



---

# Lahjoitetun kiinteistön omistusoikeuden palautuminen takaisin lahjanantajalle

---



Viivi Paavilainen  
Pro Gradu-tutkielma  
Varallisuusosoikeus  
Lapin yliopisto  
Oikeustieteiden tiedekunta  
Kevät 2021

## Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Lahjoitetun kiinteistön omistusoikeuden palautuminen takaisin lahjanantajalle

Tekijä: Viivi Paavilainen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Varallisuus oikeus

Työn laji: Tutkielma X Laudaturtyö\_ Lisensiaatintyö\_ Kirjallinen työ\_

Sivumäärä: IX + 71

Vuosi: 2021

### Tiivistelmä

Tutkielman tarkoituksena on selvittää se, milloin lahjanantajalle voi syntyä oikeus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen käytännössä erilaisissa tilanteissa. Lahjanantajalla on ensinnäkin lain mukaan oikeus vaatia kiinteistön lahjan purkamista, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen, muun olennaisen ehdon tai edellytyksen. Kiinteistön lahjan purkaminen on siten mahdollista lahjansaajan sopimusrikkomuksen johdosta, ja tätä laissa säädettyä oikeutta tullaan tarkastelemaan tutkielmassa lähemmin.

Toisekseen perehdytään siihen, milloin kiinteistön lahja voidaan julistaa pätemättömäksi, jolloin omistusoikeus kiinteistöön voi palautua takaisin lahjanantajalle. Kiinteistön lahja on nimittäin pohjimmiltaan varallisuus oikeudellinen oikeustoimi ja siten lahjanantaja voi vaatia kiinteistön lahjan julistamista pätemättömäksi oikeustoimilain nojalla. Lahjanantaja on voitu esimerkiksi petollisesti vietellä lahjoituksen tekemiseen siten, että tämä petollinen viettely paljastuu lahjanantajalle vasta myöhemmin.

Tutkielmassa tarkastellaan myös sitä, voisiko lahjanantajalla olla mahdollisuus joissain tilanteissa saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen, vaikka kiinteistö olisi jo luovutettu edelleen kolmannelle. Tarkastelun painopiste on tällöin sellaisessa tilanteessa, missä lahjansaaja ja kolmas ovat suunnitelleet kiinteistön edelleenluovutuksen tarkoituksenaan loukata lahjanantajan oikeuksia tai toimineet muutoin moitittavasti. Tässä yhteydessä huomiota kiinnitetään myös oikeuden väärinkäytön kieltoon ja siihen sisältyvään kollusiiviseen menettelyyn. Lopputuloksena todetaan, että kiinteistön omistusoikeuden palautuminen takaisin lahjanantajalle voi olla mahdollista, vaikka kiinteistö olisi luovutettu edelleen kolmannelle.

**Avainsanat:** Kiinteän omaisuuden lahjoitus, lahja, lahjan purkaminen, pätemättömät ehdot, oikeustoimen pätemättömyys, kunnianvastainen ja arvoton menettely, pakko, petollinen viettely, valeoikeustoimi, kiskominen, oikeuden väärinkäytön kielto, kollusiivinen menettely.

Tutkielma ei sisällä muita kuin tekijän omia henkilötietoja: X

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön: X

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi: X

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi: -

# Sisällys

<b>Lähteet</b> .....	IV
<b>Lyhenteet</b> .....	IX
<b>1. Johdanto</b> .....	1
1.1. Aluksi .....	1
1.2. Tutkimuskysymys ja tutkielman rajaus .....	3
1.3. Tutkimusmetodi .....	7
1.4. Lähdeaineisto ja tutkielman rakenne.....	8
<b>2. Kiinteistön lahjasta yleisesti</b> .....	10
2.1. Kiinteistön lahjan määritelmä .....	10
2.2. Lahjoituksen määrämuoto ja vähimmäisehdot.....	12
2.3. Sopimusvapaus.....	13
2.4. Lahjaoikeustoimen tulkinta.....	16
<b>3. Kiinteistön lahjan purkaminen maakaaren nojalla</b> .....	19
3.1. Maakaaren kokonaisuudistuksen merkityksestä .....	19
3.2. Kiinteistön lahjaan liittyvät ehdot .....	22
3.2.1. Purkava ja lykkäävä ehto .....	22
3.2.2. Pätemättömät ehdot kiinteistön lahjassa .....	25
3.2.2.1.Lunastus- ja etuostoehto .....	25
3.2.2.2.Oikeudellista määräämisvaltaa rajoittavat ehdot ja vastuu saannonmoitteesta.....	26
3.2.2.3.Sopimattomat ja lainvastaiset ehdot .....	27
3.3. Kiinteistön lahjan purkuperusteet.....	29
3.3.1. Tarkoitemääräys .....	29
3.3.2. Muu olennainen ehto.....	32
3.3.3. Muu olennainen edellytys .....	36
3.4. Kiinteistön lahjan purkuoikeuden rajoitukset .....	40
3.5. Kiinteistön lahjan purkamisen toteuttaminen ja seuraukset.....	44
<b>4. Kiinteistön omistusoikeuden palautuminen lahjanantajalle oikeustoimilain nojalla</b> ...	46
4.1. Aluksi .....	46
4.2. Oikeustoimilain soveltamisalasta ja sääntelystä .....	47
4.3. Oikeustoimilain pätemättömyysperusteet .....	49
4.3.1. Pakko.....	49
4.3.2. Petollinen viettely.....	50

4.3.3. Kiskominen .....	53
4.3.4. Kunnianvastainen ja arvoton menettely sekä oikeuden väärinkäytön kielto .....	55
4.3.5. Valeoikeustoimi .....	61
4.4. Saantosuoja ja sen suhde oikeustoimilain pätemättömyysperusteisiin .....	62
4.5. Pätemättömyyden voimaansaattaminen .....	64
<b>5. Lopuksi.....</b>	<b>68</b>

## Lähteet

### Oikeuskirjallisuus

*Aarnio, Aulis:*

Mitä lainoppi on? Tammi. Helsinki 1978.

Laintulkinnan teoria. Werner Söderström Osakeyhtiö. Juva 1989.

Tulkinnan taito: ajatuksia oikeudesta, oikeustieteestä ja yhteiskunnasta. Talentum Media cop. Helsinki 2006.

*Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo:*

Suomen jäämistöoikeus II: Testamenttioikeus. Talentum. Helsinki 2015.

Suomen Jäämistöoikeus I: Perintöoikeus. Alma Talent. Helsinki 2016.

*Aho, Matti L.:* Varallisuus oikeudellisen oikeustoimen tulkinnasta. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1968.

*Grauers, Folke:* Fastighetsköp. Juristförlaget i Lund. Poland 2010.

*Hirvonen, Ari:* Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki 2011.

*Häyhä, Juha:* Minun metodini. Werner Söderström Lakitieto Oy. Porvoo 1997.

*Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari:* Maakaari. Talentum. Helsinki 2010.

*Kaisto, Janne:* Oikeustoimiopin perusteet. Kauppakamari. Helsinki 2015.

*Kaisto, Janne – Lohi, Tapani:* Johdatus varallisuus oikeuteen. Talentum cop. Helsinki 2013.

*Kangas, Urpo:* Lahja. Lakimiesliiton kustannus. Jyväskylä 1993.

*Kolehmainen, Antti – Rabinä, Timo:* Jäämistösuunnittelu I: Perittävän jäämistösuunnittelu. Alma Talent. Helsinki 2020.

*Lohi, Tapani:* Aviovarallisuus oikeus. Talentum Pro. Helsinki 2016.

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

*Niemi, Matti Ilmari:*

Maakaaren järjestelmä II – Kirjaaminen ja lainhuudatus. Talentum. Helsinki 2012.

Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Talentum. Helsinki 2016.

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

*Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa:* Sopimusoikeuden perusteet. Alma Talent. Helsinki 2018.

*Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika:* Varallisuus oikeus. Sanoma Pro. Helsinki 2012.

*Salonen, Toivo – Sotasaari, Seppo I:* Ajatuksia tutkimiseen: metodisia lähtökohtia. Lapin yliopisto. Rovaniemi 2015.

*Tapani, Jussi – Tolvanen, Matti – Hyttinen, Tatu:* Rikosoikeuden yleinen osa: vastuuoppi. Alma Talent Oy. Helsinki 2019.

*Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi:* Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Talentum. Helsinki 2010.

*Virolainen, Jyrki – Rautio, Jaakko – Niemi-Kiesiläinen, Johanna – Lindfors, Heidi – Lappalainen, Juha – Lappalainen, Juha – Koulu, Risto – Helenius, Dan – Havansi, Erkki – Frände, Dan:* Prosessioikeus. Sanoma Pro 2000- Talentum Alma Talent. Helsinki 2016 päivitetty versio.

### Lain esityöt

*HE 66/1927 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista.

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

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

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

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

Maakaariryöryhmän mietintö 16.6.1993

*Proposition 1970:20: Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk.*

### Artikkelit

*Havansi, Erkki: Kollisio ja kolluusio. Juhlakirja Leena Kartiolle. Turun yliopisto. Turku 2004 s. 19-28.*

*Kaisto, Janne – Tuomisto, Jarmo: Kuka voi vedota oikeustoimien pätemättömyyteen? Business Law Forum 2008 s. 3-52.*

*Kaisto, Janne: Pätemättömyys ja sovittelu prosessuaaliselta kannalta. Business Law Forum 2007 s. 45-128.*

*Kukkonen Reima: Valeoikeustoimet, keinotekoiset järjestelyt ja takaisinsaannilla peräytyvät toimet – erot ja oikeusvaikutukset. Defensor Legis N:o 4/2008 s. 521-534.*

*Kulmala, Samuli: Oikeuden väärinkäytön kielto ja oikeudenkäyntikulusanktiosäännökset. Defensor Legis N:o 6/2018 s. 891-907*

*Linna, Tuula: Oikeuden väärinkäytön kielto ja sen sovelluksia. Lakimies 4/2004 s. 622-638.*

*Mikkola, Tuulikki: Perittävän tekemät lahjoitukset ja niihin liitetyt määräykset: määräämisvallan rajoista ja mahdollisuuksista. Defensor Legis N:o 3/2012 s. 312-325.*

*Tammi-Salminen, Eva: Kolmannen mahdollisuus vedota oikeustoimilain pätemättömyysperusteisiin – näkökohtia ratkaisun KKO 2007:18 pohjalta. Lakimies 3/2007 s. 433-445.*

*Tapani, Jussi: Kiskontarikokset: esinekiskonta. Lakimies 3/2010 s. 280-304.*

*Ämmälä, Tuula: KKO 1996:149. Lakimies 2/1997 s. 307-314.*

### Oikeustapaukset

KKO 1926 II 109

KKO 1927 I 47

KKO 1929 II 190

KKO 1931 II 160

KKO 1931 II 200

KKO 1936 II 115

KKO 1937 II 287  
KKO 1939 II 386  
KKO 1945 I 18  
KKO 1948 II 446  
KKO 1949 II 266  
KKO 1950 II 471  
KKO 1954 II 2  
KKO 1956 II 40  
KKO 1969 II 45  
KKO 1975 II 89  
KKO 1984 II 162  
KKO 1988:1  
KKO 1990:46  
KKO 1990:85  
KKO 1991:95  
KKO 1992:186  
KKO 1994:120  
KKO 1995:95  
KKO 1995:199  
KKO 1999:75  
KKO 2000:121  
KKO 2003:48  
KKO 2007:91  
KKO 2011:32  
KKO 2011:68  
KKO 2015:80  
KKO 2020:75

Ruotsin oikeuskäytäntö

NJA 1981 s. 897  
NJA 1993 s. 468



## Muut lähteet

Maanmittauslaitoksen tilasto vuosilta 2010-2019:

[https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojentilastopalvelu.html?v=2.0.0#t11g1\\_x\\_2019\\_x\\_Maa](https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojentilastopalvelu.html?v=2.0.0#t11g1_x_2019_x_Maa))

Maanmittauslaitos.fi – käsittelyaika: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistojen-ja-kiinteistojen-palvelut/rekisteroi-kiinteiston>

## **Lyhenteet**

JB = Jordabalk (1970/994)

KiinteistörekisteriL = Kiinteistörekisterilaki (392/1985)

LahjaL = Lahjanlupauslaki (625/1947)

MK = Maakaari (540/1995)

OikTL = laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)

PK = Perintökaari (40/1965)

PL = Suomen perustuslaki (731/1999)

RL = Rikoslaki (39/1889)

VMK = Maakaari (1/1734)

Voimaanpanolaki = Laki maakaaren voimaanpanosta (541/1995)

# 1. Johdanto

## 1.1. Aluksi

Kiinteistön lahjan purkaminen on ollut mahdollista oikeudessamme pitkään, sillä jo vanha maakaari (1/1734) sisälsi säännöksen lahjanantajan oikeudesta purkaa kiinteistön lahjoitus. Tästä huolimatta kiinteistön lahja ja sen purkaminen on jäänyt erittäin vähäiselle huomiolle oikeuskirjallisuudessa, kun pääpaino on ollut kiinteistön kauppaan liittyvissä kysymyksissä.<sup>1</sup> Kiinteistön lahjaan kohdistuneen mielenkiinnon vähäisyys oikeuskirjallisuudessa on osaltaan ymmärrettävää siitä syystä, että kiinteistön lahjaan sovelletaan maakaaren (540/1995) 4:2.1:n nojalla lähtökohtaisesti kiinteistön kauppaa koskevia säännöksiä, jonka vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista käsitellä erikseen kaupan ja lahjan osalta esimerkiksi MK 2:1:ssä säädettyä kiinteistön luovutuksen muotoa. Kiinteistön lahjaan kohdistuneen huomion vähäisyyttä voi selittää sekin, että kiinteistön lahjan purkukanteita on nostettu hyvin harvoin.<sup>2</sup>

Purkukanteiden vähäisyydestä huolimatta kiinteistöjä kuitenkin lahjoitetaan suhteellisen säännöllisesti, keskimäärin hieman yli 7 000 kappaletta vuosittain.<sup>3</sup> Yleensä kiinteistö lahjoitetaan sukulaiselle tai muulle läheiselle, mistä seuraa, että lahjoituksella voi olla myös jäämistöoikeudellisia seuraamuksia.<sup>4</sup> Rintaperilliselle lahjoitettu kiinteistö voidaan esimerkiksi myöhemmin katsoa tämän ennakkoperinnöksi perintökaaren (40/1965) 6:1:n mukaisesti. Se, että kiinteistö lahjoitetaan usein läheiselle voi lisäksi osaltaan selittää purkukanteiden vähäisyyttä. Jos esimerkiksi vanhempi lahjoittaa kiinteistön lapselleen, voidaan olettaa, että purkukanteen nostamiselle on tällöin korkeampi kynnyks läheisen suhteen vuoksi. Myös oikeudenkäynnistä aiheutuvat kustannukset voivat olla syynä sille, että purkukannetta ei nosteta, vaikka siihen voisi ollakin aihetta.

Kiinteistön lahjan purkamisesta säädetään nykyään MK 4:2.2:ssa. Säännöksen nojalla lahjanantajalla on oikeus purkaa kiinteistön lahjoitus, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen, muun olennaisen ehdon tai edellytyksen. Purkamisen seurauksena lahjaoikeustoimen sitovuus lakkaa ja omistusoikeus kiinteistöön palautuu takaisin lahjanantajalle.<sup>5</sup> Lahjanantajan laissa säädettyä oikeutta purkaa kiinteistön lahjoitus on perusteltu lahjoituksen erityisellä luonteella,

---

<sup>1</sup> Ks. esimerkiksi Niemi 2016 s. 533-546, Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 221-227 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 415-422. Teoksissa kiinteistön lahjaa on käsitelty hyvin lyhyesti.

<sup>2</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 225.

<sup>3</sup> Maanmittauslaitoksen tilasto vuosilta 2010 – 2019

([https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojentilastopalvelu.html?v=2.0.0#t11g1\\_x\\_2019\\_x\\_Maa](https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojentilastopalvelu.html?v=2.0.0#t11g1_x_2019_x_Maa)). Keskiarvo on viimeisen 10 vuoden ajalta. Suurin osa kiinteistöjen luovutuksista vuosittain on kauppoja.

<sup>4</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 221 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 412.

<sup>5</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 192.

millä voidaan katsoa tarkoitettavan luovutuksen vastikkeettomuutta.<sup>6</sup> Kiinteistön lahjassa on myös kyse merkittävästä omaisuuserästä, minkä vuoksi on perusteltua suojata lahjanantajaa tietyissä tilanteissa lahjansaajan väärinkäytöksiä vastaan. Lisäksi on katsottu, että lahjansaaja olisi pysyvässä kiitollisuudenvelassa lahjanantajaa kohtaan vastikkeettoman saannon perusteella.<sup>7</sup>

Sopimuksen sitovuus (*pacta sunt servanda*) on lähtökohtana oikeudessamme, mistä seuraa, että kiinteistön omistusoikeuden palautuminen takaisin lahjanantajalle on toisaalta tarkoitettu poikkeukselliseksi seuraukseksi.<sup>8</sup> Lahjansaajan ei myöskään ole pakko ottaa kiinteistön lahjaa vastaan, jos tämä ei ole valmis noudattamaan lahjoitukseen liittyviä ehtoja tai tarkoitemääräyksiä. Kiinteistön lahjoituksen toteutuminen nimittäin edellyttää MK 2:1.1:n nojalla lahjansaajan omaa suostumusta, kun tämän tulee allekirjoittaa lahjakirja. Toisaalta on myös mahdollista, että lahjansaaja on pakotettu kiinteistön lahjakirjan allekirjoittamiseen esimerkiksi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 28 tai 29 §:ssä säädetyllä tavalla. Tähän ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista perehtyä tässä yhteydessä tarkemmin, koska tutkielman tarkoituksena on tarkastella kiinteistön lahjan purkamista sekä laajemmin kiinteistön omistusoikeuden palautumista takaisin lahjanantajalle lahjanantajan näkökulmasta.

Kiinteistön lahjan purkaminen MK 4:2.2:n nojalla tarjoaa siten osaltaan mielenkiintoisen tutkimusaiheen, varsinkin, kun tietyt MK:n kokonaisuudistuksen yhteydessä tehdyt muutokset on jätetty perustelematta lain esitöissä. Esimerkiksi hallituksen esityksessä ei ole lausuttu mitään siitä, onko työstä tai tehdystä palveluksesta annettu lahja nykypäivänä purettavissa. Tämä ei nimittäin VMK 8:2:n nojalla ollut mahdollista. Lisäksi oikeuskäytäntö koskien kiinteistön lahjan purkamista, on ajalta ennen MK:n voimaantuloa ja nämäkin harvat tapaukset ovat suhteellisen vanhoja. Siten voidaan katsoa, että oikeustila ei ole täysin vakiintunut kiinteistön lahjan purkamisen osalta.

---

<sup>6</sup> Maakaarityöryhmän mietintö 1993 s. 148 ja ks. Niemi 2016 s. 540-541. Lahjansaaja ei voi esimerkiksi esittää vaatimuksia lahjanantajaa kohtaan virheperusteilla, koska kyseessä on vastikkeeton luovutus.

<sup>7</sup> Ks. Kangas 1993 s. 136-137. Kiinteistön lahjan peruuttamista koskeva sääntely perustuu ajatukseen, jonka mukaan paheellisia yksilöitä tulee rangaista.

<sup>8</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 17-19 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 225.

## 1.2. Tutkimuskysymys ja tutkielman rajaus

Lahjanantajan oikeudesta purkaa kiinteistön lahjoitus säädetään siis nimenomaisesti MK 4:2.2:ssa, jonka nojalla lahjanantajalla on oikeus saada kiinteistön lahja puretuksi, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen, muun olennaisen ehdon tai edellytyksen. Säännöksestä voidaan siten erottaa kolme eri purkuperustetta, joiden rikkomisen perusteella omistusoikeus kiinteistöön voi palautua takaisin lahjanantajalle: tarkoitemääräys, muu olennainen ehto ja muu olennainen edellytys. Tutkielmassa tarkastellaan ensisijaisesti näitä purkuperusteita ja esimerkiksi sitä, milloin niiden rikkomisen perusteella lahjanantajalle voi syntyä MK 4:2.2:n mukainen oikeus kiinteistön lahjan purkamiseen.

Voidaan esimerkiksi kysyä, milloin kiinteistön lahjaan liitetty ehto on sellainen, jonka rikkomisen perusteella lahjanantajalla on oikeus vaatia lahjoituksen purkamista MK 4:2.2:n nojalla? Ehdon on nimittäin oltava säännöksen sanamuodon mukaisesti olennainen sekä lisäksi lahjansaajaa sitova, jotta lahjoituksen purkaminen voisi tulla kyseeseen, koska sitomattoman ehdon perusteella lahjanantaja ei voi esittää vaatimuksia lahjansaajaa kohtaan.<sup>9</sup> Samoin voidaan kysyä, mitä säännöksessä mainitulla tarkoitemääräyksellä ja muulla olennaisella edellytyksellä yleisesti ottaen edes tarkoitetaan? Entä kuinka laajasti lahjanantaja voi tarkoitemääräyksellä puuttua lahjansaajan toimintaan?

Tutkielmassa tarkastellaan myös lyhyesti MK 2:2:ssä säädettyä purkavaa ja lykkävää ehtoa, koska MK 4:2.1:n nojalla kyseinen säännös soveltuu kiinteistön lahjoitukseen. Kiinteistön lahja voi siis tulla puretuksi myös MK 2:2:n nojalla. Kiinteistön lahjan purkaminen MK 2:2:ssä säädetyn purkavan ehdon perusteella ja purkaminen MK 4:2.2:n nojalla on kuitenkin pidettävä toisistaan erillään. MK 4:2.2:ssa tarkoitettu ehto, jonka rikkomisen perusteella lahjanantajalla on oikeus saada kiinteistön lahja puretuksi ei nimittäin ole muotovaatimuksen alainen, eikä tällaisen ehdon voimassaoloaikaa ole rajoitettu.<sup>10</sup>

Tutkielman otsikkona on lahjoitetun kiinteistön omistusoikeuden palautuminen takaisin lahjanantajalle, koska tarkastelu ei rajoitu ainoastaan MK:n sääntelyyn. MK 4:2.2:n soveltamisalalla on nimittäin rajansa, ja tutkielman tarkoituksena on tutustua laajemmin siihen, milloin lahjanantajalla voi olla tosiasiallinen mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen. Tämän vuoksi, kun MK 4:2.2 ei sovellu tilanteeseen, niin selvitetään, voisiko lahjanantaja tällöin vedota OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteisiin ja sitä kautta saada kiinteistön omistusoikeuden

---

<sup>9</sup> Ks. HE 120/1994 vp s. 46. Jos ehto on sitomaton, sen perusteella ei voida esittää vaatimuksia toista osapuolta kohtaan. MK 2:11:ssä on säädetty niistä ehdoista, jotka eivät ole sitovia kiinteistön luovutuksessa.

<sup>10</sup> HE 120/1994 vp s. 70.

palautetuksi takaisin itselleen. Tarkastelun pääpaino on niissä tilanteissa, missä lahjansaajan voidaan katsoa menetelleen jollakin tavalla loukkaavasti tai muuten asiattomasti lahjanantajaa kohtaan tai siten, että tämä on esimerkiksi käyttänyt hyväksi lahjanantajan ymmärtämättömyyttä tai heidän läheistä suhdettaan.

Jos lahjansaaja on esimerkiksi luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle, ei lahjanantaja voi enää vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla. Tämä rajoitus voidaan katsoa kohtuuttomaksi lahjanantajan kannalta esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, missä lahjansaaja on järjestänyt kiinteistön edelleenluovutuksen kolmannen kanssa vain lahjanantajan MK 4:2.2:ssa säädetyn purkuoikeuden rajoittamiseksi ja välttyäkseen lahjaan liittyvistä velvoitteista. Voidaankin pohtia sitä, olisiko lahjanantajalla tällöin mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen esimerkiksi OikTL 33 §:n nojalla, missä säädetään kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä.<sup>11</sup>

Kiinteistön lahjoituksen julistamista pätemättömäksi voidaan vaatia muillakin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteilla. Lahjanantaja on esimerkiksi voitu petollisesti vietellä lahjoituksen tekemiseen OikTL 30 §:ssä säädetyllä tavalla. Mahdollista on myös se, että lahjanantaja on pakotettu OikTL 28 §:ssä säädetyllä tavalla MK 2:3.1:n mukaisen valtakirjan tekemiseen. Kaikkia OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteita ei kuitenkaan tarkastella tässä tutkielmassa. Esimerkiksi OikTL 35 § koskee juoksevia asiakirjoja sekä kuittia ja tämän vuoksi ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi käsitellä kyseistä säännöstä kiinteistön lahjan yhteydessä. Kiinteistön lahjakirja ei nimittäin ole juokseva asiakirja eikä kuitti.<sup>12</sup>

Myös oikeustoimen sovittelu, mistä säädetään OikTL 36 §:ssä on jätetty tarkastelun ulkopuolelle, koska tarkoituksena ei ole perehtyä kiinteistön lahjaan liittyvien ehtojen sovitteluun. Samoin OikTL 37 ja 38 §:n tarkastelua ei ole katsottu aiheelliseksi, koska säännöksillä voidaan katsoa olevan erittäin kaukainen ja jopa olematon liityntä kiinteistön lahjoitukseen. Lisäksi OikTL 32 §, missä säädetään muun muassa erhekirjoituksesta, on rajautunut tutkielman ulkopuolelle, koska voidaan katsoa, että kiinteistön lahjan kohdalla lahjanantajan tarkoitus on määräävässä asemassa samoin kuin tulkittaessa testamenttia. Siten oikeustoimen oikeusvaikutusten voidaan katsoa syntyvän lahjanantajan tarkoittamalla tavalla.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Ks. Niemi 2016 s. 544 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 421. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tämä voisi olla käytännössä mahdollista.

<sup>12</sup> Ks. Norros 2018 s. 338, missä juoksevan velkakirjan määritelmästä.

<sup>13</sup> Kaisto 2015 s. 179 ja Kangas 1993 s. 52.

Tutkielmassa tarkastelun kohteena on siten ensisijaisesti se, milloin lahjanantaja voi vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, ja kun kyseisen säännöksen soveltaminen ei ole mahdollista, selvitetään, voisiko lahjanantaja tällöin saada OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteiden nojalla kiinteistön omistusoikeuden palautetuksi takaisin itselleen. Lisäksi tarkastellaan sitä, onko lahjanantajalla joissain tilanteissa mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen, vaikka lahjansaaja olisi luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle ja mikä merkitys luovutuksensaajan vilpittömällä mielellä on tällaisessa tilanteessa. Myös lahjansaajan vilpitön mieli on osaltaan tarkastelun kohteena, sillä OikTL 3 luvussa oikeustoimen toisen osapuolen vilpittömyyttä mieltä suojataan suhteellisen laajasti.

Kiinteistön lahjaoikeustoimen pätemättömäksi julistamisessa ei siis ole kyse kiinteistön lahjan purkamisesta sanan varsinaisessa merkityksessä, mutta se voi käytännössä johtaa samaan lopputulokseen: kiinteistön omistusoikeuden palautumiseen takaisin lahjanantajalle. Oikeustoimen purkaminen on yleisesti ottaen yksipuolinen oikeustoimi, mikä voi tulla kyseeseen olennaisen sopimusrikkomuksen seurauksena ja purkamisen myötä oikeustoimen sitovuus lakkaa puolin ja toisin. Toisin sanoen pätevästi syntynyt oikeustoimi lakkaa olemasta osapuolia sitova, koska toinen osapuoli ei ole noudattanut esimerkiksi oikeustoimeen liitettyä ehtoa ja tätä voidaan myös pitää oikeustoimen kannalta olennaisena rikkomuksena.<sup>14</sup>

Myös kiinteistön lahjan purkamisessa MK 4:2.2:n nojalla on pohjimmiltaan kyse sopimusrikkomuksesta, koska tällöin lahjansaaja rikkoo lahjaan liitettyä ehtoa, edellytystä tai tarkoittemääräystä, toisin sanoen lahjansaaja ei noudata sopimusehtoja. MK 4:2.2:n sanamuodosta ilmenee, että kiinteistön lahjan purkaminen säännöksen nojalla on mahdollista vain, jos lahjanantaja nostaa kanteen kiinteistön lahjan purkamiseksi määräajassa. Irtaimen omaisuuden kohdalla kannetta ei puolestaan välttämättä tarvitse nostaa, sillä oikeustoimi voi olla purettavissa myös pelkällä purkuilmoituksella. Kiinteän omaisuuden kohdalla osapuoli ei siten voi yksipuolisella ilmoituksellaan saada kiinteistön luovutusta puretuksi.<sup>15</sup>

Kiinteistön lahjan purkaminen on kanteen ohella mahdollista myös lahjansaajan ja lahjanantajan välisellä sopimuksella.<sup>16</sup> MK 4:2.1:n nojalla kiinteistön lahjaan sovelletaan nimittäin MK 2:5:ää, missä säädetään kiinteistön luovutuksen purkamisesta sopimuksella. Toisin sanoen lahjansaaja ja lahjanantaja voivat vapaaehtoisesti sopia kiinteistön lahjan purkamisesta ja kiinteistön omistusoikeuden palautumisesta takaisin lahjanantajalle. Purkamista koskeva sopimus on kuitenkin

---

<sup>14</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 192.

<sup>15</sup> Niemi 2016 s. 262.

<sup>16</sup> HE 120/1994 vp s. 43.

tehtävä MK 2:1:ssä säädettyssä muodossa, jotta se olisi osapuolia sitova. Sopimukseen perustuva purkaminen on siten pohjimmiltaan uusi luovutus.<sup>17</sup> Tämän vuoksi saattaa olla myös hieman harhaanjohtavaa puhua purkamisesta, koska purkamisella tarkoitetaan perinteisesti yksipuolista oikeustoimea, eikä sopimukseen perustuva purkaminen ole yksipuolinen oikeustoimi, vaan osapuolten välinen sopimus.<sup>18</sup>

Pätemättömyydessä on puolestaan kyse siitä, että oikeustoimi jää vaille sitovaa vaikutusta esimerkiksi syntymisessään, muodossaan, sisällyksessään tai siinä itsessään muutoin olevan virheen vuoksi.<sup>19</sup> Esimerkiksi kiinteistön lahja ei ole sitova, jos sitä ei ole tehty MK 2:1:ssä säädettyssä muodossa. Samoin MK 2:11:ssä säädetyt ehdot eivät ole säännöksen sanamuodon mukaisesti sitovia kiinteistön luovutuksessa. Pätemättömyys voi olla itsestään vaikuttavaa, jolloin on puhuttu myös mitättömyydestä. Tällöin pätemättömyys otetaan huomioon viran puolesta. Pätemättömyys voi olla myös moitteenvaraista, eli oikeustoimen osapuolen tulee tällöin nostaa kanne toista osapuolta vastaan, jos hän haluaa saattaa pätemättömyyden voimaan.<sup>20</sup>

Pätemättömyydellä on lisäksi sellainen erityispiirre, että se voi olla joissain tilanteissa korjauskelpoista. Oikeustoimen osapuoli voi esimerkiksi jälkeenpäin hyväksyä pätemättömän oikeustoimen itseään sitovaksi, ja joissain tilanteissa osapuolen passiivisuus voi johtaa pätemättömyyden korjaantumiseen. Pätemättömyyden korjaantumisen kannalta merkitystä ei ole sillä, onko kyseessä mitättömyys vai moitteenvaarainen pätemättömyys, koska joskus myös mitättömyyden on katsottu olevan korjauskelpoista.<sup>21</sup> Tässä tutkielmassa pätemättömyys määritellään tarkemmin kussakin asiayhteydessä erikseen esimerkiksi sen osalta, onko kyseessä korjauskelpoinen pätemättömyys, ja onko pätemättömyys moitteenvaarainen vai itsestään vaikuttavaa.

Tutkielmassa sivutaan myös lyhyesti sitä, miten lahjansaajan tulee toimia saadakseen kiinteistön lahja puretuksi MK 4:2.2:n nojalla tai miten tämän tulee toimia, jotta voisi saada kiinteistön omistusoikeuden palautetuksi takaisin itselleen jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla. Oman tilanteensa muodostaa vielä MK 3:1:n saannonmoitekanne, kun kiinteistön oikean omistajan (lahjanantaja) ja luovutuksensaajan (lahjansaaja) välistä oikeustoimea rasittaa jokin virheellisyys ja

---

<sup>17</sup> Niemi 2016 s. 264.

<sup>18</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 192.

<sup>19</sup> Ks. Kaisto 2015 s. 46-47. Pätemättömyys voidaan ilmaista myös siten, että oikeustoimella ei ole sisältönsä mukaista vaikutusta aineelliseen oikeustilaan.

<sup>20</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 104-105 ja Kaisto 2015 s. 48-49. Toisinaan on puhuttu vielä väitteenvaraisesta pätemättömyydestä, mikä tarkoittaa sitä, että osapuolen ilmoitus toiselle osapuolelle on riittävä pätemättömyyden voimaan saattamiseksi.

<sup>21</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 105-107 ja Kaisto 2015 s. 48.



luovutuksensaaja on luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle. Ketä vastaan lahjanantajan tulee tällöin nostaa kanne ja mitä tämän tulee kanteessa esimerkiksi vaatia?

### 1.3. Tutkimusmetodi

Tutkielman tarkoituksena on ensisijaisesti voimassa olevan oikeuden tulkinta. Toisin sanoen kyseessä on lainopillinen eli oikeusdogmaattinen tutkielma, kun lainopin tehtäväksi on perinteisesti määritelty voimassa olevan oikeuden tulkinta ja systematisointi.<sup>22</sup> Voidaan myös puhua käytännöllisestä lainopista silloin, kun tavoitteena on ensisijaisesti oikeusjärjestyksen sisällön selvittäminen ja säännösten tulkinta.<sup>23</sup> Käytännöllinen lainoppi ilmenee tutkielmassa muun muassa siinä, kun tarkastellaan, mitä MK 4:2.2:ssa mainitulla muulla olennaisella edellytyksellä tarkoitetaan tai, kun perehdytään tarkemmin MK 2:11:ssä säädettyjen ehtojen sisältöön. Lainopin teoreettinen puoli jää siten vähäisemmälle huomiolle, kun tutkielman tarkoituksena ei ole esimerkiksi määritellä oikeudenalan yleisiä periaatteita.

Lainopin metodit toimivat apuna, kun lähdetään tulkitsemaan voimassa olevaa oikeutta ja sen sisältöä. Metodeilla tarkoitetaan lyhyesti ilmaistuna niitä keinoja, tapoja ja välineitä, joilla tieteellistä tietoa tavoitellaan, hankitaan, muodostetaan ja perustellaan. Metodit ovat siten tieteellisiä tutkimusmenetelmiä. Lainopin metodeja ovat muun muassa tulkintaperusteet, oikeuslähdeoppi sekä ratkaisunormit. Toisaalta lainopissa ei ole yhtä ainoaa ja oikeaa metodologia, jota tulisi tarkasti noudattaa.<sup>24</sup> Tulkintaperusteiden, oikeuslähdeopin sekä ratkaisunormien voidaan kuitenkin katsoa olevan yleisesti hyväksytyjä ja lainopillista tutkimusta harjoittavaa velvoittavia metodeja.<sup>25</sup>

Tutkielmassa tullaan soveltamaan esimerkiksi analogista tulkintaperustetta, koska oikeuskäytäntöä koskien kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla on vähän ja analogisen tulkintaperusteen voidaan katsoa myös korostuvan tilanteissa, joissa oikeuskäytäntö on vähäistä tai se ei ole vielä vakiintunut.<sup>26</sup> Muita tulkintaperusteita ovat muun muassa sanamuodon mukainen tulkinta, historial-

---

<sup>22</sup> Aarnio 1978 s. 52.

<sup>23</sup> Ks. Hirvonen 2011 s. 25 ja Aarnio 1978 s. 74 alkaen. Lainopin on katsottu sisältävän teoreettisen, eli systematisoivan ja käytännöllisen, eli tulkintaan painottuvan puolen.

<sup>24</sup> Hirvonen 2011 s. 4,7 ja 44 ja ks. Häyhä 1997 s. 264-265. Yhden luettelon mukaan lakimiehen perusmetodeihin kuuluu edellä mainittujen ohella paljon muutakin. Lainopin metodien toisistaan eroavat jaottelut myös osaltaan kuvastavat sitä, kuinka lainopissa vallitsee metodinen pluralismi.

<sup>25</sup> Aarnio 2006 s. 283 ja ks. Miettinen 2016 s. 114 ja 118, missä on mainittu esimerkiksi oikeuslähdeopin olevan yleisesti hyväksytty.

<sup>26</sup> Salonen – Sotasaari 2015 s. 198-199.

linen tulkinta ja supistava sekä laajentava tulkinta. Sanamuodon mukaista tulkintaa voidaan pitää lähtökohtana lain tulkinnassa, koska tietyille ilmaisulle ei tulisi antaa arkikielen mukaisesta poikkeavaa merkitystä ilman hyväksyttävää syytä.<sup>27</sup> Sanamuodon mukainen tulkinta tuodaankin esille suhteellisen usein tutkielman aikana, esimerkiksi OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteiden kohdalla, kun pohditaan sitä, suojataanko toisen osapuolen vilpittömyyttä mieltä vai ei.

Myös oikeuslähdeoppi on tutkielmassa näkyvillä, koska tarkastelun kohteena on ensisijaisesti vahvasti velvoittava oikeuslähde eli voimassa oleva laki. Lain tulkintaan haetaan puolestaan tukea lain esitöistä, kuten esimerkiksi hallituksen esityksestä Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 120/1994 vp) sekä oikeuskäytännöstä eli heikosti velvoittavista oikeuslähteistä. Lopuksi tukeudutaan sallittuihin oikeuslähteisiin eli esimerkiksi oikeuskirjallisuuteen.<sup>28</sup>

Ratkaisunormit taas tarjoavat ratkaisun tilanteessa, missä kaksi normia ovat ristiriidassa keskenään. Ensinnäkin hierarkkisesti ylempitasoinen normi syrjäyttää alemmpitasoisen normin (*lex superior derogat legi inferiori*). Toisekseen uudempi normi syrjäyttää lähtökohtaisesti aiemmin säädetyn normin (*lex posterior derogat legi priori*). Erityisnormilla on puolestaan etusija suhteessa yleisnormiin (*lex specialis derogat legi generali*) ja lopuksi uudempi yleisnormi ei lähtökohtaisesti syrjäytä aiempaa erityisnormia (*lex posterior generalis non derogat legi priori speciali*).<sup>29</sup> Toisin sanoen lähtökohtaisesti sovelletaan MK:ta eikä OikTL:a kun kyseessä on kiinteistön luovutus ja siihen liittyvät kysymykset, koska MK:ssa säännellään yksityiskohtaisemmasta asiasta kuin OikTL:ssa, ja MK on myös uudempi laki. Ratkaisunormit on kuitenkin jätetty vähäiselle huomiolle, koska tutkimusaihe ei ole luonteeltaan sellainen, että niiden lähemmälle tarkastelulle olisi tarvetta.

## 1.4. Lähdeaineisto ja tutkielman rakenne

Tutkielman lähdeaineisto koostuu lain esitöistä, oikeuskäytännöstä ja muun muassa aiheesta kirjoitetusta oikeuskirjallisuudesta. Kiinteistön lahjaa käsittelevää oikeuskirjallisuutta on kuitenkin suhteellisen vähän, kun teoksissa pääpaino on kiinteistön kauppaan liittyvissä kysymyksissä, jonka vuoksi tulkintatukea haetaan osittain jäämistöoikeuden puolelta ja kyseistä oikeudenalaa koskevasta oikeuskirjallisuudesta. Lahjaoikeustoimeen on esimerkiksi katsottu soveltuvan analogisesti testa-

---

<sup>27</sup> Hirvonen 2011 s. 38-39.

<sup>28</sup> Ks. Aarnio 1989 s. 220-221, missä oikeuslähteet on jaoteltu vahvasti ja heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin niiden velvoittavuuden mukaan.

<sup>29</sup> Hirvonen 2011 s. 40-41 ja Aarnio 1989 s. 254.

mentin tulkintaa ohjaavat säännöt ja periaatteet.<sup>30</sup> Lisäksi oikeuskirjallisuus ajalta ennen MK:n voimaantuloa saattaa olla edelleen ajankohtaista. Esimerkiksi kiinteistön luovutuksen luokittelu lahjaksi voidaan katsoa tehtävän edelleen samojen periaatteiden ja sääntöjen mukaan, kuin ennen MK:n voimaantuloa.

Myös kiinteistön lahjaa koskeva oikeuskäytäntö ajalta ennen MK:n voimaantuloa voidaan lähtökohtaisesti katsoa edelleen osittain ajankohtaiseksi. Tätä voidaan perustella sillä seikalla, että MK 4:2.2:ssa säädetyt kiinteistön lahjan purkuperusteet ovat osittain edelleen samoja, kuin mistä VMK 8:2:ssä säädettiin. Lahjansaajan lahjanantajaa kohtaan tekemä vääryys on nimittäin edelleen purkuperuste, kun kiinteistön lahjan edellytyksenä katsotaan olevan lahjanantajan ja lahjansaajan läheinen suhde.<sup>31</sup>

Tutkielmassa lähdetään liikkeelle kiinteistön lahjaan liittyvistä yleisistä asioista, esimerkiksi siitä, milloin kiinteistön luovutus voidaan katsoa lahjaksi. Samalla kiinnitetään huomiota muun muassa lahjaoikeustoimen tulkintaan liittyviin erityispiirteisiin, ja siitä edetään kiinteistön lahjan purkamiseen MK:n nojalla. Tarkastellaan siis niitä tilanteita, joissa lahjanantajalla on oikeus saada kiinteistön lahja puretuksi 4:2.2:n nojalla ja esimerkiksi sitä, mitä kiinteistön lahjan edellytyksellä tarkoitetaan.

MK:n tarkastelun jälkeen siirrytään tutkimaan sitä, voisiko lahjanantajalla olla mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen muulla perusteella. Tämän vuoksi tutustutaan tiettyihin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteisiin ja siihen, milloin ne voisivat tulla sovellettavaksi kiinteistön lahjoitukseen siten, että lahjanantaja voisi saada kiinteistön omistusoikeuden palautetuksi takaisin itselleen lahjoituksen pätemättömäksi julistamisen seurauksena. Samassa yhteydessä käsitellään myös oikeuden väärinkäytön kieltoa ja tilannetta, missä lahjansaaja on luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle.

---

<sup>30</sup> Niemi 2016 s. 536 ja Kangas 1993 s. 52.

<sup>31</sup> HE 120/1994 vp s. 70.

## 2. Kiinteistön lahjasta yleisesti

### 2.1. Kiinteistön lahjan määritelmä

MK 4:2.2:n nojalla lahjanantajalla on oikeus purkaa kiinteistön lahjoitus, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen, muun olennaisen ehdon tai edellytyksen. Kyseisen säännöksen soveltaminen edellyttää toisin sanoen sitä, että luovutuksen kohteena on kiinteistö. Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 2 §:n mukaisesti sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä tai muuta yksikköä, joka on kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterilain 2 §:n nojalla kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä muun muassa tilat, tontin, yleiset alueet, valtion metsämaat sekä yleiset vesialueet. Asia voidaan ilmasta myös siten, että kiinteää omaisuutta on omistusoikeus kiinteistöön.<sup>32</sup> Lahjanantaja ei siten voi esimerkiksi vaatia asunto-osakkeen lahjoituksen purkamista MK 4:2.2:n nojalla, koska asunto-osake on irtainta omaisuutta. Samoin pelkkä kiinteistöllä sijaitseva rakennus on irtainta omaisuutta, jos vain rakennus itsessään on lahjoituksen kohteena.<sup>33</sup>

MK 4:2:n toisena soveltamisedellytyksenä on se, että luovutus on lahja. MK 1:1:n mukaisesti kiinteistön luovutuksia ovat kauppa, vaihto, lahja ja muut luovutukset. Muista kuin luovutukseen perustuvista saannoista (esimerkiksi perintö, testamentti ja ositus) säädetään puolestaan erikseen. Lähtökohtaisesti kiinteistön lahjalla tarkoitetaan sellaista luovutusta, jolla kiinteistö luovutetaan täysin vastikkeettomasti toiselle. Tällöin voidaan puhua myös puhtaasta lahjasta.<sup>34</sup> Puhtaasta lahjasta on kyse esimerkiksi tilanteessa, missä lahjanantaja lahjoittaa omistamansa kiinteistön rakennuksineen lapselleen ilman, että tämän tulee suorittaa lahjanantajalle mitään vastiketta tai sitoutua mihinkään muuhun suoritukseen. MK 4:2:ää sovelletaan siis kiinteistön lahjaan, mistä seuraa, että esimerkiksi kiinteistön myyjä ei voi vaatia kiinteistön luovutusta purettavaksi MK 4:2.2:n nojalla, koska kyseessä on tällöin kiinteistön kauppa eikä lahja.

Toisaalta kiinteistön luovutus voidaan joissain tilanteissa katsoa lahjaksi, vaikka lahjansaaja olisikin suorittanut vastiketta tai sitoutunut johonkin muuhun suoritukseen. Kiinteistön luovutus nimittäin katsotaan lahjaksi myös tilanteessa, missä kiinteistöstä on suoritettu vastiketta, mutta tämä vastike on niin vähäarvoinen kiinteistön käypään arvoon nähden, että luovutus tulee katsoa kokonaisuudessaan lahjaksi. Tällöin voidaan puhua myös lahjanluonteisesta luovutuksesta.<sup>35</sup> Esimerkiksi tapauksessa

<sup>32</sup> Kaisto – Lohi 2013 s. 12. Kaikki muu, mitä ei katsota kiinteäksi omaisuudeksi on irtainta omaisuutta.

<sup>33</sup> Irtaimen lahjaan sovelletaan Lahjanlupauslakia (625/1947), missä ei säädetä erikseen täytetyn irtaimen lahjan peruuttamisesta. Tapauksen KKO 1991:95 perusteluissa sen on kuitenkin katsottu olevan mahdollista.

<sup>34</sup> Niemi 2016 s. 533.

<sup>35</sup> Niemi 2016 s. 534-535, HE 120/1994 vp s. 69 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 221. Luovutuksen luonnetta arvioitaessa huomiota kiinnitetään myös osapuolten tarkoitukseen.

KKO 1937 II 287 kiinteistöstä sovittu vastike katsottiin niin vähäiseksi kiinteistön käypään arvoon nähden, että luovutusta oli pidettävä lahjana ja siten luovutus voitiin purkaa VMK 8:2:n nojalla.

Oikeuskirjallisuudessa siviilioikeudelliselle lahjalle onkin määritelty eräitä tunnusmerkkejä, joiden on katsottu osoittavan sitä, että luovutuksessa on kyse lahjasta. Ensimmäinen näistä tunnusmerkeistä on se, että varallisuutta on siirtynyt vastikkeettomasti toiselle. Toiseksi luovutuksen tulee olla vapaaehtoinen, ja kolmanneksi luovuttajalta edellytetään vielä lahjoittamistarkoitusta.<sup>36</sup> Lähtökohtana luovutuksen luonteen arvioinnissa on osapuolten subjektiivinen näkemys siitä, onko luovutus kauppa vai lahja. Toisaalta osapuolten subjektiivinen näkemys voi syrjäytyä, jos luovutusta voidaan kuitenkin objektiivisesti arvioiden pitää selvästi lahjana. Merkitystä ei ole sillä, miten osapuolet ovat luovutukseen liittyvän asiakirjan nimenneet.<sup>37</sup>

Tulkintatukea luovutuksen luonteen arviointiin voidaan hakea myös jäämistöoikeuden puolelta, koska esimerkiksi ennakkoperinnössä on pohjimmiltaan kyse lahjasta, ja ennakkoperinnöksi voidaan katsoa myös osittain vastikkeellinen luovutus puhtaan lahjan ohella. Jäämistöoikeudellisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että luovutus on lahjanluonteinen, jos vastike on alle 2/3 luovutuksen kohteen käyvästä arvosta.<sup>38</sup> Voidaan siis lähteä siitä, että myös kiinteistön luovutuksessa voi olla kyse lahjasta, jos vastike on alle 2/3 luovutuksen kohteen käyvästä arvosta. Toisaalta huomiota tulee kiinnittää myös muihin seikkoihin, esimerkiksi siihen, onko lahjanantaja pidättänyt itselleen hallintaoikeuden ja onko lahjansaaja sitoutunut muihin suorituksiin, kuin puhtaaseen rahasuoritukseen.

Kiinteistön lahja on siis kyseessä ensinnäkin silloin, kun kiinteää omaisuutta luovutetaan toiselle täysin vastikkeettomasti, eli kyseessä on puhdas lahja. Lisäksi luovutus voi olla lahja, jos kiinteistöstä suoritetaan vastiketta, mutta suoritettava vastike on niin vähäinen, että luovutusta on kokonaisuutena arvioiden pidettävä lahjana.<sup>39</sup> Osittain vastikkeellisten luovutusten kohdalla voidaan siis joutua ensin ratkaisemaan luovutuksen luonne, jonka jälkeen voidaan ratkaista se, onko lahjanantajalla oikeus saada kiinteistön lahja puretuksi MK 4:2.2:n nojalla. Esimerkiksi tapauksessa KKO 1931 II 200 kiinteistön luovuttajalla ei ollut oikeutta vaatia kiinteistön lahjan purkamista VMK 8:2:n

---

<sup>36</sup> Norros 2018 s. 72, Kaisto – Lohi 2013 s. 73 ja ks. Kangas 1993 s. 36. Lahjan täydellistä määrittelemistä hankaloittaa se, että oikeudessamme ei ole yhtä vakiintunutta lahjan määritelmää. Esimerkiksi vero-oikeudessa lahjan määritelmä poikkeaa hieman siviilioikeudellisesta lahjasta. Verotuksessa luovutusta voidaan myös kohdella samaan aikaan osittain kauppana ja osittain lahjana, mikä ilmenee perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 18 §:n 3 momentista.

<sup>37</sup> Niemi 2016 s. 534-535.

<sup>38</sup> Kolehmainen – Rabinä 2020 s. 317-318.

<sup>39</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 221, Niemi 2016 s. 534-535 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 415-416.

nojalla, koska kiinteistöstä sovittua vastiketta ei katsottu niin vähäiseksi, että luovutusta olisi voitu pitää lahjana.

Lahjanluonteisen luovutuksen kohtelua kokonaisuudessaan lahjana voidaan perustella vielä silläkin, että MK 4:2.2 voisi menettää lähes kokonaan merkityksensä, jos kiinteistön lahjaksi katsottaisiin vain puhtaat lahjat. MK 4:2.2:n nojalla lahjanantajalla on nimittäin oikeus purkaa kiinteistön lahjoitus, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen, muun olennaisen ehdon tai edellytyksen. Lähtökohtaisesti säännöksen soveltaminen jo itsessään siis edellyttää sitä, että lahjansaaja on sitoutunut johonkin, esimerkiksi tarkoitemääräyksen noudattamiseen.

## 2.2. Lahjoituksen määrämuoto ja vähimmäisehdot

MK 4:2.1:n nojalla kiinteistön lahja on tehtävä MK 2:1:ssä säädetyssä muodossa. Kiinteistön lahja on siten määrämuotoinen oikeustoimi, kun MK 2:1.1:n nojalla kiinteistön lahja tulee tehdä kirjallisesti. Lisäksi lahjanantajan sekä lahjansaajan on allekirjoitettava lahjakirja, jonka kaupanvahvistaja vahvistaa lahjanantajan sekä lahjansaajan läsnä ollessa.<sup>40</sup> MK 2:1.3:ssa säädetään puolestaan kiinteistön lahjan vähimmäisehdoista. Kyse on niistä välttämättömistä edellytyksistä, jotta luovutusta voidaan pitää kiinteistön lahjana.<sup>41</sup> Näin ollen lahjakirjaan tulee kirjata ainakin kiinteistön luovutus-tarkoitus, luovutettava kiinteistö, lahjanantaja sekä lahjansaaja ja mahdollinen suoritettava vastike. Vastike voi olla muutakin, kuin perinteinen rahasuoritus. Esimerkiksi eläkeoikeus voidaan kirjata vastikkeena lahjakirjaan.<sup>42</sup>

Kiinteistön lahja ei ole sitova, jos sitä ei ole tehty MK 2:1:ssä säädetyllä tavalla ja tuomioistuimen tulee myös ottaa mahdollinen kiinteistön luovutuksessa oleva muotovirhe viran puolesta huomioon. Tämä ilmenee muun muassa tapauksista KKO 2020:75 ja KKO 2015:80. Ennen MK:n voimaantuloa kiinteistön lahjoitus puolestaan katsottiin päteväksi joissain tilanteissa, vaikka lahjansaaja ei olisikaan allekirjoittanut lahjakirjaa, jos tämän voitiin muuten katsoa hyväksyneen lahjoitus ja lahjanantajan lahjoittamistarkoitus oli selvitetävissä. Tämä ilmenee muun muassa tapauksista KKO 1984 II 162 ja KKO 1926 II 109.

---

<sup>40</sup> Kiinteistön luovutus on nykyään mahdollista tehdä myös sähköisesti. Sähköisistä asiointijärjestelmistä ja niiden käyttämisestä säädetään MK 9 a luvussa.

<sup>41</sup> Niemi 2016 s. 109 ja Aho 1968 s. 48. Puhutaan myös oikeustoimen olennaisista ainesosista.

<sup>42</sup> HE 120/1994 vp s. 40.

Lisäksi MK 12:4.1:n 2 kohdassa säädetään erikseen siitä, että lainhuutohakemus on hylättävä, jos luovutuskirjaa ei ole tehty MK 2:1:ssä säädetyllä tavalla. Kiinteistön lahjoitus ei siis tule sitovaksi, jos sitä ei ole tehty määrämuodossa muotovaatimusten mukaisesti. Voidaan puhua myös lahjoituksen mitättömyydestä.<sup>43</sup> Toisaalta MK 13:1:n nojalla lahjakirjan muotovirheeseen ei voi vedota enää sen jälkeen, kun lahjansaajalle on sen perusteella myönnetty lainhuuto, tai lainhuutohakemus on jätetty lepäämään. Lainhuudon myöntämisestä voi siten seurata, että joissain tilanteissa kiinteistön lahjoituksesta voi tulla pätevä muotovirheestä huolimatta, eli pätemättömyys voi korjaantua.<sup>44</sup>

Lahjansaajan on myös haettava lainhuutoa saannolleen MK 11:1:n nojalla. Lainhuutoa tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa lahjakirjan tekemisestä. Jos lahjansaaja on laiminlyönyt lainhuudon hakemisen MK 11:1:ssä säädetyssä ajassa, kirjaamisviranomaisen voi velvoittaa hänet hakemaan määräajassa lainhuutoa ja asettaa velvollisuuden tehosteeksi uhkasakon MK 11:5:n mukaisesti. Lainhuudon myöntäminen tarkoittaa MK 10:1.1:n mukaisesti sitä, että lahjansaajan omistusoikeus kiinteistöön kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.<sup>45</sup> Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy lahjansaajalle siis jo lahjakirjan allekirjoittamisen hetkellä, ellei omistusoikeuden siirtymisen ajankohdasta ole toisin sovittu.<sup>46</sup> Toisin sanoen lainhuudolla vain vahvistetaan lahjansaajan asema kiinteistön uutena omistajana.

### 2.3. Sopimusvapaus

Oikeudessamme on lähtökohtana sopimusvapaus. Tästä seuraa, että esimerkiksi kaksi henkilöä voivat lähtökohtaisesti halutessaan solmia haluamansa sisältöisen sopimuksen. Oikeuskirjallisuudessa sopimusvapauden on katsottu pitävän sisällään useampia eri elementtejä, esimerkiksi vapauden päättää siitä sitoutuuko sopimukseen, vapauden valita sopimuskumppani, vapauden päättää sopimuksen sisällöstä sekä vapauden päättää siitä, missä muodossa sopimus tehdään. Sopimusvapaus ei kuitenkaan aina ole täydellistä, ja sitä onkin rajoitettu joiltain osin lainsäädännössä. Rajoituksen taustalla voi olla esimerkiksi tarve suojata heikommaksi katsottua osapuolta tai yleistä etua.<sup>47</sup>

---

<sup>43</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 102-105.

<sup>44</sup> HE 120/1994 vp s. 41. Luovutuskirjassa oleva muotovirhe voi korjaantua lainhuudon myöntämisen seurauksena.

<sup>45</sup> HE 120/1994 vp s. 80.

<sup>46</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 418.

<sup>47</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 17-19 ja ks. Saarnilehto *et al.* 2012 s. 82-90, missä laajemmin sopimusvapauden kehityksestä.

Kiinteistön luovutuksessakin lähtökohtana on sopimusvapaus MK 2:9:n nojalla, vaikka sitä on joiltain osin rajoitettu, koska täydellistä sopimusvapautta ei ole pidetty perusteltuna kiinteistön luovutuksessa.<sup>48</sup> Sopimusvapauden rajoittaminen on katsottu tarpeelliseksi, jotta voidaan turvata muun muassa luovutusten pätevyys, selkeys ja julkisuus. Toisaalta muotovaatimukset on haluttu ulottaa ainoastaan sellaisiin ehtoihin, joilla on vaikutusta omistusoikeuden siirtymiseen.<sup>49</sup> Kiinteistön luovutus on siten säädetty määrämuotoiseksi oikeustoimeksi MK 2:1:ssä. Myös purkavaa ja lykkävää ehtoa koskee muotovaatimus MK 2:2:n nojalla, koska näillä ehdoilla on vaikutusta omistusoikeuden siirtymiseen. Lykkävän ja purkavan ehdon käyttöaikaa on lisäksi rajoitettu siten, että ne voivat olla voimassa korkeintaan viisi vuotta.

Sopimusvapautta on rajoitettu vielä MK 2:11:ssä, missä säädetään niistä ehdoista, jotka eivät ole sitovia kiinteistön luovutuksessa. Kiinteistön luovutukseen ei siten saa liittää lunastus- tai etuosto- ehtoja, oikeudellista määräämisvaltaa rajoittavia ehtoja eikä esimerkiksi sopimattomia tai lainvastaisia ehtoja. Myös sellaiset ehdot on kielletty, jotka rajoittavat kiinteistön luovuttajan tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta. Viimeksi mainitulla ehdolla ei kuitenkaan ole merkitystä kiinteistön lahjan kohdalla, koska lahjanantajalla ei ole katsottu olevan virhevastuuta lahjansaajaa kohtaan.<sup>50</sup> Kiinteistön luovutuksessa on kuitenkin muilta osin lähtökohtana sopimusvapaus ja MK 2:9:n nojalla luovutuksen osapuolten on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti. Tästä myös seuraa, että MK 2:11:ssä säädettyjä ehtoja ei saisi tulkita laventavasti tai analogisesti, koska ne ovat poikkeuksia lähtökohtaisesta sopimusvapaudesta.<sup>51</sup>

Lahjanantaja voi esimerkiksi liittää kiinteistön lahjakirjaan lahjansaajan puolison avio-oikeuden poissulkevan ehdon. Tämä on vahvistettu tapauksessa KKO 2011:32. Kiinteistön kaupassa myyjä ei kuitenkaan voi liittää ostajan puolison avio-oikeuden poissulkevaa ehtoa kauppakirjaan, vaan tämä on mahdollista ainoastaan lahjan kohdalla.<sup>52</sup> Kiinteistön lahjaan voidaan liittää myös esimerkiksi erilaisia hallinta- ja käyttöoikeusehtoja. Lahjanantaja voi siten pidättää itselleen hallintaoikeuden kiinteistöön tai sen tiettyyn osaan. Tällaisesta ehdosta voidaan sopia vapaasti ja siten esimerkiksi suullisesti.<sup>53</sup>

---

<sup>48</sup> HE 120/1994 vp s. 25 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 72.

<sup>49</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 32 ja HE 120/1994 vp s. 21.

<sup>50</sup> Niemi 2016 s. 540-541 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 222.

<sup>51</sup> Niemi 2016 s. 212.

<sup>52</sup> Ks. Lohi 2016 s. 154-160, missä enemmän vapaaomaisuusmääräyksestä.

<sup>53</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 156 ja Niemi 2016 s. 182.



Sopimusvapauteen saattaa kuitenkin seurata rajoituksia muusta lainsäädännöstä. Esimerkkinä voidaan mainita PK 17:2:stä seuraava kuolemanvaraislahjan kieltö.<sup>54</sup> Säännöksen mukaan lahjanluopukseen, jota ei ole täytettävä lahjanantajan eläessä, on sovellettava, mitä testamentista on säädetty. Perittävän on siten tehtävä testamentti PK 10 luvun mukaisesti, jos tämä haluaa vaikuttaa siihen, miten jäämistö jaetaan myöhemmin. Esimerkiksi tapauksessa KKO 1990:85 kiinteistön luovutus katsottiin vastikkeettomaksi kuolemanvaraislahjaksi. Tapauksessa luovutus katsottiin kuitenkin päteväksi, koska lahja oli annettu ennen PK:n voimaantuloa. Kuolemanvaraislahja oli siten mahdollinen ennen vuotta 1966. Se, että kuolemanvaraislahja on kielletty, ei kuitenkaan estä liittämästä kiinteistön lahjaan muita ehtoja, joilla on liittymä lahjanantajan kuolemaan.<sup>55</sup>

Lahjanantaja ja lahjansaaja eivät siis voi vapaasti päättää siitä, missä muodossa sopimus kiinteistön lahjoittamisesta tehdään, vaan lahjakirja tulee tehdä kirjallisesti MK 2:1:ssä säädetyllä tavalla siten, että se sisältää myös säännöksessä mainitut vähimmäisehdot. Jos kiinteistön lahjaan halutaan liittää purkava tai lykkäävä ehto, tulee sekin kirjata lahjakirjaan MK 2:2:n nojalla ja ehto voi olla voimassa enintään viisi vuotta. Kiinteistön lahjaan ei voida myöskään liittää MK 2:11:ssä säädettyjä pätemättömiä ehtoja, koska ne eivät ole sitovia kiinteistön luovutuksessa. Lähtökohtaisesti muilta osin kiinteistön lahjaan liitettävistä ehdoista, edellytyksistä ja tarkoittemääräyksistä voidaan sopia vapaasti.<sup>56</sup>

Vaikka muista ehdoista voidaan sopia vapaasti, ja siten vapaamuotoisesti, niin lahjaan liittyvien ehtojen kirjaamista lahjakirjaan voidaan kuitenkin pitää suositeltavana. Tämän voidaan nimittäin katsoa helpottavan todistelua tulevaisuudessa, jos lahjaan liitettyjen ehtojen osalta syntyy erimielisyyksiä osapuolten välillä. On nimittäin huomattavasti helpompaa osoittaa ehdon olemassaolo viittaamalla lahjakirjaan kirjattuun tekstiin, kuin lähteä todistelemaan ehdon olemassaoloa, mistä on sovittu vain suullisesti osapuolten kesken.

---

<sup>54</sup> Ks. Kangas 1993 s. 120-131, missä laajemmin kuolemanvaraislahjasta.

<sup>55</sup> Kangas 1993 s. 124 ja Ks. Niemi 2016 s. 212. Tulkinta on yhdenmukainen sen kanssa, että poikkeuksia pääsäännöstä, eli sopimusvapaudesta ei saisi tulkita laaventavasti tai analogisesti.

<sup>56</sup> HE 120/1994 vp s. 70. Tarkoittemääräystä, muuta olennaista edellytystä tai ehtoa ei tarvitse kirjata lahjakirjaan ja siten, niitä koskee myös muotovapaus.

## 2.4. Lahjaoikeustoimen tulkinta

Oikeustoimen tulkinta voi tulla ajankohtaiseksi monista eri syistä. Oikeustoimeen liitetty ehto voi esimerkiksi osoittautua epäselväksi ja ehtojen välillä voi myös olla ristiriitaisuuksia. Epäselvyys saattaa lisäksi ilmaantua vasta pitkän ajan jälkeen oikeustoimen tekemisestä, jolloin osapuolet eivät välttämättä muista, mitä ovat kyseisellä ehdolla aikoinaan tarkoittaneet. Tilanne saattaa olla myös sellainen, että oikeustoimi on puutteellinen. Osapuolet eivät esimerkiksi ole sopineet tietystä asiasta, mikä olisi ollut tarpeen oikeustoimen kannalta. Tämä oikeustoimeen tai sen ehtoon kohdistuva epäselvyys pyritään poistamaan tulkinnan avulla. Oikeustoimen tulkinta voidaan määritellä myös siten, että sillä tarkoitetaan tahdonilmaisun (tai tahdonilmaisujen) oikeudellisesti relevanttia merkitystä.<sup>57</sup>

Tällaisena tahdonilmaisun oikeudellisesti relevanttina merkityksenä pidetään lähtökohtaisesti oikeustoimen osapuolten yhteistä tarkoitusta.<sup>58</sup> Oikeustoimen tulkinnan ensisijaisena tarkoituksena on siten selvittää se, mitä osapuolet ovat tarkoittaneet esimerkiksi tietyllä oikeustoimen ehdolla, ja tämä yhteinen tarkoitus on lähtökohtaisesti määrävissä asemassa. Tämä ilmenee muun muassa tapauksesta KKO 1954 II 2, missä kiinteistön luovutuskirjaan merkittyä ehtoa tulkittiin vastoin sen sanamuotoa, kun osapuolten yhteinen tarkoitus oli selvitettävissä, eikä se vastannut luovutuskirjaan kirjatun ehdon sanamuotoa.

Jos osapuolten yhteinen tarkoitus ei ole suoraan selvitettävissä, niin lähtökohtaisesti tulkinta aloitetaan tällöin sopimusasiakirjan tulkinnalla. Sopimusasiakirjaa tulkitaan pääsääntöisesti objektiivisesta näkökulmasta, ja siinä oleville ilmaisuille annetaan niiden yleiskielen mukainen merkitys.<sup>59</sup> Puhutaan myös sanamuodon mukaisesta tulkinnasta.<sup>60</sup> Tulkinnassa otetaan lähtökohtaisesti huomioon kaikki osapuolten oikeustoimen tekemiseen johtaneet keskustelut sekä muu aineisto itse varsinaisen sopimusasiakirjan ohella.<sup>61</sup> Tulkinta ei siten rajoitu ainoastaan sopimusasiakirjaan ja siihen kirjattuihin ehtoihin. Sopimusta tulkitaan yleensä myös yhtenä kokonaisuutena.<sup>62</sup>

Oikeustoimen tulkinnassa voidaan tarvittaessa hyödyntää erilaisia riskinjakosääntöjä sekä oikeustoimen ulkopuolista materiaalia, jos osapuolten yhteinen tarkoitus ei ole selvitettävissä sopimusasiakirjan ja siihen liittyvän muun materiaalin tulkinnalla. Esimerkiksi epäselvyyssäännön mukaan

---

<sup>57</sup> Aho 1968 s. 24.

<sup>58</sup> Saarnilehto *et al.* 2012 s. 439.

<sup>59</sup> Aho 1968 s. 170 ja Saarnilehto – Annola 2018 s. 151-152 ja 156. Osapuolten tarkoituksen selvittämisestä on käytetty myös nimitystä tahtotulkinta.

<sup>60</sup> Hirvonen 2011 s. 38-39.

<sup>61</sup> Aho 1968 s. 30.

<sup>62</sup> Ks. Saarnilehto – Annola 2018 s. 157-158, missä etusijasääntöjä tilanteita varten, joissa sopimuksen sisällössä tai sopimusasiakirjojen välillä on ristiriitaisuuksia.

oikeustoimen epäselvää ehtoa tulkitaan sen laatijansa vahingoksi. Minimisäännön mukaan tulkintavaihtoehdoista puolestaan valitaan se, mistä seuraa pienin rasitus sille, jonka velvollisuuksista on kyse. Tulkinnassa voidaan hyödyntää myös oikeusperiaatteita, esimerkiksi kohtuusperiaatetta.<sup>63</sup>

Kiinteistön lahjoitusta ja siihen liitettyjä ehtoja tulkitaan lähtökohtaisesti yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.<sup>64</sup> Vaikka kiinteistön lahja on määrämuotoinen oikeustoimi MK 2:1:n nojalla, voidaan tulkinnassa hyödyntää myös muuta, kuin itse lahjakirjasta ilmenevää materiaalia. Tulkinnan apuna voidaan siis käyttää oikeustoimen määrämuodon ulkopuolella olevaa tulkinta-aineistoa.<sup>65</sup> Tämä on perusteltua myös siitä syystä, että esimerkiksi MK 4:2.2:ssa tarkoitettuista tarkoitemääräyksistä, muista olennaisista ehdoista ja edellytyksistä ei tarvitse sopia kirjallisesti.<sup>66</sup> Kiinteistön lahjaan voidaan siten liittää erilaisia ehtoja, joista ei tarvitse sopia kirjallisesti lahjakirjassa. Osapuolet voivat esimerkiksi laatia toisen vapaamuotoisen asiakirjan kiinteistön lahjaan liittyvistä ehdoista tai sopia niistä suullisesti.

Yleisistä sopimusoikeudellisista tulkintaperiaatteista poiketen kiinteistön lahjaan ei sovelleta epäselvyysääntöä, koska sen ei ole katsottu soveltuvan vastikkeettomiin oikeustoimiin. Tämä on seurausta siitä, että vastikkeettomissa oikeustoimissa sovelletaan subjektiivisen tulkinnan periaatetta. Oikeustoimen ehdolle ei siten lähtökohtaisesti anneta sen yleiskielen mukaista merkitystä, vaan huomio kiinnitetään lahjanantajan omaan näkemykseen. Esimerkiksi PK 11:1:ssä säädetään erikseen siitä, että testamenttia on tulkittava siten, että tulkinnan voidaan otaksua vastaavan testamentin tekijän tahtoa. Tämän säännöksen on katsottu soveltuvan analogisesti myös muihin vastikkeettomiin oikeustoimiin.<sup>67</sup> Kiinteistön lahjaan liitettyä epäselväksi jäänyttä ehtoa ei siten lähtökohtaisesti tulkita lahjanantajan vahingoksi.

Lahjanantajan subjektiivisen näkökulman korostamista on tuotu esiin myös oikeuskäytännössä. Esimerkiksi tapauksen KKO 2011:32 perusteluissa tuotiin esiin se, että koska lahjassa on kyse vastikkeettomasta oikeustoimesta, niin tämän vuoksi lahjakirjaa tulee tulkita siten, että suositaan vaihtoehtoa, mikä parhaiten huomioi lahjanantajan aseman. Lahjanantajan tarkoituksen huomiointa on painotettu myös oikeuskirjallisuudessa ja sen on katsottu rinnastuvan testamentin tulkintaa

---

<sup>63</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 160-163.

<sup>64</sup> HE 120/1994 vp s. 45 ja Maakaarityöryhmän mietintö 1993 s. 94

<sup>65</sup> Aho 1968 s. 184.

<sup>66</sup> HE 120/1994 vp s. 70.

<sup>67</sup> Aarnio – Kangas 2015 s. 575, Kangas 1993 s. 52 ja 96 ja ks. Aho 1968 s. 173-174, missä myös remuneratorisen lahjan tulkinnasta VMK:n aikana, mihin ei nähtävästi sovellettu subjektiivisen tulkinnan periaatetta.

ohjaaviin sääntöihin ja periaatteisiin.<sup>68</sup> Objektiiisuutta ei voida kuitenkaan täysin sivuuttaa, kun arvioidaan esimerkiksi sitä, onko lahjansaaja rikkonut kiinteistön lahjaan liittyvää olennaista ehtoa siten, että lahjanantajalla voisi olla oikeus vaatia lahjoituksen purkamista MK 4:2.2:n nojalla.<sup>69</sup> Toisin sanoen lahjanantajan subjektiiviselle näkemykselle annetaan painoarvoa, kun tulkitaan esimerkiksi lahjaan liitetyn ehdon sisältöä, ja kun kyse on lahjansaajan rikkomuksen olennaisuuden arvioinnista, tulee asiaa arvioida tällöin lähtökohtaisesti objektiivisesta näkökulmasta.

---

<sup>68</sup> Niemi 2016 s. 536 ja Kangas 1993 s. 52.

<sup>69</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 420.

### 3. Kiinteistön lahjan purkaminen maakaaren nojalla

#### 3.1. Maakaaren kokonaisuudistuksen merkityksestä

Suomessa toteutettiin kiinteää omaisuutta koskevan lainsäädännön kokonaisuudistus 1990-luvulla. Kokonaisuudistuksen seurauksena säädettiin uusi MK, jonka voimaantulosta säädettiin erikseen lailla maakaaren voimaantuloa (541/1995). Voimaantuloain 1 §:n mukaisesti MK tuli voimaan 1.1.1997. Lain 2 §:ssä puolestaan säädetään niistä säädöksistä, jotka kumottiin MK:n voimaantulon myötä. Esimerkiksi Ruotsin vallan ajalta oleva VMK sekä vuoden 1864 asetus sopimattomista ehdoista kiinteistön kaupassa (asetus sisältävä sääntöjä sen estämiseksi, ettei sopimattomia ehtoja tehtäisi kiinteän omaisuuden kaupoissa ja maaomaisuuksia liiallisesti raskautettaisi eläkkeellä ja muilla rasituksilla (21/1864)) kumottiin. MK korvasi siten melkein 300 vuotta voimassa olleen VMK:n. Ruotsissa vastaava kokonaisuudistus toteutettiin aikaisemmin, 1970-luvulla, ja Ruotsin jordabalk (1970/994) toimikin esikuvana MK:lle.<sup>70</sup>

Kokonaisuudistus koettiin tarpeelliseksi, koska VMK katsottiin vanhentuneeksi ja puutteelliseksi. Lisäksi kiinteää omaisuutta koskeva lainsäädäntö oli muutenkin erittäin hajanaista.<sup>71</sup> Kokonaisuudistuksen yhtenä tavoitteena oli myös sisällyttää oikeuskäytännössä muodostunut vakiintunut käytäntö kirjoitettuun lainsäädäntöön.<sup>72</sup> Lainsäädännön puutteellisuuden vuoksi oikeuskäytännöllä ja oikeuskirjallisuudella olikin merkittävä asema MK:n voimaantuloon asti.<sup>73</sup>

MK:n voimaantulon myötä aikaisempi oikeustila on myös muuttunut merkittävästi joiltain osin. Esimerkiksi kaikki kiinteistön luovutukseen liittyvät ehdot tuli aikaisemmin kirjata luovutuskirjaan, kun nykyään vain tietyt MK 2:1:ssä säädetyt vähimmäisehdot tulee kirjata luovutuskirjaan ja muilta osin lähtökohtana kiinteistön luovutuksessa on sopimusvapaus, mikä merkitsee sitä, että pääsääntöisesti muista ehdoista voidaan sopia esimerkiksi suullisesti. Poikkeuksena sopimusvapaudesta on kuitenkin MK 2:2:ssä säädetty purkava ja lykkäävä ehto, joita koskee määrämuotovaatimus, jos niitä halutaan liittää luovutukseen sekä MK 2:11:ssä säädetyt pätemättömät ehdot, jotka eivät ole sitovia kiinteistön luovutuksessa.<sup>74</sup>

Yksi merkittävä muutos koski purkavaa ehtoa. MK 2:2:ssä purkavan ehdon käyttäminen on nykyään sallittu tietyin rajoituksin. Ennen MK:n voimaantuloa kaikki purkavat ehdot katsottiin suoraan

---

<sup>70</sup> Niemi 2016 s. 3.

<sup>71</sup> Maakaarityöryhmän mietintö 1993 s. 7 ja HE 120/1994 vp s. 6 ja 20. Kokonaisuudistuksen tavoitteena oli myös vähentää lakiviittauksia ja toistoa.

<sup>72</sup> LaVM 27/1994 vp s. 2. MK:n säännöksiä suunniteltaessa on pyritty huomioimaan oikeuskäytännössä vakiintuneet tavat ja ks. HE 120/1994 vp s. 41. Esimerkiksi mustasta kauppahinnasta on nykyisin säännös MK:ssa.

<sup>73</sup> Niemi 2016 s. 2 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 60.

<sup>74</sup> HE 120/1994 vp s. 24.

pätemättömiksi vuoden 1864 asetuksen 2 §:n nojalla. Kokonaisuudistuksen yhteydessä purkavan ehdon täydelliselle kieltämiselle ei kuitenkaan nähty enää perusteita, ja siten purkava ehto voidaan nykyisin liittää kiinteistön luovutukseen korkeintaan viiden vuoden ajaksi MK 2:2:n nojalla. Purkavien ehtojen haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi nähtiin siis riittävänä se, että niiden voimassaoloaika on rajoitettu ja se, että ne tulee kirjata luovutuskirjaan. Omistuksenpidätys ehdot eli lykkäävät ehdot taas katsottiin jo aikaisemminkin päteviksi.<sup>75</sup>

Aikaisemmin pätemättömistä ehdoista kiinteistön luovutuksessa säädettiin vuoden 1864 asetuksessa. Nykyisin MK 2:11:ssä on luettelo niistä ehdoista, jotka eivät ole sitovia kiinteistön luovutuksessa. Esimerkiksi MK 2:11.1:n 1 kohdan nojalla lunastus- ja etuostoehdot on kielletty. VMK:n aikana nämä ehdot olivat puolestaan sallittuja osapuolten välisessä suhteessa, eli niillä ei kuitenkaan ollut sitovuutta suhteessa kolmansiin.<sup>76</sup> Kiinteistön lahjaan voitiin myös aikaisemmin liittää luovutus- ja panttauskieltoja, kun nykyään ne on kielletty MK 2:11.1:n 2 kohdan nojalla.<sup>77</sup>

Kiinteistön lahjan purkaminen ei kuitenkaan ole uusi asia oikeudessamme, vaan se oli mahdollistettu lainsäädännön tasolla jo ennen MK:n voimaantuloa. Nimittäin VMK 8:2:n nojalla kiinteistön lahja voitiin peruuttaa, jos lahjansaajan havaittiin tehneen tuntuva vääryyttä, haittaa tai vahinkoa lahjanantajalle, hänen lapsilleen tai lähimmälle perilliselleen. Lahjoituksen peruuttamisen edellytyksenä oli, että kiinteistö oli vielä lahjansaajalla. Jos kiinteistön lahja oli kuitenkin annettu väivannäöstä ja työstä tai tehdystä palveluksesta, ei peruuttaminen voinut tulla kyseeseen. VMK 8:2:n on myös katsottu ilmaisevan yleisempää periaatetta, jonka mukaan lahja on purettavissa lahjansaajan kiittämättömyyden vuoksi.<sup>78</sup>

Kiinteistön lahjan purkamista koskeva säännös on nykyisin MK 4:2.2:ssa ja sen mukaisesti lahjanantajalla on oikeus purkaa kiinteistön lahjoitus, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitte määräyksen, muun olennaisen ehdon tai edellytyksen. Edellytyksenä purkamiselle on edelleen se, että lahjansaaja ei ole luovuttanut kiinteistöä edelleen toiselle. MK 4:2 ei kuitenkaan sisällä mainintaa remuneratoorisesta lahjasta, eli lahjasta, joka on annettu työstä tai tehdystä palveluksesta. Tästä voidaan tehdä se johtopäätös, että nykyään myös remuneratoorinen lahja voi tulla purettavaksi MK 4:2.2:n nojalla, koska asiaan ei ole otettu kantaa myöskään lain esitöissä. Voisi nimittäin katsoa, että asiasta olisi lausuttu vähintään lain esitöissä, jos oikeustila olisi haluttu tältä osin pitää ennallaan. Lisäksi MK 4:2.2:n sanamuodon perusteella voidaan lähteä siitä, että lahjansaajan lahjanantajan

---

<sup>75</sup> HE 120/1994 vp s. 25.

<sup>76</sup> Jokela, Kartio ja Ojanen 2010 s. 83.

<sup>77</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 419.

<sup>78</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 421. Tämän periaatteen on katsottu ulottuvan myös irtaimen omaisuuden lahjoitukseen.

läheisiä kohtaan tekemä vääryys tai syvä loukkaus ei suoraan voisi oikeuttaa kiinteistön lahjan purkamiseen.<sup>79</sup>

Kiinteistön lahjan purkuperusteita on siten laajennettu VMK:n ajoilta, kun purkuoikeus on säädetty koskemaan myös tilanteita, missä lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen tai muun olennaisen ehdon. Lahjansaajan tekemä vääryys tai syvä loukkaus lahjanantajaa kohtaan ei siten ole enää ainoa kiinteistön lahjan purkuperuste. Toisaalta on katsottu, että kiinteistön lahja oli purettavissa myös VMK:n aikana tilanteissa, joissa lahjansaaja oli laiminlyönyt lahjaan liittyvän olennaisen ehdon tai tarkoitemääräyksen täyttämisen.<sup>80</sup>

Vaikka JB toimikin esikuvana MK:lle kokonaisuudistuksen yhteydessä, niin kiinteistön lahjaa koskeva sääntely on kuitenkin Ruotsissa nykypäivänä hyvin erilainen verrattuna Suomen oikeustilaan. JB 4:30:ssä säädetään siitä, että jos kiinteistön lahjan toteutuminen tai pysyminen voimassa on asetettu riippuvaiseksi sellaisesta ehdosta (toisin sanoen lykkäävä tai purkava ehto), joka on voimassa yli kaksi vuotta siitä, kun kiinteistön lahjakirja tehtiin tai ehto on asetettu olemaan voimassa määräämättömän ajan, se ei ole kolmansiä sitova. Toisin sanoen Ruotsissa kiinteistön lahjaan voidaan liittää omistusoikeuden siirtymiseen tai pysymiseen vaikuttava ehto, ja se voi myös olla voimassa yli kaksi vuotta tai määräämättömän ajan JB 4:4:n estämättä. JB 4:4:n nojalla kiinteistön luovutukseen voidaan lähtökohtaisesti liittää purkava tai lykkäävä ehto korkeintaan kahden vuoden ajaksi, mutta JB 4:29:n nojalla kyseistä säännöstä ei sovelleta kiinteistön lahjaan.

Kiinteistön lahjaan voidaan siten Ruotsissa liittää sellainen ehto, jonka nojalla kiinteistön lahja voi palautua takaisin lahjanantajalle. Tällaisen ehdon voimassaoloaika ei ole myöskään rajoitettu, mutta ehto on kolmansiä sitova vain, jos se on voimassa enintään kaksi vuotta. Yli kaksi vuotta voimassa olevat ehdot ovat kuitenkin sitovia osapuolten välisessä suhteessa.<sup>81</sup> Toisaalta ehto sitoo kolmatta kuitenkin silloin, jos kanne kiinteistön lahjan palauttamiseksi on nostettu ennen kiinteistön edelleenluovutusta.

Ruotsissa kiinteistön lahjakirjassa voidaan siis sopia lahjanantajan purkuoikeudesta ja sen kestosta hyvin vapaasti, mutta varsinaista, suoraan lakiin perustuvaa purkuoikeutta lahjanantajalla ei enää ole. Jos lahjakirjaan taas ei ole kirjattu paluuehtoa (purkavaa ehtoa), lähtökohtana tällöin on, että kiinteistön lahja on sitova eikä lahjanantajalla ole oikeutta saada kiinteistön omistusoikeutta palau-

---

<sup>79</sup> Ks. Niemi 2016 s. 542-543.

<sup>80</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 224.

<sup>81</sup> Proposition 1970:20 s. 226.

tetuksi takaisin itselleen, vaikka lahjansaaja rikkoisi jotain muuta lahjaan liitettyä ehtoa.<sup>82</sup> Suomessa lahjanantajan oikeus saada kiinteistön lahja puretuksi on taas turvattu suoraan MK 4:2.2:ssa.

## **3.2. Kiinteistön lahjaan liittyvät ehdot**

### **3.2.1. Purkava ja lykkäävä ehto**

MK 4:2.1:n nojalla kiinteistön lahjaan sovelletaan myös MK 2:2:ää, missä säädetään purkavasta ja lykkäävästä ehdosta kiinteistön luovutuksessa. MK 2:2.1:n nojalla kiinteistön lahjakirjassa voidaan sopia siitä, että luovutus on purettavissa jollakin muulla, kuin MK:ssa säädetyllä perusteella (purkava ehto) tai siitä, että lahjanantajalla on oikeus pidättää omistusoikeus kiinteistöön, kunnes jokin ehto on toteutunut (lykkäävä ehto).<sup>83</sup> Lahjanantaja voi siten MK 2:2:n nojalla liittää lahjakirjaan esimerkiksi sellaisen ehdon, jonka mukaan kiinteistön lahja purkautuu, jos lahjansaaja ei rakenna kiinteistölle koirapuistoa. Vastaavasti lahjansaaja voi määrätä MK 2:2:n nojalla, että kiinteistön omistusoikeus siirtyy lahjansaajalle vasta, kun tämä on rakentanut kiinteistölle koirapuiston.

Purkavan ja lykkäävän ehdon voimassaoloaika on kuitenkin rajoitettu MK 2:2.2:ssa. Ehto voi siten olla voimassa enintään viisi vuotta lahjakirjan allekirjoittamisesta. Jos tätä pidemmästä ajasta on sovittu MK 2:2.2:n vastaisesti, lykkäävä tai purkava ehto on siitä huolimatta voimassa enintään viisi vuotta.<sup>84</sup> Lisäksi purkava ja lykkäävä ehto tulee kirjata lahjakirjaan MK 2:2.2:n nojalla, jotta se olisi lahjanantajaa ja lahjansaajaa sitova. Purkava ja lykkäävä ehto on säädetty määrämuotoisiksi, koska sellaisten ehtojen osalta muotovaatimus on katsottu tarpeelliseksi, joilla on vaikutusta omistusoikeuden siirtymiseen tai sen pysymiseen.<sup>85</sup> Myös Ruotsissa vain tietyt merkittävät ehdot, joilla on vaikutusta omistusoikeuden siirtymiseen, on kirjattava luovutuskirjaan.<sup>86</sup> Näistä luovutuksen kannalta merkittävistä ehdoista on säädetty JB 4:3:ssä. Esimerkiksi kiinteistön lahjaan liitettävä paluuehto (purkava ehto) on kirjattava lahjakirjaan, jotta se olisi lahjansaajaa ja lahjanantajaa sitova.

Ruotsissakin kiinteistön luovutukseen voidaan liittää purkava tai lykkäävä ehto JB 4:4:n nojalla, mutta tällainen ehto voi olla lähtökohtaisesti voimassa korkeintaan kahden vuoden ajan. Kiinteistön

---

<sup>82</sup> Ks. Grauers 2010 s. 290-291.

<sup>83</sup> HE 120/1994 vp s. 6 ja 25. Ennen MK:n voimaantuloa purkavat ehdot katsottiin suoraan pätemättömiksi vuoden 1864 asetuksen 2 §:n nojalla. Purkavan ehdon kieltämiselle ei kuitenkaan nähty enää erityisiä syitä.

<sup>84</sup> HE 120/1994 vp s. 42.

<sup>85</sup> HE 120/1994 vp s. 24 ja 41-42. Muilta osin kiinteistön luovutuksessa noudatetaan lähtökohtaisesti sopimusvapautta, jos MK 2:1:ssä säädettyjä kiinteistön luovutuksen vähimmäisehtoja ja MK 2:11:ää ei oteta huomioon.

<sup>86</sup> Grauers 2010 s. 61.



lahjan kohdalla kahden vuoden enimmäisaikaa ei toisaalta sovelleta JB 4:29:n nojalla, mistä seuraa, että Ruotsissa kiinteistön lahjaan voidaan liittää esimerkiksi purkava ehto, mikä on voimassa määräämättömän ajan. Suomessa kiinteistön lahjaan taas sovelletaan MK 2:2:ssä säädettyä viiden vuoden enimmäisaikaa, mistä seuraa, että Ruotsin oikeustila poikkeaa nykypäivänä tältä osin Suomen oikeustilasta.

Jos kiinteistön lahjaan liitetään MK 2:2:n nojalla purkava tai lykkäävä ehto, ei kiinteistön lahjoitus ole toteutunut tällöin vielä täysimääräisesti.<sup>87</sup> MK 12:2.1:n 1 kohdan nojalla lainhuutohakemus nimittäin jätetään lepäämään silloin, jos kiinteistön saanto tai sen pysyminen voimassa on sopimuksen mukaan ehdollinen. Jos lainhuutohakemus on jätetty lepäämään lahjakirjassa olevan purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi, eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, niin lahjansaaajalle myönnetään tällöin MK 12:2.2:n nojalla lainhuuto kiinteistöön. Lainhuudon myöntämisellä kirjataan omistusoikeus kiinteistöön MK 10:1:n mukaisesti. Kirjaamisella siten vahvistetaan omistusoikeuden olemassaolo.

MK 2:2:ssä säädetty lykkäävä ja purkava ehto ei saa olla MK 2:11:n vastainen, eli kiinteistön luovutuksessa pätemätön ehto. Esimerkiksi sellainen ehto, jonka mukaan kiinteistön lahja purkautuu, jos lahjansaaaja ei avioidu lahjanantajan kanssa, on pätemätön purkava ehto MK 2:11.1:n 4 kohdan nojalla, koska henkilökohtaista vapautta rajoittavat ehdot eivät ole sitovia kiinteistön luovutuksessa.<sup>88</sup>

Lykkäävän ja purkavan ehdon sisältöön saattaa seurata rajoituksia myös muusta lainsäädännöstä. Esimerkkinä voidaan tuoda esiin kuolemanvaraislahja, jonka on katsottu olevan pätemätön PK 17:2:n nojalla. Kyseisen säännöksen mukaan lahjanlupaukseen, jota ei ole täytettävä lahjanantajan eläessä, on sovellettava, mitä testamentista on säädetty. Kuolemanvaraislahjassa on kyse siitä, että lahjoituksen toteutuminen on liitetty lahjanantajan kuolemaan, eikä tällaista ehtoa katsota oikeudessamme päteväksi.<sup>89</sup> Jos lahjansaaaja haluaa vaikuttaa siihen, miten hänen jäämistönsä jaetaan, mutta ei halua tehdä lahjoituksia vielä eläessään, on hänen tehtävä tällöin testamentti PK:n muotovaatimuksia noudattaen.

Se, että kuolemanvaraislahja on kielletty, ei kuitenkaan estä liittämistä kiinteistön lahjaan muita ehtoja, joilla on liityntä lahjanantajan kuolemaan.<sup>90</sup> Ehdon voidaan katsoa olevan lähtökohtaisesti pätevä, kunhan omistusoikeuden siirtymistä ei ole sidottu lahjanantajan kuolemaan. Sallittuna voi-

---

<sup>87</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 226.

<sup>88</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 223.

<sup>89</sup> Kangas 1993 s. 123 ja Niemi 2016 s. 537.

<sup>90</sup> Mikkola DL 2013 s. 314.

daan pitää esimerkiksi sellaista ehtoa, jonka mukaan lahjansaajan tulee huolehtia lahjanantajan hoidosta ja huolenpidosta tämän kuolemaan saakka.<sup>91</sup>

MK 2:2:n mukaisen purkavan ja lykkäävän ehdon sisältöön saattaa seurata rajoituksia myös muualtakin, kuin kirjoitetusta lainsäädännöstä. Tietynlaiset ehdot on nimittäin katsottu pätemättömiksi sen vuoksi, että niitä voidaan pitää sopimusoikeuden yleisten periaatteiden vastaisina. Esimerkiksi potestatiivinen ehto on katsottu tällaiseksi. Potestatiivisella ehdolla tarkoitetaan sellaista ehtoa, jonka mukaan sopimuksen sisältö jää yksinomaan vain toisen osapuolen määrättäväksi tai tämän toimenpiteistä riippuvaksi.<sup>92</sup> Tämä on vahvistettu tapauksessa KKO 1995:199. Tapauksesta voidaan siis tehdä se johtopäätös, että MK 2:2:n mukainen purkava ja lykkäävä ehto tulee kirjata lahjakirjaan, ja lahjakirjasta tulee myös ilmetä tarpeeksi selvästi se, minkä sisältöinen ehto on, eikä ehto saa olla yksinomaan toisen osapuolen päätettävissä, jos se jätetään joiltain osin avoimeksi.

Kiinteistön lahja voi siis purkautua MK 2:2:n nojalla, jos lahjakirjaan on liitetty purkava ehto, joka myöhemmin toteutuu. Lahjanantaja on esimerkiksi voinut liittää lahjakirjaan ehdon, jonka mukaan kiinteistön lahjoitus purkautuu, jos lahjansaaja ei rakennuta kiinteistölle uima-allasta orpojen lasten käytettäväksi viiden vuoden kuluessa lahjakirjan allekirjoittamisesta. Jos lahjansaaja ei ole toiminut ehdon osoittamalla tavalla, lahjanantajan tulee nostaa kanne kiinteistön palauttamiseksi itselleen kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä, jotta lahjoitus voisi purkautua MK 2:2:n nojalla. Kiinteistön omistusoikeus ei siten automaattisesti palaudu lahjanantajalle, vaan tämän tulee olla itse aktiivinen ja nostaa kanne.

Sama menettely koskee myös lykkäävää ehtoa. Edellä mainittu esimerkki voidaan ilmaista käänteisesti siten, että lahjanantaja kirjaa lahjakirjaan ehdon, jonka mukaan kiinteistön omistusoikeus siirtyy lahjansaajalle vasta, kun tämä on rakentanut kiinteistölle uima-altaan orpojen lasten käytettäväksi. Lykkäävän ehdon perusteella lahjansaajan lainhuutohakemus jätetään lepäämään, ja lahjanantajan tulee nostaa kanne kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä uhalla, että lahjansaajalle myönnetään muuten lainhuuto kiinteistöön MK 12:2.2:n nojalla

---

<sup>91</sup> Kangas 1993 s. 104 ja 124.

<sup>92</sup> Niemi 2016 s. 137.

## 3.2.2. Pätemättömät ehdot kiinteistön lahjassa

### 3.2.2.1. Lunastus- ja etuostoehdo

MK 2:11:ssä säädetään niistä ehdoista, jotka eivät ole sitovia kiinteistön lahjassa. Säännöksessä luetellut ehdot eivät saa siis ollenkaan sitovaa vaikutusta, eikä niiden perusteella voida siten tehokkaasti esittää vaatimuksia toista osapuolta kohtaan. Kiinteistön lahjaan liitetty pätemätön ehto ei kuitenkaan lähtökohtaisesti tee koko luovutuksesta pätemätöntä, vaan ainoastaan MK 2:11:n nojalla pätemätön ehto jätetään huomioimatta.<sup>93</sup> MK 2:11:ssä säädetty ehdot ovat sellaisia, joilla on katsottu olevan haitallisia vaikutuksia maankäyttöön ja kiinteistöjen vaihdantaan. Tarkoituksena on ollut estää sellaisten ehtojen käyttäminen, jotka voivat lisätä epävarmuutta kiinteistöjen omistussuhteissa ja joilla on kielteisiä vaikutuksia esimerkiksi kiinteistön käyttöön.<sup>94</sup>

MK 2:11.1:n 1 kohdan mukaan kiinteistön lahjassa ei ole sitova sellainen ehto, jonka mukaan lahjanantajalla tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö tai jonka mukaan lahjansaajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö lahjanantajan tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista kolmannelle. Lunastus- ja etuostoehdot ovat siten kiellettyjä kiinteistön lahjassa.<sup>95</sup> Lahjanantaja ei esimerkiksi voi liittää kiinteistön lahjaan sellaista ehtoa, jonka nojalla hänellä on oikeus saada kiinteistön omistusoikeus takaisin itselleen pelkästään oman ilmoituksensa perusteella. Kiinteistön omistusoikeuden palautuminen lahjanantajalle ei voi siten perustua tämän omaan ilmoitukseen, jolle ei löydy laista nimenomaista tukea.

Jos lahjanantaja ja lahjansaaja sopivat esimerkiksi siitä, että lahjanantajalla on oikeus saada kiinteistön omistusoikeus takaisin itselleen vain tämän oman ilmoituksen perusteella, voidaan myös katsoa, että kyseessä voisi joissain tilanteissa olla valeoikeustoimi. Lahjoituksen tarkoituksena on voinut esimerkiksi olla lahjanantajan velkojen harhauttaminen hetkellisesti, eikä lahjanantajalla ole ollut todellista lahjoitustarkoitusta.<sup>96</sup> Lahjanantaja ei myöskään voi vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, jos lahjansaaja ei ole noudattanut lahjaan liitettyä lunastus- tai etuostoehdoja, koska tällaisten ehtojen perusteella ei voida esittää vaatimuksia toista osapuolta kohtaan. Ruotsissa tilanne on puolestaan toinen. Siellä on katsottu, että lahjanantaja voi liittää kiinteistön lahjaan lunastus- ja etuostoehdoja, mikä ilmenee osaltaan tapauksesta NJA 1981 s. 897.

---

<sup>93</sup> Niemi 2016 s. 211 ja HE 120/1994 vp s. 46. Joissain tilanteissa myös pätemätön ehto voi saada aikaan koko luovutuksen pätemättömyyden, jos kyseessä on luovutuksen kannalta erittäin olennainen ehto.

<sup>94</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 79 ja HE 120/1994 vp s. 21 ja 46.

<sup>95</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 81 ja HE 120/1994 vp s. 46. Lunastusoikeuden on usein katsottu ilmentävän vakuusluovutustarkoitusta. Kiinteistön vakuusluovutus on pätemätön.

<sup>96</sup> Kukkonen DL 2008 s. 521.

### 3.2.2.2. Oikeudellista määräämisvaltaa rajoittavat ehdot ja vastuu saannonmoitteesta

MK 2:11.1:n 2 kohdan nojalla kiinteistön lahjassa ei ole sitova sellainen ehto, joka rajoittaa lahjansaajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön tai muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä. Omistusoikeuden luovutuskelpoisuus on yleinen lähtökohta oikeudessamme ja MK:n yhtenä periaatteena onkin katsottu olevan kielto rajoittaa kiinteistön omistajan oikeutta määrätä kiinteistöstä.<sup>97</sup> Lahjansaajan ei siten tarvitse noudattaa esimerkiksi sellaista lahjaan liitettyä ehtoa, jonka nojalla tämä ei saa luovuttaa kiinteistöä edelleen kolmannelle. Ruotsissa taas lahjanantaja voi rajoittaa lahjansaajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen kolmannelle lahjakirjaan kirjattavalla ehdolla.<sup>98</sup>

Pätemättömiksi on siis säädetty lahjansaajan oikeudellista määräämisvaltaa rajoittavat ehdot. Tästä on katsottu seuraavan, että sellaiset ehdot eivät ole pätemättömiä, joilla lahjansaaja sitoutuu toimimaan tietyllä tavalla. Lahjansaaja voisi siten sitoutua esimerkiksi erityisen oikeuden tai vuokraoikeuden perustamiseen, eikä MK 2:11.1:n 2 kohta rajoittaisi tätä sitoutumista.<sup>99</sup> Voidaan kuitenkin katsoa, että lahjansaaja ei voi sitoutua kiinteistön luovuttamiseen siten, että kyseessä voidaan katsoa olevan MK 2:11.1:n 1 kohdan mukainen lunastus- tai etuostoehto.

MK 2:11.1:n 2 kohta ei myöskään rajoita sellaisten ehtojen liittämistä kiinteistön lahjaan, jolla rajoitetaan lahjansaajan käyttövapautta koskien kiinteistöä. Toisaalta on myös katsottu, ettei lahjansaajan oikeutta rakentaa kiinteistölle tai tämän oikeutta käyttää hyväkseen kiinteistön maa-aineksia tai metsää voida kokonaan sulkea pois.<sup>100</sup> Kiinteistön lahjaan voidaan siten liittää MK 4:2.2:n mukaisia tarkoitemääräyksiä, joilla lahjansaaja veloitetaan käyttämään kiinteistöä tiettyyn tarkoitukseen. Lahjanantaja voi esimerkiksi määrätä, että lahjansaajan on käytettävä kiinteistön tiettyä osaa koirapuistona ja sallittava lähiseudun koirien käyttää vapaasti kyseistä aluetta.

MK 2:11.2:ssa on kuitenkin sallittu tietyt rajoitukset edellä esitetystä huolimatta. Kiinteistön luovutukseen voidaan siten liittää sellainen ehto, jonka mukaan lahjansaaja ei saa lahjanantajan suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammas-

---

<sup>97</sup> Niemi 2016 s. 538, Saarnilehto *et al.* 2012 s. 63-65, Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 151 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 84. Ennen MK:n voimaantuloa kiinteistön luovutukseen voitiin liittää luovutuskieltoja, mutta ne eivät olleet sitovia suhteessa kolmansiin.

<sup>98</sup> Grauers 2010 s. 64-65 ja ks. NJA 1993 s. 468.

<sup>99</sup> Niemi 2016 s. 216.

<sup>100</sup> Niemi 2016 s. 219 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 84.

ta hinnasta. Tästä tulee kuitenkin mainita erikseen lahjakirjassa, koska kyseiset ehdot eivät ole sitovia, jos niitä ei ole kirjattu lahjakirjaan. Lisäksi MK 2:11.2:ssa tarkoitettu ehto voi olla voimassa enintään viisi vuotta. MK 2:11.2:n taustalla on vaikuttanut ajatus siitä, että joissain tilanteissa luovutuksensaajan vapautta luovuttaa kiinteistö edelleen on kohtuullista rajoittaa tietyiltä osin. Esimerkiksi kunta voi luovuttaa kiinteistön käypää arvoa alhaisemmalla hinnalla sillä ehdolla, että kiinteistö rakennetaan sopimuksen mukaisesti.<sup>101</sup>

MK 2:11.1:n 3 kohdan nojalla kiinteistön luovutuksessa taas ei ole sitova sellainen ehto, joka rajoittaa myyjän tai tämän edeltäjän vastuuta saannonmoitteesta. Tällä kohdalla ei ole kiinteistön lahjassa varsinaista merkitystä, koska lahjanantajalla ei ole katsottu olevan virhe- tai viivästysvastuuta lahjansaajaa kohtaan.<sup>102</sup> Lahjansaaja ei esimerkiksi voi kohdistaa lahjanantajaa kohtaan vaatimuksia sillä perusteella, että kiinteistössä on MK 2:17:n mukainen laatuvirhe. Kyseistä säännöstä ei myöskään sovelleta kiinteistön lahjaan MK 4:2.1:n nojalla.

### **3.2.2.3. Sopimattomat ja lainvastaiset ehdot**

MK 2:11.1:n 4 kohdan nojalla kiinteistön lahjassa ei ole sitova sellainen ehto, joka rajoittaa lahjansaajan henkilökohtaista vapautta, on muutoin sopimaton tai jonka noudattaminen on lainvastaista. Kiinteistön lahjaan ei siten voida liittää sopimattomia tai lainvastaisia ehtoja ja MK 2:11.1:n 4 kohdassa mainittu henkilökohtaista vapautta rajoittava ehto on mainittu esimerkkinä siitä, mitä pidetään sopimattomana ehtona kiinteistön luovutuksessa. Sopimattomia ehtoja onkin yleensä esiintynyt sukulaisten tai muuten läheisten henkilöiden välisissä luovutuksissa.<sup>103</sup>

Henkilökohtaisella vapaudella tarkoitetaan esimerkiksi vapautta valita asuinpaikka sekä uskonnonvapautta. Kyse on niistä henkilökohtaisen vapauden piiriin kuuluvista oikeuksista, joista kukaan ei voi pätevästi luopua.<sup>104</sup> Lisäksi Suomen perustuslain (731/1999) 9 §:n nojalla jokaisella on vapaus valita asuinpaikkansa ja PL 11 §:n nojalla jokaisella on uskonnon ja omantunnon vapaus. Kiinteistön lahjaan ei voida liittää esimerkiksi sellaista ehtoa, jonka mukaan lahjansaajan tulee ryhtyä seksuaaliseen kanssakäymiseen lahjanantajan kanssa.<sup>105</sup> Samoin sellainen ehto on katsottu pätemättö-

---

<sup>101</sup> HE 120/1994 vp s. 47.

<sup>102</sup> Niemi 2016 s. 540-541 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 222.

<sup>103</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 88-89 ja HE 120/1994 vp s. 47.

<sup>104</sup> Niemi 2016 s. 221-222 ja Kangas 1993 s. 119. Hyvän tavan vastaisena ja siten sopimattomina ehtoina voidaan pitää perus- ja ihmisoikeuksia rajoittavia ehtoja.

<sup>105</sup> Niemi 2016 s. 222.

mäksi, jonka mukaan lahjansaaja ei voi solmia avioliittoa tai, että tämän tulee solmia avioliitto tietyn henkilön kanssa. Lahjansaajaa ei myöskään voida velvoittaa pysymään tietyn uskontokunnan jäsenenä.<sup>106</sup> Esimerkiksi tapauksessa KKO 1945 I 18 sellainen ehto, jonka mukaan testamentinsaaja ei saanut avioitua tietyn henkilön kanssa, katsottiin hyvän tavan vastaisena pätemättömäksi. Ehto ei siten ollut testamentinsaajaa sitova.

Kiinteistön lahjaan ei saa myöskään liittää MK 2:11.1:n 4 kohdan nojalla sellaista ehtoa, jonka noudattaminen on lainvastaista. Kyse voi olla esimerkiksi sellaisesta ehdosta, joka velvoittaa lahjansaajan lainvastaiseen tekoon. Lahjansaajaa ei siten voida velvoittaa esimerkiksi käyttämään kiinteistöä kokapensaiden kasvattamiseen, koska se on rikoslain (39/1889) 50:1.1:n 1 kohdan nojalla rangaistavaa. Säännöksen on katsottu koskevan myös sellaisia ehtoja, joiden tarkoituksena on pakottavan lain kiertäminen.<sup>107</sup> Toisaalta dispositiivisesta, eli tahdonvaltaisesta lainsäädännöstä voidaan poiketa sopimuksella.<sup>108</sup>

MK 2:11.1:n 4 kohdalla on katsottu olevan läheinen yhteys sopimusoikeuden yleisiin periaatteisiin. Säännöksen on lisäksi katsottu ilmaisevan yleistä hyvän tavan vastaisuuden kieltoa.<sup>109</sup> Oikeudessamme onkin yleisenä lähtökohtana se, ettei hyvän tavan vastaisille ehdoille anneta oikeussuojaa, vaikka nimenomaista kieltävää säännöstä ei olisikaan.<sup>110</sup> Lain tai hyvän tavan vastaisiin ehtoihin on lisäksi yleensä sovellettu puuttumattomuusperiaatetta, eli tuomioistuin jättää viran puolesta huomioimatta esimerkiksi hyvän tavan vastaisen ehdon nojalla tehdyt vaatimukset.<sup>111</sup>

Myös jäämistöoikeudessa hyvän tavan vastaiset ehdot on katsottu kielletyiksi, eikä testamenttiin voida siten liittää hyvän tavan vastaista ehtoa siten, että se sitoisi testamentinsaajaa. Esimerkiksi sellaiset ehdot on katsottu hyvän tavan vastaisiksi, joiden tarkoituksena on palkita testamentinsaajan rikollinen tai epäsiiveellinen käyttäytyminen. Perittävä ei myöskään voi testamentin ehdoilla puuttua testamentinsaajan perheenmuodostukseen.<sup>112</sup> Esimerkiksi tapauksessa KKO 1956 II 40 vahvistettiin, että sellainen testamenttiin liitetty ehto, joka rajoitti perillisen oikeutta valita asuinpaikkansa, oli hyvän tavan vastainen. Vastaavanlaisten ehtojen voidaan katsoa olevan pätemättömiä myös

---

<sup>106</sup> Kangas 1993 s. 119.

<sup>107</sup> Niemi 2016 s. 221 ja HE 120/1994 vp s. 47.

<sup>108</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 138.

<sup>109</sup> Niemi 2016 s. 222 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 155.

<sup>110</sup> Ks. Saarnilehto *et al.* 2012 s. 137-140, missä hyvän tavan vastaisuudesta laajemmin yleisenä oikeusperiaatteena ja ks. HE 120/1994 vp s. 47 ja Kangas 1993 s. 117.

<sup>111</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 155.

<sup>112</sup> Aarnio – kangas 2015 s. 611-614.

kiinteistön lahjaan liitettyinä MK 2:11.1:n 4 kohdan nojalla, koska ei ole perusteita katsoa, että hyvän tavan vastaisuudella voisi olla täysin eri sisältö jäämistöoikeuden puolella.

MK 2:11:ssä säädetty ehdot ovat poikkeuksia lähtökohtaiseen sopimusvapauteen, ja tämän vuoksi niitä ei tule tulkita analogisesti tai laaventavasti.<sup>113</sup> Toisin sanoen kiinteistön lahjaan voidaan siten liittää esimerkiksi sellainen ehto, jonka mukaan lahjoitus tulee voimaan, jos lahjansaaja päättää avioitua tietyn henkilön kanssa.<sup>114</sup> Ehto on siis lähtökohtaisesti sallittu, kunhan sillä ei rajoiteta lahjansaajan henkilökohtaista vapautta esimerkiksi velvoittamalla lahjansaaja avioitumaan tai eroamaan. Merkitystä voidaan siten katsoa myös osaltaan olevan sillä, miten ehto on muotoiltu. Kiinteistön lahjaan voidaan siten liittää pätevästi ehtoja, joilla voi olla liityntä lahjansaajan henkilökohtaisen vapauden piiriin kuuluviin asioihin, kunhan lahjansaajalla itsellään säilyy vapaus päättää niistä.

### **3.3. Kiinteistön lahjan purkuperusteet**

#### **3.3.1. Tarkoitemääräys**

MK 4:2.2:n nojalla lahjanantajalla on oikeus purkaa kiinteistön lahjoitus, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen. Tarkoitemääräyksellä tarkoitetaan nimensä mukaisesti kiinteistön käyttöä koskevaa määräystä, ja lahjanantaja voi siten edellyttää lahjansaajan käyttävän kiinteistöä tiettyyn tarkoitukseen.<sup>115</sup> Lahjanantaja voi esimerkiksi määrätä, että lahjansaajan tulee käyttää kiinteistöä museona.<sup>116</sup> Aktiivisiin toimiin velvoittavan, eli positiivisen tarkoitemääräyksen ohella MK 4:2.2:ssa säädetty tarkoitemääräys voi olla myös negatiivinen tarkoitemääräys. Lahjansaajaa voidaan siten velvoittaa myös pidättäytymään jostakin tietystä toiminnasta kiinteistöllä.<sup>117</sup> Lahjanantaja voi esimerkiksi määrätä, että lahjansaaja ei saa käyttää kiinteistöä museona. Tarkoittemääräyksiä liitetään kiinteistön lahjaan yleensä silloin, kun kiinteistö lahjoitetaan julkisoikeudelliselle tai yleishyödylliselle yhteisölle jotain tiettyä tarkoitusta varten.<sup>118</sup>

---

<sup>113</sup> Niemi 2016 s. 212.

<sup>114</sup> Kangas 1993 s. 120.

<sup>115</sup> Niemi 2016 s. 540 ja Aarnio – Kangas 2015 s. 579. Tarkoitemääräys voidaan liittää myös testamenttiin ja se on testamentatun omaisuuden vallintaa koskeva määräys. Ks. myös Kangas 1993 s. 101-117, missä tarkoitemääräyksestä yleisemmin ennen MK:n voimaantuloa.

<sup>116</sup> HE 120/1994 vp s. 70.

<sup>117</sup> Niemi 2016 s. 540 ja Aarnio – Kangas 2015 s. 579 ja 583.

<sup>118</sup> Tepora – Kartio – koulu – Lindfors 2010 s. 420.

Tarkoitemääräystä ei tarvitse kirjata lahjakirjaan, jotta se olisi pätevä ja lahjansaajaa sitova.<sup>119</sup> Lahjanantaja voi siten esimerkiksi suullisesti ilmaista tarkoitemääräyksen sisällön lahjansaajalle ennen lahjakirjan allekirjoittamista. Vastaava muotovapaus koskee lähtökohtaisesti myös lahjaan liitettävää muuta olennaista ehtoa ja edellytystä. Toisaalta tarkoitemääräyksen kirjaaminen lahjakirjaan tai muuhun asiakirjaan voi helpottaa mahdollista todistelua tulevaisuudessa, jos lahjanantaja esimerkiksi nostaa kiinteistön lahjan purkukanteen MK 4:2.2:n nojalla sen johdosta, että lahjansaaja on rikkonut lahjaan liittyvää tarkoitemääräystä. Se, että tarkoitemääräystä ei tarvitse kirjata lahjakirjaan, vaan siitä voidaan sopia vapaamuotoisesti, perustuu sopimusvapauteen, mikä on lähtökohtana myös kiinteistön luovutuksissa MK 2:9:n nojalla.<sup>120</sup> Tarkoitemääräystä ei nimittäin ole erikseen säädetty määrämuotoiseksi, kuten esimerkiksi purkava ja lykkäävä ehto MK 2:2:ssä.

Tarkoitemääräyksen tulee kuitenkin olla olennainen, jotta lahjoituksen purkaminen MK 4:2.2:n nojalla olisi mahdollista.<sup>121</sup> Lain sanamuodosta voidaan toisaalta tehdä se johtopäätös, että tarkoitemääräyksen katsotaan suoraan olevan olennainen osa lahjoitusta, jos sellainen on liitetty kiinteistön lahjaan. Tarkoitemääräys on nimittäin MK 4:2.2:ssa rinnastettu muuhun olennaiseen ehtoon ja edellytykseen, eikä säännöksessä tarkoitemääräyksen yhteydessä ole erikseen käytetty ilmaisua olennainen.<sup>122</sup> Tarkoitemääräyksen olennaisuutta voidaan tarkastella myös kysymällä, olisiko lahjanantaja lahjoittanut kiinteistön lahjansaajalle ilman kyseistä tarkoitemääräystä? Jos vastaus on kielteinen, puoltaa se tarkoitemääräyksen olennaisuutta, jonka rikkomisen perusteella kiinteistön lahja voi tulla purettavaksi MK 4:2.2:n nojalla. Jos taas tarkoitemääräys on sellainen, mitä ilman lahjoitus olisi muutenkin toteutunut, voidaan kyseenalaistaa tarkoitemääräyksen olennaisuus.

Jotta kiinteistön lahja voisi tulla purettavaksi MK 4:2.2:ssa säädetyn tarkoitemääräyksen rikkomisen perusteella, on tarkoitemääräyksen oltava vielä lahjansaajaa sitova. Esimerkiksi MK 2:11:ssä säädettyt pätemättömät ehdot eivät ole säännöksen sanamuodon mukaan sitovia, ja kyseistä säännöstä sovelletaan myös kiinteistön lahjaan MK 4:2.1:n nojalla. Säännöksen mukaiset pätemättömät ehdot eivät saa siis lainkaan sitovaa vaikutusta, eivätkä ne siten tule osaksi kiinteistön lahjoitusta. Voidaan myös sanoa, että MK 2:11:ssä säädettyt ehdot ovat pätemättömiä mitättöminä ehtoina, eli kyseessä on itsestään vaikuttava pätemättömyys, mikä ei voi korjaantua.<sup>123</sup> Jos kiinteistön lahjaan on liitetty tarkoitemääräys, joka voidaan katsoa MK 2:11:n nojalla pätemättömäksi ehdoksi, ei lahjansaajan tarvitse tätä ehtoa noudattaa. Lahjanantajallakaan ei ole tällöin oikeutta saada kiinteistön lahjaa pu-

---

<sup>119</sup> HE 120/1994 vp s. 70.

<sup>120</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 67 ja HE 120/1994 vp s. 45.

<sup>121</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 420.

<sup>122</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 225 ja HE 120/1994 vp s. 70.

<sup>123</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 102-105.



retuksi MK 4:2.2:n nojalla, jos lahjansaaja ei noudata tällaista ehtoa. Tarkoitemääräyksen itsessään ei ole kuitenkaan katsottu olevan sellainen lahjansaajan oikeudellista määräämisvaltaa rajoittava ehto, mikä olisi pätemätön MK 2:11.1:n 2 kohdan nojalla, koska kiinteistön käyttöä koskevat määräykset on katsottu sallituiksi, eikä niillä puututa vielä lahjansaajan oikeudelliseen määräämisvaltaan.<sup>124</sup>

Myös testamenttiin perustuvaan kiinteistön saantoon voidaan liittää kiinteistön käyttöä koskevia tarkoitemääräyksiä.<sup>125</sup> PK 11:9:ssä on erikseen säädetty siitä, että perillisen tai testamentinsaajan on pantava mahdollinen tarkoitemääräys täytäntöön. Tulkintatuen hakemisessa jäämistöoikeuden puolelta tulee kuitenkin olla varovainen, koska testamenttiin perustuvaan kiinteistön saantoon voidaan liittää pidemmälle meneviä rajoituksia, kuin mitä kiinteistön lahjaan MK 4:2.2:n nojalla. MK 2:11:ää ei nimittäin sovelleta testamenttiin perustuvaan kiinteistön saantoon, vaan sitä sovelletaan ainoastaan MK 1:1:ssä säädettyihin luovutuksiin, kuten esimerkiksi kiinteistön lahjaan. Näin ollen säännös ei rajoita testamenttiin liitettävien tarkoitemääräysten sisältöä.<sup>126</sup>

Testamenttiin voidaan liittää esimerkiksi sellainen tarkoitemääräys, jonka mukaan testamentinsaaja ei saa luovuttaa kiinteistöä edelleen eläessään. Testamenttiin voidaan siten liittää edelleenluovutuskielto, mikä taas kiinteän omaisuuden lahjoituksessa ei tule kyseeseen MK 2:11.1:n 2 kohdan nojalla. Lisäksi testamenttiin voidaan liittää kiinteää omaisuutta koskeva purkava ja lykkäävä ehto, eikä MK 2:2:ssä säädetty viiden vuoden aikaraja rajoita ehdon voimassaoloa.<sup>127</sup> Testamenttiin liitetyn tarkoitemääräyksen voimassaoloaikaa on toisaalta rajoitettu tilanteessa, missä testamentinsaajana on luonnollinen henkilö, kun taas kiinteistön lahjassa MK 4:2.2:n mukainen tarkoitemääräys sitoo lahjansaajaa niin kauan, kuin kiinteistö on tämän omistuksessa ja lahjanantaja elossa.<sup>128</sup>

Testamenttiin voidaan esimerkiksi liittää sellainen tarkoitemääräys, jonka mukaan testamentinsaajan tulee asettaa tietty taidekokoelma näytteille. Lisäksi voidaan määrätä, että testamentinsaajan tulee käyttää jäämistöomaisuutta tiettyyn määrätarkoitukseen, esimerkiksi tekemään toistuvaissuorituksia tietylle henkilöryhmälle.<sup>129</sup> Näiden voidaan katsoa olevan sellaisia tarkoitemääräyksiä, joita voidaan liittää myös kiinteistön lahjaan pätevästi, koska niiden ei voida katsoa olevan MK 2:11:n

---

<sup>124</sup> Niemi 2016 s. 540

<sup>125</sup> Aarnio – Kangas 2015 s. 574.

<sup>126</sup> Niemi 2016 s. 212.

<sup>127</sup> Aarnio – Kangas 2015 s. 578 ja 584.

<sup>128</sup> Aarnio – Kangas 2015 s. 582 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 227. Kiinteistön lahjan purkumahdollisuus MK 4:2.2:n nojalla ei itsessään vanhene.

<sup>129</sup> Aarnio – Kangas 2015 s. 580.

nojalla pätemättömiä ehtoja. Lahjansaaja voidaan esimerkiksi velvoittaa käyttämään kiinteistön metsän myynnistä saadut varat tiettyyn tarkoitukseen.<sup>130</sup>

Testamentissa voidaan myös määrätä siitä, että testamentinsaajan tulee luovuttaa osa kiinteistöstä kolmannelle.<sup>131</sup> Kiinteistön lahjaan liitettynä tällainen ehto on kuitenkin ongelmallinen, koska se voidaan katsoa MK 2:11.1:n 1 kohdan nojalla pätemättömäksi lunastusehdoksi tai MK 2:11.1:n 2 kohdan nojalla lahjansaajan oikeudellista määräämisvaltaa rajoittavaksi ehdoksi. Jos lahjanantaja haluaa lahjoittaa osan kiinteistöstä henkilölle X, ja loput kiinteistöstä henkilölle Y, olisi tarkoituksenmukaisempaa, että lahjanantaja tekisi tällöin kaksi erillistä lahjoitusta. Ensin hän voisi lahjoittaa osan kiinteistöstä X:lle, jonka jälkeen lahjanantaja voisi lahjoittaa toisella lahjakirjalla loput kiinteistöstä Y:lle.

Kiinteistön lahjaan voidaan siis liittää MK 4:2.2:n mukainen tarkoitemääräys, kunhan se ei ole esimerkiksi MK 2:11:n vastainen. Tulkintatukea tarkoitemääräyksen mahdolliseen sisältöön voidaan myös hakea jäämistöoikeuden puolelta varoen. Lopuksi voidaan katsoa, että tarkoitemääräyksen tulee liittyä lahjoitettuun kiinteistöön, koska tarkoitemääräys on määritelty siten, että se on luovutetun omaisuuden käyttöä koskeva määräys.<sup>132</sup> Näin ollen lahjanantaja ei voisi tarkoitemääräyksellä esimerkiksi määrätä, että lahjansaajan tulee käyttää jo ennestään omistamaansa autoa ainoastaan siihen, että tämä liikkuu sillä lahjoitetulle kiinteistölle.

### 3.3.2. Muu olennainen ehto

Lahjanantajalla on oikeus purkaa kiinteistön lahjoitus MK 4:2.2:n nojalla myös tilanteessa, missä lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvää muuta olennaista ehtoa. MK 2:2:ssä säädetty purkava ja lykkäävä ehto tulee pitää erillään MK 4:2.2:ssa tarkoitettusta muusta olennaisesta ehdosta, koska kiinteistön lahjaan liitettävän muun olennaisen ehdon käyttöaikaa ei ole rajoitettu ja siitä voidaan sopia myös vapaamuotoisesti. Muuta olennaista ehtoa ei siten tarvitse kirjata lahjakirjaan, jotta se olisi lahjansaajaa sitova.<sup>133</sup> MK 2:2:n mukaisen purkavan ja lykkäävän ehdon käyttöaikaa on puolestaan rajoitettu, eikä purkava ja lykkäävä ehto sido lahjansaajaa, jos sitä ei ole kirjattu lahjakirjaan.

---

<sup>130</sup> Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 226, missä katsotaan, että lahjakirjaan voidaan liittää lahjansaajan suoritusta koskeva ehto.

<sup>131</sup> Aarnio – Kangas 2015 s. 583 ja Kangas 1993 s. 104.

<sup>132</sup> Niemi 2016 s. 540 ja HE 120/ 1994 vp s. 70.

<sup>133</sup> HE 120/1994 vp s. 70.

Lahjanantaja ei myöskään voi vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, jos lahjansaaaja rikkoo sellaista ehtoa, joka voidaan katsoa pätemättömäksi MK 2:11:n nojalla. Ehdon tulee nimittäin olla osapuolia sitova, jotta sen rikkomisen perusteella voidaan esittää vaatimuksia.<sup>134</sup> Muilta osin kiinteistön lahjaan voidaan liittää ehtoja suhteellisen vapaasti. MK 2:9:ssä säädetään sopimusvapaudesta kiinteistön luovutuksessa ja sopimusvapaus on lähtökohtana myös kiinteistön lahjassa, vaikka täydellistä sopimusvapautta ei ole kuitenkaan pidetty perusteltuna kiinteistön luovutuksissa.<sup>135</sup> Lahjanantaja voi siten liittää kiinteistön lahjaan esimerkiksi hallinta- ja käyttöoikeusehtoja ja niistä voidaan sopia myös vapaamuotoisesti.<sup>136</sup> Samoin lahjanantaja voi liittää kiinteistön lahjaan esimerkiksi ehdon, jonka mukaan lahjansaaajan tulee huolehtia tämän elatuksesta tai luovuttaa tälle asunto kiinteistöllä.<sup>137</sup> Lahjansaaajan oikeutta rakentaa kiinteistölle voidaan myös rajoittaa. Lisäksi lahjanantaja voi määrätä lahjaan liitettävällä ehdolla, että lahjansaaajan tulee rakentaa kiinteistölle tietyllä tavalla tai esimerkiksi viljellä kiinteistöllä.<sup>138</sup>

Jotta lahjanantaja voisi vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, tulee lahjanantajan kuitenkin pystyä osoittamaan se, että kyseinen kiinteistön lahjaan liitetty ehto on ollut niin olennainen, että sen rikkominen oikeuttaa lahjan purkamiseen.<sup>139</sup> Ehdon olennaisuutta voidaan lähteä tarkastelemaan kysymällä, olisiko kiinteistön lahjoitusta tapahtunut ollenkaan ilman tätä kyseistä ehtoa? Olennaisena voidaan nimittäin pitää sellaista ehtoa, jota ilman lahjanantaja ei olisi lahjoittanut kiinteistöä lahjansaaajalle. Ehto voi olla olennainen myös silloin, jos se on tärkeä osa lahjoitusta kokonaisuudessaan. Yleisenä lähtökohtana oikeudessamme onkin, että sopimus voidaan purkaa, jos sopimusrikkomus on ollut olennainen.<sup>140</sup> Myös kiinteistön luovutukseen liittyviä sopimuksia tulkitaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan.<sup>141</sup>

Edellä tuotiin esiin, että kiinteistön lahjaan voidaan liittää erilaisia hallinta- ja käyttöoikeusehtoja. Lahjanantaja voi esimerkiksi lahjoittaa omistamansa kiinteistön lapselleen sillä ehdolla, että lahjanantajalla on oikeus asua elinikänsä rakennuksessa, joka sijaitsee kiinteistöllä. Lahjanantaja ei kuitenkaan voi liittää kiinteistön lahjaan lahjansaaajan oikeudellista määräämisvaltaa rajoittavia ehtoja

---

<sup>134</sup> HE 120/1994 vp s. 46.

<sup>135</sup> HE 120/1994 vp s. 25.

<sup>136</sup> Niemi 2016 s. 182 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 156.

<sup>137</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 226-227. Kysymys voi olla myös kiinteistöeläkkeestä, jolloin kiinteistön lahjasta suoritetaan todellisuudessa vastiketta. Yleensä kiinteistön luovutusta ainoastaan eläke-etuja vastaan ei pidetä kauppana. Ks. myös KKO 1937 II 287, missä kiinteistön luovutus katsottiin lahjaksi, kun eläkkeenä ja muina suorituksina maksettavaksi sovittu vastike katsottiin niin vähäiseksi, että kyseessä katsottiin olevan kiinteistön lahja. Tapauksessa KKO 1931 II 200 kiinteistön luovutusta taas ei katsottu lahjaksi.

<sup>138</sup> Niemi 2016 s. 204-205.

<sup>139</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 421 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 225-226.

<sup>140</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 192.

<sup>141</sup> HE 120/1994 vp s. 45.

MK 2:11.1:n 2 kohdan nojalla, mistä seuraa, että lahjansaaja voi vapaasti luovuttaa kiinteistön edelleen kolmannelle muista lahjaan liittyvistä ehdoista huolimatta. Entä miten lahjanantajan asumista voidaan tällöin turvata, jos lahjansaaja luovuttaa kiinteistön edelleen kolmannelle?

MK 14:1:ssä säädetään kirjattavista erityisistä oikeuksista. Kyseisen säännöksen mukaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva toisen omistamaa kiinteistöä koskeva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus. Lisäksi muun muassa eläkeoikeus ja metsänhakkuuoikeus ovat säännöksen mukaisesti kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia.<sup>142</sup> Esimerkiksi sellainen ehto, jonka mukaan lahjanantaja saa asua elinikänsä kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa, ja että lahjansaajan tulee huolehtia tämän ravinnon saannista esimerkiksi käymällä ruokakaupassa lahjanantajan puolesta, voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eläkeoikeuksina.<sup>143</sup> MK 14:1:ssä mainittu käyttöoikeus voi taas esimerkiksi olla lahjanantajalle pidätetty hallintaoikeus kiinteistöön tai tiettyyn alueeseen kiinteistöllä. MK 14:1:ssä säädetyn erityisen oikeuden ei kuitenkaan tarvitse liittyä asumiseen. Lahjanantaja voi siten pidättää itselleen myös esimerkiksi oikeuden metsästä kiinteistöllä.<sup>144</sup>

MK 14:1.2:n mukaan erityistä oikeutta ei kuitenkaan saa kirjata, jos se on pysyvä tai voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi tai jos se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä. Se, että käyttöoikeus kiinteistöön on perustettu lahjanantajan elinajaksi, ei kuitenkaan estä oikeuden kirjaamista rekisteriin säännöksen nojalla. Erityisen oikeuden ei nimittäin katsota tällöin olevan voimassa rajoituksettomasti, koska kukaan ei elä ikuisesti.<sup>145</sup>

MK 3:7:ssä on säädetty siitä, että kiinteistöön perustettu erityinen oikeus, joka voidaan MK 14:1:n nojalla kirjata rekisteriin, sitoo kiinteistön uutta luovutuksensaajaa. Näin ollen MK 14:1:ssä säädetty erityinen oikeus sitoo lähtökohtaisesti kolmatta, vaikka erityistä oikeutta ei olisikaan kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jos oikeus on perustettu ennen kiinteistön luovutusta kolmannelle. Oikeudessamme onkin lähtökohtana aikaprioriteettiperiaate, jonka mukaisesti ensin perustettua oikeutta suojataan ja tämä koskee myös MK 14:1:ssä säädettyjä erityisiä oikeuksia.<sup>146</sup>

---

<sup>142</sup> Ks. HE 120/1994 vp s. 40. Toisinaan kiinteistöön kohdistuva eläkeoikeus voisi olla hyvä kirjata myös vastikkeena lahjakirjaan.

<sup>143</sup> Niemi 2012 s. 395 ja HE 120/1994 vp s. 94.

<sup>144</sup> Niemi 2012 s. 393.

<sup>145</sup> Niemi 2012 s. 394, HE 120/1994 vp s. 95 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 532-533.

<sup>146</sup> Niemi 2012 s. 50-52 ja 497. MK 3:8:ssä säädetty oikeus puolestaan ei lähtökohtaisesti ole sitova suhteessa kolmanteen. MK 14:1:ssä säädetty erityiset oikeudet ja MK 3:8:ssä säädetty oikeuden tulee siten pitää erillään toisistaan.

Jos siis lahjanantaja on pidättänyt itselleen sellaisen oikeuden kiinteistöön, mikä voidaan MK 14:1:n nojalla kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, niin lähtökohtaisesti tämä erityinen oikeus sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa. MK 13:3:ssä on toisaalta säädetty niistä tilanteista (poikkeuksista pääsääntöön), jolloin erityinen oikeus ei sido uutta luovutuksensaajaa. Säännöksen mukaisesti, jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensin eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä tämän pitänytkään tietää aikaisemmasta luovutuksesta. MK 13:3.3:n nojalla edellä mainittu koskee soveltuvin osin myös kiinteistöön perustettuja erityisiä oikeuksia. Toisin sanoen, jos kiinteistöön on perustettu erityinen oikeus, mutta sen kirjaamista ei ole haettu ja kiinteistö luovutetaan edelleen siten, että luovutuksensaaja hakee saannolleen lainhuutoa ja tämä on myös ollut vilpittömässä mielessä perustetusta erityisestä oikeudesta, ei erityinen oikeus tällöin sido luovutuksensaajaa.<sup>147</sup>

Se, että kiinteistön lahja puretaan tai kiinteistö luovutetaan edelleen kolmannelle, ei siten lähtökohtaisesti vaikuta erityisten oikeuksien pysyvyyteen. Jos kiinteistön lahjoitus puretaan esimerkiksi MK 4:2.2:n nojalla, lahjansaajan perustamat erityiset oikeuden (siis muulle kuin lahjanantajalle pidätetyt erityiset oikeudet) pysyvät lähtökohtaisesti voimassa. Jos kiinteistön luovutus taas julistetaan pätemättömäksi jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla, on tilanne lähtökohtaisesti toinen. Tällöin perustetut erityiset oikeudet eivät lähtökohtaisesti jää pysyviksi. Lahjansaajan perustamat erityiset oikeudet eivät siten tällöin lähtökohtaisesti sido lahjanantajaa, jolle kiinteistön omistusoikeus palautetaan sen vuoksi, että lahjoitus julistetaan pätemättömäksi. Sivullisen vilpittömä mieltä voidaan kuitenkin suojata tietyissä tilanteissa, jolloin erityinen oikeus jää pysyväksi luovutuksen pätemättömyydestä huolimatta.<sup>148</sup>

MK 13:4:ssä säädetään nimittäin suojasta kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan. Erityinen oikeus voi siten olla pysyvä, vaikka kiinteistöön perustetun erityisen oikeuden perustaja ei ollutkaan kiinteistön oikea omistaja, jos hänellä kuitenkin oli oikeutta perustettaessa lainhuuto kiinteistöön, eikä erityisen oikeuden haltija tiennyt eikä tämän pitänytkään tietää siitä, ettei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja. Erityisen oikeuden haltijan vilpittömä mieltä siten suojataan, jos hänelle on perustettu erityinen oikeus kiinteistöön, mikä palautuu aikaisemmalla omistajalle luovutuksen pätemättömyyden perusteella.

Erityisen oikeuden kirjaaminen MK 14:1:n nojalla on siis vapaaehtoista.<sup>149</sup> Erityisen oikeuden haltijan, oli se sitten lahjanantaja tai ulkopuolinen, kannattaa kuitenkin hakea oikeuden kirjaamista, sillä

---

<sup>147</sup> Niemi 2012 s. 494.

<sup>148</sup> Niemi 2016 s. 265.

<sup>149</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 532.

erityisen oikeuden sitovuus suhteessa kolmansiin muuttuu kirjaamisen seurauksena ehdottomaksi, kun kolmas ei voi saada vilpittömän mielen suojaa sen perusteella, ettei tiennyt perustetusta erityisestä oikeudesta. Kirjaamisen seurauksena tieto nimittäin ilmenee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.<sup>150</sup> Lahjanantaja voi siten käytännössä turvata omaa asemaansa hakemalla erityisen oikeuden kirjaamista MK 14:1:n nojalla, vaikka tämä ei tosiasiallisesti voi MK 2:11.1:n 2 kohdan nojalla rajoittaa lahjansaajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen tai tämän oikeutta perustaa siihen muita erityisiä oikeuksia.<sup>151</sup>

Vaikka MK 14:1:n mukaista erityistä oikeutta ei olisikaan kirjattu rekisteriin, sitoo se uutta luovutuksensaajaa myös, jos kiinteistön luovutukseen on liitetty ehto, jonka mukaan erityinen oikeus pysyy voimassa. Lisäksi luovutuksensaaja voi hyväksyä erityisen oikeuden itseään sitovaksi jälkeenpäin ja se, että luovutuksensaaja tiesi erityisestä oikeudesta (vaikka sitä ei siis olisikaan kirjattu) aiheuttaa myös sen, että erityinen oikeus on häntä sitova. Erityinen oikeus on nimittäin lähtökohtaisesti luovutuksensaajaa sitova ja sitovuudesta voidaan poiketa tietyissä tilanteissa, mutta edellytyksenä on tällöin luovutuksensaajan vilpittömän mielen.<sup>152</sup>

### 3.3.3. Muu olennainen edellytys

Kolmanneksi lahjanantajalla on MK 4:2.2:n nojalla oikeus saada kiinteistön lahja puretuksi, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän muun olennaisen edellytyksen. Kiinteistön lahjan edellytyksenä on lahjanantajan ja lahjansaajan läheinen suhde, ja lahjan edellytyksen voidaan katsoa rauenneen, jos lahjansaaja tekee lahjanantajaa kohtaan vääryyttä tai syvästi loukkaa tätä.<sup>153</sup> Tämän voidaan katsoa tarkoittavan sitä, että jos lahjansaajan ja lahjanantajan välinen suhde etäännyy ajan kuluessa ilman varsinaista konfliktia, ei kiinteistön lahjan purkaminen voisi tulla kyseeseen MK 4:2.2:n nojalla. Kiinteistön lahjan purkaminen on nimittäin tarkoitettu poikkeukselliseksi ja oikeudessamme on lähtökohtana se, ettei muuttuneilla olosuhteilla ole merkitystä sopimuksen sitovuuden kannalta.<sup>154</sup>

Voidaan esimerkiksi ajatella tilanne, missä lahjanantaja pyytää lahjansaajaa toimimaan tietyllä tavalla kiinteistön suhteen lahjoituksen jo toteuduttua. Lahjanantaja ei voi kuitenkaan liittää kiinteistön

---

<sup>150</sup> Ks. Niemi 2012 s. 493 ja 497, HE 120/1994 vp s. 94 ja Maakaariryöryhmän mietintö 1993 s. 62

<sup>151</sup> HE 120/1994 vp s. 68 ja 89 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 532. Erityisen oikeuden kirjaus vahvistaa oikeuden sivullissitovuutta.

<sup>152</sup> Niemi 2012 s. 493-494.

<sup>153</sup> HE 120/1994 vp s. 70 ja Niemi 2016 s. 542. Kiinteistö lahjoitetaan usein läheiselle henkilölle.

<sup>154</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 255 ja Saarnilehto - Annola 2018 s. 182.

lahjaan ehtoja tai edellytyksiä enää lahjoituksen toteutumisen jälkeen.<sup>155</sup> Jos lahjansaaja kieltäytyy tällaisessa tilanteessa toimimasta lahjanantajan toivomalla tavalla, ei voida katsoa, että lahjoituksen edellytykset olisivat rauenneet sillä tavalla, että lahjanantajalla olisi oikeus vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla. Se, että lahjansaaja käyttää hänelle kuuluvia oikeuksia ja vapauttaan valita sekä toimia haluamallaan tavalla, ei voida katsoa olevan lahjanantajaa syvästi loukkaavaa toimintaa.

Muun olennaisen edellytyksen sisältöön voidaan hakea tulkintatukea VMK 8:2:stä sekä sen aikaisesta oikeuskäytännöstä. VMK 8:2:n nojalla kiinteistön lahja oli nimittäin purettavissa, jos lahjansaaja teki tuntuvaa vääryyttä, haittaa tai vahinkoa lahjanantajalle, hänen lapsilleen tai lahjanantajan lähimmälle perilliselle. Oikeustila ei siten ole tältä osin merkittävästi muuttunut, kun lahjansaajan tekemä vääryys tai syvä loukkaus lahjanantajaa kohtaan on edelleen purkuperuste MK 4:2.2:n nojalla, ja VMK 8:2:n voidaan katsoa nykyisin sisältyvän kiinteistön lahjan olennaisen edellytyksen käsitteeseen.

Vielä maakaaritoimikunnan mietinnössä kiinteistön lahjan purkaminen katsottiin mahdolliseksi ainoastaan lahjansaajan käytöksen perusteella, ja säännös koskien kiinteistön lahjan purkamista oli lähes identtinen VMK 8:2:n kanssa.<sup>156</sup> Maakaarityöryhmän mietinnössä kiinteistön lahjan purkamista koskeva säännös sai kuitenkin erilaisen sisällön. Siinä purkuoikeus laajennettiin koskemaan myös lahjaan liitettyjä tarkoitemääräyksiä sekä muita olennaisia ehtoja, ja edellytyksiin sisällytettiin lahjansaajan tekemä vääryys lahjanantajaa kohtaan.<sup>157</sup> Tästä voidaan tehdä myös se johtopäätös, että VMK 8:2:ää ei ollut tarkoituksenaan uudistaa kokonaan, vaan lahjanantajan purkuoikeutta haluttiin tietyiltä osin laajentaa säännöstasolla. Toisaalta kiinteistön lahja ei näyttäisi olevan purettavissa enää sillä perusteella, että lahjansaaja on tehnyt vääryyttä tai syvästi loukannut lahjanantajan läheisiä.<sup>158</sup>

Tapauksessa KKO 1937 II 287 kiinteistön lahja purettiin, koska lahjansaajan katsottiin tehneen lahjanantajaa kohtaan tuntuvaa vääryyttä, haittaa ja vahinkoa. Tapauksessa lahjansaajan käytös oli ollut sopimatonta ja tämä oli tehnyt lahjanantajan henkeen kohdistuvia uhkauksia. Vaikka tapaus on ajalta ennen MK:n voimaantuloa, voidaan kuitenkin katsoa, että lahjanantajan henkeen kohdistuvat uhkaukset voivat edelleen toimia kiinteistön lahjan purkuperusteina MK 4:2.2:n nojalla, koska lah-

---

<sup>155</sup> Kangas 1993 s. 135.

<sup>156</sup> Ks. KM 1989:53 s. 138. Kiinteistön lahjan purkamista koskeva säännös rinnastettiin mietinnössä VMK 8:2:ään sekä irtaimen lahjaa koskevaan LahjaL 5 §:n 2 momenttiin, missä säädetään lahjanlupauksen peruuttamisesta lahjansaajan tekemän vääryyden perusteella.

<sup>157</sup> Maakaarityöryhmän mietintö 1993 s. 148-149.

<sup>158</sup> Niemi 2016 s. 542.

joituksen edellytysten voidaan tällöin katsoa rauenneen. Henkeen kohdistuvat uhkaukset voidaan yleisesti katsoa lahjanantajaa syvästi loukkaaviksi teoiksi.

Jäämistöoikeuden puolelta voidaan myös hakea tulkintatukea kiinteistön lahjan purkamiseen muun olennaisen edellytyksen kohdalla. PK 15 luvussa säädetään perintöön tai testamenttiin perustuvan oikeuden menettämisestä ja perinnöttömäksi tekemisestä. Tulkintatuen hakemista voidaan perustella sillä, että jos henkilö on käyttäytynyt niin moitittavasti, että häneltä voidaan tämän käytöksen johdosta evätä oikeus johonkin sellaiseen, mihin hänellä olisi muuten lain nojalla oikeus, niin voidaan katsoa, että samanlainen käytös voi aiheuttaa myös kiinteistön lahjan edellytysten raukeamisen tietyissä tilanteissa.

PK 15:1:n nojalla kenelläkään ei ole oikeutta perintöön, jos tämä on tahallisesti aiheuttanut perittävän kuoleman rikollisella teolla. Säännöksen taustalla on ajatus, jonka mukaan kukaan ei saisi hyötyä rikollisesta teosta.<sup>159</sup> Perinnöttömäksi tekeminen PK 15:1:n nojalla edellyttää siis tahallista ja rikollista tekoa. Tästä seuraa, että jos perillinen, joka on surmannut perittävän, oli tekoa tehdessään syyntakeeton, ei tämä menetä oikeuttaan perintöön.<sup>160</sup> Kyseisestä säännöksestä ei kuitenkaan saada suoraa tulkintatukea kiinteistön lahjan purkamiseen MK 4:2.2:n nojalla, koska lahjanantajan oikeus vaatia kiinteistön lahjan purkamista ei siirry tämän perillisille.<sup>161</sup>

Selvänä voidaan kuitenkin pitää sitä, että lahjanantajalla on oikeus vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, jos lahjansaaja on syyllistynyt lahjanantajan tapon tai murhan yritykseen. Näiden tekojen voidaan katsoa olevan lahjanantajaa syvästi loukkaavia ja siten lahjoituksen edellytysten voidaan katsoa rauenneen. Lisäksi tapon yritys on säädetty rangaistavaksi RL 21:1.2:ssa ja murhan yritys RL 21:2.3:ssa, mikä osaltaan osoittaa tekojen loukkaavuuden astetta. Lisäksi PL 7 §:n nojalla jokaisella on oikeus elämään sekä henkilökohtaiseen vapauteen ja koskemattomuuteen.

Se, onko lahjanantajalla oikeus vaatia kiinteistön lahjan purkua MK 4:2.2:n nojalla, esimerkiksi sillä perusteella, että lahjansaaja on huolimattomuudellaan aiheuttanut lahjanantajalle vakavia vammoja, on puolestaan epäselvää. Jos lahjansaajan huolimattomuus on ollut törkeää tai tiedostettua, voisi sen katsoa osoittavan sitä, että lahjansaaja on tehnyt lahjanantajaa kohtaan vääryyttä sillä tavalla, että lahjoituksen edellytysten voitaisiin katsoa rauenneen.<sup>162</sup> Esimerkiksi lahjansaajan välinpitämätön käytös lahjanantajan henkeä ja terveyttä kohtaan voidaan katsoa syvästi loukkaavaksi joissain

---

<sup>159</sup> Aarnio – Kangas 2016 s. 129.

<sup>160</sup> Aarnio – Kangas 2016 s. 131 ja ks. KKO 1994:120, missä perillinen oli surmannut vanhempansa, mutta tämä todettiin myöhemmin syyntakeettomaksi mielisairauden vuoksi.

<sup>161</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 225.

<sup>162</sup> Ks. Tapani – Tolvanen – Hyttinen 2019 s. 313-358, missä huolimattomuudesta laajemmin.



tilanteissa. Toisaalta kiinteistön lahjan purkaminen on tarkoitettu erittäin poikkeukselliseksi, ja tästä voidaan myös tehdä se johtopäätös, että lahjansaajan lievä huolimattomuus ei vielä tarkoittaisi rauennutta edellytystä, jonka perusteella lahjanantajalle syntyisi oikeus vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla.

PK 15:4:ssä säädetään myös perinnöttömäksi tekemisestä. Säännöksen mukaisesti perittävä voi tehdä perillisen perinnöttömäksi, jos tämä on tahallisella rikoksella syvästi loukannut perittävää tai tämän eräitä läheisiä. Esimerkiksi perittävään kohdistunut pahoinpitely tai rahan kiristäminen tap-pouhkauksin ovat sellaisia tekoja, jotka oikeuttavat perinnöttömäksi tekemiseen.<sup>163</sup> Pahoinpitelyn ja rahan kiristämisen voidaan katsoa olevan myös sillä tavalla loukkaavia tekoja, joiden nojalla lahjan-antajalla voisi olla oikeus saada kiinteistön lahja puretuksi MK 4:2.2:n nojalla. Loukkauksen tai vääryyden tulee kuitenkin kohdistua lahjanantajaan eikä esimerkiksi johonkin toiseen henkilöön.

Perittävä voi tehdä perillisen perinnöttömäksi MK 15:4:n nojalla myös silloin, jos perillinen viettää jatkuvasti kunniatonta tai epäsideellistä elämää. Voidaan kuitenkin katsoa, että tämä ei voisi toimia perusteena kiinteistön lahjan purkamiseen MK 4:2.2:n nojalla, ainakaan suoraan, koska lahjan-antajalla ei ole oikeutta määrätä lahjansaajan elämäntavoista. MK 2:11.1:n 4 kohdan nojalla lahjan-antaja ei saa liittää lahjakirjaan sellaista ehtoa, mikä rajoittaa lahjansaajan henkilökohtaista vapaut-ta. Toisaalta, jos lahjansaajan epäsideellinen tai kunniaton elämäntapa johtaa siihen, että tämä ei noudata kiinteistön lahjaan liitettyä ehtoa tai tarkoittemääräystä, voi lahjoitus olla purettavissa. Itse lahjansaajan epäsideellistä tai kunniatonta elämäntapaa ei kuitenkaan suoraan voida katsoa kiinteis-tön lahjan purkuperusteeksi MK 4:2.2:n nojalla.

Vaikka tässä yhteydessä on tarkasteltu kiinteistön lahjaan liittyvää tarkoittemääräystä, muuta olen-naista ehtoa ja edellytystä kutakin erikseen, niin käytännössä niitä tarkastellaan yhtenä kokonai-suutena. Tarkoittemääräyksen on nimittäin katsottu rinnastuvan olennaisiin ehtoihin ja edellytyk-siin.<sup>164</sup> Aina ei ole myöskään selvää, onko kyseessä ehto, tarkoittemääräys vai edellytys. Yleensä ei myöskään ole tarkoituksenmukaista erikseen arvioida sitä, onko kyseessä ollut ehto vai edellytys, jos lahjansaajan rikkomus on kuitenkin selvä ja olennainen.

Lopuksi voidaan mainita, että myös sitovasti annettu lahjanlupaus (irtaimen lahja) voidaan peruut-taa LahjaL 5 §:n nojalla, jos lahjansaaja on tehnyt lahjanantajaa kohtaan huomattavaa vääryyttä. Täytetyn irtaimen lahjan purkamisesta ei siis ole säädetty LahjaL:ssa, mutta se on kuitenkin katsottu oikeuskäytännössä mahdolliseksi. Esimerkiksi tapauksen KKO 1991:95 perusteluissa lausuttiin

---

<sup>163</sup> Aarnio – Kangas 2016 s. 146.

<sup>164</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 226.

seuraavaa: ”*Laissa ei ole säännöstä täytetyn irtaimen omaisuuden lahjan peruuttamisesta lahjoituksen jälkeen syntyneellä perusteella. Korkein oikeus katsoo, että myös tällainen peruuttaminen sinänsä on oikeudellisesti mahdollinen.*”<sup>165</sup> Kyseisessä tapauksessa lahjoitusta ei kuitenkaan purettu, koska lahjansaajan ei katsottu menetelleen siten, että lahjanantajalla olisi oikeus purkaa lahjoitus.

Lisäksi VMK 8:2:n koskien kiinteistön lahjan purkamista lahjansaajan kiittämättömyyden johdosta, on katsottu ilmaisevan yleisempää periaatetta, jonka on katsottu ulottuvan myös irtaimen lahjaan.<sup>166</sup> Kiinteän omaisuuden lahjan purkamista koskevia sääntöjä ja periaatteita on siten katsottu voitavan soveltaa irtaimen lahjaan. Näin ollen voidaan lähteä siitä, että myös irtaimen lahjan purkamista koskevista tapauksista voitaisiin hakea tulkintatukea kiinteän omaisuuden lahjan purkamista koskeviin tapauksiin. Lahjansaajan lahjanantajaa kohtaan tekemä vääryys tai syvä loukkaus voidaan nimittäin edelleen katsoa oikeuttavan kiinteistön lahjan purkamiseen MK 4:2.2:n nojalla.<sup>167</sup> Lisäksi lahjanantajaa kohtaan tehty huomattava vääryys mahdollistaa myös lahjanlupauksen peruuttamisen LahjaL 5 §:n nojalla. Irtaimen lahjan purkamista koskevaa oikeuskäytäntöä on kuitenkin erittäin vähän, jonka vuoksi tulkintatuen hakeminen ei tällä hetkellä ole mahdollista.

### **3.4. Kiinteistön lahjan purkuoikeuden rajoitukset**

Edellä on tarkasteltu MK 4:2.2:ssa säädettyjä kiinteistön lahjan purkuperusteita. Lahjanantajan oikeus saada kiinteistön lahja purettua ei kuitenkaan ole täysin rajoitukseton. MK 4:2.2:ssa on säädetty lisäksi tietyistä rajoituksista, jolloin lahjanantajalla ei ole oikeutta saada kiinteistön lahjoitusta puretuksi MK 4:2.2:n nojalla, vaikka säännöksessä mainittu purkuperuste (lahjansaaja on rikkonut lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen, muun olennaisen ehdon tai edellytyksen) olisi olemassa. Seuraavaksi tarkastellaan näitä MK 4:2.2:sta seuraavia rajoituksia lahjanantajan purkuoikeuteen.

Ensimmäinen rajoitus liittyy siihen, onko kiinteistö vielä lahjansaajan omistuksessa. Lahjanantajalla ei nimittäin ole oikeutta vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, jos lahjansaaja on luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle. Kiinteistön luovutuksia ovat MK 1:1:n nojalla kauppa, vaihto ja lahja sekä eräät niihin rinnastettavat saannot. Säännöksessä luovutukseen perustuvat

---

<sup>165</sup> Ks. myös KKO 1948 II 446.

<sup>166</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010 s. 421, Kangas 1993 s. 141 ja ks. KM 1989:53 s. 138, missä säännös kiinteistön lahjan purkamisesta on rinnastettu LahjaL 5 §:n 2 momenttiin.

<sup>167</sup> Niemi 2016 s. 541-542.

saannot sekä muuhun kuin luovutukseen perustuvat saannot on erotettu toisistaan.<sup>168</sup> Tästä on katsottu seuraavan, että lahjanantaja voi vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, jos kiinteistö on siirtynyt lahjansaajalta kolmannelle esimerkiksi perinnön tai osituksen seurauksena, eli muulla kuin luovutukseen perustuvalla saannolla.<sup>169</sup>

Lahjanantajan MK 4:2.2:ssa säädetyn purkuoikeuden ei ole kuitenkaan katsottu siirtyvän tämän omille perillisille, vaan oikeus kanteen nostamiseen säännöksen nojalla on vain lahjanantajalla itsellään. Siten esimerkiksi lahjanantajan perilliset eivät voi nostaa kannetta kiinteistön lahjan purkamiseksi MK 4:2.2:n nojalla.<sup>170</sup> Näin ollen lahjanantajan oma kuolema osaltaan rajoittaa MK 4:2.2:n mukaista purkuoikeutta. Jos lahjanantaja on nostanut kiinteistön lahjan purkamista koskevan kanteen MK 4:2.2:n nojalla, ja lahjanantaja kuolee oikeudenkäynnin aikana, niin tällöin juttu raukeaa, eli jätetään sillensä.<sup>171</sup>

Voidaan myös pohtia kolmannelle myönnetyn lainhuudon vaikutusta lahjanantajan MK 4:2.2:n mukaiseen purkuoikeuteen. Jos lahjansaaja on luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle, mutta kolmannelle ei ole vielä myönnetty lainhuutoa kiinteistöön, voisiko lahjanantajan MK 4:2.2:n nojalla nostama purkukanne tällöin menestyä ja estää lainhuudon myöntämisen kolmannelle MK 12:2.1:n 7 kohdan nojalla? Kyseisen säännöksen mukaisesti lainhuutohakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin myöntää lainhuuto, mutta vireillä on riita saannon pysyvyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön.

Toisaalta MK 4:2.2:ssa ei ole tarkemmin eritelty sitä, tarkoitetaanko luovutuksella luovutuskirjan tekemistä vai lainhuudon myöntämistä, kun säännöksen mukaan lahjanantajalla ei ole oikeutta purkaa lahjoitusta, jos lahjansaaja on luovuttanut kiinteistön jollekin toiselle. Lain sanamuodosta voidaan kuitenkin tehdä se johtopäätös, että lainhuudon myöntämisellä ei olisi merkitystä, vaan ratkaisevaa on luovutuskirjan allekirjoittaminen. MK 10:1:n mukaisesti omistusoikeus kiinteistöön kirjaan myöntämällä saannolle lainhuuto. Toisin sanoen lainhuudon myöntäminen on vain omistusoikeuden kirjaamista rekisteriin, ei omistusoikeuden saamista. Esimerkiksi omistusoikeus lahjoitet-

---

<sup>168</sup> HE 120/1994 vp s. 24 ja ks. KM 1989:53 s. 62, missä muulla luovutuksella on ehdotettu tarkoitettavaksi esimerkiksi kiinteistön sijoittamista yhtiöön osaketta vastaan tai määräosin omistetun kiinteistön jakamista sopimuksella.

<sup>169</sup> Niemi 2016 s. 543, Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 225 ja ks. Kangas 1993 s. 139. Kiinteistön lahjoituksen purkaminen VMK 8:2:n nojalla katsottiin myös mahdolliseksi tilanteessa, missä kiinteistö oli siirtynyt toiselle esimerkiksi osituksen perusteella.

<sup>170</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 225.

<sup>171</sup> Virolainen *et al.* 2016 s. 422. Lähtökohtaisesti henkilön kuollessa tapahtuu aineellisoikeudellinen yleisseuraanto. Jos oikeudenkäynnissä on kuitenkin kyse sellaisesta henkilöön sidotusta vaateesta, joka ei asianomistajan kuollessa siirry tämän oikeudenomistajille, ei asianosaisseuraantoa tapahdu.

tuun kiinteistöön siirtyy lähtökohtaisesti lahjakirjan allekirjoittamisella.<sup>172</sup> Tällöin ratkaisevaa olisi se, onko lahjansaaja ja kolmas vielä allekirjoittaneet luovutuskirjaa.

Toinen MK 4:2.2:sta seuraava rajoitus lahjanantajan oikeuteen vaatia kiinteistön lahjan purkamista koskee sitä määräaika, missä purkamista koskeva kante on nostettava. Lahjanantaja nimittäin menettää oikeutensa vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, jos hän ei laita kannetta vireille vuoden kuluessa siitä, kun sai tiedon purkuperusteesta. Säännöksen sanamuodosta voidaan tehdä se johtopäätös, että ratkaiseva on se hetki, jolloin lahjanantaja sai tietää purkuperusteesta, eikä se hetki, milloin lahjansaaja on tosiasiallisesti rikkonut esimerkiksi lahjaan liitettyä tarkoitemääräystä. Muilta osin lahjanantajan oikeutta vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla ei ole lainsäädännössä ajallisesti rajoitettu. Kanteen nostamiselle MK 4:2.2:ssa säädetty vuoden määräaika koskee vain sitä, kun lahjanantaja sai tiedon purkuperusteesta. Tästä seuraa, että lahjanantaja voi nostaa kanteen kiinteistön lahjan purkamiseksi esimerkiksi kymmenien vuosien jälkeen MK 4:2.2:n nojalla, jos lahjansaaja vasta tällöin rikkoo lahjaan liittyvää ehtoa ja lahjanantaja sai tietää siitä.<sup>173</sup>

Voidaan pohtia myös sitä, onko lahjanantajalla jonkinlainen selonottovelvollisuus siihen liittyen, että lahjansaaja noudattaa lahjaan liitettyjä ehtoja, edellytyksiä ja tarkoitemääräyksiä? Toisin sanoen, voiko lahjanantaja menettää MK 4:2.2:ssa tarkoitettua oikeuden vaatia kiinteistön lahjan purkamista sillä perusteella, ettei hän tarpeeksi aktiivisesti seuraa lahjansaajan toimia? MK 4:2.2:n sanamuodosta voidaan kuitenkin tehdä se johtopäätös, että tällaista selonottovelvollisuutta ei olisi, koska säännöksen mukaan vuoden määräaika alkaa siitä, kun lahjanantaja sai tiedon purkuperusteesta. Jos lainsäätäjällä olisi halunnut asettaa lahjanantajalle jonkinlaisen selonottovelvollisuuden, olisi säännös todennäköisesti kirjoitettu eri muotoon. Säännös voisi olla esimerkiksi seuraavasti kirjoitettu, jos tällainen selonottovelvollisuus olisi haluttu asettaa: ”Kanne lahjoituksen purkamisesta on pantava vireille vuoden kuluessa siitä, kun lahjanantaja tiesi tai tämän olisi pitänyt tietää purkuperusteesta.”

Esimerkiksi MK 2:25.1:ssä ostajalle on asetettu selonottovelvollisuus, kun säännöksen mukaisesti ostajan tulee ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Kyseinen säännös ei kuitenkaan sovellu kiinteistön lahjaan MK 4:2.1:n nojalla, mutta siitä voidaan havaita, että MK:n sään-

---

<sup>172</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Ojanen 2010 s. 418 ja HE 120/1994 vp s. 9. Kiinteistön omistusoikeus siirtyy lainhuudatuksesta riippumatta.

<sup>173</sup> Niemi 2016 s. 545, Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 227 ja ks. Kangas 1993 s. 139, missä aikaisemmasta oikeustilasta. Myös VMK 8:2:ssä säädetty lahjanantajan oikeus purkaa kiinteistön lahjoitus katsottiin vanhentumattomaksi.

nöksissä, joissa osapuolelle on selonottovelvollisuus haluttu asettaa, on siitä erikseen säädetty käytämällä tietynlaista ilmaisua, mitä ei MK 4:2.2:ssa ole tehty.

Toisaalta, jos lahjanantaja ei ollenkaan seuraa lahjansaajan toimia ja sitä, noudattaako tämä kiinteistön lahjaan liitettyjä ehtoja, edellytyksiä ja tarkoitemääräyksiä, voidaan lähteä siitä, että ehto ei ehkä ole ollut niin olennainen, että purkaminen voisi tulla kyseeseen. MK 4:2.2:ssa nimittäin edellytetään, että ehdon tai edellytyksen on oltava olennainen, jotta purkaminen voisi tulla kyseeseen. Lisäksi kiinteistön lahjan purkaminen MK 4:2.2:n nojalla on tarkoitettu poikkeukselliseksi toimenpiteeksi.<sup>174</sup> Suoria johtopäätöksiä lahjanantajan toimista ei voida kuitenkaan tehdä, vaan tilanne vaatii aina tapauskohtaista harkintaa. Lahjanantaja on voinut esimerkiksi olla sairaalahoidossa pidemmän aikaa, mikä on estänyt häntä havaitsemasta lahjansaajan laiminlyöntiä. Lahjansaaja on voinut myös tahallisesi omilla toimillaan aiheuttaa sen, että lahjanantaja ei ole saanut tietoa MK 4:2.2:n mukaisesta purkuperusteesta, esimerkiksi valehtelemalla tälle.

Se, että lahjanantaja ei reagoi vuoden kuluessa siitä, kun sai tiedon MK 4:2.2:n mukaisesta purkuperusteesta voi osaltaan osoittaa myös sitä, että lahjanantaja on antanut lahjansaajalle anteeksi tämän käytöksen tai esimerkiksi kiinteistön lahjaan liitetyn tarkoitemääräyksen rikkomisen.<sup>175</sup> Joka tapauksessa, lahjanantaja menettää oikeutensa nostaa MK 4:2.2:n mukainen purkukanne vuoden määräjän jälkeen.

Lopuksi lahjanantajan oikeus saada kiinteistön lahja purettua MK 4:2.2:n nojalla on katsottu esinekohtaiseksi. Toisin sanoen lahjanantaja voi vaatia palautettavaksi kiinteistöstä vain sen osan, mikä on vielä lahjansaajan omistuksessa ja olemassa. Jos kiinteistöstä on esimerkiksi luovutettu vain osa edelleen kolmannelle, ei lahjanantaja voi vaatia edelleen luovutettua osaa palautettavaksi MK 4:2.2:n nojalla. Rahakorvauksenkaan ei ole katsottu tulevan lahjan kohdalla kyseeseen.<sup>176</sup> Lahjanantaja ei siten voi vaatia lahjansaajalta esimerkiksi kiinteistön myynnistä saatuja varoja, jos tämä on myynyt kiinteistön edelleen kolmannelle. Ruotsissa tilanne on puolestaan toinen. JB 4:30:n nojalla lahjansaaja voi olla tietyissä tilanteissa velvollinen korvaamaan kiinteistön arvon, jos kiinteistön palauttaminen lahjanantajalle ei ole enää mahdollista esimerkiksi sen vuoksi, että lahjansaaja on luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle.<sup>177</sup>

---

<sup>174</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 225.

<sup>175</sup> Kangas 1993 s. 139.

<sup>176</sup> Niemi 2016 s. 543 ja Kangas 1993 s. 136. Purkuoikeus oli esinekohtainen myös ennen MK:n voimaantuloa.

<sup>177</sup> Proposition 1970:20 s. 226.

### 3.5. Kiinteistön lahjan purkamisen toteuttaminen ja seuraukset

Lahjanantajan on pantava kanne vireille vuoden kuluessa siitä, kun tämä sai tiedon MK 4:2.2:n mukaisesta purkuperusteesta. Lahjanantajan on siten reagoitava määräajassa esimerkiksi siihen, että lahjansaaja ei ole noudattanut lahjaan liitettyä tarkoitemääräystä. MK 4:2.2:n sanamuoto edellyttää siis purkukannetta. Lahjanantaja ei siten voi purkaa kiinteistön lahjaa ainoastaan oman ilmoituksensa perusteella. Toisaalta lahjanantaja ja lahjansaaja voivat tehdä MK 2:5:n nojalla keskenään purkusopimuksen MK 2:1:ssä säädetyllä tavalla, jolla he niin sanotusti purkavat toteutuneen lahjoituksen. Kyseessä on tällöin kuitenkin pohjimmiltaan uusi luovutus.

Jos kiinteistön lahja purkautuu MK 4:2.2:n nojalla, osapuolten on palautettava tehdyt suoritukset toisilleen.<sup>178</sup> Lahjanantajalle palautetaan siten omistusoikeus kiinteistöön ja lahjanantajan tulee palauttaa lahjansaajan mahdollisesti suorittama vastike tälle takaisin. MK 2:33:ssä on erikseen säädetty siitä, että ostajan tulee luovuttaa kiinteistö takaisin myyjälle, jos kauppa puretaan. Kyseessä on siis kiinteistön kauppaa koskeva säännös, mitä ei sovelleta kiinteistön lahjaan MK 4:2.1:n nojalla. Voidaan kuitenkin silti katsoa, että kiinteistön lahjan purkamisesta seuraa omistusoikeuden palautuminen takaisin lahjanantajalle, koska muuten purkusäännös menettäisi myös tavallaan merkityksensä. Samoin voidaan katsoa, että lahjanantajalla olisi joissain tilanteissa velvollisuus korvata lahjansaajalle tämän tekemät investoinnit, mitkä ovat lisänneet kiinteistön arvoa.<sup>179</sup>

Jos lahjansaaja on perustanut hänelle lahjoitettuun kiinteistöön erityisiä oikeuksia tai esimerkiksi panttioikeuksia, ne pysyvät lähtökohtaisesti voimassa, vaikka kiinteistön lahja purkautuisikin MK 4:2.2:n nojalla.<sup>180</sup> Tämä ilmenee myös MK 17:13:stä, jonka mukaan panttioikeus kiinteistöön on pysyvä, vaikka kiinteistö palautuu luovutuskirjassa olevan ehdon vuoksi takaisin luovuttajalle tai vaikka luovutus, jonka perusteella panttioikeuden perustaja on saanut kiinteistön omistukseensa, puretaan sopimusrikkomuksen vuoksi sopimuksella tai tuomiolla. Samoin MK 3:7:ssä säädetään erikseen kirjattavan oikeuden pysyvyydestä. Lähtökohtana siten on, että erityinen oikeus sitoo kiinteistön uutta omistajaa, ellei esimerkiksi MK 13:3 tai 13:4:stä muuta johdu.

MK 6:13:n mukaan tuomioistuimen on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle vireille tulleesta asiasta, joka koskee kiinteistön saannon purkamista tai pätemättömyyttä tai parempaa oikeutta kiinteistöön, sekä ratkaisustaan ja siitä, onko sen antama ratkaisu saanut lainvoiman. MK 11:7.3:n mukaisesti kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta lainhuudon uudeksi saajaksi

<sup>178</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 192.

<sup>179</sup> Niemi 2016 s. 544.

<sup>180</sup> Niemi 2016 s. 544-545.

sen, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on kiinteistön omistaja. Sama menettely soveltuu myös niissä tilanteissa, joissa kiinteistön omistusoikeus palautuu lahjanantajalle, kun saanto on julistettu pätemättömäksi jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla. Kun kirjaamisviranomaisen voi merkitä lain sanamuodon mukaan lainhuudon uudeksi saajaksi sen, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on kiinteistön omistaja, niin tästä voidaan myös katsoa seuraavan se, että riidat koskien kiinteistön omistusoikeutta tulee lähtökohtaisesti aina saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi. Toisin sanoen, vaikka jokin OikTL 3 luvun pätemättömyysperuste ei itsessään vaatisi kanteen nostamista, jotta pätemättömyyteen voi vedota, niin käytännössä näin tulee kuitenkin toimia, jotta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevat merkinnät voidaan saada vastaamaan todellista asiantilaa.

## **4. Kiinteistön omistusoikeuden palautuminen lahjanantajalle oikeustoimilain nojalla**

### **4.1. Aluksi**

MK 4:2.2:n nojalla lahjanantajalla ei ole oikeutta purkaa kiinteistön lahjoitusta, jos lahjansaaja on luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle. Tämä rajoitus lahjanantajan purkuoikeuteen tuntuu osaltaan luontevalta, kun lahjansaajan oikeudellista määräämisvaltaa rajoittavat ehdot eivät ole sitovia MK 2:11.1:n 2 kohdan nojalla. Toisaalta tämä rajoitus voi myös joissain tilanteissa osoittautua kohtuuttomaksi lahjanantajan kannalta. Lahjansaaja on esimerkiksi voinut luvata, että tämä noudattaa kiinteistön lahjaan liittyvää tarkoitemääräystä, jos lahjanantaja päättää lahjoittaa kiinteistön hänelle. Lahjansaaja kuitenkin myy kiinteistön heti lainhuudon saatuaan kolmannelle, eikä lahjansaajalla todellisuudessa ollut tarkoitusta noudattaa kiinteistön lahjaan liitettyä tarkoitemääräystä. Lahjanantajakaan ei voi vaatia kiinteistön lahjan purkamista enää MK 4:2.2:n nojalla tarkoitemääräyksen rikkomisesta huolimatta, koska kiinteistö on luovutettu edelleen kolmannelle.

Edellisen esimerkin tarkoituksena oli osaltaan havainnollistaa sitä, miksi tutkielmassa on otettu tarkastelun kohteeksi tietyt OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteet. Lisäksi tilanne voi olla sellainen, että lahjansaaja ei ole rikkonut lahjaan liittyvää tarkoitemääräystä tai muutakaan ehtoa, vaan lahjanantaja on esimerkiksi pakotettu lahjoituksen tekemiseen OikTL 28 §:ssä säädetyllä tavalla. Tällöin voidaan myös katsoa olevan tarkoituksenmukaisempaa vedota siihen, että pätevää lahjoitusta ei ole tapahtunut ollenkaan OikTL 28 §:n nojalla, koska jos lahjanantaja ryhtyisi vaatimaan kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, esimerkiksi rauenneiden edellytysten perusteella, niin voitaisiinko siitä tehdä se johtopäätös, että lahjanantaja tällöin tunnustaa oikeustoimen olemassaolon, eli sen, että oikeustoimi on tullut häntä sitovaksi? MK 4:2.2:n soveltaminen nimittäin edellyttää sitovan lahjaoikeustoimen olemassaoloa, kun säännöksessäkkin on pohjimmiltaan kyse sopimusrikkomuksesta.

Lahjanantaja voi siten tukeutua MK 4:2.2:iin, jos hän tunnustaa lahjaoikeustoimen olemassaolon ja lahjansaaja on toiminut siten, että säännöksen voidaan katsoa soveltuvan tilanteeseen. Toisin sanoen kiinteistön lahjoitus on tällöin pätevä ja siten osapuolia sitova, eikä oikeustoimen syntymisessä tai lahjanantajan päätöksenteossa ole tapahtunut virhettä siten, että oikeustoimen olemassaolo tulisi riitauttaa. Jos taas lahjaoikeustoimi on alun perin toteutunut sellaisissa olosuhteissa, että sen pätevyys voidaan kyseenalaistaa, niin tällöin lahjanantaja voi vaatia kiinteistön lahjan julistamista pätemättömäksi jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla. Pätemättömyydessä on nimittäin kyse siitä, että oikeustoimi jää vaille sitovaa vaikutusta esimerkiksi syntymisessään, muodossaan tai



sisällyksessään.<sup>181</sup> Myös esimerkiksi OikTL 28, 30 ja 31 §:ssä säädetään nimenomaisesti siitä, että oikeustoimi ei sido sitä, joka on ollut säännöksessä kuvatun toiminnan kohteena.

## 4.2. Oikeustoimilain soveltamisalasta ja sääntelystä

OikTL:a sovelletaan yleisesti kaikkiin varallisuus oikeudellisiin oikeustoimiin. Siten OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteet voivat tulla sovellettavaksi myös kiinteistön lahjoitukseen, koska kiinteistön lahja on pohjimmiltaan varallisuus oikeudellinen oikeustoimi.<sup>182</sup> Hallituksen esityksessä on lisäksi erikseen mainittu siitä, että myös muut OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteet kuin OikTL 36 §, missä säädetään oikeustoimen sovittelusta, voivat tulla sovellettavaksi kiinteistön kauppaan, ja koska MK 2:11:ää sovelletaan kokonaisuudessaan kiinteistön lahjaan MK 4:2.1:n nojalla, voidaan katsoa, että myös kiinteistön lahjaan voivat tulla sovellettavaksi OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteet.<sup>183</sup> Lahjansaajalle myönnetty lainhuuto ei myöskään estä lahjanantajaa vetoamasta OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteisiin, sillä MK 13:2:n nojalla kysymys omistusoikeudesta kiinteistöön sekä saannon pätevydestä voidaan tutkia muun muassa oikeudenkäynnissä lainhuutoa koskevan ratkaisun estämättä.

OikTL 3 luvun sääntelyssä lähtökohtana on se, että vain oikeustoimen osapuolella itsellään on oikeus vedota oikeustoimen pätemättömyyteen. Siten esimerkiksi oikeustoimen tekijän äiti ei voi pääsääntöisesti vaatia oikeustoimen julistamista pätemättömäksi tämän puolesta. Kolmannella on kuitenkin katsottu olevan tietyissä tilanteissa oikeus vedota oikeustoimen pätemättömyyteen, jos kahden henkilön välinen oikeustoimi vaikuttaa välittömästi tämän omiin oikeuksiin.<sup>184</sup> Tämä poikkeus lähtökohdasta tulee ajankohtaiseksi tarkasteltaessa niitä tilanteita, missä lahjansaaja on esimerkiksi tietoisesti järjestänyt kolmannen kanssa kiinteistön edelleenluovutuksen loukatakseen lahjanantajan oikeuksia. Asiaan palataan tarkemmin OikTL 33 §:n tarkastelun yhteydessä.

Toisen osapuolen vilpittömälle mielelle on lisäksi annettu usein ratkaiseva merkitys OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteissa. Lähtökohtana on siis yleensä se, että vilpittömässä mielessä ollutta osapuolta suojataan. Toisin sanoen, jos henkilö X ei tiennyt eikä tämän olisi pitänytkään tietää esimerkiksi seikasta Y, niin tämä X:n vilpittömän mielen voi johtaa siihen, että oikeustoimi tulee molempia

---

<sup>181</sup> Kaisto 2015 s. 46-47.

<sup>182</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 112-113 ja HE 66/1927 vp s. 1-2.

<sup>183</sup> HE 120/1994 vp s. 47.

<sup>184</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 113-114.

osapuolia sitovaksi pätemättömyysperusteesta huolimatta.<sup>185</sup> Esimerkiksi OikTL 34 §:n mukaisesti luovutuksensaajan vilpittömyyttä mieltä suojataan, jos tälle on annettu saamisosoikeuden osoittava asiakirja. Luovutuksensaajalla on siten oikeus vaatia suoritus asiakirjan mukaisesti, jos tämä ei tiennyt eikä tämän pitänyt tietää, että kyseessä oli valeasiakirja. Oikeustoimi on siten lähtökohtaisesti pätemätön silloin, jos se, johon oikeustoimi on kohdistettu tiesi tai tämän olisi pitänyt tietää siitä, että kolmas on toiminut jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen mukaisesti oikeustoimen tekijää kohtaan.

OikTL:ssa ei toisaalta säännellä siitä, missä ajassa pätemättömyyteen on vedottava. On kuitenkin katsottu, että pätemättömyyteen tulee vedota kohtuullisessa ajassa. Se, mikä taas voidaan katsoa kohtuulliseksi ajaksi, on puolestaan tapauskohtaista.<sup>186</sup> Tapauskohtainen harkinta voidaan nähdä perusteltuna, koska esimerkiksi OikTL 30 §:n mukainen petollinen viettely saattaa paljastua toiselle osapuolelle vasta paljon myöhemmin.<sup>187</sup> OikTL 28 §:ssä on toisaalta säädetty, että sen, joka on oikeustoimen tekemiseen pakotettu, on ilmoitettava oikeustoimen toiselle osapuolelle ilman aiheeton viivytystä siitä, että kolmas on hänet oikeustoimen tekemiseen pakottanut, kun pakko on lakanut. Jos ilmoitusta ei tehdä oikeustoimi tulee päteväksi. Tässä yhteydessä voidaan siis katsoa, että pätemättömyyteen tulee vedota kohtuullista aikaa lyhyemmässä ajassa, kun kyse on OikTL 28 §:n mukaisesta pakosta eikä se, johon oikeustoimi on kohdistettu, tiennyt eikä tämän pitänyt tietää siitä, että oikeustoimen tekijä oli sen tekemiseen pakotettu.

Seuraavaksi tarkastellaan tiettyjä OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteita, joiden on katsottu olevan merkityksellisiä tutkimusaiheen kannalta. Tarkastelu suoritetaan edelleen lahjanantajan näkökulmasta. Jaksossa ei siten perehdytä siihen, voisiko lahjansaaja vaatia kiinteistön lahjoituksen julistamista pätemättömäksi jollakin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla. Jäljempänä tarkastellaan myös sitä, voisiko lahjanantajalla olla mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen, vaikka lahjansaaja olisi luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle.

---

<sup>185</sup> Kaisto 2015 s. 68.

<sup>186</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 113.

<sup>187</sup> Kaisto BLF 2007 s. 63.

## 4.3. Oikeustoimilain pätemättömyysperusteet

### 4.3.1. Pakko

OikTL 28 ja 29 §:ssä säädetään niistä tilanteista, joissa henkilö on pakotettu tahdonilmaisun antamiseen.<sup>188</sup> OikTL 28 §:ssä säädetään törkeästä pakosta ja säännöksen nojalla oikeustoimi, jonka tekemiseen joku on oikeudenvastaisesti pakotettu, ei sido pakotettua, jos pakottamiseen on käytetty väkivaltaista pitelemistä tai pakottavaa hengen tai terveyden vaaraa käsittävää uhkausta. Lahjansaaaja on esimerkiksi voinut pakottaa lahjanantajan lahjakirjan allekirjoittamiseen, sillä uhalla, että muuten tappaa tämän, jos hän ei allekirjoita lahjakirjaa. Oikeustoimi ei OikTL 28 §:n mukaisissa tilanteissa sido pakotettua. Tällöin voidaan puhua myös pätemättömyydestä sen varsinaisessa merkityksessä.<sup>189</sup>

Oikeustoimi voi kuitenkin tietyissä tilanteissa tulla päteväksi, vaikka oikeustoimen tekijä olisi siihen pakotettu OikTL 28 §:ssä säädetyllä tavalla, jos kolmas on pakottanut tämän oikeustoimen tekemiseen. Tällöin merkitystä on sen, johon oikeustoimi on kohdistettu, vilpittömällä mielellä. Pakon alaiseksi joutuneen on nimittäin ilmoitettava ilman aiheetonta viivytystä pakon lakattua toiselle oikeustoimen osapuolelle siitä, että hänet on oikeustoimen tekemiseen pakotettu, jos toinen osapuoli ei tiennyt eikä tämän pitänyt tietää siitä, että oikeustoimen tekijä oli siihen pakotettu. Törkeän pakon kohdalla oikeustoimen toisen osapuolen vilpittömää mieltä ei siten suojata.<sup>190</sup> Jos pakon alaiseksi joutunut ei kuitenkaan ilmoita pakosta toiselle osapuolelle ilman aiheetonta viivytystä, oikeustoimi tulee päteväksi. Pakotetun oma passiivisuus voi siten saada aikaan sen, että pätemättömyys korjautuu.

OikTL 29 §:ssä säädetään puolestaan lievemmästä pakosta. Säännöksen mukaisesti oikeustoimi, jonka tekemiseen joku on toisen oikeudenvastaisesti pakottanut käyttämättä sellaista pakkoa, josta OikTL 28 §:ssä säädetään, ei sido pakotettua, jos se, johon oikeustoimi on kohdistettu, on itse tätä pakkoa käyttänyt tai jos hän on tietänyt tai hänen olisi pitänyt tietää siitä, että kolmas on oikeustoimen tekijän sen tekemiseen pakottanut. Säännöksen kattamissa tilanteissa uhka kohdistuu muuhun kuin henkeen ja terveyteen. Lievässä pakossa voi olla esimerkiksi kyse henkisestä painostamisesta.<sup>191</sup> Esimerkiksi tapauksessa KKO 1936 II 115 henkilö oli pakotettu oikeustoimen tekemiseen rikos-

---

<sup>188</sup> Ks. Kaisto 2015 s. 491. OikTL 28 ja 29 §:ssä säädetyistä pakon muodoista on erotettava absoluuttinen pakko.

<sup>189</sup> Ks. Kaisto 2015 s. 493. Törkeän pakon kohdalla sitomattomuuden voidaan katsoa merkitsevän pätemättömyyttä ilmaisun varsinaisessa merkityksessä, vaikka se onkin korjauskelpoista.

<sup>190</sup> Ks. Saarnilehto – Annola 2018 s. 115.

<sup>191</sup> Niemi 2012 s. 346 ja Saarnilehto *et al.* 2012 s. 419-421.

syytteellä uhkailemalla. Lisäksi OikTL 29 §:n sääntelemissä tilanteissa oikeustoimen toisen osapuolen vilpittömyyttä mieltä suojataan toisin kuin törkeän pakon kohdalla.<sup>192</sup>

Oikeustoimi on siten sitova, jos se, johon oikeustoimi on kohdistettu ei tiennyt eikä tämän pitänyt tietää siitä, että oikeustoimen tekijä on pakotettu oikeustoimen tekemiseen OikTL 29 §:ssä säädetyllä tavalla. Lahjanantaja ei siten voi esimerkiksi vaatia kiinteistön lahjan julistamista pätemättömäksi, jos henkilö X painostaa tämän lahjoittamaan kiinteistön henkilölle B, sillä uhalla, että muuten paljastaa lahjanantajan salasuhteen Y:lle, eikä B tiennyt eikä tämän pitänytkään tietää siitä, että X oli painostanut lahjanantajan lahjoituksen tekemiseen. OikTL 29 §:n mukaisissa tilanteissa olennainen merkitys on siten lahjansaajan vilpittömällä mielellä, kun arvioidaan sitä, onko oikeustoimi pätemätön.

Voidaan toisaalta katsoa, että henkilön pakottaminen kiinteistön lahjoituksen tekemiseen ei ole kovin yleistä, koska kiinteistön lahja on ensinnäkin määrämuotoinen oikeustoimi MK 2:1:n nojalla, mikä edellyttää siten valmistelua, esimerkiksi lahjakirjan laatimisen. Lisäksi kaupanvahvistajan voidaan katsoa vähentävän riskiä siitä, että lahjanantaja on pakotettu kiinteistön lahjoituksen tekemiseen.<sup>193</sup> Toisaalta kiinteistö lahjoitetaan usein läheiselle henkilölle.<sup>194</sup> Lahjanantajan läheisellä voi siten olla erityinen asema tämän elämässä, mitä voidaan käyttää hyväksi siten, että lahjanantajan voidaan katsoa tehneen kiinteistön lahjoituksen pakon alaisena. Lisäksi lahjanantaja on myös voitu pakottaa MK 2:3:n mukaisen valtakirjan tekemiseen.<sup>195</sup>

### **4.3.2. Petollinen viettely**

OikTL 30 §:n nojalla, jos se, johon oikeustoimi on kohdistettu, on saanut sen aikaan petollisella viettelyllä tai jos hän on tietänyt tai hänen olisi pitänyt tietää, että toinen on oikeustoimen tekijän sen tekemiseen petollisesti viety, ei oikeustoimi sido vietyä. Petollisessa viettelyssä on katsottu olevan kyse siitä, että oikeustoimen tekijälle esitetään sellainen seikka, joka ei pidä paikkansa. Oikeustoimen toinen osapuoli voi esimerkiksi vääristellä totuutta tai salata oikeustoimen tekijältä jonkin sellaisen seikan, jonka voidaan katsoa olevan merkityksellinen oikeustoimen tekemisen kan-

---

<sup>192</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 115.

<sup>193</sup> Niemi 2012 s. 346.

<sup>194</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 221 ja Niemi 2016 s. 533.

<sup>195</sup> Niemi 2012 s. 346.

nalta. Pätemättömyyden syynä on OikTL 30 §:n soveltamistilanteissa se, että oikeustoimen tekijä on mieltänyt väärin oikeustoimen päättämiseen vaikuttaneet seikat.<sup>196</sup>

Myös kolmas voi säännöksen sanamuodon mukaisesti harjoittaa petollista viettelyä. Tällöin oikeustoimen sitovuuteen vaikuttaa se, oliko se, johon oikeustoimi on kohdistettu, tietoinen (tai tämän olisi pitänyt olla tietoinen) siitä, että oikeustoimen tekijä on sen tekemiseen petollisesti vietelty. Se, johon oikeustoimi on kohdistettu, voi siten saada vilpittömän mielen suojaa.<sup>197</sup> Kiinteistön lahjoitus ei siten ole lahjanantajaa sitomaton, jos kolmas on petollisesti vietelty tämän lahjoituksen tekemiseen eikä lahjansaaja tiennyt eikä tämän pitänyt tietää kolmannen toiminnasta. Henkilö X on esimerkiksi voinut kertoa lahjanantajalle, että jos tämä lahjoittaa kiinteistön Y:lle, niin Y tulisi käyttämään kiinteistöä uimarantana. Todellisuudessa Y on velkaa X:lle ja aikoo käyttää lahjoitetun kiinteistön myynnistä saadut rahat velkojen maksamiseen. Y ei kuitenkaan tiennyt X:n toimista tai siitä, että tämä on ollut yhteydessä lahjanantajaan. Lahjanantajakaan ei ole puhunut asiasta Y:lle eikä maininnut uimarannasta mitään lahjoituksen tekemisen yhteydessä tai sitä ennen. Tällaisessa tilanteessa voitaisiin katsoa, että Y on toiminut vilpittömässä mielessä ja kiinteistön lahjoitus on siten lahjanantajaa sitova.

OikTL 30 § ei kuitenkaan sovellu tilanteisiin, joissa oikeustoimen tekijä on erehtynyt tietyistä seikoista siten, että kukaan ei ole häntä erikseen erehdyttänyt. Säännöksen soveltuminen edellyttää siten vilpillisyyttä toiselta osapuolelta tai kolmannen taholta. Erehdyttämisen tarkoituksena tulee myös olla oikeustoimen tekijän päätöksentekoon vaikuttaminen.<sup>198</sup> Voidaan kuvitella esimerkiksi seuraavanlainen tilanne: A päättää lahjoittaa B:lle kiinteistön rakennuksineen, koska tietää B:n omistavan mittavan taidekokoelman. A on kuvitellut, että B käyttäisi kiinteistöä taidekokoelmaansa esittelemiseen. Asiasta ei kuitenkaan ole ollut mitään puhetta A:n ja B:n välillä, eikä B ole ilmaissut A:lle mitään aikomusta esitellä taidekokoelmaansa. Lahjoituksen toteuduttua B kuitenkin ryhtyy käyttämään kiinteistöä perheensä loma-asuntoa. A ei voi tällaisessa tilanteessa vaatia lahjoituksen julistamista pätemättömäksi OikTL 30 §:n nojalla, koska B:n ei voida katsoa erehdyttäneen häntä.

Erehdyttämällä tulee olla oikeustoimen kannalta myös olennainen merkitys, jotta OikTL 30 § voisi soveltua tilanteeseen. Tämä ilmenee esimerkiksi tapauksesta KKO 1931 II 160. Kyseisessä tapauksessa henkilö oli ilmoittanut myyjille ostavansa tilan itselleen, vaikka se todellisuudessa ostettiin yhtiölle. Myyjä oli siten erehdytetty ostajan henkilöstä. Erehdyttämisen ei kuitenkaan katsottu

---

<sup>196</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 116-117 ja Kaisto 2015 s. 285. Toista voidaan erehdyttää myös vaikenemalla tietystä seikasta. Ks. Myös Aarnio – Kangas 2015 s. 898. Myös testamentti voidaan julistaa pätemättömäksi, jos testamentintekijä on sen tekemiseen petollisesti vietelty.

<sup>197</sup> Kaisto 2015 s. 283.

<sup>198</sup> Kaisto 2015 s. 284-285.

olevan olennainen siten, että luovutus olisi tullut julistaa pätemättömäksi OikTL 30 §:n nojalla. Voidaan siis katsoa, että erehdyttämisen tulee olla sellaista, mitä ilman oikeustoimea ei olisi tehty ja se on siten vaikuttanut oikeustoimen tekijän päätökseen ratkaisevasti. Jos oikeustoimi olisi tehty ilman erehdyttämistäkin, ei kyseessä välttämättä ole sellainen erehdyttäminen, millä olisi ollut olennainen merkitys oikeustoimen tekemisen kannalta.

Lahjansaaja on esimerkiksi voinut luvata lahjanantajalle, että tämä käyttäisi kiinteistöä vanhusten virkistysalueena, jos lahjanantaja lahjoittaa kiinteistön hänelle. Lahjanantaja luottaa lahjansaajan kertomuksiin ja lahjoittaa kiinteistön. Lahjansaajalla ei kuitenkaan todellisuudessa ollut missään vaiheessa tarkoitusta käyttää kiinteistöä sovitulla tavalla, vaan tämä ryhtyy myymään kiinteistöä ulkopuoliselle saadakseen rahaa esimerkiksi velkojensa maksamista varten. Lahjansaajan voidaan katsoa tällöin erehdyttäneen lahjanantajaa OikTL 30 §:ssä säädetyllä tavalla, jolloin lahjanantaja voi vaatia kiinteistön lahjan julistamista pätemättömäksi. Toisaalta lahjanantaja voisi vastaavanlaisessa tilanteessa myös vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, koska lahjansaaja ei ole noudattanut kiinteistön lahjaan liittyvää tarkoitemääräystä. MK 4:2.2:n soveltaminen voi tulla kyseeseen kuitenkin vain, jos lahjansaaja ei ole vielä ehtinyt luovuttamaan kiinteistöä edelleen kolmannelle.

Voidaankin katsoa, että edellä mainitussa tilanteessa lahjanantajalla on tavallaan valinnanvapaus sen suhteen, vetoaako hän MK 4:2.2:iin vai OikTL 30 §:ään. Lahjanantajan kannattaa kuitenkin ensin miettiä, haluaako hän tunnustaa oikeustoimen itseään sitovaksi vai vaatia sen julistamista pätemättömäksi. Jos nimittäin lahjanantaja nostaa kanteen kiinteistön lahjan purkamiseksi MK 4:2.2:n nojalla, voidaan katsoa, että hän tällöin tunnustaa lahjoituksen itseään sitovaksi.

RL 36:1:ssä on säädetty erikseen petoksesta, jolla on katsottu olevan läheinen yhteys OikTL 30 §:ssä säädettyyn petolliseen viettelyyn.<sup>199</sup> Näin ollen OikTL 30 §:n soveltamiseen voidaan joissain tilanteissa saada tulkinta-apua RL 36:1:n tulkinta- ja soveltamiskäytännöstä. Säännöksen mukaisesti se, joka hankkiakseen itselleen tai toiselle oikeudetonta taloudellista hyötyä taikka toista vahingoittaakseen, erehdyttämällä tai erehdyttä hyväksi käyttämällä saa toisen tekemään tai jättämään tekemättä jotakin ja siten aiheuttaa taloudellista vahinkoa erehtyneelle tai sille, jonka eduista tällä on ollut mahdollisuus määrätä, on tuomittava petoksesta sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi. RL 36:2:ssä on erikseen säädetty myös petoksen törkeästä tekemuodosta.

Lahjanantajalla on siten mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen, jos lahjansaaja on tämän petollisesti vietellyt OikTL 30 §:n mukaisesti lahjoituksen tekemiseen

---

<sup>199</sup> Kaisto 2015 s. 283 ja Ämmälä LM 1997 s. 309.

siten, että tällä voidaan lisäksi katsoa olleen olennainen merkitys lahjanantajan päätökseen luovuttaa kiinteistö. Lisäksi omistusoikeus voi palautua lahjanantajalle, vaikka ulkopuolinen olisi harjoittanut petollista viettelyä, jos lahjansaaaja tiesi tai tämän olisi pitänyt tietää tästä. Lahjoitus on puolestaan pätevä, jos lahjansaaaja ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää ulkopuolisen toiminnasta, jolla tämä on vaikuttanut lahjanantajan päätöksentekoon OikTL 30 §:ssä säädetyllä tavalla.

### 4.3.3. Kiskominen

OikTL 31 §:n nojalla oikeustoimi ei sido, jos se johon oikeustoimi on kohdistettu, on saanut sen aikaan käyttämällä hyväkseen toisen pulaa, ymmärtämättömyyttä, kevytmielisyyttä tai hänestä riippuvaista asemaa. Edellytyksenä on myös, että se, johon oikeustoimi on kohdistettu, on oikeustoimen seurauksena saanut sellaista aineellista etua, joka on ilmeisessä epäsuhteessa siihen, mitä hän on itse suorittanut. Oikeustoimi voi olla myös kokonaan vastikkeeton. Lisäksi säännös voi tulla sovellettavaksi tilanteessa, missä kolmas on toiminut OikTL 31 §:ssä säädetyllä tavalla. Edellytyksenä on kuitenkin tällöin, että se, johon oikeustoimi on kohdistettu, on tietänyt tai hänen olisi pitänyt tietää siitä, että kolmas on toiminut säännöksessä säädetyllä tavalla, jonka seurauksena oikeustoimi on tehty. Säännöksen sanamuodosta voidaan siis päätellä, että se, johon oikeustoimi on kohdistettu, voi saada vilpittömän mielen suojaa, jos tämä ei tiennyt eikä tämän pitänyt tietää esimerkiksi siitä, että kolmas on käyttäen hyväkseen oikeustoimen tekijän ymmärtämättömyyttä tai kevytmielisyyttä, saanut tämän tekemään oikeustoimen.

Säännöksessä mainitulla pulalla tarkoitetaan kaikenlaista pulatilaa, esimerkiksi taloudellista pulaa tai hengenvaaraa. Ymmärtämättömyys ja kevytmielisyyys katsotaan puolestaan harkintakyvyn puutteeksi. Ymmärtämättömyys voi johtua esimerkiksi vanhuudesta tai mielenjärkytyksestä ja kevytmielisyyttä alkoholien nauttimisesta. Riippuvaisella asemalla taas tarkoitetaan henkilökohtaista riippuvuussuhdetta. Esimerkiksi vanhemman ja lapsen välillä voi olla tällainen suhde.<sup>200</sup> OikTL 31 §:n soveltuminen edellyttää siis oikeustoimen tekijän tietynlaista tilaa, ja sitä, että tätä tilaa on tietoisesti käytetty hyväksi. Esimerkiksi tapauksessa KKO 1949 II 266 kiinteistön luovutus julistettiin mitättömäksi, kun luovutuksensaaja oli käyttänyt hyväkseen luovuttajan mielenjärkytyksestä johtunutta ymmärtämättömyyttä ja tälle tarjoamiensa väkijuomien nauttimisesta aiheutunutta kevytmielisyyttä

---

<sup>200</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 118-119 ja ks. Aarnio – Kangas 2015 s. 853-894, missä laajemmin testamentin tekijän taivuttelusta ja esimerkiksi tämän ymmärtämättömyyden hyväksi käyttämisestä.

(ks. myös KKO 1950 II 471). Oikeustoimen suoritusten tulee lisäksi olla ilmeisessä epäsuhteessa. Suoritusten epäsuhta ei kuitenkaan itsessään ole riittävä peruste OikTL 31 §:n soveltamiselle.<sup>201</sup>

Kiinteistön lahja voidaan siis julistaa pätemättömäksi, jos lahjansaaja on toiminut OikTL 31 §:ssä säädettyllä tavalla. Lahjansaaja on esimerkiksi voinut käyttää hyväkseen lahjanantajan hänestä riippuvaista asemaa. Muun muassa tapauksessa KKO 2003:48 oikeustoimi julistettiin pätemättömäksi juuri siitä syystä, että B:n katsottiin käyttäneen hyväkseen puolisona hänestä riippuvaista asemaa ja sitä kautta B oli edustanut itselleen taloudellista etua.<sup>202</sup> Tilanne voisi olla myös sellainen, että lahjanantaja on välittömässä hengenvaarassa ja lahjansaaja lupaa pelastaa tämän hengen tai soittaa tälle ambulanssin ainoastaan, jos lahjanantaja allekirjoittaa lahjakirjan, jolla tämä lahjoittaa omistamansa kiinteistön lahjansaajalle.

Kiinteistön lahjan kohdalla suoritusten voidaan puolestaan katsoa automaattisesti olevan ilmeisessä epäsuhteessa, koska lahjassa on kyse vastikkeettomasta tai lahjanluonteisesta luovutuksesta, missä vastikkeen määrä on olennaisesti kiinteistön käypää arvoa vähemmän. Merkitystä on toisin sanoen lähtökohtaisesti vain sillä, onko lahjanantajan tietynlaista tilaa käytetty hyväksi siten, että kyseessä voidaan katsoa olevan OikTL 31 §:ssä säädetty kiskominen.

Kiskonta on säädetty rangaistavaksi myös RL:ssa. RL 36:6:n nojalla, joka käyttäen hyväksi toisen taloudellista tai muuta ahdinkoa, riippuvaista asemaa, ymmärtämättömyyttä tai ajattelemattomuutta jonkin sopimuksen tai muun oikeustoimen yhteydessä hankkii tai edustaa itselleen tai toiselle taloudellista etua, joka on selvästi epäsuhteessa vastikkeeseen, on tuomittava kiskonnasta sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi. RL 36:7:ssä on erikseen säädetty kiskonnasta törkeästä tekemuodosta. Onkin katsottu, että RL:ssa säädetyn kiskonnasta tunnusmerkistön täyttymisen arvioinnissa voidaan huomioida OikTL 31 §:n soveltamis- ja tulkintakäytäntö.<sup>203</sup> Toisin sanoen OikTL 31 §:n tulkinnassa voidaan vastaavasti hyödyntää RL 36:6:n soveltamis- ja tulkintakäytäntöä. Näin ollen tulkintatukea voidaan hakea rikosoikeuden puolelta, kun arvioidaan sitä, onko lahjansaaja tai kolmas syyllistynyt OikTL 31 §:ssä säädettyyn menettelyyn lahjanantajaa kohtaan.

---

<sup>201</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 119 ja Kaisto 2015 s. 110-111.

<sup>202</sup> Ks. myös KKO 1939 II 386, missä kiinteistönvälityssopimus julistettiin mitättömäksi OikTL 31 §:n nojalla, kun välittäjä olisi sopimuksen mukaan saanut itselleen sellaista aineellista etua, joka olisi ollut ilmeisessä epäsuhteessa siihen, mihin sopimus häntä velvoitti. Toimeksiantaja ei ollut tapauksessa riittävästi ymmärtänyt sopimuksen merkitystä ja kiinteistönvälittäjän katsottiin käyttäneen tätä hyväkseen.

<sup>203</sup> Tapani LM 2010 s. 282-283 ja HE 66/1988 s. 138.



#### 4.3.4. Kunnianvastainen ja arvoton menettely sekä oikeuden väärinkäytön kieltö

OikTL 33 §:ssä säädetään kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä. Säännöksen mukaisesti oikeustointa, jota muuten olisi pidettävä päteväenä, älköön saatettako voimaan, jos se on tehty sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisena olisi kunnian vastaista ja arvottomaa vedota oikeustoimeen, ja se, johon oikeustoimi on kohdistettu, täytyy olettaa niistä tietäneen. Oikeustoimi voidaan siis katsoa pätemättömäksi OikTL 33 §:n nojalla esimerkiksi tilanteessa, missä henkilö ei ole ymmärtänyt oikeustoimen merkitystä sairauden, vanhuudenheikkouden tai juopumuksensa vuoksi. Kyse voi toisaalta olla henkilön aseman tai tietämättömyyden hyväksi käyttämisestä, ja kunnianvastaisuus ja arvottomuus voi ilmetä myös siten, että toinen oikeustoimen osapuoli vaikenee jostain seikasta, esimerkiksi toisen osapuolen virheellisestä käsityksestä.<sup>204</sup>

Voidaan esimerkiksi kuvitella seuraavanlainen tilanne: A on suostutellut B:n lahjoittamaan tälle omistamansa kiinteistön sillä perusteella, että se on arvoton eikä B ole käyttänyt kiinteistöä vuosiin. B luottaa A:n puheisiin heidän läheisen suhteensa vuoksi eikä ole tietoinen kiinteistön todellisesta arvosta. B siten lahjoittaa kiinteistön A:lle ja tälle ilmenee vasta myöhemmin se, että kiinteistö olikin paljon luultua (eli A:n kertomaa) arvokkaampi. Tällaisessa tilanteessa voitaisiin katsoa, että B:llä olisi mahdollisuus saada kiinteistön lahja julistettua pätemättömäksi OikTL 33 §:n nojalla ja siten kiinteistön omistusoikeuden palautettua takaisin itselleen. Tapauksessa KKO 2000:121 oli nimittäin kyse vastaavanlaisesta tilanteesta, vaikkakin kyseessä oli kiinteistön määrääjän kauppa.

Se, voidaanko kyseessä katsoa olevan kunnianvastainen ja arvoton menettely OikTL 33:n nojalla, arvioidaan kuitenkin objektiivisesti oikeustoimen tekoajan mukaan, ja arvioinnissa voidaan huomioida myös yleiset moraalikäsitteet.<sup>205</sup> Tämä ilmenee osaltaan tapauksen KKO 2007:91 perusteluista, missä on mainittu, että menettelyä voidaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana, jos se poikkeaa selvästi siitä, mitä kyseisessä sopimuksentekotilanteessa voidaan pitää yleisesti hyväksyttävänä. Lahjanantaja ei voi siten vaatia kiinteistön lahjan julistamista pätemättömäksi OikTL 33 §:n nojalla ainoastaan sillä perusteella, että hän itse on kokenut lahjansaajan toiminnan kunnianvastaisena ja arvottomana, vaan sen tulee näyttäytyä kunnianvastaisena ja arvottomana menettelynä myös objektiivisesta näkökulmasta.

---

<sup>204</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 124-127 ja Kaisto 2015 s. 292. Säännöksen on katsottu ilmentävän vanhaa periaatetta liittyen luottamuksen ja kunnian vaatimuksiin.

<sup>205</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 124.

Oikeuden väärinkäytön kieltäminen on puolestaan yleinen periaate oikeudessamme ja sen on katsottu liittyvän läheisesti OikTL 33 §:ään.<sup>206</sup> Oikeuden väärinkäytön kiellossa on katsottu olevan kyse sellaisesta menettelystä, missä esimerkiksi henkilö X käyttää oikeuksiaan aktiivisesti siten, että hän samalla loukkaa henkilön B oikeuksia tai, että kyseinen toiminta loukkaa yhteiskunnan perustavaa laatua olevia arvoja. Kyseessä on siis sinänsä sallittu toiminta tai menettely, mitä ei kuitenkaan voida hyväksyä kyseisessä tilanteessa, koska se loukkaa muiden oikeuksia tai yhteiskunnan perustavia arvoja.<sup>207</sup> Oikeuden väärinkäytön kiellon arvioinnissa voidaan katsoa myös osaltaan olevan kyse eräänlaisesta hyöty-haitta-punninnasta. Oikeuden väärinkäytöstä voi siten olla kyse, jos esimerkiksi henkilön X toiminnasta saama hyöty on ilmeisessä epäsuhteessa siihen vahinkoon tai haittaan nähdessä, mitä toiminnasta aiheutuu henkilölle B.<sup>208</sup>

Oikeuden väärinkäyttö voi joissain tilanteissa johtaa siihen, että oikeustoimelle ei anneta oikeussuojaa, jos se loukkaa toisen oikeutta. Tämä voi käytännössä tarkoittaa sitä, että oikeustoimi katsotaan pätemättömäksi esimerkiksi OikTL 33 §:n nojalla. Esimerkiksi kiinteistön omistajan oikeutta lahjoittaa omaisuutta ei välttämättä suojata, jos se tehdään sellaisissa olosuhteissa, että se loukkaa kolmannen oikeutta.<sup>209</sup> Voidaan kuvitella esimerkiksi seuraavanlainen tilanne: A on lahjoittanut kiinteistön B:lle, sillä ehdolla, että tämä käyttää kiinteistöä vanhusten ulkoilualueena. B noudattaa tätä tarkoitamääräystä, ja monet vanhukset käyttävät kiinteistöä aktiivisesti, mikä osaltaan vaikuttaa positiivisesti heidän mielialaansa sekä fyysiseen kuntoon, kun he pääsevät säännöllisesti ulkoilemaan. A:n kannalta tarkoitamääräyksen noudattaminen on myös tärkeää, koska hänen vanhempansa kuuluvat tähän kiinteistöä käyttävien vanhusten piiriin. Yksi kiinteistöä käyttävistä vanhuksista kuitenkin loukkaa B:tä ja B lahjoittaa kiinteistön edelleen omalle lapselleen, minkä seurauksena tarkoitamääräystä ei enää noudateta, koska se ei luonnollisesti sido uutta lahjansaajaa (oletuksena on, että B ei ole itse liittännyt vastaavaa tarkoitamääräystä edelleen lahjoitukseen).<sup>210</sup>

Voisiko siten edellä kuvatussa tilanteessa olla kyse oikeuden väärinkäytöstä, kun B on luovuttanut kiinteistön edelleen vain sen vuoksi, että yksi kiinteistöä käyttävä vanhus on loukannut häntä ja B:n tarkoituksena on ollut kostaa tälle yhdelle vanhukselle? Edelleen lahjoituksen seurauksena muut vanhukset eivät enää pääse ulkoilemaan kyseiselle kiinteistölle ja näin ollen voidaan ajatella, että kiinteistön edelleen lahjoituksesta seuraa paljon mielipahaa monelle henkilölle. Voidaankin siten

---

<sup>206</sup> Ks. Kulmala DL 2018 s. 894, Niemi 2016 s. 544 ja Linna LM 2004 s. 622.

<sup>207</sup> Kulmala DL 2018 s. 895 ja Linna LM 2004 s. 631.

<sup>208</sup> Ks. Kulmala DL 2018 s. 897.

<sup>209</sup> Linna LM 2004 s. 631-632. Kyse voi olla esimerkiksi velkojien oikeuksista.

<sup>210</sup> Esimerkissä on myös oletuksena se, että kyse ei ole sellaisesta erityisestä oikeudesta, mikä voitaisiin MK 14:1:n nojalla kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

kysyä, onko kiinteistön edelleen lahjoituksesta aiheutunut hyöty (kosto yhdelle vanhukselle) ollut epäsuhteessa siihen vahinkoon nähden, mitä luovutuksesta on aiheutunut A:lle sekä muille vanhuk-  
sille?

Oikeuden väärinkäytön kiellon on katsottu myös pitävän sisällään shikaanikiellon (ilkivaltaisen oi-  
keudenkäytön kiellon) sekä kollusiivisen menettelyn, eli ne on katsottu oikeuden väärinkäytön il-  
mentymiksi.<sup>211</sup> Kollusiolla tarkoitetaan sellaista menettelyä, missä kaksi henkilöä toimii yhteisym-  
märryksessä kolmannen vahingoittamiseksi tai harhaanjohtamiseksi.<sup>212</sup> Kollusiiossa on siten kyse  
oikeuden väärinkäytöstä suhteessa kolmanteen.<sup>213</sup> Shikaanikielto (ilkivaltaisen oikeudenkäytön kiel-  
to) puolestaan tarkoittaa sitä, että oman oikeuden käytön tai itse oikeustoimen tarkoituksena on ai-  
noastaan loukata toisen oikeuksia. Tässä suhteessa se myös eroaa oikeuden väärinkäytön kiellosta,  
koska oikeuden väärinkäytön kiellon ei ole katsottu itsessään edellyttävän tahallisuutta tai kiusan-  
tekotarkoitusta.<sup>214</sup> Shikaanikiellolla on lisäksi katsottu olevan liityntä lojaliteettivelvollisuuteen,  
jonka mukaisesti oikeustoimen osapuolen tulisi kohtuullisissa määrin ottaa toisen osapuolen edut ja  
oikeudet huomioon.<sup>215</sup> Edellä esitetty esimerkki voidaan osaltaan katsoa myös shikaanikiellon alai-  
seksi toiminnaksi, jonka vuoksi voidaan puoltaa sitä, ettei B:n edelleen lahjoitusta välttämättä suo-  
jata. Toisaalta kyse voisi olla myös kollusiivisesta toiminnasta, koska voidaan olettaa, että B:n lapsi  
on ollut tietoinen kiinteistön lahjaan liittyvästä tarkoitemääräyksestä ja mahdollisesti siitä, että B:n  
tarkoituksena oli kosta yhdelle vanhukselle kiinteistön edelleenluovutuksella.

Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä onkin katsottu, että kolmannella olisi mahdollisuus  
vedota OikTL 33 §:ään, jos kahden henkilön kollusiivinen menettely loukkaa hänen oikeuttaan,  
vaikka kolmas ei olekaan itse kyseisen oikeustoimen osapuoli.<sup>216</sup> Tämä on tuotu esiin esimerkiksi  
tapauksessa KKO 2011:68. Kyseisen päätöksen perusteluissa lausuttiin seuraavaa: ”*Oikeustoimilain  
33 § ilmentää siten yleisempää periaatetta, jonka mukaan arvioitaessa sitä, voiko oikeustoimi saada  
sisältönsä mukaiset vaikutukset, on toisinaan annettava merkitystä myös oikeustoimen vaikuttimien  
tai seurausten hyväksyttävyydelle. Tällöin voi olla kysymys paitsi oikeustoimen toisen osapuolen  
myös kolmannen oikeussuojasta, jotta oikeustoimi, jonka tarkoituksena on estää kolmannen  
oikeuksien toteutumista tai vahingoittaa niitä, ei saisi tällaisia kolmanteen ulottuvia vaikutuksia.*”  
Myös tapauksessa KKO 1975 II 89 puolisoilla katsottiin olevan oikeus moittia toisen puolison tekemiä

---

<sup>211</sup> Kulmala DL 2018 s. 897-898 ja ks. Saarnilehto – Annola 2018 s. 129, missä shikaanikiellon on katsottu liittyvän  
läheisesti OikTL 33 §:ään.

<sup>212</sup> Havansi 2004 s. 20-21.

<sup>213</sup> Kulmala DL 2018 s. 898.

<sup>214</sup> Linna LM 2004 s. 631.

<sup>215</sup> Saarnilehto *et al.* 2012 s. 128.

<sup>216</sup> Ks. Kulmala DL 2018 s. 898.

oikeustoimia, koska niillä oli tarkoitus loukata tämän oikeuksia tulevassa osituksessa. Tapauksessa omaisuuden luovutuksensaaja oli myös ollut tietoinen oikeustoimen tarkoituksesta loukata puolisoa ja oikeustoimi julistettiin pätemättömäksi OikTL 33 §:n nojalla.

Voidaan esimerkiksi kuvitella tilanne, missä lahjanantaja lahjoittaa kiinteistön pätevästi lahjansaa-jalle. Kiinteistön lahjaan on liitetty tarkoitemääräys, jonka mukaan lahjansaaajan tulee käyttää kiin-teistön tiettyä osaa koirapuistona, missä lähiseudun koirat voivat omistajineen ulkoilla. Lahjansaaaja kuitenkin tulee myöhemmin siihen lopputulokseen, että hänelle olisi edullisempaa rakentaa kiinteis-tölle motelli. Jotta motellin rakentaminen olisi mahdollista, tulisi koirapuisto ensin poistaa alueelta. Lahjansaaaja ryhtyy tällöin suunnittelemaan B:n kanssa kiinteistön luovutusta (kuvitellaan, että B olisi mukana motellitoiminnassa toisena perustajana), jotta voisi päästä eroon tarkoitemääräyksen noudattamisesta. A (alkuperäinen lahjansaaaja) ja B sopivat siitä, että A lahjoittaa kiinteistön B:lle, jonka jälkeen B myöhemmin lahjoittaa kiinteistön takaisin A:lle.

Edellä mainitussa tilanteessa voidaan katsoa olevan kyse kollusiivisesta toiminnasta, koska A:n ja B:n tarkoituksena on loukata alkuperäisen lahjanantajan oikeuksia sekä tämän kiinteistön lahjaan liittämää tarkoitemääräystä. Kiinteistön edelleen lahjoitus aiheuttaa mielipahaa myös lähiseudun koiranomistajille, koska lähiseudulla ei ole muita koirapuistoja. Voidaankin katsoa, että A:n ja B:n suunnitelmallisuus ja se, että kiinteistön omistusoikeus on tarkoitettu myöhemmin palautettavaksi takaisin A:lle, puoltavat sitä, että kyseessä voisi olla kollusiivinen menettely. A:n tarkoituksena on nimittäin päästä eroon häntä sitovasta tarkoitemääräyksestä, jotta voisi rakentaa tuloa tuottavan motellin kiinteistölle.

Voidaan myös kuvitella toisenlainen tilanne, missä A on lahjoittanut kiinteistön B:lle sillä ehdolla, että tämä huolehtii kiinteistöllä kasvavista omenapuista, ja että lähiseudun asukkaat saavat käydä keräämässä omenoita aina halutessaan syksyisin. B ei kuitenkaan huolehdi omenapuista ollenkaan. Tämän seurauksena osa omenapuista kuihtuu eikä satoa tule samaa määrää kuin edeltävinä vuosina. Voidaan myös kuvitella, että B on rakentanut kiinteistön ympärille aidan, jonka porttia pidetään lu-kossa aina kun B ei ole itse kotona. Tällöin lähiseudun asukkaat eivät pääse halutessaan poimimaan omenoita sadon ollessa kypsä. A havaitsee B:n laiminlyönnit ja kehottaa tätä pitämään parempaa huolta omenapuista sekä poistamaan aidoituksen omenapuiden läheisyydestä tai rakentamaan oman, auki olevan portin omenapuiden luokse, jotta lähiseudun asukkailla olisi vapaa pääsy keräämään omenoita. A antaa näin ollen B:lle mahdollisuuden korjata toimintansa ennen kuin aikoo nostaa MK 4:2.2:n nojalla kanteen sen vuoksi, että B on rikkonut lahjaan liittyviä ehtoja. B ei kuitenkaan keho-tuksista huolimatta muuta toimintaansa, vaan tämä ryhtyykin myymään kiinteistöä saadakseen ra-haa uutta moottorivenettä varten.

Edellä kuvatussa omenapuu-esimerkissä B:n käytöksen ja sen, että tämä ryhtyy myymään kiinteistöä edelleen kolmannelle, jotta A ei voisi vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, voidaan katsoa ilmentävän välinpitämättömyyttä kiinteistön lahjaan liitettyjä ehtoja kohtaan. Kollusiivisesta menettelystä voidaan puolestaan katsoa olevan kyse, jos se, joka kiinteistön ostaa B:ltä on ollut tietoinen näistä ehdoista ja siitä, että A on kehottanut B:tä korjaamaan toimintansa kiinteistöön liitettyjen ehtojen suhteen. Voidaan esimerkiksi kuvitella, että kiinteistön naapurissa asuva C on pitkään haaveillut kyseisestä kiinteistöstä ja huomaa myynti-ilmoituksen netissä. C on ollut tietoinen siitä, että A on lahjoittanut kiinteistön B:lle, koska on itsekin käynyt vuosittain keräämässä kiinteistöllä sijaitsevista omenapuista omenoita. C on myös pihalla puutarhaa hoitaessaan kuullut A:n ja B:n välisen keskustelun ja A:n ilmoituksen siitä, että antaa B:lle vielä mahdollisuuden korjata toimintansa ennen kuin nostaa kanteen MK 4:2.2:n nojalla.

Voidaan siten katsoa, että lahjansaajan oma välinpitämättömyys lahjaan liitettyjä ehtoja kohtaan, tämän keinottelu päästä eroon lahjaan liitettyistä ehdoista, lahjansaajan ja kolmannen suunnitelmallisuus sekä tietysti kolmannen tietoisuus tilanteesta, osoittavat kollusiivisen menettelyn olemassaoloa. Myös se, että lahjanantaja on kehottanut lahjansaajaa korjaamaan toimintansa voi osaltaan ilmentää lahjansaajan vilpillistä tarkoitusta, kun tämä ryhtyykin luovuttamaan kiinteistöä edelleen kolmannelle sen sijaan, että ryhtyisi noudattamaan lahjaan liittyviä ehtoja.

Näyttäisi siis siltä, että lahjanantajalla voisi joissain tilanteissa olla mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen tilanteessa, missä lahjansaaja ja kolmas ovat tietoisesti järjestäneet kiinteistön edelleenluovutuksen esimerkiksi sen vuoksi, ettei lahjanantajalla olisi enää mahdollisuutta vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, eli he ovat toimineet kollusiivisesti. Lahjansaaja voi menettelyllä pyrkiä myös siihen, että hän vapautuisi kiinteistön lahjaan liittyvistä velvoitteista, esimerkiksi tietyn tarkoitemääräyksen noudattamisesta. Lahjanantaja voi tällöin nostaa MK 3:1:n mukaisen saannonmoitekanteen, jolla tämä vaatii luovutuksensaajan saannon julistamista tehottomaksi ja oman omistusoikeutensa vahvistamista sen johdosta, että lahjansaaja ja kolmas ovat toimineet kollusiivisesti. Muodollisena perusteena lahjanantajan tulee siis vedota OikTL 33 §:ään.

Esimerkiksi tapauksessa KKO 1992:186 oli kyse siitä, että C oli ostanut isänsä A:n nimiin kiinteistön Suomessa, koska A luuli, ettei voi omistaa kiinteää omaisuutta Suomessa sen vuoksi, että asuu itse Englannissa. A:n oli siis tarkoitus olla tosiasiallinen kiinteistön omistaja ja se oli myös ostettu tämän varoilla. Myöhemmin kiinteistö lahjoitettiin B:lle, koska C ei voinut omistaa kiinteää omaisuutta, jos halusi aravalainan. Luovutukset olivat siten olleet ainoastaan muodollisia, eikä A:lla koskaan ollut todellista luovutustarkoitusta. A sopi B:n kanssa, että tämä myisi kiinteistön, kun ei enää

itse kykenisi sitä pitämään ja että B suorittaisi tällöin kauppahinnan A:lle. B ei kuitenkaan luovuttanut A:lle kiinteistön kauppahintaa vedoten omistusoikeuteensa, jonka johdosta A nosti kanteen, missä vaati lahjoituksen julistamista pätemättömäksi OikTL 31 ja 33 §:n nojalla.

Kyseinen tapaus jätettiin kuitenkin tutkimatta sen perusteella, että A ei ollut vaatinut oman omistusoikeutensa vahvistamista eikä C:n saannon julistamista pätemättömäksi. KKO:n perusteluiden valossa näyttäisi siltä, että lopputulos olisi voinut olla hyvin erilainen, jos A olisi vaatinut oman omistusoikeutensa vahvistamista sekä C:n saannon julistamista pätemättömäksi. Toisin sanoen A:n olisi kannattanut nostaa MK 3:1:n mukainen saannonmoitekanne, missä olisi vaatinut B:n saannon julistamista tehottomaksi ja oman omistusoikeutensa vahvistamista. Tapaus on toisaalta ennen MK:n voimaantuloa, mutta myös VMK:n aikana kiinteistön oikealla omistajalla oli oikeus vaatia kiinteistö palautettavaksi takaisin itselleen, jos kiinteistön luovutuksensaajan saanto oli pätemätön OikTL:n nojalla.<sup>217</sup>

Tapauksen ratkaisu saattaa tuntua kohtuuttomalta A:n kannalta, mutta KKO:n päätöstä voidaan toisaalta puolustaa sillä perusteella, että kiinteistön salaista omistajaa ei lähtökohtaisesti suojata.<sup>218</sup> Lisäksi MK:n tavoitteena on turvata kiinteistöjen omistussuhteiden julkisuus ja selkeys.<sup>219</sup> Voidaan myös kysyä, olisiko OikTL 34 §, missä säädetään valeoikeustoimesta, soveltunut tilanteeseen paremmin, kun kaikki tapauksen osapuolet (A, B sekä C) olivat tietoisia siitä, että A oli kiinteistön todellinen omistaja ja luovutukset olivat olleet vain näennäisiä.

Lahjanantaja voi toisin sanoen vaatia kiinteistön omistusoikeuden palauttamista takaisin itselleen ensinnäkin, jos lahjansaajan voidaan alun perin katsoa menetelleen kunnianvastaisesti ja arvottomasti OikTL 33 §:n nojalla tämän ja lahjanantajan välisen oikeustoimen suhteen. Toisin sanoen kiinteistön lahjoitus julistetaan pätemättömäksi OikTL 33 §:n nojalla. Toisekseen lahjanantajalla voidaan katsoa olevan mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen, vaikka lahjanantajan ja lahjansaajan välistä oikeustoimea ei rasittaisi mikään virheellisyys, jos lahjansaajan ja kolmannen voidaan katsoa toimineen kollusiivisesti edelleenluovutuksen suhteen.

---

<sup>217</sup> Ks. Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta (86/1930) 21 § ja HE 120/1994 vp s. 9.

<sup>218</sup> Ks. Tammi-Salminen LM 2007 s. 442-444, missä tapauksen KKO 1992:186 arviointia.

<sup>219</sup> HE 120/1994 vp s. 20.

### 4.3.5. Valeoikeustoimi

OikTL 34 §:n nojalla, jos on tehty valeasiakirja, ja se, jolla asiakirjan sisällyksen mukaan on saamistai muu oikeus, on tämän oikeuden siirtänyt toiselle, olkoon se, jolle oikeus on siirretty, oikeutettu saattamaan oikeuden voimaan, jos hän sen saadessaan oli vilpittömässä mielessä. Valeoikeustoimessa on siis kyse näennäisestä oikeustoimesta, jonka oikeusvaikutuksia osapuolet eivät ole tahtoneen saada aikaan, eli tahdonilmaisut eivät vastaa todellista tarkoitusta. Oikeustoimen tarkoituksena voi tällöin olla esimerkiksi velkojien erehdyttäminen. Luovuttajan ja luovutuksensaajan välisessä suhteessa valeoikeustoimi katsotaan aina pätemättömäksi.<sup>220</sup> Voidaan myös katsoa, että valeoikeustoimen kohdalla oikeustoimea ei ole edes tapahtunut, eli sitä ei ole olemassa.<sup>221</sup>

Sivullisen vilpittömyyttä mieltä puolestaan suojataan säännöksen sanamuodon mukaisesti. Jos luovutuksensaaja on siis luovuttanut esimerkiksi kiinteistön edelleen kolmannelle eikä tämä tiennyt tai tämän pitänyt tietää siitä, että luovuttajan ja luovutuksensaajan välinen oikeustoimi oli vain näennäinen, ei kolmannen saanto kuitenkaan ole pätemätön.<sup>222</sup> Voidaan myös ajatella seuraavanlainen tilanne: A on lahjoittanut kiinteistön valeoikeustoimella B:lle. B on puolestaan luovuttanut kiinteistön C:lle, ja C on myös tietoinen A:n ja B:n välisestä järjestelystä, eli siitä, että kyseessä on valeoikeustoimi. OikTL 34 §:n sanamuodon perusteella voidaan katsoa, että tällöin C:n saannolle ei anneta suojaa, vaan omistusoikeus kiinteistöön voidaan palauttaa A:lle, koska kolmatta suojataan ainoastaan silloin, kun tämä on vilpittömässä mielessä edeltävän saannon pätemättömyydestä.

Esimerkiksi tapauksessa KKO 1969 II 45 kiinteistön luovutus katsottiin valeoikeustoimeksi. Tapauksessa oikeustoimen toinen osapuoli oli tosin itse nostanut kanteen kiinteistön luovutuksen julistamiseksi pätemättömäksi. Valeoikeustoimen toteen näyttäminen voi kuitenkin olla käytännössä vaikeaa joissain tilanteissa, esimerkiksi kiinteistön lahjan kohdalla, jos lahjanantaja on pidättänyt samalla itselleen hallintaoikeuden lahjoitettuun kiinteistöön. Tämä ilmenee esimerkiksi tapauksesta KKO 1988:1, missä A oli lahjoittanut omistamansa asuinkiinteistön ennen konkurssiin asettamista lapsilleen ja pidättänyt samalla itselleen hallintaoikeuden kiinteistöön elinajaksi. Lahjoitusta ei katsottu valeoikeustoimeksi.

Voidaan myös katsoa, että tapauksessa KKO 1992:186 oli osaltaan kyse valeoikeustoimesta, kun C oli ostanut kiinteistön A:n varoilla ja tämän lukuun. A oli siten käytännössä kiinteistön todellinen omistaja ja oikeustoimi oli näin ollen vain näennäinen. Kiinteistö lahjoitettiin myöhemmin edelleen

---

<sup>220</sup> Kukkonen DL 2008 s. 521-522 ja Saarnilehto – Annola 2018 s. 130-131.

<sup>221</sup> Ks. Kaisto – Tuomisto BLF 2008 s. 43. Artikkelissa on puhuttu puuttuvien oikeustointen kategoriasta.

<sup>222</sup> Ks. esimerkiksi KKO 1927 I 47.

B:lle, joka oli myös tietoinen siitä, että A:n oli tarkoitus olla kiinteistön todellinen omistaja. Tapaus jätettiin kuitenkin tutkimatta sillä perusteella, että A:lla ei katsottu olevan puhevaltaa asiassa. A ei myöskään vedonnut OikTL 34 §:ään kanteessaan tai muutenkaan vaatinut oman omistusoikeutensa vahvistamista.

Lahjanantajalla voi siten käytännössä olla joissain tilanteissa mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen vetoamalla siihen, että luovutus on pätemätön OikTL 34 §:n nojalla, jos tämä on tehnyt valeoikeustoimen lahjansaajan kanssa. Lahjanantajan on kuitenkin pystyttävä näyttämään toteen se, että kyseessä on vain näennäinen oikeustoimi eivätkä annetut tahdonilmaisut vastaa todellista tarkoitusta. Valeoikeustoimeen voi vedota oikeustoimen osapuoli ja myös esimerkiksi velallisen konkurssipesä, siten pätemättömyyteen voi vedota muutkin kuin vain oikeustoimen osapuolet. Sen, joka väittää kyseessä olevan valeoikeustoimi, on pystyttävä kuitenkin näyttämään väitteensä toteen.<sup>223</sup> Säännöksen soveltamisen edellytyksenä on siis se, että alkuperäisessä luovutuksessa on ollut kyse luovuttajan ja luovutuksensaajan välisestä valeoikeustoimesta.

#### **4.4. Saantosuoja ja sen suhde oikeustoimilain pätemättömyysperusteisiin**

MK 13:4:ssä säädetään saantosuojasta ja kyseisen säännöksen mukaisesti luovutukseen perustuva kiinteistön saanto on lähtökohtaisesti pysyvä, vaikkei luovuttaja ollut kiinteistön oikea omistaja hänen tai hänen edeltäjänsä saannon virheellisyyden vuoksi, jos luovuttajalla saannon tapahtuessa oli lainhuuto kiinteistöön eikä luovutuksensaaja tällöin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei luovuttaja ollut kiinteistön oikea omistaja. Kolmas voi siten MK 13:4:n nojalla saada suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan, jolloin luovutus kolmannelle jää pysyväksi. Edellytyksenä kuitenkin on, että kolmas on ollut vilpittömässä mielessä alkuperäisen luovutuksen pätemättömyydestä ja kiinteistön luovuttajalla oli lainhuuto kiinteistöön luovutuksen tapahtuessa kolmannelle. Saantosuojan saaminen merkitsee toisin sanoen sitä, että kiinteistön oikean omistajan oikeus nostaa kanteen lakkaa ja luovutuksensaajan saannon tehottomuus korjaantuu luovuttajalle myönnetyn lainhuudon ja luovutuksensaajan vilpittömän mielen perusteella.<sup>224</sup>

---

<sup>223</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 131.

<sup>224</sup> Ks. Niemi 2012 s. 334 eteenpäin, missä laajemmin saantosuojasta.



Saantosuojaa koskeva sääntely tulee ajankohtaiseksi niissä tilanteissa, missä lahjanantajan ja lahjansaajan välinen oikeustoimi on pätemätön jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla, ja lahjansaaja ehtii luovuttamaan kiinteistön edelleen kolmannelle ennen kuin alkuperäinen oikeustoimi on julistettu pätemättömäksi. Voidaan esimerkiksi kuvitella tilanne, missä lahjanantajan mielen-tila on järkkynyt lahjansaajan painostamisesta ja uhkailusta niin paljon, että tämä on tullut sen seurauksena toimintakyvyttömäksi pidemmäksi aikaa eikä välttämättä uskalla poistua kotoaan. Tänä aikana lahjansaajalle myönnetään lainhuuto kiinteistöön hakemuksen perusteella ja lahjansaaja ryhtyy myymään kiinteistöä edelleen rikastumisen toivossa.

Edellä esitetty saantosuoja ei kuitenkaan ole poikkeukseton, vaan MK 13:5:ssä säädetään niistä poikkeuksista, jolloin luovutus kolmannelle ei jää pysyväksi. MK 13:5.1:n 2 kohdan nojalla kolmas ei esimerkiksi saa suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan, jos oikean omistajan luovutus on pätemätön sen vuoksi, että hänet on siihen pakotettu OikTL 28 §:n mukaisesti. MK:n sääntely on näin ollen yhdenmukainen sen kanssa, että törkeän pakon kohdalla sen, johon oikeustoimi on kohdistettu, vilpittömä mieltä ei suojata. Lahjanantajalla on siten mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus takaisin itselleen, jos hänet on pakotettu OikTL 28 §:ssä säädetyllä tavalla kiinteistön lahjoituksen tekemiseen ja lahjansaaja on luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle. Luovutus kolmannelle ei siten tällaisessa tilanteessa estä lahjanantajaa saamasta kiinteistön omistusoikeutta takaisin itselleen. Voidaan kuitenkin katsoa, että lahjanantajalla on tällöin OikTL 28 §:ssä säädetty velvollisuus ilmoittaa asiasta kolmannelle ilman aiheetonta viivytystä uhalla, että kolmannelle voidaan myöntää saantosuojaa MK 13:4:n nojalla, jos tämä oli vilpittömässä mielessä pakon suhteen.

OikTL 29 §:ssä säädetyin pakon kohdalla tilanne on puolestaan toinen. Tällöin huomiota kiinnitetään kolmannen vilpittömään mieleen. Lahjanantajalla on siten MK 13:4:n perusteella mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus takaisin itselleen, vaikka lahjansaaja olisi luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle, jos kolmas on tiennyt tai tämän olisi pitänyt tietää siitä, että lahjanantaja on pakotettu kiinteistön lahjoittamiseen OikTL 29 §:ssä säädetyllä tavalla. MK 13:4:n mukaista saantosuojaa ei siten anneta vilpillisessä mielessä olleelle henkilölle.

Sen, mitä edellä on esitetty OikTL 29 §:ssä säädetyistä lievistä pakosta, voidaan katsoa soveltuvan myös OikTL 31 §:ssä säädettyyn kiskomiseen, OikTL 33 §:ssä säädettyyn kunnianvastaiseen ja arvottomaan menettelyyn, OikTL 34 §:ssä säädettyyn valeoikeustoimeen sekä OikTL 30 §:ssä säädettyyn petolliseen viettelyyn. Lahjansaaja on esimerkiksi voinut petollisesti vietellä lahjanantajan lahjoituksen tekemiseen ja tämän teon motiivina on ollut kolmannen kanssa aikaisemmin laadittu suunnitelma, jonka mukaan lahjansaaja luovuttaa kiinteistön edelleen kolmannelle. Edellä kuvattu petollinen viettely saattaa paljastua lahjanantajalle vasta edelleenluovutuksen tapahduttua, jos tämä

ei saa muuta kautta tietoonsa lahjansaajan ja kolmannen välillä käytyjä keskusteluja sekä heidän laatimaansa suunnitelmaa.

MK 13:4:ssä säädettyä saantosuojaa ei siten säännöksen sanamuodon mukaisesti anneta kolmannelle, jos tämä on tiennyt tai tämän olisi pitänyt tietää siitä, että lahjanantajan ja lahjansaajan välinen oikeustoimi on ollut pätemätön jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla (OikTL 28 § on tästä kuitenkin poikkeuksena). Tällöin lahjanantajalla on siten mahdollisuus saada kiinteistön omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen. Oma kysymyksensä on puolestaan se, kuinka realistiseksi mahdollisuudeksi edellä esitetty voidaan katsoa (se, että lahjansaajalle ehditään myöntämään lainhuuto ja että tämä ehtii luovuttamaan kiinteistön edelleen kolmannelle, ennen kuin lahjanantaja reagoi oikeustoimen pätemättömyyteen). Lainhuudon myöntäminenkin ei tapahdu hetkessä, vaan se kestää yleensä noin kolme kuukautta.<sup>225</sup> Toisaalta mahdollisena voidaan pitää myös tilannetta, missä lahjanantaja, joka on pakotettu kiinteistön lahjoittamiseen, joutuukin sairaalaan vuodepotilaaksi pidemmäksi ajaksi, jonka seurauksena hän ei kykene valvomaan omia etujaan.

#### 4.5. Pätemättömyyden voimaansaattaminen

Entä kuinka lahjanantajan tulee toimia, jotta hän voisi saada kiinteistön omistusoikeuden palautetuksi takaisin itselleen sen vuoksi, että kiinteistön lahjoitus on pätemätön jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla? Pätemättömyyden on ensinnäkin katsottu olevan joissain tilanteissa itsestään vaikuttavaa, eli sellaista, joka otetaan viran puolesta huomioon (mitättömyys). Toisekseen pätemättömyys voi olla reaktiota edellyttävää, jolloin pätemättömyys otetaan huomioon vain, jos lahjanantaja vetoaa siihen. Edellytettävä reaktio voi olla joissain tilanteissa kanteen nostaminen ja joissain tilanteissa pelkkä väite pätemättömyydestä toiselle osapuolelle katsotaan riittäväksi. Voidaan puhua myös väitteenvaraisesta ja moitteenvaraisesta pätemättömyydestä.<sup>226</sup>

Esimerkiksi OikTL 28 §:ssä säädetyn pakon kohdalla on katsottu riittäväksi se, että pakotettu osapuoli ainoastaan reklamoi sille, johon oikeustoimi on kohdistettu, jos tämä on ollut vilpittömässä mielessä pakon suhteen.<sup>227</sup> Reklamaation seurauksena oikeustoimi ei tule sitovaksi ja se ei siten aiheuta muutosta omistussuhteissa. OikTL 28 §:n mukainen pätemättömyys voidaan siten katsoa

---

<sup>225</sup> Maanmittauslaitos.fi – käsittelyaika: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistojen-ja-kiinteistojen-palvelut/rekisteroi-kiinteiston>

<sup>226</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 104-105.

<sup>227</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 104.

mitättömyudeksi, vaikka se on myös korjauskelpoista.<sup>228</sup> Oikeustoimen tekijä voi esimerkiksi myöhemmin hyväksyä itseään sitovaksi sellaisen oikeustoimen, joka on alun perin tehty OikTL 28 §:ssä säädetyn pakon alaisena. Myös suurin osa muista OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteista on katsottu väitteenvaraisiksi. Toisin sanoen oikeustoimen tekijän tulee ainoastaan ilmoittaa sille, johon oikeustoimi on kohdistettu, että kyseessä on pätemätön oikeustoimi.<sup>229</sup>

Vaikka suurin osa OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteista katsotaan väitteenvaraisiksi, niin lainhuudon myöntämisestä kiinteistöön pätemättömän saannon perusteella voidaan kuitenkin katsoa seuraavan, että kyse on tällöin käytännössä enemmänkin moitteenvaraisesta pätemättömyydestä. Kiinteistön oikea omistaja ei nimittäin voi pelkästään omalla ilmoituksellaan saada luovutuksensaajalle myönnettyä lainhuutoa lähtökohtaisesti poistetuksi. Jos siis lahjansaaaja, jolle lainhuuto on myönnetty pätemättömän saannon perusteella, ei suostu MK 8:1:n mukaisesti asiavirheen korjaamiseen tai luovuta kiinteistöä lahjanantajalle takaisin MK 2:1:n mukaisesti tehdyllä uudella luovutuksella (sopimuspurku), jää lahjanantajalle pääsääntöisesti ainoaksi keinoksi nostaa kanne tuomioistuimessa, missä tämä vaatii oman omistusoikeutensa vahvistamista ja saannon julistamista pätemättömäksi.<sup>230</sup>

On myös mahdollista, että lahjanantaja ehtii tekemään väitteen siitä, että hänellä on parempi oikeus kiinteistöön, ennen kuin lahjansaaajalle on ehditty myöntää lainhuuto. Väitteen johdosta lahjanantaja voidaan taas osoittaa nostamaan kanne tuomioistuimessa.<sup>231</sup> Kun tuomioistuin on ratkaissut kiinteistön omistusoikeutta koskevan riidan, niin MK 11:7:n mukaisesti kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksen perusteella lainhuudon uudeksi saajaksi sen, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on kiinteistön omistaja.

Jos lahjansaaaja on taas ehtinyt luovuttaa kiinteistön edelleen kolmannelle, niin tällöin lahjanantajan on nostettava MK 3:1:n mukainen saannonmoitekanne. Kiinteistön oikea omistaja voi siten vaatia luovutuksensaajan (eli kolmannen) saannon julistamista tehottomaksi kiinteistön luovuttajan (lahjansaaajan) saantoa rasittavan virheellisyyden perusteella ja kiinteistön palauttamista takaisin omistukseensa. Toisin sanoen saannonmoite koskee niitä tilanteita, missä kiinteistön luovuttaja ei ole pätevästi voinut luovuttaa kiinteistöä edelleen kolmannelle oman saantonsa virheellisyyden vuoksi. Säännöksessä tarkoitettu luovuttajan saantoa rasittava pätemättömyys voi olla jokin OikTL 3 luvun

---

<sup>228</sup> Kaisto 2015 s. 493.

<sup>229</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 104 ja s. 99 ja ks. myös Kaisto BLF 2007 s. 100, missä väitteenvarainen pätemättömyys katsotaan vastatosisekkoihin vetoamisena.

<sup>230</sup> Niemi 2012 s. 135. Asiavirheen tulee selvä ja siihen tulee saada muun muassa sen henkilön suostumus, jonka oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee.

<sup>231</sup> Niemi 2012 s. 105-106.

pätemättömyysperusteista. Kiinteistön oikea omistaja on voitu esimerkiksi petollisesti vietellä luovutuksen tekemiseen OikTL 30 §:n mukaisesti.<sup>232</sup> Saannonmoitekanne kohdistetaan lähtökohtaisesti kiinteistön luovutuksensaajaan, eli kolmanteen.<sup>233</sup>

MK 13:4:n nojalla luovutuksensaaja saa lähtökohtaisesti suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan lainhuudon myöntämisen seurauksena, jos luovuttajalla oli saannon tapahtuessa lainhuuto kiinteistöön eikä luovutuksensaaja tiennyt eikä tämän pitänyt tietää siitä, että luovuttaja ei ollut oikea omistaja. MK 13:4 ei siten sovellu luovuttajan ja luovutuksensaajan välisessä suhteessa suoraan, vaan se tulee sovellettavaksi, jos luovuttajan oma saanto tai sitä aikaisempaa saanto on virheellinen. Lainhuuto ei siis korjaa pätemättömyyttä siinä saannossa, jonka perusteella lainhuuto myönnetään.<sup>234</sup>

MK 13:5:ssä taas säädetään poikkeuksista tähän saantosuojaan. Luovutuksensaaja ei saa edellä mainittua suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan, jos oikean omistajan luovutuskirja, muu saantokirja, valtakirja tai muu vastaava asiakirja on väärennetty, jos oikean omistajan luovutus on pätemättömän OikTL 28 §:n nojalla tai kiinteistön luovuttaja tai tämän edeltäjä on erehdyksessä merkitty lainhuudon saajaksi tai jos merkintä lainhuudosta ei perustu kirjaamisviranomaisen ratkaisuun. Muissa, kuin MK 13:5:ssä säädettyissä tilanteissa kolmannen vilpittömällä mielellä on siten ratkaiseva merkitys sen suhteen, voiko kiinteistön oikean omistajan nostama saannonmoitekanne menestyä vai ei.

Vakiintuneesti on katsottu, että OikTL 3 luvun pätemättömyysperuste aiheuttaa luovuttajan luovutuskelpoisuuden puutteellisuuden ja tästä aiheutuu luovutuksensaajan saannon tehottomuus.<sup>235</sup> Tehottomuus tulee pitää erillään oikeustoimen pätemättömyydestä.<sup>236</sup> Sen on nimittäin katsottu olevan laajempi asia, kuin pätemättömyys. Tehottomuus voi johtua esimerkiksi oikeustoimen ulkopuolella olevasta seikasta johtuvasta oikeusvaikutusten puuttumisesta.<sup>237</sup> Esimerkiksi MK 13:5:ssä on kyse tällaisesta tilanteesta. Luovutuksensaaja ei saa saantosuojaa kiinteistön oikeaa omistajaa kohtaan, jos kiinteistö on joutunut pois sen oikealta omistajalta esimerkiksi OikTL 28 §:ssä säädetyllä tavalla. Tällöin kiinteistön oikea omistaja voi nostaa luovutuksensaajaa kohtaan saannonmoitekanteen MK 3:1:n mukaisesti ja vaatia tämän luovutuksen julistamista tehottomaksi. Luovutuksensaajan ja luovuttajan välinen oikeustoimi ei siis varsinaisesti itsessään ole pätemätön,

---

<sup>232</sup> HE 120/1994 vp s. 65-66. Jos luovuttajasta ei ole koskaan tullut kiinteistön omistajaa, hän ei lähtökohtaisesti voi luovuttaa omistusoikeutta pätevästi toiselle.

<sup>233</sup> Niemi 2012 s. 332.

<sup>234</sup> Maakaarityöryhmän mietintö 1993 s. 193.

<sup>235</sup> Niemi 2012 s. 331.

<sup>236</sup> Kaisto – Tuomisto BLF 2008 s. 47.

<sup>237</sup> Saarnilehto – Annola 2018 s. 101-102.

mutta se voidaan julistaa tehottomaksi kiinteistön oikean omistajan ja luovuttajan välillä olevan virheen tai pätemättömyyden seurauksena.

Kiinteistön myöhemmät luovutukset ovat siten tehottomia kiinteistön oikeaan omistajaan nähden, jos kiinteistö on joutunut pois sen oikealta omistajalta pätemättömällä tai muuten virheellisellä saannolla. Lainhuudon myöntämisen seurauksena luovutuksensaajan vilpittömä mieltä kuitenkin lähtökohtaisesti suojataan.<sup>238</sup> Toisin sanoen saannonmoitekanteen voi menestyä, jos luovutuksensaaja ei ole ollut vilpittömässä mielessä lahjanantajan ja lahjansaajan välisen suhteen virheellisyydestä tai kyseessä on MK 13:5:ssä säädetty poikkeus saantosuojasta. Voidaan myös pohtia, voisiko lahjanantaja saada kiinteistön omistusoikeuden palautetuksi takaisin itselleen saannonmoitekanteella, jos lahjansaaja on luovuttanut jo kiinteistön edelleen, mutta kolmannelle ei ole vielä myönnetty lainhuutoa kiinteistöön. Tällöin voidaan siis kysyä, onko kolmannen vilpittömällä mielellä merkitystä kanteen menestymisen kannalta? Lain sanamuodon perusteella voidaan katsoa, että menestymisen mahdollisuus olisi olemassa, kun otetaan huomioon vielä lainhuudon myöntämisen oikeusvaikutukset.

---

<sup>238</sup> Maakaarityöryhmän mietintö 1993 s. 192-193.

## 5. Lopuksi

Kiinteistön lahjan purkaminen on omalta osaltaan mielenkiintoinen instituutio oikeudessamme sen pitkän, mutta kuitenkin tavallaan niukan historian vuoksi. Kiinteistön lahja ja sen purkaminen on myös saanut osakseen hyvin vähän huomiota oikeuskirjallisuudessa, mikä voi osaltaan olla seurausta purkukanteiden vähäisestä määrästä. MK:n kokonaisuudistuksen yhteydessä tietyt asiat koskien kiinteistön lahjan purkamista jäivät myös kokonaan perustelematta.

Esimerkiksi se, miksi maininta remuneratoorisesta lahjasta (eli vaivannäöstä ja työstä tai tehdystä palveluksesta annettu lahja) jätettiin pois laista, on jätetty perustelematta. Asiaan ei ole otettu kantaa vuoden 1989 maakaaritoimikunnan mietinnössä tai vuoden 1993 maakaarityöryhmän mietinnössä sen paremmin kuin hallituksen esityksessäkään (HE 120/1994 vp). Voidaan esimerkiksi kysyä, onko maininta remuneratoorisesta lahjasta jätetty pois MK 4:2.2:sta sen vuoksi, että luovutuksien luonnetta arvioitaisiin mahdollisimman yhdenvertaisesti? Voidaan esimerkiksi katsoa, että kaikkia alivastikkeellisia ja siten lahjanluonteisia luovutuksia tulisi kohdella samalla tavalla eikä merkitystä pitäisi antaa sille, missä muodossa vastike on suoritettu. Toisin sanoen, jos luovutuksensaajan työnä tai tehtynä palveluksena suoritettu vastike katsotaan riittävän vähäiseksi kiinteistön käypään arvoon nähden, on luovutuksessa kokonaisuudessaan kyse lahjasta.

Myös siitä on jätetty lausumatta, miksi lahjansaajan lahjanantajan läheisiä kohtaan tekemä vääräys tai loukkaus on jätetty pois MK 4:2.2:sta. Maininta on voitu jättää laista pois sen vuoksi, ettei kiinteistön lahjan purkumahdollisuus laajenisi kohtuuttomasti ottaen huomioon sen, että kiinteistön lahjan purkaminen on tarkoitettu poikkeukselliseksi seuraukseksi, kuten sopimuksen purkaminen yleisemminkin.<sup>239</sup> Tätäkin ratkaisua voidaan kuitenkin ainoastaan spekuloida tässä yhteydessä.

Lahjanantajan purkuoikeutta on toisaalta laajennettu MK 4:2.2:ssa, kun myös tarkoitemääräyksen ja muun olennaisen ehdon rikkomisen perusteella lahjanantajalla on oikeus vaatia kiinteistön lahjan purkamista. Toisaalta kiinteistön lahjan purkaminen samoilla perusteilla katsottiin mahdolliseksi jo ennen MK:n voimaantuloa oikeuskirjallisuudessa, vaikka siitä ei nimenomaisesti säädetty VMK 8:2:ssä.<sup>240</sup> Voidaankin pohtia, onko lahjanantajan oikeutta saada kiinteistön lahja puretuksi MK 4:2.2:ssa tosiasiallisesti laajennettu vai sittenkin kavennettu VMK:n ajoilta, kun esimerkiksi lahjansaajan lahjanantajan läheisiä kohtaan tekemä vääräys ei enää oikeuta kiinteistön lahjan purkamiseen?

---

<sup>239</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 225.

<sup>240</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 224-225.

Lahjanantajalla on oikeus saada kiinteistön lahja puretuksi ensinnäkin MK 2:2:n mukaisen lykkään tai purkavan ehdon nojalla. Lahjanantajan on kuitenkin nostettava kanne kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä uhalla, että lahjansaajalle myönnetään muutoin lainhuuto kiinteistöön MK 12:2.2:n nojalla.<sup>241</sup> Lainhuudon myöntämisen jälkeen lahjanantaja ei voi enää vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 2:2:n perusteella. Kiinteistön lahjan purkaminen säännöksen nojalla on myös mahdollista korkeintaan viisi vuotta tai käytännössä viisi vuotta ja kolme kuukautta, kun ehtojen voimassaoloaikaa on rajoitettu.

Lahjanantaja ja lahjansaaja voivat myös aina sopia MK 2:5:n mukaisesti kiinteistön lahjan purkamisesta. Purkaminen toteutetaan tällöin käytännössä uudella luovutuksella, joka on tehtävä MK 2:1:ssä säädetyssä muodossa.<sup>242</sup> Lahjanantaja ja lahjansaaja voivat siten halutessaan sopia keskenään siitä, että kiinteistön lahja puretaan ja että kiinteistön omistusoikeus palautetaan takaisin lahjanantajalle.

Toisekseen lahjanantajalla on oikeus vaatia kiinteistön lahjan purkamista MK 4:2.2:n nojalla, jos lahjansaaja on rikkonut lahjaan liittyvää tarkoitemääräystä, muuta olennaista ehtoa tai edellytystä. Lahjan edellytyksenä on katsottu olevan lahjanantajan ja lahjansaajan läheinen suhde, mistä voidaan katsoa seuraavan, että lahjansaajan lahjanantajaa kohtaan tekemä vääryys tai syvä loukkaus voi myös oikeuttaa kiinteistön lahjan purkamiseen.<sup>243</sup> Lahjansaajan rikkomuksen tulee lisäksi olla olennainen eikä MK 2:11:ssä säädetyin pätemättömän ehdon nojalla voida esittää vaatimuksia toista osapuolta kohtaa. Lahjaan liitetyn ehdon, edellytyksen tai tarkoitemääräyksen tulee siten olla myös lahjansaajaa sitova, jotta purkaminen voisi tulla kyseeseen.

Jotta kiinteistön lahjan purkaminen voisi tulla MK 4:2.2:n nojalla kyseeseen, edellytetään, että kyseessä on kiinteistön luovutus ja että luovutus voidaan katsoa lahjaksi. Luovutuksen luonnetta arvioidessa voidaan lähteä siitä, että jos vastike alittaa 2/3 luovutuksen kohteen käyvästä arvosta, voidaan katsoa, että kyseessä olisi lahja.<sup>244</sup> Tätä voidaan kuitenkin pitää vain suuntaa antavana lähtökohtana.

Kiinteistön lahjan tulee myös olla sitova oikeustoimi, jotta se voidaan vaatia purettavaksi MK 4:2.2:n nojalla. Tästä seuraa, että jos luovutusta ei esimerkiksi ole tehty MK 2:1:ssä säädetyssä muodossa, ei kiinteistön lahjoitus ole sitova eikä sitä siten voida vaatia purettavaksi. Saman voidaan katsoa

---

<sup>241</sup> HE 120/1994 vp s. 43. Kiinteistön lahja voi purkautua vain kanteen perusteella tai määrämuodossa tehdyllä uudella luovutuksella.

<sup>242</sup> Niemi 2016 s. 264.

<sup>243</sup> HE 120/1994 vp s. 70.

<sup>244</sup> Kolehmainen – Rabinä 2020 s. 317-318.

koskevan tilanteita, missä lahjoitus on pätemätön jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla. Lahjanantaja ei kuitenkaan voi vaatia lahjoituksen purkua MK 4:2.2:n nojalla enää vuoden jälkeen siitä, kun sai tiedon purkuperusteesta tai jos lahjansaaja on luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle.

Kolmanneksi lahjanantaja voi vaatia kiinteistön lahjan julistamista pätemättömäksi jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla, jos lahjanantajan ja lahjansaajan välistä oikeustoimea rasisittaa pätemättömyys. Pätemättömyys voi johtua lahjansaajan omasta toiminnasta sekä myös ulkopuolisen toiminnasta. Jos lahjansaaja ei kuitenkaan tiennyt ulkopuolisen toiminnasta, tämän vilpittöntä mieltä lähtökohtaisesti suojataan eikä lahjoitusta siten julisteta pätemättömäksi.

MK 4:2.2:n nojalla lahjanantaja ei siis voi vaatia kiinteistön lahjan purkamista, jos lahjansaaja on luovuttanut kiinteistön edelleen kolmannelle. Jos taas lahjanantajan ja lahjansaajan välinen oikeustoimi voidaan katsoa pätemättömäksi jonkin OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteen nojalla, niin MK 13:4:stä voidaan katsoa seuraavan, että lahjanantajalla olisi mahdollisuus vaatia kiinteistön omistusoikeuden palauttamista takaisin itselleen lähtökohtaisesti silloin, jos se, jolle kiinteistö luovutettiin edelleen, on ollut tietoinen tai tämän olisi pitänyt olla tietoinen siitä, että lahjansaajan ja lahjanantajan välinen oikeustoimi on pätemätön. MK 13:4:n nojalla saantosuoja voi nimittäin saada vain, jos uusi luovutuksensaaja on ollut vilpittömässä mielessä.

Lisäksi voidaan katsoa, että lahjanantajalla on mahdollisuus vaatia kiinteistön omistusoikeuden palauttamista takaisin itselleen OikTL 33 §:n nojalla, jos lahjansaaja ja kolmas ovat toimineet kollusiivisesti, eli heidän tarkoituksenaan on ollut loukata lahjanantajaa ja tämän oikeuksia edelleenluovutuksella. Tätä voidaan perustella ensinnäkin sillä, että oikeuden väärinkäytön kielto on tunnustettu yleisenä oikeusperiaatteena ja kollusiivisen menettelyn on katsottu sisältyvän oikeuden väärinkäytön kieltoon.<sup>245</sup> Voidaan siis katsoa, että kiinteistön omistajan oikeutta lahjoittaa kiinteistö ei välttämättä suojata, jos luovutus tehdään sellaisissa olosuhteissa, että se loukkaa kolmannen oikeutta.<sup>246</sup>

Myös oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on katsottu, että kolmannella voi olla mahdollisuus vedota OikTL 33 §:ään, jos kahden henkilön kollusiivinen menettely loukkaa tämän oikeutta.<sup>247</sup> Esimerkiksi tapauksessa KKO 1975 II 89 kolmannella katsottiin olevan oikeus moittia toisen tekemiä oikeustoimia, koska niillä oli tarkoitus loukata tämän oikeuksia. Kyseinen tapaus ei kuiten-

---

<sup>245</sup> Ks. Kulmala DL 2018 s. 894 ja 897-898, Niemi 2016 s. 544, Linna LM 2004 s. 622 ja ks. Saarnilehto – Annola 2018 s. 129, missä shikaanikiellon on katsottu liittyvän läheisesti OikTL 33 §:ään.

<sup>246</sup> Linna LM 2004 s. 631-632.

<sup>247</sup> Ks. Kulmala DL 2018 s. 898 ja ks. KKO 2011:68 tapauksen perustelut.



kaan koskenut kiinteää omaisuutta, mutta jos lähdetään siitä, että irtaimen lahjan purkamista koskevia sääntöjä ja periaatteita voidaan soveltaa kiinteän omaisuuden lahjan purkamiseen, niin tämän voidaan katsoa puoltavan edellä esitettyä kantaa. VMK 8:2:n on nimittäin katsottu ilmaisevan yleisempää periaatetta, jonka on katsottu ulottuvan myös irtaimen lahjaan.<sup>248</sup> Lisäksi irtaimen omaisuuden puolelta on haettu aikaisemminkin analogisesti tulkintatukea kiinteän omaisuuden puolelle.<sup>249</sup>

Lopuksi vielä tapauksen KKO 1992:186 perustelut antavat aihetta tehdä sellaisen johtopäätöksen, että kiinteistön lahjan purkaminen voisi olla mahdollista, vaikka kiinteistö on luovutettu edelleen kolmannelle. Merkitystä näyttäisi tällöin olevan enemmänkin sillä, mitä kanteessa vaaditaan. Lahjanantajan kannattaa siten nostaa MK 3:1:n mukainen saannonmoitekanne, missä tämä vaatii oman omistusoikeutensa vahvistamista sekä kolmannen saannon julistamista tehottomaksi.<sup>250</sup>

Lopuksi eräät PK:n säännökset saattavat asiallisesti olla hyvin lähellä kiinteistön lahjan purkamista. Esimerkiksi PK 3:3:ssä säädetään siitä, että jos eloonjäänyt puoliso on antamalla lahjan tai muulla siihen rinnastettavalla toimella, ottamatta asianmukaisesti huomioon ensiksi kuolleen puolison perillisten oikeutta, aiheuttanut omaisuutensa olennaisen vähentymisen, on eloonjääneen puolison pesää jaettaessa hänen perillisilleen tulevasta osuudesta suoritettava ensiksi kuolleen puolison perillisille vastiketta heidän pesäosuutensa vähentymisestä. Jos vastiketta ei voida suorittaa, on lahja tai sen arvo palautettava, mikäli lahjansaaja tiesi tai tämän olisi pitänyt tietää, että lahjoitus loukkasi ensiksi kuolleen puolison perillisten oikeutta. Esimerkiksi tapauksessa KKO 1999:75 lahjansaaja velvoitettiin palauttamaan valintansa mukaan joko kiinteistö tai tietty osuus sen arvosta takaisin kuolinpesään. Tapauksessa KKO 1990:46 oli myös kyse vastaavanlaisesta tilanteesta.

---

<sup>248</sup> Tepora – Kartio – Koulou – Lindfors 2010 s. 421, Kangas 1993 s. 141 ja ks. KM 1989:53 s. 138, missä säännös kiinteistön lahjan purkamisesta on rinnastettu LahjaL 5 §:n 2 momenttiin.

<sup>249</sup> Niemi 2016 s. 2.

<sup>250</sup> Ks. Tammi-Salminen LM 2007 s. 443.