

Rakennuksen salainen omistus

Karoliina Helle

RAKENNUKSEN SALAINEN OMISTUS

Erityisesti puolison kiinteistölle rakennetun
rakennuksen omistussuhteista

Yliopistollinen väitöskirja, joka Turun yliopiston
oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella esitetään
julkisesti tarkastettavaksi Calonian salissa 1 sekä etäyhteyksin
perjantaina 23. huhtikuuta 2021 klo 12.

With an English Abstract

Copyright © 2021 Alma Talent Oy ja tekijä
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

ISBN 978-952-14-4443-2
ISBN 978-952-14-4445-6 (verkkokirja)

Kansi: Outi Pallari
Taitto: NotePad Ay
Paino: BALTO print, 2021 Liettua

Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almatalent.fi

Tilaa Rakennuksen salainen omistus -kirja Alma Talent Shopista: shop.almatalent.fi

TURUN YLIOPISTO
Oikeustieteellinen tiedekunta

KAROLIINA HELLE: Rakennuksen salainen omistus. Erityisesti puolison kiinteistölle rakennetun rakennuksen omistussuhteista
Yliopistollinen väitöskirja, 309 s. + XIV
Esineoikeus
Huhtikuu 2021
Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin Originality Check -järjestelmällä

Rakennuksen salaisella omistuksella viitataan usein tilanteeseen, jossa muu kuin kiinteistönomistaja väittää omistavansa kiinteistölle rakennetun rakennuksen joko kokonaan tai osittain. Usein väitteen esittää kiinteistönomistajan puoliso. Jos väite menestyy, on rakennus meillä vallitsevan näkemyksen mukaan puolison irtainta omaisuutta, eikä se kuulu kiinteistöön tai kiinteistöä koskevien oikeudellisten määräämis-toimien piiriin. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2003:82 mukaan irtaimen rakennuksen hankkimiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen sovelletaan pääsäännön mukaan irtaimia esineitä koskevia säännöksiä.

Oikeudellisesti irtain rakennus ei kuitenkaan ole tavanomainen irtain esine vaan tosiasiaassa kiinteä osa rakennuksen ja kiinteistön muodostama kokonaisuutta. Rakennuksen omistussuhteet eivät myöskään ole yksinkertaisesti selvitettävissä, sillä omistusoikeus perustuu siihen, mitä osapuolet ovat rakennuksen osalta tarkoittaneet. Sanottu voi aiheuttaa ongelmia jo *inter partes*, kun parisuhde päättyy. Rakennuksen omistajan tulisi ensinnäkin kyetä näyttämään rakennukseen kohdistuva omistusoikeutensa. Toiseksi tosiasiallisesti kiinteään mutta oikeudellisesti irtaimen rakennuksen realisointiin liittyy ongelmia.

Kolmansia koskeva ongelma syntyy, kun puolison omistusoikeus kohdistuu erilliseen esineeseen eli irtaimeen rakennukseen. Kiinteistön

panntaus, myyminen tai ulosmittaus kattaa tuolloin vain kiinteistön, ei irtainta rakennusta tai sen osaa. Kolmansien odotuksia tai vilpittömiä mieltä sen suhteen, että rakennus kuuluisi kiinteistöön, ei vallitsevan kannan mukaan suojata.

Tutkimuksessa rakennuksen salaista omistusoikeutta tarkastellaan kokonaisvaltaisesti kiinnittäen huomiota niihin ongelmiin, joita sivulistahoille voi aiheutua. Kyse on kiinteistöoikeuksien ja -vakuuksien piiriin kuuluvasta kysymyksestä, sillä yleensä rakennus kuuluu kiinteistöön eikä sitä ole käytännössä mahdollista kiinteistöstä erottaa. Tutkimuksessa arvioidaan erilaisia mahdollisuuksia ratkaista esiintyviä ongelmia sekä *de lege lata* että lyhyesti *de lege ferenda*. Lainopillisen metodin tukena käytetään oikeusvertailua, sillä salainen omistusoikeus tai sitä vastaavat olosuhteet eivät rajoitu vain omaan oikeusjärjestykseen.

Asiasanat: ainesosa, rakennus, salainen omistus, kiinteistöpannioikeus, saantosuoja

Alkusanat

Usein sanotaan, että mitä useampi kokki, sitä huonompi soppa. Väitöskirjani tapauksessa en koe sanonnan pitäneen paikkaansa. Minulla on nimittäin ollut onni saada tutkimukselleni kolme ohjaajaa. Professori (emeritus) *Jarmo Tuomistolle* esittelin aikanaan tutkimusideaani keväällä 2013. Hän on sittemmin ollut mitä kannustavin työnohjaaja läpi koko väitöskirjaprosessin. Jarmon eläkkeelle jäämisen jälkeen ohjaajieni joukkoon liittyi silloinen professori, nykyinen oikeusneuvos *Eva Tammi-Salminen*. Kuten Jarmo, myös Eva on jaksanut sekä lukea että yksityiskohtaisesti kommentoida lukuisia lähettämiäni versioita väitöskirjakäsikirjoituksestani. Tutkimukseni loppupuolella olen päässyt tekemään yhteistyötä vielä professori *Tuulikki Mikkolan* kanssa. Tuulikki on esittänyt erityisesti hyviä huomioita tutkimukseni oikeusvertailevia osioita koskien. Kaikkien kanssa yhteistyö on ollut luontevaa ja miellyttävää. Kaikkia yhdistää sekä taito että tahto pukea myös kritiikki rakentavaan muotoon. Yhteistyöllä ja myönteisellä tuella on ollut suuri merkitys tutkimukselleni ja tästä esitän heille mitä nöyrimmät kiitokset.

Väitöskirjani esitarkastajina ovat toimineet professori *Matti Ilmari Niemi* ja professori (emeritus) *Jarno Tepora*. Lämmin kiitos heille molemmille asiantuntevista kommentteista ja huomioista. Professori Matti Niemi on ystävällisesti lupautunut vastaväittäjäksi väitöstilaisuuteeni.

Eriytyiset kiitokset ansaitsee myös OTM *Raisa Graan-Sarkki*. Raisan kanssa tutustuimme syksyllä 2002 meille silloisille fukseille järjestetyssä tapahtumassa. Kiitosten erityisyys johtuu siitä, että Raisalla on ollut merkittävä vaikutus väitöskirjani aihevalintaan. Joitakin vuosia valmistumisemme jälkeen tuli nimittäin puheeksi väitöskirjan kirjoittaminen, josta kerroin olevani kiinnostunut. Raisa kertoi tuossa yhteydessä törmänneensä aiemmassa työssään pankkilakimiehenä useita kertoja

eräeseen ongelmalliseen tilanteeseen: puoliset olivat rakentaneet vain toisen puolison omistamalle kiinteistölle yhteiseksi tarkoitettun rakennuksen. Idea jäi kypsyymään ja lopputulos näkyi tässä.

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta on tarjonnut tutkimustyön tekemiselle taloudellista tukea, asianmukaiset työtilat sekä mukavan työyhteisön. Virkistävästä kahvihuone- ja käytäväkeskusteluista sekä muusta yhteistyöstä kiitos niin tiedekunnan tutkimus- kuin hallintohenkilökunnallekin. Väitöstyötä tehdessäni olen lisäksi hyödyntänyt tilaisuuksia keskustella ja kysellä eri tahoilta käytännönkin kokemuksia tutkimusaiheestani. Nämä keskustelut ovat selkeyttäneet ajatuksiani ja vahvistaneet näkemystäni tutkimuksen tarpeellisuudesta. Kiitän kiinnostavista keskusteluista kaikkia aikaansa antaneita. Väitöskirjatyöhön myönnetystä taloudellisesta tuesta kiitän lisäksi *Säästöpankkien tutkimussäätiötä, Suomalaista Lakimiesyhdistystä, TOP-säätiötä, Heldtin stipendirahastosäätiötä, Maaliskuun 25 päivän rahastoa* ja useamman vuoden tuesta erityisesti *Kiinteistösäätiötä*.

Teoksen saamisessa painokuntoon ovat avustaneet sisältöpäällikkö *Arja Lappeteläinen* ja OTM, kustannustoimittaja *Raisa Uljas*, kiitos molemmille.

Joskus on tärkeää saada myös kritiikitöntä tukea ja siitä kiitos miehelleni *Hannulle*. Lapsemme ovat joutuneet tottumaan siihen, että äiti on toisinaan hajamielinen ja ajatuksissaan. He ovat myös olleet hyvä syy todeta, että työn viilaamisella on rajansa. Kiittämisen arvoinen asia tämäkin. Kannustuksesta ja lastenhoitoavusta kiitos myös vanhemmilleni sekä appivanhemmilleni.

Maaliskuussa 2021

Karoliina Helle

Sisällys

Tiivistelmä	V
Alkusanat	VII
Lyhenteet	XIII
1 Tutkimuksen kehikset	1
1.1 Johdanto ja tausta.....	1
1.1.1 Johdatus aiheeseen.....	1
1.1.2 Aiempi keskustelu, lähteet ja tutkimuksen tarve.....	7
1.2 Tutkimustehtävä.....	11
1.3 Terminologia ja aihepiirin täsmennys.....	16
1.3.1 Julkiomistaja, salainen omistaja, rakennuksen omistaja.....	16
1.3.2 Puolisot ja parisuhde.....	20
1.3.3 Valmistamissaanto, rakennus ja rakentaminen, kiinteistökokonaisuus.....	22
1.3.4 Rakennus vieraalla maalla ja omalla maalla.....	26
1.4 Tutkimustapa.....	27
1.4.1 Lainopillinen tutkimus.....	27
1.4.2 Oikeusvertailun asema ja vertailukohteet tutkimuksessa.....	28
1.4.2.1 Oikeusvertailu tutkimusmenetelmänä.....	28
1.4.2.2 Ruotsin oikeus.....	31
1.4.2.3 Norjan oikeus.....	36
1.4.2.4 Englannin oikeus.....	38
1.4.3 Huomioista de lege ferenda.....	41
1.5 Tutkimuksen rakenne.....	42

2	Rakennus kiinteistön osana	45
2.1	Ainesosaa koskeva oppi.....	45
2.1.1	Ainesosasuhteen merkitys ja lähtökohdat	45
2.1.2	Oikeuksien yhteisyys	51
2.1.2.1	Yleistä	51
2.1.2.2	Omistuksenpidätysehto ja puolisoitten intressiyhteys.....	52
2.2	Aksessio	57
3	Rakennus irtaimena omaisuutena	63
3.1	Osapuolten tarkoitus omistusoikeuden perustana	63
3.1.1	Omistussuhteiden merkitys	67
3.1.2	Tarkoituksen ajankohdasta.....	69
3.1.3	Tarkoituksen arviointi ja sopimusvapaus.....	71
3.1.3.1	Lähtökohdat.....	71
3.1.3.2	Osapuolten tarkoituksen muuttuminen.....	75
3.1.4	Sekä kiinteistöä että rakennusta koskevan salaisen omistustarkoituksen merkitys	79
3.1.4.1	Arviointia ja ratkaisun KKO 2003:82 lähtökohdat	79
3.1.4.2	Kritiikki ratkaisussa KKO 2003:82 omaksuttua kantaa kohtaan.....	85
3.2	Omistustarkoitusta osoittavat näyttöseikat.....	89
3.2.1	Välitön taloudellinen panostus	92
3.2.2	Välillinen taloudellinen panostus	101
3.2.3	Muu panostus ja muut näyttöseikat.....	107
3.2.3.1	Kirjallinen sopimus	107
3.2.3.2	Rakennusluvan hakeminen, muut asiakirjat ja rakentamiseen osallistuminen	111
3.2.3.3	Rakennuksen käyttötarkoitus ja parisuhteen ominaispiirteet	116
3.3	Salainen omistusoikeus ja keinotekoinen varallisuusjärjestely	119
3.3.1	Lähtökohtia vertailukelpoisuuden pohjaksi.....	119
3.3.2	Näytön arvioinnin eroista ja yhtäläisyyksistä.....	124
3.3.3	Keinotekoinen varallisuusjärjestely oikeuskäytännössä.....	129

3.4	Kokoavia näkökohtia ja vaihtoehtoja näytön arviointiin	134
3.4.1	Yleistä.....	134
3.4.2	Tarkoituksen arviointi ja omistajanriski.....	139
3.5	Ikuinen salainen omistusoikeus?	143
3.6	Irtaimen rakennuksen ja kiinteistön yhteyden purkaminen ..	151
3.6.1	Rakennuksen jakaminen	153
3.6.2	Rakennuksen myyminen.....	156
4	Rakennuksen omistusoikeus ja yleisiä lähtökohtia sivullisen suojaamiselle.....	165
4.1	Yleistä	165
4.2	Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys, julkisuusperiaate.....	167
4.3	Irtainta rakennusta koskeva kollisio ja kollisionratkaisuperiaatteet	173
4.3.1	Tarkasteltavasta kollisiosta.....	173
4.3.2	Sivullisen vilpitön mieli ja saantosuoja	178
5	Irtain rakennus ja kolmannet.....	185
5.1	Kolmansien aseman käsittelystä.....	185
5.2	Panttivelkojan asema, panttioikeuden merkitys ja ratkaisusta KKO 2003:2 aiheutuvat riskit panttivelkojalle	187
5.2.1	Kun rakennuksen ja kiinteistön eriävät omistussuhteet ovat tiedossa tai sitä epäillään: panttaussuostumus vaihtoehtona	195
5.2.1.1	Irtain rakennus panttivakuutena.....	195
5.2.1.2	Panttaussuostumuksen pätevyys ja sitovuus....	201
5.2.1.3	Yleisemmin vaadittava panttaussuostumus.....	206
5.2.2	Kirjaamiskelpoinen maanvuokraoikeus	211
5.3	Kiinteistön ostaja.....	216
5.3.1	Ostajan asema suhteessa rakennuksen omistajaan	216
5.3.1.1	Lähtökohdat.....	216
5.3.1.2	Ostajan velvoiteoikeudellinen vastuu rakennuksen omistajalle.....	220
5.3.2	Kiinteistön ostajan suhde omaan sopimuskumppaniinsa – oikeudellinen virhe.....	222
5.3.3	Kaupan kohteena sekä kiinteistö että irtain rakennus.....	225

5.4	Saantosuojan mahdollisuudesta	230
5.4.1	Vallitseva kanta ja kritiikki	230
5.4.2	Irtaimen saantosuojan edellytykset ja kiinteistönomistajan seuraaja	233
5.5	Rakennuksen omistajan omat sidosryhmät	240
5.5.1	Rakennuksen omistajan velkojat	240
5.5.1.1	Yleistä	240
5.5.1.2	Salaisen omistusoikeuden ulosmittaamisesta ..	245
5.5.2	Rakennuksen omistajan seuraajat	254
6	Saamisoikeus vaihtoehtona rakennuksen omistusoikeudelle	257
6.1	Kun rakennuksen omistustarkoitusta ei ole ollut tai sitä ei pystytä näyttämään	257
6.2	Perusteettoman edun palautus, kohtuullinen korvaus tai muu hyvitys	260
6.2.1	Lähtökohdat ja perusteita panostuksen korvaamiselle	260
6.2.2	Panostuksen korvautuminen käyttöhyötynä	269
7	Eräitä huomioita de lege ferenda	273
8	Lopuksi	283
	Lähteet	291
	Oikeustapaushakemisto	305
	Asiahakemisto	307