisäksi kiinteistöpanttioikeuksia perustetaan paljon ja ne muodostavat tällä hetkellä suurimman esinevakuuksien ryhmän Suomessa¹⁴. Myös kirjaamisviranomaisen on nähnyt tarpeen tutkia hallinnanjakosopimuksiin ja niiden vakuuksiin liittyviä kysymyksiä¹⁵.

Aihetta ei myöskään muutoin ole juuri tutkittu eikä siitä löydy oikeuskäytäntöä. Lisäksi hallinnanjakosopimuksia koskeva lainsäädäntö on hyvin vähäistä ja tämän vuoksi oikeustila tämän aiheen kohdalla on edelleen tulkinnanvarainen.

1.2 Tutkimuskysymykset

Tutkimuskysymyksenä on ensinnäkin se, onko pantinhaltijan asemaa vaarantavia hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteita säännelty lainsäädännössä. Asiaa tarkastellaan lähtökohtaisesti maakaaren osalta koska oikeuskirjallisuudessa ja kirjaamisviranomaisen ohjeistuksessa esitettyjen tulkintojen mukaan muutostilanteisiin soveltuisi MK 14:14 § ja poistamistilanteisiin MK 14:16 §¹⁶.

Tutkimuksen tekemisen aikana tähän liittyen nousi esiin merkittäväksi osoittautunut kysymys siitä, voiko hallinnanjakosopimus yksin tai yhdessä kiinteistön määräosan omistus- tai vuokraoikeuden kanssa ylipäättään olla kiinnityskelpoinen kohde. Tämän kysymyksen myötä tarkasteltiin sitä, voidaanko MK 14 luvun 14 §:ää ja MK 14 luvun 16 §:ää sittenkään soveltaa hallinnanjakosopimuksen muutos- tai päättämistilanteissa, sillä MK 14 luvun 14 § käsittelee osittain

¹² Kokkinen 1999, s. 15

¹³ Kts. Nuutinen 2019, s. 246. ”Oikeuskirjallisuudessa tällaisesta kolmiulotteisesta hallinnanjakosopimuksesta tyyppiesimerkkinä mainitaan usein Kampin liikekeskukseen toteutettu hallinnanjakosopimusjärjestely. Tällöin Helsingin käräjäoikeuden päätöksellä 26.1.2004/547 kirjattiin seitsemän eri yhtiön yhteisomistajien solmima hallinnanjakosopimus, jossa jaettiin rakennuskokonaisuuden hallinta eri tasoihin.”

¹⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 404

¹⁵ Tutkielman aihetta suunniteltaessa lähetettiin kysely Maanmittauslaitokselle, jossa tiedusteltiin, mikä voisi olla hyvä, kyseisen viraston toimialaan liittyvä aihe. Tiedusteluun annetussa vastauksessa mainittiin yhtenä aihe-ehdotuksena hallinnanjakosopimukset ja vakuudet. Tämän ehdotuksen perusteluna mainittiin se, että hallinnanjakosopimuksia käytetään mitä monimutkaisimmissa järjestelyissä nykyään.

¹⁶ kts. Tepora 2004, s. 363; Kirjaamismenettelyn käsikirja s. 247–248

ja MK 14 luvun 16 § kokonaisuudessaan tilannetta, jossa muutettava tai poistettava erityinen oikeus itsessään on kiinnityksen kohteena.

Pantinhaltijan asemaa vaarantavia muutos- ja päättämistilanteita tarkasteltiin myös rikoslain (RL; 1889/39) näkökulmasta. Tutkimuskysymyksenä tämän osalta oli se, voivatko pantinhaltijan oikeuksia loukkaavat hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteet täyttää RL 12 luvun 28 §:n mukaisen vakuusoikeuden loukkauksen tunnusmerkistön.

Lainsäädännön lisäksi hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteita tarkasteltiin myös yleisten oppien ja oikeusperiaatteiden valossa. Tutkimuskysymyksenä oli se, voiko pantinhaltija saada lainsäädännön lisäksi muuta suojaa vakuuden arvoa heikentäviä toimenpiteitä¹⁷ vastaan.

Tutkielmassa syvennyttään myös lähemmin siihen, miten maakari sääntelee hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteita. Näiden kysymysten osalta oletuksena on se, että MK 14 luvun 14 § ja MK 14 luvun 16 § soveltuvat hallinnanjakosopimuksen kirjauksen muuttamiseen ja poistamiseen.

Muutostilanteiden osalta tutkimuskysymykset liittyvät siihen, millaisia muutoksia MK 14 luvun 14 §:n nojalla rajoitetaan. Pykälän 1 momentin mukaan erityisen oikeuden muuttamiseen tarvitaan sellaisen kiinnityspanttivelkojan lupa, jonka asema muutoksen vuoksi heikkenee. Lisäksi 1 momentin lopussa todetaan, ettei suostumusta tarvita ollenkaan silloin, kun muutoksen vaikutus on vähäinen. Tutkimuskysymyksinä tarkastellaan tämän osalta sitä, minkälaiset hallinnanjakosopimuksen muutokset voivat heikentää kiinnityspanttivelkojan asemaa ja minkälaiset muutokset ovat vaikutuksiltaan niin vähäisiä, että ne voi MK 14 luvun 14 §:n 1 momentin mukaan toteuttaa ilman pantinhaltijan suostumusta. Lisäksi tarkastellaan sitä, minkälaisia muutoksia pantinhaltijan tulisi panttioikeuden näkökulmasta sietää. Erityisenä muutostyyppinä tarkastellaan hallinnanjakosopimuksen osapuolten välisiä määräosaluovutuksia ja tutkimuskysymys tämän osalta on se, ovatko sopimusosapuolten kesken tehtävät luovutukset katsottava MK 14 luvun 14 §:n nojalla vähäisiksi muutoksiksi.

Hallinnanjakosopimuksen kirjauksen poistamistilanteiden osalta tarkastellaan puolestaan sitä, millaisissa tilanteissa hallinnanjakosopimuksen kirjauksen poistamista MK 14 luvun 16 §:n mukaan rajoitetaan. Kyseisen pykälän 1 momentin mukaan erityisen oikeuden kirjausta ei saa poistaa, vaikka oikeus olisi lakannut sovittua aikaisemmin ennen kuin siihen kohdistuvat erityiset oikeudet ja kiinnitykset on kuoletettu. Kiinnitysten kuolettamiseen taas tarvitaan 2

¹⁷ Jollaisia myös hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteet voivat olla.

momentin mukaan kiinnityksenhaltijan suostumus. Koska poistamista rajoitetaan pykälän mukaan sellaisissa tilanteissa, joissa erityinen oikeus on päättynyt enneaikaisesti, liittyy tutkimuskysymys siihen, milloin hallinnanjakosopimuksen katsotaan päättyneen enneaikaisesti.

1.3 Metodit ja aineisto

Tutkielman pääasiallisena tutkimusmetodina toimii lainoppi ja tarkemmin sanottuna perinteinen, vallitsevaan tuomarinideologiaan nojaava lainoppi¹⁸. Tutkielmassa pyritään tuottamaan perusteltuja tulkintoja MK 14 luvun 14 ja 16 §:ien sekä RL 12 luvun 28 §:n sisällöstä sekä niiden soveltamisalasta tulkinnan ja systematisoinnin keinoin. Tutkielman johtopäätöksiin sisältyy myös *de lege ferenda* -tyyppinen suositus, joka voi tyypillisesti muodostua lainopillisen metodin käytön sivutuotteena¹⁹. Tutkielmassa tarkastellaan myös tutkimuskysymyksistä oikeuskirjallisuudessa esitettyjä tulkintoja ja haastetaan niitä uusilla tulkinnoilla.

Tutkielmassa käytetään laintulkintametodina ensisijaisesti lain sanamuodon mukaista tulkintaa, jossa lakipykälässä käytetyille termeille ja käsitteille annetaan niiden yleiskielinen merkitys²⁰. Sanamuodon mukainen tulkinta on tutkittavien oikeusnormien osalta aikaa vievää ja haastavaa mutta samalla myös tuottoisaa, sillä etenkin maakaaren tutkittavat pykälät ovat hyvin teknisluonteisia ja sisältävät paljon tietoa. Lisäksi hyödynnetään historiallista tulkintaa, jossa on pyritty tulkitsemaan pykälää lainsäätäjän tahdon kannalta perehtymällä lain esitöihin²¹. Myös systemaattinen tulkinta on suuressa roolissa. Sen osalta MK 14 luvun 14 ja 16 §:iä on pyritty tarkastelemaan osana maakaaren sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin muodostamaa kokonaisuutta.²² Tässä tulkintatavassa hallinnanjakosopimusta ja sen oikeusvaikutuksia on pyritty vertaamaan muihin erityisiin oikeuksiin kuten maanvuokraoikeuteen, joka on ollut olemassa jo paljon ennen kuin hallinnanjakosopimuksesta on säädetty. Maanvuokraoikeutta on myös tarkasteltu laajemmin sitä koskevan erityislainsäädännön kautta. Lisäksi tutkielmassa on hyödynnetty teleologista tulkintaa, jonka avulla on pyritty selvittämään MK 14 luvun 14 ja 16 §:ien tarkoitusta ja perustelemään niistä tehtyjä tulkintoja sen avulla²³. Tutkielmassa tehtyjen tulkintakannanottojen tueksi on myös vedottu sopimus- ja panttioikeuden yleisiin oppeihin ja periaatteisiin.

¹⁸ Siltala 2001, s. 18

¹⁹ Kolehmainen 2016, s. 108

²⁰ Siltala 2001, s. 112

²¹ Siltala 2001, s. 113

²² Kolehmainen 2016, s. 122

²³ Kolehmainen 2016, s. 118

Tutkielmassa käytetty aineisto noudattaa pääasiassa niin kutsuttua ”aarniolaista” oikeuslähdeoppia, jossa oikeuslähteet on jaettu vahvasti ja heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin.²⁴ Saatuja tutkimustuloksia perustellaan ensisijassa lain, kuten maakaaren muiden pykälien perusteella, toissijaisesti lain esitöiden ja oikeuskäytännön sekä kolmanneksi myös oikeuskirjallisuuden ja virallislähteiden perusteella. Poikkeuksena perinteisen oikeuslähdeopin tulokulmasta voidaan mainita Maanmittauslaitoksen laatiman kirjaamisen menettelyn käsikirjan hyödyntäminen merkittävänä lähteenä ja siinä annettujen tulkintasuosituksen syvälinen ja laaja tarkastelu. Perinteisen, staattisen oikeuslähdeopin mukaan kirjaamisen menettelyn käsikirja sisältyy sallittujen oikeuslähteiden joukkoon, eikä sille näin ollen tulisi antaa lähteenä niin suurta painoarvoa, kuin mitä tutkielmassa on tehty²⁵. Tehtyä ratkaisua voidaan kuitenkin perustella sillä, että käsikirjan tosiasiallinen merkitys on sen muodollista oikeuslähdeasemaa suurempi. Kirjaamisen menettelyn käsikirja on Maanmittauslaitoksen laatima ohjeistus kirjaamisratkaisuja tekeväälle henkilöstölle. Siinä annetaan seikkaperäiset ohjeet erilaisten kirjaamisratkaisujen tekemiseen ja esitetään tulkintoja maakaaren kirjaamiseen liittyvistä pykälistä. Kirjaamisratkaisut tehdään pääsääntöisesti käsikirjan perusteella ja näin ollen käsikirjassa esitetyt tulkintoja voidaan pitää tosiasiasaassa sallittua oikeuslähdettä velvoittavampina.²⁶

Myös oikeuskirjallisuudessa on todettu, että sallitulla eli muodollisesti ei-velvoittavalla aineistolla voi tosiasiasaassa olla juridisia vaikutuksia²⁷. Määttä on käsitellyt aihetta ympäristöoikeudellisen päätöksenteon osalta mutta samat tulkinnat pätevät myös kirjaamisoikeuden suhteen. Määttän artikkelissa todetaan, että julkishallinnossa laaditut ohjeet voivat muodostua velvoittavuudeltaan sallittua oikeuslähdettä velvoittavammaksi, etenkin jos niitä sovelletaan vakiintuneesti tai jopa kaavamaisesti²⁸. Määttä kritisoi sitä, että julkisoikeudellisessa kirjallisuudessa on korostettu eroa virallislähteiden ja oikeuslähteiden välillä. Virallislähteiden on ajateltu kohdistuvan ainoastaan viranomaisiin ja vaikutusten rajoittuvan hallinnon sisälle. Tosiasiasaassa virallislähteillä voi kuitenkin olla suurikin merkitys, kun hallinnossa päätetään yksityisten ihmisten oikeuksista tai velvollisuuksista. Tämä voi Määttän mukaan korostua etenkin ympäristöasioista päätettäessä, sillä niissä monilla päätöksistä tekeville henkilöille ei ole oikeudellista koulutusta.²⁹ Sama tilanne on läsnä myös kirjaamis päätöksissä, joita tekevien henkilöiden koulutustausta vaihtelee. Tällöin ohjeistus nousee käytännössä hyvinkin velvoittavaksi

²⁴ Kolehmainen 2016, s. 116–117

²⁵ *ibid*

²⁶ Maanmittauslaitoksen verkkosivujen mukaan Kirjaamisen menettelyn käsikirja on kirjaamishenkilöstölle tarkoitettu kiinteistökirjaamisen ohjekirja.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/ammattilaiskayttajille/kasikirjat-ja-korvaustiedot>

²⁷ Määttä 2005, s. 381–382

²⁸ Määttä 2005, s. 384

²⁹ Määttä 2005, s. 408–409

kirjaamisratkaisuja annettaessa. Annetut ratkaisut muodostavat kirjaamiskäytännön, joka voi taas itsessään muodostua käsikirjan tulkintoja vahvistavaksi oikeuslähteeksi. Tällä perusteella käsikirjan sisältämät tulkinnat on myös tässä tutkielmassa nostettu muodollista asemaansa keskeisempään rooliin.

Toisin kuin pro gradu -tutkielmissa yleensä, tässä tutkielmassa ei ole hyödynnetty lainkaan kansainvälisiä oikeuslähteitä tai käytetty metodina oikeusvertailua. Oikeusvertailu eli eri oikeusjärjestelmien samankaltaisuuksien sekä eroavaisuuksien havaitseminen on toki yleisesti ottaen tutkimusta rikastuttava keino, joka laajentaa tutkimuksen näkökulmaa yli kansallisvaltion asettamien rajojen³⁰. Tässä tutkielmassa hyvänä vertailukohtana olisi lähtökohtaisesti voinut olettaa olevan ruotsalainen oikeusjärjestelmä, sillä kirjaamisoikeus on oikeudenalana syntynyt jo keskiajalla, kun Suomi on ollut vielä osa Ruotsia. Tämän myötä suomalainen kirjaamisoikeus on edelleen monilta osin hyvin samankaltainen kuin Ruotsissa³¹. Tämän tutkielman aiheen osalta järjestelmät kuitenkin eroavat toisistaan. Käyttöoikeuden kiinnitys on ollut Suomessa mahdollista jo 1860 luvulla ja kiinnitys on Suomessa ollut myös runsaasti käytössä. Ruotsissa taas vastaavaa mahdollisuutta ei käyttöoikeuden kiinnitystä koskeneista useista esityksistä huolimatta ole perustettu, vaan tilalle on otettu vakuusluovutus, joka taas Suomessa on ollut hyvin vähän käytetty instrumentti. Ainoa käyttöoikeus, joka Ruotsissa on mahdollista kiinnittää on niin kutsuttu tonttioikeus. Oikeus on hieman samantyyppinen, kuin Suomen maanvuokraoikeus mutta paljon vahvempi. Tonttioikeus vastaa hyvin pitkälti kiinteistön omistusoikeutta ja se on mahdollista perustaa ainoastaan julkishallinnon omistamalle maalle.³² Lisäksi, toisin kuin maa-kaaren mukaiset käyttöoikeudet, tonttioikeus on pysyvä³³. Näiden erojen vuoksi ruotsalaisten oikeuslähteiden hyödyntäminen tässä tutkielmassa ei ole perusteltua.

Tutkielmassa ei myöskään ole käytetty suoraan MK 14 luvun 14 §:ää tai 14 luvun 16 §:ää koskevaa oikeuskäytäntöä. Tämä johtuu siitä, ettei kyseisten pykälien soveltamisalaan liittyviä tapauksia etsimisestä huolimatta löytynyt³⁴. Tutkimusaiheeseen liittyviä oikeustapauksia kuitenkin löytyi useampia ja niiden avulla saatiin taustoitettua tutkimusaihetta sekä perusteltua laajemmin tutkimuksessa esitettyjä tulkintoja.

³⁰ Husa 2013, s. 25 ja 42

³¹ Hollo, 2002, s. 1186; Niemi, 2012, s. 34

³² Niemi 2020, s. 578–579

³³ Hahto 1998, s. 730

³⁴ Tapauksia etsittiin Finlex -tietokannasta. Lisäksi lähetettiin kysely kaikille Suomen hovioikeuksille, jossa kerrottiin tutkielman aihe ja pyydettiin MK 14 luvun 14 §:ään tai 14 luvun 16 §:ään liittyvää oikeuskäytäntöä. Mistään hovioikeudesta ei löytynyt tapauksia kyseisiin pykäliin liittyen. Useammasta hovioikeudesta ilmoitettiin myös, että tapauksia oli yritetty hakea useammilla hakusanoilla aiheeseen liittyen mutta tästäkään huolimatta mitään tapauksia ei löytynyt.

1.4 Tutkielman rakenne

Tutkielman johdantoa seuraavassa toisessa jaksossa luodaan yleiskatsaus siihen, mitä hallinnanjakosopimus tarkoittaa sekä tarkastellaan sitä osana erityisten oikeuksien ryhmää. Kolmannessa jaksossa kerrotaan, mitä tarkoitetaan esinevakuuksilla, panttioikeudella ja kiinteistöpannioikeudella. Lisäksi käydään läpi panttioikeuden perustamiselle asetetut kriteerit. Jakson lopussa tarkastellaan sitä, millaiset varallisuusobjektit ovat panttikohteeksi kelpaavia ja tämän myötä myös sitä, voiko hallinnanjakosopimuksen itsessään tai yhdessä määräosan omistus- tai vuokraoikeuden kanssa katsoa olevan panttikohteeksi kelpaava varallisuusobjekti. Neljäs jakso käsittelee pantin arvon alentumista. Jaksossa tarkastellaan sitä, mitä keinoja panttivelkoja voi käyttää puuttuakseen panttikohteen arvon heikkenemiseen odotusaikana eli sen jälkeen, kun panttioikeus on perustettu mutta velkaa ei ole vielä maksettu takaisin. Jaksossa käydään läpi myös sitä, miten panttikohteen arvon alenemiseen on puututtu lainsäädännössä ja voiko pantin arvon alenemiseen johtavilla toimilla olla rikosoikeudellista merkitystä. Lisäksi selvitetään sitä, minkä vuoksi hallinnanjakosopimuksen muuttaminen tai ennenaikainen päättäminen voi heikentää panttikohteen arvoa. Viidennessä ja kuudennessa jaksossa siirrytään tarkastelemaan yksityiskohtaisemmin pantinhaltijan asemaa hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteissa tulkitsemalla muun muassa MK 14 luvun 14 ja 16 §:iä lainsäädännön, esitöiden, oikeuskäytännön sekä sopimus- ja panttioikeuden periaatteiden valossa. Seitsemännessä jaksossa esitellään saadut tutkimustulokset.

2 HALLINNANJAKOSOPIMUKSESTA

2.1 Yleistä hallinnanjakosopimuksesta

Hallinnanjakosopimus on tullut lainsäädäntöön osana vuonna 1997 voimaan tullutta nykyistä maakaarta³⁵. Hallinnanjakosopimuksesta säädetään maakaaren 14 luvun 3 §:ssä, jonka mukaan: ”*Kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta.*” Hallinnanjakosopimuksia on solmittu myös ennen MK 14 luvun 3 §:n voimaantuloa. Aikaisemmin tehdyt sopimukset eivät ole kuitenkaan olleet kirjaamiskelpoisia ja ovat näin ollen jääneet puhtaasti sopimusosapuolten väliseksi oikeustoimeksi³⁶. Lakimuutoksen myötä hallinnanjakosopimuksesta tuli kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus mutta pakollista kirjaaminen ei vielä ole³⁷.

Hallinnanjakosopimus tarkoittaa nimensä mukaisesti sopimusta, jossa kiinteistön määrällisesti yhdessä omistavat henkilöt sopivat kiinteistön hallinnan jakamisesta. Kuten jo aikaisemmin jaksossa 1.1. on todettu, ilman hallinnanjakosopimusta kiinteistön yhteisomistajat omistavat ja hallitsevat kiinteistöä Yht.Om.L:n mukaisesti, jolloin heidän myös tulee tehdä yhteisymmärryksessä kaikki kiinteistöä koskevat päätökset³⁸. Hallinnanjakosopimuksen solmimisen jälkeen jokaisella yhteisomistajalla on yksinomistajan kaltainen täysimääräinen hallinta- ja käyttövalta siihen alueeseen kiinteistöstä, joka hänelle on hallinnanjakosopimuksessa osoitettu³⁹. Hallinnanjakosopimus ei kuitenkaan muuta itse omistussuhteita, vaan sillä jaetaan nimensä mukaisesti pelkkä hallintaoikeus. Sopimus luo samankaltaisen oikeustilan kuin kiinteistöä koskevan asunto-osakeyhtiön muodostaminen, jossa jokainen asunto-osakeyhtiön osakkaista saa omistussuutensa lisäksi hallintaoikeuden tiettyyn asuntoon yhtiön osakkaiden yhdessä omistamasta rakennuksesta.⁴⁰ Hallinnanjakosopimus on kuitenkin juridisesti yhtiöittämistä kevyempi työkalu ja sen takia monesti kannattavampi etenkin tilanteissa, joissa kiinteistöllä on vain muutama omistaja. Hallinnanjakosopimus on myös mahdollinen vaihtoehto kiinteistön jakamiselle useiksi eri kiinteistöiksi kiinteistötoimituksen, kuten lohkomisen kautta.⁴¹ Hallinnanjakosopimus voi olla kiinteistön jakamista parempi vaihtoehto esimerkiksi paritalokiinteistöjen kohdalla, jolloin ei seuraa tilannetta, jossa kiinteistöjen raja kulkisi paritalorakennuksen keskellä.

³⁵ *Tepora* 2004, s. 321

³⁶ *Niemi* 2012, s. 409–410

³⁷ *Niemi* 2012, s. 400

³⁸ *Tepora* 2004, s. 324; *Mikkola* 2017, s. 39

³⁹ *Tepora* 2004, s. 331

⁴⁰ *Niemi* 2012, s. 409–410

⁴¹ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 353

Lisäksi hallinnanjakosopimus on käyttökelpoinen keino tilanteissa, joissa kiinteistöä ei ole ylipäätään mahdollista jakaa useammaksi eri rekisteriyksiköksi. Tällainen tilanne on käsillä esimerkiksi silloin, kun kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella, jossa on sitova tonttijako.⁴²

Hallinnanjakosopimus on sisällöllisesti hyvin joustava tapa järjestellä kiinteistön hallintaa ja käyttöä. Hallinnanjakosopimuksen osapuolet voivat nykyään vapaasti valita ensinnäkin sen, haluavatko he jakaa kiinteistön hallinnan kokonaisuudessaan vai pelkästään jonkin osan, esimerkiksi kiinteistöllä sijaitsevan paritalon hallinnan, jättäen pihamaan yhteiseksi alueeksi⁴³. Kiinteistön hallinnan voi lisäksi jakaa perinteisen, vertikaalisessa suunnassa tapahtuvan jaon lisäksi horisontaalisesti tai vaikka ajan mukaan⁴⁴. Horisontaalista jakoa on käytetty esimerkiksi korkeissa kerrostalokiinteistöissä, joissa hallinta jakautuu kerroksittain ja osa hallinta-alueista voi käsittää myös maan alle louhittuja tiloja, kuten parkkihallin⁴⁵. Hallinnanjakosopimuksen mukaisen hallinta-alueen ei myöskään tarvitse vastata yhteisomistajan määräosan mukaista omistusosuutta kiinteistöstä, vaan omistajat voivat vapaasti päättää, minkä suuruinen alue kullekin osoitetaan⁴⁶. Hallinnanjakosopimuksen ei myöskään tarvitse rajautua pelkkään hallinta-alueista päättämiseen, vaan siinä voidaan sopia myös muista kiinteistön yhteiskäyttöön liittyvistä asioista, kuten kiinteistön kunnossapitovastuun ja kiinteistöön liittyvien kiinteiden kulujen jakautumisesta⁴⁷. Hallinnanjakosopimus on ehtojensa lisäksi joustava myös osapuolten osalta. Sopimuksen voivat kiinteistön yhteisomistajien lisäksi tehdä myös vuokramiehet, joilla on määräinen vuokraoikeus samaan kiinteistöön. Myös kiinteistörekisterissä usean kiinteistön yhdessä omistamaa yhteisaluetta koskien voidaan tehdä hallinnanjakosopimus.⁴⁸

Hallinnanjakosopimuksen yhtenä keskeisimpänä oikeusvaikutuksena, voidaan nähdä suoja, jonka se luo yhteisomistajille Yht.Om.L:n 9 §:n mukaista yhteisomistussuhteen purkua vastaan⁴⁹. Kyseisen pykälän mukaan: ”Yhteisomistajalla on oikeus saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. Jaossa noudatettakoon soveltuvin osin, mitä perintökaaren 12 luvun 4 §:ssä on säädetty. Mikäli esineen jakaminen ei ole mahdollista tai se aiheuttaisi suhteetoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa, on oikeudella valta yhteisomistajan vaatimuksesta ja hänen haastatettuaan toiset yhteisomistajat asiassa kuultaviksi määrätä esine myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten.” Mikäli yhteisomistetun kiinteistön osapuolet eivät ole solmineet hallinnanjakosopimusta, kellä tahansa

⁴² Tepora 2004, s. 322

⁴³ Tepora 2004, s. 322

⁴⁴ Niemi 2012, s. 412

⁴⁵ Nuutinen 2019, s. 254

⁴⁶ Niemi 2012, s. 411

⁴⁷ Tepora 2004, s. 323

⁴⁸ Tepora 2004, s. 323

⁴⁹ Mikkola 2017, s. 94

yhteisomistajista on mahdollisuus vaatia tuomioistuimelta koko kiinteistön myyntiä yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Tällainen tilanne voi realisoitua esimerkiksi riitatilanteissa tai silloin, kun joku yhteisomistajista myy oman määräosansa eteenpäin ja uusi omistaja ei halua omistaa kiinteistöä yhdessä. Tämä ei luonnollisestikaan ole hyvä muiden yhteisomistajien oikeusturvan ja asumisen pysyvyyden turvaamisen kannalta. Hallinnanjakosopimuksen solmimisen jälkeen yhteisomistussuhteen purku ei enää ole mahdollista ilman toisten omistajien suostumusta⁵⁰.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen merkittävimpana oikeusvaikutuksena taas voidaan nähdä sopimuksen sivullisittomuuden muodostuminen. Kirjaamisen jälkeen sopimus sitoo muun muassa kiinteistön uusia yhteisomistajia sekä kiinteistön yhteisomistajien velkojia.⁵¹ Maakaaren hallinnanjakosopimusta koskevan pykälän niukkasanaisuuden vuoksi tulkinnalliseksi on kuitenkin muodostunut se, miten tarkasti ja laajasti kirjatun hallinnanjakosopimuksen ehdot sitovat sivullisia⁵². Tulkinnallisuudesta huolimatta sivullisittomuus on nähty MK 14 luvun 3 §:n esitöissä yhtenä pääasiallisena syynä tarpeelle säätää mahdollisuudesta kirjata sopimus⁵³.

2.2 Hallinnanjakosopimus erityisenä oikeutena

Hallinnanjakosopimus kuuluu maakaaren erityisten oikeuksien ryhmään⁵⁴. Vaikka erityiset oikeudet ovat kuuluneet tärkeänä osana pohjoismaiseen varallisuus-oikeuteen jo keskiajalta lähtien, on niistä lain tasolla säädetty Suomessa ensimmäisen kerran vasta 1977, jolloin ne tulivat osaksi lunastuslakia. Maakaaren erityiset oikeudet tulivat vuonna 1997 maakaaren kokonaisuudistuksen yhteydessä.⁵⁵ Erityisen oikeuden käsitettä ei ole kuitenkaan maakaareissa avattu ja käsitteen on todettu olevan monimerkityksinen, epäselvä ja osin myös epäjohdonmukainen⁵⁶. Myöskään korkeimman oikeuden (KKO) oikeuskäytännössä ei juuri ole erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyviä ratkaisuja, jotka selventäisivät erityisen oikeuden määritelmää⁵⁷.

⁵⁰ Mikkola 2017, s. 94

⁵¹ Tepora 2008, s. 89

⁵² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 354

⁵³ HE 120/1994 vp s. 96

⁵⁴ Hallinnanjakosopimuksen kirjauksesta säädetään MK 14 luvussa, joka otsikkonsa mukaan sääntelee erityisen oikeuden kirjaamista

⁵⁵ Niemi 2005, s. 268

⁵⁶ Niemi 2012, s. 375

⁵⁷ Jokela – Kartio – Ojanen, 2010 s. 341

Yleisenä luonnehdintana voidaan kuitenkin sanoa erityisen oikeuden olevan sivulliselle myönnetty oikeus käyttää toisen omistamaa maa- tai vesialuetta tietyllä ennalta määritetyllä tavalla⁵⁸. Erityinen oikeus on yksityisoikeudellinen esineoikeus, jota ei ole perustettu yleistä etua tai julkista tarvetta varten. Erityisiin oikeuksiin eivät myöskään kuulu sellaiset oikeudet, jotka koskevat tiettyä maa-aluetta vain epäsuorasti. Lisäksi omistusoikeuteen epäsuorasti liittyvät oikeudet, kuten etuosto- tai lunastusoikeus on suljettu erityisen oikeuden määritelmän ulkopuolelle.⁵⁹ MK 12 luvun 5 §:ssä mainittuja vallintarajoituksia on pidetty erityisiin oikeuksiin rinnastuvina, mutta myöskään niiden ei ole katsottu sisältyvän erityisen oikeuden käsitteeseen⁶⁰. MK 14 luvun 1 §:n 2 momentti määrittelee erityisiksi oikeuksiksi myös pysyvät, kiinteistön hyväksi viranomaispäätöksellä perustetut oikeudet, niin kutsutut kiinteistörasitteet⁶¹. Nämä eivät kuitenkaan kuulu maakaassa tarkemmin säännelyihin erityisiin oikeuksiin, vaan niiden perustamisesta säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa (KML; 554/1995). Erityisten oikeuksien on katsottu olevan välttämättömiä, jotta kiinteistöomaisuus tulisi mahdollisimman kattavasti ja täysimääräisesti hyödynnetyksi⁶².

Maakaaren mukaiset erityiset oikeudet voidaan jaotella MK 14 luvun 1 §:n mukaisiin kirjaamiskelpoisiin erityisiin oikeuksiin, muihin kirjaamiskelpoisiin erityisiin oikeuksiin, joista niin ikään säädetään MK 14 luvussa sekä kirjaamiskelvottomiin oikeuksiin.⁶³ Hallinnanjakosopimus kuuluu tässä jaottelussa toisena mainittuun ryhmään. Jaottelulla on merkitystä muun muassa sen osalta, millaista suojaa maakaaren järjestelmä erityisille oikeuksille tarjoaa mahdollisissa esineoikeuksien ristiriita- eli kollisiotilanteissa. Kahta viimeistä oikeuksien ryhmää koskee MK 3 luvun 8 §, jonka mukaan⁶⁴: ”*Jollei toisin säädetä, kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppa tehtäessä tiesi oikeudesta.*” Ne eivät siten ole yhtä suojatussa asemassa, kuin MK 14 luvun 1 §:ssä mainitut oikeudet, vaan kuuluvat niin kutsutun sitomattomuusperiaatteen piiriin⁶⁵. Sitomattomuusperiaate on poikkeus aikaprioriteettiperiaatteesta, jonka mukaan esineoikeudelliset kollisiotilanteet yleensä ratkaistaan. Aikaprioriteettiperiaatteen mukaan tilanteessa, jossa samaan esineeseen kohdistuu kahden henkilön esineoikeus ja oikeudet ovat keskenään ristiriidassa, kollisio ratkaistaan sen hyväksi, jolla on ollut oikeusperuste esineeseen aikaisemmin (*primus*). Sitomattomuusperiaatteen mukaisissa tilanteissa kollisiotilannetta tulkitaan taas

⁵⁸ Tepora 2000, s. 228; Jokela – Kartio – Ojanen, 2010 s. 341

⁵⁹ Niemi 2012, s. 375–377

⁶⁰ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 213

⁶¹ Niemi 2012, s. 375

⁶² Maakaaren muutostarpeet – Arviomuistio 2021, s. 53

⁶³ Tepora 2000, s. 222

⁶⁴ Tepora 2000, s. 229

⁶⁵ Niemi 2012, s. 386

niin, että aikaisemmin perustettu oikeus ei sido myöhemmin perustettua ja myöhemmin perustettu oikeus voittaa kollision.⁶⁶

Maakaaren järjestelmän osalta on katsottu, että aikaisemmin perustettu oikeus voi olla sitova vain silloin, kun se on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.⁶⁷ Rekisteri nauttii julkista luotettavuutta, joka tarkoittaa sitä, että kaikilla sivullisilla on oikeus luottaa siihen, että rekisteriin merkitty oikeus on pätevä. Luotettavuuteen kuuluu lisäksi se, että mikäli rekisterissä ei jotain oikeutta näy, on sivullisella oikeus luottaa siihen, ettei tällaista oikeutta myöskään ole olemassa.⁶⁸ Rekisteri on julkinen ja kaikilla on mahdollisuus tarkistaa sinne kirjatut merkinnät. Tämän vuoksi on katsottu, että mikäli joku ei tarkista kiinteistöön kuuluvia rekisterimerkintöjä ennen kuin ostaa kyseisen kiinteistön, ei hän voi enää kaupan jälkeen vedota siihen, ettei ollut saanut tietää esimerkiksi kiinteistöä rasittavasta vuokraoikeudesta, mikäli oikeus oli rekisteriin merkitty. Tällöin vuokraoikeus pysyy, vaikkei kiinteistön myyjä olisi tästä ostajalle maininnut.⁶⁹ Mikäli taas erityinen oikeus on kokonaan kirjaamiskelvoton tai MK 14 luvun 1 §:n soveltamisalaan kuulumaton kirjaamiskelpoinen mutta kirjaamatta jäänyt oikeus, sovelletaan lähtökohtaisesti sitomattomuusperiaatetta ja aikaisemmin perustetun erityisen oikeuden on väisyyttävä uuden omistusoikeuden tieltä, mikäli uusi omistaja ei ole saanut tietoa kyseisestä oikeudesta.⁷⁰

Erityisten oikeuksien sitovuutta ja sen vaihtelua eri oikeuksien välillä on tarkasteltu MK 13 luvun 4 §:n mukaisen saantosuojan ja MK 13 luvun 3 §:n mukaisen vaihdantasuojan osalta. Saantosuoja tarkoittaa esineoikeuden haltijalle tarjottavaa suojaa oikeaa omistajaa vastaan etenevässä sivullisuhteessa⁷¹. Suojasta säädetään erityisten oikeuksien osalta MK 13 luvun 4 §:n 2 momentissa, jonka mukaan: *”Kiinteistöön perustettu erityinen oikeus tai panttioikeus on sitova, vaikkei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja, jos hänellä oikeutta perustettaessa oli lainhuuto kiinteistöön eikä oikeudenhaltija tällöin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja.”* Tämä siis tarkoittaa sitä, että jos esimerkiksi henkilö, jolla ei tosiasiaassa ole ollut omistusoikeutta kiinteistöön mutta joka tästä huolimatta on vilpillisesti toimien saanut lainhuudon kiinteistöön ja vuokraa sen tämän jälkeen toiselle henkilölle, pysyy vuokramiehen vuokraoikeus voimassa, vaikka sitä ei ole perustanut

⁶⁶ Tuomisto 2004, s. 1360

⁶⁷ Niemi 2012, s. 13

⁶⁸ Niemi 2012, s. 47

⁶⁹ Niemi 2012, s. 56

⁷⁰ Niemi 2012, s. 52–53

⁷¹ Tepora 2000, s. 232

kiinteistön oikea omistaja. Edellytyksenä on, että lainhuuto on ollut oikeuden perustajalla ja vuokramies on vuokranantajan omistusoikeuden suhteen vilpittömässä mielessä.

Saantosuojan osalta näyttäisi siltä, että se koskee kaikenlaisia erityisiä oikeuksia sen vuoksi, että suojan tarkoituksena on antaa vilpittömän mielen suoja erityisen oikeuden haltijalle rekisteriin kirjatus lainhuudon perusteella. Koska suojan antaminen perustuu omistusoikeuden rekisteröintiin, ei käytännössä näyttäisi olevan merkitystä sillä, onko suojattava erityinen oikeus kirjattu vai ei. Myöskään saantosuojaa koskevassa momentissa ei suojan edellytyksenä vaadita sitä, että erityinen oikeus olisi kirjattu. On kuitenkin pohdittu, ulottuuko suoja myös maakaaren mukaan kirjaamiskelvottomiin oikeuksiin, jotka voivat käytännössä olla mitä tahansa oikeustoimella perustettuja oikeuksia. Kun otetaan huomioon lain sanamuoto sekä se, että momentin tarkoituksena on antaa vilpittömän mielen suoja erityisen oikeuden haltijalle, näyttäisi vahvasti siltä, että saantosuoja koskee kaikkia maakaaren mukaisia erityisiä oikeuksia.⁷²

Vaihdantasuojan kohdalla tilanne on kuitenkin toisenlainen. Erityisten oikeuksien vaihdantasuojaa koskevia pykälä on useammassa maakaaren luvussa. Periaatteen perusmääritelmä erityisten oikeuksien osalta on MK 3 luvun 7 §:n 1 momentissa, jonka mukaan: *”Kiinteistöön ennen kaupan tekemistä perustettu erityinen oikeus, joka voidaan 14 luvun 1 §:n mukaan kirjata, sitoo kiinteistön ostajaa. Perusteista, joilla oikeus ei kuitenkaan jää ostajaa sitovaksi, säädetään 13 luvun 3 §:ssä.”* Vaihdantasuoja siis tarkoittaa erityisen oikeuden haltijan suoja kiinteistön omistajan myöhempiä seuraajia vastaan⁷³. Vaihdantasuojaa koskevasta poikkeuksesta säädetään MK 13 luvun 3 §:ssä. Sen 1 momentin mukaan: *”Jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus.”*

Erityisten oikeuksien vaihdantasuojan osalta selvää on se, että suoja saavat MK 14 luvun 1 §:n mukaan kirjaamiskelpoiset oikeudet, jotka on asianmukaisesti ja ajallaan kirjattu. Tämä käy ilmi MK 3 luvun 7 §:n 1 momentista, joka mainitsee suojan kohteena nimenomaisesti MK 14 luvun 1 §:n mukaiset oikeudet. Myös se on selvää, etteivät maakaaren mukaan kirjaamiskelvottomat oikeudet voi saada vaihdantasuojaa, mikäli niistä ei ole erikseen kerrottu kiinteistön ostajalle. Tämä käy ilmi MK 3 luvun 8 §:stä, jonka mukaan: *”Jollei toisin säädetä, kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppa tehtäessä tiesi oikeudesta.”* Sen sijaan MK 14 luvun 3–5 §:ien

⁷² Tepora 2000, s. 232-233

⁷³ Tepora 2000, s. 236

mukaisten oikeuksien (*joihin myös hallinnanjakosopimus kuuluu*)osalta on käyty keskustelua siitä, koskeeko vaihdantasuoja myös niitä vai ei, mikäli oikeudet on kirjattu⁷⁴. Ongelma on siinä, että periaatteessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden periaatteen mukaan asianmukainen oikeuden kirjaus rekisteriin suojaa oikeudenhaltijaa. Toisaalta on katsottu, että sitomattomuusperiaatteen sisältämä MK 3 luvun 8 §, joka koskee myös MK 14 luvun 3–5 §:ien oikeuksia, edellyttää että kiinteistön ostaja on tosiasiallisesti ollut tietoinen kiinteistöön aikaisemmin perustetusta oikeudesta. Tosiasiallisen tietoisuuden vaatimusta on tulkittu niin, ettei pelkkä ostajalla oleva mahdollisuus selvittää tieto rekisteristä vielä tarkoittaisi, että hän tietää oikeudesta. Tietoisuus muodostuisi vain siinä tapauksessa, että ostaja kävisi tosiasiallisesti tarkistamassa asian rekisteristä. Tämä tarkoittaisi siis sitä, että myös huolimattomasti toiminutta ostajaa suojattaisiin.⁷⁵ Tällainen tulkinta olisi vastoin maakaaren järjestelmän yleisiä periaatteita, jossa vilpittömän mielen suojalta edellytetään sitä, että suojaa saava on toiminut huolellisesti tarkistamalla kiinteistöön tai muuhun vastaavaan varallisuusobjektiin kohdistuvat mahdolliset oikeudet rekisteristä. Myös yleisesti vilpittömän mielen suojan edellytyksenä oleva ”ei tiennyt, eikä pitänytkään tietää” -ehto asettaa suojan edellytykseksi huolellisuuden. Toisenlainen tulkinta myös asettaisi kyseenalaiseksi koko lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpidon tarkoituksen. Sen vuoksi kannatan itse tulkintaa, jonka mukaan vaihdantasuoja suojaisi myös MK 14 luvun 3–5 §:ien mukaisia erityisiä oikeuksia, mikäli ne on kirjattu.

MK 14 luvun 3–5 §:ien mukaiset oikeudet eli hallinnanjakosopimus, rakennusta tai laitetta koskeva oikeuden kirjaus sekä ainesosien ja tarpeiston määritys ovat niille tarjottavan esineoikeudellisen suojan lisäksi myös muuten poikkeuksellisessa asemassa verrattuna esimerkiksi perinteisiin MK 14 luvun 1 §:n mukaisiin oikeuksiin. MK 14 luvun 3–5 §:ien oikeuksia ei tunnettu vielä vanhan maakaaren aikana eikä niitä tavanomaisten erityisten oikeuksien tapaan koske mikään erityislainsäädäntö⁷⁶. Ne eivät myöskään erityisen oikeuden yleisen määritelmän mukaan kohdistu toisen omistamaan kiinteistöön tai muuhun vastaavaan varallisuusobjektiin vaan oikeudenhaltijan itse omistamaan omaisuuteen⁷⁷. Esimerkiksi hallinnanjakosopimuksen tavoitteena on ensisijaisesti sopia kiinteistön yhteisomistussuhteiden järjestelystä järkevällä tavalla. Hallinnanjakosopimuksen mukaisen hallintaoikeuden voidaan toki periaatteessa katsoa kohdistuvan osittain myös toisten omistamaan kiinteistöön mutta jokainen hallintaoikeuden haltija omistaa kuitenkin myös itse kiinteistöä, jota hallintaoikeus koskee. Tästä huolimatta hallinnanjakosopimus on muiden uusien erityisten oikeuksien ohella päätetty maakaaren systematiikassa

⁷⁴ *Tepora* 2000, s. 238

⁷⁵ *Tepora* 2000, s. 238–239

⁷⁶ *Niemi* 2012, s. 374–375

⁷⁷ *Niemi* 2012, s. 406

sijoittaa erityisen oikeuden käsitteen alle. Tämä saattaa johtua siitä, että erityisen oikeuden käsitteen on katsottu kuvaavan näitä uusia oikeuksia olemassa olevista esineoikeuksista kaikista parhaiten.

Hallinnanjakosopimuksen osalta sen epäselvä määritelmä sekä sitä koskevan erityislainsäädännön puute aiheuttavat ongelmia muun muassa hallinnanjakosopimuksen sallitun sisällön määrittämisessä. Kirjaamisviranomaisen on kyllä käytävä koko kirjattava sopimus läpi ja arvioitava sen kirjaamiskelpoisuus mutta tästä huolimatta lähtökohtana on sopimusvapaus, joka johtaa siihen, että kirjattujen sopimusten ehdot voivat erota merkittävästikin toisistaan⁷⁸. Tämä taas heikentää oikeusvarmuutta kirjattavien sopimusten osalta ja voi aiheuttaa myöhemmin erilaisia tulkintaongelmia. Ongelmaa pahentaa se, että kirjattujen hallinnanjakosopimusten joukko on muodostunut hyvin monipuoliseksi ja sopimuksen avulla on toteutettu myös hyvin innovatiivisia juridisia järjestelyjä, joista yhtenä esimerkkinä ovat kolmiulotteiset hallinnanjakosopimukset⁷⁹. Toki tässä yhteydessä tulee toisaalta ottaa huomioon myös se, ettei kirjattavien oikeuksien aineellisoikeudellinen sisältö ole muutenkaan kirjaamisen yhteydessä juuri esillä ja kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus kirjattavien oikeuksien sisällön suhteen on suppea⁸⁰. Sen sijaan erityislainsäädännöllä hallinnanjakosopimusten sisällöllistä koherenssia olisi mahdollista parantaa.

⁷⁸ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 213

⁷⁹ *Tepora* 2005, s. 378

⁸⁰ *Kartio* 2007, s. 199

3 KIINTEISTÖPANTTIOIKEUDESTA

3.1 Esinevakuudet ja panttioikeudet

3.1.1 Yleistä esinevakuuksista

Esinevakuudet liittyvät yleensä luotonmyöntämiseen⁸¹. Luotonannon keskeinen piirre on se, että velkojan ja velallisen vastakkaiset suoritukset tapahtuvat eri aikoina. Tämän vuoksi velkojalla, joka saa oman suorituksensa velalliselta vasta myöhemmin, on riski kärsiä luottosopimuksen vuoksi tappioita, jos velallinen ei maksakaan lupaamaansa suoritusta sovittuna ajankohdantana.⁸²

Velkoja voi yrittää luottoriskin vähentämiseksi selvittää mahdollisimman tarkasti velallisen taloudellista tilannetta ennen sopimuksen tekemistä. Etukäteisen maksukyvyn kartoittamisen lisäksi esinevakuudet ovat tehokas keino vähentää velkojan luottotappioriskiä.⁸³ Vakuudet määritellään velkojalle ennakkoon annetuksi varallisuusarvoiseksi etuudeksi, johon velkoja voi turvautua, jos velallinen ei maksakaan velkaansa⁸⁴. Esinevakuudet tarkoittavat nimensä mukaisesti vakuuksia, joissa velkojan saama etu on tietty esine, jonka hän voi maksulaiminlyönnin sattuessa realisoida. Esinevakuuksilla voidaan katsoa luotonannossa olevan sekä reparaatiivinen että preventiivinen vaikutus. Reparatiivinen vaikutus näkyy niin, että esinevakuudet tarjoavat konkreettisen avun, mikäli velallinen ei velan erääntyessä maksakaan velkaa takaisin tai maksaa sen vain osittain. Preventiivinen vaikutus taas tarkoittaa sitä, että esinevakuuksien voidaan katsoa muodostavan velalliselle kannustimen maksaa velka ajallaan, sillä velallinen tietää, että muutoin hän menettää vakuutena olevan omaisuutensa ja joutuu tätä kautta joka tapauksessa täyttämään velvoitteensa.⁸⁵

Velkojan esinevakuusoikeus määrättyyn esineeseen tai esineisiin perustetaan yleensä jo ennen luotonantoa ja vaatimus sen perustamisesta voi olla osana luottosopimusta⁸⁶. Esinevakuusoikeus on mahdollista kuitenkin perustaa vielä siinä vaiheessa, kun maksuhäiriö on jo alkanut. Tämä voi olla myös velalliselle edullinen ratkaisu sen vuoksi, että velkoja voi vakuuden asettamisen myötä suostua esimerkiksi maksuajan pidentämiseen.⁸⁷

⁸¹ Tammi-Salminen 2015, s. 1

⁸² Tammi-Salminen 2015, s. 15

⁸³ Niemi 2020, s. 13

⁸⁴ Hemmo – Hoppu 2022, luku 19, alaotsikko ”Vakuuden käsite”

⁸⁵ Tammi-Salminen 2015, s. 16

⁸⁶ Havansi 1992, s. 1–2

⁸⁷ Havansi 1992, s. 3

Luotonannon yhteydessä käytettävien esinevakuusoikeuksien voidaan katsoa olevan luonteeltaan liitännäisiä sekä toissijaisia. Liitännäisyys tarkoittaa sitä, että ne liittyvät kiinteästi luottosuhteeseen ja ne on perustettu siihen liittyvien riskien minimoimiseksi. Toissijaisuus taas tarkoittaa sitä, että esinevakuusoikeuksia käytetään aktiivisesti vasta siinä vaiheessa, mikäli velan takaisinmaksussa tulee ongelmia. Ne eivät siis niin sanotusti ole olemassa itsensä vuoksi, vaan ne ovat varalla otettavaksi käyttöön, mikäli velkojan alun perin haluama saamisoikeus ei toteudu.⁸⁸

Esinevakuuksissa on monia hyviä puolia verrattuna toisen vakuusryhmän muodostaviin henkilövakuuksiin, kuten esimerkiksi henkilötakaukseen. Ensinnäkin esinevakuusoikeudet säilyvät voimassa omistajanvaihdoksista huolimatta⁸⁹. Mikäli siis velallinen myy sellaisen esineen eteenpäin, johon kohdistuu esinevakuusoikeus, sitoo kyseinen vakuusoikeus myös uutta omistajaa. Näin ollen esinevakuusoikeuden haltijan, ei tarvitse huolehtia siitä, vähentyykö velallisen ulosmittauskelpoinen omaisuus vai ei, sillä vakuus koskee tietyn henkilön varallisuuden sijasta tiettyä yksilöityä esinettä⁹⁰. Toinen etu henkilövakuuksiin verrattuna on esinevakuusvelkojan etuoikeus muihin velkoihin nähden eri maksukyvyttömyysmenettelyissä⁹¹.

Esinevakuudet voidaan jakaa omistusvakuuksiin ja rasisvakuuksiin. Omistusvakuuksissa vakuuskohteena oleva esine on velkojan omistuksessa. Sen sijaan vakuusesineen hallinta- ja käyttöoikeus ovat yleensä velallisella. Omistusvakuuksiin kuuluu myös velallisen ja velkojan välinen sopimus siitä, että velallisen on mahdollista saada lunastettua myös vakuusesineen omistus itselleen velkasuhteen päättyessä, mikäli hän on täyttänyt velkasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Rasisvakuuksissa vakuusesineeseen liittyvät oikeudet menevät päinvastoin omistusvakuuksiin verrattuna; vakuusesineen omistus on velallisella, kun taas hallinta pääsääntöisesti on velkojalla.⁹²

3.1.2 Yleistä panttioikeudesta

Yleisin esinevakuusoikeuksista on panttioikeus⁹³. Panttioikeus määritellään rajoitetuksi esineoikeudeksi, joka perustaa haltijalleen oikeuden saada velkaa vastaava suoritus tietyn

⁸⁸ Tammi-Salminen 2015, s. 14

⁸⁹ Havansi 1992, s. 8

⁹⁰ Havansi 1992, s. 5

⁹¹ Tammi-Salminen 2015, s. 10

⁹² Havansi 1992, s. 14–15

⁹³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 405

panttiesineen arvosta. Panttioikeus on siten pääsääntöisesti saamisoikeuden vakuus, joka kohdistuu toisen henkilön omistamaan omaisuuteen sitä rasittaen.⁹⁴ Periaatteessa panttioikeus on myös mahdollista perustaa ilman minkäänlaista vastavuoroista saamisoikeutta. Tätä kutsutaan panttaukseksi puhtain esinevastuin.⁹⁵

Panttioikeus antaa pantinhaltijalle suojaa kaikkia muita henkilöitä vastaan, jotka kilpailevat samasta esineestä. Panttioikeus suojaa ensinnäkin pantinhaltijaa mahdollisia panttiesineen tulevia omistajia vastaan, sillä se pysyy voimassa omistajanvaihdoksista huolimatta. Lisäksi se perustaa etusijan muita pantinantajan velkojia vastaan. Panttivelkojalla on ulosotossa ja konkurssissa muihin velkoihin nähden etuoikeus saada maksu panttiesineen arvosta. Yrityssaneerauksessa ja velkajärjestelyssä panttivelkojaa taas suojataan niin, että panttioikeus pysyy voimassa samansisältöisenä maksukyvyttömyysmenettelystä huolimatta.⁹⁶ Pantinhaltijalla on myös tietyissä tilanteissa oikeus realisoida panttiesine itse. Aina näin ei kuitenkaan ole, vaan esimerkiksi kiinteistöpannin kohdalla panttivelkojan tulee kääntyä viranomaisen puoleen, mikäli pantin realisointi tulee ajankohtaiseksi.⁹⁷

Panttioikeuden perustamista varten pantinantajan ja pantinsaajan tulee solmia panttaussitoumus. Panttaussitoumus tarkoittaa sopimusta, jolla velallinen sitoutuu antamaan pantin velan vakuudeksi. Panttaussitoumus on lähtökohtaisesti vapaamuotoinen sopimus, jonka sisällöstä osapuolilla on vapaus sopia kuten parhaaksi näkevät. Panttaussitoumuksiin soveltuvat kuitenkin sekä oikeustoimilain (OikTL; 1929/228) 1 luvun yleiset sopimuksia koskevat säännökset, että kauppakaaren (KK; 1734/3) 10 luvun panttausta koskevat säännökset. Lähtökohtaisesti vapaamuotoisuudestaan huolimatta, panttaussitoumukset ovat yleensä vakiosopimuksia.⁹⁸

Tehokkaan panttioikeuden syntymisen kriteerit ovat pätevä oikeuden perustaminen, sivullisittomuus, oikeuden haltijalleen tuoma etusija sekä se, ettei oikeus voi joutua takaisinsaannin kohteeksi⁹⁹. Tehokkaan panttioikeuden perustamiseen kuuluu useampi vaihe, joista tärkeimmät ovat panttaussitoumus sekä julkivarmistus¹⁰⁰. Julkivarmistus tarkoittaa julkisuutta tuottavaa toimea, joka saa aikaan sivullisittomuuden. Julkivarmistuksen pakollisuuden taustalla on ajatus siitä, että koska panttioikeus antaa haltijalleen etusijan sivullisia kohtaan ja heikentää näin sivullisten oikeuksia, tulee sivullisten voida saada tieto olemassa olevasta panttioikeudesta, jotta

⁹⁴ Niemi 2020, s. 1

⁹⁵ Kaisto 2016, s. 74

⁹⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 405–406

⁹⁷ Kaisto 2005, s. 1007

⁹⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 465–468

⁹⁹ Niemi 2020, s. 1

¹⁰⁰ Tammi-Salminen 2015, s. 153

he voivat huomioida sen omissa toimissaan.¹⁰¹ Julkivarmistuksen yhteydessä tulee myös viimeistään riittävällä tavalla yksilöidä niin panttiesine kuin myös saaminen, jonka vakuutena pantti on¹⁰².

Panttioikeudet on mahdollista jakaa julkivarmistustavan perusteella käteispanntioikeuksiin, ilmoituspanntioikeuksiin sekä kirjaamispanntioikeuksiin. Käteispanntioikeuksissa julkivarmistus toteutetaan panttiesineen *traditiolla* eli hallinnan siirrolla. Käteispanntausta käytetään irtaimien esineiden panttauksessa. Ilmoituspanntioikeuksien kohdalla julkivarmistus toteutetaan *denuntiatiolla* eli panttausilmoituksella.¹⁰³ Ilmoituspanntteja käytetään yleensä silloin, kun panttikohdeena on aineeton esine kuten osake tai saamis oikeus, jonka hallintaa ei voi fyysisesti luovuttaa antamalla panttiesinettä velkojalle. Panttikohde on lisäksi näissä tilanteissa yleensä kolmannen tahon hallussa ja panttausilmoitus annetaan hänelle.¹⁰⁴ Kirjaamispanntioikeudessa julkivarmistuksena toimii julkiseen rekisteriin tehtävä merkintä¹⁰⁵. Kirjaamispanntioikeutta käytetään luonnollisesti sellaisten panttiesineiden kohdalla, joille on olemassa julkinen rekisteri. Tällaisia ovat Suomessa esimerkiksi kiinteistöt sekä tietyt alukset ja ajoneuvot.¹⁰⁶ Nykyään kiinteistöjen ohelle on perustettu julkinen rekisteri (*huoneistotietojärjestelmä*) myös asunto-osakkeille mutta kyseinen rekisteri ei ole vielä täysin kattava¹⁰⁷.

Panttioikeuksien voidaan nähdä edistävän taloudellista tehokkuutta yhteiskunnassa lisäämällä varmuutta luotonantoon sekä alentamalla luottokustannuksia. Panttivelkojan asema on myös tunnustettu ja turvattu niin Suomen kuin myös muiden länsimaiden lainsäädännössä.¹⁰⁸

3.2. Kiinteistöpanntioikeus esinevakuustyyppinä

Kiinteistöpanntioikeudessa panttikohteena toimii kiinteistö, sen määräosa tai määräala taikka toisen maahan kohdistuva kiinnityskelpoinen käyttöoikeus, kuten tietyt edellytykset täyttävä maanvuokraoikeus. Julkivarmistustapana toimii lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävä merkintä kiinteistöä, sen osaa tai käyttöoikeutta rasittavasta kiinnityksestä.¹⁰⁹

¹⁰¹ Tammi-Salminen 2015, s. 269

¹⁰² Tammi-Salminen 2015, s. 156

¹⁰³ Tammi-Salminen 2015, s. 269

¹⁰⁴ Havansi 1992, s. 37

¹⁰⁵ Tammi-Salminen 2015, s. 269

¹⁰⁶ Tammi-Salminen 2015, s. 195–196

¹⁰⁷ Huoneistokirjaamisen käsikirja 2023, s. 7

¹⁰⁸ Niemi 2020, s. 14

¹⁰⁹ Niemi 2020, s. 2

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat säännökset ovat maakaassa pois lukien panttaussitoumus, johon sovelletaan muiden panttioikeuksien tapaan OikTL:n sekä KK:n säännöksiä.¹¹⁰

Kiinteistöjä käytetään yleensä pitkäaikaisten luottojen vakuutena. Tämä johtuu todennäköisesti niiden muihin esineisiin nähden tyypillisesti verrattain korkeasta vakuusarvosta. Kiinteistöpanntioikeuksissa vakuuden arvoon vaikuttaa kiinteistön käyvän arvon lisäksi kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvat muut kiinnitykset sekä niiden etusijajärjestys. Kiinteistöt toimivat niin yksityishenkilöiden yksittäisten lainojen vakuutena kuin myös yritysten dynaamisemmassa luotonotossa. Velkojina toimivat yleensä ammattimaiset luotonantajat, kuten pankit. Yksityishenkilöiden ollessa velkojina kyse on yleensä kiinteistökauppaan liittyvistä järjestelyistä tai takauksesta. Kiinteistöjä käytetään paljon vakuutena ja ne muodostavatkin suurimman yksittäisen vakuustyyppin Suomessa.¹¹¹

Kiinteistö on vakuustyyppinä hypotekaarinen. Tämä tarkoittaa sitä, ettei vakuuskohde ole pantinhaltijan konkreettisessa hallinnassa. Kiinteistöpanntioikeus ei myöskään rajoita kiinteistön omistajan tavanomaista käyttö- tai määräämisvaltaa kiinteistön suhteen. Kiinteistönomistaja ei kuitenkaan saa hakea kiinteistölle uusia kiinnityksiä tai tehdä muita sellaisia kiinteistöä koskevia oikeustoimia, jotka voivat heikentää panttivelkojan asemaa.¹¹²

Kiinteistöpanntioikeuden perustamiseen kuuluu useampi eri vaihe. Ensimmäinen niistä on kiinnityksen hakeminen.¹¹³ Kiinnityksen hakeminen on määrämuotoinen oikeustoimi, joka tapahtuu toimittamalla kiinnityshakemus Maanmittauslaitokselle¹¹⁴. Kiinnityksen hakijana toimii aina kiinteistön omistaja tai kiinnityskelpoisen käyttöoikeuden haltija¹¹⁵. Kiinnityksen hakeminen ei vielä itsessään aseta kiinteistöä tai käyttöoikeutta velan vakuudeksi. Se on panttauksen pakollinen esivaihe, joka mahdollistaa itse panttaamisen.¹¹⁶ Kiinnitys näkyy lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä sähköisenä panttikirjana kiinteistön tai käyttöoikeuden rasiustodistuksella¹¹⁷. Silloin, kun panttikirja ei ole velan vakuutena, näkyy kiinteistön tai käyttöoikeuden omistaja panttikirjan saajana¹¹⁸. Panttioikeuden perustamisen toisena vaiheena on panttaussitoumuksen solmiminen velallisen ja velkojana välillä. Tätä vaihetta seuraa panttikirjan luovuttaminen velkojalle. Aikaisemmin panttikirjan luovutus on tarkoittanut konkreettisesti fyysisen panttikirjan

¹¹⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 409 ja 465

¹¹¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 404

¹¹² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 411–413

¹¹³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 412

¹¹⁴ Niemi 2020, s. 5

¹¹⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 410

¹¹⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 412

¹¹⁷ Tammi-Salminen 2015, s. 281

¹¹⁸ Kirjaamisenettelyn käsikirja 2023, s. 287

antamista velkojalle.¹¹⁹ Nykyään panttikirjojen sähköistyttyä hallinnan luovutus tapahtuu merkitemällä pantinhaltija panttikirjan saajaksi kyseisen kiinnityksen kohdalle. Tosin nykyiset sähköiset panttikirjat mahdollistavat myös sen, että velkoja merkitään pyydettäessä panttikirjan haltijaksi jo heti kiinnityksen hakemisen yhteydessä. Tällöin kiinnityksen hakeminen ja panttikirjan luovutus sulautuvat yhdeksi panttauksen vaiheeksi.¹²⁰ Yhtenä kiinteistöpanntioikeuden perustamiseen kuuluvana osana on myös pidetty saamisen muodostumista. Tämä johtuu siitä, että koska panttioikeus toimii saamisen vakuutena, ei sen katsota olevan olemassa ennen kuin saaminen on muodostunut.¹²¹

Rekisterimerkintä on julkivarmistuskeinona tehokas. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on nykyään kattava ja ajantasainen.¹²² Kirjaamisoikeudessa katsotaan, että rekisteriin tehty merkintä on jokaisen luettavissa merkintää seuraavana arkipäivänä ja vilpittömän mielen saaminen edellyttää, että sivullinen on tarkistanut omiin oikeuksiinsa vaikuttavien merkintöjen olemassaolon rekisteristä¹²³. Rekisterin julkiseen luotettavuuteen liittyy sekä negatiivinen että positiivinen ulottuvuus. Positiivinen ulottuvuus ilmenee siten, että jokainen voi luottaa rekisteriin merkityn oikeuden olevan pätevä. Negatiivinen luotettavuus taas käy ilmi siten, että jokaisella on oikeus luottaa siihen, ettei sellaista oikeutta ole olemassa, jota ei ole rekisteriin merkitty.¹²⁴ Valtiolla on myös virheellisiin rekisterimerkintöihin liittyvä vahingonkorvausvelvollisuus, joka osaltaan tukee rekisterin julkista luotettavuutta¹²⁵. Kiinnitysten osalta rekisterimerkinnän heikkous on kuitenkin siinä, ettei se osoita vakuuden perustana olevan saamisen tarkkaa määrää kunakin hetkenä¹²⁶.

Panttikirjojen osalta julkista luotettavuutta parantaa nykyään myös niiden sähköinen muoto. Aikaisemmin panttikirjojen ollessa paperisia, ei rekisteristä käynyt ilmi sitä, oliko panttikirja luovutettu velkojalle vakuudeksi vai ei. Nykyään kun kirjalliset panttikirjat on pääosin korvattu sähköisillä ja panttikirjan luovutus perustuu sähköiseen merkintään, on myös panttikirjan luovutus ja sen haltija sivullisten tiedossa. Sähköiset panttikirjat tulivat vaihtoehdoksi kirjallisten panttikirjojen ohelle vuonna 2011¹²⁷. Kesäkuusta 2017 alkaen kaikki uudet panttikirjat ovat olleet ainoastaan sähköisiä. Kirjalliset panttikirjat ovat kuitenkin edelleen täysin päteviä, joskin

¹¹⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 412

¹²⁰ Niemi 2020, s. 3–5

¹²¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 412

¹²² Niemi 2012, s. 33

¹²³ Niemi 2012, s. 58

¹²⁴ Niemi 2012, s. 169

¹²⁵ Niemi 2012, s. 47

¹²⁶ Niemi 2020, s. 16

¹²⁷ Niemi 2020, s. 3

ne on mahdollista muuttaa sähköisiksi Maanmittauslaitokselle tehtävällä hakemuksella.¹²⁸ Vuoden 2020 alusta kirjallisia panttikirjoja ei ole kuitenkaan enää voinut käyttää uuden velan vakuutena, vaan tällöin ne on pakollista muuttaa sähköisiksi¹²⁹.

3.3. Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta

Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta on säädetty MK 15 luvun 1 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan: *”Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.”* Panntioikeuden perustamista edeltävään kiinnitykseen liittyen maakaareissa on myös säädetty kiinnityskelpoisista varallisuusobjekteista. MK 16 luvun 1 §:ssä säädetään kiinteistökiinnityksen kohteesta. Sen 1 momentin mukaan: *”Kiinnitys saadaan vahvistaa kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan. Kiinnityksen edellytyksenä on, että sen kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto.”* Samaisen pykälän 2 momentin mukaan: *”Tonttiin, johon kohdistuu rekisteröity tontinvuokraoikeus, ei saa vahvistaa kiinnitystä.”* MK 19 luvun 1 §:ssä säädetään puolestaan käyttöoikeuskiinnityksen kohteesta. Sen 1 momentin mukaan: *”Kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan.”* Pykälän 2 momentin mukaan: *”Samaa kiinnitystä ei saa vahvistaa kahteen tai useampaan käyttöoikeuteen taikka kiinteistöön ja käyttöoikeuteen.”*

MK 19 luvun 1 §:ssä kuvatut kiinnityskelpoiset käyttöoikeudet ovat kirjaamisvelvollisuuden alaisia. Oikeus kirjauttaa käyttöoikeus ei siis tee siitä vielä kiinnityskelpoista, vaan käyttöoikeus on lain mukaan pakko kirjata, jotta se olisi myös kiinnityskelpoinen. Tämä sääntö on mainittu monissa kohdin oikeuskirjallisuudessa¹³⁰ mutta se käy ilmi myös MK 14 luvun 2 §:stä, jossa säädetään käyttöoikeuksista, jotka kuuluvat kirjaamisvelvollisuuden alle. Pykälässä mainitut kirjaamisvelvollisuuden alaisien käyttöoikeuksien kriteerit ovat täysin identtiset MK 19 luvun 1 §:ssä mainittuihin kiinnityskelpoisuutta koskeviin kriteereihin nähden. Myös MK 14 luvun

¹²⁸ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 314

¹²⁹ Niemi 2020, s. 4

¹³⁰ kts. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 414; Niemi 2020, s. 581; Havansi 1996, s. 190

14 §:n esitöissä on tuotu esille kiinnityskelpoisten ja MK 14 luvun 2 §:n kirjaamisvelvollisuuden alaisten käyttöoikeuksien välinen yhteys¹³¹. Kirjaamisvelvollisuuden alaiselle ja näin myös kiinnityskelpoiselle käyttöoikeudelle asetetaan laissa kolme kriteeriä; määräaikaisuus, vapaa siirtokelpoisuus sekä kiinteistöllä sijaitseva, käyttöoikeuden haltijalle kuuluva rakennus tai laite taikka käyttöoikeuden haltijan kiinteistöä koskeva rakennusoikeus. Oikeuskirjallisuudessa kiinnityskelpoisen käyttöoikeuden kriteereihin on katsottu kuuluvan myös se, että oikeuden tulee perustua sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen ja sen tulee olla henkilön hyväksi perustettu¹³². Näin ollen esimerkiksi rasitteet, kuten venevalkamaoikeus, eivät ole kiinnityskelpoisia, sillä ne perustetaan aina kiinteistön hyväksi ja yleensä viranomaisen päätöksellä.

Yleisen panttioikeuden mukaan varallisuusobjektilla tulee olla taloudellista arvoa ja sen on oltava vaihdantakelpoinen, jotta se voidaan asettaa pantiksi¹³³. Lisäksi objekti täytyy pystyä yksilöimään riittävällä tarkkuudella¹³⁴. Nämä yleiset kriteerit koskevat myös kiinteistöpanntioikeutta.

Vaihdantakelpoisuuden ja taloudellisen arvon vaatimukset varmistavat panttioikeuden tarkoituksen toteutumisen. Panttioikeuden tarkoituksenahan on luoda pantinsaajalle oikeus saada rahallinen suoritus pantin arvosta. Tämä suoritus saadaan yleensä myymällä panttiesine. Realisointi ei ole mahdollista, mikäli panttikohdetta ei voi luovuttaa eteenpäin tai mikäli sillä ei ole mitään vaihdannallista arvoa.¹³⁵ Panttioikeuden osalta on myös tärkeää tarkastella tarkemmin sitä, mihin panttioikeus tosiasiallisesti kohdistuu, sillä tämä vaikuttaa myös pantin arvoon ja panttauskelpoisuuteen. Yleensä panttikohteet mielletään fyysisiksi esineiksi tai erilaisiksi aineettomiksi varallisuusobjekteiksi, vaikka tosiasiallisesti panttaus kohdistuu näihin objekteihin liittyviin oikeuksiin eli esineoikeuksiin.¹³⁶ Panttioikeuden arvo määrittyy siten lopulta sen kohteena olevan esineoikeuden eli tässä tapauksessa panttioikeuden kohteena olevan esineen realisointioikeuden mukaan¹³⁷. Asiaa voi tarkastella tekemällä ajatuskokeen siitä, mitä tapahtuisi, jos panttikohteena oleva esineoikeus siirtyisi pantinhaltijalle. Yleensä pantinhaltija tuskin saisi tarvitsemaansa hyötyä panttikohteena olevasta esineestä sellaisenaan ja täten panttiesineen vaihdanta-arvo muodostuu yleensä pantin arvon osalta määrääväksi tekijäksi.

¹³¹ HE 120/1994 vp s. 102 “Silloin kun 2 §:ssä tarkoitettuun käyttöoikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä tai kun siihen kohdistuu toisia erityisiä oikeuksia, käyttöoikeuden sisällön muuttaminen voi vaikuttaa näiden oikeuksien arvoon tai pysyvyyteen.”

¹³² Niemi 2020, s. 583

¹³³ Tammi-Salminen 2015, s. 158

¹³⁴ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 55

¹³⁵ Tammi-Salminen 2015, s. 158

¹³⁶ Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 23–24

¹³⁷ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 55

Taloudellisen arvon ja vaihdantakelpoisuuden merkitys panttauksessa tulee hyvin esiin seuraavassa oikeuskirjallisuudessa esitetystä esimerkkitilanteesta. Tilanteessa panttauksen kohteena on henkilön A omistama maa, jolla sijaitsee henkilön B omistamia rakennuksia. Koska pelkän rakennuksen omistusoikeutta ei kirjata, A:n velkojalle eli kiinteistön pantinhaltijalle voi tulla yllätyksenä se, että rakennukset omistaakin toinen¹³⁸. Tällöin puhutaan niin kutsutusta salaisen omistajan ongelmasta. Tällaisessa tilanteessa on katsottu, ettei panttivelkojan vilpittömyyttä mieltä suojata, eli rakennukset eivät kuulu panttikohteen piiriin, vaikka pantinhaltija on ollut perustellun tietämätön rakennusten salaisesta omistajasta. Salaisen omistuksen voidaan katsoa heikentävän panttikohteen arvoa koska yleensä rakennukset antavat maapohjalle merkittävää lisäarvoa. Tämän lisäksi ongelmaksi muodostuu se, että panttikohteen eli maapohjan vaihdantakelpoisuus heikkenee, kun omistusoikeutta rasittaa se, että maalla sijaitsevan rakennuksen omistusoikeus kuuluu toiselle ja kaventaa näin maanomistajan disponointioikeutta kiinteistöstä.¹³⁹ Salaisen omistajan vaikutusta panttikohteen taloudellista arvoa ja vaihdantakelpoisuutta heikentävänä seikkana pidetäänkin yhtenä kiinteistöpanntioikeuteen liittyvänä merkittävänä ongelmana¹⁴⁰.

Vaihdanta-arvoon liittyvät seikat on huomioutu erityisten oikeuksien osalta niiden kiinnitys- ja tätä kautta myös panttauskelpoisuudelle asetetuilla vaatimuksilla vapaasta siirrettävyydestä ja vuokraoikeutta koskevasta vuokramiehen rakennusoikeudesta tai vuokramaalla olevien rakennusten omistusoikeudesta. Rakennusten omistamisella tai rakennusoikeudella on vaihdannan kannalta tärkeä merkitys koska vuokraoikeudella ei itsessään voida katsoa olevan mitään taloudellista arvoa. Sen sijaan maahan kohdistuvan vuokraoikeuden ja rakennusten omistusoikeuden yhdistelmän on katsottu panttikohteena vastaavan kiinteistöä¹⁴¹.

3.4. Hallinnanjakosopimus panttikohteena

Hallinnanjakosopimuksen tarkastelu panttikohteeseen liittyvien kriteerien valossa herättää kysymyksen siitä, voiko hallinnanjakosopimus ylipäättään olla panttauksen kohteena. Kun hallinnanjakosopimusta tarkastellaan esineoikeutena, se voidaan nähdä kiinteistön määräosan omistajan tai vuokraoikeuden haltijan oikeutena hallita tiettyä määräalaa kiinteistöstä. Hallintaoikeus, toisin kuin vuokraoikeus, tarkoittaa vastikkeetonta käyttöoikeutta. Näin ollen, mikäli hallintaoikeuden siirtäisi eteenpäin, voitaisiin sillä katsoa periaatteessa olevan taloudellista arvoa.

¹³⁸ Helle 2016, s. 1125

¹³⁹ Helle 2016, s. 1124

¹⁴⁰ Helle 2016, s. 1144

¹⁴¹ Tammi-Salminen 2015, s. 98–99

Taloudellinen arvo kasvaisi, mikäli hallinta-alueelta voisi saada jonkinlaista tuottoa esimerkiksi metsän hakkuun kautta, sillä oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että hallinta-alueelta saatava tuotto kuuluu hallinta-alueen haltijalle¹⁴².

Vaihdantakelpoisuuden osalta tilanne on kuitenkin ongelmallisempi. MK 14 luvun 3 §:n mukaan: ”Kirjata saadaan yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta” Lain perusteella voidaan siis katsoa, että ainakin perustamisvaiheessa hallinnanjakosopimuksen osapuolten tulee olla myös kiinteistön omistajia. Tätä kantaa tukee myös oikeuskirjallisuudessa esitetty tilanne, jossa A omistaa kiinteistön sekä sillä olevan paritalon ja myy paritalosta toisen huoneiston B:lle¹⁴³. Tällaisessa tilanteessa on tulkittu, etteivät A ja B voi tehdä hallinnanjakosopimusta, sillä B ei ole kiinteistön omistaja¹⁴⁴. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu tosin, että myös kiinteistöä koskevan vuokraoikeuden haltija voisi olla hallinnanjakosopimuksen osapuoli¹⁴⁵. Muut henkilöt eivät kuitenkaan voi olla sopimuksen osapuolia, sillä tämä tekisi tyhjäksi koko sopimuksen tarkoituksen, joka on kiinteistöä koskevan yhteisomistussuhteen järjesteleminen toimivammaksi. Tästä syystä hallinnanjakosopimusta ei yleensä ole mielekäästä tarkastella irrallisena objektina kokonaisuudesta, johon kuuluu hallinnanjakosopimuksen lisäksi kiinteistön määräosan omistus- tai vuokraoikeus. Näin ollen hallinnanjakosopimuksen ei myöskään voida katsoa itsessään olevan vaihdantakelpoinen varallisuusobjekti koska samalla tulisi myös siirtää määräosan omistus- tai vuokraoikeus. Tällöin se ei myöskään panttioikeuden säännösten perusteella ole vakuuskohteeksi kelpaava.

Kuten jaksossa 3.3 todettiin, ainoastaan MK 14 luvun 2 §:n mukaiset, kirjaamisvelvollisuuden alaiset käyttöoikeudet ovat kiinnityskelpoisia¹⁴⁶. Hallinnanjakosopimus saadaan MK 14 luvun 3 §:n mukaan kirjata mutta velvollisuutta kirjaamiseen ei ole. Tällä perusteella hallinnanjakosopimus ei näyttäisi olevan maakaaren säännösten nojalla kiinnityskelpoinen ja siten panttikohdeeksi kelpaava.

Maakaaren esitöiden ”tavoitteet ja keskeiset ehdotukset” -osiossa erityisten oikeuksien kirjaamisvelvollisuutta käsiteltäessä mainitaan ainoastaan määräaikaiset, vapaasti siirrettävät maanvuokraoikeudet, joihin kuuluu osana vuokramiehen omistamat rakennukset tai rakennusoikeus¹⁴⁷. Tämän perusteella vaikuttaisi siltä, että erityisistä oikeuksista ainoastaan esitöissä mainitut, tietyn tyyppiset vuokraoikeudet ovat kirjaamisvelvollisuuden alaisia ja sen myötä

¹⁴² Mikkola 2017, s. 100

¹⁴³ Tepora 2005, s. 384

¹⁴⁴ ibid

¹⁴⁵ Tepora 2004, s. 323

¹⁴⁶ Niemi 2020, s. 581

¹⁴⁷ HE 120/1994 vp s. 31

kiinnityskelpoisia. Oikeuskirjallisuudessa tosin on katsottu, että myös muut erityiset oikeudet voisivat olla kiinnityskelpoisia, mikäli ne vain muuten täyttävät MK 14 luvun 2 §:ssä asetetut edellytykset¹⁴⁸.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (Kirj.Rek.A; 1996/960) 6 §:n 2 momentin mukaan ”*Erityiselle oikeudelle annetaan kirjausta haettaessa laitostunnus, jos se voi olla kiinnityksen kohteena*”. Laitostunnus tarkoittaa kiinteistötunnusta vastaavaa tunnusta, jonka alle on koottu kaikki erityistä oikeutta koskevat tiedot¹⁴⁹. Laitostunnuksellisella erityisellä oikeudella on myös oma rasiustodistus, josta käy ilmi kaikki erityiseen oikeuteen kohdistuvat kiinnitykset ja muut erityiset oikeudet¹⁵⁰. Hallinnanjakosopimus ei täytä kiinnityskelpoiselle oikeudelle asetettuja vaatimuksia ja näin ollen sitä koskevan laitostunnuksen perustaminen ei myöskään ole mahdollista. Koska tietyn oikeuden, mukaan lukien panttioikeuden sivullisittomuus kiinteistö-panttioikeuden puolella edellyttää sitä, että oikeus on kirjattu julkiseen rekisteriin, voitaisiin tätä kautta loogisesti ajatella, ettei sellainen erityinen oikeus voi olla panttioikeuden kohteena, jolle ei voida perustaa rekisteriin omaa rasiustodistusta, josta käy ilmi sekä panttioikeus että sen kohdistuminen nimenomaan kyseessä olevaan erityiseen oikeuteen. Myös tämä toimii vahvana argumenttina sen puolesta, ettei hallinnanjakosopimus itsessään voi olla kiinnityksen kohteena.

Koska hallinnanjakosopimus liittyy kiinteästi määräosan omistus- tai vuokraoikeuteen parantaa sen vakuusarvoa, voidaan perustellusti pohtia myös sitä, voisiko määräosan omistus- tai käyttöoikeuden ja hallinnanjakosopimuksen muodostama varallisuus-oikeuksien yhdistelmä olla kiinnityksen kohteena. Lain mukaan näyttäisi siltä, ettei tämä ole mahdollista. Tämä käy ilmi MK 19 luvun 1 §:n 2 momentin sisältämästä niin kutsutusta kaksitahoisesta yhteiskiinnityskiellosta¹⁵¹. Sen mukaan: ”*Samaa kiinnitystä ei saa vahvistaa kahteen tai useampaan käyttöoikeuteen taikka kiinteistöön ja käyttöoikeuteen.*” Kielto voisi soveltua ensisijaisesti parhaiten tilanteisiin, joissa kiinteistön omistaja ja käyttöoikeuden haltija tai kahden eri käyttöoikeuden haltijat ovat eri henkilöitä, eivätkä oikeudet muodosta keskenään selkeää ja tiivistä kokonaisuutta. Mikäli lakia kuitenkin tulkitaan sanamuodon mukaan, on johtopäätös se, ettei määräosan omistus- tai vuokraoikeuden sekä niitä koskevan hallinnanjakosopimuksen yhdistelmä voi olla kiinnityksen kohteena.

¹⁴⁸ Niemi 2012, s. 400–402

¹⁴⁹ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 229–230

¹⁵⁰ *ibid*

¹⁵¹ *Havansi* 1996, s. 190

Monessa kohdin oikeuskirjallisuudessa katsotaankin, että tilanteissa, joissa yhteisomistettuun kiinteistöön kohdistuu hallinnanjakosopimus, panttikohteena ovat kiinteistön määräosat tai niihin kohdistuva vuokraoikeus ja hallinnanjakosopimus ainoastaan täsmentää näitä vakuuskohteita. Vaikuttaa kuitenkin siltä, että toisissa yhteyksissä, mm. hallinnanjakosopimuksen muuttamis- ja päättämistilanteissa, hallinnanjakosopimuksen ja määräosan tai vuokraoikeuden yhdistelmää taikka jopa hallinnanjakosopimuksia itsessään pidetään kiinnityksen kohteena. Tämä käy ilmi siitä, että oikeuskirjallisuudessa kiinnityksen kohteena olevan erityisen oikeuden muuttamista ja poistamista koskevien MK 14 luvun 14 §:n sekä MK 14 luvun 16 §:n on katsottu soveltuvan myös hallinnanjakosopimukseen¹⁵². Myös kirjaamismenettelyn käsikirjassa todetaan, että MK 14 luvun 14–16 §:t soveltuvat hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteisiin. Käsikirjassa pohditaan myös sitä, voidaanko toistaiseksi voimassa oleva hallinnanjakosopimus irtisanoa ilman pantinhaltijan suostumusta, mikäli voidaan tulkita, ettei sopimus ole tällöin päättynyt ennenaikaisesti. Käsikirjan mukaan kysymys on tulkinnanvarainen.¹⁵³ Tämä pohdinta muodostaa kuitenkin ristiriidan lainsäädännön kanssa, sillä MK 19 luvun 1 §:n mukaan vain määräaikainen käyttöoikeus voi olla kiinnityksen kohteena. Näin ollen lain perusteella voitaisiin katsoa, ettei toistaiseksi voimassa olevaan käyttöoikeuteen voi ylipäätään kohdistua panttioikeutta. Toisaalta kirjaamismenettelyn käsikirjassa on myös todettu seuraavasti: ”Nähtäväksi jää, ryhdytäänkö kiinnityksen kohteena pitämään määrääosaa hallinnanjakosopimuksin, jolloin pantinhaltijoiden suostumukset olisivat tarpeen myös hallinnanjakosopimuksen kirjaus poistettaessa.”¹⁵⁴ Tämän sitaatin perusteella käsikirja tulisi siihen tulokseen, ettei määrääosan ja hallinnanjakosopimuksen yhdistelmä olisi vielä tällä hetkellä pätevä panttikohde. Myös oikeuskirjallisuudessa on pohdittu, muuttaako kirjattu hallinnanjakosopimus määrääosaa koskevan kiinnityksen kohteen toiseksi¹⁵⁵.

Hallinnanjakosopimuksen sekä hallinnanjakosopimuksen ja määrääosan omistus- tai vuokraoikeuden muodostavan yhdistelmän panttauskelpoisuus näyttäisi siis olevan tällä hetkellä käytännössä epäselvä, vaikka lain sanamuodon mukaan vaikuttaisi selkeästi siltä, ettei

¹⁵² kts. *Tepora* 2004, s. 363 ”Kirjatun hallinnanjakosopimuksen muuttamiseen ja poistamiseen soveltuvat MK 14:13–16:n säännökset.” *Niemi* 2012, s. 418 ”Muuttaminen tai ennenaikainen lakkaaminen voi näin ollen heikentää panttivelkojan tai erityisen oikeuden haltijan asemaa. Maakaaren 14:3–5:n erityisiä kirjausmuotoja koskevatkin erityisen oikeuden kirjaamisen muuttamista, lakkaamista ja poistamista koskevat säännökset (MK 14:13–15).” Niemi ei ole maininnut MK 14 luvun 16 §:ää. Näkisin, että hän on todennäköisesti myös tarkoittanut sitä koska puhuu erityisen oikeuden ennenaikaisesta lakkaamisesta. MK 14 luvun 16 § sisältyi aikaisemmin MK 14 luvun 15 §:ään mutta MK 14 luvun 15 § päätettiin lakivaliokunnan mietinnössä LaVM 27/1994 vp jakaa kahdeksi eri pykäläksi ja tämän myötä osa MK 14 luvun 15 §:ään sisällöstä siirrettiin uuteen MK 14 luvun 16 §:ään.

¹⁵³ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 247–248

¹⁵⁴ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 248

¹⁵⁵ *Mali* 2004, s. 299

hallinnanjakosopimus itsessään tai yhdessä toisen oikeuden kanssa voi olla kiinnityksen eikä siten myöskään panttioikeuden kohteena.

4 PANTIN ARVON HEIKKENEMINEN

Panttioikeuden elinkaaren voidaan katsoa jakautuvan kolmeen eri vaiheeseen. Ensimmäisenä tulee panttioikeuden perustamisvaihe, jossa solmitaan panttaussitoumus ja tehdään tarvittava julkivarmistustoimenpide. Tämän jälkeen seuraa odotusvaihe, jossa odotetaan panttioikeuteen liittyvän saamisen erääntymistä. Lopuksi tullaan selvitysvaiheeseen, jossa panttioikeus joko raukeaa tai velkoja ryhtyy pantin realisointitoimiin riippuen siitä, maksaako velallinen velkojalle tämän saamisen ajallaan.¹⁵⁶

Panttioikeuden odotusvaihe on hyvin hajanaisesti ja niukasti säädelty¹⁵⁷. Odotusvaiheeseen liittyy kuitenkin panttivelkojan kannalta monia riskejä. Panttivelkojan olisi odotusvaiheessa tärkeää pyrkiä varmistamaan se, että pantin arvo ei pääsisi heikkenemään siinä määrin, että se vahingoittaisi tai olisi omiaan vahingoittamaan velkojan vakuusoikeutta.¹⁵⁸

Panttikohteen arvo voi heikentyä usealla eri tavalla. Ensinnäkin pantin arvoon voi vaikuttaa sen tuhoutuminen tai fyysinen vahingoittuminen. Panttivelkojan on tämän vuoksi tärkeää pyrkiä varmistamaan, että panttikohde pysyy fyysisiltä ominaisuuksiltaan hyvässä kunnossa, eikä sen kunto heikkene esimerkiksi vahinkotapahtuman tai panttikohteen huonon hoidon vuoksi.¹⁵⁹ Toinen riski liittyy panttikohteen oikeudellisen statuksen mahdollisiin muutoksiin. Tältä osin panttivelkojan tulisi pyrkiä suojaamaan panttikohdetta sellaisilta oikeudellisilta järjestelyiltä, jotka saattavat vaikuttaa panttioikeuden sisältöön tai etusijaan¹⁶⁰. Erityisen tärkeiksi panttivelkojan suojakeinot odotusvaiheessa muodostuvat kiinteistöpanttioikeuksien osalta. Tämä johtuu siitä, että kiinteistöpanttioikeus on luonteeltaan hallinnaton eli hypotekaarinen. Kiinteistöpanttioikeudessa panttikohteen hallintaoikeus säilyy velallisella ja tämän vuoksi panttivelkoja ei kykene kontrolloimaan panttikohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä yhtä tehokkaasti kuin irtaimen pantissa, jossa panttivelkoja hallitsee panttikohdetta itse.¹⁶¹

¹⁵⁶ *Havansi* 1996, s. 223

¹⁵⁷ *Havansi* 1996, s. 224

¹⁵⁸ *Tammi-Salminen* 2015, s. 92

¹⁵⁹ *Havansi* 1996, s. 232

¹⁶⁰ *Havansi* 1992, s. 311

¹⁶¹ *Havansi* 1996, s. 232

4.1. Maakaaren mukaiset keinot puuttua pantin arvon heikkenemiseen

Vaikka panttioikeuden odotusvaiheen sääntely on niukkaa, on sitä koskevaa lainsäädäntöä kuitenkin jonkin verran olemassa. Kiinteistöpanttioikeuden osalta tärkeimmät säännökset ovat maakaareissa. Maakaaren kiinteistöpanttioikeutta koskevan 17 luvun 7 §:ssä on säännös panttikohteen arvon odotusaikana tapahtuvan heikkenemisen varalle. Pykälän mukaan: ”*Jos velkojan mahdollisuus saada suoritus saamiselleen pantatusta kiinteistöstä vaarantuu sen vuoksi, että kiinteistön arvo olennaisesti heikkenee tulipalon, luonnontapahtuman, kiinteistön omistajan toimenpiteiden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi, velkoja saa hakea maksun kiinteistöstä, vaikkei saaminen ole erääntynyt maksettavaksi. Jollei velkoja kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hän sai tiedon 1 momentissa mainitusta seikasta, vaadi kanteella saamistaan maksettavaksi, hänellä ei ole oikeutta maksun saamiseen ennen eräpäivää.*”

Lain esitöiden mukaan pykälän säätäminen on koettu tarpeelliseksi siitä huolimatta, että yleensä luottoja koskeviin vakiosopimukseen on lisätty pykälän sisältöä vastaava ehto¹⁶². Tämän voidaan katsoa kertovan siitä, että kyseisiä tilanteita tulee usein vastaan käytännössä tai siitä, että asiaa pidetään muuten niin tärkeänä, että suojaa halutaan parantaa säätämällä siitä erikseen lailla.

Edellytyksenä pykälän mukaiselle ennenaikaiselle velan eräännyttämiselle on ensinnäkin se, että pantin arvon heikkenemisen voidaan tosiasiallisesti katsoa vaarantavan panttivelkojan oikeutta. Arvioon tästä vaikuttaa panttikohteen arvo ja arvon heikkenemisen suuruus, jäljellä oleva velkasumma sekä kiinnityksen etusija. Ennenaikainen eräännyttäminen ei ole mahdollista yleisen hintatason nousun tai kiinteistön tavanomaisen kulumisen perusteella.¹⁶³

Toiseksi velan ennenaikainen eräännyttäminen MK 17 luvun 7 §:n nojalla edellyttää sitä, että kiinteistö on fyysisiltä ominaisuuksiltaan vahingoittunut tai muulla tähän verrattavalla tavalla menettänyt olennaisen osan arvostaan¹⁶⁴. Pykälässä on esimerkkeinä mainittu tulipalo, luonnontapahtuma tai kiinteistön omistajan toimenpiteet. Tällaisiin toimenpiteisiin voi kuulua esimerkiksi suunnitelman vastainen metsänhakkuu taikka maa-ainesten tai tarpeiston myynti¹⁶⁵. Pykälän tarkoituksena ei kuitenkaan ole rajoittaa kiinteistön omistajan tavanomaisia toimenpiteitä, ja tämän vuoksi ne ovat sallittuja. Vaikka tulipalo ja luonnontapahtuma on mainittu

¹⁶² HE 120/1994 vp s. 113

¹⁶³ HE 120/1994 vp s. 113–114

¹⁶⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 518

¹⁶⁵ ibid

pykälässä, ei ennenaikainen velan eräännyttäminen yleensä tule kyseeseen, mikäli nämä seikat ovat pantin arvon heikkenemisen syynä. Tämä johtuu siitä, että näitä tilanteita varten panttikohde on yleensä vakuutettu panttivelkojan hyväksi.¹⁶⁶ Vakuutuskorvauksen maksamisesta panttivelkojalle on myös erikseen säädetty MK 17 luvun 8 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan: *”Velkojalla on oikeus saada pantatun kiinteistön vahingoittumisesta maksettavasta vakuutuskorvauksesta suoritus ennen saamisensa erääntymistä, jollei korvausta ole 2 momentin mukaan suoritettava kiinteistön omistajalle. Jos panttisaaminen on riittävä tai muutoin on epäselvää, kenellä on oikeus korvaukseen, vakuutuksenantajan on pidätyttävä korvauksen maksamisesta.”*

Käyttöoikeuden osalta panttikohteen heikkenemistä sääntelevät tämänkin tutkielman aiheen ytimessä olevat MK 14 luvun 14 § ja MK 14 luvun 16 §, jotka asettavat pantinhaltijan suostumuksen edellytykseksi panttikohteena olevaan erityiseen oikeuteen tehtäviin muutoksiin tai erityisen oikeuden kirjaamisen poistamiseen. Näitä pykälä käsitellään tutkielmassa tarkemmin vielä jäljempänä, eikä niiden sisältöä lähdetä toiston välttämiseksi avaamaan tässä kohtaa tarkemmin.

4.2. Vakuusoikeuden loukkaus

Panttivelallisen panttikohteen arvoa odotusaikana heikentävät toimet saattavat pahimmillaan johtaa jopa rikossyytteen. Rikoslaki sisältää vakuusoikeuden loukkausta koskevan rikossäännöksen, joka kriminalisoi tahalliset panttikohteen arvoa heikentävät toimet, jotka saattavat vaikuttaa panttivelkojan asemaan. Vakuusoikeuden loukkausta koskeva säännös on RL 28 luvun 12 §:ssä. Sen mukaan: *”Joka loukkaa toisen pantti- tai pidätysoikeutta hävittämällä, vahingoittamalla, ottamalla haltuunsa tai käyttämällä omaisuuttaan tai luovuttamalla omaisuuttaan tai muulla tavalla määräämällä siitä, on tuomittava vakuusoikeuden loukkauksesta sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi. Vakuusoikeuden loukkauksesta tuomitaan myös se, joka rikoksen kohteena olevan omaisuuden omistajan puolesta tekee 1 momentissa tarkoitettun rikoksen.”*

Lain esitöiden mukaan vakuusoikeuden loukkaus koskee nimenomaisesti pantti- tai pidätysoikeutta. Näin ollen pykälän soveltamisalan ulkopuolelle rajautuvat mm. erilaiset henkilövakuudet, kuten takaus.¹⁶⁷ Tämä rajausta on ymmärrettävä, sillä henkilötakauksen kohdalla, jossa vakuutena toimii tietyn henkilön jatkuvasti muuttuva varallisuus, voisi olla hankalampi määrittää,

¹⁶⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 519

¹⁶⁷ HE 66/1988 vp s. 47

milloin henkilön toiminta alkaa vahingoittaa velkojan asemaa, jonka hyväksi takaus on annettu. Yksilöidyn panttikohteen osalta määrittely on helpompaa. Lisäksi vakuusoikeuden loukkauksen soveltamisalan ulkopuolelle jäävät omistusvakuudet, kuten omistuksen pidätys. Tämäkin on luontevaa, sillä näissä tilanteissa tapahtuvien oikeudenloukkausten varalle on rikoslaissa kavallusta koskeva rikossäännös¹⁶⁸. Pykälän soveltamisalasta on myös oikeuskäytäntöä. Vaasan hovioikeuden tapauksessa VaaHO 1994:1 oli kyse nimenomaan siitä, voitiinko tapauksessa kyseessä olevan vakuusjärjestelyn katsoa kuuluvan RL 28 luvun 12 §:n soveltamisalaan.

Tapauksessa oli kyse siitä, että autokauppias A ja rahoitusyhtiö B olivat tehneet sopimuksen, jonka mukaan B rahoitti A:n toimintaa ja vakuutena tästä osapuolet olivat sopineet, että A:n osamaksusopimuksilla myymien autojen takaisinotto-oikeus kuului B:lle. A oli sopimuksen solmimisen jälkeen sopinut useiden eri asiakkaidensa kanssa siitä, että asiakkaat palauttavat osamaksusopimuksella ostamansa autot A:lle. Kun A oli saanut autot takaisin asiakkailtaan, oli hän myynyt ne eteenpäin kolmansille.

Hovioikeus lausui perusteluissaan, että vaikka B:lle sovittu takaisinotto-oikeus olikin autokaupan rahoituksen vakuusjärjestely, ei se silti ollut RL 28 luvun 12 §:ssä tarkoitettu pantti- tai pidätys-oikeus. Tästä syystä hovioikeus ei katsonut A:n syyllistyneen RL 28 luvun 12 §:n mukaiseen vakuusoikeuden loukkaukseen.

Tapauksissa KKO 1998:131 ja KKO 1999:92 oli taas kyse siitä, oliko panttivelkojalle muodostunut RL 28 luvun 12 §:llä suojattavaa panttioikeutta, kun julkivarmistus oli jäänyt tekemättä.

Tapauksessa KKO 1998:131 oli kyse siitä, että henkilö A oli 20.10.1995 saanut Oulun Panttilainkonttori Oy:ltä 29 000 markan lainan. Osapuolet olivat allekirjoittaneet samana päivänä panttaussitoumuksen, jossa lainan vakuudeksi oli asetettu A:n omistaman ravintolan Street Food S.F. Oy:n kalusteita. 20.12.1995 A oli kuitenkin myynyt vakuutena olleet ravintolakalusteet eteenpäin B Ky:lle 19 000 markalla. A ei ollut myöskään maksanut Oulun Panttilainakonttori Oy:lle lainaansa sen eräpäivään mennessä.

Oulun kärjäoikeus katsoi, että vaikkei julkivarmistusta eli irtaimen pantin osalta hallinnan siirtoa ollut tapahtunut, eikä panttioikeus näin ollen sitonut kolmansia, ei tämä kuitenkaan vaikuttanut panttaussopimuksen sitovuuteen inter partes.

Korkein oikeus taas totesi, samoin kuin hovioikeus, ettei panttioikeuden voitu katsoa syntyneen julkivarmistuksen puuttumisen vuoksi. Tällä perusteella korkein oikeus katsoi, ettei A ollut syyllistynyt vakuusoikeuden loukkaukseen ja piti voimassa hovioikeuden tuomion, jolla A:n syyte hylättiin.

Tapauksessa KKO 1999:92 oli kyse siitä, että A oli tammikuussa 1996 myynyt Espanjassa sijainneen huoneistonsa, joka oli 6.5.1991 pantattu Suomen Työväen Säästöpankille yhtiön X velkojen vakuudeksi. Tämän johdosta syyttäjä vaati A:lle rangaistusta vakuusoikeuden loukkauksesta. A kiisti syytteen sillä perusteella, ettei pankki ollut hakenut panttioikeuden rekisteröintiä, joka Espanjan lainsäädännön mukaan kuului tehdä.

Kärjäoikeus lausui tuomionsa perusteluissa, että julkivarmistus oli sinänsä yksi pätevän panttauksen edellytyksistä mutta sillä on merkitystä vain panttioikeuden suojasta suhteessa kolmansiin. Näin ollen kärjäoikeus katsoi, että sitova panttaussopimus inter partes on syntynyt myös ilman julkivarmistusta.

¹⁶⁸ RL 28 luvun 4 §:n 1 momentin mukaan: ”Joka anastaa hallussaan olevia varoja tai muuta irtainta omaisuutta, on tuomittava kavalluksesta sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi kuudeksi kuukaudeksi.”

Hovioikeus yhtyi perusteluissaan käräjäoikeuden ratkaisuun, eikä muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Korkein oikeus taas totesi perusteluissaan, ettei pätevää panttioikeutta ollut syntynyt julkivarmistuksen puuttumisen vuoksi ja hylkäsi A:lle asetetun syytteen vakuusoikeuden loukkauksesta.

Tapausten perusteella voidaan selkeästi nähdä, miten tärkeä merkitys julkivarmistuksella on. Vaikka kummassakin edellä mainituista tapauksista velallinen oli tietoisesti loukannut velkojan oikeuksia, ei tälle menettelylle voitu antaa RL 28 luvun 12 §:n mukaan merkitystä julkivarmistuksen puuttumisen vuoksi.

Pantti- tai pidätysoikeuteen liittyvien kriteerien täyttymisen lisäksi esitöissä edellytetään, että velallisen toimien tulee aiheuttaa konkreettista vahinkoa tai sen vaaraa panttivelkojalle, jotta vakuusoikeuden loukkauksen tunnusmerkistö täytyisi. Esitöissä myös huomautetaan, ettei loukkaamiseen kuulu sellainen menettely, joka on sallittua muun lainsäädännön mukaan.¹⁶⁹ Näitä seikkoja on käsitelty oikeuskäytännössä Itä-Suomen hovioikeuden 22.3.2021 antamassa ratkaisussa R20/271.

Tapauksessa oli kyse siitä, että Vastaaja oli hakenut pankista lainaa 22.2.2016 omistamaansa X:n toiminimeä varten. Lainan vakuudeksi toiminimen omaisuuteen oli vahvistettu yrityskiinnitys. Vastaaja oli 29.12.2017 perustanut X Oy:n ja luovuttanut apporttina osakeyhtiöön toiminimen X varat. Vastaaja oli vastoin pankin kanssa solmimansa erityispanttaussitoumuksen ehtoja jättänyt ilmoittamatta yritysmuodon muutoksesta ja omaisuuden luovuttamisesta. Osakeyhtiö asetettiin konkurssiin 6.5.2019. Yritysikiinnityksen haltijana oleva pankin hakemuksesta vastaajaa vastaan annettiin yksipuolinen tuomio, jossa hänet veloitettiin suorittamaan pankille velkakirjan mukainen saatava, joka oli määrältään 163 686,63 euroa. Velkojainkokouksen päätöksen mukaisesti pesähoitaja realisoi X Oy:n varat, jotka realisointikulujen ja pesähoitajan palkkion jälkeen tilitettiin vastaajan varoihin ulosottoon. Tämän myötä pankki sai ulosoton kautta 73.656,18 euron suorituksen.

Hovioikeuden perusteluissa todetaan, että vakuusoikeuden loukkaus käsittää vastaajan teot, jotka aiheuttavat vahinkoa tai sen vaaraa vakuusoikeuden haltijalle, ei kuitenkaan sellaisia tekoja, jotka ovat lain mukaan sallittuja. Osapuolilla on ollut yhteneväinen käsitys siitä, ettei varojen luovuttaminen apporttina ole ollut yritysikiinnityslain 9.1 §:ssä tarkoitettua tavanomaista liiketoimintaa. Lisäksi osapuolet ovat olleet yhtä mieltä siitä, ettei pankin yritysikiinnitys ole rauennut missään vaiheessa. Kiinnityksen voimassa olo on hovioikeuden mukaan viitannut myös asianosaisten toiminta konkurssissa. Hovioikeuden mukaan asiassa ei voida näyttää, että pankki olisi joutunut huonompaan asemaan kuin missä se olisi ollut, jos vastaaja ei olisi muuttanut yritysmuotoa ja siirtänyt varoja X Oy:lle. Tällä perusteella hovioikeus katsoo, ettei vastaajan syytteessä kuvatusta menettelystä ole aiheutunut vahinkoa tai sen vaaraa pankille. Lisäksi hovioikeus toteaa, että vaikka vahinkoa tai vaaraa olisikin aiheutunut, ei vastaajan olisi tullut mieltää sitä toimintansa todennäköiseksi seuraukseksi. Tämän vuoksi hovioikeus on ratkaisussaan tullut siihen tulokseen, ettei vastaaja ole syyllistynyt vakuusoikeuden loukkaukseen, vaikka onkin rikkonut pankin kanssa tekemäänsä sopimusta. Hovioikeus on hylännyt syytteen ja siihen perustuvat vaatimukset kokonaisuudessaan.

¹⁶⁹ HE 66/1988 vp s. 48

Näkisin lain esitöiden ja oikeuskäytännön perusteella, ettei hallinnanjakosopimuksen muuttamista tai päättämistä ilman pantinhaltijan suostumusta voida lähtökohtaisesti katsoa vakuusoikeuden loukkauksen tunnusmerkistön täyttäväksi toiminnaksi. Tämä johtuu siitä, että vaikka kiinteistöpanntioikeus kuuluu RL 28 luvun 12 §:n mukaiseen panttioikeuteen ja vaikka hallinnanjakosopimuksen muuttaminen tai päättäminen tosiasiallisesti loukkaisikin pantinhaltijan panttioikeutta, tulee muutos tai päättäminen kirjauttaa. Mikäli näitä muutoksia ei kirjata, eivät ne MK 19 luvun 4 ja 5 §:ien mukaan sido pantinhaltijaa. Tällöin pantinhaltijalle ei voi myöskään koitua muutoksista tosiasiallista vahinkoa tai sen vaaraa. Muutoksien kirjaaminen taas edellyttää sitä, että ne tehdään sopimuksen muutostilanteissa MK 14 luvun 14 §:n ja sopimuksen päättämistilanteissa MK 14 luvun 16 §:n mukaan. Tällöin ne olisivat lainsäädännön mukaan sallittuja toimia, vaikka ne tosiasiallisesti loukkaisivatkin pantinhaltijan panttioikeutta alentamalla vakuuden arvoa.

Tulkinnanvaraisuus sen osalta, kuuluvatko hallinnanjakosopimukseen tehtävät muutokset tai sopimuksen päättäminen ylipäättään MK 14 luvun 14 ja 16 §:ien soveltamisalaan voi kuitenkin vaikuttaa asian arviointiin. Jos panttikohteen katsotaan olevan vain vuokraoikeus tai kiinteistön määräosa, jota hallinnanjakosopimus vakuuskohteeseen kuulumattomana elementtinä jäsentää, voidaan vakuusoikeuden loukkausta koskevan pykälän osalta päätyä kahteen eri lopputulokseen. Mikäli RL 28 luvun 12 §:ää tulkitaan tiukemmin, näkisin ettei hallinnanjakosopimuksen muuttaminen tai päättäminen kuuluisi pykälän soveltamisalaan lainkaan, mikäli hallinnanjakosopimuksen ei katsota olevan panttikohde. Tämä johtuu siitä, että pykälän soveltamisala rajoittuu pantti- ja pidätysoikeuteen. Täten, vaikka hallinnanjakosopimuksen muuttaminen tai päättäminen todellisuudessa loukkaisikin panttivelkojaa, ei toimintaa voitaisi pitää vakuusoikeuden loukkauksena, kun sen kohteena oleva hallinnanjakosopimus ei kuulu panttikohteen piiriin.

Toisaalta vakuusoikeuden loukkaamista koskeva pykälä ei määrää siitä, että loukkaavien toimien tulisi kohdistua itse pantti- tai pidätysoikeuden alaiseen omaisuuteen. Pykälän teonkuvauksessa mainitaan vain, että teon tulee kohdistua tekijän omaan omaisuuteen ja vahingoittaa samalla pantti- tai pidätysoikeutta. Tällä perusteella näkisin mahdollisena tulkinnan siitä, että myös panttikohteeseen kuulumattomaan omaisuuteen kohdistuvat määräystoimet voivat sinänsä kuulua RL 28 luvun 12 §:n soveltamisalaan, mikäli nämä toimet vaikuttavat myös itse pantti- tai pidätysoikeuden kohteena olevaan omaisuuteen. Joten mikäli panttikohteeksi katsottaisiin pelkkä kiinteistön määräosa, voitaisiin hallinnanjakosopimukseen tehtävän muutoksen katsoa täyttävän vakuusoikeuden loukkauksen tunnusmerkistön, mikäli tämä muutos heikentäisi panttioikeuden piirissä olevan määräosan arvoa ja loukkaisi sitä kautta panttivelkojan oikeutta.

Vakuusoikeuden loukkauksen tunnusmerkistön täyttymiseen liittyvä tulkinnanvaraisuus muodostaa myös yhden syyn, jonka vuoksi olisi tärkeää, että hallinnanjakosopimuksen asemaa panttioikeuden kohteena selvennettäisiin.

4.3. Muut keinot puuttua pantin arvon heikkenemiseen

Panttivelkojaa suojaavat pantin heikkenemiseltä lainsäädännön lisäksi myös oikeusperiaatteet sekä luottokäytännössä vakiintuneet sopimusehdot. Panttioikeutta koskee ensinnäkin vakuusoikeuden loukkauksesta heijastuva periaatesääntö, jonka mukaan panttivelallinen ei saa panttauksen tapahduttua enää tehdä sellaisia panttia koskevia määräämistoimia, jotka vahingoittavat pantinhaltijan panttioikeutta¹⁷⁰. Oikeuskirjallisuudessa on myös katsottu, että mikäli velallinen voisi panttioikeuden perustamisen jälkeen vapaasti määrätä panttikohdesta siten, että kohde vapautuisi panttauksen piiristä, voidaan katsoa, ettei panttaus tällöin täytä sivullisia sitovan panttioikeuden edellytyksiä. Tähän liittyy periaate, jonka mukaan panttivelallinen tarvitsee aina pantinhaltijan luvan panttikohdetta koskeville määräämistoimille.¹⁷¹

Panttivelallisen velvollisuuden huomioida panttivelkojan etu katsotaan juontuvan osittain myös lojaliteettiperiaatteesta. Periaate on yleinen sopimusoikeudellinen periaate, jonka mukaan sopimusosapuolten tulee pidättäytyä toisen osapuolen etuja tai oikeuksia vahingoittavista toimista, mikäli tämä ei ole välttämätöntä omien suhteellisesti merkittävämpien etujen suojaamiseksi. Toista vahingoittavasta toiminnasta pidättäytymisen lisäksi lojaliteettiperiaatteeseen kuuluvat myös aktiiviset toimenpiteet, joilla pyritään suojaamaan toisen osapuolen intressejä.¹⁷² Panttioikeuden osalta lojaliteettiperiaate, joskin panttivelkojaa koskeva, näkyy lainsäädännössä muun muassa kauppakaaren (KK;1734/3) 10 luvun 3 §:ssä, jossa annetaan ohjeita irtaimen pantin haltijalle. Pykälän mukaan: ”*Pantti pitää hyvästi säilyttää ja hoitaa eikä sitä saa omistajan luvatta ja suostumuksetta käyttää tahi muille lainata, kuuden talarin sakon ja vahingon korvaamisen uhalla.*”

Vaikka lojaliteettiperiaatteeseen viittaavia säännöksiä on löydettävissä lainsäädännöstä, ei periaatteen sisältöä ole kuitenkaan missään tarkasti määritelty. Näin ollen arvio periaatteen noudattamisesta tulee tehdä aina tapauskohtaisesti. Tärkeänä kriteerinä arviossa on oikeuskirjallisuuden mukaan pidetty suhteellisuutta sekä lain varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (OikTL;1929/228) 33 §:n mukaista kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä.

¹⁷⁰ Tammi-Salminen 2015, s. 318–319

¹⁷¹ Tepora 2005, s. 26–27

¹⁷² Havansi 1992, s. 308

Lojaliteettiperiaatteen osalta tulee huomata myös se, ettei periaate rajoitu pelkästään sopimus-kumppaniin, vaikka hänen etunsa voidaan katsoa toki olevan sopimussuhteessa korostetut. Lojaliteettiperiaate kattaa myös sivullisiin, esimerkiksi oman sopimuskomppanin seuraajiin kohdistuvat toimenpiteet. Lojaliteettiperiaatteeseen liittyy kuitenkin myös rajoituksia. Panttioikeuden osalta merkittävänä vastuun rajoituksena on se, etteivät vakuudenulkoiset vakuuden arvoon liittyvät riskit kuulu lojaliteettiperiaatteen mukaan panttivelallisen vastuulle. Vakuudenulkoisten riskien eliminoimiseksi luottokäytännössä ovatkin yleisiä ehdot, joiden mukaan velkoja voi milloin hyvänsä vaatia lisävakuutta tai irtisanoa sopimuksen päättymään ennaikaisesti, jos vakuuden arvo on minkä tahansa syyn vuoksi alentunut siinä määrin, ettei sitä voida katsoa enää riittäväksi. Tällaiset ehdot ovat periaatteessa päteviä mutta niiden kohdalla on hyvä noudattaa tiettyä varovaisuutta, sillä tosiasiallisesti lojaliteettiperiaate ja siihen kuuluva suhteellisuus taikka OikTL 36 §:n kohtuuttomien sopimusehtojen sovittelua koskeva pykälä voivat asettaa rajoitteita tällaisten ehtojen soveltamiselle.¹⁷³

Lojaliteettiperiaatteen lisäksi etenkin kiinteistöpannioikeudessa vakuutukset ovat yksi tärkeimmistä keinoista pyrkiä suojaamaan velkojan panttioikeutta¹⁷⁴. Vakuutusten osalta on myös säädetty, kuten edellä mainittu, MK 17 luvun 8 §:ssä, jonka 1 momentissa esitetään seuraava pääsääntö: ”*velkojalla on oikeus saada pantatun kiinteistön vahingoittumisesta maksettavasta vakuutuskorvauksesta suoritus ennen saamisensa erääntymistä.*” Vakuutuksen ottaminen ei ole kuitenkaan lainsäädännön nojalla pakollista¹⁷⁵.

Pantin arvon heikentyminen odotusaikana on myös otettu huomioon luottosopimusten vakioehdoissa. Vakioehtoihin kuuluu klausuuli, jonka mukaan luottosopimus voidaan päättää ja velka eräännyttää ennaikaisesti, mikäli vakuuden arvo alenee, eikä velallinen kykene määräjassa asettamaan tarvittavaa lisävakuutta.¹⁷⁶ Lisäksi vakioehdot velvoittavat velallista hoitamaan panttikohdetta hyvin sekä ottamaan sille tarpeeksi kattavat vakuutukset. Vakioehtoihin liittyvälle ennaikaiselle velan eräännyttämiselle on kuitenkin asetettu myös tiettyjä rajoituksia. Hyvän pankkitavan mukaan vakuuden arvon alenemisen tulee ensinnäkin johtua joko velallisen omista toimenpiteistä tai kokonaan sopimuksen ulkopuolisesta syystä.¹⁷⁷ Lisäksi velan ennaikaista eräännyttämisestä säädelään kuluttajaluottojen osalta kuluttajansuojalain (KSL; 1978/38) 7 luvun 35 §:ssä. Sen mukaan: ”*Jos luotonantaja vaatii maksueriä, jotka muuten eivät ole erääntyneet, luotonantajan saatavaa laskettaessa näistä maksueristä on vähennettävä se*

¹⁷³ Havansi 1992, s. 308–310

¹⁷⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 522

¹⁷⁵ Havansi 1996, s. 233

¹⁷⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 520

¹⁷⁷ Niemi 2020, s. 416–417

osa luottokustannuksista, joka kohdistuu käyttämättä jäävään luottoaikaan. Luotonantaja saa kuitenkin periä kokonaisuudessaan luottosopimuksessa yksilöidyt, kyseisen luoton perustamiseen liittyvistä toimista aiheutuneet todelliset kulut. Käyttämättä jäävä luottoaika luetaan alkavaksi erääntymisen voimaantulosta. Luoton erääntyminen saa tulla voimaan aikaisintaan neljän viikon tai, jos kuluttajalle on aiemmin huomautettu viivästyksestä tai muusta sopimusrikkomuksesta, aikaisintaan kahden viikon kuluttua siitä, kun erääntymistä koskeva ilmoitus on jätetty tai lähetetty kuluttajalle. Jos kuluttaja tämän ajan kuluessa maksaa viivästyneen määrän tai oikaisee muun sopimusrikkomuksen, erääntyminen raukeaa.”

4.4 Hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteet panttikohteen arvoa heikentävinä toimenpiteinä

Kiinteistön määräosa on vakuuskohtena sisällöltään epäselvä. Määräosaa ei määritellä lainkaan esineeksi eli yksilöidyksi aineelliseksi kohteeksi¹⁷⁸. Se on teoreettinen osuus tietystä kiinteistöstä ja sillä mahdollisesti olevista rakennuksista¹⁷⁹. Kiinteistöä koskeva, kirjattu hallinnanjakosopimus parantaa siten vakuuden arvoa etenkin sen vuoksi, että se konkretisoi vakuuden kohteen¹⁸⁰. Kirjaamismenettelyn käsikirjassa hallinnanjakosopimuksen kuvataan osuvasti ”terästävän” vakuutena olevaa kiinteistön määräosaa¹⁸¹. Määräosa muuttuu hallinnanjakosopimuksen myötä enemmän määräalan kaltaiseksi, kun vaikeasti hahmottuvan murtolukuosuuden sijaan vakuuskohde täsmentyy tietyksi fyysiseksi alueeksi¹⁸². Konkretisoitumisen myötä velkoja tietää tarkkaan sen varallisuuserän, joka tulee olemaan mahdollisen ulosmittauksen kohteena tai osana konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta¹⁸³.

Täsmentämisen lisäksi hallinnanjakosopimuksella on myös mahdollista muutoin muokata vakuuskohdetta ja näin parantaa merkittävästi määräosan vakuusarvoa. Hallinnanjakosopimuksen mukainen hallinta-alue kun voi olla pinta-alaltaan määräosan mukaista laskennallista osuutta suurempi¹⁸⁴. Lisäksi hallinta-alue voidaan myös muutoin määrittää käyvältä arvoltaan suuremmaksi, kuin mitä määräosan arvo olisi, jos se määritettäisiin jakamalla koko kiinteistön käypä arvo määräosan osoittamalla tavalla. Hallinnanjakosopimuksessa on esimerkiksi voitu merkitä

¹⁷⁸ *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2022, s. 19

¹⁷⁹ *Mali* 2004, s. 299

¹⁸⁰ kts. *Tepora* 2004, s. 337; *Niemi* 2021, s. 414; *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 418; *Tepora* 2009, s. 369; *Mikkola* 2017, s. 99

¹⁸¹ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 248

¹⁸² *Mali* 2004, s. 300

¹⁸³ *Tepora* 2004, s. 337

¹⁸⁴ *Laitinen* 2003, s. 1004

rantakiinteistöstä ½ suuruisen määräosan omistajalle alue, johon sisältyy enemmän rantaviivaa kuin toiselle omistajalle tai alue, jolle on rakennettu arvokas rakennus.

Hallinnanjakosopimuksen vakuusarvoa voivat myös parantaa sopimukseen sisältyvät ehdot ainesosien ja tarpeiston korjaus- ja kunnossapitovastuun jakautumisesta sekä kiinteistöä koskevien kustannusten jakautumisesta, jotka osaltaan täsmentävät vakuuskohteeseen liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia¹⁸⁵. Hallinnanjakosopimus myös selkeyttää omistajien oikeuksia ja velvollisuuksia siten, että hallinta-alueeseen kohdistuvat tuotot ja kulut katsotaan jo lähtökohteisesti kuuluvan hallinta-alueen haltijalle ilman eri sopimusehtoja¹⁸⁶.

Kirjattu hallinnanjakosopimus parantaa määräosan vakuusarvoa myös sen vuoksi, että sen avulla määräosasta muodostuu itsenäinen vakuuskohde, joka on suojattu sivullisten oikeuksilta¹⁸⁷. Kun hallinnanjakosopimus voidaan MK 14 luvun 8 §:n mukaan kirjata vain parhaalle etusijalle, estyy samalla koko kiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten vahvistaminen¹⁸⁸. Näin ollen hallinnanjakosopimuksella terästettyä määräosaa ei voi ulosmitata kiinteistön muiden yhteisomistajien velasta. Tästä on säädetty ulosottokaaren (UK; 2007/705) 4 luvun 73 §:n 2 momentissa. Sen mukaan: ”*Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, yhteisesti omistettu kiinteistö tai irtain esine saadaan ulosmitata, jos kaikki yhteisomistajat siihen suostuvat. Yhteisesti omistettua kiinteistöä ei saa ulosmitata, jos sopimus hallinnan jakamisesta on kirjattu.*”

Kirjattu hallinnanjakosopimus antaa myös määräosan omistajalle yksinomistajan kaltaisen vapauden oman osuutensa käytölle ja mahdollisuuden suojautua määräysvaltaansa uhkaavilta oikeudenloukkauksilta kanneteitse¹⁸⁹. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen jälkeen kiinteistöön ei myöskään sovelleta enää Yht.Om.L:n mukaisia säädöksiä. Tämä tarkoittaa sitä, ettei kiinteistölle ole mahdollista määrätä Yht.Om.L 6 §:n mukaista uskottua miestä hoitamaan ja hallinnoimaan kiinteistöä.¹⁹⁰ Vielä tätäkin merkittävämpänä vaikutuksena voidaan pitää edellä jaksossa 2.1 mainittua suojaa Yht.Om.L 9 §:n 2 momentin mukaista yhteisomistussuhteen purkuvaatimusta vastaan¹⁹¹. Yht.Om.L:n mukaisessa pakkomyynissä myyntiä vaatinut yhteisomistaja on monesti saanut lunastettua kiinteistön muut määräosat hyvinkin edulliseen hintaan ja tämä osaltaan heikentäisi pantin arvoa¹⁹².

¹⁸⁵ Järvinen 2017, s. 9

¹⁸⁶ Mikkola 2017, s. 100

¹⁸⁷ Mikkola 2017, s. 100

¹⁸⁸ Jokela – Kartio – Ojanen, 2010 s. 357

¹⁸⁹ Mikkola 2017, s. 100

¹⁹⁰ Mikkola 2017, s. 101

¹⁹¹ Tepora 2009, s. 369

¹⁹² Jokela – Kartio – Ojanen, 2010 s. 417

Kirjattu hallinnanjakosopimus nostaa siis monessa suhteessa pantatun määräosan vakuusarvoa. Tämän vuoksi vähäistä merkittävimmillä sopimusmuutoksilla tai sopimuksen päättymisellä voidaan katsoa olevan merkittävä riski heikentää vakuutena olevan määräosan arvoa ja sitä kautta myös panttivelkojan asemaa.

5 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

5.1 Maakaaren asettamat edellytykset erityisen oikeuden muuttamiselle

Erityisen oikeuden muutoskirjauksista säädetään MK 14 luvun 13 §:ssä. Sen mukaan: ”*Jos erityinen oikeus on kirjattu, saadaan sen muuttaminen, siirto tai lakkaaminen kirjata noudattaen soveltuvin osin, mitä erityisen oikeuden kirjaamisesta säädetään. Kirjauksen oikeusvaikutukset koskevat sopimukseen tai oikeustoimeen perustuvaa erityisen oikeuden muutosta vain, jos muutos on kirjattu.*”

Muutos tulee siis maakaaren mukaan kirjata samalla tavalla, kuin alkuperäisenkin erityisen oikeuden kirjaus. Muutoskirjaus ei siten korvaa alkuperäistä kirjausta, vaan kukin muutos kirjataan aina edellisen kirjauksen jatkoksi rekisteriin. Tämä menettely varmistaa sen, että rekisteristä on nähtävissä koko erityisen oikeuden muutoshistoria. Kun muutos on kirjattu, tulee se muiden rekisterimerkintöjen tavoin sivullisittovaksi. Kirjaamisen jälkeen muutos huomioidaan myös mahdollisessa ulosottomenettelyssä. Sivullisittovuudesta huolimatta muutoskirjauksesta itsestään ei usein paljastu muutoksen sisältö. Tämä johtuu siitä, että erityisen oikeuden rekisterikirjaukseen sisältyy alun perinkin vain niukasti tietoa oikeuden tarkemmasta sisällöstä.¹⁹³ Sen sijaan kirjaus viittaa aina oikeuden pohjana olevaan sopimukseen, joka on tallennettu Maanmittauslaitoksen arkistoon ja on kenen tahansa tilattavissa, mikäli sitä ei ole erikseen säädetty salassa pidettäväksi. Muutoskirjausten pohjana tulee myös aina olla erillinen muutossopimus, joka niin ikään viedään Maanmittauslaitoksen arkistoon.¹⁹⁴

Lähtökohtana erityisten oikeuksien muutoksissa on se, että muutos voidaan kirjata, jos kirjattu oikeus on muuttunut. Mikäli muutoksella voi olla vaikutuksia sivullisten kirjattuihin oikeuksiin, edellyttää muutoksen kirjaaminen aina sivullisen suostumuksen. Poikkeuksena tähän ovat vähäiset muutokset tai muutokset, jotka parantavat sivullisen asemaa. Suostumus vaaditaan yleensä kirjallisena mutta sen voidaan hankkia myös suullisena kuulemisen yhteydessä tai pyytää sähköisenä.¹⁹⁵

Sivullisen suostumuksesta muutoskirjauksen edellytyksenä säädetään MK 14 luvun 14 §:ssä. Sen mukaan: ”*Jos kirjattua erityistä oikeutta on sovittu muutettavaksi ja jos kiinteistöön on kirjaamisen jälkeen haettu kiinnitystä tai toisen erityisen oikeuden kirjaamista, muutos saadaan*

¹⁹³ Niemi 2012, s. 481–482

¹⁹⁴ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 37–38

¹⁹⁵ Niemi 2012, s. 482–483

kirjata, jos ne oikeudenhaltijat, joiden asema muutoksen vuoksi heikkenee, antavat siihen suostumuksensa. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen.

Mitä I momentissa säädetään, koskee myös sellaisen kirjatun oikeuden muuttamista, johon kohdistuu kiinnitys tai toinen erityinen oikeus.”

Toisin kuin poistamiskirjauksen osalta, josta säädetään MK 14 luvun 16 §:ssä, ei sivulliselta edellytetä muutuskirjauksen osalta minkäänlaista aktiivisuutta oikeuksiensa suojaamiseksi. Eri-tyisen oikeuden muuttamiskielto tarkoittaakin käytännössä sitä, että sivullinen erityisen oikeu- den haltija tai panttivelkoja voi vedota erityiseen oikeuteen sellaisena, kuin se on alun perin kirjattu. Eri-tyisen oikeuden muutosta ei saa kirjata, mikäli siihen ei saada sivullisten nimen- omaista suostumusta eivätkä erityistä oikeutta koskevan sopimuksen osapuolten tekemät muu- tokset kirjaamattomina sido sivullisia lainkaan.¹⁹⁶ Muutoskiellolla on nähty olevan erityinen painoarvo niissä tilanteissa, joissa erityinen oikeus on panttauksen kohteena koska erityisen oikeuden muutoksen katsotaan muuttavan myös panttiesinettä. Kiellon on näin katsottu mah- dollistavan sen, että erityinen oikeus voi ylipäättään olla panttauksen kohteena.¹⁹⁷

Muutoksia koskevien rajoitusten taustalla on nähty olevan periaate, jonka mukaan sivullisten oikeudenhaltijoiden aseman heikentäminen ilman heidän lupaansa ei ole sallittua. Toisena taus- taperiaatteena on nähty kielto kertaalleen vahvistettujen kiinnitysten etusijajärjestyksen sekoit- tamisesta. Oikeuskirjallisuuden mukaan nämä periaatteet tulee ottaa huomioon, vaikka sivulli- sen suostumusta ei tietyssä tilanteessa lain mukaan edellytettäisikään.¹⁹⁸

Muutoskiellon pohjana voidaan lisäksi nähdä sivullisten luottamuksen suojaaminen. Julkinen luotettavuus sekä kirjatun oikeuden muutoskielto ovat keskeisiä kirjaamisperiaatteita.¹⁹⁹ Tämä tarkoittaa sitä, että jokainen sivullinen voi luottaa siihen, että rekisteriin merkityt oikeudet ovat päteviä sellaisena kuin ne on sinne kirjattu. Näin ollen myös sivullisen tulee voida luottaa sii- hen, että rekisteriin kirjattu oikeus pysyy muuttumattomana ja hänen asemansa määräytyy ni- menomaan rekisteriin kirjatun oikeuden sisällön mukaan eikä sellaisten muutosten mukaan, josta oikeuden perustaneet asianosaiset ovat mahdollisesti myöhemmin keskenään sopineet. Asiaan ei vaikuta se, onko sivullinen ollut tietoinen asianosaisten myöhemmin tekemistä muu- toksista vai ei.²⁰⁰

¹⁹⁶ Niemi 2012, s. 41

¹⁹⁷ Niemi 2020, s. 611–612

¹⁹⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 530–531

¹⁹⁹ Niemi 2012, s. 38, 46

²⁰⁰ Niemi 2012, s. 38

Maakaaren erityisten oikeuksien muutosrajoitukset ovat linjassa myös maanvuokralain (MVL; 1966/258) vastaavien kieltojen kanssa. MVL 42 §:n mukaan: ”*Jos asianosaiset vuokra-aikana sopivat muutoksesta tai lisäyksestä tontinvuokrasopimukseen, on muutos tai lisäys, paitsi milloin on kysymys vuokra-ajan pitentämisestä, tehoton tontinvuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksen haltijaa kohtaan, jollei muutos tai lisäys ole ollut rekisteröitynä silloin, kun kiinnitystä haettiin, tai jollei kiinnityksen haltija ole sitä kirjallisesti hyväksynyt.*” Tämä tarkoittaa oikeuskirjallisuuden mukaan muun muassa sitä, että vuokrasopimukseen tehdyistä muutoksista huolimatta laitoskiinnitysvelkoja voi saattaa vuokraoikeuden pakkorealisaatioon alkuperäisessä muodossa, mikäli muutoksia ei ole hänellä hyväksytetty ja kirjattu²⁰¹.

Pantinhaltijan kannalta MK 14 luvun 14 §:ssä säädetään kahdesta erilaisesta tilanteesta, jossa erityistä oikeutta muutetaan. Pykälän ensimmäisessä momentissa muutettava erityinen oikeus ei itsessään ole panttikohteena vaan panttiesineenä toimii kiinteistö, johon muutettava erityinen oikeus on kirjattu. Pykälän sanamuodon mukaan erityisen oikeuden muuttaminen näyttäisi myös tässä tapauksessa vaativan vain niiden oikeudenhaltijoiden suostumuksen, joiden oikeudet on kirjattu muutettavan erityisen oikeuden kirjauksen jälkeen. Jos esimerkiksi haluttaisiin muuttaa kiinteistöön kohdistuvaa vuokraoikeutta, pykälän perusteella näyttäisi siltä, että muuttamiseen tarvitsisi kiinteistön panttivelkojan suostumuksen vain, jos panttaus on tehty vasta vuokrasopimuksen kirjaamisen jälkeen mutta ei silloin, jos panttaus on tapahtunut ennen vuokrasopimuksen kirjausta. Tämä on ymmärrettävää, sillä erityisen oikeuden kirjauksella on etusija vain sen jälkeen vahvistettuihin kiinnityksiin²⁰². Oikeuksien etusijajärjestyksellä on suuri merkitys, sillä yleensä paremmalla etusijalla olevan oikeuden muuttaminen vaikuttaa juuri huomommalla etusijalla olevien oikeudenhaltijoiden asemaan²⁰³. Näin ollen niiden oikeuksien haltijat, joiden oikeus on kirjattu ennen muutettavaa oikeutta, eivät ole samalla tavoin suojan tarpeessa, sillä heidän oikeutensa on paremmalla etusijalla.

Etusija määräytyy pääsääntöisesti kirjauksen hakemisajankohdan mukaan niin, että ensin haetulla oikeudella on aina etusija²⁰⁴. Tästä on kuitenkin poikkeuksia. MK 14 luvun 8 §:n 2 momentin mukaan tietyt erityiset oikeudet voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle. Näihin oikeuksiin kuuluu momentin mukaan myös hallinnanjakosopimus. Mikäli kiinteistöön on vahvistettu kiinnityksiä ennen hallinnanjakosopimuksen kirjaamista, tulee kaikilta panttivelkojilta

²⁰¹ *Wirilander* 1981, s. 298

²⁰² *Niemi* 2012, s. 482

²⁰³ *ibid*

²⁰⁴ MK 14 luvun 8 §:n 1 momentti: ”Erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kirjaamishakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä. Erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella.”

kuitenkin hallinnanjakosopimuksen kirjausta haettaessa saada suostumus siitä, että hallinnanjakosopimus kirjataan parhaalle etusijalle²⁰⁵.

Vaikka hallinnanjakosopimus kirjataan aina parhaalle etusijalle, ei panttivelkojilla, jotka ovat vahvistaneet kiinnityksensä ennen sen kirjaamista voida nähdä olevan kovin suurta oikeussuojan tarvetta sopimuksen mahdollisissa muutostilanteissa. Tämä johtuu siitä, että hallinnanjakosopimus, kuten aikaisemmin on todettu, parantaa jo itsessään vakuuden arvoa. Näin ollen hallinnanjakosopimukseen myöhemmin tehtävät muutokset tuskin huonontavat näiden velkojien asemaa siitä, mitä se on ollut panttioikeutta perustettaessa, kun määräosan vakuusarvon tukena ei ole ollut hallinnanjakosopimusta lainkaan.

MK 14 luvun 14 §:n 2 momentissa säädetään tilanteista, joissa muutettava erityinen oikeus itsessään on panttioikeuden kohteena. Tässä kohdin herää kysymys siitä, voiko kyseistä momenttia edes soveltaa hallinnanjakosopimusten osalta, jos päädytään siihen tulkintaan, ettei hallinnanjakosopimus voi olla panttioikeuden kohteena. Vastaus on, ettei kyseistä momenttia voida tällöin soveltaa lainkaan. Tällöin voidaan kuitenkin soveltaa 14 luvun 14 §:n 1 momenttia, sillä se ei vaadi, että muutettava erityinen oikeus olisi itsessään panttikohteena. Näin ollen lopputuloksena on, että hallinnanjakosopimukseen tehtäviä muutoksia voidaan aina rajoittaa maakaaren nojalla riippumatta siitä, katsotaanko hallinnanjakosopimus itsessään vakuuskohdeksi kelpaavaksi varallisuus oikeudeksi vai ei.

5.2 Sopimusoikeuden asettamat edellytykset yksipuolisille sopimusmuutoksille

Mikäli hallinnanjakosopimusta koskeviin kiinteistön määräosiin kohdistuu kiinnityksiä, hallinnanjakosopimukseen tehtävät muutokset muuttavat tällöin usein myös panttikohdetta. Tällöin voidaan katsoa, että myös panttaussopimuksen sekä panttauksen sisältävän luottosopimuksen ehdot muuttuvat. Tämän vuoksi on asianmukaista tarkastella, millä edellytyksillä jo solmittua sopimusta voidaan sopimusoikeuden näkökulmasta yksipuolisesti muuttaa.

Sopimusoikeudessa vahvana lähtökohtana on sopimuksen sitovuus (*pacta sunt servanda*). Tehty sopimus sitoo lain tavoin kumpaakin sopimusosapuolta kaikkine ehtoineen koko sopimuksen voimassaoloajan.²⁰⁶ Mikäli sopimuksen mukainen suoritus ei ole sovittunlainen, tulee tästä sopimusta rikkoneelle osapuolelle seuraamuksia, kuten vahingonkorvausvelvollisuus tai

²⁰⁵ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 244

²⁰⁶ Niemi 2014, s. 24

sopimussakko²⁰⁷. Pääsääntönä on myös se, että sopimus sitoo myös silloin, kun olosuhteet sopimuksen aikana muodostuisivat erilaisiksi, kuin mitä sopimusosapuoli olisi alun perin voinut kuvitella ja sopimukseen sitoutuminen ja sopimusvelvoitteiden täyttäminen muodostuisi hänelle tämän vuoksi kuviteltua hankalammaksi²⁰⁸.

Sopimusmuutoksia voidaan yleensä toteuttaa kahdella eri tavalla. Muutokset voivat ensinnäkin perustua sopimusosapuolten yhteisymmärrykseen²⁰⁹. Sopimusehtoja voi vapaasti muuttaa miten ja kuinka paljon tahansa, kunhan kaikki osapuolet vain hyväksyvät muutokset, eivätkä ne muutoin ole lain tai hyvän tavan vastaisia²¹⁰. Toiseksi alkuperäiseen sopimukseen on mahdollista ottaa niin kutsuttu muutosehto, jonka mukaisesti sopimusta voidaan muuttaa. Tällöin ehdon mukaiselle muutokselle ei tarvita enää jäljempänä erillistä osapuolten suostumusta.²¹¹ Ehto voi olla esimerkiksi sopimuksessa olevan rahavastikkeen, kuten vuokran indeksiin sidottu korotus. Sopimukseen voi sisältyä myös uudelleen neuvotteluelvoite tietystä ehdosta silloin, jos tietyt olosuhteet aktualisoituvat²¹². Sopimukseen voidaan myös periaatteessa ottaa ehto, jonka mukaan toinen osapuoli saa yksin muuttaa sopimusehtoja. Tällaiset ehdot johtavat kuitenkin yleensä kohtuuttomuuteen.²¹³ Kolmanneksi sopimusmuutokset saattavat johtua lainsäädännön sisältämistä muutosmahdollisuuksista²¹⁴. Yleensä luottosopimukset ovat vakiosopimuksia, joissa tuskin ainakaan velalliselle annetaan mahdollisuuksia muuttaa sopimusta²¹⁵. Mikäli sopimukseen sisältyy sopimuksen muutoksia koskevia ehtoja, lienevät ne luoton määrää koskevia indeksiehtoja tai muita vastaavia velkojan asemaa turvaavia ehtoja.

Perinteinen sopimusoppi korostaa sopimuksen niin kutsuttua pistekäsitystä, jonka mukaan sopimuksenulkoisilla seikoilla ja sopimuksen tekemiseen liittyvillä motiiveilla ei ole merkitystä arvioitaessa sopimuksen sitovuutta. Pistekäsitys myös näkee sopimuksen selvästi joko sitovana tai sitomattomana, välimuotoa ei ole. Sopimuksen prosessikäsitys taas näkee sopimuksen joustavana yhteistyön välineenä, joka huomioi kunakin hetkenä vallitsevat olosuhteet. Kun pistekäsityksessä sopimusmuutosten katsotaan olevan mahdollisia vain erittäin poikkeuksellisissa

²⁰⁷ Saarnilehto – Annola 2018, s. 167

²⁰⁸ Saarnilehto – Tuomisto 1995, s. 30

²⁰⁹ Hemmo – Hoppu, Kohta 18. Luottosuhteet, Sopimuksen muuttaminen

²¹⁰ Saarnilehto – Annola – Hemmo, kohta III Sopimus, 4. Sopimuksen pätemättömyys, Lain ja hyvän tavan vastainen sopimus

²¹¹ Hemmo – Hoppu, Kohta 18. Luottosuhteet, Sopimuksen muuttaminen

²¹² Ahlfors 2019, s. 19

²¹³ Hemmo – Hoppu, Kohta 18. Luottosuhteet, Sopimuksen muuttaminen

²¹⁴ Ahlfors 2019, s. 18

²¹⁵ Niemi 2014, s. 81

force majeure -tyyppisissä tilanteissa, näkee prosessikäsitys sopimusten ehtojen muuttamisen mahdollisena, mikäli sopimukseen liittyvät olosuhteet muuttuvat.²¹⁶

Myös jo aikaisemmin esillä ollut lojaliteettiperiaate antaa tukea tulkinnalle, jonka mukaan sopimusta voisi tietyissä tilanteissa olla mahdollista muuttaa kesken sopimuskauden²¹⁷. Lojaliteettiperiaatteen taustalla voidaan nähdä ajatus sopimuksesta molempia osapuolia hyödyttävänä yhteistyönä, jossa kumpikin osapuoli ottaa toisen edut huomioon²¹⁸. Jos olosuhteet muuttuvat sopimuksen aikana niin, että sopimus alkuperäisillä ehdoillaan käy odotettua raskaammaksi jollekin osapuolelle, voidaan lojaliteettiperiaatteen katsoa edellyttävän toiselta osapuolelta joustavaa suhtautumista sopimusmuutoksiin, joiden avulla sopimusta voitaisiin jatkaa siten, ettei se vaikeuttaisi kenenkään asemaa liikaa. Lojaliteettiperiaate kannustaa tämän tyyppisiin muutoksiin, vaikkei sopimukseen sisältyisi erikseen mitään muutosehtoa.²¹⁹ Lojaliteettivelvollisuus korostuu yleensä pitkäaikaisissa sopimuksissa, kuten luottosopimuksissa²²⁰.

Uskoisin, että ainakin ammattimaisten luotonantajien kanssa tehdyt vakiosopimukset joustavat jossain määrin mutta jouston määrästä päättää yksin velkoja. Esimerkiksi pankkien kanssa voi kyllä yleensä neuvotella erilaisista muutoksista, kuten takaisinmaksuajan pidentämisestä tai lyhennysvapaista mutta tästä huolimatta pankki on se osapuoli, joka sanelee pitkälti sen, mitkä muutokset ovat mahdollisia. Voitaisiin myös katsoa, että on muita velallisia kohtaan epäreilua, jos ammattimainen, vakiosopimuksia tekevä luotonantaja alkaisi joustaa ja muuttaa luottosopimuksen ehtoja poikkeuksellisen laajasti tai merkittävältä osin yhden velallisen kanssa. Sen sijaan yksityishenkilöiden välillä solmitun luottosopimuksen osalta lojaliteettiperiaatteella voitaisiin nähdä olevan mahdollisesti suurempi painoarvo sopimusmuutoksien hyväksyttävyyttä arvioitaessa. Sopimusoikeuden periaatteiden nojalla näyttäisi kuitenkin selvästi siltä, että sopimusmuutokset ovat ylipäättään aina poikkeus, eikä kenellekään voida asettaa velvollisuutta hyväksyä yksipuolisesti ehdotettuja sopimusmuutoksia, joskin painetta hyväksymiselle voi olosuhteiden muututtua syntyä sopimuksen prosessikäsityksen ja lojaliteettiperiaatteen myötä.

5.3 Muutoksen vaikutusten vähäisyys

MK 14 luvun 14 §:n 1 momentin lopussa säädetään, ettei erityisen oikeuden muuttamiselle tarvita sivullisten oikeudenhaltijoiden suostumusta, mikäli muutoksen vaikutukset ovat

²¹⁶ Karhu 2004, s. 1450–1453

²¹⁷ Ahlfors 2019, s. 16

²¹⁸ Niemi 2004, s. 27

²¹⁹ Ahlfors 2019, s. 16

²²⁰ Niemi 2004, s. 29

vähäiset. Pykälässä ei kuitenkaan säädetä tarkemmin siitä, miten muutosten vähäisyyttä tulisi arvioida. Myöskään pykälän esitöissä ei asiasta ole mainintaa.

Panttivelkojan osalta vaikutuksiltaan vähäisiin muutoksiin voitaisiin katsoa kuuluviksi esimerkiksi sellaiset muutokset, joiden vaikutukset tulevat näkymään vasta luottosopimuksen päättymisen jälkeen. Asiaa voidaan havainnollistaa esimerkiksi, jossa luottosopimuksessa takaisinmaksuajan on sovittu olevan 20 vuotta ja luoton vakuutena on määräosa, jota terästää 40 vuoden päästä päättyvä määräaikainen hallinnanjakosopimus. Jos hallinnanjakosopimuksen osapuolet haluaisivat muuttaa sopimuksen määräaikaa niin, että se päättyisikin jo 30 vuoden päästä, ei tällä todennäköisesti olisi merkittäviä vaikutuksia velkojan kannalta, koska luotto on ehditty muutoksesta huolimatta maksaa takaisin jo kauan ennen kuin hallinnanjakosopimus tulee päätymään. Näin ollen myös mahdollinen vakuuden realisointi ehditään tehdä ennen kuin hallinnanjakosopimus päättyy. Toisaalta tällaisellakin muutoksella voitaisiin katsoa olevan panttivelkojan kannalta vaikutusta siinä mielessä, että vakuuden realisointiarvoon saattaa vaikuttaa se, kuinka suuri merkitys hallinnanjakosopimuksen tulevalla kestolla olisi ostajille realisointitilanteessa. Jos panttikohde jouduttaisiin esimerkkitapauksessa realisoimaan aivan takaisinmaksuajan loppuvaiheessa, saattaisi ostaja katsoa myytävän määräosan arvokkaammaksi, mikäli sitä koskeva hallinnanjakosopimus olisi voimassa vielä 20 vuotta kuin jos sopimus päättyisi jo 10 vuoden kuluttua.

Vähäisinä muutoksina voitaisiin mahdollisesti pitää myös panttikohteen arvoon vaikuttavia muutoksia, mikäli ne eivät laske pantin arvoa niin paljon, että muutoksen jälkeen arvo alittaisi jäljellä olevan velan määrän. Esimerkiksi tästä voidaan ottaa tilanne, jossa A on saanut B:ltä 20 000 euron luoton. Velan vakuudeksi on asetettu A:n omistama kiinteistön määräosa, jota koskee hallinnanjakosopimus. Määräosasta annetun panttikirjan arvoksi on merkitty velan määrää vastaava 20 000 euroa. Velan takaisinmaksuajana eli panttioikeuden odotusaikana hallinnanjakosopimuksen osapuolet tekevät hallinta-alueiden jakoa koskevan muutoksen, jonka seurauksena A:n omistaman määräosan vakuusarvo vähenee 2 000 euroa. A on muutoshetkellä ehtinyt maksaa velkaa takaisin 10 000 euroa eli jäljellä oleva velka on tällöin 10 000 euroa. Tällöin voidaan todeta, että määräosan arvo hallinnanjakosopimukseen tehtävän muutoksen jälkeenkin kattaisi jäljellä olevan velan määrän ja tämän lisäksi vielä selvästi ylittäisi sen. Näin ollen voitaisiin katsoa, ettei kyseinen muutos vaikuttaisi pantinhaltijan asemaan ja muutosta voitaisiin pitää tällä perusteella vähäisenä.

Tälle tulkinnalle voidaan hakea tukea myös panttioikeuden piirissä esitetyistä argumenteista. Panttioikeutta käsittelevässä kirjallisuudessa on tarkasteltu edellä esitetyssä esimerkissä kuvattua lähtötilannetta, jossa vakuuden arvo ylittää jäljellä olevan velan määrän eli pantinhaltija

nauttii niin kutsuttua ylivakuutta²²¹. Tässä yhteydessä on pohdittu, onko pantinhaltijalla kyseisessä tilanteessa velvollisuus luopua ylivakuudesta. Ylivakuuden palautusvelvollisuuteen on katsottu vaikuttavan se, onko panttikohde vain yksi ja mikäli on, onko panttikohde jaoton vai jaollinen²²². Mikäli saman velan vakuutena on useita eri pantteja tai muutoin jaollinen panttikohde, katsotaan ylivakuuden palautusvelvollisuuden olevan olemassa²²³. Jos esimerkiksi aikaisemmin esitetyssä esimerkissä vakuus olisikin yhden 20 000 euron panttikirjan sijasta muodostunut neljästä 5 000 euron arvoisesta panttikirjasta ja velkaa olisi jäljellä 10 000 euroa, voidaan lähtökohtaisesti katsoa, että pantinhaltijan tulisi velallisen vaatimuksesta vapauttaa kaksi panttikirjaa. Palautusvelvollisuus saa oikeuskirjallisuuden mukaan perustelunsa mm. lojaliteetiperiaatteesta sekä OikTL 36 §:n mukaisesta kohtuullisuusperiaatteesta²²⁴. Lisäksi palautusvelvollisuus on mainittu luottolaitostoiminnasta annetun lain (LuottolaitosL; 2014/610) hyvää pankkitapaa koskevan 15 luvun 1 §:n esitöissä. Kyseisen pykälän mukaan luottolaitoksen on noudatettava hyvää pankkitapaa. Pykälän esitöiden mukaan yksi esimerkki hyvän pankkitavan vastaisesta toiminnasta on jos: *”luottolaitos pitää hallussaan sellaista ilmeistä ylivakuutta, josta asiakkaaseen kohdistuvan vastapuoliriskin ylittävä osa olisi palautettavissa asiakkaalle tämän pyynnöstä ilman koko vakuuden realisointia.*²²⁵”

Mikäli taas pantteja on velan vakuutena vain yksi ja panttikohde on jakamaton, ei ylivakuuden palautusvelvollisuutta katsota olevan²²⁶. Jos siis otetaan aikaisempi esimerkki, jossa velan vakuutena on yksi 20 000 euron suuruinen panttikirja ja velkaa on jäljellä enää 10 000 euroa, ei pantinhaltijan ole katsottu olevan velvollinen vapauttamaan vakuutta, vaikka velallinen tätä vaatisikin. Tämä johtuu niin kutsutusta pantin jakamattomuuden periaatteesta²²⁷. Periaate tarkoittaa nimensä mukaisesti sitä, ettei panttikohdetta ole mahdollista jakaa osiin, mikäli kohde ei itsessään ole jaettavissa oleva, kuten esimerkiksi aikaisemmin mainittu erä tiettyä raaka-ainetta²²⁸.

Panttioikeuden piirissä on myös käsitelty tilanteita, joissa panttivelkoja antaa etukäteisen sitoumuksen siitä, että hän vapauttaa osan vakuudesta ennenaikaisesti, mikäli tietyt edellytykset täyttyvät. Näiden tilanteiden osalta on pohdittu sitä, vaarantaako tällaisen sitoumuksen antaminen pantinhaltijan kontrollivaltaa panttikohteeseen ja sitä kautta koko pätevän panttioikeuden

²²¹ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 160

²²² Jaollinen panttikohde voi olla esimerkiksi erä jotain raaka-ainetta, josta voidaan helposti erottaa osuus ilman, että panttikohde vahingoittuu. kts. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 160–161

²²³ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 161

²²⁴ Tammi-Salminen 2015, s. 127

²²⁵ HE 39/2014 vp s. 82–82

²²⁶ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 161

²²⁷ Näse – Tepora 2020, s. 918

²²⁸ ibid

olemassaolon.²²⁹ Kysymyksen on katsottu olevan merkittävä koska tietyt käytössä olevat vakuustyyppit edellyttävät, että vakuus vapautetaan joko kokonaan tai osittain jo ennen velan takaisinmaksua. Esimerkki tällaisesta vakuustyyppistä on niin kutsuttu salkkupanttaus, jossa vakuuskohde muodostuu osakesalkusta, joka sisältää julkisen kaupankäynnin kohteena olevia osakkeita. Vakuutta asetettaessa sovitaan, että pantinantaja saa vakuuden asettamisenkin jälkeen käydä kauppaa vakuuskohteena olevan salkun osakkeilla eli myydä vakuuteen kuuluvia osakkeita ja ostaa niiden tilalle uusia. Sopimukseen kuuluu yleensä ehto, ettei vakuuden arvo saa alittaa tiettyä raja-arvoa. Mikäli katsottaisiin, ettei pantinhaltija voi sitoutua siihen, että osa vakuudesta vapautuu ennen velan takaisinmaksua, ovat edellä mainitut, salkkupanttauksen tyyppiset vakuudet käyttökelvottomia.²³⁰

Salkkupanttauksen tyyppisten vakuuksien yhteydessä on puhuttu niin kutsutusta automaattisesta vapauttamisesta. Tämä tarkoittaa sitä, että pantinhaltija on jo panttisitoumusta solmittaessa hyväksynyt sen, että vakuuskohteen sisältämä omaisuus vaihtelee, eikä vakuuskohteen muutoksiin tarvitse enää tämän jälkeen erikseen joka kerta pyytää pantinhaltijan suostumusta. Lisäksi on käsitelty myös tilanteita, joissa pantinhaltija antaa aina erikseen suostumuksen siihen, että joku osuus pantista vapautetaan.²³¹

Kysymystä pantinhaltijan kontrollivallasta edellä mainituissa tilanteissa on lähdetty tarkastelemaan määrittämällä kontrollivallan edellytykset. Näiden on katsottu olevan yksilöintivaatimus sekä julkivarmistus.²³² Pantinhaltijan kontrollivallan menettämisen on siis ensinnäkin katsottu edellyttävän sitä, että tehty julkivarmistus peruutetaan samassa muodossa kuin se on tehtykin.²³³ Tällaisen peruutuksen voi panttisitoumuksen ehdoista riippumatta tehdä vain pantinhaltija. Tällä perusteella on katsottu, ettei pantinhaltijan pantin osittaista ennenaikaista vapauttamista koskeva sitoumus ainakaan julkivarmistuksen osalta vaarana kontrollivaltaa.²³⁴ Yksilöintivaatimuksen osalta on katsottu, että mikäli hyväksyntä ennenaikaiseen vapauttamiseen tulee antaa aina erikseen, täyttyy myös yksilöintivaatimus. Tämä johtuu siitä, että vapauttamista koskevan hyväksynnän yhteydessä on välttämätöntä yksilöidä se, mikä osa pantista tullaan vapauttamaan. Sen sijaan salkkupanttaustyyppisen automaattisen vapauttamisen osalta yksilöinnin on katsottu vaarantuvan. Näiden perusteiden myötä oikeuskirjallisuudessa on tultu siihen johtopäätökseen, että automaattista vapauttamista koskeva sitoumus voi vaarantaa pantinhaltijan kontrollivaltaa ja sitä kautta koko panttioikeuden olemassaoloa, kun taas erikseen annettu

²²⁹ *Näse – Tepora 2020*, s. 903

²³⁰ *Näse – Tepora 2020*, s. 903–904

²³¹ *Näse – Tepora 2020*, s. 905

²³² *ibid*

²³³ *Näse – Tepora 2020*, s. 909

²³⁴ *Näse – Tepora 2020*, s. 916

hyväksyntä ei näyttäisi vaarantavan kontrollivaltaa.²³⁵ Tulkitsen kysymystä samalla tavoin. Salkkupanttaustyypiset vakuusmuodot eivät yleensä näyttäisi täyttävän panttioikeuteen liittyvää yksilöintivaatimusta, kun vakuuskohde muuttuu jatkuvasti. Tämän vuoksi luokittelisin salkkupanttauksen enemmän takausta tai yrityskiinnitystä muistuttavaksi vakuudeksi, jossa vakuuskohde muodostuu jatkuvasti muuttuvasta varallisuuskokonaisuudesta.

Vakuuden enneaikaisen vapauttamisen osalta on myös pohdittu sitä, mitä vaikutusta panttioikeuden tarkoituksella eli *causalla* on asian suhteen. Pätevän panttioikeuden muodostumisen yhtenä elementtinä on pidetty sitä, että pantin tulee täyttää saamisliitännäinen vähimmäisedellytys. Toisin sanoen pantin tulee olla jonkin saamisen vakuutena. Tällä edellytyksellä halutaan varmistaa se, ettei panttivelallinen voi panttauksella loukata muita velkojiaan siirtämällä panttauksen kautta varallisuuttaan pois velkojien ulottuvilta.²³⁶ Lähtökohtaisesti voisi ajatella, että ylivakuus tulisi aina palauttaa pantin causaa koskevan edellytyksen vuoksi koska ylivakuuteen ei kohdistu saamisoikeutta. Pantin jakamattomuuden periaate estää kuitenkin tämän tulkinnan²³⁷. Tulkintaa vastaan voidaan esittää myös argumentit siitä, että ehdoton ylivakuuden palautusvelvollisuus heikentäisi pantinhaltijan asemaa panttivelallisen muita velkojia kohtaan. Lisäksi tulkinta johtaisi epäselviin tilanteisiin sen osalta, mikä osa pantista määriteltäisiin causan täyttäväksi ja mikä ei.²³⁸ Causan tarkoituksena onkin mielletty olevan selvästi keinotekoisien järjestelyjen estäminen, joilla pyritään vahingoittamaan panttivelallisen tosiasiallisia velkojia²³⁹.

Tiivistyksenä voidaan todeta, että mikäli pantteja on useita tai pantti on muutoin jaollinen, tulee ylivakuus palauttaa panttivelallisen vaatimuksesta vaikei ylivakuuden sinänsä katsota olevan panttioikeuden tarkoituksen vastainen. Myöskään pantinhaltijan nimenomaisen vakuuden enneaikaista vapauttamista koskevan sitoumuksen ei ole katsottu olevan panttioikeutta loukkaava seikka. Näistä johtopäätöksistä voidaan hakea tulkinta-apua myös panttikohteen muutoksien vähäisyyden tarkasteluun. Johtopäätökset näyttäisivät tukevan tulkintaa siitä, että pantin arvoon vaikuttavat muutokset olisivat vähäisiä, jos arvo ei laske jäljellä olevan velkasumman alle. Tämä johtuu siitä, että tällaisten muutosten myötä panttikohteen arvosta vain poistuu ylivakuus, joka olisi joka tapauksessa vaatimuksesta vapautettava, mikäli vapauttaminen ei loukkaa pantin jaottomuuden periaatetta. Toki tässä yhteydessä on hyvä huomioida se, että pantinhaltijalla katsotaan olevan myös oikeus tietyntäsoiseen varmuusmarginaaliin, jolla on

²³⁵ Näse – *Tepora* 2020, s. 916

²³⁶ Näse – *Tepora* 2020, s. 917

²³⁷ Näse – *Tepora* 2020, s. 918

²³⁸ *ibid*

²³⁹ Näse – *Tepora* 2020, s. 919

mahdollisuus kattaa esimerkiksi mahdolliset viivästyskorot²⁴⁰. Esimerkiksi pankkien välisessä jälkipanttaustilanteessa varmuusmarginaali on ollut 10-30 % velan määrästä, jonka ensipantinhaltija on ilmoittanut jälkipantinsaajalle²⁴¹. Tällä perusteella tulkintaa voitaisiin korjata sillä tavoin varovaisemmaksi, että vähäisiksi katsottaisiin vain sellaiset muutokset, joiden jälkeen pantin arvo kattaa edelleen vähintään jäljellä olevan velan määrän sekä 30 % suuruisen varmuusmarginaalin.

Konkreettisten esimerkkien lisäksi muutosten vähäisyysarvioinnissa voidaan hyödyntää myös abstraktimpaa sopimuksen kohtuuttomuuden käsitettä. Kuten aikaisemmin on jo todettu, hallinnanjakosopimuksen muutokset muuttavat myös panttikohdetta ja tätä kautta myös luottosopimusta. Voidaan katsoa, että ainakin silloin, kun hallinnanjakosopimukseen tehtävät muutokset johtaisivat luottosopimuksen kohtuuttomuuteen, on kyseessä muutos, joka ei ole vaikutuksiltaan vähäinen ja jota ei siten voi tehdä ilman panttivelkojan suostumusta. Sopimuksen kohtuuttomuudesta on säädetty OikTL:n 36 §:n kohtuuttomien sopimusehtojen sovittelusäännöksessä. Pykälän mukaan kohtuuttomuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat. Oikeustoimen sisältö viittaa oikeuskirjallisuuden mukaan sopimustasapainoon ja osapuolten asema henkilön taloudellisiin ja tiedollisiin valmiuksiin ja niissä osapuolten välillä mahdollisesti vallitsevaan epäsuhtaan²⁴². Osapuolten asemalla viitataan lisäksi heidän mahdollisuuksiinsa vaikuttaa sopimusehtoihin. Pääsääntönä on, että sovittelusäännöstä sovelletaan heikomman osapuolen eduksi, joskaan sääntö ei ole täysin poikkeukseton. Lisäksi kiinnitetään huomiota mahdollisesti muuttuneisiin olosuhteisiin.²⁴³

Luottosopimuksissa velkoja (ainakin ammattimainen luotontarjoaja) on yleensä aina velallista paremmassa asemassa. Tämän vuoksi kohtuuttomuus ei todennäköisesti aktualisoidu kovin herkästi sellaisten muutosten seurauksena, jotka palvelisivat velallisen etua. Toisaalta näkisin, että kohtuuttomuus asettaa muutosten vaikuttavuusarvioinnille melko korkean kynnyksen. Muutokset voidaan varmasti nähdä vaikutuksellisina, vaikka ne eivät johtaisikaan luottosopimuksen kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta voisi pikemminkin ajatella niin, että viimeistään siinä vaiheessa, kun jokin muutos johtaa kohtuuttomuuteen, sitä ei tulisi pitää enää vaikutukseltaan vähäisenä.

²⁴⁰ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 161

²⁴¹ *ibid*

²⁴² *Niemi* 2004, s. 26

²⁴³ *Saarnilehto – Tuomisto* 1995, s. 36

5.4 Hallinnanjakosopimuksen osapuolten väliset määräosaluovutukset

Yhden hallinnanjakosopimukseen liittyvän muutostyyppin muodostavat sopimuksen osapuolten välillä tehtävät määräosaluovutukset. Käsittelen tätä muutostyyppiä omassa jaksossaan, sillä se on hieman erilainen hallinnanjakosopimuksen ehtoihin tehtäviin muutoksiin verrattuna. Hallinnanjakosopimuksen osapuolten välisissä luovutuksissa sopimus muuttuu sopimukseen merkittyjen osapuolten omistusosuuksien osalta. Mikäli määräosan omistaja luopuu koko osuudestaan, muuttuu sopimus myös siihen sitoutuneiden osapuolten osalta, kun yksi tai useampi sopimusosapuoli jää sopimuksen piiristä pois. Sopimusmuutokset eivät kuitenkaan näissä tilanteissa synny sopimusehtoihin kirjattavien muutosten myötä, vaan muutos on tapahtunut jo ennen kuin sitä on kirjattu sopimukseen. Voitaisiin sanoa, että sopimukseen kirjattavat muutokset tarkoittavat tässä tilanteessa ainoastaan jo muuttuneen oikeustilan dokumentointia.

Kirjaamismenettelyn käsikirjassa on käsitelty hallinnanjakosopimuksen osapuolten välisiä määräosaluovutuksia esimerkkitapauksen kautta. Esimerkkitalanteessa hallinnanjakosopimuksen osapuolten kesken on tapahtunut määräosan kauppa ja määräosan ostanut osapuoli haluaisi kiinnittää ostamansa määräosan²⁴⁴. Tällaisen kiinnityksen tekemisen estää lähtökohtaisesti MK 16 luvun 1 §:n esitöissä mainittu kiinnityksen pilkkomisen kieltö. Sen mukaan kiinteistön omistaja ei voi kiinnittää omistamaansa kiinteistöä määräosina tai määräaloina²⁴⁵. Oikeuskirjallisuuden mukaan kyseinen sääntö on luotu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin eheyden varmistamiseksi sekä kiinteistöpankin realisoinnin täytäntöönpanoon liittyvien ongelmien ennaltaehkäisemiseksi. Kyseisen säännöksen sekä kirjaamiskäytännön osalta on selvää ainakin se, ettei kokonaiseen kiinteistöön myönnetyn lainhuudon perusteella voi pilkkoa kiinteistön kiinnityksiä pienempiin osiin. Sen sijaan saman omistajan eri aikoina hankkimien määräosien osalta tilanne on hieman epäselvempi. Kirjaamiskäytännössä on kuitenkin katsottu, ettei myöskään eri aikoina hankittuja määräosia voi kiinnittää erikseen.²⁴⁶

Hallinnanjakosopimusten osapuolten välillä tehtyjen määräosaluovutusten osalta ongelmaksi muodostuu se, että saman omistajan eri aikoina hankkimat määräosat tulisi kiinnittää yhtenä kokonaisuutena. Jos yksi sopimuksen osapuolista on esimerkiksi aikaisemmin omistanut ¼ osuuden kiinteistöstä ja ostaa myöhemmin toiselta sopimuksen osapuolelta toisen ¼ -suuruisen osuuden, tulisi nämä osuudet yhdistää yhdeksi ½ -suuruiseksi osuudeksi, joka sitten kiinnitetään. Käsikirjan mukaan tämä vaatisi kuitenkin hallinnanjakosopimukseen kirjattavaa

²⁴⁴ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 294

²⁴⁵ HE 120/1994 vp. s. 104

²⁴⁶ *Mali* 2004, s. 295–296

muutosta, jolla 2 kappaletta $\frac{1}{4}$ -suuruisia määräosia muutettaisiin yhdeksi $\frac{1}{2}$ -suuruiseksi määräosaksi²⁴⁷. Tätä muutosta ei käsikirjan mukaan voi tehdä ilman, että muutokseen saadaan tarvittavat suostumukset. Mikäli suostumuksia ei saada, ainoaksi vaihtoehdoksi jää käsikirjan mukaan määräosien kiinnittäminen erillisinä MK 16 luvun 1 §:n esitöissä mainitun pilkkomiskielon vastaisesti.²⁴⁸

Käsikirjassa esitetty tulkinta on erikoinen, sillä kyseinen muutos vaikuttaa juuri sellaiselta, jonka vaikutukset ovat niin vähäiset, että sen voisi toteuttaa ilman sivullisten oikeudenhaltijoiden suostumuksia. Muutoksellahan vain muutettaisiin hallinnanjakosopimus vastaamaan jo syntynyttä oikeustilaa, eikä sillä voida katsoa olevan vaikutusta muiden sopimusosapuolten panttivelkoihin. Periaatteessa on hyvä, että maanmittauslaitos tulkitsee ilman suostumusta tehtävien muutosten alaa suppeasti. Näin voidaan varmistaa se, ettei sivullisten oikeuksia loukata. Toisaalta tällainen tulkinta voi jossain tilanteissa myös muodostua kohtuuttomaksi muun muassa kirjaamiskäytännön yhtenäisyyden ja hallinnanjakosopimuksen osapuolten kannalta.

²⁴⁷ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 294

²⁴⁸ *ibid*

6 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN POISTAMINEN

6.1 Maakaaren asettamat edellytykset poistamiselle

Maakaaren 14 luvun 15 §:ssä säädetään tilanteesta, jossa erityisen oikeuden poistaminen tapahtuu sen jälkeen, kun oikeuden alun perin sovittu voimassaoloaika on päättynyt. Sen 1 momentin mukaan: *”Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa oikeudenhaltijan hakemuksesta tai, jos kirjatun oikeuden sopimuksen mukainen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaamisviranomaisen aloitteesta. Kirjausta ei kuitenkaan saa poistaa, jos oikeuden voimassaoloaikaa on pidennetty tai oikeus on annettu entiselle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen ja tästä esitetään selvitys oikeuden voimassaoloaikana.”* Poistamiseen ei tässä tapauksessa tarvita pantinhaltijan suostumusta, vaikka poistettava erityinen oikeus olisi ollutkin kiinnitettynä. Tämä johtuu siitä, että pantinhaltija on tässä tilanteessa pystynyt jo panttioikeutta perustettaessa varautumaan siihen, että panttioikeuden kohteena oleva erityinen oikeus päättyy sovittuna aikana, eikä hän sen vuoksi ole oikeuden päätyttyä suojan tarpeessa.

Tilanne kuitenkin muuttuu, mikäli erityinen oikeus päättyy sovittua aikaisemmin. Ennenaikaisesta päättymisestä on säädetty MK 19 luvun 5 §:n 2 momentissa. Sen mukaan: *”Jos käyttöoikeus lakkaa irtisanomisen tai sopimuksen taikka muun syyn takia sovittua aikaisemmin, panttioikeus kirjauksen mukaiseen käyttöoikeuteen pysyy voimassa, kunnes kiinnitys on kuoletettu. Sama on voimassa, kun omistusoikeus kiinteistöön ja käyttöoikeus tulevat samalle omistajalle. Kirjauksen poistamisen ja kiinnityksen kuolettamisen edellytyksistä säädetään 14 luvun 16 §:ssä.”* MK 14 luvun 16 §:n mukaan: *”Erityisen oikeuden kirjausta ei saa poistaa, vaikka oikeus on lakannut irtisanomisen, sopimuksen tai muun syyn takia sovittua aikaisemmin, ennen kuin siihen kohdistuvat kiinnitykset ja erityisen oikeuden kirjaukset on kuoletettu.*

Jos erityiseen oikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä, hakemus kirjauksen poistamisesta on jätettävä lepäämään ja kirjaamisviranomaisen on annettava lepäämään jättämistä koskeva päätös tiedoksi panttioikeuden haltijalle. Päätöksessä panttioikeuden haltija osoitetaan nostamaan kanne maksun saamiseksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun päätös on annettu tiedoksi. Jollei velkoja hae määräajassa saamistaan maksettavaksi kiinteistöstä ja ilmoita siitä kirjaamisviranomaiselle, kiinnitys kuoletetaan ja erityisen oikeuden kirjaus voidaan poistaa.

Panttioikeuden haltija, joka on hakenut maksua saamiselleen, vastaa vuokranantajalle 2 momentissa tarkoitetun päätöksen tiedoksiannon jälkeen erääntyvistä vuokramaksuista vuokraoikeuden siirtymiseen asti.” Kiinnityksen kohteena olevan käyttöoikeuden poistaminen tarkoittaa

käytännössä koko panttioikeuden lakkaamista. Tilanteessa, jossa oikeus päättyy enneaikaisesti, panttivelkoja tarvitsee suojaa, sillä ei ole voinut varautua tällaiseen vakuusriskiin etukäteen. Tämän vuoksi kirjattua oikeutta ei voi poistaa ilman panttivelkojan lupaa. Toisin kuin MK 14 luvun 14 §:ssä, poistamistilanteissa panttivelkojalta vaaditaan kuitenkin aktiivisuutta, jottei hänen oikeutensa prekludoidu. Tämä käy ilmi MK 14 luvun 16 §:n 2 momentissa pantinhaltijalle säädetystä velvoitteesta nostaa velkomuskanne määräajassa pysyttääkseen panttioikeutensa voimassa. Hakemus panttioikeuden poistamisesta ja sen lepäämään jättämistä koskeva päätös annetaan panttivelkojalle tiedoksi joko henkilökohtaisesti, tai mikäli hän on tuntematon, kuulutuksen avulla²⁴⁹. Kanteennoston määräaika alkaa kulua siitä, kun velkoja on saanut viireillä olevasta hakemuksesta tiedon. Panttioikeuden pysyttämiseksi ei riitä, että velkoja antaa panttivelalliselle yksityisen muistutuksen saamisesta, vaan ainoa vaihtoehto on nostaa kanne tuomioistuimessa.²⁵⁰

Mikäli panttivelkoja nostaa kanteen määräajassa, luo tämä niin kutsutun välitilan, jossa käyttöoikeus on sen osapuolten välillä päätynyt mutta on sen sijaan voimassa sivullisiin nähden. Välitila saattaa kestää jopa useita vuosia. Erityinen oikeus, esimerkiksi vuokraoikeus, saadaan tällöin myös ulosmitata ja myydä alkuperäisten sopimusehtojen mukaisesti.²⁵¹ Tästä säädetään myös ulosottokaassa, jonka 5 luvun 52 §:n mukaan: ”*Pantattu vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus kiinteistöön myydään kirjatun sopimuksen mukaisena siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen, vaikka käyttöoikeus on maakaaren 19 luvun 4 tai 5 §:n mukaan muuttunut tai lakannut kesken sopimuskauden.*” Ulosoton kautta myydyn oikeuden ostajasta tulee tällöin uusi käyttöoikeuden haltija ja jo kertaalleen osapuolten välillä lakannut oikeus ikään kuin ”elpyy”. Mikäli maanomistaja on siirtänyt välitilan aikana käyttöoikeuden jollekin toiselle, tulkitaan tällainen oikeus kokonaan uudeksi oikeudeksi. Jos tällainen uusi oikeus ja ulosotossa myyty alkuperäinen käyttöoikeus ovat kollisiossa keskenään, uusi oikeus ei voi syrjäyttää ulosotossa myytyä alkuperäistä oikeutta.²⁵²

Nykyistä maakaarta säädetäessä lakivaliokunta on mietinnössään kantanut huolta siitä, että välitila, varsinkin pitkään kestäessään, voi muodostua maanomistajalle hyvinkin raskaaksi, kun hän ei voi vapaasti siirtää käyttöoikeutta eteenpäin. On katsottu, että maanomistajan kannalta olisi kohtuutonta, mikäli erityinen oikeus olisi päätynyt esimerkiksi vuokrasopimuksen irtisanomiseen vuokramiehen vuokranmaksun laiminlyönnin vuoksi mutta vuokraoikeus pysyisi

²⁴⁹ Havansi 1996, s. 229

²⁵⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 526

²⁵¹ Niemi 2012, s. 486

²⁵² Niemi 2012, s. 486–488

panttilvelkojan kanteen vuoksi edelleen voimassa, eikä maanomistaja saisi edelleenkaan vastoin hänen tahtoaan voimassa pysyvistä käyttöoikeudesta hänelle kuuluvaa vastiketta.²⁵³

Ratkaisuna ongelmaan lakivaliokunta esitti aikaisempaan erityisen oikeuden poistamista koskevaan pykälään nykyisen MK 14 luvun 16 §:n 3 momentin, jossa säädetään maanomistajan aseman suojaamiseksi panttilvelkojan velvollisuudesta suorittaa vuokra maanomistajalle lepäämispäätöksen tiedoksiannosta lähtien, mikäli hän on nostanut panttilvelallista vastaan kanteen oikeutensa pysyttämiseksi.²⁵⁴

Kirjaamismenettelyn käsikirjassa on pohdittu hallinnanjakosopimuksen osalta sitä, soveltuuko MK 14 luvun 16 § tilanteisiin, joissa hallinnanjakosopimuksen osapuolet ovat keskenään sopineet toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen päättämisestä, ja sopimuksen mukaisiin määräosiin kohdistuu kiinnityksiä. Koska toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan lähtökohtaisesti päättää milloin tahansa, voidaan käsikirjan mukaan tällä perusteella katsoa, ettei sopimus olisi tällaisessa tilanteessa päättynyt enneaikaisesti eikä panttilvelkojien suostumusta sopimuksen poistamiselle sen vuoksi tarvittaisi. Käsikirjan toteaa kuitenkin tässä kohtaa lainsäädännön olevan puutteellinen koska hallinnanjakosopimuksen muuttaminen näyttäisi tämän tulkinnan valossa sidotun tiukempiin edellytyksiin kuin sopimuksen kirjauksen poistaminen.²⁵⁵

Itse tulkitse toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen päättämisen enneaikaisuutta käsikirjasta poikkeavalla tavalla. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan tuki lähtökohtaisesti irtisanoa tai päättää yhteisymmärryksessä osapuolten kesken koska tahansa. Mikäli asiaa katsotaan puhtaasti sopimusoikeuden yleisten oppien sekä osapuolten näkökulmasta, voidaan pitää perusteltuna tulkintaa siitä, ettei toistaiseksi voimassa oleva hallinnanjakosopimus ole päättynyt enneaikaisesti, mikäli osapuolet sopivat keskenään sen päättämisestä. Asiaa tulee kuitenkin käsitellä pantinhaltijan kannalta eri tavoin.

Tämä johtuu siitä, että osapuolten solmima toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy panttilvelkojaan nähden enneaikaisesti, mikäli sopimuksen mukaiset määräosat ovat kiinnityksen kohteena, eikä luoton takaisinmaksuaika ole kulunut vielä loppuun. Panttilvelkojan on panttioikeutta perustettaessa otettava huomioon hallinnanjakosopimuksen normaali lakkaaminen, esimerkiksi määräaikaisen sopimuksen osalta määräajan umpeen kuluminen, ja sovitettava luoton takaisinmaksuaika tätä vastaavasti. Toisaalta panttilvelkojan on kuitenkin voitava luottaa myös siihen, että hallinnanjakosopimus pysyy voimassa vähintään panttaussitoumuksen kannalta

²⁵³ LaVM 27/1994 vp s. 6–7

²⁵⁴ LaVM 27/1994 vp s. 6–7

²⁵⁵ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 248

oletetun ajan eli luoton takaisinmaksuajan. Tämän vuoksi sivullisia on suojattava tilanteessa, jossa hallinnanjakosopimuksen osapuolet yhteisymmärryksessä päättävät sopimuksen lopettamisesta. Ennenaikaisuuden arviointi osapuolten välillä ja suhteessa sivullisiin tulee siten erottaa toisistaan ja molemmat näkökulmat on otettava huomioon. Käyttöoikeuden pysyvyyden on myös katsottu olevan edellytys sille, että käyttöoikeus voi ylipäätään olla panttioikeuden kohteena²⁵⁶. Lisäksi on todettu, että MK 14 luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen kirjauksen myötä syntyvä sivullissuoja olisi tosiasiaassa merkityksetön, mikäli toistaiseksi voimassa oleva sopimus voitaisiin kuitenkin inter partes sopia lakkaamaan koska tahansa²⁵⁷. Myös nämä seikat tukevat näkemystä siitä, että myös osapuolten keskenään päättämän, toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen poistamiseen tulee saada panttivelkojan suostumus.

Tulkintaa voidaan katsoa tukevan myös aikaisemmin esitetty lakivaliokunnan mietintö, jossa pohdittiin maanomistajan oikeusasemaa vuokraoikeuden pysyessä voimassa irtisanomisesta huolimatta. Näkisin, että lakivaliokunnan mietintö ja kirjaamismenettelyn käsikirja ovat osittain ristiriitaisia sen vuoksi, että lakivaliokunnan mietinnössä katsotaan pantinhaltijan suostumusta tarvittavan myös tilanteessa, jossa vuokrasopimus irtisanotaan maksamattomien vuokrien vuoksi, kun taas käsikirjassa katsotaan, ettei pantinhaltijan suostumusta tarvittane silloin, kun toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen osapuolet ovat sopineet sen lakkaamisesta.

Kyse ei toki ole täysin samasta asiasta, mikäli sopimus päätetään yksipuolisesti toisen osapuolen sopimusrikkomuksen vuoksi, kuin jos sopimus päätetään osapuolten yhteisymmärryksessä. Lisäksi lakivaliokunnan mietinnössä kuvatussa tapauksessa ei erikseen mainita, että kyseessä olisi toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Tapauksessa kuitenkin puhutaan vuokranantajan tekemästä irtisanomisesta. Koska määräaikaista sopimusta ei lähtökohtaisesti ole mahdollista irtisanoa, tulkitsen tällä perusteella, että tapauksessa tarkoitettu vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen voi irtisanoa myös yksipuolisesti milloin tahansa ja sen vuoksi tulkitsen, että myös tilanteessa, jossa vuokranantaja on irtisanonut sopimuksen vuokratähtien vuoksi, ei sopimuksen periaatteessa voida katsoa päättyneen sen enempää ennenaikaisesti kuin tilanteessa, jossa hallinnanjakosopimuksen osapuolet olisivat päättäneet yhteisymmärryksessä lopettaa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen esimerkiksi heidän välilleen syntyneiden erimielisyyksien vuoksi.

²⁵⁶ Niemi 2012, s. 485

²⁵⁷ Kartio 2007, s. 205

Panttivelkojan suojeleminen, joka on myös MK 14 luvun 16 §:n yhtenä tarkoituksena, antaa oman tulkintani mukaan perustelun sille, ettei toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen päättymistä tulisi tulkita vain *inter partes*. Mikäli hallinnanjakosopimuksen mukaiset määräalat tai vuokraoikeudet ovat kiinnitettyinä, eikä niiden mukaista luottoa ole maksettu takaisin, on selvää, että sopimus on päättynyt ennaikaisesti panttivelkojan näkökulmasta.

Toisin kuin erityisen oikeuden muuttamista koskevan MK 14 luvun 14 §:n kohdalla, ei MK 14 luvun 16 § säädi erityisen oikeuden poistamisen osalta lainkaan sellaisista tilanteista, joissa kiinteistö olisi kiinnityksen kohteena ja tähän kiinteistöön vahvistettua erityistä oikeutta muutettaisiin. MK 14 luvun 16 §:ssä säädetään ainoastaan MK 14 luvun 14 §:n 2 momentin kaltaisista tilanteista, joissa erityinen oikeus itsessään on kiinnityksen kohteena.

Mikäli tullaan siihen tulkintaan, ettei hallinnanjakosopimus voi olla kiinnityksen kohteena, voidaan tätä kautta loogisesti päästä myös siihen lopputulokseen, ettei MK 14 luvun 16 §:ää voida lainkaan soveltaa hallinnanjakosopimusten poistamistilanteissa. Näin ollen näyttäisi siltä, että hallinnanjakosopimusten osalta maakaari säädiä kyllä pantinhaltijan asemasta niiden muutostilanteissa muttei tilanteissa, joissa sopimuksen kirjaus haluttaan poistaa.

Tämän tulkinnan valossa näyttäisi lopulta myös täysin turhalta tehdä edellä käytyä pohdintaa siitä, voidaanko toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen katsoa pantinhaltijan kannalta päättyneen ennaikaisesti, mikäli sopimuksen osapuolet ovat sopimuksen päättämisestä keskenään sopineet. Tämä kysymys kun liittyy täysin MK 14 luvun 16 §:n soveltamisalaan. Kuten aikaisemmin jaksossa 3.4 on kuitenkin jo todettu, näyttäisi siltä, että niin kirjaamisviranomaisen ohjeistuksessa kuin oikeuskirjallisuudessakin MK 14 luvun 16 §:n on katsottu soveltuvan myös hallinnanjakosopimuksen poistamistilanteisiin. Hallinnanjakosopimuksen ennaikaiseen päättymiseen liittyvää kysymystä on myös tarkasteltu tosiasiallisten kirjaamisratkaisujen tekemistä ohjaavassa kirjaamisen menettelyn käsikirjassa ja sen vuoksi myös tämän kysymyksen tarkastelua voidaan pitää relevanttina. Tästä syystä tutkielmassa on päädytty hallinnanjakosopimusten MK 14 luvun 16 §:n soveltamisalaan liittyvästä ongelmasta huolimatta tarkastelemaan laajemmin sitä, milloin toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen voidaan katsoa päättyneen ennaikaisesti.

6.2 Sopimusoikeuden irtisanomista koskevat rajoitukset

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättymisen ennaikaisuutta voidaan arvioida tarkastelemalla sopimuksen vapaata irtisanomisoikeutta koskevia rajoituksia. Tämä tarkastelu ei

toki ole suoraan verrattavissa hallinnanjakosopimuksen päättymisen ennaikaisuuden arviointiin kirjaamisen menettelyn käsikirjan esittämässä tilanteessa koska siinä osapuolet olivat yhteisymmärryksessä päättäneet sopimuksen lopettamisesta, kun taas irtisanomisrajoitusten kohdalla tarkastelun kohteena on se, millä edellytyksillä toinen sopimusosapuoli yksin voi päättää toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomalla sen. Sopimusoikeuden mukaisten irtisanomisrajoitusten tarkastelu kuitenkin osoittaa seikkoja, jotka yleisesti vaikuttavat käsitykseen erilaisten toistaiseksi voimassa olevien sopimusten pysyvyydestä ja tätä kautta tuovat argumentteja myös keskusteluun siitä, voidaanko toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen katsoa olevan sellainen sopimus, joka voidaan milloin tahansa saattaa päättymään kohtuullisen ajan sisällä vain liittykö sopimuksen sellaisia piirteitä, jotka rajoittavat toistaiseksi voimassa oleva -ehdosta huolimatta sopimuksen irtisanottavuutta. Mikäli sopimukseen voidaan katsoa liittyvän tällaisia piirteitä, tukevat ne tällöin tulkintaa siitä, että sopimus on katsottava päättyneen ennaikaisesti myös tilanteessa, jossa osapuolet ovat sopineet sen päättymisestä, jos sopimuksen on sitä solmittaessa tarkoitettu olevan voimassa pidempään.

Irtisanominen määritellään sopimusoikeudessa yksipuoliseksi tahdonilmaisukseksi, jolla sopimus päätetään tietyn ajan kuluessa. Irtisanominen vaatii aina vastaanottamista eli toisin sanoen irtisanomisilmoitus tulee toimittaa vastapuolelle todisteellisesti, jota irtisanominen on pätevä.²⁵⁸ Irtisanomistilanteessa sopimus päättyy lähtökohtaisesti irtisanomisajan kuluttua umpeen, elleivät osapuolet päättää yhdessä, että sopimus lopetetaan heti. Osapuolet voivat sopia irtisanomisajasta sopimuksessa. Tiettyjen sopimustyyppien osalta irtisanomisajoista säädetään myös laissa, esimerkiksi vuokrasopimusten osalta asuinhuoneiston vuokralaissa (AHVL; 481/1995), joskin myös näiden osalta osapuolten on tietyssä määrin mahdollista sopia irtisanomisajoista toisin. Jollei irtisanomisajasta ole sovittu tai säädetty mitään, päättyy sopimus kohtuullisen ajan kuluessa irtisanomisesta. Kohtuullisen ajan määrittely on aina tapauskohtaista ja siinä otetaan huomioon muun muassa sopimuksen kesto sekä osapuolten sopimukseen liittyvät rahalliset ja ajalliset panostukset.²⁵⁹

Irtisanomista tehokkaampi sopimuksen päättämiskeino on sopimuksen purkaminen, joka on mahdollinen myös määräaikaisten sopimusten kohdalla. Purun seurauksena sopimus päättyy välittömästi. Purkusoikeudelle on myös irtisanomista korkeammat edellytykset ja purkuperusteista on myös monien sopimusten kohdalla säädetty laissa (esimerkiksi AHVL). Sopimukseen

²⁵⁸ *Wirilander* 1981, s. 180

²⁵⁹ *Hemmo – Hoppu* 2022, kohta 7. sopimuksen keskeinen sisältö, keskeiset sopimusehdot, irtisanomisehdot

voidaan ottaa myös purkuperusteita koskevia ehtoja mutta niiden osalta on hyvä huomata, että sopimus voi helposti muuttua kohtuuttomaksi, jos purkukynnys on asetettu kovin alas.²⁶⁰

Vaikka vahva lähtökohta on se, että toistaiseksi voimassa oleva sopimus on milloin tahansa mahdollista irtisanoa kohtuullisen ajan kuluessa, saattaa arviointi muuttua, mikäli sopimuksella on sovittu pysyväksi tai pitkäaikaiseksi tarkoitetusta järjestelystä. Sopimukseen voi muodostua sisäinen ristiriita, mikäli sopimus on irtisanottavissa lyhyellä varoajalla ilman erityisiä edellytyksiä mutta osapuolten sopimussuhteeseen antama panos sekä muun riippuvuus sopimuksesta indisoivat pitkään jatkuvaa sopimusta.²⁶¹ Yleensä pitkiksi tarkoitetuissa sopimuksissa on erikseen sovittu irtisanomisajasta sekä -edellytyksistä²⁶². Tällöin epäselvyyttä ei asian suhteen luultavimmin synny. Mikäli asiasta ei kuitenkaan ole huomattu sopia, voi sopimuksen tarkoitus ja kaupallinen sisältö antaa aiheita odottaa, että sopimus on kestoltaan pitkä²⁶³.

Sopimuksen tarkoituksen muodostamia rajoituksia vapaalle irtisanomisoikeudelle on käsitelty myös oikeuskäytännössä. Kiskonen käsittelee oikeustapauskommentissaan KKO:n tapausta KKO 2010:69, jossa oli kyse kahden huoltoasematoimintaan liittyvän yhteistyösopimuksen irtisanomisesta. Kummallakin osapuolella oli sopimuksessa irtisanomisoikeus mutta edellytyksenä irtisanomiselle oli muun muassa pätevä syy. Toinen osapuolista oli irtisanonut sopimuksen kertoen syyksi ketjuliiketoiminnan uudelleenjärjestelyn. KKO oli evännyt irtisanomisoikeuden.²⁶⁴

Kiskosen mukaan tapaus on hyvä esimerkki siitä, miten sopimusoikeuden yleisillä opeilla on vaikutusta irtisanomisoikeuden arviointiin, vaikka irtisanomisesta olisi erikseen sopimuksessa sovittu. Myös sopimuksen tarkoituksen irtisanomisarviointia koskeva painoarvo näkyy ratkaisussa monin tavoin. Ratkaisun perusteella sopimuksen tarkoituksen voidaan katsoa vaikuttavan irtisanomisedellytyksiin ja -aikaan, vaikkei tätä koskevaa ehtoa sopimukseen sisältyisikään. Mitä pitkäaikaisemmaksi sopimus on tarkoitettu, sitä enemmän se vapaata irtisanomisoikeutta rajoittaa. Sopimuksen tarkoituksella voidaan katsoa olevan myös suurempi merkitys irtisanomista rajaavana tekijänä, mikäli sopimus vaatii osapuolilta kiinteää yhteistoimintaa.²⁶⁵

Sopimuksen tarkoituksen lisäksi lojaliteettiperiaatteen on katsottu voivan muodostaa rajoituksia irtisanomiselle tilanteessa, jossa irtisanominen voisi loukata sopimuskumppanin etuja. Oikeuskirjallisuuden mukaan samoin kuin sopimuksen tarkoitus, myös lojaliteettiperiaate voi

²⁶⁰ *Hemmo – Hoppu* 2022, kohta 7. sopimuksen keskeinen sisältö, keskeiset sopimusehdot, purkuehdot

²⁶¹ *Hemmo* 2015, s. 100

²⁶² *Hemmo* 2015, s. 92

²⁶³ *Hemmo* 2015, s. 103–104

²⁶⁴ *Kiskonen* 2012, s. 4

²⁶⁵ *Kiskonen* 2012, s. 4–5

rajoittaa irtisanomisoikeutta, vaikkei tästä olisi nimenomaisesti sopimusehdoissa mainittu. Myös lojaliteettiperiaatetta on sovellettu oikeuskäytännössä muun muassa mainitsemalla ratkaisun perusteissa, että sopimusta päättäessä tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon toisen sopimuskumppanin edut.²⁶⁶

Vasta-argumenttina irtisanomisrajoituksille on toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen sanamuodon mukainen tulkinta. Sen mukaan sopimuksen voi irtisanoa koska tahansa, mikäli muusta ei olla sovittu ja kukin osapuoli on voinut täten varautua sopimuksen äkilliseen päättymiseen sopimukseen sitoutuessaan. Tämä argumentti ei kuitenkaan poista sopimuksen sisälle kehittyvää ristiriitaa tilanteissa, joissa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen tarkoitus ja sisältö ilmentävät pysyväksi tarkoitettua järjestelyä.²⁶⁷ Toisaalta voidaan myös katsoa, että irtisanomisehdon sisällyttäminen sopimukseen tarkoittaisi jo itsessään sitä, ettei sopimusta ole tarkoitettu pysyväksi järjestelyksi²⁶⁸. Toisaalta taas esimerkiksi maakaaren mukaisten erityisten oikeuksien osalta lainsäädäntö kieltää itsessään pysyvien oikeuksien perustamisen. Mikäli erityinen oikeus perustetaan määräajaksi, voi määräaika olla korkeintaan sata vuotta.²⁶⁹ Näissä tilanteissa toistaiseksi voimassa oleva sopimus voi olla myös tapa ”kiertää” enimmäismääräaika, siten että määräajan sijaan sopimus voi pysyä voimassa rajoittamattoman ajan.

6.3 Hallinnanjakosopimuksen irtisanomisoikeutta koskevat rajoitukset

Maakaaren hallinnanjakosopimuksesta säätävässä 14 luvun 3 §:ssä ei säädetä lainkaan sopimuksen voimassaoloajasta. Voimassaoloaikaan liittyvää tulkintaa onkin tämän vuoksi jouduttu hakemaan analogiatulkinnan kautta vertaamalla sitä maanvuokraoikeuden määräaikaan koskeviin säännöksiin. Tällä perusteella on katsottu, ettei hallinnanjakosopimus voi olla voimassa pysyvästi, vaan se voidaan solmia korkeintaan sadan vuoden määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi²⁷⁰. Sen sijaan toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen sitovuuden osalta ei ole muodostunut selkeää tulkintaa. MK 14 luvun 3 §:n esitöiden mukaan: ”*Kirjaaminen ei kuitenkaan ole esteenä sopimuksen muuttamiselle tai purkamiselle silloin, kun kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet*²⁷¹.” Tämä toteamus viittaisi siihen, että hallinnanjakosopimuksen irtisanomisen edellytyksenä tulisi pitää olosuhteiden muuttumista.

²⁶⁶ Ahlfors 2019, s. 9–11

²⁶⁷ Hemmo 2015, s. 105–106

²⁶⁸ Kiskonen 2012, s. 5

²⁶⁹ Tepora 2004, s. 328

²⁷⁰ Tepora 2004, s. 328

²⁷¹ HE 120/1994 vp s. 96

Oikeusministeriön Maakaaren muutostarpeet -nimisen arviomuistion mukaan hallinnanjakosopimuksen voimassaolosta on käyty keskustelua, ja tulkinnat sen osalta ovat poikenneet merkittävästikin toisistaan. Osa tulkinnoista nojaa yleisen sopimusoikeuden mukaisiin periaatteisiin, joiden mukaan toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan päättää koska tahansa ja näin ollen sekä hallinnanjakosopimuksen päättäminen että sen kirjauksen poistaminen voitaisiin tehdä yksipuolisesti milloin vain.²⁷²

Vastakkaisten näkemysten mukaan edellä mainittu tulkinta rajoittaa sitä suojaa, joka hallinnanjakosopimuksella on haluttu tarjota sopimuksen osapuolena olevalle kiinteistön yhteisomistajalle. Myös lain esitöiden perusteella on katsottu, että lainsäätäjällä on nimenomaisesti tarkoittanut, että hallinnanjakosopimuksella perustetaan pysyvä järjestely, jota ei voi yksipuolisesti irtisanoa. Myös kirjaamiskäytännön katsotaan tukevan tätä, sillä hallinnanjakosopimuksen kirjauksen poistamiseen tarvitaan kaikkien sopimusosapuolten suostumus.²⁷³

Myös oikeuskirjallisuudessa toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen irtisanomisedellytyksistä on esitetty toisistaan poikkeavia kantoja. Muun muassa Seppänen on ollut vapaan irtisanomisoikeuden kannalla sopimusoikeuden yleisten oppien vuoksi²⁷⁴. Tämä kanta on kuitenkin saanut laajasti kritiikkiä muun muassa sen vuoksi, että vapaan irtisanomisoikeuden myötä kiinteistön käyttöä koskevat sopimukset menettäisivät kokonaan merkityksensä²⁷⁵. Kartio on todennut, että tiettyjen sopimusten erityispiirteet rajoittavat yleisen sopimusoikeuden periaatetta toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen vapaasta irtisanomisoikeudesta. Hänen mukaansa hallinnanjakosopimus voidaan sen keston osalta nähdä ennemminkin rasitteisiin rinnastuvana maankäyttömääräyksenä kuin tietyn määräajan kestäväenä kiinteistön käyttöoikeutena ja sopimus voidaan irtisanoa vain olosuhteiden muuttumisen myötä.²⁷⁶ Myös Mikkolan mukaan hallinnanjakosopimuksen irtisanomisen edellytyksenä tulee olla olosuhteiden muuttuminen. Lisäksi sopimuksen irtisanomis- ja purkuperusteita tulee myös yleisesti tulkita ahtaasti. Kirjaamisella ei kuitenkaan voi täysin estää sopimuksen irtisanomista tai purkamista.²⁷⁷

Koska hallinnanjakosopimuksen voimassaoloa koskeviin tulkintoihin on muutoinkin haettu tukea maanvuokraoikeuden voimassaoloon liittyvästä sääntelystä, voidaan myös irtisanomiskykyyn hakea analogiatulkinnan kautta tukea maanvuokrasopimuksen irtisanomiseen liittyvistä tulkintakannanotoista. Wirilanderin mukaan käyttöoikeuden on yleisesti edellytetty

²⁷² Maakaaren muutostarpeet – Arviomuistio 2021, s. 56–57

²⁷³ *ibid*

²⁷⁴ Seppänen 2007, s. 6–7

²⁷⁵ Nuutinen 2019, s. 249

²⁷⁶ Kartio 2007, s. 205

²⁷⁷ Mikkola 2017, s. 98

olevan voimassa perustamistarkoituksensa edellyttämän ajan. Tämä tulkinta saa vahvistusta maanvuokralain valmistelutöistä, joissa oli pohdittu, tulisiko maanvuokrasopimuksen voimassaololle säätää enimmäismääräajan lisäksi myös vähimmäismääräaika. Valmistelutöissä oli katsottu, että maanvuokraoikeuden tulisi kestää ainakin sen aikaa, että vuokramies ehtii maksaa sen luoton takaisin, jonka kiinnityksenä vuokra-alue on ollut. Tällä panttivelkojan asemaa suojaava kanta tukee myös suoraa tulkintaa siitä, ettei toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta voisi päättää ennen velan takaisinmaksuajan päättymistä ilman panttivelkojan suostumusta.²⁷⁸

Wirilander on kuitenkin esittänyt tulkintoja myös maanvuokrasopimuksen vapaan irtisanomisoikeuden puolesta. Hän käyttää tässä yhteydessä kantaa vahvistavana esimerkkitapauksena KKO:n ratkaisua KKO 1945 II 16. Kyseisessä ratkaisussaan KKO oli katsonut, että huolimatta tapauksessa käsillä olleen maanvuokrasopimuksen tarkoituksesta perustaa käyttöoikeus jatkuva tarvetta varten, oli se mahdollista yksipuolisesti päättää milloin tahansa. Yksipuolinen päättäminen ei myöskään edellyttänyt sitä, siitä olisi erikseen sopimuksessa sovittu.²⁷⁹

Olosuhteiden muuttumista koskevan vaatimuksen osalta Wirilander on maininnut, että tämä vaatimus voi johtaa tilanteeseen, jossa sopimus on käytännössä katsoen ”ikuinen” kun sopimuksen päättymisen edellytykset on asetettu riippuvaiseksi tapahtumasta, joka ei välttämättä koskaan toteudu. Tämän vuoksi Wirilanderin mukaan tulkinta siitä, että käyttöoikeuden irtisanominen edellyttää olosuhteiden olennaista muuttumista rajoittaa maanomistajan määräysvaltaa omasta omaisuudestaan liikaa.²⁸⁰

Kiinteistön käyttöoikeuksien irtisanomisen edellytyksistä on myös jonkin verran oikeuskäytäntöä. Yksi merkittävimmistä toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen pysyvyyttä käsittelevistä ratkaisuista on korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) ennakkoratkaisu KHO 2013:43.

Tapauksessa oli kyse siitä, että AA, BB ja CB omistivat yhdessä Espoon kaupungissa sijaitsevan tontin, jota koskien oli kirjattu hallinnanjakosopimus. Yhteisomistajille oli myönnetty 19.6.2008 rakennuslupa, joka oli kuitenkin naapureiden valituksen ja siitä seuraavan viivästyksen vuoksi ehtinyt raueta ennen rakennushankkeen aloittamista. AA oli hakenut 22.12.2010 mutta BB ja CB olivat ennen tätä peruuttaneet rakennuslupaa koskevat valtuutuksensa. Espoon rakennuslautakunta katsoi tällä perusteella, ettei rakennushankkeelle ollut kaikkien tontinomistajien suostumusta ja hylkäsi AA:n lupahakemuksen.

AA valitti päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi AA:n valituksen samalla perusteella, millä rakennuslautakunta oli hylännyt lupahakemuksen.

²⁷⁸ Wirilander 1979, s. 142

²⁷⁹ Wirilander 1979, s. 151

²⁸⁰ Wirilander 1979, s. 154-155

AA valitti asiasta KHO:on. KHO:n mukaan ratkaisussa oli muun ohella ratkaistavana kysymys siitä, miten tontille kirjattu hallinnanjakosopimus vaikutti BB:n ja CB:n mahdollisuuksiin peruuttaa suostumuksensa lupa-asiassa.

Tonttia koskevan hallinnanjakosopimuksen mukaan tontilla oli 108 neliometriä käyttämätöntä rakennusoikeutta ja osapuolet olivat tästä tietoisia. Rakennusoikeuden sijainti oli myös merkitty sopimuksen karttaliitteeseen AA:n hallinta-alueelle. Lisäksi KHO kiinnitti huomiota AA:n ostaman määräosan kauppahintaan, joka osaltaan antoi oletettaman siitä, että kyseisen määräosan mukaiselle hallinta-alueelle oli tarkoitus rakentaa omakotitalo. Tällä perusteella KHO katsoi, että AA:n rakennuslupahakemus oli vastannut hallinnanjakosopimuksen sisältöä.

KHO katsoi, että niin aikaisemman oikeuskäytännön, oikeuskirjallisuuden kuin maakaaren hallinnanjakosopimusta koskevan 14 luvun 3 §:n esitöidenkin mukaan toistaiseksi voimassa ei ole vapaasti irtisanottavissa. Hallinnanjakosopimus on yleensä tarkoitettu pitkäaikaisten asumistarpeiden järjestelyyn ja tämän vuoksi sopimuksesta irtautuminen edellyttää sitä, että olosuhteet ovat jollain tavalla muuttuneet.

Koska rakennuslupa oli hallinnanjakosopimuksen mukainen, KHO katsoi, että BB ja CB olivat hallinnanjakosopimuksen allekirjoittamalla hyväksyneet sitovasti myös AA:n rakennushankkeen. Sillä, että rakennuslupaa piti hakea uudestaan, ei ollut merkitystä. KHO tulkitsi, että peruuttamalla rakennuslupaa koskevat suostumuksensa BB ja CB tosiasiaassa irtisanoivat itsensä myös hallinnanjakosopimuksesta. KHO:n mukaan olosuhteet eivät kuitenkaan olleet tapauksessa siinä määrin muuttuneet, että toistaiseksi voimassa olevaa hallinnanjakosopimusta olisi voinut yksipuolisesti irtisanoa. Tällä perusteella KHO katsoi, etteivät BB ja CB voi enää yksipuolisesti peruuttaa rakennuslupaa koskevia suostumuksiaan, kun ovat hallinnanjakosopimuksen jo allekirjoituksellaan hyväksyneet. KHO kumosi Espoon rakennuslautakunnan ja hovioikeuden ratkaisut ja palautti asian rakennuslautakuntaan käsiteltäväksi uudelleen.

KHO oli ratkaisunsa perusteluissa viitannut myös hallinnanjakosopimuksen irtisanomiskysymyksen osalta aikaisempaan oikeuskäytäntöön. KHO viittasi KKO:n ratkaisuihin KKO 1970-II-17, KKO 1992:82 ja KKO 2010:35. Kaikissa tapauksissa oli kyse siitä, että omistajat omistivat yhdessä kiinteistöä, jota koski hallinnanjakosopimus ja joku tai jotkut yhteisomistajista halusivat hakea yhteisomistussuhteen purkamista. Tapauksissa KKO 1970-II-17 ja KKO 1992:82 KKO tuli siihen tulokseen, ettei yhteisomistussuhteen purkua voida tehdä, koska kiinteistöä koskee hallinnanjakosopimus, johon kaikki omistajat ovat sitoutuneet. Tapauksessa KKO 2010:35 yhteisomistussuhteen purku halkomista hakemalla oli muista ratkaisuista poiketen katsottu hallinnanjakosopimuksen olemassaolosta huolimatta mahdolliseksi. Tämä johtui siitä, että kiinteistön toiset yhteisomistajat olivat kuolleet. Vainajat olivat alun perin sitoutuneet toisten yhteisomistajien kanssa konkludenttisesti hallinnanjakosopimukseen oman asumisensa järjestämiseksi. Kun vainajien kuolinpesän osakkaat eivät tarvinnut kyseistä määräosaa ja sen mukaista hallinta-aluetta omaan asumiseensa, voitiin hallinnanjakosopimusta koskevien olosuhteiden katsoa olennaisesti muuttuneen siten, ettei sopimus enää palvellut alkuperäistä tarkoitustaan.

Vaikka tapauksissa, johon KHO on ratkaisussaan viitannut ei ensisijaisesti ole ollut kysymys hallinnanjakosopimuksen irtisanomisesta, näkisin että KKO on tapauksissa ottanut kantaa myös sopimuksen irtisanomisen edellytyksiin. Mikäli KKO olisi katsonut, että yhteisomistussuhteen purkaminen olisi hallinnanjakosopimuksesta huolimatta mahdollista, olisi se voinut tulkita asian niin, että yhteisomistussuhteen purkua hakenut omistaja on samalla osoittanut tahtonsa irtautua hallinnanjakosopimuksesta. Mikäli irtautuminen kohtuullisessa ajassa olisi vapaasti mahdollista tehdä, olisi KKO voinut katsoa, ettei hallinnanjakosopimus enää sido osapuolia ja yhteisomistussuhteen purku on sen vuoksi mahdollista. Tätä tulkintaa vahvistaa myös se, että

KHO on tapauksessa KHO 2013:43 käyttänyt näitä tapauksia nimenomaan perustellessaan näkemystään siitä, ettei hallinnanjakosopimus ole vapaasti irtisanottavissa.

Näkemystä tukee myös KHO:n mainitsema tapaus KKO 2010:35 koska se vahvistaa osaltaan myös oikeuskirjallisuudessa vallalla olevaa tulkintaa siitä, että hallinnanjakosopimuksen irtisanomisoikeus on kytketty sopimuksen tarkoitukseen ja olosuhteiden muuttumiseen.

Myös KHO:n tapaus tukee selvästi kantaa siitä, ettei hallinnanjakosopimus ole vapaasti irtisanottavissa. Tapausta käsittelevän oikeustapausanalyysin mukaan KHO:n tulkintaa CB:n ja BB:n suostumusten peruuttamisesta hallinnanjakosopimuksen yksipuolisena irtisanomisena voidaan pitää hieman keinotekoisena. Tulkinta kuitenkin mahdollistaa sen, että KHO on voinut tapauksessaan ottaa kantaa hallinnanjakosopimuksen irtisanomisen edellytyksiin. Ratkaisusta KHO näyttää ottaneen myös oikeuskirjallisuudessa esitetyn kannan, jonka mukaan hallinnanjakosopimus on irtisanottavissa ainoastaan olennaisen olosuhdemuutoksen seurauksena. Se, minkälaista olosuhdemuutosta pidetään olennaisena, jää tapauskohtaisen arvioinnin varaan mutta joka tapauksessa olennaisuuden kynnyksen voidaan nähdä olevan korkealla.²⁸¹

Tuoreesta oikeuskäytännöstä taas löytyy KKO:n tapaus KKO 2023:41, joka käsittelee rakennuksen pysyttämisoikeuden voimassaoloaika. Tapaus osoittaa, että hallinnanjakosopimuksen irtisanomisen edellytykset näyttäisivät olevan linjassa muiden kiinteistön käyttöä koskevien sopimusten kanssa, joilla on tarkoitettu perustaa pysyväisluonteisia asumisjärjestelyjä.

Tapauksessa A omisti Tornionjoen varressa olevat toisen maalla olevat rakennukset, jotka olivat olleet paikallaan jo yli sadan vuoden ajan. Rakennuksilla ja maapohjalla oli alusta asti ollut eri omistajat. Tilan, jolla rakennukset sijaitsivat oli ostanut yhtiö X joka oli vaatinut kanneteitse pysyttämisoikeuden irtisanomista ja rakennusten poistamista omistamaltaan maalta. Rakennusten käyttöoikeus oli vastikkeeton. Sitä ei ollut myöskään missään vaiheessa kirjattu mihinkään rekisteriin ja käyttöoikeussopimuksen katsottiin muodostuneen konkludenttisesti. Järjestelyn pitkäkestoisuuden vuoksi voitiin kuitenkin katsoa, että rakennusten pysyttämisoikeudesta oli pätevästi aikoinaan sovittu maanomistajan kanssa. Tätä käsitystä tuki se seikka, että tilalla sijaitsi myös muiden henkilöiden rakennuksia, jotka eivät olleet tilan omistajia.

KKO lausui perusteluissaan, että kiinteistöä koskevia käyttöoikeuksia ei ole tarkoitettu ikuisiksi. Käyttöoikeudet, mikäli niiden kestoajaa ei ole määritelty, eivät kuitenkaan myöskään ole maanomistajan irtisanottavissa koska vain.

KKO:n mukaan määräämättömäksi ajaksi perustettujen käyttöoikeuksien voimassaoloaika ja irtisanomisedellytyksiä tuli tarkastella pyrkimällä selvittämään käyttöoikeussopimuksen alkupe-
räisten osapuolten tarkoitusta asian suhteen. Mikäli tarkoitusta ei pystytä yksiselitteisesti selvittämään, tuli se pyrkiä KKO:n mukaan päättämään sopimuksen tekoajankohdan olosuhteista. Osapuolten voidaan katsoa tarkoittaneen sopimuksen olevan voimassa niin kauan, kuin sopimuksen solmimishetkellä käsillä olevat olosuhteet eivät olennaisesti muutu. Lisäksi tarkastelussa tulee ottaa huomioon se, millainen merkitys käyttöoikeudella on haltijalleen ja toisaalta taas, kuinka paljon se rasittaa maanomistajan omistusoikeutta.

²⁸¹ *Iso-Aho* 2013, s. 721–723

Tässä tapauksessa rakennukset eivät enää olleet vakituksessa asuinkäytössä, kuten aikaisemmin. Niitä käytettiin silti edelleen aktiivisesti ja ympärivuotisesti vapaa-ajan asumiseen ja käyttöoikeudella voitiin siten katsoa olevan merkitystä haltijalleen. Kiinteistön omistaja vetosi asiassa alueen kehittämistä koskeviin suunnitelmiinsa, jota rakennusten pysyttämisoikeus häittäsi. KKO totesi kuitenkin tämän osalta, että kehittämissuunnitelmien alustavuuden ja niiden toteutumiseen liittyvien muiden epävarmuustekijöiden vuoksi pysyttämisoikeuden ei voitu katsoa rasittavan maanomistajaa kohtuuttomasti. Näillä perusteilla KKO jätti hovioikeuden ratkaisun voimaan, jossa maanomistajana olevan yhtiön X vaatimus pysyttämisoikeuden irtisanomisesta oli hylätty.

Sekä hallinnanjakosopimusta koskevan pykälän esitöiden, että oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännönkin perusteella vallalla näyttäisi vahvasti olevan tulkinta siitä, ettei toistaiseksi voimassa olevaa hallinnanjakosopimusta voi sopimusoikeuden yleisistä opeista ja tätä kantaa muuten tukevista argumenteista huolimatta vapaasti irtisanoa. Irtisanomisen edellytyksiä tulee tulkita sopimuksen tarkoituksen valossa ja sopimukseen päättäminen vaatii yleensä sen, että sopimuksen mukaiset olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet.

Vaikka irtisanomisrajoitukset koskevatkin virallisesti ainoastaan sopimusosapuolten välistä suhdetta, voidaan sopimuksen pysyvyyden nähdä ulottavan vaikutuksensa myös sopimuksen pysyvyyteen sivullisia kohtaan. Sivullisten tulee voida luottaa lainhuuto- ja kirjaamisrekisteriin kirjattuihin oikeuksiin sekä niiden rekisterin mukaiseen sisältöön ja mikäli hallinnanjakosopimus on tarkoitettu pysyväksi järjestelyksi osapuolten kesken, tulisi sen silloin olla sitä myös suhteessa sivullisiin, etenkin silloin kun sopimuksen päättämällä on vaikutusta sivullisten asemaan. Hallinnanjakosopimuksen sitovuuden merkityksen suhteessa sivullisiin voidaan nähdä myös korostuneen hallinnanjakosopimuksen merkittäväksi muodostuneen käyttöalan myötä. Hallinnanjakosopimus ja sen kirjaamismahdollisuus oli alun perin tarkoitettu lähinnä paritalokiinteistöjen sekä kuolinpesien omistamien kiinteistöjen yhteisomistussuhteiden järjestelyä helpottavaksi työkaluksi mutta sopimusta alettiin nopeasti käyttää myös laajoissa ja kalliissa kaupallisissa hybridihankkeissa, joissa on mukana myös ulkomaisia sijoittajia²⁸². Varsinkin tämän tyyppisissä tilanteissa kiinnityksenhaltijoille on erityisen tärkeää varmistaa, että sopimus varmasti pysyy voimassa²⁸³.

²⁸² Paronen 2018

²⁸³ Lammi 2012, s. 229

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

7.1 Hallinnanjakosopimuksen muuttamisen edellytykset

Erityisen oikeuden muuttamisen edellytyksistä säädetään MK 14 luvun 14 §:ssä. Pykälän ensimmäisessä momentissa säädetään tilanteesta, jossa kiinteistöön on vahvistettu kiinnitys tai toinen erityinen oikeus muutoksen kohteena olevan erityisen oikeuden kirjauksen jälkeen. Tällöin erityistä oikeutta ei saa muuttaa ilman niiden oikeudenhaltijoiden suostumusta, joiden oikeus (kiinnitys tai erityinen oikeus) on kirjattu kiinteistöön muutettavan erityisen oikeuden jälkeen. Pykälän toisessa momentissa taas säädetään tilanteesta, jossa erityinen oikeus itsessään on kiinnityksen tai toisen erityisen oikeuden kohteena. Tällöin erityistä oikeutta ei myöskään saa muuttaa ilman siihen kohdistuvien kiinnitysvelkojien tai erityisten oikeuksien haltijoiden suostumusta. Koska MK 14 luvun 14 §:n soveltamisala koskee sekä tilanteita, joissa kiinteistö on kiinnitettyä että tilanteita, joissa erityinen oikeus on kiinnityksen kohteena, voidaan sen katsoa soveltuvan hallinnanjakosopimuksen muutostilanteisiin riippumatta siitä, määritelläänkö panttikohteeksi kiinteistön määräosa vai hallinnanjakosopimus.

Muutoksen kirjaamisen rajoittaminen perustuu siihen, että kirjattu muutos sitoo myös sivullisia. Tämän vuoksi panttivelkojan lupa tarvitaan sellaisiin erityisen oikeuden eli tässä tapauksessa hallinnanjakosopimuksen muutoksiin, jotka voivat toteutuessaan loukata panttivelkojan oikeutta esimerkiksi alentamalla panttikohteen arvoa.

Kiinnitysvelkojan ei muutostilanteissa tarvitse lähtökohtaisesti itse olla aktiivinen estääkseen epäedullisten muutosten kirjaamisen. Kirjaamisviranomaisen pitää huolen siitä, ettei velkojaa loukkaavia muutoksia tehdä, jollei häneltä olla saatu muutoksiin nimenomaista suostumusta. Tämän vuoksi ei voida myöskään katsoa, että RL 12 luvun 28 §:n vakuusoikeuden loukkausta koskeva pykälä voisi soveltua hallinnanjakosopimuksen muutoksiin, sillä panttivelkojalle haitallisten muutosten tekeminen estyy jo MK 14 luvun 14 §:n perusteella.

MK 14 luvun 14 §:n 1 momentin mukaan panttivelkojan tai erityisen oikeuden haltijan suostumusta ei kuitenkaan tarvita, mikäli muutokset ovat vähäisiä, eivätkä siten vaikuta merkittävästi sivullisten oikeuksiin. Vähäisyyden määritelmää ei kuitenkaan ole avattu laissa tai esitöissä. Panttioikeuden periaatteiden mukaan vaikuttaa kuitenkin siltä, että etenkin sellaiset muutokset, joissa vakuuskohteen arvo on muutoksen jälkeenkin vähintään jäljellä olevaa velkasummaa vastaava, voidaan tulkita vähäisiksi. Kirjaamismenettelyn käsikirja näytti

hallinnanjakosopimusten osapuolten välisten määräosaluovutusten osalta asettavan ohjeistuksessaan vähäisyyden rajan hyvinkin alas²⁸⁴. Määritelmä saattaa rajoittaa jo turhankin paljon tarpeellisten muutosten tekoa, kuten esimerkiksi sopimuksen päivittämistä vastaamaan muunnettua oikeustilaa.

Kaiken edellä mainitun perusteella näyttäisi siten siltä, että panttivelkojan asema on huomioitu maakaaren sääntelyssä riittävällä tavalla hallinnanjakosopimuksen muutostilanteissa. Lisäksi ammattimaiset luotonantajat ovat sopinevat mahdollisten sopimusmuutosten sallittavuudesta vakioehdoissaan, jolloin käytäntö niiden osalta on selvä jo panttaussitoumusta ja luottosopimusta solmittaessa. Lisäksi sopimusoikeuden yleiset periaatteet sekä lojaliteettiperiaate rajoittavat pantinhaltijan asemaa loukkaavien sopimusmuutosten tekemistä. Näin ollen voidaan katsoa, että panttivelkojan asema hallinnanjakosopimuksen mahdollisissa muutostilanteissa on riittävällä tavalla suojattu.

7.2 Hallinnanjakosopimuksen poistamisen edellytykset

Erityisen oikeuden päättymisestä on säädetty MK 19 luvun 5 §:ssä ja erityisen oikeuden kirjausten poistamisesta MK 14 luvun 15 ja 16 §:issä. MK 19 luvun 5 §:ssä ja MK 14 luvun 15 §:ssä on kyse tilanteesta, jossa erityinen oikeus on päättynyt siihen ajankohtaan, kun on alun perin sovittu. Tällaisissa tilanteissa poistamiseen ei tarvita panttivelkojan tai erityisen oikeuden haltijan suostumusta, sillä he ovat osanneet varautua erityisen oikeuden päättymiseen sovittuna ajankohtana alusta asti, eivätkä sen vuoksi ole suojan tarpeessa.

Erilainen tilanne muodostuu silloin, kun kiinnityksen tai erityisen oikeuden kohteena oleva erityinen oikeus päättyy enneaikaisesti. Tällaisesta tilanteesta on säädetty MK 14 luvun 16 §:ssä. Pykälän mukaan erityisen oikeuden kirjausta ei saa poistaa ennen kuin siihen kohdistuvat kiinnitykset tai erityiset oikeudet on kuoletettu. Kiinnitystä taas ei saa kuolettaa ennen kuin panttivelkojalle on annettu mahdollisuus nostaa kanteen oikeutensa turvaamiseksi. Toisin kuin muutostilanteissa, panttivelkojalta vaaditaan poistamistilanteissa aktiivisuutta oikeutensa pysyttämiseksi voimassa. Mikäli panttivelkoja nostaa kanteen määräajassa, syntyy välitila, jonka aikana erityinen oikeus on päättynyt inter partes mutta on edelleen voimassa sivullisiin, kuten panttivelkojaan ja mahdolliseen ulosotto-ostajaan nähden²⁸⁵.

²⁸⁴ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 294

²⁸⁵ Niemi 2012, s. 486

Toisin kuin maakaaren erityisen oikeuden muuttamista koskevan pykälä, säätää erityisen oikeuden poistamispöytäkirjälä ainoastaan tilanteista, joissa erityinen oikeus itsessään on kiinnityksen kohteena. Tutkielmassa tehdyn tulkinnan perusteella hallinnanjakosopimus ei kuitenkaan itsessään ole kiinnityskelpoinen erityinen oikeus ja tämän vuoksi poistamispöytäkirjälä ei näyttäisi lainkaan soveltuvan hallinnanjakosopimuksen kirjauksen poistamiseen. Käsittelem tätä asiaa tarkemmin vielä jäljempänä.

Tässä kohtaa voidaan kuitenkin todeta, että toisin kuin hallinnanjakosopimuksen muutostilanteissa, ei maakaari näytä tarjoavan panttivelkojalle lainkaan suojaa hallinnanjakosopimuksen poistamistilanteissa.

Soveltamisalaa koskevasta ongelmasta huolimatta oikeuskirjallisuuden ja kirjaamismenettelyn käsikirjan mukaan MK 14 luvun 16 §:n on katsottu soveltuvan hallinnanjakosopimuksen poistamistilanteisiin. Tämä käy ilmi muun muassa kirjaamismenettelyn käsikirjan pohdinnasta liittyen siihen, milloin hallinnanjakosopimuksen on katsottu päättyneen ennaikaisesti. Mikäli oletetaan, että MK 14 luvun 16 § soveltuu hallinnanjakosopimuksen päättämistilanteisiin, muodostuu sopimuksen päättymisen ennaikaisuuden määritelmä merkittäväksi. Tämä johtuu siitä, että pantinhaltijan suostumus päättämiseksi tarvitaan vain, kun sopimus päätetään ennaikaisesti. Tulkintaongelma kohdistuu hallinnanjakosopimuksiin, jotka ovat voimassa toistaiseksi. Kirjaamismenettelyn käsikirjassa tehdyn tulkinnan mukaan koska toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan lähtökohtaisesti päättää koska tahansa, ei toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen voida katsoa päättyneen ennaikaisesti silloin, kun sopimuksen osapuolet ovat yhdessä sopineet sen päättämistä²⁸⁶. Itse päädyin asian osalta erilaiseen tulkintaan sillä perusteella, että vaikka sopimuksen ei voitaisi katsoa päättyneen ennaikaisesti inter partes, voidaan sen kuitenkin katsoa päättyneen ennaikaisesti panttivelkojan osalta esimerkiksi tilanteessa, jossa vakuuden arvoa merkittävästi parantava hallinnanjakosopimus päätetään ennen kuin velan takaisinmaksuaika on päättynyt. Tätä tulkintaa tukee se, että panttivelallisen pantin arvoa alentavat toimenpiteet odotusaikana on kielletty ja ne voivat pahimmillaan täyttää jopa RL 12 luvun 28 §:n mukaisen vakuusoikeuden loukkauksen tunnusmerkistön. Lisäksi on katsottu, että käyttöoikeuden pysyvyys on seikka, joka muodostaa edellytyksen sille, että käyttöoikeus voi ylipäättään olla vakuuskohteena²⁸⁷.

Oman tulkintani tukena voidaan lisäksi nähdä se, että oikeuskirjallisuudessa esitettyjen tulkintojen mukaan toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta ei voida vapaasti irtisanoa koska tahansa,

²⁸⁶ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 248

²⁸⁷ Niemi 2012, s. 485

mikäli sopimuksella on tarkoitettu perustaa pitkäkestoinen järjestely²⁸⁸. On katsottu, että vapaa irtisanomisoikeus ja sopimuksella perustettu pitkäaikaiseksi tarkoitettu järjestely muodostavat sopimukseen sisäisen ristiriidan, jonka vuoksi irtisanomista tulee rajoittaa²⁸⁹. Hallinnanjakosopimuksen tarkoituksena on lähes poikkeuksetta perustaa pysyväisluontoinen tai ainakin pitkäaikainen järjestely. Tutkielman tekemisen yhteydessä selvisikin, että niin oikeuskäytännön, maakaaren esitöiden kuin oikeuskirjallisuudenkin osalta on muodostettu vahva kanta, jonka mukaan toistaiseksi voimassa olevaa hallinnanjakosopimusta ei voi vapaasti irtisanoa, vaan irtisanomisen edellytyksenä on pidettävä olosuhteiden olennaista muuttumista²⁹⁰. Vaikkei vapaa irtisanomisoikeus suoraan rinnastu tulkintaan sopimuksen ennaikaisesta päättämisestä sivullisen osalta, voidaan kuitenkin katsoa, että irtisanomisoikeuden rajoitus vahvistaa käsitystä siitä, että toistaiseksi voimassa oleva hallinnanjakosopimuskin on tarkoitettu olevan voimassa, jolleivät olosuhteet olennaisesti muutu ja tällöin sen voidaan perustellusti katsoa päättyneen ennaikaisesti, jos osapuolet sopivat keskenään sen päättämisestä ilman, että olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet. Koska MK 14 luvun 16 §:n ei voida katsoa soveltuvan hallinnanjakosopimusten poistamistilanteisiin, ei tämä pohdinta kuitenkaan lopulta näyttäisi muodostuvan merkitykselliseksi.

Ennaikaiseen päättämiseen voisi kuitenkin mahdollisesti soveltaa RL 12 luvun 28 §:ää. Lisäksi sopimuksen ennaikaista päättämistä ja kirjauksen poistamista rajoittavat kuten muutostilanteidenkin kohdalla, sopimusoikeuden yleiset periaatteet, lojaliteettiperiaate sekä ammattimaisten luotonantajien laatimat vakioehdot, joissa on yleensä sovittu muun muassa siitä, että velkojalla on oikeus eräännyttää velka heti maksettavaksi, mikäli pantin arvo velallisten toimien vuoksi laskee. Kuten MK 14 luvun 14 §:n osalta, ei myöskään MK 14 luvun 16 §:n osalta löytynyt oikeuskäytäntöä. Hallinnanjakosopimuksen ennaikainen päättäminen ei myöskään liene kovin yleistä, sillä tämä ei sopimuksen osapuolienkaan osalta vaikuttaisi kovin edulliselta tai järkevältä ratkaisulta. Tämän vuoksi käytännön merkitys myös pantinhaltijan aseman osalta hallinnanjakosopimuksen poistamistilanteissa lienee vähäinen.

7.3 MK 14 luvun 14 ja 16 §:ien soveltuminen hallinnanjakosopimuksen muutos- ja päättämistilanteisiin

²⁸⁸ Hemmo 2015, s. 100

²⁸⁹ Hemmo 2015, s. 105–106

²⁹⁰ kts. Kartio 2007, s. 205; Mikkola 2017, s. 98; HE 120/1994 vp, s. 96; KHO 2013:43

MK 14 luvun 2 §:ssä säädetään kirjaamisvelvollisuuden alaisista erityisistä oikeuksista. Samoin kriteerein määritetään myös kiinnityskelpoiset erityiset oikeudet. Kiinnityskelpoisia ovat siten erityiset oikeudet, jotka on maakaaren mukaan pakko kirjata.

Hallinnanjakosopimus ei täytä MK 14 luvun 2 §:n eikä siten myöskään MK 19 luvun 1 §:n mukaisia kriteerejä eikä siksi voi olla vakuuskohteena. Hallinnanjakosopimus ei muutoinkaan täytä yleisiä vakuuskohteelle asetettuja edellytyksiä, sillä se ei itsessään ole vaihdantakelpoinen varallisuusobjekti, joskin sillä voidaan nähdä olevan taloudellista arvoa, joka on yksi panttikohteen edellytyksistä²⁹¹.

Hallinnanjakosopimus ei myöskään voi yhdessä määräosan omistus- tai vuokraoikeuden kanssa muodostaa kiinnityskelpoista varallisuusobjektia. Tämän estää MK 19 luvun 1 §:n 2 momentissa mainittu niin kutsuttu kaksitoinen yhteiskiinnityskielto, joka estää kiinteistön ja erityisen oikeuden tai kahden erityisen oikeuden yhdistelmän kiinnittämisen.

Koska MK 14 luvun 14 pykälä koskee myös tilanteita, joissa kiinteistöön vahvistettua hallinnanjakosopimusta muutetaan kiinteistön ollessa kiinnityksen kohteena, ei hallinnanjakosopimuksen kelpaamattomuus panttikohteeksi vaikuta lopulta MK 14 luvun 14 §:n soveltumiseen hallinnanjakosopimuksen muutostilanteissa. Sen sijaan MK 14 luvun 16 §:ssä säädetään ainoastaan tilanteista, joissa erityinen oikeus itsessään on panttikohteena, eikä se sen vuoksi voi soveltua hallinnanjakosopimuksen poistamistilanteisiin ollenkaan, mikäli katsotaan ettei hallinnanjakosopimus voi olla kiinnityksen kohteena. Näin ollen näyttäisi siltä, että maakaaren sääntely on epäloogista sen vuoksi, että se säätelee hallinnanjakosopimuksen muuttamista muuttei poistamista. Tämä voidaan nähdä selkeänä puutteena lainsäädännössä, etenkin kun hallinnanjakosopimuksen poistamisella voidaan katsoa olevan pantinhaltijan kannalta vakavimmat seuraukset kuin muuttamisella, joskin hallinnanjakosopimuksen ennenaikaiset päättämistilanteet lienevät harvinaisia. Yhtenä syynä tälle epäloogisuudelle voi olla se, että uusia erityisiä oikeuksia koskevat kirjaamismahdollisuudet otettiin osaksi uutta maakaarta koskevaa lakiehdotusta vasta aivan sen valmistelun loppuvaiheessa ja tämän vuoksi niihin liittyviin kysymyksiin on jäänyt epäselvyyksiä²⁹².

Ongelma pystyttäisiin nähdäkseni korjaamaan esimerkiksi lisäämällä MK 14 luvun 16 §:ään MK 14 luvun 14 §:n 1 momenttia vastaava säännös, jonka mukaan ”*Jos kirjattu erityinen oikeus päättyy ennenaikaisesti ja jos **kiinteistöön** on kirjaamisen jälkeen haettu kiinnitystä tai toisen erityisen oikeuden kirjaamista, erityisen oikeuden kirjausta ei saa poistaa, ennen kuin*

²⁹¹ Tammi-Salminen 2015, s. 158

²⁹² Vainio 2000, s. 288

kiinteistöön kohdistuvat, kiinnitykset ja erityisen oikeuden kirjaukset on kuoletettu.” Lisäksi MK 14 luvun 16 §:n 2 momentin ensimmäiseen virkkeeseen tulisi tehdä lisäys, jonka jälkeen virke kuuluisi seuraavasti: *”Jos erityiseen oikeuteen tai kiinteistöön on vahvistettu kiinnityksiä, hakemus kirjauksen poistamisesta on jätettävä lepäämään ja kirjaamisviranomaisen on annettava lepäämään jättämistä koskeva päätös tiedoksi panttioikeuden haltijalle.”*

Ongelma lienee osittain tunnistettu myös vuonna 2022 laaditussa, Arviomuistio maakaaren muutostarpeista -nimisessä oikeusministeriön julkaisussa. Sen mukaan erityisten oikeuksien kirjaamis- ja muuttamiskelpoisuutta sekä kiinnityskelpoisuutta tulisi selventää²⁹³. Myös kirjaamismenettelyn käsikirjassa mainitaan seuraavaa: *”Nähtäväksi jää, ryhdytäänkö kiinnityksen kohteena pitämään määräosaa hallinnanjakosopimuksin, jolloin pantinhaltijoiden suostumukset olisivat tarpeen myös hallinnanjakosopimuksen kirjaus poistettaessa.”*²⁹⁴ Käsitän tämän viittavan siihen, että jos kiinnityksen kohteena ruvettaisiin pitämään määräosaa hallinnanjakosopimuksin, voitaisiin poistamistilanteisiin soveltaa MK 14 luvun 14 §:n 1 momenttia, jossa kiinnityksen kohteena on kiinteistö ja kiinteistöön kohdistuvaa erityistä oikeutta muutetaan. Tällöin sopimuksen päättäminenkin tulkittaisiin eräänlaiseksi sopimusmuutokseksi. Toisaalta näkisin, ettei lainsäätäjällä ole tarkoittanut rinnastaa sopimuksen päättämistä sopimusmuutokseen koska silloin sopimuksen päättämisestä säättäminen erillisessä pykälässä ei olisi mielekästä. Lainsäädäntö on siten asia osalta selvästi puutteellinen. Tämän lisäksi kirjaamisviranomaisen ohjeistuksen sekä oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kantojen perusteella näyttäisi siltä, että lakia tulkitaan ja sovelletaan hallinnanjakosopimusten poistamistausten osalta virheellisesti. Tämän vuoksi lain selkiyttämistä asian osalta voidaan pitää tarpeellisena.

²⁹³ Arviomuistio Maakaaren muutostarpeista 2022, s. 26

²⁹⁴ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2023, s. 248