

Yhteisomistussuhteen purkaminen: yhteisomistuslain 9 §:n  
lainopillinen tarkastelu

Lapin yliopisto  
Oikeustieteiden tiedekunta  
Varallisuus oikeus  
Maisteritutkielma  
Peppi Huuskonen  
Kevät 2025

## **Lapin yliopisto**

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Yhteisomistussuhteen purkaminen: yhteisomistuslain 9 §:n lainopillinen tarkastelu

Tekijä: Peppi Huuskonen

Koulutusohjelma/oppiaine: Varallisuus oikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma

Sivumäärä: IX + 67

Vuosi: 2025

### **Tiivistelmä:**

Tässä pro gradu -tutkielmassa tarkastellaan lainopillisesti yhteisomistuslain (180/1958) 9 §:n toista momenttia, joka säätelee yhteisomistussuhteen purkamista tilanteissa, joissa esineen jakaminen ei ole mahdollista taikka jakaminen aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää näiden tulkinnanvaraisten ilmausten sisältöä ja tarjota systemaattinen tulkintakehys oikeuskäytännön ja oikeuslähteiden pohjalta.

Tutkimusmenetelmänä käytetään lainoppia, jonka avulla analysoidaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä ja oikeuskirjallisuutta. Tutkimus rajautuu määräosaiseen yhteisomistukseen ja keskittyy kotimaiseen oikeuteen.

Tutkimuksessa havaitaan, että esineen jakaminen on harvoin yksiselitteisesti mahdollista. Esimerkiksi rakennusten jakaminen voi olla teknisesti ja taloudellisesti haastavaa, mutta KKO:n ratkaisu 2010:35 osoittaa, että se voi tietyissä olosuhteissa olla mahdollista. Suhteettoman kalliiden kustannusten arvioinnissa korostuu kustannusten suhde esineen arvoon, ja huomattavan arvon alenemisen arvioinnissa voidaan hyödyntää kiinteistönmuodostamislain 51 §:n prosenttirajoja sekä hinnanalennussäätelyn periaatteita.

Johtopäätöksenä esitetään, että yhteisomistuslain 9 §:n tulkinta vaatii tapauskohtaista harkintaa, jossa keskeisiä arviointiperusteita ovat muun muassa esineen käyttökelpoisuus, kustannusten kohtuullisuus ja arvonmuutoksen vaikutus. Tutkimus tarjoaa oikeudellisille toimijoille ja tuomioistuimille selkeyttä lain soveltamiseen ja ehdottaa mahdollisia lainsäädännöllisiä kehittämistarpeita, kuten korvausjärjestelmän lisäämistä epätasaisen jaon tilanteisiin.

**Avainsanat:** yhteisomistus, esineoikeus, yhteisomistuslain 9 §, esineen jakaminen, kustannusten kohtuullisuus, arvon aleneminen

## Sisällysluettelo

LÄHTEET .....	V
Kirjallisuus .....	V
Virallislähteet.....	VIII
Oikeustapaukset.....	IX
LYHENTEET .....	X
1. Johdanto.....	1
1.1 Tutkimuskysymys.....	1
1.2 Tutkimusmenetelmä .....	3
1.3 Rajaukset ja keskeiset oikeuslähteet.....	4
1.4 Tutkimuksen rakenne.....	6
1.5 Tutkimuksen suhde esineoikeuteen .....	7
2. Esine .....	9
2.1 Esineen yleinen määritelmä.....	9
2.2 Kiinteä esine .....	10
2.2.1 Määritelmiä.....	10
2.2.2 Ainesosat ja tarpeisto .....	12
2.3 Irtain esine .....	14
2.3.1 Erilaisia määritelmiä.....	14
2.3.2 Erä esineenä.....	15
2.3.3 Erityismerkityksen omaavat esineet .....	16
3. Omistusoikeus .....	18
4. Yhteisomistuksesta yleisesti .....	20
4.1 Yhteisomistus käsitteenä .....	20
4.2 Laki eräistä yhteisomistussuhteista .....	21
4.2.1 Historia .....	21
4.2.2 Lain soveltamisala .....	22
5. Yhteisomistussuhteen purkamisesta .....	26
5.1 Yleistä.....	26

5.2	Rajoitukset yhteisomistussuhteen purkamiselle .....	28
5.2.1	Sopimus purkamisedellytyksistä .....	28
5.2.2	Kiinteistön hallinnanjakosopimus .....	31
5.2.3	Määräykset testamentissa tai lahjassa.....	35
5.2.4	Yhteisomistajan konkurssi tai ulosmittaus .....	36
6.	Esineen jakamisesta .....	38
6.1	Yleisesti .....	38
6.2	Halkominen ja lohkominen .....	41
6.3	Rakennuksen jakaminen .....	44
6.4	Esineen myynti jaon estyessä .....	49
6.4.1	Aviopuolison lupa.....	51
7.	Suhteettoman kalliit kustannukset .....	53
8.	Esineen arvon aleneminen .....	57
8.1	Vertailukohtana kiinteistönmuodostamislain 51 §.....	59
8.2	Vertailukohtana hinnanalennus virheen yhteydessä .....	61
9.	Johtopäätökset .....	65

# LÄHTEET

## Kirjallisuus

### *Aarnio 1978*

Aarnio, Aulis: Mitä lainoppi on? Kustannusosakeyhtiö Tammi 1978.

### *Aarnio 2011*

Aarnio, Aulis: Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsinki 2011.

### *Aarnio - Kangas 2015*

Aarnio, Aulis - Kangas, Urpo: Suomen jäämistöoikeus II Testamenttioikeus. Talentum, 2015.

### *Airaksinen 2021*

Airaksinen, Manne: Yhtiö, velka velvoite. Juhlajulkaisu Seppo Villa, Alma Talent Oy, Helsinki 2021.

### *Backman – Timonen 2022*

Backman, Eero – Timonen, Pekka: KKO:n ratkaisut kommentein. Alma Talent Oy, Helsinki. Päivitetty 2022. Viitattu 20.4.2025.

### *Calonius 1946*

Calonius, Matthias: Siviilioikeuden luennot. Wilhelm Chydeniuksen ja Väinö Nordströmin julkaisemasta latinankielisestä painoksesta suomentanut Edwin Linkomies. Werner Söderström Osakeyhtiö 1946.

### *Gottberg 2001*

Gottberg, Eva: Rovaniemen HO 29.3.2000 S 00/128. - Yhteisomistuksen purkaminen. Avio-  
liittolaki ja eräistä yhteisomistussuhteista annettu laki. Oikeustapauskommentti. Oikeustieto  
2/2001. (Edilex-versio).

### *Haapaniemi 2023*

Haapaniemi, Matti: Vaihdoista ja yhteisomistussuhteen purkamisesta varainsiirtoverotuksessa.  
Verotus 5/2023. (Edilex-versio).

### *Hakkola 2010*

Hakkola, Esa: Onko rakennus jaollinen esine? – KKO 2010:35 ja rakennuksen jakamatto-  
muus. Lakimies 6/2010.

### *Hoffrén 2009*

Hoffrén, Mia: Hinnanalennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Suo-  
malaisen Lakimiesyhdistyksen Vuosikirja, Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2009.

### *Hoffrén 2021*

Hoffrén, Mia: Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Alma Talent Oy, Helsinki  
2021.

*Hyvönen 1974*

Hyvönen, Veikko, O: Kaavoitus- ja rakentamisoikeus. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1974.

*Jokela – Kartio – Ojanen 2010*

Jokela, Marjut - Kartio, Leena - Ojanen, Ilmari: Maakaari. Alma Talent Oy, Helsinki 2010.

*Järvinen – Salokorpi 2022*

Järvinen, Timo A. – Salokorpi, Katri: 100 kysymystä asuntoyhtiöjuridiikasta, Alma Talent Oy, Helsinki 2022.

*Kaisto – Lohi 2013*

Kaisto, Janne – Lohi, Tapani: Johdatus varallisuus-oikeuteen. Alma Talent Oy, Helsinki 2013.

*Kaisto – Tepora 2012*

Kaisto, Janne – Tepora, Jarno: Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Helsingin Kamari Oy, Hämeenlinna 2012.

*Kangas 1997*

Kangas, Urpo: Yhteisen omaisuuden jakaminen toimitusosituksessa ja toimituserottelussa. Defensor Legis 1/1997.

*Kartio 1990*

Kartio, Leena: Omistusoikeudesta osakeyhtiöoikeudessa. Juhani Kyläkallio 1930–14/3 –1990: juhlaulkaisu, Turku 1990.

*Kartio 2001*

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Kauppakaari – Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2001.

*Kartio 2007*

Kartio, Leena: Rakennuksen yhteisomistussuhteen purku. Oikeustieto 2/2007. s.13–16.

*Kasso 2014*

Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy 2014.

*Kurki 2020*

Kurki, Visa: Onko eläin esine? Eläimen oikeudellisesta asemasta. Lakimies 6/2020.

*Kyläkallio 1965*

Kyläkallio, Juhani: Määräosainen yhteisomistus. Suomen Lakimiesliiton Kustannus Oy, Helsinki 1965.

*Kyläkallio 2017*

Kyläkallio, Kalle: Osakkeen yhteisomistajan asema osakeyhtiössä. Teoksessa Keskuskauppakamarin liiketapalautakunta 80 vuotta, Alma Talent Oy, Helsinki 2017.

*Linna – Leppänen – Kärki 2023*

Linna, Tuula – Leppänen, Tatu – Kärki, Anssi: Ulosotto-oikeus II: Ulosmittaus ja myynti. Alma Talent Oy, Helsinki 2023.

*Lohi 2023*

Lohi, Tapani: Aviovarallisuus-oikeus. Alma Talent Oy, Helsinki 2023.

*Majamaa 1978*

Majamaa, Vesa: Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. Vammalan Kirjapaino Oy, Vammala 1978.

*Miettinen 2016*

Miettinen, Tarmo: Oikeustieteellinen opinnäyte: artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edita Publishing Oy, Espoo 2016.

*Mikkola 2017*

Mikkola, Tuulikki: Yhteisomistus. Alma Talent Oy, Helsinki 2017.

*Norros 2018*

Norros, Olli: Velvoiteoikeus. Alma Talent Oy, Helsinki 2018.

*Räbinä – Myllymäki 2016*

Räbinä, Timo – Myllymäki, Janne: Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus, Alma Talent Oy, Helsinki 2016.

*Saarnilehto – Annola – Hemmo ym. 2023*

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuus-oikeus. Alma Talent Oy, Helsinki. Päivitetty elokuussa 2023. Viitattu 4.5.2025.

*Zitting – Rautiala 1982*

Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. Suomen lakimiesliiton kustannus oy, Helsinki 1982.

## Virallislähteet

*HE 14/1994 vp*

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi. Helsinki 1994.

*HE 24/2024 vp*

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta. Helsinki 2024.

*HE 26/2021 vp*

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta. Helsinki 2021.

*HE 120/1994 vp*

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Helsinki 1994.

*HE 121/1996 vp*

Hallituksen esitys Eduskunnalle varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi. Helsinki 1996.

*HE 227/1994 vp*

Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Helsinki 1994.

*HE 143/1957 vp*

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista. Helsinki 1958.

*HE 309/1993 vp*

Hallituksen esitys Eduskunnalle perustuslakien perusoikeussäännösten muuttamisesta. Helsinki 1993.

*LaVM 19/1957 vp*

Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksen johdosta laiksi eräistä yhteisomistussuhteista. Helsinki 1958.

*Maanmittauslaitos: Kirjaamismenettelyn käsikirja 2024.*

## Oikeustapaukset

KKO 1939 II 479

KKO 1959-II-68

KKO 1969 II 43

KKO 1970 II 17

KKO 1982 II 12

KKO 1993:7

KKO 1994:142

KKO 2000:25

KKO 2000:66

KKO 2006:36

KKO 2010:35

Rovaniemen HO 18.8.2017, S 16/893

Turun HO 3.10.2006, S 05/2183

## LYHENTEET

AL	avioliittolaki 1929/234
ArvL	laki varojen arvostamisesta verotuksessa, arvostamislaki 1142/2005
AsKL	asuntokauppalaki 843/1994
EU	Euroopan unioni
HE	hallituksen esitys
HO	hovioikeus
KiintRekL	kiinteistörekisterilaki 1985/392
KiVL	kiinteistöverolaki 654/1992
KKO	korkein oikeus
KML	kiinteistönmuodostamislaki 1995/554
LaVM	lakivaliokunnan mietintö
MK	maakaari 540/1995
NaapL	laki eräistä naapuruussuhteista, naapurussuhdelaki 1920/26
OYL	osakeyhtiölaki 624/2006
PK	perintökaari 1965/40
PL	Suomen perustuslaki 1999/731
UK	ulosottokaari 705/2007
VSVL	varainsiirtoverolaki 931/1996
YhtOmL	laki eräistä yhteisomistussuhteista, yhteisomistuslaki 25.4.1958/180

# 1. Johdanto

## 1.1 Tutkimuskysymys

Yhdessä esineen omistaminen ei ole mikään harvinainen tilanne. Yhteisomistus voi toimia varsin sujuvasti eri omistajien kesken, mutta se voi myös tuoda mukanaan oikeudellisia haasteita. Kotimaisen oikeustieteen isänä pidetty *Matthias Calonius* on todennut: ”yhteisomistus on riitojen aiheuttaja.”<sup>1</sup> Näin on myös ollut. Oikeuskäytännössämme on suuri määrä tapauksia, jotka käsittelevät yhteisomistusta koskevia riitoja tavalla tai toisella. Yhteisomistus kaikessa yksinkertaisuudessaan tarkoittaa sitä, että useammalla kuin yhdellä henkilöllä on omistusoikeus esineeseen<sup>2</sup>. Mitä enemmän on mielipiteitä, sitä enemmän on myös ongelmia ja erimielisyyksiä. Yhteisomistukseen liittyvät riidat usein koskevat muun muassa esineen hallintaan liittyviä seikkoja sekä yhteisomistussuhteen purkamiseen liittyviä tilanteita.

Erimielisyyksiä ja riitatilanteita ajatellen korostuu tarve selkeälle sekä oikeudenmukaiselle sääntelylle kaikkien yhteisomistajien näkökulmasta. Riitatilanteita sekä yhteisomistusta ylipäänsä selkeyttämään on 1950-luvulla säädetty laki koskemaan ainoastaan yhteisomistussuhteita. Laissa eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958) (yhteisomistuslaki, YhtOmL) säädetään muun ohella siitä, että yhteisomistussuhde voidaan purkaa yhteisomistajan niin vaatiessa. Tutkimukseni käsittelee nimenomaan yhteisomistuslain 9 §:n mukaista yhteisomistuksen purkamista ja siihen liittyviä tulkintaongelmia.

YhtOmL 9 §:

*”Yhteisomistajalla on oikeus saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. --.*

*Mikäli esineen jakaminen ei ole mahdollista tai se aiheuttaisi suhteettoman 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.”*

---

<sup>1</sup> *Calonius* 1946. s.228.

<sup>2</sup> *Mikkola* 2017. s. 5.

Jaossa YhtOmL 9 §:n mukaan tulee kuitenkin noudattaa soveltuvin osin sitä, mitä PK 23:3:ssä on säädetty<sup>3</sup>. PK 23 luvun säännöksillä on olennaista merkitystä muun muassa ulosmittauksen näkökulmasta<sup>4</sup>.

YhtOmL 9 §:n toisen momentin tarkastelu on tutkimukseni keskiössä. Ensimmäisen momentin säännös on ehdoton oikeus, eikä itsessään ole tulkinnanvarainen. Eli siis yhteisomistussuhde voidaan purkaa, jos osaomistaja niin haluaa. Purkamisen tulee ensisijaisesti toteuttaa jakamalla esine. Toisen momentin sanamuodot ovat kuitenkin tulkinnanvaraisia ja vaativat tapauskohtaista harkintaa. Säännöksessä ei selvennetä sitä, mitkä esineet ovat jaettavissa, mitä suhteettoman kalliit kustannukset tarkoittavat käytännössä tai mikä alentaa esineen arvoa. Näitä YhtOmL 9 §:n toisen momentin ilmaisuja aion tässä tutkimuksessa tarkastella syvemmin.

Tutkimuksen tavoitteena on saada rajattua YhtOmL 9 §:ssä esiintyviä tulkinnan varaisia ilmaisuja ja saada selville, mitä niillä tosiasiaassa tarkoitetaan. Tutkimuskysymykseni täten ovat kolmijakoiset seuraavasti:

- *Minkälaiset esineet ovat jaettavissa taikka eivät ole jaettavissa yhteisomistuksen tarkoittamassa merkityksessä?*
- *Millä edellytyksillä jakamisen kustannukset ovat suhteettoman kalliit yhteisomistuksen tarkoittamassa merkityksessä?*
- *Mitä tarkoittaa jakamisesta aiheutuva huomattava esineen arvon aleneminen yhteisomistuksen tarkoittamassa merkityksessä?*

Ensimmäinen tutkimuskysymykseni pureutuu esineen oikeudelliseen luonteeseen ja jakokelpoisuuden kriteereihin. Tarkastelun kohteena ovat erityisesti kiinteän ja irtaimen omaisuuden erot, sekä se, milloin esineen jakaminen on teknisesti ja oikeudellisesti mahdollista. Toisessa puolestaan keskitytään kustannusten kohtuullisuuden arviointiin. Tarkastelussa ovat muun muassa jakamisen tekniset ja taloudelliset vaikutukset, sekä se, miten kustannuksia voidaan

---

<sup>3</sup> Säännöksen 1 momentin tosiasiallinen sanamuoto on ”jaossa tulee noudattaa soveltuvin osin, mitä perintökaaren 12 luvun 4 §:ssä on säädetty.” Tämä mainittu lainkohta perustuu vuoden 1734 perintökaareen. Nykyisen uuden perintökaaren tultua voimaan KKO on ratkaisussaan 1982 II 12 katsonut, että YhtOmL 9 §:n 1 momentista ilmenevän periaatteessa viitataan perintökaaren 23 luvun 3 §:ään sekä lukuun 23 kokonaisuudessaan soveltuvin osin. PK 23 luvun säännökset eivät siis saa olla ristiriidassa yhteisomistuksen säännösten kanssa.

<sup>4</sup> PK 23:3:n mukaan osakkaat saavat toimittaa perinnönjaon sopimallaan tavalla. Jako on pesänjakajan toimitettava, jos osakas sitä vaatii tai jonkun osakkaan osuus pesästä on ulosmitattu. Jos velkoja, jonka oikeutta jako koskee, siihen suostuu, ulosottomies saa antaa osakkaille tai pesänjakajalle luvan toimittaa jaon osakkaiden sopimalla tavalla.

suhteuttaa esineen arvoon ja osapuolten asemaan. Viimeinen kysymys käsittelee arvon alenemisen kynnystä ja sen arviointia. Tavoitteena on selvittää, mitä minkälaisissa tilanteissa jakaminen heikentää esineen taloudellista tai käyttöarvoa siinä määrin, että yhteisomistussuhteen purkaminen jakamalla ei ole perusteltua. Aion myös selvittää perusteita esimerkiksi esineen arvon määrittelylle yhteisomistussuhteen kontekstissa.

## 1.2 Tutkimusmenetelmä

Oikeustiedettä voidaan tutkia eri menetelmin. Niistä yleisimmät ovat lainoppi, oikeussosiologia, oikeushistoria ja oikeusvertailu eli vertaileva oikeustiede.<sup>5</sup>

Tutkimuksessani aion käyttää lainoppilista menetelmää. Lainoppi on oikeustieteellisistä menetelmistä selkeästi vanhin sekä yleisesti merkittävin. Lainoppi juontaa juurensa jo Antiikin Roomaan ja sieltä ovat peräisin myös sen kaksi tärkeintä tehtävää: Tulkita voimassa olevia säädöksiä sekä systematisoida niitä.<sup>6</sup> Lainopillista menetelmää käyttäen tutkielmani tarkoituksen on muodostaa perusteltu oikeuslähteisiin nojautuva tulkinta YhtOmL 9 §:n mukaisiin tulkintaongelmiin.

Lainoppia voidaan myös kutsua oikeusdogmatiikaksi. Lainoppi on perinteisesti nähty oikeudellisten käsitteiden rakentamisena ja oikeusjärjestyksen systematisointina näiden avulla sekä oikeussäännösten sisällön tulkitsemisena.<sup>7</sup> Lainopin olennaisin tehtävä johtuu oikeusjärjestyksen sisällön epätietoisuudesta. Erityisesti suhteettoman kalliiden kustannusten ja huomattavan arvon alenemisen määrittelyminen vaatii rinnakkaisten lakien ja oikeustapausten tulkitsemista suhteessa YhtOmL 9 §:n mukaisiin sanamuotoihin ja lain tarkoitukseen. Oikeusdogmaattiselta kannalta tarkoituksena on selventää yhteisomistussuhteen purkamiseen liittyvän säännöksen tulkinnallista sisältöä. Lainoppi on täten tarkoituksenmukaisin menetelmä vastaamaan tutkimuskysymyksiini.

Tutkimukseni tavoitteena on siis tarjota oikeusdogmaattisen analyysin kautta selkeyttä yhteisomistussuhteen 9 §:n tulkintaan. Tutkimukseni täten toimii apuna sekä tuomioistuimille että oikeudellisille toimijoille yhteisomistussuhteiden purkamista koskevissa tilanteissa.

---

<sup>5</sup> Aarnio 2011. s. 6.

<sup>6</sup> Aarnio 2011. s. 6.

<sup>7</sup> Aarnio 1978. s. 52.

### 1.3 Rajaukset ja keskeiset oikeuslähteet

Yhteisomistustulain tarkoituksena on säädellä ainoastaan määräosaista eli jaollista yhteisomistusta. Siten lain soveltamisen ulkopuolelle jää kokonaan jaoton yhteisomistus.<sup>8</sup> Tutkimuksen ulkopuolelle jää jaottoman yhteisomistuksen käsitteleminen ja tämän kautta yhteisomistuksen käsitteleminen kuolinpesiä koskevissa kysymyksissä.

Koska Suomi on Euroopan unionin jäsen, oli loogista lähteä etsimään materiaalia myös EU:n perussopimuksista tai muualta EU:n oikeuskäytännöstä. Kuitenkin ainakin toistaiseksi EU-jäsenyydellä on ollut varsin vähäinen merkitys muun muassa omistuskysymysten osalta, jotka ovat keskeinen osa tutkielmaani.<sup>9</sup> Tästä syystä olen pääosin pysynyt kotimaisissa oikeuslähteissä ja ennakkotapauksissa, vaikkakin tutkielmassa lyhyesti sivutaan myös Ruotsin vastaavaa yhteisomistustulainia.

Lainopillinen tutkimus perustuu vakiintuneesti oikeuslähdeoppiin, jonka avulla määritellään, mitkä tiedonlähteet ovat oikeudellisesti relevantteja, ja millä painoarvolla niitä voidaan käyttää oikeusnormien tulkinnassa. Oikeuslähdeoppi määrittelee oikeudellisen ratkaisun mahdolliset perusteet ja eri ratkaisuperusteiden keskinäiset suhteet ja näin samalla lainopillisen tutkimuksen kohteena olevat tekstit ja niiden etusijajärjestyksen.<sup>10</sup> Lainopillisessa tutkimuksessa käytetään ensisijaisina lähteinä itse lakia ja toissijaisesti lain esitöitä, oikeuskäytäntöä, erityisesti korkeimmalta oikeustasolta sekä oikeuskirjallisuutta. Nämä lähteet ovat myös oman oikeusdogmaattisen tutkimukseni pääasialliset lähteet. Tämän lisäksi käytän myös lähteinä viranomaisten ohjeistuksia kuten esimerkiksi Maanmittauslaitoksen käsikirjoja kiinteistöihin liittyvissä asioissa.

Yhteisomistustulain 9 §:n kaltaisessa tulkinnanvaraisessa säännöksessä, joka on avoin monenlaisille tulkinnoille, oikeuslähdeopin merkitys korostuu. Ensisijaisena oikeuslähteenä luonnollisesti korostuu itse lain säännösteksti. Koska pykälässä ei kuitenkaan täsmennetä tarkemmin, mitä tutkimuskysymysteni sisältöä, turvaututaan tutkimuksessa toissijaisiin oikeuslähteisiin.

---

<sup>8</sup> HE 143/1957 vp s.1.

<sup>9</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 50.

<sup>10</sup> *Miettinen 2016*. s.158.

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja käydään paljon läpi tutkimuksessa ja niillä on suuri painoarvo johtopäätöksiä tehdessä. Esineen jakamiseen liittyvää ennakkoratkaisukäytäntöä ei korkeimman oikeuden tasolta kuitenkaan löytynyt kovinkaan paljoa, mutta näkökulmia ja tulkinta-apuja otettiin myös tapauksista, jotka eivät suoraan liittyneet yhteisomistussuhteen purkamiseen.

Tutkimuksessa esiintyy myös jonkin verran käytäntöä alemmilta oikeusasteilta, erityisesti hovioikeustasolta. Hovioikeustason viittauksiin on kuitenkin syytä suhtautua varauksellisesti, koska lähtökohtaisesti alemmien oikeusasteiden ratkaisujen perusteella ei voida tehdä yhtä luotettavia johtopäätöksiä, kuin korkeimman oikeuden ennakkopäätöksistä. Alemman oikeusasteen ratkaisulla ei katsota oikeuskirjallisuuden vakiintuneen käsityksen mukaan olevan samanlaista vahvaa tulkintaa ohjaavaa vaikutusta kuin korkeimman oikeuden ratkaisulla. Korkeimman oikeuden keskeisiä tehtäviä onkin, julkaistavien ratkaisujen antaminen tapauksiin, joilla on ennakkotapauksellista merkitystä. Toisaalta varsin tiukan valituslupajärjestelmästämmme seuraa, että suuressa osassa tapauksista hovioikeustaso onkin ylin oikeusaste, mikä osaltaan lisää hovioikeuksien ratkaisujen painoarvoa.<sup>11</sup> Koska oikeuskäytäntö ei ole vielä vakiintunut YhtOmL 9 §:n 2 momentin osalta, tutkimus pyrkii tarjoamaan systemaattisen ja perustellun tulkintakehyksen lain soveltamiselle.

Tutkimukseni keskiössä oleva yhteisomistuslaki on vanha laki, joka on peräisin 1950-luvulta. Lain sisältöä ei ole tähän päivään mennessä kovinkaan radikaalisti muutettu. *Juhani Kyläkallio* on teoksessaan *Määräosainen yhteisomistus* (1965) kirjoittanut kattavasti silloin uudesta yhteisomistuslaista, sen soveltamisesta sekä säädöksen historiasta. Yhteisomistussuhdetta käsiteltäessä uudemmat oikeuslähteet pitkälti viittaavat Kyläkallion teokseen, joten haasteena tutkimuksessani oli löytää eri kirjoittajien tekemää oikeuskirjallisuutta ja erityisesti eriäviä tulkintoja ja mielipiteitä. Kyläkallion teos on myös vanha, joten sen sisältöä tulee tietyn osin tulkita aikansa kontekstissa ja osa teoksen sisällöstä ei enää vastaa nykypäivän lainsäädäntöä.

Tutkimuksessani käytettävästä kielestä sen verran, että käytettäessä sanaa ”esine” itsenäisesti, tarkoitetaan sillä tässä tutkimuksessa tehtyjä määritelmiä esineestä<sup>12</sup>. Esine ilman erillistä lisäselvennystä tarkoittaa siis sekä kiinteitä että irtaimia esineitä.

---

<sup>11</sup> *Norros* 2018. s. 39–42.

<sup>12</sup> ks. osio 2.

## 1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimukseni rakenne etenee systemaattisesti kohti yhteisomistuslain 9 §:n tulkintaongelmien syvällistä tarkastelua. Aluksi määrittelen keskeiset käsitteet, jotka muodostavat tutkimuksen teoreettisen perustan. Näihin kuuluvat erityisesti esineen oikeudellinen määrittelyminen, omistusoikeus sekä yhteisomistus. Oikeuskirjallisuudessakin vakiintunut esineen jaottelu irtaimen ja kiinteään omaisuuteen on keskeinen läpi koko tutkielman, sillä kiinteään omaisuuteen liittyy erityistä sääntelyä, joka vaikuttaa yhteisomistuksen purkamiseen. Kiinteän ja irtaimen esineen määrittelyminen on tämän perusteella tehty varsin yksityiskohtaisesti.

Tämän jälkeen siirryn tarkastelemaan yhteisomistussuhteen purkamista yleisesti. Tässä osiossa käsittelen sekä lainmukaisia purkamismahdollisuuksia että niitä rajoittavia tekijöitä, kuten hallinnanjakosopimuksia, testamentti- ja lahjamääräyksiä. Tutkielmassa käydään läpi myös yhteisomistuslain pääpiirteet sekä sivutaan sen historiaa lyhyesti.

Tutkimukseni ydin muodostuu kolmesta pääluvusta, joissa käsitellään jokaista tutkimuskysymystäni erikseen omassa kappaleessaan:

1. *Esineen jakaminen.* Tässä luvussa tarkastelen, millaiset esineet ovat jaettavissa yhteisomistuslain tarkoittamassa merkityksessä. Analysoin oikeuskirjallisuutta ja oikeustapauksia, erityisesti KKO:n ratkaisua 2010:35 rakennuksen jakamisesta, sekä käsittelen muun muassa kiinteistön halkomista ja lohkomista.
2. *Suhteettoman kalliit kustannukset.* Tässä osiossa pohdin, milloin esineen jakamisesta aiheutuvat kustannukset ylittävät kohtuuden rajat. Koska aiheesta on niukasti oikeuskäytäntöä, hyödynnän vertailukohtana muun muassa naapurussuhdelakiin liittyvää oikeuskäytäntöä.
3. *Esineen arvon aleneminen.* Viimeisessä analyysiosassa tarkastelen, milloin esineen jakaminen johtaa sen huomattavaan arvon alenemiseen. Vertailen muun muassa kiinteistönmuodostamislain 51 §:ään liittyviä teemoja sekä hinnanalennusta koskevan sääntelyn tarjoamia tulkintamalleja.

Tutkimuksen lopussa kokoan yhteen tutkimuksen keskeiset havainnot ja teen johtopäätöksiä siitä, miten yhteisomistuslain 9 §:n tulkintaa voitaisiin selkeyttää. Pohdin myös mahdollisia lainsäädännöllisiä kehittämistarpeita sekä jatkotutkimuksen aiheita.

## 1.5 Tutkimuksen suhde esineoikeuteen

Yksiselitteistä esineoikeuden määritelmää ei kuitenkaan ole toistaiseksi olemassa. Tänä päivänä oikeuskirjallisuudessa esineoikeus oikeudenalana voidaan määritellä kahdella eri tavalla:

1. esineoikeus on oikeudenala, joka koskee esineoikeuksia subjektiivisessa merkityksessä, ja
2. esineoikeus on se osa varallisuus-oikeutta, joka koskee sivullissuojaongelmia vaihdannassa.<sup>13</sup>

Ensimmäinen määritelmä on oikeuskirjallisuudessa perinteisempi. Perinteisessä tarkastelutavassa esineoikeus määritellään oikeutena, jonka kohteena on yksilöllisesti määrätty konkreettinen esine. Tämä määritelmä perustuu oikeuden sisältöön ja esineoikeuden keskeisenä piirteenä pidetään omistusoikeutta vastaavaa käyttövaltaa. Esineoikeudet erottuvat muista varallisuus-oikeuksista siinä, että niiden pääasiallinen tarkoitus on aineellisten kohteiden hyödyntäminen ja niiden taloudellisen arvon hallinta vaihdannassa.<sup>14</sup>

Toisessa uudessa määritelmässä esineoikeus määritellään vaihdannan näkökulmasta korostaen sivullissuojaa. Esineoikeudessa tarkastellaan erityisesti oikeuksien dynaamista kollisiosuojaa eli niiden asemaa suhteessa kolmansiin osapuoliin vaihdannassa. Tämän määritelmän mukaan esineoikeuden ulkopuolelle jäävät varallisuus-oikeuksien perustamista, sisältöä ja lakkaamista koskevat kysymykset sekä oikeussuhteen osapuolten väliset oikeudelliset ongelmat.<sup>15</sup>

Oikeuskirjallisuudessa ei siis ole päästy yhteen tarkkaan määritelmään esineoikeudesta. Toiset ovat sitä mieltä, että esineoikeus oikeudenalana sijoittuu johonkin yllä olevien määritelmien väliin. Esineoikeuden sisällön tällöin muodostavat yksilöllisesti määrättyjen aineellisten kohteiden eli esineiden käyttö- ja määräämisvaltaa koskevat kysymykset sekä

---

<sup>13</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>14</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>15</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

sivullissuojakysymykset, jotka tulevat esiin varallisuusosoikeuksien vaihdannassa.<sup>16</sup> Oikeuskirjallisuudessa on myös tulkittu, melko vakiintuneesti, että varallisuusosoikeus koostuu esine-, velvoite- ja immateriaalioikeudesta. Edellä mainitun määritelmän mukaan varallisuusosoikeus ei tyhjenny esine- ja velvoiteoikeuteen, vaikka tällainen määritelmä olikin aikanaan yleisesti käytössä.<sup>17</sup>

Erottelu velvoite- ja esineoikeuden välillä on toisinaan vaikeaa. Molemmilla oikeudenaloilla on selvästi erottuva keskiö: velvoiteoikeus keskittyy saamisoikeuteen ja esineoikeus sellaisiin esineeseen kohdistuviin oikeuksiin kuten omistusoikeuteen, käyttöoikeuteen sekä panttioikeuteen. Tätä ei kuitenkaan ole oikeuskirjallisuudessa yksin pidetty riittävänä oikeudenalojen erotteluperusteena.<sup>18</sup>

Toiseksi rinnakkaiseksi erotteluperusteeksi on oikeuskirjallisuudessa katsottu se, että velvoiteoikeudessa käsitellään saamisoikeuden osapuolten välistä suhdetta *inter partes*, kun taas esineoikeudessa käsitellään sivullisuojaan liittyviä kysymyksiä eli suhteita *ultra partes*. Termi ”sivullissuoja” viittaa siihen, että kun *inter partes* -näkökulmasta huomio kiinnittyy osapuolen oikeussuojaan suhteessa yhteen nimenomaiseen vastapuoleen, *ultra partes* -näkökulmasta oikeussuojaa tarkastellaan suhteessa kaikkiin muihin ajateltavissa oleviin henkilötahoihin eli ”sivullisiin”.<sup>19</sup> Esimerkiksi siis esineen omistuksen näkökulmasta, kenelläkään sivullisella (*ultra partes*) ei ole oikeutta käyttää esinettä luvatta, kun taas *inter partes* -näkökulmasta tilanne on esimerkiksi se, että velkojalla on saamisoikeus velallista kohtaan, ei kaikkia kohtaan.

Esineoikeustieteellisessä tutkimuksessa on pitkään olleet etualalla vaihdantaan liittyvät sivullissuojakysymykset<sup>20</sup>. Tutkimuksessani ovat ns. taustalla esillä sivullissuojakysymykset. Näiden lisäksi tutkimuksessa syvennyttään esineoikeuteen perinteisesti liittyville osa-alueille ihan alkaen ”esineen” määrittelemisestä sekä omistusoikeuden, käyttö- ja hallintaoikeuksien sekä vaihdantaan liittyvien kysymysten kautta. Tutkimukseni on varsin käytännön läheinen ja siinä tullaan käymään läpi paljon esinekohtaisesti esimerkiksi jakamiseen liittyviä teemoja. Kuitenkin koko tutkimuksen taustalla on esineoikeudelliset peruspilarit sekä osittain poikkeamista myös toiselle varallisuusosoikeuden osa-alueelle; sopimusoikeuteen.

---

<sup>16</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>17</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 26.

<sup>18</sup> Norros 2018. s.10–11.

<sup>19</sup> Norros 2018. s.10–11.

<sup>20</sup> Kartio 2001. s.6.

## 2. Esine

### 2.1 Esineen yleinen määritelmä

Esineen määrittely oikeudellisessa kontekstissa on olennainen osa tutkimustani. Mitkä asiat ovat oikeudellisessa kontekstissa esineitä? Selvää on sekä arkiajattelussa, että oikeustieteen näkökulmasta, että esineitä ovat fyysiset objektit kuten pöytä, vaatteet ja puhelin. Ongelmia ilmenee kuitenkin tutkiessa pienten esineiden muodostamia kokonaisuuksia, kuten viljaerää. Onko silloin erä todella esine vai onko se vain jokin käsite, joka auttaa ymmärtämään esineiden muodostamaa kokonaisuutta?<sup>21</sup> Onko yksittäinen jyvä viljaa esine vai saako vasta jotakin tiettyä määrää jyviä kutsua esineeksi?

Esineillä oikeudellisessa merkityksessä tavallisesti tarkoitetaan rajoitettuja aineellisia kappaleita, joihin ihmisellä voi olla määräämisvaltaa<sup>22</sup>. Tämän määritelmän mukaan voitaisiin tulkita, että mikään aineeton kohde ei voisi olla esine. Kuitenkin oikeuskirjallisuudessa on eriäviä näkemyksiä siitä, voidaanko esimerkiksi saatavat, yhteisöosuudet ja immateriaalioikeudelliset objektit katsoa esineiksi.<sup>23</sup>

Yhteisomistuslain soveltumisen ulkopuolelle on jätetty immateriaalioikeuksiin liitetyt varallisuus oikeudet. Tätä on perusteltu siten, että yhteisiä esineitä varten laadittavien säännösten soveltaminen immateriaalioikeuksiin tuottaisi suuria ongelmia etenkin, kun immateriaalioikeuden kuulumisesta usealle yhdessä on jo aiempaa lainsäädäntöä immateriaalioikeudellisesta näkökulmasta.<sup>24</sup> Hallituksen esityksessä ei suoraan määritellä, mitä esine tarkoittaa, mutta immateriaalioikeuksien rajaaminen lakiesityksen ulkopuolelle vahvistaa sitä, ettei niitä ole ainakaan tuolloin haluttu määritellä esineiksi yhteisomistusta koskevissa tilanteissa. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö immateriaalioikeuksia voida tietyissä tilanteissa määritellä esineiksi.

Myös oikeustieteilijä *Leena Kartio* on katsonut, että esineen käsitteen ulkopuolelle jäävät niin sanotut aineettomat esineet kuten esimerkiksi immateriaalioikeudet. Aineettomat esineet eivät ole fyysisesti havaittavia kohteita, vaan niitä voidaan Kartion tulkinnan mukaan ilmentää tietynsisältöisinä varallisuus oikeuksina.<sup>25</sup> Tässä tutkimuksessa en tule katsomaan

---

<sup>21</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 176.

<sup>22</sup> *Saarnilehto – Annola ym.* 2023.

<sup>23</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 175.

<sup>24</sup> HE 143/1957 vp s.2.

<sup>25</sup> *Kartio* 2001. s. 65.

immateriaalioikeuksia esineiksi perustuen osaltaan myös siihen, että ne on muutenkin jo rajattu yhteisomistustulain soveltamisalan ulkopuolelle.

Esineet oikeudellisessa kontekstissa jaetaan usein kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Jakoa voidaan perustella sillä, että usein esineitä koskevat oikeussäännöt poikkeavat toisistaan riippuen siitä, onko esine irtain vai kiinteä. Tätä jakoa tehtäessä on pidetty olennaisena esineen tosiasiallista siirrettävyyttä. Esine on siis irtain, jos se on toiselle helposti siirrettävissä, kuten esimerkiksi kirja, tietokone tai huonekalu. Kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja eräät muut maa- ja vesialueiden yksiköt. Kaikki muut esineet ovat irtaimia.<sup>26</sup> Kiinteän ja irtaimen esineen välisestä sääntelyn eroavaisuudesta huolimatta on myös monia oikeudellisia tilanteita, joissa kiinteiden ja irtainten esineiden osalta arviointi perustuu samoihin peruseriaatteisiin. Tällaisia ovat esimerkiksi kysymykset esineen tuottoon tai korvaukseen liittyen.<sup>27</sup> Seuraavaksi aion käsitellä kiinteän ja irtaimen esineen määritelmiä tarkemmin omissa kappaleissaan.

## 2.2 Kiinteä esine

### 2.2.1 Määritelmiä

Kiinteiden esineiden sekä kiinteistöjen määritelmät ovat ajan saatossa oikeuskirjallisuudessamme vaihtuneet. Nykyisen määritelmän mukaan kiinteitä esineitä ovat kiinteistörekisterilainsäädännössä tarkoitetut kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt. Kiinteistö ja kiinteä esine eivät siis tarkoita samaa asiaa. Kiinteistöt ovat kuitenkin yleisin ja tärkein kiinteiden esineiden ryhmä.<sup>28</sup> Kiinteistöt ovat esineitä, joilla ei ole samanlaista fyysistä havaittavuutta, kuin esimerkiksi polkupyörällä. Luonnosta ei ilmene maapohjan rajoja, vaan kiinteä esine on käytännössä viranomaisten päätöksillä muodostettu.<sup>29</sup>

Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin tuotu esiin myös näkökulmia siitä, että on tarpeellista muodostaa kaksi eri käsitettä kiinteistölle. Kiinteistöllä laajassa eli tosiasiallisessa mielessä tarkoitetaan maanpinnan alueellisesti rajoitettua osaa, kun taas kiinteistöllä varsinaisessa eli muodollisessa merkityksessä rekisteriyksikköä. Olennaista on kuitenkin myös se, että määritelmät eivät

---

<sup>26</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>27</sup> Kartio 2001. s.72.

<sup>28</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>29</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 178.

ole vastakkaisia, vaan molemmissa on kysymys erilaisista asioista.<sup>30</sup> Kiinteitä ja irtaimia esineitä koskevassa jaottelussa tarkoitetaan maanpinnan alueellisesti rajoitettua osaa eli kiinteistöä laajassa näkökulmassa<sup>31</sup>.

Kiinteistörekisteri sisältää luettelon kaikista maa- ja vesialueiden yksiköistä. Kiinteistörekisterijärjestelmä on ollut ennen lakiuudistusta kaksijakoinen siten, että rekisteröitävä yksikkö on ollut joko maarekisteriin tai tonttikirjaan kuuluva yksikkö. Maarekisteriin on merkitty tilat ja tonttikirjaan tontit sekä yleisten alueiden rekisterit. Nykyisessä uudistetussa kiinteistörekisterilaissa säädetään sähköisestä kiinteistörekisteristä, joka kuitenkin vastaa pitkälti aiempaa maarekisteriä ja tonttikirjaa.<sup>32</sup>

KiintRekL 2 §:n mukaan kiinteistöjä ovat tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, luonnonsuojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Tontin ja tilan ero on se, että tontin muodostaminen edellyttää aina asemakaavoitusta. Tilat ovatkin usein maaseudulla, mutta niitä voi myös esiintyä kaupungeissa<sup>33</sup>. KiintRekL 2 §:n 2 momentin mukaan tontit, yleiset alueet ja lunastusyksiköt voivat olla rajoiltaan kolmiulotteisia eli vaaka- ja pystysuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia.

Varallisuusosoikeuksien kohde voi olla myös tietty yksilöity alue kiinteistöstä eli määräala. Ainaakaan KiintRekL 2 §:n mukaisessa merkityksessä tällainen määräala ei ole kiinteä esine. Tästä on kuitenkin oikeuskirjallisuudessa ollut eriäviä mielipiteitä. Määräalan olemassaolo on perustana esimerkiksi lohkomistoimituksessa, jota käsitellään tarkemmin luvussa 6.2.<sup>34</sup>

Kun puhutaan kiinteistöstä, on tarpeen määritellä myös se, onko se vain rajoiltaan määrätty alue vai kuuluuko siihen lisäksi muun muassa alueella sijaitseva multa tai kivet. Lähtökohtaisesti asiaa tulee katsoa tarkoituksenmukaisuusperiaatteen kautta. Mikä on oikeustoimia tehtäessä tarpeen määritellä omaksi itsenäiseksi esineeksi? Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että muun muassa maapohjaan kuuluva multa kuuluu osaksi kiinteistöä esinetasolla. Toisaalta taas kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen katsotaan muodostavan itsenäinen esinestatus.<sup>35</sup> Rakennukset eivät siis teoriassa ole osa kiinteää omaisuutta. On kuitenkin selvää, että rakennuksella ja

---

<sup>30</sup> Hyvönen 1974. s. 69.

<sup>31</sup> Majamaa 1978. s. 15.

<sup>32</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>33</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>34</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 181–182.

<sup>35</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 178–179.

kiinteistöllä on selvä yhteys. Rakennukset fyysisen pysyvyytensä ja vaikean siirrettävyytensä takia edustavat eräänlaista välitilaa maapohjan ja ”tavallisten” irtaimien esineiden välillä<sup>36</sup>.

Kiinteistö tarkoittaa rekisteröityä rakennettua taikka rakentamatonta maa-aluetta, sen osaa, maa-alueella olevia rakennuksia sekä laitteita. Rakennuksien osalta tilanne ei kuitenkaan ole yhtä yksinkertainen, kuin maa-alueen osalta. Mikäli kiinteistöllä oleva rakennus ei kuulu maapohjan omistajalle, ei rakennus ole osa kiinteistöä. Tällöin rakennuksen voidaan katsoa olevan irtain esine kiinteistöllä, vaikkakin sen siirtäminen olisikin hyvin vaikeaa. Tällainen tilanne voi tulla esiin muun muassa silloin, kun maapohja on ainoastaan vuokrattu rakennuksen omistajan käyttöön.<sup>37</sup> Edellä mainitussa tilanteesta ei voida kuitenkaan päätellä, sovelletaanko rakennukseen sitten kiinteätä vai irtainta omaisuutta koskevia normeja<sup>38</sup>. Maanvuokraoikeuden ja rakennuksen muodostama kokonaisuus on erittäin yleistä Suomessa erityisesti asuinkiinteistöjen osalta<sup>39</sup>.

### 2.2.2 Ainesosat ja tarpeisto

Kiinteistöoikeuden tavallisimpia käytännön ongelmia ovat ne, mikä kaikki kuuluu kiinteistöön. Ongelmat liittyvät olennaisesti vaihdantatilanteisiin ja taloudelliset intressit voivat nousta hyvinkin korkeiksi, joten on tärkeää tietää, mikä kaikki kuuluu osaksi kiinteistöä. Tätä kutsutaan ainesosa- ja tarpeistoproblematiikaksi. Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto ovat kiinteistön osia ja niiden katsotaan olevan sekä luovutuksen että kiinteistöpanttioikeuden kohteena maapohjan lisäksi, vaikka asiasta ei olisikaan erillistä sopimusta.<sup>40</sup>

Ainesosia ovat kiinteistö epäitsenäiset osat, jotka kuitenkin kuuluvat fyysisesti kiinteistöön. Näitä ovat siis kiinteistön maa-alueet, vesijohdot, puhelinpylväät, aidat, portit, lipputanko, postilaatikko, laiturit, kaivo sekä kiinteistön tuotteen kuten puut, vilja ja hedelmät aina siihen asti, kunnes ne irrotetaan kiinteistöstä. Myös kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, jotka kuuluvat maapohjan omistajalle, ovat kiinteistön ainesosia. Rakennus ei kuitenkaan ole kiinteistön ainesosa, jos se ei kuulu maapohjan omistajalle, vaan silloin se on juridisesta näkökulmasta irtainta omaisuutta.<sup>41</sup>

---

<sup>36</sup> *Kartio* 2001. s. 93.

<sup>37</sup> *Kasso* 2014. s. 1–2.

<sup>38</sup> *Majamaa* 1978. s. 189.

<sup>39</sup> *Kasso* 2014. s. 1–2.

<sup>40</sup> *Kasso* 2014. s. 5–6.

<sup>41</sup> *Kasso* 2014. s. 6.

Kiinteistön tarpeistoa ovat itsenäiset omaisuusesineet, jotka kuuluvat kiinteistöä ja samalla palvelevat sen käyttöä jollain tapaa. Esimerkkejä tästä ovat muun muassa eri tilojen yhteiset maaja vesialueet ja kiinteistöltä irrotetut tuotteet, jotka ovat olennaisesti kiinteistön käyttöä varten, kuten rakennustarvikkeet ja lämmitysöljy, joka sijaitsee kiinteistöllä olevassa säiliössä.<sup>42</sup> KKO ratkaisussaan 2000:25 linjasi, että sähköliittymäsopimukseen liittyvät oikeudet eivät täyttäneet tarpeistosuhteen edellytyksiä, koska oikeus ei olisi siirtynyt uusille omistajille ilman erillistä siirtoa. Tarpeistosuhteen edellytyksiä katsottiin lisäksi olevan yhteenkuuluvuus, tarpeellisuus, pysyvyys ja omistuksen yhteisyys.<sup>43</sup>

Myös rakennuksella sekä asunnoilla voi olla tarpeistoa ja ainesosia. Ainesosien ja tarpeiston käsitteet kuitenkin muuttuvat jatkuvasti. Ongelmien ja epäselvyyksien välttämiseksi on kiinteistöjen kaupoissa aina varmintä sopia, mitä kaikkea kauppaan tosiasiasa kuuluu ja mitä ei. Mikäli sopimuksia ei ole tehty, katsotaan lähtökohtaisesti, että kaupan kohteena ovat kiinteistön ohella siihen kuuluvat ainesosat ja tarpeisto, jotka myyjä omistaa.<sup>44</sup> Ainesosiin ja tarpeistoon liittyvät riidat ovat varsin yleisiä ja niistä on tämän takia varsin paljon oikeuskäytäntöä<sup>45</sup>. Myös UK 4 luvun 8 §: n 1 momentissa säädetään, että ulosmittaus kattaa esineen ainesosat ja tarpeiston.

Maakaaren 14 luvun 5 §:ssä säädetään ainesosien ja tarpeiston määräyksestä elinkeinotoiminnassa. Kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittämiseksi voidaan siis kirjata kiinteistön omistajan ilmoitus siitä, että hänen omistamansa elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva kone tai laite joko kuuluu kiinteistöön, vaikka sitä ei muutoin katsottaisi kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi tai ei kuulu kiinteistöön, vaikka se tavanomaisesti katsottaisiin olevan kiinteistön ainesosa taikka tarpeisto.

---

<sup>42</sup> *Kasso* 2014. s. 6–7.

<sup>43</sup> KKO 2000:25.

<sup>44</sup> *Kasso* 2014. s. 7–8

<sup>45</sup> Ks. muun muassa KKO 1992:23, KKO 1956 II 97, KKO 1965 II 26 ja KKO 1982 II 87.

## 2.3 Irtain esine

### 2.3.1 Erilaisia määritelmiä

Irtaimiin esineisiin katsotaan kaikki muut kuin kiinteät esineet. Irtainten esineiden ryhmä on siis laaja ja epäyhtenäinen. Lakikielessä toisinaan puhutaan myös tavarasta irtaimen esineen sijasta. Irtain esine, joka on siirrettävissä, on helposti saatettavissa toisen henkilön hallintaan.<sup>46</sup> Yhteisomistuksen näkökulmasta usein yhdessä omistettavia irtaimia esineitä ovat muun muassa auto, purjeverene ja ravihevonen<sup>47</sup>.

Se, että eläimiä pidetään esineinä voi tuntua kummalliselta. Kuitenkin oikeustieteen ja erityisesti vaihdannan näkökulmasta omistuksessa olevia eläimiä pidetään tavallisina irtaimina esineinä. Eläinten käsitteleminen esineinä ei ole tiukasti oikeustieteen näkökulmasta ongelmallista ja käsite on pääasiassa muodostettu pitäen silmällä varallisuussuhteita koskevat seikat.<sup>48</sup> Eläin on myytävissä, lahjoitettavissa tai voi muuten olla vaihdannan kohteena. Eläimen juridista asemaa tarkasteltaessa olennaista on juuri se, että ne voivat olla omistusoikeudenkohteena<sup>49</sup>. Eläimen asemaa esineenä voidaan kuitenkin argumentoida eläinten oikeuksien ja eettisten näkökulmien avulla. Niiden tarkastelu kuitenkin jää tutkimukseni ulkopuolelle.

Luonnossa vapaana elävät eläimet ovat lähtökohtaisesti vapaita omistuksesta eli ei-kenenkään omaisuutta. Toisaalta taas tapetun tai kuolleen eläimen osalta asia voi olla eri. Esimerkiksi riistaeläin ei luonnossa ollessaan ole kenenkään omistuksessa, mutta sen tultua saaliiksi, katsotaan se metsästäjän omaisuudeksi.<sup>50</sup>

Eläimen asema esineenä käytännössä merkitsee sitä, että eläimiä koskee irtaimia esineitä koskeva lainsäädäntö. Eläin on esimerkiksi ulosmitattavissa omistajan velkojen kattamiseksi sekä eläimet katsotaan kauppalain (355/1987) mukaisesti tavaroiksi, joissa voi olla virheitä.<sup>51</sup> Eläinten omistamisessa tulee kuitenkin ottaa huomioon erilainen erityislainsäädäntö ja eläinten oikeudet, joten siinä mielessä ne eroavat tavallisen irtaimen esineen omistamisesta. Varallisuusoikeuden näkökulmasta oikeustieteessä kuitenkin toistaiseksi eläimet on katsottu esineiksi,

---

<sup>46</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>47</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>48</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 175–176.

<sup>49</sup> Kurki 2020. s. 855.

<sup>50</sup> Kurki 2020. s. 857–858.

<sup>51</sup> Kurki 2020. s. 856.

vaikkakin on myös tuotu ilmi, että esineen status ei voi olla tyhjentävä luonnehdinta eläinten oikeudellisesta asemasta<sup>52</sup>. Tutkimuksessani aion käsitellä eläimiä esineinä.

Löytötavaralain (778/1988) 2 §:n mukaan tavaroina pidetään muun muassa muinaismuistoesineitä sekä avaruusesineitä. Ne ovat siis yhtä lailla irtaimia esineitä siinä mielessä kuin kirjakin on.

Irtaimet esineet voidaan jakaa vielä yhdistettyihin ja yksinkertaisiin esineisiin. Oikeuskirjallisuudessa on hieman erilaisia näkökantoja siihen, mikä on näiden kahden erottelukriteeri, mutta selvää on, että esimerkiksi polkupyörä on yhdistetty esine. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että polkupyörän osat voidaan tiettyyn pisteeseen asti irrottaa toisistaan ilman, että osat tuhoutuisivat tai niiden olemuksessa tapahtuisi muutosta.<sup>53</sup> Polkupyörä on siis monen eri osan muodostama esine ja myös muun muassa satula voidaan katsoa omaksi itsenäiseksi esineekseen. Yksinkertaisiksi esineiksi katsotaan sellaiset esineet, joista ei voida irrottaa toista esinettä itsenäiseksi esineeksi<sup>54</sup>.

Huomionarvoista on kuitenkin se, että jako yksinkertaisiin ja yhdistettyihin esineisiin tulee erottaa siitä, onko esine jaollinen vai jaoton. Esineen jakaminen oikeuskirjallisuudessa on saanut sellaisen tunnusmerkistön, että sen tulee voida jakaa arvoaan menettämättä useampaan samantyyppiseen osaan.<sup>55</sup> Esineen jaollisuutta sekä jaottomuutta käsitellään tarkemmin kappaleessa 6.

### 2.3.2 Erä esineenä

Palataan nyt pohtimaan sitä, onko yksi jyvä viljaa esine vai osa vain suurempaa viljaerää. Oikeuskirjallisuudessa on ollut mielipiteitä siitä, että tietyt kappaleet kuten esimerkiksi vilja, marjat tai herneet tulevat oikeudellisesta näkökulmasta relevanteiksi, kun niitä on jokin tietty määrä. Kun tarkastellaan tiettyä viljanjyvää, nähdään, että se tosiasiasa täyttää esineen käsitteen mukaiset kriteerit. Tältä perustalta voidaan sanoa, että kyseessä todella on esine. Toisaalta tuntuu melko luontevalta ajatella, että jos on pussillinen viljanjyviä, esineenä pidetään kyseisten viljanjyvien muodostamaa kokonaisuutta. Tällöin esineeksi siis jäsentyy erä viljanjyviä.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> Kurki 2020. s. 870.

<sup>53</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 184.

<sup>54</sup> Zitting – Rautiala 1982. s.18.

<sup>55</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 185.

<sup>56</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 183.

Vaikka yksittäisen viljanjyvän tai mansikan voi itsenäisenä esineenä mieltää, on se ehkä turhan teoreettista. Käytännössä yksi itsenäinen viljanjyvä on arvoton, ellei jollakin henkilöllä satu olemaan tunnesiteitä kyseessä olevaan jyvään. Oikeustieteellisestä näkökulmasta tällaisten kappaleiden kuten vilja, mansikat ja herneet käsitteleminen esineenä on loogisinta vasta, kun ne muodostavat eränä jonkin kokonaisuuden. Esimerkiksi litralla mansikoita tai viljasäkillä on jo rahallista arvoa.

Tiettyjen aineiden osalta erä on paras termi kuvaamaan esinettä. Esimerkiksi tynnyri, jossa on öljyä. On vaikea viljanjyvän tavalla eritellä, kuinka monesta esineestä erä koostuu, vaan on helppompaa käyttää koko öljyerästä käsitettä esine. Ei ole siis järkevää ajatella, että tynnyrissä olisi valtava määrä yksittäisiä esineitä, tiettyjä atomien ja molekyylien yhdisteitä. Asiantilaa voidaan selittää sen sijaan yksinkertaisesti siten, että esineeksi jäsentyy tynnyrissä oleva öljyerä.<sup>57</sup>

Erää voidaan myös käyttää apukäsitteenä puhuttaessa esimerkiksi kymmenestä jalkapallosta. Silloin ei tarkoiteta, että vain kymmenen jalkapalloa muodostaa esineen vaan jokainen jalkapallo on jo itsenäinen esine. Erä esineitä ei siis tarkoita aina samaa asiaa, vaan on kontekstisidonnainen. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että, mikäli erään kuuluva kappale täyttää esineen käsitteen kriteerit itsenäisesti, olisi järkevää päätyä siihen, että ”erä” on tietynlainen apukäsite. Tiedyt kappaleet ovat kuitenkin itsessään niin mitättömiä ja arvottomia, ettei niiden pitämistä esineenä ole kannattavaa sen enempää kuin öljyerän muodostavia yhdisteitä.<sup>58</sup>

### 2.3.3 Erityismerkityksen omaavat esineet

Oikeuskirjallisuudessamme on muutamia esineenomaisia objekteja. Esimerkiksi osakekirja<sup>59</sup> täyttää teknisessä mielessä esineen tunnusmerkin, mutta selvää on, että sen esineellisillä ominaisuuksilla ei ole juurikaan merkitystä<sup>60</sup>. Samanlainen on tilanne esimerkiksi velkakirjojen kanssa. Velkakirjat ovat oikeastaan saamistodisteita velvoitteesta. Tosiasiassa sekä osakekirjan

---

<sup>57</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 183.

<sup>58</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 184.

<sup>59</sup> OYL 3:9:1:n mukaan hallitus voi antaa yhtiön osakkeista osakekirjat, jos osakkeita ei ole liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Edellytyksenä tälle on, että yhtiö ja osake on rekisteröity. Osakekirjan olemassaololla on merkitystä muun muassa osakeoikeuksien käyttämisen kannalta. Ks. lisää esim. *Kaisto – Tepora* 2012. s. 190–193.

<sup>60</sup> Vrt. *Kartio* 2001. s.64. Kartio katsoo esimerkiksi osake- ja velkakirjat esineiksi siitä huolimatta, että niillä on erityinen luonne ja tosiasiallinen merkitys muualla. Huomionarvoista on myös se, että Kartio ei katso aineettomia esineitä esim. immateriaalioikeuksia esineiksi, koska ne eivät ole havaittavissa fyysisesti (ks. *Kartio* 2001. s. 65.)

että velkakirjan merkitys on täysin muualla, kuin sen paperimuotoisena esineenä, vaikkakin paperi on lähtökohtaisesti yksilöity aineellinen kohde eli esine.<sup>61</sup>

Myös rahaa voidaan näin teoreettisesta näkökulmasta pitää esineenä. Esineoikeudellisesta näkökulmasta tarkastelun kohteena ovat fyysinen käteinen raha eli setelit ja kolikot. Ne täyttävät esineen tunnusmerkistön, eli ovat yksilöity aineellinen kohde. Ne ovat myös helposti siirrettävissä, joten ne ovat todellakin irtaimia esineitä. Kuitenkin todellisuudessa kolikon ja seteleiden todellinen merkitys on muualla kuin sen fyysisissä ominaisuuksissa. Raha jakautuu vielä eri alaryhmiin eri valuuttojen mukaan. Suomen valuutta Euro on oma alaryhmänsä, jolla on maksuvälineen asema Suomessa ja muissa Euro-maissa. Muiden valuuttojen lisäksi on myös setelit ja kolikot, joilla ei ole maksuvälineen asemaa missään maassa, eli esimerkiksi vanhat markkamääräiset setelit ja kolikot. Markalla ei sinänsä ole samanlaista arvoa, kuin voimassa olevalla maksuvälineenä toimivalla valuutalla, mutta niillä voi olla arvoa esimerkiksi keräilyharrastuksen takia. Pankkitilillä oleva rahaa ei kuitenkaan lähtökohtaisesti katsota esineeksi oikeudellisessa merkityksessä. Tilirahassa kysymys on saamisoikeudesta pankkiin nähden.<sup>62</sup>

Tällaisten erityismerkityksen omaavien esineiden merkitys yhteisomistuksen näkökulmasta on vähäinen, joten niiden tarkempi käsittely jää tutkimukseni ulkopuolelle. On kuitenkin hyvä ymmärtää, että sanalla ”esine” on oikeustieteessä syvempi määritelmä, kuin ehkä alun perin osaisikaan ajatella.

---

<sup>61</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 190–195.

<sup>62</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 195–197.

### 3. Omistusoikeus

Omistusoikeuden käsite on taloudellisen liberalismien rajaan rakentuvan yksityisoikeuden keskeisimpiä käsitteitä<sup>63</sup>. Se on myös tutkimukselleni erittäin olennainen käsite, koska koko yhteisomistus pohjautuu omistusoikeuteen. Omistusoikeudelle on oikeuskirjallisuudessa ollut lukuisia eri määritelmiä. Kuten jo itse käsitteestä näkee, omistusoikeus on henkilöillä, joka omistaa esimerkiksi esineen. Käsite tulee kuitenkin pitää erossa esineen hallintaa koskevista kysymyksistä. Henkilö ei ole esineen omistaja siksi, että se on hänellä hallussaan. Esineen omistajaksi tuleminen edellyttää lähtökohtaisesti aina jonkin saannon<sup>64</sup>, jolla esineen omistajuus on siirtynyt. On syytä huomauttaa myös se, että saannon tulee olla laillinen. Mikäli jokin saannon tunnusmerkeistä jää täyttymättä, omistusoikeus jää tällöin saamatta.<sup>65</sup>

Yleisesti omistusoikeutta sääntelevää lakia ei toistaiseksi ole, mutta omistusoikeuden saamista, siirtämistä sekä omistajan oikeusasemaa koskevia säännöksiä on useissa eri laeissa. Omistusoikeutta on käsitelty paljon myös oikeuskirjallisuudessa.<sup>66</sup>

Omistusoikeus nauttii suojaa myös Suomen perustuslaista (731/1999). PL 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuudella tarkoitetaan perustuslaissa varallisuusarvoisia etuja, joista laajin on omistusoikeus. Vaikka omistusoikeus on keskeisin PL 15 §:ssä turvatuista varallisuusarvoisista, suojataan säännöksellä muutakin omaisuutta. Omaisuudensuojasäännöksen piiriin kuuluvat myös muun muassa rajoitetut esineoikeudet, saamisoikeudet ja varallisuusarvoiset immateriaalioikeudet. Omistusoikeus käsittää lain valmistelutöiden perusteella periaatteessa kaikki ne oikeudet, jotka eivät jollain erityisellä perusteella kuulu jollekin muulle kuin omistajalle tai ole omistusoikeudesta erotetut.<sup>67</sup>

Omistusoikeuden kohteena voivat olla vain yksilöllisesti määrätyt kohteet. Näin ollen esimerkiksi kukaan ei voi omistaa joessa vapaana virtaavaa vettä taikka ilmaa omistamansa kiinteistön päällä. Pääsäännön mukaan omistusoikeuden kohteena voi olla vain esine. Omistusoikeus on yksinomainen oikeus.<sup>68</sup> Tämä tarkoittaa sitä, että vain omistajalla on oikeus käyttää, luovuttaa,

---

<sup>63</sup> Kartio 2001. s. 183.

<sup>64</sup> Saannot voidaan jakaa *alkuperäisiin saantoihin* ja *omistajanvaihdossaantoihin*. Alkuperäisten saantojen perusteella syntyy täysin uusi omistusoikeus esimerkiksi valtauksen, yhdistämisen tai valmistamisen seurauksena. Omistajanvaihdossaannot taas edellyttävät, että esineellä on jo ennestään jokin omistaja ja vain omistusoikeuden subjekti vaihtuu. (ks. lisää esim. Kartio 2001 s. 216–228.)

<sup>65</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 241–245.

<sup>66</sup> Mikkola 2017. s. 1.

<sup>67</sup> HE 309/1993 vp. s. 62.

<sup>68</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

hävittää, pantata taikka vuokrata esinettä<sup>69</sup>. Tästä on käytetty oikeuskirjallisuudessa myös termiä omistajan käyttövapaus, joka siis ilmentää omistajaan kohdistuvien kieltojen puuttumisen<sup>70</sup>. Omistusoikeuden yksinomaisuus erottaa omistusoikeuden yleiskäyttöoikeuksista eli jokamiehenoikeuksista sillä, että yleiskäyttöoikeuden haltija ei voi vaatia muita olemaan käyttämättä esimerkiksi kiinteistöä, koska hänen vapautensa ei ole yksinomainen<sup>71</sup>.

Omistajan valta esineeseen on siis lähes rajaton, ellei jokin omistajan toimivaltaan kuuluva seikka ole esimerkiksi lain nojalla rajattu pois. Toisaalta myös rajoituksia omistusoikeuteen on olemassa. Hyvä esimerkki tästä on kiinteistönomistus. Omistajalla voi olla omistusoikeutensa lisäksi myös velvollisuuksia ainoastaan sen perusteella, että omistaa esineen.<sup>72</sup>

Kiinteistöjen osalta on tavanomaista, että sen hallinta- ja omistusoikeus on eriytetty toisistaan. Näin on esimerkiksi kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöissä, joissa yhtiö omistaa rakennuksen sekä maapohjan, mutta rakennusta ja huoneistoa hallinnoivatkin kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat. Tällaista kiinteistön hallintaa kutsutaan välilliseksi eli epäsuoraksi omistamiseksi. On myös tavallista, että kiinteistön maapohjan omistajuus on eri henkilöllä, kuin kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistajalla.<sup>73</sup>

---

<sup>69</sup> Tästä käytetään myös termiä ”*omistajan kompetenssi*”. Perimältään on siis kyse omistajan hallintaoikeudesta. (ks. lisää esim. *Kartio* 2001 s.191–199.)

<sup>70</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 247.

<sup>71</sup> *Kartio* 2001. s. 186.

<sup>72</sup> *Kartio* 2001. s. 184.

<sup>73</sup> *Kasso* 2014. s. 2–3.

## 4. Yhteisomistuksesta yleisesti

### 4.1 Yhteisomistus käsitteenä

Yhteisomistus tarkoittaa sitä, että useammalla kuin yhdellä henkilöllä<sup>74</sup> on omistusoikeus esineeseen. Yhteisomistussuhteissa jokaisen omistusosuus määrittää yhteisomistajan oikeudet esineen hallintaan ja määräämiseen. Tämä kattaa sekä esineen käyttöoikeuden että mahdollisuuden päättää omistusosuudesta esimerkiksi vaihdannan yhteydessä. Yhteisomistusosuuden määrittämisellä on merkitystä muun muassa tilanteissa, joissa toinen osapuoli tulee ylivelkaiseksi, yhteisomistussuhde päättyy sekä verotuksen näkökulmasta.<sup>75</sup>

Yhteisomistus on yleensä esineeseen kohdistuva oikeus. Tavallisesti esineisiin kohdistuvia oikeuksia tarkastellessa jaetaan oikeudet omistusoikeuteen ja rajoitettuun omistusoikeuteen. Perinteisesti varallisuus-oikeudessa on ajateltu, että esineeseen voi kohdistua vain yksi omistusoikeus kerrallaan. Mikäli esineeseen kohdistuvan oikeuden haltijaa ei voida kutsua omistajaksi, on kyseessä määritelmällisesti oltava rajoitetun esineoikeuden haltija. Siitä huolimatta, että omistusoikeuden katsotaan olevan jaoton, voi omistusoikeus kuulua useammalle henkilölle yhdessä. Tällöin puhutaan yhteisomistuksesta.<sup>76</sup>

Vaikka tutkielmani käsittelee pääasiassa yhteisomistussuhteen purkamista, on olennaista ymmärtää, miten yhteisomistussuhde ylipäänsä voi syntyä. Yhteisomistuksesta säädetään laissa eräistä yhteisomistussuhteista. Siitä, onko yhteisomistussuhde syntynyt, ei kuitenkaan ole säännöksiä yhteisomistuslaissa, jonka takia sovellettavaksi tulee yleiset siviilioikeuden säännökset. Lähtökohtaisesti omistussuhde määritetään siis nimiperiaatteen avulla. Nimiperiaatteen mukaan esine kuuluu sille, kenen nimissä se on. Nimiperiaate luo siis omistajaolettaman. Omistussuhteita arvioitaessa oletama toimii vain lähtökohtana, joka voidaan muusta hankintahetkestä tarkoituksesta esitettyllä vastanäytöllä kumota.<sup>77</sup>

Tavallisesti yhteisomistus syntyy tilanteissa, joissa omistajat ostavat yhdessä esineen tai saavat sen vastikkeettomana saantona, kuten perintönä, testamenttina taikka lahjana.

---

<sup>74</sup> On syytä huomauttaa, että omistusoikeuden omaavat henkilöt voivat olla sekä luonnollisia henkilöitä että oikeushenkilöitä eli esimerkiksi osakeyhtiö tai valtio.

<sup>75</sup> Mikkola 2017. s. 5.

<sup>76</sup> Kaisto – Lohi 2013. s.53.

<sup>77</sup> Mikkola 2017. s.5–6.

Yhteisomistussuhteen luomiselle voi olla taustalla myös esimerkiksi verotuksellinen näkökulma. Tällainen verotuksellinen syy voisi olla esimerkiksi perintö- ja lahjaverolaissa tarkoitettun sukupolvenvaihdoshuojennuksen saaminen.<sup>78</sup>

YhtOmL 2 §:n mukaan kunkin yhteisomistajan on katsottava omistavan samansuuruisen määräosuuden yhteisestä esineestä jollei muuta ilmene. YhtOmL 2 §:n säännös on kuitenkin vain olettava. Siitä voidaan poiketa, jos saannon aikainen, toisenlainen tarkoitus osuuksien suuruudesta voidaan näyttää toteen. Ratkaiseva merkitys on siis sillä, mikä on ollut osapuolten välinen tarkoitus esineen hankintahetkellä. Epäselvyyksien välttämiseksi on suositeltavaa, että yhteisomistajat tekevät omistusosuuksista asiakirjat.<sup>79</sup>

YhtOmL 3 §:ssä säädetään yhteisomistajan oikeuksista esineeseen. Säännöksen mukaan yhteisomistajalla on oikeus toisia yhteisomistajia kuulematta luovuttaa osuutensa ja muutenkin siitä määrätä, samoin kuin myös käyttää yhteistä esinettä hyväkseen sellaisella tavalla, että hänen toimenpiteensä eivät loukkaa muiden yhteisomistajien samoja etuja sekä oikeuksia esineeseen.

## 4.2 Laki eräistä yhteisomistussuhteista

### 4.2.1 Historia

Suomen yhteisomistuslaki on ottanut paljon vaikutteita ja samoja periaatteita Ruotsiin vuonna 1904 voimaantulleesta laista yhteisomistusoikeudesta (*Lag om samäganderätt*). Suomen yhteisomistuslaki ei kuitenkaan ole yhtä laaja kuin Ruotsin vastaava laki. Ruotsin yhteisomistuslaki kattaa ainoastaan esineisiin liittyvät yhteisomistussuhteet ja sen ulkopuolelle on rajattu muun muassa yhtiösuhteet sekä jaoton yhteisomistus.<sup>80</sup> Suomen ja Ruotsin yhteisomistustalakeja vertaillen huomataan, että säännökset ovat hyvin samankaltaiset.

Ennen yhteisomistuslain voimaantuloa vuonna 1958 ei Suomen lainsäädännössä ollut juurikaan säännöksiä siitä, miten yhteisomistajien välisiä erimielisyyksiä hoidettaisiin lukuun ottamatta muutamia erikoissäännöksiä koskien muun muassa laivanisännistöyhtiöitä ja kalastuskuntia. Ennen lain voimaantuloa oli yhteisomistajalla oikeus toimia parhaaksi katsomallaan tavalla,

---

<sup>78</sup> Haapaniemi 2023. s.583.

<sup>79</sup> Mikkola 2017. s.6.

<sup>80</sup> Kyläkallio 1965. s. 16–17.

mutta se kuitenkin edellytti kaikkien osakkaiden myötävaikutusta. Ainoa mahdollisuus erimielisyyksien ratkomiseen oli asian käsittely tuomioistuimessa. Tämä keino oli myös ongelmallinen, koska tuomioistuimella ei ollut valtaa määrätä esineeseen koskevia oikeustoimia, mikäli toinen yhteisomistaja ei tehnyt yhteistyötä.<sup>81</sup>

Yhteisomistustulain säätäminen loi siis tehokkaat keinot yhteisen omaisuuden hoitoon, käyttöön ja mahdollisiin riitatilanteisiin. Olennainen osa yhteisomistustulain säätämistä oli uskottujen miesten käyttöönotto. Ennen yhteisomistustulain säätämistä, uskottu mies oli Suomen lainsäädännössä tunnettu vain ulosottotilanteissa. Laki toi myös tuomioistuimelle paremmat mahdollisuudet ratkaista yhteisomistajien välisiä erimielisyyksiä.<sup>82</sup>

Yhteisomistustulaki teki selvän eron yhteisomistajan asemaan. Ennen lain voimaantuloa pääsääntönä oli, että omistajan määräämisoikeus oli niin sanotusti tärkeämpi oikeus, kuin esineellä tai sen turvaamisella. YhtOmL 4 §:ssä onkin säädetty, että oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee esinettä kokonaisuudessaan, ei saa ryhtyä, jos eivät kaikki yhteisomistajat anna siihen lupaa. Kuitenkin lainvalmisteluaineistosta käy ilmi, että tähän on haluttu sallia poikkeus. Yhteisomistajan poissaolo tai vastustus ei estä toisia omistajia ryhtymästä toimenpiteeseen, joka on tarpeellinen esineen säilyttämistä, turvaamista tai sen tavanimukaista käyttämistä varten ja toimenpide ei siedä sitä.<sup>83</sup> Turvaamistoimenpiteiden tarpeellisuutta omaisuuden säilyttämiseksi ja turvaamiseksi on kuitenkin tarkasteltava mahdollisimman objektiivisesti, jotta välttyään mahdollisilta väärinkäytöksiltä. YhtOmL 4 §:n mukaiset tilanteet vaativat siis aina tapauskohtaista harkintaa.<sup>84</sup>

#### 4.2.2 Lain soveltamisala

Yhteisomistustulaki on yhteisomistussuhteeseen päätyneen henkilön näkökulmasta erityisen tärkeä, koska se antaa hänelle oikeudellisia keinoja, kun yhteisomistussuhteesta on jostain syystä tullut epämieluisuutta. Yhteisomistustulaki ei kuitenkaan ole säädetty ainoastaan riitojen ratkaisuun, vaan se tuo yhteisomistajille oikeuksia myös muutoin.<sup>85</sup>

---

<sup>81</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 156–157.

<sup>82</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 157–159.

<sup>83</sup> HE 143/1957 vp s.2–3.

<sup>84</sup> *Mikkola* 2017. s. 41.

<sup>85</sup> *Saarnilehto – Annola ym.* 2023.

Yhteisomistuslain tarkoituksena on säädellä ainoastaan määräosaista eli jaollista yhteisomistusta. Siten lain soveltamisen ulkopuolelle jää kokonaan jaoton yhteisomistus<sup>86</sup>. Yhteisomistuslaki on yleissäännös eikä se pidä sisällään kaikkia mahdollisia tilanteita, joissa on käsillä määräsainen yhteisomistussuhde. Jo lain nimestä ”laki eräistä yhteisomistussuhteista” käy ilmi, ettei lain tarkoitus ole kattaa kaikkia yhteisomistukseen liittyviä tilanteita.<sup>87</sup> Yhteisomistuslaki on kokonaisuudessaan varsin lyhyt laki.

YhtOmL 1 §:n 1 momentin mukaan, kun kaksi tai useammat omistavat yhteisesti kiinteistön, irtaimen esineen tai muuta tavaraa, noudatettakoon, mitä kyseisessä laissa yhteisestä esineestä säädetään. ”Muu tavara” tarkoittaa muun muassa paljousesineitä ja erilaisia aineita. Laki kattaa myös tilanteet koskien yhteisomistusta osakkeeseen, osuustodistukseen, obligaatioon tai muuhun sellaiseen arvopaperiin perustuvaan oikeuteen, joka kuuluu kahdelle tai useammalle henkilölle. Näiden sisällyttäminen lain soveltamisalaan ei hallituksen esityksen mukaan pitäisi aiheuttaa vaikeuksia.<sup>88</sup>

Se, että osake voi olla yhteisomistuslain tarkoittaman yhteisomistussuhteen kohteena, muodostuu siitä esineoikeudellisesta näkökulmasta ilmeinen käsiteongelma<sup>89</sup>. Oikeuskirjallisuudessa on huomautettu, että yhteisomistussuhteissa ei puhuta osakkeen omistamisesta, vaan oikeuden kulumisesta kahdelle taikka useammalle<sup>90</sup>. Toisaalta taas osakeyhtiölaissa puhutaan osakkeen omistamisesta myös yhteisomistussuhdetta koskevissa kappaleissa. Myös käsite ”osakkeenomistaja” on hyvin käytetty yleisestikin.<sup>91</sup>

Kuitenkin hallituksen esityksestä ilmenee, että velkakirjasaamiset on haluttu jättää lain soveltamisalan ulkopuolelle. Velkakirjasaamisia koskevat periaatteet eivät sopisi hallituksen esitykseen yhteisomistussuhteista. On katsottu, että ongelmat koskien yhteisiä velkakirjasaamisia on mahdollista ratkaista jo olemassa olevan lain ja muiden säännösten puitteissa. Myös immateriaalioikeuksiin liittyvät varallisuus oikeudet on rajattu pois lain soveltamisalasta.<sup>92</sup>

---

<sup>86</sup> Määräosaisen yhteisomistuksen lisäksi oikeudessa tunnetaan jaoton yhteisomistus. Sitä ei voi luoda sopimuksin, vaan se on ainoastaan voimassa lakimääräisesti. Jaotonta yhteisomistusta nähdään jakamattomissa kuolinpesissä ja avoimissa yhtiöissä. (Ks. esim. *Mikkola* 2017. s. 85–93.) Jaottomassa yhteisomistuksessa muodostetaan varallisuuspiiri, johon esimerkiksi peilillisillä on osuus. He eivät siis itseasiassa omista pesään kuuluvista esineistä mitään, vaan heillä on osuus koko pesään (*Järvinen – Salokorpi* 2022. s.367).

<sup>87</sup> HE 143/1957 vp s.1.

<sup>88</sup> HE 143/1957 vp s.2.

<sup>89</sup> *Airaksinen* 2021. s. 32–34.

<sup>90</sup> *Kartio* 1990, s. 57.

<sup>91</sup> *Airaksinen* 2021. s. 32–34.

<sup>92</sup> HE 143/1957 vp s.2.

Oikeuskäytännössä KKO 1969 II 43 lakia on sovellettu koskemaan myös maanomistajaa kuulematta siirrettävissä olevaan maanvuokraoikeuteen rakennuksineen. Tätä on perusteltu muun muassa sillä, että vapaasti siirrettävä maanvuokraoikeus rinnastuu varallisuus oikeuden näkökulmasta läheisesti kiinteistöihin.<sup>93</sup>

YhtOmL 1 §:n 3 momentissa säädetään, että aviopuolisoiden ja jakamattoman kuolinpesän sekä yhtiön osakkaiden välisistä oikeudellisista suhteista samoin kuin yhteisestä kaivoksesta ja laivanisännistöyhtiöstä ja sijoitusrahastosta on noudatettava, mitä niistä on erikseen säädetty. Yhteisomistuslaki on siis tarkoitettu toissijaisesti sovellettavaksi siten, että jos jostain asiasta on muualla lainsäädännössä erityissäännöksiä, tulee niille antaa etusija suhteessa yhteisomistukseen.<sup>94</sup>

Aviopuolisoiden välinen yhteisomistus on varsin tavallinen yhteisomistuksen muoto. YhtOmL 1 §:n 3 momentin sanamuoto ei kuitenkaan selvästi ilmaise, soveltuuko laki suoraan näihin suhteisiin. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että yhteisomistustilaa tulisi voida soveltaa siltä osin, kuin laeissa erikseen ei ole toisin säädetty tai mikäli yhteisomistustilain sääntely ei ole vastoin aviovarallisuusjärjestelmän peruseriaatteita.<sup>95</sup> Oikeuskirjallisuudessa on esitetty myös mielipiteitä siitä, että yhteisomistuslaki on säädetty omana aikakautenaan ja kuvastaa sen aikaista avioliittokäsitystä: aviopuolisoiden väliset avioliiton aikaiset yhteisomistussuhteet haluttiin rajata pois yleisen sääntelyn piiristä. YhtOmL 1 §:n 3 momenttia voisi siis tulkita siten, että erityissääntelyn puuttuessa yhteisomistuslaki tulee sovellettavaksi myös aviopuolisoiden välillä.<sup>96</sup> Aviovarallisuus oikeudessa kuitenkin ylivoimaisesti tärkein ja yleisin keino yhteisomistussuhteen purkamiseksi on tasinko<sup>97</sup>.

Yhteisomistuslaki ei pääsäännön mukaan sovellu yhtiösuhteisiin. Lakia kuitenkin sovelletaan laissa sääntelemättömän yhtiön osakkaiden oikeussuhteisiin, mikäli ei ole muuta sovittu. Tällaisella yhtiöllä on hallituksen esityksessä tarkoitettu ns. yksinkertaista eli siviiliyhtiötä.<sup>98</sup> Siviiliyhtiön<sup>99</sup> tunnusmerkistö on kuitenkin jokseenkin epäselvä. Erottelulla siviiliyhtiön ja tavallisen yhteisomistusoikeuden välillä ei kuitenkaan ole merkitystä yhteisomistustilain

---

<sup>93</sup> KKO 1969 II 43

<sup>94</sup> HE 143/1957 vp s.2.

<sup>95</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023 ja Lohi 2023. s. 75–76.

<sup>96</sup> Gottberg 2001. s. 13–14.

<sup>97</sup> Lohi 2023. s. 643.

<sup>98</sup> HE 143/1957 vp s.1.

<sup>99</sup> Siviiliyhtiössä tavallisesti on kyse luonteeltaan väliaikaisesta yhteistoiminnasta yhteistalouden edistämiseksi. Siviiliyhtiöt eivät esimerkiksi ole oikeuskelpoisia. (Kartio 2001. s.204)

näkökulmasta. Lain soveltamisen näkökulmasta sillä ei ole merkitystä kummanlaisesta suhteesta on kyse.<sup>100</sup>

Hallituksen esityksestä myös käy ilmi, ettei siviiliyhtiöitä koskevaa lainsäädäntöä ole ja yhteisomistusta koskevat vaikeudet ovat käytännössä samankaltaisia kuin yhteisten esineiden käyttämisestä ja yhteisomistussuhteen purkamisessa, joten on luontevaa ottaa siviiliyhtiöt mukaan lain soveltamisalaan. Tämän vuoksi yhteisomistuslain 1 §:n 3 momenttiin on otettu säännös, jonka mukaan laki koskee siviiliyhtiöitä toissijaisesti eli siltä osin kuin sellaisen yhtiön osakasten välisestä oikeudellisesta suhteesta ei muuta säädetä tai osakasten kesken ole toisin sovittu.<sup>101</sup>

Olennaista on rajanveto siviiliyhtiöiden ja avoimen yhtiön välille<sup>102</sup>. Avoimet yhtiöt ovat rajattu yhteisomistuslain ulkopuolelle, koska niillä on olemassa omat erikoissäädöksensä.<sup>103</sup>

---

<sup>100</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>101</sup> HE 143/1957 vp s.1–2.

<sup>102</sup> Kartio 2001. s. 204.

<sup>103</sup> HE 143/1957 vp s.2.

## 5. Yhteisomistussuhteen purkamisesta

### 5.1 Yleistä

Yhteisomistussuhteen purkautuminen voi tapahtua eri keinoin. Aina yhteisomistussuhteen purkautuminen tai lakkaaminen ei myöskään sisällä käytännöllisiä tai juridisia ongelmia. Yksinkertaisimmillaan purkaminen voi tapahtua vapaaehtoisesti omistajien välisin sopimuksin tai suoraan jonkun lain nojalla. Myös esimerkiksi esineen kadotessa<sup>104</sup> taikka tuhoutuessa voi yhteisomistus suoraan tapahtuman myötä lakata. Itsestään yhteisomistussuhde voi lakata myös, kun eri osuudet joutuvat yhdelle omistajalle syystä tai toisesta. Tämä voi esimerkiksi tapahtua siten, että yksi yhteisomistaja saa muiden osuudet tai osuudet siirtyvät kokonaisuudessaan jollekin kolmannelle henkilölle. Tällaiset saannot voivat tapahtua esimerkiksi kaupan, lahjan, perinnön, tasingon, testamentin tai muun laillisen saannon perusteella<sup>105</sup>. Yhteisomistus voi myös lakata, jos yhteisomistajat vapaaehtoisesti keskenään jakavat esineen tai siitä saadun vastikkeen.<sup>106</sup>

Kuitenkin aina tilanteet eivät ole näin yksinkertaisia. Vaikka yhteisomistaja voi päästä eroon yhteisomistuksesta muun muassa luovutuksen kautta, tämä ei kuitenkaan ainoana keinona riitä turvaamaan yhteisomistajan intressejä. Voi olla vaikea löytää henkilöä, joka olisi valmis suorittamaan osuudesta yhteisomistajan näkökulmasta riittävän vastikkeen tai ylipäänsä halukas ostamaan vain osuuden esineestä.<sup>107</sup> Juridiset ongelmat nousevat esiin, kun yhteisomistajilla on erimielisyys joko yhteisomistussuhteen purkamisesta kokonaan tai sen tavasta. Tällöin olosuhteet voivat muodostua sellaisiksi, ettei kohtuudella voida vaatia yhteisomistussuhteen jatkamista. Tämän vuoksi lakia säätäessä ehdotettiin säännöstä yhteisomistussuhteen purkamisesta.<sup>108</sup>

Yhteisomistuslain 9 §:n nojalla yhteisomistajalla on oikeus saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. Lainkohdan toisessa momentissa säädetään tilanteista, joissa esineen

---

<sup>104</sup> Velvoiteoikeudessa on otettu kantaa esineoikeuden vanhentumiseen. Omistusoikeuden vanhentumattomuus kuitenkin edellyttää esineen olemassaolon jatkumista. (Norros 2018 s. 464.) Omistusoikeuden osalta voidaan tehdä samankaltainen tulkinta, eli omistusoikeus vaatii esineen olemassaolon. Toisaalta tulee pohdittavaksi myös se, missä kohtaa voidaan sanoa kadonneen esineen olemassaolon lakaneen. Omistus ei juridisesta näkökulmasta lopu esineen katoamiseen, mutta käytännössä tilanne usein vastaa esineen tuhoutumisen kaltaista tilannetta, eli ei enää ole kohdetta, johon omistusoikeus voisi kohdentua.

<sup>105</sup> Huomionarvoista on se, että kaikissa tilanteissa yhteisen esineen luovutus kolmannelle ei kuitenkaan lakkautta yhteisomistusta. Jos vastike maksetaan yhteisomistajille yhteisesti, säilyy siihen YhtOmL 2 §:n 2 momentin mukainen entisenlainen yhteisomistus. (Kyläkallio. 1965. s. 275–276.)

<sup>106</sup> Kyläkallio 1965. s. 275–276.

<sup>107</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 275.

<sup>108</sup> HE 143/1957 vp s.3.

jakaminen ei ole mahdollista, aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi esineen arvoa huomattavasti. Tällöin esine voidaan määrätä myytäväksi.

Yhteisen omaisuuden omistajanvaihdoksen toteuttaminen vastoin omistajan tahtoa merkitsee erittäin voimakasta puuttumista omistusoikeuteen<sup>109</sup>. Tämän perusteella edellä mainittu säädös on varsin poikkeuksellinen. Sen avulla voidaan tavallaan pakottaa osaomistaja luopumaan osuudestaan. En kuitenkaan näe esteitä sille, etteikö myyntiä vastustava omistaja voisi ostaa toisen omistajan osuutta ulos ja usein helpoimmissa tilanteissa se varmaankin käytännössä näin toteutetaan. Tällainen tilanne ei kuitenkaan aina ole erinäisistä syistä mahdollinen. Lainsäätäjät ovat täten antaneet suuremman painoarvon on sille, että osaomistajilla on mahdollisuus päästä eroon itselle epäedullisesta yhteisomistuksesta näin halutessaan.

Laki ei määrittele minkäänlaisia perusteluja sille, milloin tai millä ehdoin yhteisomistussuhde saadaan vaatia purettavaksi. Purkamista saa siis vaatia niin tahtoessaan. Mikäli muut yhteisomistajat eivät suostu vapaaehtoisesti vaatimukseen, saa yhteisomistaja YhtOmL 9 §:n nojalla nostaa asian käsiteltäväksi oikeuteen. Tähän ei muiden omistajien vastustuksella ole vaikutusta.<sup>110</sup> Yhteisomistuslaki ei tunne enemmistöpäätöksiä<sup>111</sup>. Siten sillä ei siis ole merkitystä yhteisomistussuhteen purkamista vaatiessa, kuinka suuri osuus esineestä yhteisomistajalla on.<sup>112</sup> Enemmistöpäätökset ovat hylätty yhteisomistuslakia laatiessa sen takia, koska yleensä yhteisomistajia on vain kaksi ja osuudet voivat olla yhtä suuria. Enemmistöpäätökset voisivat toimia tilanteissa, joissa on paljon omistajia ja osuudet ovat suhteellisen pieniä. Tätä ei kuitenkaan ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi.<sup>113</sup>

Yhteisomistussuhteen purkaminen ei vaadi sitä haluavan omistajan taholta mitään irtisanomista. Mikäli yhteisomistajat eivät ole sopimuksin rajanneet irtisanomisaikaa tai muita rajoituksia yhteisomistussuhteen päättämiseksi, on yhteisomistajalla oikeus vaatia yhteisomistussuhteen purkamista niin pian, kuin se on mahdollista järkevästi toteuttaa.<sup>114</sup>

Mikäli yhteisomistus puretaan YhtOmL 9 §:n 2 momentin mukaisesti myymällä esine, vastaa myynnistä oikeuden määräämä uskottu mies. Uskotun miehen määrääminen ei sinänsä vaadi

---

<sup>109</sup> Kangas 1997. s. 14.

<sup>110</sup> Kyläkallio 1965. s. 278–279.

<sup>111</sup> Vrt. Esimerkiksi Norjassa, Tanskassa ja Sveitsissä yhteisomistussuhteisiin liittyviä ongelmia voidaan ratkaista enemmistöpäätöksin. Ruotsissa tämä puolestaan ei ole mahdollista (Ks. Kyläkallio 1965. s.159.).

<sup>112</sup> Mikkola 2017. s. 59.

<sup>113</sup> Kyläkallio 1965. s. 159.

<sup>114</sup> Kyläkallio 1965. s. 285.

erimielisyyksiä yhteisomistajien välillä, vaan ainoastaan näytön siitä, että esine ei ole YhtOmL 9 §:n 1 momentin mukaisesti jaettavissa.<sup>115</sup> Esineen myynnistä yhteisomistussuhteen purkamiseksi sekä uskotun miehen määräämisestä tarkemmin kappaleessa 6.4.

Yhteisomistuksen purkamiseen liittyvä sääntely on luonut myös muille oikeustieteen osa-alueille erityissääntelyä luonteensa vuoksi. Esimerkiksi varainsiirtoverolain 4 §:n 3 momentin mukaan kiinteistön yhteisomistussuhteen purkamisen on verovapaata. Varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuuden näkökulmasta on siis merkittävä merkitys sillä, luonnehditaanko oikeustoimi tavalliseksi vastikkeelliseksi vaihdoksi vai yhteisomistussuhteen purkamiseksi<sup>116</sup>. Yhteisomistussuhde kohdistuu aina tiettyyn esineeseen, joten kiinteistöjen osalta yhteisomistussuhteen purkamisen tulee kyseeseen ainoastaan, kun kiinteistön määräosainen yhteisomistus jakosopimuksen avulla muutetaan alueelliseksi. Purkamista ei katsota olevan yhteisomistussuhteessa olevien kiinteistöjen vaihdanta keskenään.<sup>117</sup> Mikäli jako toteutuu siten, että toinen osapuoli saa selvästi vähempiarvoisen esimerkiksi kiinteistön osan, eikä toinen osapuoli maksa hänelle hinnanerokorvausta, jaon voidaan kuitenkin katsoa sisältävän myös lahjan. Tilanne on tämä etenkin, jos kyseessä olevat yhteisomistajat ovat lähisukulaisia.<sup>118</sup>

## 5.2 Rajoitukset yhteisomistussuhteen purkamiselle

### 5.2.1 Sopimus purkamisedellytyksistä

Yhteisomistuslain säännökset ovat enimmäkseen tahdonvaltaisia. Yhteisomistajien keskinäiset sopimukset eivät ole ainoastaan sallittuja vaan myös suositeltavia.<sup>119</sup> Osapuolilla on valta sopia myös yhteisomistussuhteen purkamisen edellytyksistä. Vaikka tämä ei suoraan ilmene yhteisomistuslaista, on oikeuskirjallisuudessa kuitenkin näin katsottu. Teoriassa yhteisomistajat voivat siis keskinäisen sopimuksen kautta rajata edellytyksiä yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Sopimukset voivat koskea esimerkiksi sitä, että yhteisomistus sovitaan voimassa olevaksi vain määrätyn ajan tai, että sen purkamisen edellyttää määrätyn ajan taikka irtisanomisajan. Lähtökohtaisesti siis, jos yhteisomistajat ovat asettaneet ehtoja, joiden toteutuessa

---

<sup>115</sup> Mikkola 2017. s. 58–60.

<sup>116</sup> Haapaniemi 2023. s.583.

<sup>117</sup> HE 121/1996 vp. s. 16–17.

<sup>118</sup> Rabinä – Myllymäki 2016. s.63.

<sup>119</sup> Mikkola 2017. s. 93.

yhteisomistussuhde voidaan vain purkaa, on kyseisiä sopimuksia yleensä noudatettava.<sup>120</sup> Tällaisissa tilanteissa siis YhtOmL 9 §:n mukainen oikeus vaatia yhteisomistus purettavaksi väistyy, vaikkakin jo aiemmin todettiin, että oikeus on ehdoton. Tämä pohjautuu vanhaan sopimus-oikeuteen, jonka peruseriaatteita on, että sopimus on pidettävä<sup>121</sup>.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että sopimuksen tulee koskea nimenomaan ehtoja yhteisomistussuhteen päättämiseksi. KKO:n tapauksessa 1939 II 479 osapuolet A ja B olivat irtaimiston yhteisomistajia. A oli vuokrannut irtaimiston B:n hallintaan. KKO katsoi, että tehty vuokrasopimus ei estänyt irtaimiston jaon toimitusta A:n vaatiessa omaa osaansa yhteisomistuksesta erotetuksi. Vuokrasopimus ei täten estä yhteisomistussuhteen purkamista.<sup>122</sup> Tapauksesta on kuitenkin syytä huomauttaa se, että ratkaisu on varsin vanha ja annettiin ennen yhteisomistussuhteen säätämistä, joten siihen on suhtauduttava varauksella. Kuitenkin myös tuolloin yhteisomistussuhde voitiin purkaa, joten ratkaisulla on sinänsä merkitystä vielä tänäkin päivänä.

Sopimuksen ei välttämättä tarvitse olla perinteinen kirjallinen sopimus, vaan voidaan myös konkludenttistakin<sup>123</sup> sopimusta pitää pätevänä, mikäli se asianhaaroista on pääteltävissä<sup>124</sup>. KKO on myös ratkaisussaan ilmaissut, että esimerkiksi vuokrasopimukseen voi sisältyä konkludenttinen sopimus yhteisomistussuhteen purkamisesta tai sen lykkäämisestä, mutta kyseisessä tapauksessa näin ei ollut<sup>125</sup>. Silloin, jos sopimuksen olemassaolosta on kiistaa, on todistustaakka kuitenkin sillä yhteisomistajalla, joka vetoaa sopimukseen<sup>126</sup>.

KKO:n tapauksessa 1970 II 17 kaupunkitontin määräosien omistajat olivat hallinneet tontinosien aikaisempien omistajien kesken tehdyn usean vuosikymmenen ajan noudatetun sopimuksen perusteella rajoiltaan määrättyjä tontinosia. Kun olosuhteet tontinosien hallinnan ja käytön osalta olivat pysyneet olennaisesti muuttumattomina, yhteisomistussuhteen purkamista koskeva kanne hylättiin.<sup>127</sup> Ratkaisussa siis katsottiin yhteisomistajien välille tulleen sopimus, vaikka kyseiset yhteisomistajat eivät olleet sitä koskaan tehneet.

---

<sup>120</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 279.

<sup>121</sup> *Saarnilehto – Annola ym.* 2023.

<sup>122</sup> KKO 1939-II-479

<sup>123</sup> Konkludenttinen sopimus tarkoittaa hiljaista sopimusta. Sopimus on siis syntynyt ilman, että varsinaista sopimusta olisi koskaan tehty edes suullisesti. Konkludenttinen sopimus voi muodostua olosuhteista tai osapuolten toiminnasta, mikäli ne viittaavat riittävän vahvasti sopimuksen olemassaoloon. Konkludenttinen tahdonilmaisu on täten sitova. Riitatilanteissa kuitenkin sopimuksen olemassaolo vaatii tuomioistuimelta aina tapauskohtaista tarkintaa.

<sup>124</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 280.

<sup>125</sup> KKO 1939-II-479

<sup>126</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 281.

<sup>127</sup> KKO 1970-II-17.

Sopimusvapaus yhteisomistuksen purkamisesta ei kuitenkaan ole aivan rajaton. Esimerkiksi sopimus, jossa sovitaan, että yhteisomistus kestää ikuisesti, ei ole pätevä. Pätemättömyys ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö sopimuksella olisi mitään merkitystä. Tällaisissa tilanteissa tuomioistuimella on mahdollisuus harkita, kun yhteisomistussuhteen purkamista vaaditaan, ovatko olosuhteet siinä tilanteessa vielä samankaltaiset kuin sopimusta laatiessa. Mikäli tilanteet ovat samanlaiset voidaan katsoa sopimuksen olevan vielä voimassa.<sup>128</sup>

Myös KKO on ratkaisussaan 2010:35<sup>129</sup> linjannut, että olosuhteiden muutoksella sekä osapuolten tarkoituksella on merkitystä yhteisomistussuhdetta purkaessa. Tapauksessa pohdittiin sitä estääkö sopimus hallinnanjaosta kiinteistön halkomisen yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Asiassa yhteisomistajat eivät olleet sopineet kiinteistön hallinnanjaon pysyvyydestä tai sen lopettamisen ehdoista. Näin ollen KKO katsoi, että ratkaisevaksi tekijäksi muodostuu asianosaisten tarkoitus. Hallinnanjakoa on tapauksessa koskenut kiinteistön alkuperäisten osaomistajien oman asumisen järjestämistä. Olosuhteet, jotka ovat olleet sopimuksen perustana, ovat siis olennaisesti muuttuneet toisen omistajan kuoltua ja nyt kuolinpesän hallinnassaan olleen asunnon jäätyä vaille käyttöä. Näin ollen KKO ratkaisussaan linjasi, että kuolinpesän osakkailla on oikeus hakea kiinteistön halkomista yhteisomistussuhteen purkamiseksi olosuhteiden olennaisen muutoksen seurauksena.<sup>130</sup>

Kyläkallio on jo vuonna 1965 julkaistussa teoksessa sanonut, että yhteisomistussuhteen purkamisvaatimuksen yhteydessä olisi syytä kiinnittää huomiota siihen, ovatko olosuhteet muuttuneet sopimuksen solmimisesta, vaikei muuttumattomuusperiaate ollut vakiintunut oikeuskäytännössämme. Kyläkallio esittää, että sopimuksesta riippumatta olosuhteiden muutos voisi johtaa siihen, ettei sopimuksen ehtoja noudateta. Kuitenkin hän tarkentaa, että periaatetta voisi soveltaa yhteisomistuksen purkamisessa varovaisesti.<sup>131</sup> Oikeuskäytännössä kuitenkin merkitys olosuhteiden olennaiselle muuttumiselle on annettu vain tilanteessa, jossa sopimusta ei tosiasialla ole ollut. Oikeuskäytäntö ei siis ole vielä omaksunut Kyläkallion näkemystä.

Yhteisomistajien välinen sopimus yhteisomistussuhteen purkamisesta tai muu ehto, jolla on vaikutusta tähän, katsotaan sitovan ainoastaan sopimuspuolia ja heidän mahdollisia perillisiään. Mikäli siis joku yhteisomistaja luovuttaa oman osuutensa kolmannelle, on mahdollista, että uusi

---

<sup>128</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 281–282.

<sup>129</sup> Ratkaisusta tarkemmin kappaleissa 6 ja 7.

<sup>130</sup> KKO 2010:35.

<sup>131</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 283.

yhteisomistaja saa vaatia yhteisomistuksen purkamista siitä huolimatta, että alkuperäisillä yhteisomistajilla oli sen kieltävä sopimus. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että sillä ei ole vaikutusta asiaan tiesikö kolmas henkilö sopimuksesta ja sen sisällöstä vai ei. Tällainen tilanne voidaan kuitenkin katsoa sopimusrikkomukseksi osuutensa luovuttavan henkilön toimesta, mikäli hän ei ole pitänyt huolta siitä, että luovutuksensaaja on valmis sitoutumaan sopimukseen. Osuuden luovuttaja voi siis joutua korvaamaan entiselle yhteisomistuskumppanilleen sen vahingon, minkä hän on aiheuttanut.<sup>132</sup>

Kiinteistön osalta tulee kuitenkin huomioida se, että kiinteistönmuodostamislain 47 §:n mukaan yhteisomistajalla, on oikeus saada tila tai tontti halkomalla jaetuksi. Säännöksestä itsestään ei ilmene, onko yhteisomistajilla valta rajoittaa tätä oikeutta keskinäisin sopimuksin. KKO on kuitenkin ratkaisussaan 1959-II-68 linjannut, että sopimus tilan pitämisestä jakamattomana ei estä yhteisomistajaa saamasta omaa osuuttaan halkomalla erotetuksi.<sup>133</sup> Näin ollen säännöstä tulee tulkita siten, että ainakaan yleensä ei voida halkomismahdollisuutta rajata pois sopimuksilla. Toisaalta taas sopimus, jolla on pyritty rajoittamaan myyntiä YhtOmL 9 §:n 2 momentin mukaisesti, voidaan mahdollisesti katsoa päteväksi myös, kun kyse on kiinteistöstä.<sup>134</sup>

## 5.2.2 Kiinteistön hallinnanjakosopimus

Hallinnanjakosopimus on kiinteistön yhteisomistajien välinen sopimus, jonka sisältö määrää yleensä kunkin yhteisomistajan hallintaan tulevat alueet sekä muita kiinteistön käyttöön liittyviä ehtoja. Hallinnanjaosta sopiminen on hyvin suosittu keino yhteisen maankäytön järjestämiseksi, koska maankäyttöön liittyy usein suuria taloudellisia intressejä ja osapuolten tavoitteita ovat yleensä oikeustilan säilyminen ennallaan.<sup>135</sup>

Maakaassa on säännös koskien hallinnanjakosopimuksia. Hallituksen esityksessä ilmaistiin, että tarve hallinnanjakosopimuksille on ilmeinen. Ongelmia on aiheutunut erityisesti paritalokiinteistöissä, joista ei ole muodostettu asunto-osakeyhtiöitä.<sup>136</sup>

---

<sup>132</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 284.

<sup>133</sup> KKO 1959-II-68

<sup>134</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 279.

<sup>135</sup> *Mikkola* 2017. s. 93–94.

<sup>136</sup> HE 120/1994 vp. s. 96.

MK 14 luku 3 §:

*”Kirjata saadaan kiinteistön omistajan ilmoitus tai yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta. Hallinnan jakaminen voi koskea kiinteistön tai rakennuksen aluetta tai hallinnan ajankohtaa.*

*Yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistöjen hallinnasta voidaan kirjata usealle kiinteistölle, jos kaikki kiinteistöt ovat samojen yhteisomistajien omistuksessa ja sopimus koskee kaikkien sen kohteena olevien kiinteistöjen hallinnan jakamista.”*

Vuonna 2024 hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeuden edellytyksiä tarkennettiin. Säännökseen lisättiin mahdollisuus hallinnan jakamiseen jo ennen kuin yhteisomistussuhde on syntynyt yksin kiinteistön omistavan omistajan ilmoituksesta. Ennen lakiuudistusta hallinnanjakosopimukset eivät olleet kirjattavissa esimerkiksi rakentamisvaiheessa, vaan vaatimuksena oli haettu lainhuuto ensimmäisen määräosan omistajan toimesta ja yhteisomistajien välisen hallinnanjakosopimuksen syntymisen. Tarve tälle säännösuudistukselle koskee erityisesti yhteisomistussuhteen perustamista ja sen varmistamista, että tuleva yhteisomistaja voi selkeästi ennalta todeta sopimuksen sisällön ja luotettavasti sitoutua sopimukseen.<sup>137</sup>

Jotta hallinnanjakosopimus saadaan rekisteröityä, on osapuolten sopimuksessa tai kiinteistön omistajan ilmoituksessa jollain tasolla otettava kantaa siihen, miten kiinteistön maapohja jaetaan. Hallinnanjakosopimusta maakaareissa tarkoitettulla tavalla ei voida tehdä ainoastaan koskien rakennusta. Sopimuksella voi jakaa kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten käytön ja hallinnan, mutta sopimuksessa tulee olla jonkinlainen viittaus myös maapohjan jakamiseen.<sup>138</sup> Kiinteistön omistaja ja kiinteistöllä olevan vuokraoikeuden haltija eivät voi tehdä hallinnanjakosopimusta, vaikka he yhdessä omistaisivatkin kiinteistöllä olevan rakennuksen. Kirjaamismenettelyssä ei ole tarpeen tutkita, vastaako jako arvoltaan osapuolten tosiasiallisia omistussuhteita.<sup>139</sup>

---

<sup>137</sup> HE 24/2024 vp. s. 83.

<sup>138</sup> Mikkola 2017. s. 93–94. Myös esim. Jokela – Kartio ym. 2010 katsotaan, että nykypäivänä viranomaiset ovat olleet myötämielisempiä rakennuksia koskevan hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen, jossa ilmaistaan, että maa-alue jää yhteiskäyttöön. Tällaisessakin tilanteessa viittaus maa-alueeseen on tehty.

<sup>139</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2024. s. 98–99.

Hallinnanjakosopimuksella on tiettyjä kirjaamisedellytyksiä, joita ei kuitenkaan ole sidottu maakaareen. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen edellytyksiä ovat kirjallinen muoto, kohteen yksilöinti, osapuolten nimeäminen ja hallinnan jakautumiseen kantaa ottaminen. Viranomaisen on lisäksi tarkistettava, että sopimus on päivätty, siinä on osapuolten allekirjoitukset ja sopimuksen voimassaoloaika on tarkastettava.<sup>140</sup> Hallinnanjakosopimuksella on mahdollista jakaa hallinta ajallisesti. Voidaan siis sopia esimerkiksi, että kiinteistöä käytetään yhteisomistajien kesken vuoroviikoin.<sup>141</sup>

Kirjaamisedellytyksiä lukuun ottamatta hallinnanjakosopimukset noudattavat yleisiä sopimus- ja velvoiteoikeudellisia periaatteita. Kriteerejä ei ole sinänsä muun muassa sopimuksen sisällölle, irtisanomiselle tai voimassaololle, vaan näiden osalta osapuolilla on sopimusvapaus. Sopimuksen kirjaamisen kautta saadaan aikaan sivullissitovuus. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että kaikki sovitut ehdot sitoisivat aina kolmansiä. On mahdollista, että osa tai jopa kaikki sopimusehdoista vaikuttavat ainoastaan sopimuksen laatineiden yhteisomistajien kesken ja lakkaa mahdollisessa omistajanvaihdostilanteessa. Näin voisi käydä esimerkiksi tilanteessa, jossa hallinnanjakosopimus sisältää hyvin henkilökohtaisia ehtoja ja määräyksiä. Ei olisi siis luontevaa ulottaa tällaisten ehtojen sitovuutta tuleviin omistajiin, jotka eivät ole olleet mukana laatimassa ehtoja.<sup>142</sup> Ennen maakaaren voimaantumista, ei ollut lainkaan selvää, milloin hallinnanjakosopimus kiinteistöstä sitoo määröosan uutta omistajaa<sup>143</sup>. Kuitenkin pääsääntönä nykyään on, että kirjaamisen jälkeen hallintasopimus sitoo luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta. Tällöin koko kiinteistöä ei voida yhteisomistustilanteen nojalla myydä.<sup>144</sup>

Ongelman saattaa muodostaa hallinnanjakosopimuksen kestoaja. Oikeuskirjallisuudessa sekä Maanmittauslaitoksen ohjeistuksessa on katsottu, että hallinnanjakosopimus on mahdollista tehdä enintään 100 vuodeksi. Mikäli sopimuksessa ei ole määritelty voimassaoloaika, katsotaan, että sopimus on voimassa toistaiseksi.<sup>145</sup> On myös mahdollista sopia siitä, että sopimus jatkuu tietyn määräajan kuluttua toistaiseksi<sup>146</sup>.

Kiinteistön hallinnanjakosopimus voi siis aiheuttaa esteen yhteisomistussuhteen purkamiseksi samalla tavalla, kuin muutakin esinettä koskeva yhteisomistajien keskinäinen sopimus.

---

<sup>140</sup> *Mikkola* 2017. s. 96.

<sup>141</sup> HE 24/2024 vp. s. 84.

<sup>142</sup> *Mikkola* 2017. s. 97–98.

<sup>143</sup> *Jokela – Kartio* ym. 2010. s. 353.

<sup>144</sup> HE 120/1994 vp. s. 96.

<sup>145</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2024. s. 100.

<sup>146</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 282.

Hallinnanjakosopimuksella on kuitenkin kirjaamisedellytykset ja jonkin verran sääntelyä maa-kaudessa, joka erottaa sen muista sopimuksista, joilla rajataan yhteisomistuksessa olevan esineen purkamisedellytyksiä. Yhteistä niillä on kuitenkin muun muassa varsin laaja sopimusvapaus.

Hallinnanjakosopimus tuo omistajalle positiivisia vaikutuksia tämän hallinta-, luovutus- ja vakuutuskompetenssinsa kannalta. Hallinnanjakosopimuksella parannetaan määräosan luovutettavuutta, kun on täsmennetty, mihin tosiasialliseen alueeseen omistus kohdistuu. Hallinnanjakosopimukset ovat siis määräosaista omistusta täsmentäviä keinoja ja ne lisäksi parantavat myös omistusosuuden vakuusarvoa. Kun hallinnanjakosopimus on kirjattu, ei ole enää mahdollista kohdistaa koko kiinteistöön kiinnityksiä, vaan jokaisella sopimuksen osapuolella on itsenäinen oikeus hakea kiinnityksiä sopimuksen mukaiseen hallinta-alueeseensa. Myös ulosmittauksen kannalta hallinnanjakosopimuksilla on olennainen merkitys. Jos hallinnanjakosopimus on asianmukaisesti kirjattu, koko kiinteistöä ei ole mahdollista ulosmitata yhden yhteisomistajan velasta UK 4 luvun 73 §:n mukaisesti.<sup>147</sup>

Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen tarkoittaa myös sitä, että omistajalla on suoja kiinteistöosuutensa käytölle ja voi viime kädessä oikeusteitse suojautua kiinteistöosuutensa kohdistuvilta oikeudenloukkauksilta. Hallinnanjakosopimus tuo siis suuren muutoksen sopimuksettomaan yhteisomistukseen. Kun yhteisomistajat sopivat hallinnan jakamisesta, muodostuu lähtökohdaksi se, että osaomistajat saavat päättää itsenäisesti, miten ja milloin omaa aluettaan halutaan käyttää. Myös tuotot ja kulut kohdistuvat omiin hallinta-alueisiin.<sup>148</sup> Hallinnanjakosopimuksen avulla päästään siis varsin lähelle tilannetta, jossa yhteisomistajilla on yksinomainen määräysvalta yhteisomistuksessa olevaan, mutta yksin hallitsemaansa alueeseen<sup>149</sup>.

Hallinnanjakosopimukset tuovat merkittävän turvan yhteisomistussuhteisiin omistajille. Hallinnanjakosopimuksille ominaista ovat yleisestä sopimusoikeudesta tuttu sopimusvapaus, mutta myös ns. poikkeuksen tähän tuo hallinnanjakosopimuksen muotovaatimukset. Hallinnanjakosopimuksilla luodaan sivullisiin kohdistuvia vaikutuksia, jotka ovat puolestaan varsin tyypillisiä esineoikeuden näkökulmasta. Hallinnanjakosopimukset muodostavat siis omalla tavallaan risteyskohdan sopimus- ja esineoikeuden välille. Hallinnanjakosopimusten ja muiden yhteisomistussuhdetta koskevien sopimusten kautta tutkielmani saa myös sopimusoikeudellisia

---

<sup>147</sup> Mikkola 2017. s. 99–100.

<sup>148</sup> Mikkola 2017. s. 99–101.

<sup>149</sup> Jokela – Kartio ym. 2010. s. 354.

näkökulmia, vaikkakin pääpaino on esineoikeudessa. Yhteisomistussuhteen näkökulmasta hallinnanjakosopimukset tuovat selkeyttä hallinnan käytön osalta, mutta myös sopimuksesta riippuen eston yhteisomistussuhteen purkamiselle.

Myös aviopuolisot voivat tehdä yhdessä omistamansa kiinteistöstä sopimuksen koskien sen hallinnanjakoa. Syitä tähän voivat olla muun muassa aviopuolisoiden keskinäinen suhde, mutta usein myös taloudelliset syyt. Hallinnanjakosopimuksilla voidaan estää esimerkiksi vapaa-ajan asunnon ulosmittaus UK 4 luvun 73 §:n nojalla, jos on vaarana toisen puolison ylivelkaantuminen. Hallinnanjakosopimuksella suojataan siis toisen puolison esinekohtaista oikeutta.<sup>150</sup> Hallinnanjakosopimuksella voi olla avioliiton aikana siis varsin merkittävä taloudellinen vaikutus erityisesti ylivelkaantumistilanteissa.

### 5.2.3 Määräykset testamentissa tai lahjassa

Yhteisomistussuhteen purkamiseksi voi olla esteitä myös muun kuin yhteisomistajan keskinäisten sopimusten perusteella. Näin on tilanne esimerkiksi lahjan ja testamenttien yhteydessä. Lahjan antaja tai testamentintekijä on voinut tehdä määräyksiä ja ehtoja esineeseen. Määräys voi siis pitää sisällään myös sen, ettei yhteisomistussuhdetta saa purkaa lainkaan tai se on sallittua vasta tietyn määräajan kuluttua. Myös muita edellytyksiä yhteisomistuksen purkamiseksi on voitu asettaa. Tällaiset määräykset ovat erilaisessa asemassa suhteessa yhteisomistajien keskinäisiin sopimuksiin.<sup>151</sup>

Testamentteihin sekä lahjoihin voidaan tehdä ehtoja ja määräyksiä samalla tavalla kuin esimerkiksi kiinteistökaupoissa. Ehdoksi voidaan nimittää jokaista esimerkiksi testamenttiin otettua määräystä siitä, miten jäämistölle on testamentin tekijän kuoltua käyvän. Ehdot tällaisessa tapauksessa määrittävät testamentin saajan oikeusasemaa. Ehtoja voi olla monenlaisia, mutta testamentin saaja ei voi oman harkintansa mukaan päättää noudattaako ehtoa vai ei. Lähtökohtana on, että ehto velvoittaa ja sitä on noudatettava. Testamentin saaja voi kuitenkin torjua ehtomääräyksen sisältävän testamentin joko osittain tai kokonaan tai toisaalta myös hyväksyä ehdon itseään sitovaksi.<sup>152</sup> On siis mahdollista kieltäytyä testamentin tuomasta esineen yhteisomistajuudesta ennen kuin yhteisomistussuhde muodostuu, mutta jälkikäteen ehtojen rikkominen on

---

<sup>150</sup> Mikkola 2017. s. 103.

<sup>151</sup> Kyläkallio 1965. s. 285.

<sup>152</sup> Aarnio – Kangas 2015. s. 573–575.

kiellettyä. Vaikka testamentissa tai lahjassa olevan määräyksen rikkominen olisi tarkoituksenmukaista esineen omistaville osapuolille, ei silti ole sallittua loukata sillä sivullisen, tässä tapauksessa testamentin tekijän tai lahjan antajan, asemaa<sup>153</sup>.

Testamentissa tai lahjassa olevien määräysten taikka rajoitusten tulee kuitenkin olla voimassa olevan oikeuden mukaisia. Ne eivät saa olla hyvän tavan vastaisia tai muuten rikkoa lakeja. Yhteisomistajilla ei ole lähtökohtaisesti oikeuksia edes keskinäisin sopimuksin muuttaa testamentintekijän tai lahjoittajan tekemiä määräyksiä. Yhteisomistajilla ei myöskään mahdollisuuksia vedota muuttuneisiin olosuhteisiin ja siten saavuttaa yhteisomistussuhteen purkaminen. Poikkeuksen muodostaa se, mikäli testamentissa tai lahjassa oleva määräys osoittautuu mahdolliseksi toteuttaa, on tällöin mahdollista saada yhteisomistus puretuksi, vaikka testamentintekijä tai lahjoittaja olisikin tämän kieltänyt.<sup>154</sup>

#### 5.2.4 Yhteisomistajan konkurssi tai ulosmittaus

Hallituksen esityksessä YhtOmL 12 §:n 3 momentissa säädettiin, että mikäli yhteisomistajan omaisuus on luovutettu konkurssiin, ei esinettä saa myydä ilman konkurssihallinnon suostumusta niin kauan kun osuus esineestä on osa konkurssipesää<sup>155</sup>. Lakivaliokunta kuitenkin poisti kyseisen momentin. Momentin poistaminen perusteltiin sillä, ettei konkurssihallintoa ole tarpeellista asettaa parempaan asemaan tai antaa sille parempia oikeuksia kuin mitä konkurssiin joutuneella yhteisomistajalla itsellään olisi ollut esineeseen. Lisäksi lakivaliokunta sanoi, että konkurssimenettelyn tarkoituksena on konkurssivelallisen omaisuuden rahaksimuutto mahdollisimman nopeasti, joten ei todennäköisesti tulisi tilanteita, joissa konkurssihallinnolla olisi tarvetta siirtää tai estää omaisuuden myymistä.<sup>156</sup>

Ulosottokaari mahdollistaa määräosin omistetun esineen ulosmittauksen sekä myymisen. Myös yhteisomistajan osuus yhteisesti omistetusta esineestä on ulosmittauskelpoinen<sup>157</sup>. Koko esineen ulosmittaus ei ole ensisijainen vaihtoehto, vaan lähtökohtana pidetään sitä, että ulosmitataan ainoastaan velallisen osuus. Kuitenkin on mahdollista myös, että velalliselle kuuluvan määräosan sijaan yhteisomistusesine saadaan kokonaisuudessaan tietyin edellytyksin

---

<sup>153</sup> Kangas 1997. s. 14.

<sup>154</sup> Kyläkallio 1965. s. 285.

<sup>155</sup> HE 143/1957 vp s.6.

<sup>156</sup> LaVM 19/1957 vp. s.1.

<sup>157</sup> KKO 2000:66

ulosmitata ja myydä yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Tällöin ulosmittauksen vaikutukset ulottuvat myös toiseen yhteisomistajaan.<sup>158</sup>

Yhteisomistajien välisten sopimusten oikeusvaikutukset eivät ulotu konkurssi- tai ulosottotilanteisiin. Sopimuksesta huolimatta siis kunkin osaomistajan osuus on hänen velastaan ulosmittavissa ja myytävissä. Se, joka ostaa ulosmitatun osuuden huutokaupasta, on myös oikeutettu vaatimaan yhteisomistussuhteen purkamista, vaikka aiemmilla omistajilla olisi ollut sitä rajoittava sopimus. Mikäli sopimukset estäisivät ulosmittauksen, olisi yhteisomistajilla mahdollisuus toimia velkojienloukkaamistarkoituksessa esimerkiksi sopimalla hyvin pitkältä yhteisomistussuhteen kestosta, mikä voisi pahimmillaan estää ulosmittauksen.<sup>159</sup>

Yhteisomistuksen näkökulmasta aikaisemmin ennen ulosottoakaaren uudistusta, voitiin vain velallisen omistama osuus kiinteistöstä tai irtaimesta omaisuudesta voitiin ulosmitata ja myydä, eikä ulosottomies voinut ulosmitata koko yhteisomistettua esinettä. Tätä on kuitenkin välillä pidetty ongelmallisena, koska yhteisesti omistettu omaisuus on usein sellaista, ettei velallisen osuutta voida siitä erottaa järkevästi eikä omaisuutta jakaa, joten velallisen omistusosuus on jouduttu myymään sellaisenaan. Velallisen omistusosuuden myyminen on taas tuottanut yleensä varsin huonon myyntituloksen, koska osuudelle ei välttämättä ole ollut muita halukkaita ostajia kuin toinen yhteisomistaja, jos hänkään. Ulosottoakaaren uudistuksella sallittiinkin tietyin edellytyksin määräosin omistetun esineen ulosmittaaminen, koska sitä kautta yleensä saadaan velallisen osalle huomattavasti parempi hinta kuin pelkän velallisen osuuden myynnistä.<sup>160</sup>

UK 4 luvun 73 §:n mukaan kuitenkin, mikäli kiinteistölle on tehty hallinnanjakosopimus, on koko kiinteistön ulosmittaus kiellettyä. Hallinnanjakosopimuksen kertomien osuuksien mukainen ulosmittaus on sallittua, koska sopimus osoittaa, mitkä alueet ja tilat ostaja saa käyttöönsä. Tällöin siis voidaan ulosmitata ainoastaan velallisen osuus, ei molempien yhteisomistajien.

Kaiken kaikkiaan huomataan, yhteisomistussuhteen purkamisen voi estää monet eri sopimukset ja muut oikeustoimet. Tämä yhtäältä vahvistaa sitä, että yhteisomistuslaki on tahdonvaltaista oikeutta ja tulee toissijaisena yhteisomistajien välisten sopimusten jälkeen.

---

<sup>158</sup> Linna – Leppänen ym. 2023. s. 348.

<sup>159</sup> Kyläkallio 1965. s. 284.

<sup>160</sup> Mikkola 2017. s. 34–35.

## 6. Esineen jakamisesta

### 6.1 Yleisesti

YhtOmL 9 §:n mukaan yhteisomistussuhde on ensisijaisesti pyrittävä purkamaan jakamalla esine. Esineen myynti ja kauppahinnan jako on vasta toissijainen keino yhteisomistussuhteen purkamiselle silloin, kun esine ei ole jaettavissa. Tässä kappaleessa aion käsitellä sitä, minkälaiset esineet ovat jaettavissa ja mitkä taas eivät.

Tietyt esineet ovat helposti jaettavissa arvoaan menettämättä, kun taas toisten kohdalla siinä ei olisi mitään järkeä. Esimerkiksi tietty 10 000 litran säiliössä olevaa öljyerä, jonka henkilöt A ja B omistavat yhdessä. Mikäli öljyerä omistetaan täsmälleen yhtä suurin omistusosuuksin, voi A vaatia öljyerän jakamista kahteen erään, joista toinen kuuluu hänelle ja toinen B:lle. Koska öljyerä on luonteeltaan jaollinen esine, se voidaan jakaa arvoaan menettämättä kahteen samansuuruiseen litramääräiseen öljyerään. Molemmille A:lle ja B:lle jää tällöin yhtä suuret 5000 litran suuruiset erät.<sup>161</sup>

KKO on ratkaisussaan linjannut, että esineet voivat olla jakamattomia joko siksi, että niiden jakaminen merkittävästi heikentäisi niiden arvoa tai käyttömahdollisuuksia, tai koska jako on oikeudellisesti mahdotonta, kuten asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kohdalla.<sup>162</sup> Myös oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että asunto-osake ja kaupunkialueella sijaitseva asuinkiinteistö ovat jakokelvottomia esineitä<sup>163</sup>. Toisaalta taas oikeuskirjallisuudessa on esitetty näkemys myös siitä, että yhteisomistuksessa oleva osakehuoneisto voidaan jakaa kahdeksi huoneistoksi yhtiöjärjestyksestä muuttamalla, jolloin kyseessä olisi yhteisomistussuhteen purkaminen<sup>164</sup>. Yhden osakkeen jakaminen on kuitenkin katsottu oikeuskirjallisuudessa mahdolliseksi<sup>165</sup>.

Yhteisomistuslain näkökulmasta esineen jakaminen ei ole yhtä suoraviivaista, kuin voisi olettaa. Se on laajempaa kuin vain esineen jakaminen fyysisesti. Esine voi olla jakamaton yhteisomistuslain näkökulmasta, vaikka se olisikin fyysisesti mahdollista. Tällaisia esineitä voisi olla muun muassa elävä hevonen, taulu, auto ym. Kaikki nämä esineet olisi teknisesti mahdollista

---

<sup>161</sup> *Kaisto – Tepora* 2012. s. 276.

<sup>162</sup> KKO 2010:35.

<sup>163</sup> *Lohi* 2023. s. 647.

<sup>164</sup> *Räbinä – Myllymäki* 2016. s.64.

<sup>165</sup> *Kyläkallio* 2017.

jakaa kahtia, mutta ei oikeudellisesti.<sup>166</sup> Selvää on myös ihan ei-oikeudellisesta näkökulmasta, että edellä mainituista esineistä tulisi täysin käyttökelvottomia, mikäli ne mentäisiin fyysisesti jakamaan kahtia. Näin ollen myös esineen arvo huomattavasti alenisi, joka on vastoin YhtOmL 9 §:n 2 momenttia.

Juhani Kyläkallio on luokitellut jakokelpoiset esineet kolmeen ryhmään seuraavasti:

1. esine tai aine, joka on jaettavissa täysin samanlaisiin osiin, kuten esimerkiksi 1000 litraa öljyä,
2. esineet, jotka jaon jälkeen eivät samansuuruisinakaan ole identtisiä, mutta joilla on samat ominaisuudet ja sama tarkoitus kuin jaetulla esineellä ja joiden arvojen suhde on sama kuin yhteisomistajien osuuksien suhde, kuten esimerkiksi maalaiskiinteistö tai teuraseläimen ruho.
3. esineistä muodostuvat kokonaisuudet, jossa yhteisomistuksen kohteena on useampia itenäisiä esineitä, kuten esimerkiksi kolmekymmentä täysin samanlaista ja -arvoista jääkaappia.<sup>167</sup>

Erilaisia ongelmia ilmenee esineen jakamisesta useimmiten vain kohdan 3 mukaisissa tilanteissa. Kohtien 1 ja 2 jakaminen on toteutettavissa yksinkertaisesti jakamalla esine fyysisesti omistussuhteiden mukaisesti. Yhteisomistuksen näkökulmasta asia on ongelmallisempi kuin ehkä voisi ajatella. Jos ajatellaan kolmekymmentä samanlaista jääkaappia, jolla on kaksi eri omistajaa ja yhteisomistus halutaan purkaa, tulee ensimmäisenä mieleen, että molemmat omistajat saisivat viisitoista samanlaista jääkaappia ja ongelma on täten ratkaistu. Näin varmaan käytännössä useimmiten toimitaankin, mutta tällöin ei oikeastaan voida puhua esineen jakamisesta. Tällaisessa tapauksessa kumpikin yhteisomistaja luovuttaa toiselle omistamansa puoliskon jokaisesta jääkaapista siten, että molemmat omistavat vaihdon seurauksena viisitoista kokonaista jääkaappia. Oikeudellisesta näkökulmasta kyseessä ei ole siis enää esineen jakaminen, vaan vaihto. Kun yhteisomistuksen kohteena on useampia esineitä, katsotaan kunkin yhteisomistajan omistavan siis osuuttaan vastaavan osan jokaisesta yhteisomistuksen kohteena olevasta esineestä, tässä tapauksessa puolet jokaisesta jääkaapista.<sup>168</sup>

---

<sup>166</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 288.

<sup>167</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 288–289.

<sup>168</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 290–293.

Kiinteiden esineiden kuten esimerkiksi tonttien osalta asia on ehkä selkeämmin hahmotettavissa, kuin irtainten esineiden osalta. Kaksi yhteisomistajaa, jotka omistavat kaksi samanlaista tonttia eivät voi tulla yhden tontin omistajaksi kokonaisuudessaan ilman, että toinen luovuttaa osuutensa toiselle.<sup>169</sup> Omistusoikeus kohdistuu aina tiettyyn esineeseen, joten yhteisomistuksen purkamista tulee aina tarkastella esinekohtaisesti<sup>170</sup>.

Esineen jakamisen ja vaihdon eron huomaa selkeämmin myös asuinhuoneiston osakkeiden yhteydessä tehtävästä yhteisomistussuhteen purkamisesta. Yhteisomistuksessa oleva osakehuoneisto voidaan jakaa kahdeksi huoneistoksi yhtiöjärjestystä muuttamalla. Tällöin kysymyksessä katsotaan olevan yhteisomistussuhteen purkaminen. Toisaalta, jos kahden osakehuoneiston yhteisomistajat purkavat omistuksen siten, että molemmat saavat yksinään toisen osakehuoneiston, on kysymys tällöin osakehuoneistojen omistusosuuksien vaihdosta. Ensimmäinen on verotuksen näkökulmasta verovapaata, ja toinen taas ei.<sup>171</sup> Oman tulkintani mukaan osakehuoneiston jakaminen yhteisomistussuhteen purkamiseksi yhtiöjärjestystä muuttamalla on kuitenkin varsin keinotekoinen näkökulma. Itse puoltaisin sitä tulkintaa, että asunto-osakkeet ovat jakokelvottomia.

Kuten edeltä ilmenee Kyläkallio ottaa kantaa myös eläimen jakamisesta esineenä. Eläimen jaollisuus oikeudellisesta näkökulmasta riippuu siitä, onko eläin elossa vai ei. Yhteisomistuslain 9 §:n näkökulmasta eläintä ei elossa voi jakaa kahdeksi uudeksi esineeksi, kun taas teuraseläimen ruho on Kyläkallion määritelmän mukaan jakokelpoinen kohdan 2 mukaisesti. Ruhon osat eivät välttämättä ole identtisiä, mutta niillä on vielä samat ominaisuudet sekä käyttötarkoitus ja se voidaan jakaa yhteisomistajien kesken menettämättä merkittävästi arvoaan. Oikeudellisesta näkökulmasta kuollut eläin on siis tulkintani mukaan jakokelpoinen. Tällainen tilanne voisi mahdollisesti tulla käsiin esimerkiksi, kun yhteisomistuksen kohteena on teuraseläimiä kuten nauta tai lammas, joilla voi olla esineoikeudellista arvoa vielä kuolleenakin.

YhtOmL tarkoitettussa merkityksessä tosiasiasa vain hyvin harva esine on jaettavissa pienemmiksi uusiksi esineiksi<sup>172</sup>. Myös Kyläkallio on todennut, että yhteisen esineen jakaminen yhteisomistussuhteen purkamiskeinona on varsin harvinainen tapahtuma lukuun ottamatta maalaiskiinteistöjen jakamista<sup>173</sup>. Olisikin mielenkiintoista tietää, miksi sitten YhtOmL 9 §:ssä

---

<sup>169</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 290–293.

<sup>170</sup> *Räbinä – Myllymäki* 2016. s.63.

<sup>171</sup> *Räbinä – Myllymäki* 2016. s.64.

<sup>172</sup> *Kartio* 2007. s.14.

<sup>173</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 304.

ensisijainen vaihtoehto on esineen jakaminen, jos se tosiasiaassa on melko harvinainen tapahtuma. Hallituksen esityksessä mainitaan, että ”eräissä” tapauksissa voi esineen jakaminen olla mahdotonta tai se voi aiheuttaa yhteisomistajille huomattavaa vahinkoa<sup>174</sup>. Sanamuoto ”eräissä” mielestäni viittaa enemmänkin siihen, että jakamisen estyminen olisi harvinaisempaa kuin esineen jakaminen.

## 6.2 Halkominen ja lohkominen

Kiinteän omaisuuden jakamisen yhteydessä nousevat esiin käsitteet halkominen ja lohkominen. Kiinteistöjen yhteydessä yhteisomistussuhteen purkaminen tarkoittaa määräosaisen omistuksen muuttamista alueelliseksi kiinteistön muodostamistoimin eli lohkomalla, halkomalla tai tontinmittauksen avulla. Yhdestä kiinteistörekisteriyksiköstä muodostuu tällöin kaksi tai useampi kiinteistörekisteriyksikkö.<sup>175</sup> Halkomisesta ja lohkomisesta säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa.

Halkominen on siis jakotoimitus, jossa tila jaetaan kahdeksi tai useammaksi tilaksi määrättyjen osuuslukujen mukaisesti. Sama koskee nykyään myös tontteja.<sup>176</sup> KML 47 §:n 1 momentin mukaan tilan määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto tilaan tai sen määräosaan, on oikeus saada tila halkomalla jaetuksi. KML 49 §:n 1 momentin mukaisesti jakoperusteena halkomisessa on kunkin osakkaan omistama osuus. Mikäli halkominen suoritetaan tilan omistajan lukuun, on jakoperusteena tällöin hänen määräämänsä osuudet. Periaatteena on lähtökohtaisesti se, että kullekin halkomisessa muodostettavalle kiinteistölle annetaan jakoperusteena olevaa osuuslukuun vastaava osuus jaettavan kiinteistön koko jyvitysarvosta.<sup>177</sup> KML 50 §:n 1 momentissa kuitenkin mahdollistetaan se, että halkomisessa osakkaalle muodostettava tila vastaa arvoltaan osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan arvosta. Tässä siis poiketaan periaatteesta, jonka perusteella jokaisella osakkaalla on oikeus saada osuuttaan vastaava osa kiinteistön eri omaisuusosista.<sup>178</sup>

Lohkominen puolestaan tarkoittaa KML 20 §:n 1 momentin mukaan määräalan erottamista eri kiinteistöksi. Usein lohkomisen kohteena on tila, mutta myös tontteja muodostetaan

---

<sup>174</sup> HE 143/1957 vp s.3.

<sup>175</sup> *Räbinä – Myllymäki* 2016. s.63.

<sup>176</sup> *Saarnilehto – Annola ym.* 2023.

<sup>177</sup> *Saarnilehto – Annola ym.* 2023.

<sup>178</sup> *Saarnilehto – Annola ym.* 2023.

lohkomalla. Lohkomistoimituksessa tila tulee ositetuksi kahdeksi tai useammaksi kiinteistöksi määräalan tai määräalojen rajoja myöten.<sup>179</sup> KML 21 §:n mukaan lohkottavaa kiinteistöä kutsutaan *emäkiinteistöksi*, määräalasta muodostettua kiinteistöä *lohkokiinteistöksi* ja kiinteistöä tai yhteistä aluetta, joka muodostetaan emäkiinteistön jäljelle jäävistä tiluksista, *kantakiinteistöksi*. Kiinteistöä, johon määräala siirretään, kutsutaan *saajakiinteistöksi*. Lohkomistoimituksessa on myös aina merkittävä rekisteriin, mikä on kantakiinteistö.

Mikä sitten on halkomisen ja lohkomisen välinen ero? Halkomisen yhteydessä puhutaan määräosasta, kun taas lohkomisen yhteydessä määräalasta. Kiinteistön määräosa on käsite, josta voidaan puhua käsiteltäessä yhteisomistusoikeutta. Esineen yhteisomistaja siis omistaa määräosan esineestä. Määräosa ilmaistaan tavallisesti murtolukuna, ja tämä murtoluku ilmaisee yhteisomistajan osuuden suuruuden esineestä. Kiinteistön määräosa ei siis itsessään ole esine, vaan ainoastaan ilmaisu kuinka suuri osa esineestä omistetaan.<sup>180</sup>

Kiinteistön määräala puolestaan on konkreettinen alue kiinteistöllä. Määräalaa ei myöskään perinteisesti ole katsottu oikeuskirjallisuudessa esineeksi, mutta sen katsotaan muodostavan itsenäisen kiinteän esineen, kun lohkominen on toimitettu.<sup>181</sup> Oikeuskirjallisuudessa on nähty määritelmiä siitä, että vain esine voi olla omistusoikeuden kohteena. Yleisesti oikeuskirjallisuudessa kuitenkin nykyään katsotaan, että omistusoikeus voi kohdistua myös määräalaan kiinteistöstä. Tämän perusteella voisi siis olla johdonmukaista laajentaa kiinteän esineen määritelmää ja hyväksyä määräala osaksi kiinteää esinettä.<sup>182</sup>

Halkominen on käytännössä lohkomista harvinaisempi toimitus. Se tulee yleensä toimitettavaksi tilanteessa, jossa kiinteistön yhteisomistajat eivät pääse sopuun siitä, miten kiinteistön määräaloittainen jakaminen voitaisiin toteuttaa.<sup>183</sup> Suuri osa Suomen kiinteistökaupoista ovat tilojen määräalojen kauppoja, eli lohkottuja kiinteistöjä<sup>184</sup>.

Rovaniemen hovioikeuden tapauksessa S 16/893 on käsitelty kiinteistön yhteisomistussuhteen purkamista. Tapauksessa on pohdittu perusteellisesti kiinteistön jakamisen edellytyksiä. Yhteisomistajien välinen lohkominen edellyttää, että yhteisomistajat ovat tehneet määräaloista jakosopimuksen maakaaren edellytyksin. Siten määräosan omistajalla ei olisi oikeutta saada omaa

---

<sup>179</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>180</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>181</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>182</sup> Kaisto – Tepora 2012. s. 182.

<sup>183</sup> Mikkola 2017. s. 59.

<sup>184</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

osuuttaan kiinteistöstä lohkomalla erotetuksi ilman muiden yhteisomistajien hyväksyntää.<sup>185</sup> Toisaalta taas KML 47 § mahdollistaa tilan ja tontin halkomisen, mikäli omistajalla on lainhuuto tilaan, tonttiin taikka niiden määräosaan. Tämä oikeus on lähtökohtaisesti riippumaton muiden yhteisomistajien suostumuksesta.

Kuten jo aiemmin todettiin, halkomisen lähtökohtana on, että kukin osakas saa omistuosuu- tensa mukaisen tilusmäärän taikka osuuden tilan kokonaisarvosta. Jakoperusteen mukaisesti ti- lusmäärästä tai omaisuuden kokonaisarvosta on KML 51 §:n 1 momentin mukaan kuitenkin mahdollista poiketa, jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi, jollei siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa ja jollei minkään muodostettavan ti- lan tilusmäärä tai tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo ole enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi.

Rovaniemen HO:n tapauksessa S 16/893 kyseessä oli kiinteistö, johon kuului niin sanottu ko- titalsta sekä metsäpalsta. Kotitalsta oli huomattavasti arvokkaampi kuin metsäpalsta. Yhteis- omistajat A ja B omistivat molemmat puolet kiinteistöstä. Sekä käräjäoikeus, että myöhemmin hovioikeus katsoivat, että kiinteistöt eivät olleet jaettavissa tasaosuuksien yhteisomistajien kes- ken. HO katsoi, että tämä ei vielä itsessään tarkoita, etteikö jakaminen olisi mahdollista. Jako voidaan lähtökohtaisesti toteuttaa myös HO:n perusteella siten, että arvokkaamman osuuden tilaan kuuluvasta omaisuudesta saava osapuoli maksaa toiselle osapuolelle erotuksesta kor- vauksen.<sup>186</sup>

Vaikka erotuksen korvaaminen on käytännössä usein tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, ei tämä mielestäni vastaa YhtOmL 9 §:n säännöstä. Säännöksen tarkoituksena on saada omistuosuuksia vastaavat esineet, mihin ei tapauksessa jakamalla päästäisi. Mielestäni tapaus on verrannol- linen aikaisempaan esimerkkiin useasta yhteisomistuksessa olevasta jääkaapista. Vaikka käy- tännössä voidaan ajatella kyseessä olevan esineen jakaminen, onkin tosiasiasa oikeudellisesta näkökulmasta kyseessä vaihto. HO:n tapauksessa kiinteistö voitaisiin jakaa siis osittain tosiasia- allisesti jakamalla esine, mutta välirahan maksaminen tuo tapaukseen myös tavallisen vaihdanta elementin.

Rovaniemen HO:n tapauksessa katsottiin, että ainoa kyseessä olevan tapauksen olosuhteissa tarkoituksenmukainen jaon lopputulos, olisi jako koti- ja metsäpalstaan. Kotitalstan arvo

---

<sup>185</sup> Rovaniemen HO 18.8.2017, S 16/893.

<sup>186</sup> Rovaniemen HO 18.8.2017, S 16/893.

tapauksessa on noin 35 prosenttia suurempi ja metsäpalstan arvo vastaavasti noin 35 prosenttia pienempi kuin kummankaan A:n tai B:n jakoperusteen mukaisen osuuden arvo. HO katsoi KML 51 §:n huomioon ottaen, että halkomista ei voida toteuttaa ilman kummankin yhteisömistajan suostumusta ja määräsi kiinteistön myytäväksi yhteisöomistussuhteen purkamista varten. Käräjäoikeus samaisessa ratkaisussa oli arvioinut kiinteistön jakamisen edellytyksiä kiinteistön palstajaon, pinta-alan ja palstojen arvojen kautta.<sup>187</sup>

Kiinteistön halkominen yhteisöomistussuhteen purkamiseksi halkomalla voi siis estyä KML 51 §:n säännösten takia. Vaikka lähtökohtaisesti halkomiseen ei tarvita yhteisömistajien lupaa, voi halkomistoimituksen kohteena olevien arvojen liian suuri epäsuhta johtaa siihen, ettei sitä voi toteuttaa ilman kaikkien yhteisömistajien lupaa.

Rovaniemen HO:n ratkaisusta voidaan johtaa tulkinta, että ainakin kiinteistöjen osalta ei ole ratkaisevaa, saadaanko jako toteutettua tasaosuuksin. KML 51 §:stä voidaan johtaa myös, että raja-arvona toimii 30 prosentin suuruinen arvojen epäsuhta. Sen ylitettyä ei voida, ilman omistajan suostumusta, suorittaa jakoa. Ratkaisussa maksettavan välirahan suuruus olisi ollut noin 18 000 euroa, mikäli yhteisöomistus olisi määrätty purettavaksi jakamalla esine. Mielestäni on olennaista olisi pohtia myös sitä, olisiko arvokkaamman kiinteistön kohdalla tuomioistuimen toimesta arvioitu samalla tavalla välirahan maksua. Toki tilanteeseen vaikuttaa aina osapuolten yleinen taloudellinen asema, mutta olisiko kiinteistö määrätty suoraan myytäväksi, jos väliraha olisi ollut huomattavasti suurempi ja esimerkiksi vaikeammin lainattava rahamäärä. On tärkeää kuitenkin muistaa se, että ratkaisu on alemman oikeusasteen ratkaisu, eikä sillä ole samanlaista ennakkoratkaisun asemaa, kuin korkeimman oikeuden ratkaisulla.

### 6.3 Rakennuksen jakaminen

Miten on sitten jakaminen rakennusten osalta? Lähtökohtaisesti voitaisiin ajatella, että rakennusta ei pystytä jakaa siten, että se ei alentaisi huomattavasti arvoa tai aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia. Oikeuskirjallisuudessa onkin pitkään pidetty rakennuksia jakamattomina esineinä. Myös oikeuskäytännössä on ilmaistu selkeästi, että rakennusta ei voida jakaa kahdeksi itsenäiseksi esineeksi YhtOmL 9 §:n edellyttämällä tavalla<sup>188</sup>. Lisäksi KKO on ratkaisussaan

---

<sup>187</sup> Rovaniemen HO 18.8.2017, S 16/893.

<sup>188</sup> Turun HO 3.10.2006, S 05/2183.

1994:142 linjannut, että tapauksessa käsillä ollutta tonttia ja sillä olevia rakennuksia ei voida jakaa yhteisomistussuhteen purkamista varten<sup>189</sup>. KKO ei kuitenkaan ratkaisussaan 1994:142 perustele sitä, miksi tonttia ja sillä olevaa rakennusta ei voida jakaa.

KKO on ensimmäistä kertaa ratkaisussaan 2010:35 käsitellyt rakennusta halkomisen kohteena. Tapauksessa oli kyse tilanteesta, jossa yhteisomistajat omistivat samalla kiinteistöllä olevan paritalon ja hallinta oli jaettu siten, että kummallakin yhteisomistajalla oli rakennuksesta niin sanotusti oma puolensa, jota yhteisomistajat käyttivät itsenäisesti. Ratkaisussa käsitellään paritalon halkomisen edellytyksiä YhtOmL 9 §:n näkökulmasta sekä sitä, estääkö yhteisomistajien suullinen tai implisiittinen sopimus hallinnan jakamisesta halkomisen.<sup>190</sup> Seuraavaksi aion käsitellä KKO:n ratkaisua paritalon halkomisen edellytyksistä sekä KKO:n tulkintaa siitä voiko rakennuksen jakaa.

Tapauksessa paritalo oli ollut kahden yhteisomistajan (A ja B) hallinnassa. A:n hallinnassa oli ollut rakennuksen toinen puoli ja toinen puoli oli B:n kuoleman jälkeen tämän kuolinpesien hallinnassa. Rakennuksen keskellä sijaitsevat sauna- ja pesutilat sekä askarteluhuone, jotka olivat olleet yhteiskäytössä. Molemmilla oli ollut lainhuuto puoleen tilasta. B:n kuolinpesän osakkaat vaativat yhteisomistussuhteen purkamista halkomalla, kun taas A, joka vielä asui talossa, vastusti halkomista. Espoon kaupunki oli antanut suostumuksensa halkomiseen ja lausui, että rakennuksen mahdollinen purkuasia ei vaikuta halkomisen edellytyksiin. Täten toimitusmiehet lausuiivat kiinteistönmuodostamislain nojalla, ettei halkomiselle ei ollut esteitä ja päättivät suorittaa toimituksen niin sanottuna tilushalkomisena.<sup>191</sup>

Tapauksessa rakennus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen oli halkomisen kohteena. Kiinteistön omistajien rakentama rakennus kuuluu osaksi kiinteistöä. Kaupunki on asettanut ehdoksi, että halkomisesta syntyy kaksi yhtä suurta tonttia. Yhteisomistajat eivät olleet sopineet siitä, että rakennukset sijoitettaisiin korvausta vastaan vain toisen tontin alueelle, eikä tällainen ratkaisu myöskään tukisi tarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta. Halkominen on tarkoitus toteuttaa siten, että kiinteistöjen raja kulkee rakennuksen läpi pääosin aiemman käytön mukaisesti.<sup>192</sup>

---

<sup>189</sup> KKO 1994:142.

<sup>190</sup> KKO 2010:35.

<sup>191</sup> KKO 2010:35.

<sup>192</sup> KKO 2010:35.

Rakennuksen jakamiseen on tavallisesti oikeuskirjallisuudessa suhtauduttu kielteisesti. Oikeuskäytännössä ei kuitenkaan ole ollut ennen KKO 2010:35 ratkaisua tapauksia, jotka koskisi nimenomaan kiinteistöön kuuluvan rakennuksen jakamista halkomisen yhteydessä. KKO on linjannut, että yhteisomistussuhteen purkamista koskevilla säännöksillä pyritään siihen, että omistajat saavat itselleen oman omistusosuutensa mukaisen osan yhteisesti omistetusta ja usein myös yhteisesti käytetystä omaisuudesta. KKO on ratkaisussaan siis linjannut, että kiinteistöön kuuluvan rakennuksen katsominen jakokelvottomaksi omaisuudeksi merkitsisi tämän lähtökohdan rajoittamista.<sup>193</sup>

KKO katsoo ratkaisussaan, että kaikissa tapauksissa ei ole oikeudellisia perusteita kieltää rakennuksen lohkomisen tai halkomisen Arvioinnissa on keskeistä selvittää, muodostavatko kiinteistö ja sen rakennukset jakamattoman taloudellisen kokonaisuuden vai voiko ne jakaa omistussuhteiden mukaisesti. Lisäksi on otettava huomioon YhtOmL 9 §:n 2 momentti, jonka mukaan kiinteistö voidaan määrätä myytäväksi, jos jakaminen aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia tai merkittävästi heikentäisi sen arvoa. Kiinteistön jakaminen voi myös alentaa sen arvoa huomattavasti, jos syntyvät omistus- ja kiinteistöyksiköt ovat liian pieniä käyttötarkoitukseensa nähden. Lisäksi KKO linjasi ratkaisussaan, että rakennuksen jako voi estyä teknisistä syistä, esimerkiksi silloin, jos rakennusta ei voida jakaa korkeussuunnassa eri kiinteistöihin.<sup>194</sup>

KKO linjasi ratkaisussaan, että kiinteistön rajan kulkeminen paritalon keskeltä ei tässä tapauksessa muodosta estettä halkomiselle. Vaikka halkominen aiheuttaisi muutos- ja korjaustöitä yhteistilojen osalta, tuli KKO siihen tulokseen, että muutostyöt eivät aiheuta suhteettoman suurien kustannuksia tontin arvoon nähden.<sup>195</sup> KKO:n ratkaisu 2010:35 muutti vallitsevaa käsitystä esineen jakamisen mahdollisuuksista. Voidaan siis sanoa, että rakennuksia on mahdollista jakaa, mutta on huomioitava se, että se ei ole kaikissa tilanteissa mahdollista tai tarkoituksenmukaista. KKO:n tapauksessa 2010:35 jakaminen onnistui, koska halkomisen seurauksena saatiin järkevät ja asuinkelpoiset kaksi erillistä kiinteistöä. Kuitenkin selvää on, että esimerkiksi omakotitalon jakaminen keskeltä tuskin muodostaa kahta asuinkelpoista erillistä taloa tai kustannukset jakamisesta vähintään kohoaisivat varsin ylös. KKO 2010:35 tapauksen mukainen tilanne on siis melko ainutlaatuinen.

---

<sup>193</sup> KKO 2010:35.

<sup>194</sup> KKO 2010:35.

<sup>195</sup> KKO 2010:35.

Huomioon tulee ottaa myös se, että tuomioistuimien ratkaisut, edes ylinten tuomioistuinten enakkoratkaisut, eivät ole Suomessa muodollisesti sitovina suhteessa samantyyppistä tapausta myöhemmin käsittelevään tuomioistuimeen tai muuhun riidanratkaisuelimeen.<sup>196</sup> Näin ollen, vaikka ratkaisu KKO 2010:35 onkin poikkeuksellinen suhteessa aikaisempaan oikeuskäytäntöön, ei se tarkoita sitä, että jatkossa on toimittava aina näin. Toisaalta tämä säännös myös mahdollisti kyseessä olevan ratkaisun osalta tämän suunnanmuutoksen. Kuitenkin tosiasiallinen oikeuslähdevaikutus tuomioistuinten ratkaisukäytäntöön tulee perustuslaista. PL 6 §:n mukainen yleinen yhdenvertaisen kohtelun vaatimus edellyttää, että tuomioistuin ei voi ilman asiallisia perusteita ratkaista samankaltaisia tapauksia keskenään eri tavalla.<sup>197</sup>

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2010:35 ei ollut yksimielinen. KKO:n ratkaisu oli äänestyspäätös 3–2, ja siihen sisältyy esittelijän mietintö ja kahden eri mieltä olleen jäsenten lausunnot, jotka kaikki poikkeavat perusteluiltaan toisistaan. Eri mieltä olleet jäsenet ja esittelijä eivät pitäneet halkomista mahdollisena.<sup>198</sup> KKO:n ratkaisun erimielisyydet kertovat siitä, että asiasta ei ole selvää yhteisymmärrystä. Ottaen huomioon myös aikaisemman oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuudessa vallinneen käsityksen rakennusten jakamattomuudesta, on selvää, että KKO:n ratkaisu 2010:35 on suunnanmuutos, mutta toisaalta myös harvinainen tapaus, joita ei välttämättä usein kohdata.

Esittelijän mietinnössä rakennuksen halkomisen edellytyksiksi katsottiin se, että rakennuksen osien tulisi muodostavaa selvästi toisistaan erotettavissa olevat, yhtäläiset, ja ilman rakenteellisia muutoksia asumiseen kelvolliset yksiköt eli erilliset huoneistot. Kyseisessä tapauksessa yhteiskäytössä olleet tilat tulisivat tarvitsemaan rakenteellisia muutoksia ja osittaista purkamista, kun halkominen suoritettaisiin, joten esittelijä ei katsonut halkomisen kriteerien täyttyvän.<sup>199</sup>

Eri mieltä ollut Oikeusneuvos Rautio perusteli kantansa taas sillä, että halkomisen seurauksena molempien kiinteistön arvo alenisi, kun vanhat muutostöitä vaativat rakennukset jätettäisiin kiinteistöille. Raution perustelujen mukaan asiassa tulee myös ottaa se huomioon, että halkomista hakeneen B:n kuolinpesän tarkoituksena on nykyisen rakennuksen heille tulevan osan purkaminen ja kokonaan uuden rakennuksen rakentaminen kiinteistölle. Toinen erimieltä ollut oikeusneuvos Tulokas kuvaili kiinteistön jakamista raunioittavana ja YhtOmL 9 §:n 2

---

<sup>196</sup> *Norros* 2018. s. 38.

<sup>197</sup> *Norros* 2018. s. 38–39.

<sup>198</sup> KKO 2010:35.

<sup>199</sup> KKO 2010:35.

momentin vastaisena. Tulokas antaa myös painoarvoa sille, että B:n kuolinpesä aikoisi purkaa oman halotun rakennuksensa, joka hänen mukaansa tulisi aiheuttamaan A:lle vahinkoa, kustannuksia ja alentamaan koko kiinteistön arvoa. Tällöin kyseessä olisi A:n kannalta raunioittava jako.<sup>200</sup>

KKO 2010:35 ratkaisu tarjoaa kaiken kaikkiaan varsin paljon tulkintoja ja perusteluita sille, onko rakennus jaettavissa vai ei. Olennaista ratkaisussa ei ole vain sen lopputulos, eli rakennuksen jakamisen salliminen, vaan myös perustelut yleisesti koskien esineiden jakamista. Ratkaisu ottaa kantaa esineen jakamisen kriteereihin. Rakennuksen jakamisen edellytyksiä arvioitaessa on käytettävä tapauskohtaista harkintaa ja punnittava, minkälaisia seurauksia jaettavan rakennuksen muutostöillä on jakamista vastustaneelle osapuolelle sekä suhteessa kiinteistön arvoon.<sup>201</sup> Ratkaisusta on huomattavissa, että KKO pyrki taloudellisesti rationaaliseen lopputulokseen.

Turun hovioikeuden ratkaisussa S 05/2183 kyseessä oli yhden talouden käyttöön remontoitu omakotitalo erillisine piharakennuksineen. Tapauksessa pohdittiin rakennuksen jakamista siten, että toinen osapuoli saisi asuinrakennuksen yläkerran ja toinen keskikerroksen. Molemmille asunnoille olisi saatu jakamalla suunnilleen samanlaiset ominaisuudet ja samankaltainen käyttötarkoitus, mutta osuuksien arvojen suhde ei olisi jaon jälkeen sama kuin yhteisomistajien osuuksien suhde. Näillä perusteilla tapauksen käräjäoikeusvaiheessa käräjäoikeus perusteli sitä, ettei rakennuksen yhteisomistussuhdetta voida purkaa jakamalla rakennus. Hovioikeus oli samaa mieltä käräjäoikeuden lopputuloksen kanssa, mutta perusteli kantansa sillä, että rakennus ei ole jaettavissa kahdeksi uudeksi esineeksi siten kuin YhtOmL 9 §:n 1 momentissa on tarkoitettu. Hovioikeus linjasi, että näin on siitä huolimatta, että rakennuksen käytön jakaminen ehkä olisi mahdollista.<sup>202</sup>

Turun hovioikeuden ratkaisusta voidaan siis tulkita, että rakennus voidaan jakaa vain, jos siitä saadaan muodostettu kaksi uutta esinettä. KKO:n tapauksessa 2010:35 näin myös saatiin tehtyä. Mielenkiintoista Turun hovioikeuden ratkaisussa on se, että rakennuksen käytön jakamisella ei ollut merkitystä. Merkitystä on ainoastaan esineen jakamisella. Esineen käytön jakaminen tulee siis tämän ratkaisun perusteella erottaa esineen itsensä jakamisesta.

---

<sup>200</sup> KKO 2010:35.

<sup>201</sup> *Backman – Timonen* 2022.

<sup>202</sup> Turun HO 3.10.2006, S 05/2183.

Yhteenvetona siis rakennuksen jakamisesta voidaan sanoa, että käytännössä se ei ole kovin usein mahdollista. Edellä kuvatussa tilanteessa, jossa paritalo saatiin halkomalla jaetuksi, oli yksityiskohdiltaan erityislaatuinen. Tapauksen erityispiirteiden voidaan katsoa rajoittavan ratkaisun käytännön merkitystä<sup>203</sup>. Ehtoina rakennuksen jakamiselle voidaan katsoa olevan se, että jaon lopputuloksesta tulee syntyä kaksi käyttökelpoista rakennusta ilman kohtuuttomia kustannuksia suhteessa kiinteistön arvoon. Rakennuksen jakoa pohtiessa tulee siis käyttää seuraamusharkintaa<sup>204</sup>.

Oikeuskirjallisuudessa vallinnut varovainen kanta on mielestäni rakennusten jakamisen osalta tarkoituksenmukaisin. Kuitenkin KKO:n ratkaisu 2010:35 luo mahdollisuuden rakennuksen jakamiselle. Ratkaisun myötä vastaus sille, onko rakennus jaettavissa, ei ole enää ehdoton ei. Myös Hakkola ratkaisun käytännön merkitystä pohtiessaan toteaa, että ratkaisun myötä myös rakennukseen kohdistuvan yhteisomistuksen purku saattaa olla mahdollista jakamalla<sup>205</sup>.

#### 6.4 Esineen myynti jaon estyessä

Esineen myynti yhteisomistussuhteen purkamiseksi tulee kyseeseen toissijaisena vaihtoehtona YhtOmL 9 §:n 2 momentin mukaisesti silloin, kun esineen jakaminen ei ole mahdollista tai silloin, kun jakaminen olisi sinänsä mahdollista, mutta aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa. Kuitenkin on syytä huomauttaa, että yhteisomistajilla on oikeus ja mahdollisuus, niin halutessaan, purkaa yhteisomistussuhde myymällä, vaikka esineen jakaminen olisi mahdollista<sup>206</sup>. Tämä kuitenkin edellyttää yhteisomistajien yhteisymmärrystä ja suostumusta asiaan, joten riitatilanteissa tällä ei ole merkitystä.

Edellä on käsitelty sitä, milloin esine on jaettavissa YhtOmL 9 §:n mukaisessa merkityksessä. Esineen jaollisuus ei aina ole täysin suoraviivainen asia ja etenkin rakennusten osalta se vaatii useimmiten tapauskohtaista harkintaa. Siinä vaiheessa, kun päästään lopputulokseen, ettei esine ole jaettavissa, tulee yhteisomistus purkaa myymällä esine YhtOmL 9 §:n 2 momentin nojalla. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kiinteää omaisuutta ei voida määrätä YhtOmL 9 §:n 2 momentin nojalla myytäväksi ennen kuin on selvitetty, onko se jaettavissa. Sellaisten esineiden

---

<sup>203</sup> Backman – Timonen 2022.

<sup>204</sup> Backman – Timonen 2022.

<sup>205</sup> Hakkola 2010. s. 1112.

<sup>206</sup> Kyläkallio 1965. s. 303.

osalta, jotka ovat selvästi ei-jaettavissa, ei arviointia ole tarpeen tehdä.<sup>207</sup> Esineen myynnissä tulee noudattaa, mitä yhteisomistuslaissa säädetään.

YhtOmL 10 §:ssä säädetään yhteisomistuksessa olevan esineen myynnistä. Esineen myymistä koskevassa päätöksessään oikeuden tulee määrätä, miten myyminen on toimitettava. Esine on määrättävä myytäväksi huutokaupalla, ellei toisin ole sovittu yhteisomistajien kesken ja jollei osoiteta, että se ilmeisesti edullisemmin saataisiin muulla tavalla kaupaksi. Mikäli esineen myynti kolmannelle henkilölle ei ole luvallinen, on myynti toimitettava yhteisomistajien kesken. YhtOmL 10 §:n 2 momentissa säädetään, että tuomioistuin voi yhteisomistajan vaatimuksesta vahvistaa alimman hinnan, jolla esine saadaan myydä.

Yhteisomistus lain 11 §:ssä säädetään uskotun miehen määräämisestä esineen myyntiin. Esineen myymisestä ja kauppahinnan jakamisesta huolehtimaan oikeuden tulee tarvittaessa määrätä uskottu mies. Jos esine on määrätty myytäväksi huutokaupalla, on uskotun miehen tehtävänä yhteisomistajien kanssa neuvoteltuaan määrätä myyntiehdot siltä osin, kuin oikeus sitä ei ole tehnyt, julkisesti ilmoittaa huutokaupan toimittamisesta sekä toimittaa huutokauppa. Uskottu mies myös allekirjoittaa kauppakirjan, mikäli sellainen laaditaan. YhtOmL 12 §:n mukaan esineen myynti on suoritettava viipymättä, kun myymistä koskeva oikeuden päätös on saanut lainvoiman.

Uskottu mies ei ole YhtOmL 9 §:n 2 momentin perusteella oikeutettu muihin oikeustoimiin, jotka koskevat yhteistä esinettä, kuin niihin, jotka liittyvät olennaisesti esineen myymiseen. Esimerkiksi YhtOmL 6 §:n nojalla on voitu määrätä uskottu mies hallinnoimaan ja hoitamaan yhteisomistuksessa olevaa esinettä, mutta tämän toimivalta ei automaattisesti lakkaudu, vaikka määrättäisiin toinen uskottu mies hoitamaan YhtOmL 9 §:n mukaista myyntiä yhteisomistussuhteen purkamiseksi.<sup>208</sup>

Esineen myyminen saattaa luonnollisesti tapahtua myös yhteisomistajien toimesta vapaaehtoisella kaupalla, mutta tämä kuitenkin edellyttää kaikkien omistajien myötävaikutusta<sup>209</sup>. YhtOmL 11 §:n mukainen uskottu mies määrätään myymään esine tilanteissa, joissa omistajien välillä on erimielisyyksiä. Mikäli yhteisomistajat ovat kuitenkin yksimielisiä jostain

---

<sup>207</sup> Mikkola 2017. s. 59.

<sup>208</sup> Mikkola 2017. s. 62.

<sup>209</sup> Kyläkallio 1965. s. 303.

myymiseen liittyvästä seikasta, sitoo tämä uskottua miestä. Yksimieliset yhteisomistajat voivat halutessaan jopa kieltää omaisuuden myymisen.<sup>210</sup>

Kuten aiemmin on ilmennyt, yhteisomistuslaki ei tunne enemmistöpäätöksiä. Yhteisomistuslaki ei myöskään anna tuomioistuimelle valtaa evätä esineen myyntiä sillä perusteella, että esineen myynti esimerkiksi osuussuhdanteiden tai muiden seikkojen vuoksi olisi ilmeisen epätaloudellista. Tällainen tilanne voisi tapahtua esimerkiksi silloin, kun esineellä on pienomistajia ja esineen jakaminen johtaisi arvottomaan tilanteeseen jonkun omistajan osalta, jolla on 1/100 kiinteistöstä. YhtOmL 10 §:n 2:n avulla kuitenkin voidaan välillisesti estää esineen myynti, kun taloudellisesta näkökulmasta se olisi erityisen epäsuotuisaa.<sup>211</sup> Tutkimukseni kannalta ei tarpeen ole tutkia tarkemmin esineen myyntitapoja tai myyntipäätökseen liittyviä prosessuaalisia kysymyksiä<sup>212</sup>.

#### 6.4.1 Aviopuolison lupa

Avoliittolain 38 ja 39 §:n mukaan tiettyjen avio-oikeuden alaisten esineiden luovutukseen vaaditaan aviopuolison suostumus. Yhteisomistuslaissa ei ole kiinnitetty huomiota siihen, mikä on AL 38 ja 39 §:n suhde yhteisomistussuhteen myynnillä toteutettavaan purkamiseen. On siis osaltaan epäselvää, tarvitaanko esineen myyntiin yhteisomistajan aviopuolison suostumus. Selvää on, että vapaaehtoisessa myynnissä yhteisomistajan aviopuolison suostumus tarvitaan. Sillä ei ole merkitystä myykö yhteisomistaja yksin osuutensa vai myykö hän yhdessä toisten yhteisomistajien kanssa koko esineen. Toisaalta taas on selvää, että yhteisomistajan aviopuolisolla ei saa olla parempi oikeus estää yhteisomistussuhteen purku, kuin muilla yhteisomistajilla.<sup>213</sup>

AL 38 ja 39 § eivät itsessään suojaa aviopuolisoa yhteisomistussuhteen purkamista vastaan. Kolainkohdat suojaavat häntä ainoastaan esineen oloihin soveltumatonta luovutusta taikka panttausta vastaan. Kuitenkaan yhteisomistajan aviopuolison asema yhteisomistussuhteen myynnin muodossa tapahtuvan purkamisen yhteydessä ei ole aivan selvä. Katsotaan esimerkkiä, jossa A ja B omistavat yhdessä kiinteistön, jossa molemmat perheineen asuvat. Molemmilla A:n ja B:n aviopuolisilla C:llä ja D:llä on avio-oikeudet kiinteistöön. Mikäli A haluaa myydä kiinteistön, tarvitsee hän B:n, C:n ja D:n suostumuksen kauppaan. Onko A:lla kuitenkin YhtOmL 9 §:n

---

<sup>210</sup> Mikkola 2017. s. 63–64.

<sup>211</sup> Kyläkallio 1965. s. 304–305.

<sup>212</sup> Ks. lisää esineen myynnistä yhteisomistussuhteen purkamisena esim. Kyläkallio 1965. s.303–326.

<sup>213</sup> Kyläkallio 1965. s. 306.

mukainen oikeus vaatia yhteisomistussuhde puretuksi, vaikka B, C ja D sitä vastustaisivat? Myöntävä vastaus tähän tuntuisi luonnottomalta, koska silloin A ei voisi myydä pelkästään omaa osuuttaan, mutta hän kuitenkin voisi myydä sen siten, että pakottaisi myös B:n tahtomattaan luopumaan osastaan.<sup>214</sup>

Edellä oleva esimerkki osoittaa sen, että yhteisomistuslaissa on aukko, jonka välttämiseksi olisi pitänyt luoda erityissääntelyä. Tilanne, jossa kaksi tai useampi yhteisomistaja omistavat esineen, johon heidän aviopuolisoillaan on avio-oikeus, on varsin yleinen. Usein tilanne on myös sellainen, että asianomaisten koti sijaitsee kiinteistöllä, joka omistetaan yhteisomistussuhteessa. Tämän seikan perusteella voidaan katsoa se varsin kohtuuttomaksi, että avio-oikeus voitaisiin tehdä tehottomaksi myymällä kiinteistö tuomioistuimen avulla ns. aviopuolisoiden selän takana.<sup>215</sup>

Ratkaisu edellä kuvattuihin ongelmiin ei ole yksiselitteinen. Aviopuolisoiden kuulemisesta ei ole säädetty YhtOmL 9 §:ssä samoin tavoin, kuin toisen yhteisomistajan kuulemisesta. Tämän voidaan katsoa tarkoittavan sitä, ettei myynnillä tapahtuvassa yhteisomistussuhteen purkamisessa tarvitsisi kuulla omistajien aviopuolisoita. Tällainen ratkaisu olisi kuitenkin vastoin avio-liittolain periaatteita. Kuitenkin selvää on se, ettei yhteisomistajan aviopuolisolla voi olla parempaa oikeutta estää esineen myynti, kuin yhteisomistajalla itsellään. Normit kyseiseen ongelmaan puuttuvat, joten sääntely on pitkälti tulevan oikeuskäytännön varassa.<sup>216</sup>

---

<sup>214</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 306.

<sup>215</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 307.

<sup>216</sup> *Kyläkallio* 1965. s. 307–308.

## 7. Suhteettoman kalliit kustannukset

Yhteisomistuslain 9 §:n 2 momentin mukaisesti, mikäli esine ei ole jaettavissa tai se aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa, on oikeudella valta määrätä yhteisomistajan vaatimuksesta esine myytäväksi. Seuraavaksi aion käsitellä, mitä nämä ”suhteettoman kalliit kustannukset” voisivat tosiasiasa tarkoittaa. Seuraavassa kappaleessa 8 puolestaan tutkin, mitä voisi olla ”esineen huomattava arvon aleneminen”. Säännös jättää paljon tulkinnanvaraan ja jo näin etukäteen on selvää, etten tässä tutkimuksessa voi antaa yhtä aina toimivaa määritelmää, joka koskisi kaikkia erilaisia esineitä. Kuitenkin pyrin selvittämään joidakin rajauskriteerejä ja tunnusmerkistöjä sille, mitä suhteettoman kalliit kustannukset voisivat yhteisomistuslain näkökulmasta tarkoittaa.

Jo aiemmin tutkimuksessa käsitellyssä tapauksessa KKO 2010:35 linjattiin, että kiinteistö voidaan yhteisomistussuhteen purkamiseksi jakaa siten, että kiinteistön raja kulkee paritalon keskeltä. Tapauksessa selvää oli se, että paritalon jakaminen tulisi aiheuttamaan kustannuksia, mutta KKO päätyi kuitenkin ratkaisussaan siihen, että kustannukset eivät muodostuisi kohtuuttomiksi suhteessa kiinteistön arvoon, vaikkakaan tapauksessa ei ollut tiedossa tulevien korjauskustannusten määrää. Ratkaisusta eri mieltä oleva oikeusneuvos Rautio kuitenkin oli sitä mieltä, että rakennuksen korjauskustannukset tulisivat välttämättä olemaan ilmeisen huomattavat, koska paritalona toiminut rakennus oli suunniteltu toimimaan kokonaisuutena ja sen jakaminen keskeltä vaatisi vähintäänkin vesi- ja sähköjohtojen sekä lämmityksen muuttamista sekä osittain uuden seinän rakentamisen.<sup>217</sup>

Vaikkakin KKO:n ratkaisussa oli eri mieltä olevia jäseniä, on tapauksella silti ennakkoratkaisuarvo sen tosiasiallisesta ratkaisusta. KKO:n enemmistö oli tapauksessa sitä mieltä, että kiinteistön arvolla oli enemmän painoarvoa kuin sillä, kuinka korkeiksi korjauskustannukset nousisivat<sup>218</sup>. Tästä voidaan siis tehdä sellainen johtopäätös, että kustannusten suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon muut esineen arvoon vaikuttavat seikat, kuten esimerkiksi kiinteistön arvo, millä rakennus sijaitsee.

Vertailukohtana voidaan käyttää tapausta KKO 2006:36. Tapauksessa oli kyse siitä, onko epä-tietoisen toisen kiinteistölle osittain rakennettu lomarakennus siirrettävä kiinteistön omistajan vaatimuksesta vai aiheutuuko siirtämisestä suhteettoman suurta vahinkoa suhteessa siihen, että

---

<sup>217</sup> KKO 2010:35.

<sup>218</sup> KKO 2010:35.

rakennus jätetään paikoilleen.<sup>219</sup> Tapauksessa käsiteltiin naapurussuhdelain 14 §:ää, jonka mukaan naapuri on velvollinen sallimaan osaksi hänen maalleen rakennetun rakennuksen pysyttämisen paikoillaan, mikäli rajan yli rakentaminen ei ole tapahtunut vastoin parempaa tietoa tai törkeästä huolimattomuudesta eikä naapuri ole viipymättä rakentamisen alettua tehnyt huomautusta rakentamista vastaan, mikäli rakennuksen purkaminen, toisenlaiseksi rakentaminen tai muuttaminen aiheuttaisi naapurille johtuvaan haittaan ja rakennuksen arvoon nähden suhteettoman suurta vahinkoa.

KKO:n ratkaisussa päädyttiin siihen, että osittain naapurin tontilla sijaitsevan lomarakennuksen siirtämisestä aiheutuisi huomattavaa vahinkoa suhteessa kiinteistön omistajalle aiheutuvaan haittaan nähden. Tapauksessa oli käsitelty myös vajan ja ulkokäymälän siirtämistä pois naapurin kiinteistöltä. KKO katsoi, että ei ollut perusteluita, joka oikeuttaisi pitämään ko. rakennukset toisen kiinteistön alueella ja velvoitti siirtämään vajan sekä ulkokäymälän.<sup>220</sup> KKO:n tapauksen perusteluissa ei oteta kantaa siihen, kuinka paljon kunkin rakennuksen siirtämisestä aiheutuisi kustannuksia, vaan kustannuksia arvioitiin yleisellä tasolla.

Kyseisestä ratkaisusta on tulkittavissa selkeästi se, että mitä suurempi ja arvokkaampi rakennus on kyseessä, sen siirtämisestä todennäköisimmin aiheutuu huomattavaa vahinkoa, kun taas pienemmän vajan ja ulkokäymälän siirtämisestä ei vastaavaa johtopäätöstä KKO tehnyt. KKO:n ratkaisusta ilmenee myös se, että mikäli rakennuksen siirtäminen tai jakaminen on teknisesti erittäin haastavaa tai mahdotonta, kustannukset todennäköisimmin kasvavat suhteettoman suuriksi. Vaikkakaan KKO:n tapauksessa ei ollut kyseessä yhteisomistussuhteen päättämistä koskevan lainsäädännön tulkinta, voidaan tapauksen tulkintakriteereistä ottaa viitteitä siihen, milloin kulut voivat nousta suhteettoman kalliiksi YhtOmL 9 §:n mukaisessa tarkoituksessa.

Ratkaisua 2006:36 arvioidessa on tuotu esiin, että tapauksessa on kysymys osaltaan myös kiinteistöjen käyttökelpoisuuden parantamisesta ja ylläpitämisestä sekä tarpeettomien kustannusten ja vahinkojen syntymisen ehkäisemisestä<sup>221</sup>. YhtOmL 9 §:n tavoitteet tulkintani mukaan ovat samankaltaiset, vaikka näin ei ole nimenomaisesti sanottu. On mielestäni selvää, että raunioitettavan jaon kielto YhtOmL 9 §:ssä on perustunut siihen, että lainkohdalla ei ole haluttu saada esinettä jaetuksi hinnalla millä hyvänsä, vaan on haluttu estää vahingot, tarpeettoman korkeat

---

<sup>219</sup> KKO 2006:36.

<sup>220</sup> KKO 2006:36.

<sup>221</sup> *Backman – Timonen 2022.*

kustannukset ja saada vielä jaon jälkeen toimiva ja käyttökelpoinen esine. Tämän perusteella KKO:n ratkaisu 2006:36 on oiva vertailukohde YhtOmL 9 §:ää arvioidessa.

KKO:n ratkaisuja 2010:35 ja 2006:36 tutkiessa on selviä eroja siinä, miten tapauksissa on katsottu kustannusten kohtuullisia määriä. Molemmista ratkaisuista voidaan ottaa tulkintoja siihen, miten YhtOmL 9 §:ää voitaisiin tulkita kustannusten kohtuullisuutta arvioidessa. KKO 2006:36 antaa viitteitä siihen, että rakennuksen siirtämisen kustannukset voivat kasvaa suhteettoman suuriksi, jos siirtämisen tekninen toteutus on vaikeaa esimerkiksi rakennuksen koon ja arvon näkökulmasta. KKO 2010:35 puolestaan viittaa siihen, että ainoastaan korkeat kustannukset eivät välttämättä ole peruste sille, etteikö kiinteistöä voisi jakaa, vaan merkittävämpää on kiinteistön arvon suhde näihin kustannuksiin. Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on ilmaistu KKO 2006:36 ratkaisua arvioitaessa myös, että rakennuksen arvo ja rakentajalle purkutöistä aiheutuvan vahingon suuruus ovat useimmiten riippuvuussuhteessa keskenään<sup>222</sup>.

Myös eräästä vanhemmasta korkeimman oikeuden ennakkoratkaisusta voidaan ottaa suuntaviivoja arvioidessa kustannuksia. KKO ratkaisussaan 1993:7 katsoi, että puisto- ja katualueeksi määrätyn kiinteistön halkomisesta aiheutuisi suhteettoman kalliita kustannuksia ja määräsi kiinteistön lopulta myytäväksi YhtOmL 9 §:n 2 momentin mukaisesti. KKO perusteli ratkaisuaan siten, että kiinteistöjen halkominen olisi johtanut tilanteeseen, jossa kaupungilla olisi ollut oikeus lunastaa pääosa uusista kiinteistöistä katu- ja virkistysalueiksi. Koska lopputulos olisi ollut käytännössä sama kuin yhteisomistussuhteen purkaminen myymällä kiinteistöt, halkomisen kustannukset olisivat olleet tarpeettoman suuret ja näin ollen suhteettoman kalliit.<sup>223</sup> Ratkaisu osoittaa, että kustannusten kohtuullisuutta arvioitaessa ei tarkastella vain absoluuttisia rahamääriä, vaan myös sitä, saavutetaanko haluttu lopputulos tehokkaasti. Jos jakaminen tai muu vaihtoehto aiheuttaisi suuria kustannuksia ilman olennaista lisähyötyä esineelle, voidaan katsoa, että kustannukset ovat suhteettoman suuret.

Näkemykseni mukaan ei ole sattumaa, että oikeustapaukset, jotka soveltuvat parhaiten vertailukohteeksi YhtOmL 9 §:ää arvioidessa koskevat kiinteistöjä ja rakennuksia. Tavallisten irtainten<sup>224</sup> esineidenkohdalla jakokustannusten nouseminen suhteettoman kalliiksi, on oletettavasti melko harvinaista. Tällaisten irtainten esineiden osalla on usein se tilanne, että esineen jakaminen joko on mahdollista tai sitten ei ole, kuten ilmeni aiemmasta kappaleesta 6. Täten irtainten

---

<sup>222</sup> Backman – Timonen 2022.

<sup>223</sup> KKO 1993:7.

<sup>224</sup> Kuitenkin pois lukien rakennukset, joita voidaan katsoa sekä kiinteäksi että irtaimeksi omaisuudeksi riippuen maapohjan omistussuhteesta.

esineiden kohdalla harvoin tulee pohdittavaksi ovatko kustannukset jakamisesta liian korkeat. Suurimmassa osassa tilanteista jakaminen on tehtävissä varsin helposti juurikaan ilman kustannuksia taikka sitten jakaminen ei ole teknisesti mahdollista ilman, että esineestä tulee kokonaan käyttökelvoton jakamisen seurauksena. Kiinteistöt myös yleistäen ovat arvokkaampia, kuin suuri osa irtaimista esineistä.

## 8. Esineen arvon aleneminen

Esineellä ei tarvitse olla varallisuusarvoa. Näin voi olla muun muassa aikaisemman esimerkiksi viljan jyvällä. Käytännössä kuitenkin esineen taloudellinen arvo on tullut vaihdannassa aina vain tärkeämmäksi.<sup>225</sup> Esineen varallisuusarvolle on annettu merkitystä myös yhteisömuutoslain 9 §:ssä. Mikäli esineen jakaminen alentaisi huomattavasti esineen arvoa, voidaan se yhteisömuutossuhteen purkamiseksi määrätä myytäväksi. Kuitenkin säännöksen sanamuoto jättää määrittelemättä, mitä on ”esineen huomattava arvon aleneminen”. Säännös toimii eräänlaisena suojana yhteisömuutostajille, koska se estää taloudellisesti epäedulliset ja tuhoiset jakotoimenpiteet. Tässä kappaleessa aion tutkia mahdollisia tarkennuksia siihen, mitä kyseinen ”huomattava esineen arvon aleneminen” voisi tarkoittaa yhteisömuutossuhteen purkamisen kontekstissa.

Selvää on, että tiettyjen esineiden jakaminen kokonaan tuhoaa esineen käyttökelpoisuuden ja esineen arvo tällaisessa tilanteessa saattaa olla jopa lähellä nollaa. Tässä kappaleessa käsitellään siis tilanteita, joissa esineen jakaminen on mahdollista siten, että useampi käyttökelpoinen esine saadaan jaetuksi, mutta sen yhteydessä esineen arvo alenee säännöksen sanamuodon mukaan huomattavasti.

KKO on ratkaisunsa 2010:35 perusteluissa antanut painoarvoa kiinteistön maapohjan arvolle, kun on pohdittu kiinteistöllä olevan paritalon jakamista halkomistoimituksessa. KKO:n arvion mukaan halkomisesta muodostuvat kiinteistöt vastaavat kooltaan ja sijoitukseltaan alueen muita asuntotontteja, ja kiinteistön rakennusoikeus mahdollistaisi tehokkaamman rakentamisen. KKO on lausunut, että tapauksessa halkomisen voidaan arvioida pikemminkin lisäävän kuin alentavan kiinteistön arvoa. KKO on ratkaisussaan, kuten aiemmista kappaleista on jo ilmennyt, mahdollistanut kiinteistön halkomisen siten, että kiinteistön raja kulkee paritalon keskeltä.<sup>226</sup>

Ratkaisusta eri mieltä ollut oikeusneuvos Rautio on kuitenkin ilmaissut perusteluissaan, että kiinteistön arvo tulisi alentumaan sen lisäksi, että rakennusten remontointikustannukset olisivat kohtuuttomat. Raution mukaan halkomisen tuloksena olisi toispuoleinen, muodostettavalla tontilla hankalasti sijaitseva rakennus, joka selvästi alentaisi sen kiinteistön arvoa, millä se sijaitsee. Halkominen vaikuttaisi Raution mukaan alentavasti myös toisen halkomisessa

---

<sup>225</sup> Saarnilehto – Annola ym. 2023.

<sup>226</sup> KKO 2010:35.

muodostettavan kiinteistön arvoon. Myös KKO:n ratkaisun kanssa eri mieltä ollut oikeusneuvos Tulokas on ilmaissut, että halkominen olisi raunioittava ja täten alentaisi kiinteistön arvoa.<sup>227</sup>

KKO:n tapauksesta ei ilmene kiinteistön tosiasiallista arvoa, korjauskustannuksia tai muita lukuja, joista voisi tehdä johtopäätöksiä siitä, milloin esineen arvo nousee taikka laskee. Huomionarvoista mielestäni on kuitenkin se, että KKO:n jäsenet olivat varsin eri mielisiä siitä, mitä kiinteistön arvolle tosiasiasa tapahtuukaan, mikäli paritalo jaetaan halkomalla. Tämä osoittaa sen, että huomattavan arvon alenemisen määrittely ei ole yksiselitteistä, vaan riippuu olennaisesti muun muassa arviointikriteereistä ja siitä, mitä halutaan asiassa painottaa.

Kiinteistöjen ja rakennusten osalta hyvän vertailukohdan esineen arvostamiseen saadaan myös vero-oikeudellisesta näkökulmasta. Kiinteistöverolain 15 §:n mukaan kiinteistön arvona pidetään arvostamislain mukaisia säännöksiä. Arvostamislain 28 §:n mukaan kiinteistön verotusarvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. ArvL 29 §:n mukaan maapohjan verotusarvoa määrittäessä on otettava huomioon muun muassa kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuudet rakennustarkoituksiin sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla todettu kohtuullinen hintataso.

Rakennusten verotusarvon määrittämisessä huomioon otetaan puolestaan ArvL 30 §:n nojalla kaavamaisesti rakennukselle määriteltävä jälleenhankinta-arvo ja siitä tehtävät ikäalennukset. Jälleenhankinta-arvo lasketaan säännöksen mukaan siten kuin valtiovarainministeriö tarkemmin määrää, mikä vaihtelee vuositasolla. Edellä mainitut säännökset eivät kuitenkaan kata kaikkea kiinteää omaisuutta, vaan esimerkiksi maatilatalouden tuotantorakennukset, niiden rakennuspaikat ja maa-ainesalueet sekä muu maatilatalouden maa on jätetty säännösten ulkopuolelle.

Maapohjan arvostamisessa otetaan huomioon kiinteistön sijainti. Sen sijaan rakennusten arvostamisessa ei oteta huomioon alueellisia eroja, vaan rakennusten arvostaminen tapahtuu samojen perusteiden mukaisesti riippumatta siitä, missä päin Suomea se sijaitsee. Kiinteistön sijainti niin Suomen alueella kuin paikallisestikin tulee siten otetuksi huomioon nimenomaan maapohjan arvossa.<sup>228</sup>

---

<sup>227</sup> KKO 2010:35.

<sup>228</sup> *Räbinä – Myllymäki* 2016. s.469.

Vaikkakaan arvostamislaisissa edellä mainitut säännökset eivät ole yhteisomistussuhteen purkamiseen liittyviä, voidaan niistä ottaa tulkintoja, mitä tulee ottaa huomioon ensin esineen arvoa määrittäessä, jonka jälkeen voidaan tehdä myös tulkintoja siitä, mitä tulee ottaa huomioon määriteltäessä esineen arvon alenemista.

Mielestäni ArVL 29 ja 30 §:issä olevat huomioon otettavat kriteerit voisivat rohkealla lähestymistavalla olla suoraan rinnastettavissa kiinteistöihin ja rakennuksiin myös yhteisomistussuhteen purkamisen tilanteissa. Tämän rinnastuksen perusteella esineen arvon alenemisessa tulisi kiinteistöjen osalta ottaa erityisesti huomioon sijainti, hintataso, käyttötarkoitus, rakennusoi-keudet ym. Rakennusten osalta tärkeää olisi huomata se, että kiinteistön arvo ei vaikuta enää rakennuksen arvoon, vaan se arvioitaisiin omana yksikkönään. Kiinteistön ja rakennuksen arvojen välistä pohdintaa käytiin myös KKO:n ratkaisussa 2010:35. Maapohjan ja rakennusten erillinen arvostaminen korostaa kuitenkin tarvetta arvioida esineen arvoa monipuolisesta ja ottaa huomioon sekä maapohjan että rakennusten omat erityispiirteensä.

## 8.1 Vertailukohtana kiinteistönmuodostamislain 51 §

”Huomattavalle arvon alenemiselle” voidaan hakea tulkinta-apua rinnakkaisista lainsäädännöllisistä tilanteista, kuten esimerkiksi kiinteistönmuodostamislaisista, jossa käsitellään muun muassa halkomistoimitusta. Kiinteistönmuodostamislaisissa on halkomiseen liittyvissä säännöksissä otettu mukaan poikkeus sille, että halkomisen tulee toteutua yhteisomistajien omistussuhteiden mukaisesti. KML 51 §:n 1 momentin mukaan halkomisen yhteydessä voidaan poiketa muodostettavalle tilalle jakoperusteen mukaan tulevasta omaisuuden kokonaisarvosta, jos kaikki osakkaat siihen suostuvat ja se tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi tarpeellista. KML 51 §:n 2 momentin mukaan kuitenkin jakoperusteesta voidaan poiketa ilman osakkaiden suostumusta, jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi, jos siitä ei aiheudu osakkaille huomattavaa haittaa ja jollei mihinkään muodostettavaan tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo tai muodostettavan tilan tilusmäärä ole enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluisi.

Lähtökohtana halkomisessa on siis se, että jokainen osakas saa mahdollisuuksien mukaan hänen osuuttaan vastaavan osuuden halottavaan tilaan kuuluvista eri omaisuusosista. Tämä pitää siis sisällään maapohjan lisäksi esimerkiksi puuston ja rakennukset. Käytännössä tämä ei usein ole mahdollista. Sen takia lakiin on haluttu ottaa lisäys siitä, että halkominen voidaan tehdä myös muodostamalla jokaiselle osakkaalle tila, joka vastaa kokonaisarvoltaan tämän omistusosaa, vaikkakaan halotut tilat eivät välttämättä ominaisuuksiltaan ole täysin samanlaiset. Lähtökohteisesti tällainen menettely kuitenkin vaatii yhteisymmärryksen omistajien kesken. Täysin osittelun mukainen jaon suorittaminen johtaisi käytännössä monessa tapauksessa siihen, että muodostettavien tilojen alueista tulisi monipalstaisia ja muutoinkin epätarkoituksenmukaisia, joten poikkeukset tälle on haluttu sallia. Vuoden 1994 hallituksen esityksessä 51 §:n mukainen enimmäisraja jakoperusteen poikkeamalle on ollut 20 prosenttia nykyisen 30 prosentin sijaan.<sup>229</sup>

Kiinteistönmuodostamislakiin on siis säädetty konkreettinen mittakaava prosentteina, mitä voidaan pitää hyväksyttävänä poikkeamana jakoperusteesta ilman, että se aiheuttaa huomattavaa haittaa. Näistä prosentuaalisista rajoista voidaan tulkita, että noin 10–30 prosentin arvonalennusta pidetään vielä kohtuullisena, kunhan kokonaisratkaisu on tarkoituksenmukainen eikä vie yksittäistä osakasta kohtuuttomaan asemaan. KML 51 §:n 4 momentissa toisaalta säädetään siitä, mikäli halottavaan tilaan kuuluva omaisuus ei jakaudu muodostettavien tilojen kesken jakoperusteen mukaan, maksetaan erotuksesta korvaus. Siten 10–30 prosentin arvonalennus ei sinänsä suoraan tule yksittäisen osakkaan tappioksi halkomistoimituksen yhteydessä. Mielestäni huomionarvoista on se, että KML 51 §:n mukainen prosenttiosuus on lakimuutoksella nostettu 20 prosentista 30 prosenttiin vuonna 2021<sup>230</sup>.

Jo aiemmin halkomisen yhteydessä käsitellyssä Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa S 16/893 tarkasteltiin KML 51 §:ää yhdessä YhtOmL 9 §:n kanssa. Tapauksessa kiinteistön ainoa tarkoituksenmukainen jakamistapa oli jakaa se kotipalstaan, joka oli arvoltaan noin 70 000 euroa ja metsäpalstaan, joka oli arvoltaan noin 33 600 euroa. Yhteisomistajat A ja B omistivat jakamisen kohteena olevan kiinteistön puoliksi. Täten heidän laskennallinen jakoperusteensa mukainen jako-osuus oli 51 800 euroa.<sup>231</sup>

---

<sup>229</sup> HE 227/1994 vp

<sup>230</sup> HE 26/2021 vp s. 58.

<sup>231</sup> Rovaniemen HO 18.8.2017, S 16/893.

Tapauksessa A vastusti yhteisomistussuhteen purkamista halkomalla kiinteistö. Kotipalstan arvo oli noin 35 prosenttia suurempi kuin metsäpalstan arvo. Poikkeama jakoperusteesta olisi siten suurempi kuin 30 prosenttia riippumatta siitä, kumman palstan A jaossa saisi. HO katsoi, että vaikka kysymys halkomisen edellytysten olemassaolosta on pääsääntöisesti ratkaistava halkomistoimituksessa, palstojen riidattomat arvot ja KML 51 §:n 2 ja 3 momentit huomioon ottaen asiassa olevan ilmeistä, ettei halkomista voida toimittaa ilman kummankin yhteisomistajan suostumusta. A:n suostumuksen puuttuessa HO katsoi näytetyksi, ettei kiinteistöä ole mahdollista jakaa halkomistoimituksessa ja määräsi sen myytäväksi.<sup>232</sup>

Kiinteistönmuodostamislain säädöksiä noudatetaan kiinteistöjen osalta yhteisomistussuhteen purkamisen tilanteissa. Mielestäni olisi perusteltua laajentaa KML 51 §:n mukaiset raja-arvot koskemaan myös YhtOmL 9 §:ää. Varovaisen tulkinnan mukaan voitaisiin tulkita, että huomattava arvon aleneminen olisi esimerkiksi 10–20 prosenttia esineen arvosta. Mielestäni 30 prosenttia on hieman esineestä riippuen kuitenkin melko paljon.

Kiinteistönmuodostamislain kaltaisessa tilanteessa on kuitenkin saatavissa erotuksen suuruinen korvaus omistososuuksien mukaisesti, milloin mielestäni 30 prosenttia rajana on perusteltu. Kuitenkin YhtOmL 9 §:ssä ei vastaavaa korvauskäytäntö ole säädettyinä, joten esineen arvon menetys on osaomistajalle tosiasiallinen tappio. Täten mielestäni 10–20 prosentin arvon menetys voitaisiin katsoa kohtuulliseksi kuitenkin ottaen huomioon esineen kokonaisarvon. Toisaalta miljoonakiinteistössä 10 prosenttia on varsin suuri raha. Prosenttiosuus täten soveltuisi mielestäni esineisiin, joiden arvo ei ole kovin suuri. Ehkä arvokkaampien esineiden kohdalla perusteltua olisi säätää KML 51 §:n 4 momentin mukainen korvauskäytäntö.

## 8.2 Vertailukohtana hinnanalennus virheen yhteydessä

Yhteisomistuksen lain 9 §:n 2 momentissa mainittuun "huomattavan esineen arvon alenemisen" arviointiin voidaan hakea vertailukohtia kiinteistönkauppaa ja asuntokauppaa koskevasta hinnanalennussääntelystä. Kiinteistöjen kauppojen osalta maakaarissa on sääntelyä hinnanalennuksesta, mikäli kiinteistössä ilmenee virheitä. MK 2 luvun 31 §:n mukaan hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Hinnanalennus tulee kysymykseen kaikissa kiinteistönkaupan virhetyypeissä, joita ovat muun

---

<sup>232</sup> Rovaniemen HO 18.8.2017, S 16/893.

muassa laatu-, vallinta- ja oikeudellinen virhe. Hinnanalennus on keino kiinteistössä ilmenneen virheen hyvittämisiksi ostajalle. Hinnanalennuksen tarkoituksena on, että kauppahintaa alennetaan suhteessa virheen aiheuttamaan kiinteistön arvon alenemiseen. Oikeus hinnanalennukseen edellyttää kuitenkin virheen vaikutuksellisuutta. Vasta, kun tietty virheensietoraja on ylitetty, on virhe oikeudellisesta näkökulmasta merkityksellinen.<sup>233</sup>

Hinnanalennus määrätään MK 2 luvun 31 §:n mukaisesti suhteellista laskutapaa käyttäen. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön alennettun hinnan on oltava suhteessa sovittuun hintaan samalla tavalla kuin virheellisen kiinteistön arvo suhtautuu tehdyn sopimuksen mukaiseen kiinteistön arvoon. Sovittu kauppahinta vastaa yleensä sopimuksen mukaisen kiinteistön arvoa.<sup>234</sup> Hinnanalennus lasketaan sen mukaan, minkä arvoinen virheellinen kiinteistö oli kaupantekohetkellä.<sup>235</sup>

Myös asuntokauppalaisissa on samankaltaiset virhe- ja hinnanalennussäännökset, kuin maakaarella. AsKL 6 luvun 16 §:n mukaan hinnanalennuksen on oltava virhettä vastaava tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullinen. Kyseinen pykälän sanamuoto ei anna keinoja hinnanalennuksen laskemiseen<sup>236</sup>. Asuntokauppalain esitöissä on määritelty hinnanalennus määriteltäväksi tapauskohtaisesti kuitenkin huomioon ottaen virheen merkitys asunnon käyttöarvon, ulkonäön sekä vaihtoarvon kannalta<sup>237</sup>.

Kiinteistön arvon määrittämiseksi on oikeuskirjallisuudessa katsottu muun muassa samantyyppisten, rakennuksiltaan samantasoisten ja -ikäisten lähiseudun kiinteistöjen kauppahintoja. Tämän perusteella arvolla tarkoitetaan nimenomaan kauppahintaa. Arvon rinnastaminen kauppahinnaksi vastaa hinnanalennuksen tarkoitusta koskevia käsityksiä oikeuskirjallisuudessa. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että hinnanalennuksella korjataan kauppahintaa vastaamaan sitä, mitä myyjä olisi kaupan kohteesta saanut, jos sen puutteet olisivat olleet tiedossa.<sup>238</sup>

Näkemykseni mukaan yhteisomistussuhteen purkamisen yhteydessä pohdittava esineen arvon alenemisen määrittelemisen tulee aloittaa siitä, mikä olisi ollut esineen arvo ennen jakamista. Sen määrittelemiseen voi mielestäni käyttää sekä irtainten että kiinteiden esineiden kohdalla keinoja, jotka ovat tavallisesti oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa katsottu koskemaan maakaaren ja asuntokauppalain mukaisia virhe- ja hinnanalennussäännöksiä. Esineen arvoa

---

<sup>233</sup> *Jokela – Kartio* ym. 2010. s. 177–178.

<sup>234</sup> *Jokela – Kartio* ym. 2010. s. 178.

<sup>235</sup> *Hoffrén* 2021. s. 209.

<sup>236</sup> *Hoffrén* 2021. s. 209.

<sup>237</sup> HE 14/1994 vp. s. 107.

<sup>238</sup> *Hoffrén* 2009. s. 27.

määritellesä tulisi tulkintani mukaan näin ollen ottaa huomioon samankaltaisten, -ikäisten ja kiinteistöjen osalta myös lähiseutujen vastaavien esineiden arvo.

On kuitenkin tärkeää huomioida etenkin kiinteistöjen, että vastaavan kaltaisesta tuotteesta saadun aineiston hyödyllisyyteen tulee suhtautua varauksella. Kiinteistöt ja asunnot ovat siinä määrin yksilöllisiä kohteita, että on vaikeaa, ellei tietyissä tilanteissa jopa mahdotonta löytää kaikilta hinnan määräytymisen kannalta relevanteilta ominaisuuksiltaan vastaavaa kohdetta.<sup>239</sup> Samankaltainen varovainen näkökulma tulee mielestäni ottaa kaikkien yksityiskohdiltaan erilaisien ja muuten uniikkien esineiden kanssa. Toisaalta taas on olemassa hyvin paljon lähes identtisiäkin esineitä, joista vertailukohta on varsin helppoa löytää.

Esineen jakamisen aiheuttaman arvon alenemisen tulee olla merkittävää, jotta jakaminen voidaan estää yhteisomistuksen mukaisessa merkityksessä. Hinnanalennussäännöksissä otetaan huomioon esineen käyttöarvo, ulkonäkö ja vaihtoarvo. Nämä näkökulmat ovat relevantteja myös yhteisomistusesineen jakamisen vaikutuksia arvioitaessa. Esimerkiksi rakennuksen jakaminen voi heikentää sen käyttöarvoa tai ulkonäköä, vaikka teknisesti jako olisi mahdollinen. Tällöin arvon aleneminen ei välttämättä ilmene pelkästään rahallisena menetyksenä, vaan myös esineen toiminnallisuuden tai esteettisyyden heikkenemisenä. Rakennusten osalta toisaalta toiminnallisuuden ja esteettisyyden heikkeneminen voi aiheuttaa myös tosiasiaassa rahallista menetystä eli arvon heikkenemistä.

AsKL 6 luvun 16 §:n mukainen kohtuullisuusharkinta on tulkintani mukaan hyvin verrannollinen yhteisomistuksen tarkoituksiin. Kohtuullisuusperustetta voidaan perustellusti soveltaa yhteisomistussuhteen purkamista koskevassa sääntelyssä sekä määritettäessä esineen arvon alenemista. Mikäli esineen arvon aleneminen katsotaan kohtuullisuusharkinnan jälkeen kohtuulliseksi, ei esineen arvo ole tällöin alentunut huomattavasti. Kohtuullisuusharkinta tuo ikään kuin vastakohdan huomattavuuden arviointiin. Molemmat eivät voi olla tosia yhtäaikaaisesti.

---

<sup>239</sup> Hoffrén 2009. s. 27.

Yhteenvetona voidaan siis tehdä tulkinnat, että arvon alenemisen tulee siis olla vaikutuksellista ja ylittää tietty kynnyks, jotta jakaminen voidaan estää yhteisomistuksen näkökulmasta. Arvon määrittelyssä voidaan hyödyntää markkina-arvoon perustuvaa vertailua, vaikka yksilöllisten esineiden kohdalla se vaatii kuitenkin tapauskohtaistaharkintaa. Vaikka hinnanalennussääntelyä ei suoraan saada aikaisempien kappaleiden kaltaisia prosentuaalisia raja-arvoja sille, mitä arvon aleneminen voisi olla, saatiin mielestäni tällä vertailukohteella selkeitä tulkintalinjoja lähtökohtia esineen arvon arvioinnille.

## 9. Johtopäätökset

Yhteisomistuslain 9 §:n 2 momentti sisältää kolme keskeistä tulkintahaastetta: esineen jaollisuus tai jakamattomuus, suhteettoman kalliit kustannukset ja huomattava arvon aleneminen. Tutkimukseni tavoitteena oli selventää näiden väljien ja oikeuskäytännössä niukasti käsiteltyjen ilmaisujen sisältöä lainopillisen analyysin keinoin.

Tutkimuksessa havaittiin, että esineen jakaminen yhteisomistussuhteen purkamiseksi on harvoin yksiselitteisesti mahdollista. Tiettyjen selkeästi jaollisten esineiden kuten öljy- tai viljaerien osalta johtopäätösten tekeminen jaollisuutta arvioidessa oli helppoa: ne ovat jaettavissa olevia esineitä. Tutkimuksessa tehtiin myös havainto siitä, että eläimen jaollisuutta arvioidessa on olennaista se, onko eläin elossa vai ei. Kuolleen eläimen, erityisesti teuraseläimen, voi jakaa YhtOmL 9 §:n tarkoittamassa mielessä. Kuitenkin suurin osa esineistä ovat joko kokonaan jakamattomia tai sitten jakaminen aiheuttaisi erilaisia haasteita.

Erityisesti rakennusten kohdalla tekniset ja taloudelliset seikat voivat estää jakamisen. Rakennuksen jakaminen voi vaatia merkittäviä teknisiä muutoksia, jotka voivat olla kalliita ja vaikuttaa esineen arvoon. Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2010:35 osoittaa, että rakennuksen jakaminen voi tietyissä olosuhteissa olla mahdollista, mutta se vaatii tapauskohtaista harkintaa ja voi aiheuttaa merkittäviä kustannuksia tai arvonmenetyksiä. Ko. ratkaisu kuitenkin avasi ja muutti suunnan oikeuskäytännössämme, jossa aiemmin pidettiin rakennuksia yksinomaan jaottomina esineinä.

Suhteettoman kalliiden kustannusten arvioinnissa puolestaan korostuu kustannusten suhde esineen arvoon. KKO:n ratkaisut 2006:36 ja 2010:35 osoittavat, että pelkkä kustannusten suuruus ei riitä, vaan arvioinnissa on huomioitava myös jakamisen tarkoituksenmukaisuus ja lopputuloksen käyttökelpoisuus. Etenkin ratkaisusta 2006:36 voidaan tehdä tulkinta, että mitä arvokkaampi ja vaikeammin siirrettävissä oleva rakennus on kyseessä, sitä suuremmat kustannukset siirrosta aiheutuisi.

Kustannusten suhteettomuutta voidaan arvioida rinnastamalla se vahinkoon tai hyötyyn, joka jakamisesta aiheutuu. Mikäli jakaminen johtaa vain vähäiseen hyötyyn mutta aiheuttaa merkittäviä kustannuksia, voidaan kustannuksia pitää suhteettomina. Toisaalta, jos jakaminen mahdollistaa toimivan ja arvokkaan lopputuloksen, voidaan korkeammatkin kustannukset katsoa

hyväksyttäväksi. Näin ollen kustannusten arviointi ei ole vain taloudellinen kysymys, vaan siihen liittyy myös oikeudellinen ja käytännöllinen harkinta.

Yhteisomistuslain ilmaisu "esineen huomattava arvon aleneminen" on tarkoituksellisesti avoin ja joustava, mutta samalla ongelmallisen epämääräinen. Kuten KKO:n ratkaisusta 2010:35 voidaan havaita, arvon alenemisen arviointi ei ole objektiivisesti yksiselitteistä. Tuomareiden jyrkät näkemuserot siitä, nouseeko vai laskeeko kiinteistön arvo rakennuksen jakamisen seurauksena, osoittavat, kuinka tilannekohtainen ja subjektiivisiin näkökulmiin perustuva arvio "huomattavuudesta" voi olla.

Kiinteistönmuodostamislain 51 § antaa tässä suhteessa mielestäni arvokasta tulkinta-apua. Laissa asetetut konkreettiset prosenttirajat 10–30 % heijastavat lainsäätäjän näkemystä siitä, mikä voidaan katsoa vielä kohtuulliseksi, ilman että kyseessä olisi huomattava haitta. Vaikka kyseinen pykälä ei käsittele nimenomaan "arvon alenemista", sen taustalla oleva arvio omaisuuden arvon merkityksestä halkomisessa on rinnastettavissa yhteisomistussuhteen purkamisen vaikutuksiin. Ne antavat viitteitä myös siitä, millainen arvon muutos saattaa ylittää sen kynnyksen, jonka jälkeen purkamista ei voida pitää taloudellisesti hyväksyttävänä.

Mielestäni jonkinlainen prosentein ilmaistu määritelmä esineen huomattavalle arvon alenemiselle voisi olla perusteltu, mutta sen tulisi oli KML 51 §:n kaltainen melko laaja skaala etenkin, jos linjauksen tekisi koskemaan kaikkia esineitä. Voisi olla myös perustelua ajatella, että eri esineillä tai eri arvoluokilla olisi keskenään erilaiset raja-arvot. KML 51 § koskee nimenomaan kiinteistöjä, joten sen ulottaminen koskemaan ainakin kiinteistöjen yhteisomistuksen purkamisen yhteydessä olevaa huomattavaa arvon alenemista voisi olla perusteltua.

Esineiden jakaminen ei usein onnistu yhteisomistajien osuuksien mukaisesti ja käytännössä onkin toimittu niin, että arvokkaamman osuuden saaja maksaa erotuksen pienemmän osuuden saaneelle yhteisomistajalle. Mielestäni perusteltua voisi olla esimerkiksi lisätä YhtOmL 9 §:ään lisäsäännös, jossa ilmaistaan KML 51 §:n 4 momentin kaltaisesti epätasaisten arvojen korvaamisesta. Lainsäätäjät ovat kuitenkin katsoneet sen tarkoituksenmukaiseksi kiinteistöjen osalta, joten miksei sen ulottavuutta voisi laajentaa koskemaan muitakin esineitä. Säännös voitaisiin esimerkiksi muotoilla seuraavasti; *mikäli esineen arvo ei jakaudu yhteisomistajien omistuosuuksien mukaisesti, maksetaan erotuksesta korvaus.*

Mielestäni eräänlaista jatkotutkimusta voisi tehdä KML 51 §:n 4 momentin mukaiseen korvausjärjestelmään liittyen. Olisiko tällainen säännös tarkoituksenmukainen yhteisomistajien oikeuksien näkökulmasta vai olisiko sillä päinvastainen vaikutus ja siten vaarantaisi ja loisi mahdollisia väärinkäytöksen paikkoja yhteisomistussuhteisiin? Soveltuisiko säännös myös samalla tavoin irtaimiin esineisiin?

"Huomattavaa esineen arvon alenemista" koskeva arviointi voidaan perustellusti ankkuroida myös hinnanalennussäännöksistä kiinteistö- ja asuntokaupoissa johdettaviin periaatteisiin. Näissä säännöksissä korostuu virheen vaikutuksellisuus: oikeudellisesti merkityksellinen virhe edellyttää, että se ylittää tietyn sietorajan. Vastaavasti yhteisomistusesineen jakamisen tulee aiheuttaa merkittävää, ei vain vähäistä, arvon alenemista, jotta jako voidaan estää. Arvon määrittämisessä voidaan hyödyntää myös markkina-arvoon perustuvaa vertailua, jossa tarkastellaan samankaltaisten, -ikäisten ja -tasoisten esineiden arvoa. Vaikka yksilöllisten esineiden kohdalla vertailtavuuteen liittyy haasteita, tarjoaa tämä lähestymistapa käytännöllisen ja oikeuskäytännössä hyväksytyyn keinon esineen arvon määrittelyyn. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon esineen käyttöarvo, ulkonäkö ja vaihtoarvo, sekä kohtuullisuusharkinta, joka on keskeinen osa asuntokauppalain hinnanalennussääntelyä. Mikäli arvon aleneminen ei ylitä kohtuullisuuden rajaa, ei sitä voitaisi pitää huomattavana yhteisomistussuhteen purkamisessa merkityksessä.

Arvostamislain säännöksiä voitaisiin melko rohkealla lähestymistavalla suoraan rinnastaa kiinteistöihin ja rakennuksiin myös yhteisomistussuhteen purkamisen tilanteissa. Tämän rinnastuksen perusteella esineen arvon alenemisessa tulisi kiinteistöjen osalta ottaa erityisesti huomioon sijainti, hintataso, käyttötarkoitus sekä rakennusoikeudet. Tämä on mielestäni perusteltu rinnastus yhdessä hinnanalennussäännösten kanssa, koska molemmissa on hyvin samankaltaisia perusteluita esineen arvon määrittämiseksi.

Tutkimukseni osoittaa, että yhteisomistussuhteen purkaminen on kaiken kaikkiaan monimutkainen prosessi, joka vaatii huolellista harkintaa ja oikeudellista asiantuntemusta. Tutkimus selvensi vielä ennestään sitä, kuinka tapauskohtaista harkintaa jokaisen kolmen tutkimuskysymyksen osalta on. Tutkimuksella kuitenkin saatiin järkeviä, oikeusjärjestelmään perustuvia tulkin-  
talinjoja sekä arviointia helpottavia ohjeistuksia yhteisomistussuhteen purkamista varten YhtOmL 9 §:n mukaisessa merkityksessä. Yhteisomistussuhteen purkaminen on aina kokonaisuusharkintaa vaativa toimenpide, jossa tärkeitä periaatteita ovat muun muassa kohtuullisuus-  
harkinta ja esineen käyttökelpoisuus vielä jakamisenkin jälkeen. Yhteisomistussuhteen 9 §:n tavoitteena on kuitenkin aina turvata osaomistajan omistusoikeudellinen asema.