



**TURUN
YLIOPISTO**
Oikeustieteellinen
tiedekunta

Rakennus kiinteistön ainesosana

OTMU1089-3005 Rahoitus ja vakuudet

ON-työ

Laatija:

Anton Potinkara

5.4.2024

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu

Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

ON-työ

Oppiaine: Oikeustiede
Tekijä(t): Anton Potinkara
Otsikko: Rakennus kiinteistön ainesosana
Ohjaaja(t): Teemu Juutilainen
Sivumäärä: 22 sivua
Päivämäärä: 5.4.2024

Tutkielma tarkastelee rakennusta kuuluvuutta kiinteistöön ainesosana ja miten ainesosasuhte muovaantuu eri tilanteissa. Ainesosasuhteen olemassaolo on tietyissä tilanteissa epäselvä ja toisissa vielä kokonaan lainsäädäntöä tai korkeimman oikeuden ratkaisua vailla. Tarkoituksena on tarkastella tätä problematiikkaa voimassa olevan oikeuden ja varsinkin oikeuskäytännön luomien ainesosaoppien avulla. Rakennuksen kuuluvuudella kiinteistöön on suuri merkitys muun muassa kiinteistön arvoon ja siten sen vakuuskäytön mahdollisuuksiin.

Tutkimusmenetelmä on oikeusdogmaattinen eli tutkin voimassa olevan oikeuden sisältöä eri lainopillisten tulkintametodien avulla. Lisäksi selvitän ainesosaopin sisältöä käsitellen relevantteja korkeimman oikeuden ratkaisuja ja oikeuskirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja aiheesta. Tutkielma keskittyy seuraaviin kolmeen tilanteeseen; rakennus toisen maalla, käyttöoikeuden eli maanvuokraoikeuden vuokra-alueella oleva rakennus ja rakennukseen kohdistuvien oikeuksien kirjaamismahdollisuudet. Nämä kolme tilannetta ulottuvuuskseen ovat myös samalla tutkielman rajaus. Rajaan myös ainesosasuhteen tarkastelun hallinnanjakosopimuksen osalta ulos tutkielmastani.

Tutkielmani osoittaa, ettei tutkimuskysymykseen ole yleispätevää yhtä vastausta, vaan vastaus on riippuvainen kyseisen tapauksen olosuhteista. Nämä olosuhteet määrittävät myös löytyykö ratkaisu lainsäädännöstä, korkeimman oikeuden ratkaisukäytännöstä vai onko kyse kokonaan vielä vieraasta tilanteesta, jonka ratkaisemiseen ei ole otettu kantaa. Näin ollen rakennuksen ainesosasuhteen arvioiminen voi vaatia erityistä tarkkuutta ja ainesosaoppia koskevan sääntelyn hahmottamista, jotta sivullissuojakysymykset eivät pääse yllättämään. Kaikissa tilanteissa edes näiden ymmärtäminen ei riitä, koska tilanne voidaan ratkaista täysin uudella korkeimman oikeuden ennakkopäätöksellä.

Asiasanat: ainesosa, rakennus, maanvuokraoikeus, toisen maalla oleva rakennus, kirjaaminen

Sisällys

Rakennus kiinteistön ainesosana	I
Lähteet.....	IV
1 Johdanto	1
2 Rakennuksen ainesosaoppi	2
2.1 Ainesosasuhde	2
2.2 Ainesosasuhteen syntyminen ja lakkaaminen	4
2.2.1 Tosiasiallinen eli faktinen liitossuhde	4
2.2.2 Oikeuksien yhteisyys.....	6
2.2.3 Ainesosasuhde aksession avulla	7
2.2.4 Lakkaaminen	7
2.3 Ainesosasuhteen merkitys ja oikeusvaikutus	8
3 Rakennuksen ainesosasuhteen oikeusohje lainsäädännössä	9
3.1 Rakennusta koskevan oikeuden kirjaus.....	9
3.2 Kiinteistön käyttöoikeus eli maanvuokraoikeus	11
3.3 Kirjaamaton oikeus rakennukseen.....	12
4 Rakennuksen ainesosasuhteen oikeusohje oikeuskäytännössä	13
4.1 Rakennuksen salainen omistaja.....	13
4.2 Rakennus osittain toisen maalla	15
4.3 Rakennuksen omistusoikeuden luovutus.....	17
4.4 Myyjällä esinevakuus voimassa rakennukseen	18
5 Johtopäätökset.....	20

Lähteet

Kirjallisuus

- Havansi, Erkki, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan. Lakimiesliiton Kustannus 1996.
- Helle, Karoliina, Rakennuksen salainen omistus. Alma Talent 2021.
- Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? : opas oikeustieteen metodologiaan. Helsingin yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta 2011.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum 2010.
- Kaisto, Janne – Tepora, Jarno, Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Helsingin Seudun Kauppakamari 2012.
- Kartio, Leena, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. Suomalainen lakimiesyhdistys 1974.
- Kartio, Leena, Uusi maakaari ja rakennusta koskevat oikeussuhteet. Lakimies 7–8/1995, s. 1248–1261.
- Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus 2001.
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva, Esineoikeus, luku VI teoksessa Varallisuus-oikeus. 2., uudistettu painos. WSOYpro 2012. (<https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/EAIBGXCTDG>, Luettu 24.2.2024)
- Kartio, Mia, Heikon oikeuden sivullissuoja. Oikeustiede – Jurisprudentia XXXVII (2004), s. 153–218.
- Kasso, Matti, Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Talentum 2014.
- Kivimäki, Toivo Mikael – Ylöstalo, Matti, Suomen siviilioikeuden oppikirja: Yleinen osa. 3., uudistettu painos. WSOY 1973.
- Koulu, Risto, KKO 2003:82 Piilevän omistajan suoja julkisen omistajan konkurssivelkojia kohtaan, teoksessa Timonen, Pekka (toim.). Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein 2003:II. Alma Talent 2003.
- Koulu, Risto, KKO 2016:46 Omistuksenpidätyksen tehokkuus konkurssissa, teoksessa Timonen, Pekka (toim.). Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein 2016:I. Alma Talent 2016.

- Niemi, Matti Ilmari, Rakennus väliinputoajana esineoikeuden järjestelmässä, s. 499–523 teoksessa Aarto, Markus – Vartiainen, Markku (toim.) Oikeus kansainvälisessä maailmassa. Ilkka Saraviidan juhlakirja. Edita 2008.
- Tammi, Eva-Maija, Oikeustapauksia. LM 6/1995, s. 1115–1143.
- Tammi-Salminen, Eva, Puolison maalle rakennettu rakennus – Vakuusongelma vailla ratkaisua? Oikeustiede – Jurisprudentia XL (2007), s. 479–544.
- Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusoikeuden perusteet. Talentum Pro 2015.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani, Kiinteistöjen vaihdanta. Helsingin yliopisto 1991.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani, Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4., uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus 2002.
- Tepora, Jarno, Salainen omistus kiinteistöllä, s. 375–395 teoksessa Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.). Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935–30/11–2005. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2005.
- Tepora, Jarno, Rahoitusmuodot ja vakuudet. 2., uud. painos. Kauppakamari 2022.
- Tuomisto, Jarmo, Tyypipakosta aikaprioriteettiin: näkökohtia esineoikeudellisen sivullissuojan perusteista. Suomalainen lakimiesyhdistys 1993.
- Tuomisto, Jarmo, KKO 2014:36 Sale and lease back ja oikeuksien kirjaaminen, teoksessa Timonen, Pekka (toim.). Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein 2014:I. Alma Talent 2014.
- Wrede, R. A. – Caselius, Ilmari – Rapola, Marjos, Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan I. 2., uudistettu painos. Söderström & Co, 1946.

Virallislähteet

- HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 26/2003 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi.

Oikeustapaukset

- KKO 1986-II-87
KKO 1992:157

KKO 1995:60

KKO 1996:130

KKO 1998:13

KKO 2003:82

KKO 2014:36

KKO 2016:37

KKO 2016:46

Turun HO tuomio 31.3.1994

1 Johdanto

Tavanomainen vakiintunut käsitys on ollut jo pitkään, että rakennus kuuluu kiinteistöön.¹ Tällöin rakennus on ainesosasuhteessa kiinteistöön, mutta aina tällaista ainesosasuhdetta ei kuitenkaan ole. Rakennuksen arvo muodostaa usein suurimman osan kiinteistön kokonaisarvosta, joten rakennusta voidaan pitää yhtenä vaihdannan tärkeimmistä kohteista. Kiinteistö on juridisesti määritelty tarkoittamaan vain rajattua maa-aluetta, joka on merkitty lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin. Tähän maa-alueeseen kuuluvat ainesosana ja tarpeistona erilaiset esineet, jotka katsotaan osaksi kiinteistöä. Rakennus on yksi tällaisista esineistä, joka kuitenkin sen omanlaatuisen luonteen takia on oikeuskirjallisuudessa määritelty tavallisesta irtaimesta esineestä poikkeavaksi.²

Tämän tutkielman tarkoituksena on selvittää rakennuksen ainesosasuhdetta kiinteistöön. Tutkimuskysymyksenä on, että missä tilanteissa rakennusta pidetään kiinteistön ainesosana ja missä taas ei. Laki ei anna suoraa vastausta kaikkiin tilanteisiin, ja ainesosasuhteen olemassaololla on suuri merkitys kiinteistön luovutustilanteissa ja kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen realisointitilanteissa, sillä ostaja saa kaupan yhteydessä kaiken, mitä kiinteistöön kuuluu. Jos rakennus ei kuulu ainesosana kiinteistöön, se ei myöskään sisälly itse kiinteistökauppaan tai sen realisointiin. Näin ollen esimerkiksi kiinteistön pantinhaltijan kiinnityksen arvo käytännössä perustuu siihen, kuuluuko rakennus ainesosana kiinteistöön. Tällä on myös suora vaikutus luotonantoon ja vaihdantaan, sillä rakennuksen kuullessa kiinteistöön, on sen vakuusarvo huomattavasti korkeampi. Nämä seikat mielestäni perustelevat tarvetta rakennuksen ainesosasuhteen syvällisemmälle tutkimiselle.

Keskeisinä lähteinä tutkielmassa ovat maakaaren (MK, 540/1995) kiinteistöön kohdistuvia kirjaamisia koskeva sääntely, korkeimman oikeuden oikeuskäytäntö ja oikeuskirjallisuus ainesosaopista ja aiempi tutkimuskirjallisuus muun muassa rakennuksen salaisesta omistajasta³ ja puolison maalle rakennetun rakennuksen omistajuuskysymyksistä.⁴ Varsinkin

¹ Wrede – Caselius – Rapola 1946, s. 62.

² Ks. Kivimäki – Ylöstalo 1973, s. 210, jossa he puhuvat rakennuksesta yhdistelmäesineenä, joka on verrattavissa mm. ajoneuvoon, joka koostuu myös useista eri esineistä. Vrt. Niemi 2008, s. 2–3, jossa Niemi kuvailee rakennusta epäesineeksi ja väliinpuotoajaksi esineoikeuden järjestelmässä.

³ Ks. Helle 2021.

⁴ Ks. Tammi-Salminen 2007.

oikeuskäytäntö- ja oikeuskirjallisuuslähteet ovat oleellisia, koska rakennuksen omistusoikeutta ei ole mahdollista kirjata Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eikä lainsäädännössä ole määritelty ainesosaa koskevaa oppia, joten näiden määrittelemä ainesosaopin sääntely on keskiössä. Tutkimuskysymyksen käsittelyssä on mukana myös oleellisin osin ulosottokaaren (UK, 2007/705) ja konkurssilain (KonkL, 120/2004) sääntelyä.

Tutkimusmenetelmä on oikeusdogmaattinen eli tutkin voimassa olevan oikeuden sisältöä eri lainopillisten tulkintametodien⁵ avulla ja selvitän voimassa olevan oikeuden sisältöä käsitellen ainesosaopin kannalta relevantteja korkeimman oikeuden ratkaisuja ja oikeuskirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja aiheesta. Rajaan tutkielmani keskittymään seuraaviin tilanteisiin; rakennus toisen maalla, käyttöoikeuden eli maanvuokraoikeuden vuokra-alueella oleva rakennus ja rakennukseen kohdistuvien oikeuksien kirjaamismahdollisuudet. Nämä kolme tilannetta ovat luonteeltaan hyvin erilaisia ainesosasuhteen kannalta esimerkiksi ensimmäisen osalta ainesosasuhteen määrittely on jätetty täysin oikeuskäytännön ratkaistavaksi.

Rakenne tutkielmassa alkaa ainesosaopin tarkastelulla ja sen merkityksestä tutkielman kannalta. Aineosaopin periaatteet ovat oleellisia ymmärtää, koska seuraavassa luvussa käyn läpi lainsäädännön mahdollistamat tavat vaikuttaa rakennuksen ainesosasuhteeseen ja tämän jälkeen tarkastelen tilanteita, joissa ratkaisusäännöt ovat jätetty oikeuskäytännön varaan. Näitä ratkaisujen oikeusohjeita tarkastellessa keskustelen tutkimuskirjallisuuden, kommentaarien ja itseni kanssa. Samalla pyrin hahmottamaan punaista lankaa rakennuksen ainesosasuhteen määräytymisen osalta. Lopuksi käyn yhteenvedona läpi havaintoni tutkimuskysymysten kannalta.

2 Rakennuksen ainesosaoppi

2.1 Ainesosasuhte

Ainesosasuhteella tarkoitetaan pääesineen ja sivuesineen oikeudellista riippuvuussuhdetta.⁶ Tutkielmassa nämä tarkastelussa olevat esineet ovat siis kiinteistö pääesineenä ja rakennus

⁵ Eri lainopillisista tulkintameteodeista, ks. Hirvonen 2011, s. 38–40.

⁶ Kartio – Tammi-Salminen 2012, Luku VI.2 – Esineet – Esineen ainesosat ja tarpeisto.

sivuesineenä. Rakennus on siis oikeuskirjallisuudessa määritelty esineeksi,⁷ jonka lähtökohtaisesti katsotaan kuuluvan ainesosana kiinteistöön. Esineiden määrittelemisen ainesosaksi tai tarpeistoesineeksi on yleensä vailla merkitystä, koska näiden oikeusvaikutukset ja -normit ovat käytännössä samat.⁸

Ainesosa käsitteenä tarkoittaa, mitä esineeseen katsotaan kuuluvaksi ja ainesosaoppi taas määrittelee tätä esineen ulottuvuutta.⁹ Ainesosaoppi siis käytännössä määrittää sen, kuuluuko rakennus kiinteistöön ainesosana vai tuleeko se tulkita kiinteistöllä olevaksi irtaimeksi esineeksi. Suomen lainsäädäntöön ei kuitenkaan sisälly yleisiä säännöksiä ainesosasuhteesta toisin kuin esimerkiksi Ruotsissa.¹⁰ Tämä lainsäädännöllinen ratkaisu oli tietoinen valinta, jolla ainesosasuhteen sääntely jätettiin oikeuskäytännössä muotoutuneen tavanomaisen oikeuden varaan.¹¹ Tätä on perusteltu muun muassa sillä, että kiinteistöön kuuluvan ainesosan ja kiinteistöllä sijaitsevan irtaimen välinen rajanveto olisi ongelmallista lainsäädännössä ja liian yksityiskohtaiset säännökset jäykistäisivät näiden rajanvetoa.¹² Näin ollen sääntelyn jättäminen oikeuskäytännön varaan on joustavampi ratkaisu erilaisten tilanteiden varalle ja välttää tuomioistuimen kaavamaisista ratkaisulinjaa, jos laissa olisi luettelo kiinteistöön ja rakennukseen kuuluvista ainesosista.

Pääsääntöisesti kiinteistöön katsotaan kuuluvaksi kiinteistö kaikkineen mitä siihen kuuluu mukaan lukien myös sivullisen irtain omaisuus,¹³ jonka voidaan katsoa olevan ainesosatyyppisessä kytkennässä palvelemissa kiinteistöä.¹⁴ Asia on esitetty samantyyllisesti myös maakaaren esitöissä, jonka mukaan kiinteistöön katsotaan kuuluvan sellaisetkin vieraat rakennukset, jotka on liitetty kiinteistöön palvelemaan pysyvästi sen käyttötarkoitusta.

⁷ Kivimäki – Ylöstalo 1973, s. 210.

⁸ Kaisto – Tepora 2012, s. 209.

⁹ Kartio – Tammi-Salminen 2012, Luku VI.2 – Esineet – Esineen ainesosat ja tarpeisto.

¹⁰ Kartio 2001, s. 96. Ks. Ruotsin maakaareissa (*jordabalk*) luettelo kiinteistöön (2:1) ja rakennukseen kuuluvista ainesosista (2:2).

¹¹ Tepora 2005, s. 382.

¹² Kartio 2001, s. 97.

¹³ Tällainen irtain omaisuus voi olla esimerkiksi leasingsopimuksella tai omistuksenpidätysehdolla tontille tuotu rakennus.

¹⁴ Havansi 1996, s. 22.

Tällaisena esitöiden mukaan pidetään muun muassa sivuesinettä, joka on liitetty kiinteistölle kiinteistön omistajan intressissä.¹⁵ Näin ollen ainesosasuhde mahdollistaa myös sivullisen esineen kuulumisen kiinteistöön, vaikka esineen omistussuhteen muutosta ei olisi tapahtunut eikä olisi tarkoitettukaan tapahtuvan. Seuraavassa alaluvussa käsittelem millä edellytyksillä ainesosasuhde syntyy, miten se lakkaa ja mikä merkitys näillä on tutkimuskysymyksen kannalta.

2.2 Ainesosasuhteen syntyminen ja lakkaaminen

2.2.1 Tosiasiallinen eli faktinen liitossuhde

Ensimmäinen edellytys rakennuksen kuulumiselle ainesosana kiinteistöön on pysyvä tosiasiallinen eli faktinen liitossuhde kiinteistöön.¹⁶ Tämä liitossuhde on ainesosan syntymisen edellytyksistä sivullisille ulkoisesti havaittava tunnusmerkki esimerkiksi tilanteissa, joissa rakennus on kiinteistöllä eikä siihen liity ulkoisesti havaittavia merkkejä, että se ei kuuluisi kiinteistöön. Liitossuhde ilmenee toisaalta fyysisenä yhteytenä, mutta toisaalta käyttötarkoituksen yhteytenä.¹⁷ Tällainen tilanne on taas käsillä, kun rakennus on palvelemissa kiinteistön käyttötarkoitusta. Näin ollen voidaan tulkita, että faktisen liitossuhteen edellytyksen täyttymiseksi riittää joko fyysisen tai käyttötarkoituksen yhteyden olemassaolo. Molemmilta liitossuhteen ilmentymiltä edellytetään kuitenkin pysyvyyttä. Pysyvyydellä tarkoitetaan muuta kuin tilapäistä käyttöä kiinteistöllä eli esimerkiksi työmaakoppi, joka on pystytetty rakentamisen ajaksi kiinteistölle, ei kuulu ainesosana kiinteistöön.¹⁸

Tilapäisen käytön käsite voi kuitenkin herättää tulkinnallisuutta sen yleiskielen merkityssisällöstä, kuten ratkaisu KKO 1996:130 havainnollistaa. Ratkaisussa pelkkä teoreettinen mahdollisuus purkaa rakennus siten, että rakennukselle oli purkamisen jälkeen vakuusarvoa sen omistajalle, oli yhtenä perusteena suojaamassa sivullisen omistusoikeutta

¹⁵ HE 120/1994 vp, s. 96.

¹⁶ Tepora 2005 s. 384–385.

¹⁷ Kartio 2001, s. 98.

¹⁸ Kartio 2001, s. 99.

rakennukseen. Näin ollen voidaan mielestäni katsoa, että ratkaisussa katsottiin hallin olevan kiinteistöllä vain tilapäisesti käytössä, vaikka se oli ollut siellä jo yli viisi vuotta.

KKO 1996:130 Tilan omistaja A oli leasingvuokrasopimuksen nojalla pystyttänyt tilalle teräselementtirakenteisen kalustohallin. Hallin, jolla oli eri omistaja B, ei katsottu tulleen tilan ainesosaksi eikä se siirtynyt tilan pakkohuutokauppaostajalle. Ään.

Ratkaisu voi aluksi tuntua loogiselta, sillä olihan B tapauksessa kalustohallin omistaja eikä se näin ollen ollut A:n omaisuutta. Tapauksessa kuitenkin tulee huomioida esineoikeudellisen ainesosaopin erityisyys. Korkein oikeus kumosi tällä ratkaisulla kihlakunnanoikeuden ja hovioikeuden aiemmat ratkaisut, joissa nämä katsoivat kalustohallin tulleen osaksi kiinteistöä ainesosana. Jälkimmäiset muun muassa argumentoivat, että A:lla oli oikeus liittää rakennus kiinteistöön¹⁹ ja hallin kuulumisen ainesosana palveli vaihdannan ja luotonannon etuja, sillä se poisti salaisen omistajan sivullisen näkökulmasta eli toisin sanoen täytti ulkoisesti havaittavan faktisen liitossuhteen edellytyksen. Lisäksi halli palveli käyttötarkoitukseltaan kiinteistönomistajan etua ja oli näin ollen kokonaisarviointin perusteella tosiasiaassa tarkoitettu jäämään pysyvästi tämän käyttöön.

Korkein oikeus perusteli, ettei kiinteistön ja hallin välille muodostunut kiinteää taloudellista käyttöyhteyttä, joka olisi aksession kautta mahdollistanut hallin kuulumisen ainesosana kiinteistöön. Tämä johtui pääosin siitä, että halli oli vain kiinteistönomistajan yleiskäytössä ja osittain tarpeellinen hänen maataloudellensa. Korkein oikeus antoi myös merkitystä hallin taloudelliselle arvolle purettavaksi myytynä, joka puhui ainesosasuhteen syntymistä vastaan.

Johtopäätöksinä voidaan tulkita, että leasingsopimusten osalta²⁰ ainakin teoreettinen mahdollisuus purkaa halli riittää fyysisen yhteyden poistamiseksi eikä osittainen yleiskäyttö riitä täyttämään käyttötarkoituksen yhteyden edellytystä. Mielenkiintoisena pidän, että halliin oli myös liitetty erillisellä leasingsopimuksella nosto-ovi, jonka korkein oikeus katsoi ainesosana kuuluvan halliin. Tämä siis täytti ainakin käyttötarkoituksen yhteyden

¹⁹ Ks. alaluku 2.2.3 aksessiosta.

²⁰ Vrt. myöhemmin 4 luvussa KKO 2016:46 ratkaisun perusteluihin. Näkemykseni mukaan, jos ratkaisussa KKO 1996:130 sopimus olisi tehty omistuksenpidätysehdoin eikä leasingillä, olisi ainesosasuhte syntynyt, koska A:lla oli oikeus pystyttää halli tontilleen.

edellytyksen, koska ilman nosto-ovea hallia ei pidetty valmiina. Näin ollen tapauksessa kahta erillistä leasingosopimusta kohdeltiin eri tavoin ainesosaoppien kannalta.

2.2.2 Oikeuksien yhteisyys

Toinen edellytys rakennuksen kuulumiselle ainesosana kiinteistöön on oikeuksien yhteisyys eli kiinteistöllä ja rakennuksella on sama omistaja.²¹ Oikeuksien yhteisyys vuorostaan on ainesosan syntymisen edellytyksistä sivullisille piilossa oleva tunnusmerkki. Tämä oikeuksien yhteisyys on mahdollista syntyä myös esimerkiksi kiinteistön määräalan käyttöoikeuden haltijan omistaessa määräalallaan sijaitsevan rakennuksen. Tällöin ainesosasuhte syntyy kiinteistön vuokraoikeuden ja rakennuksen omistusoikeuden välille.²²

Oikeuksien yhteisyys ei kuitenkaan ole poikkeukseton edellytys ainesosasuhteen syntymiselle, sillä oikeuskäytäntö mahdollistaa myös taloudellisen kokonaisuuden muodostumisen avulla tämän edellytyksen täyttymiseksi.²³ Kuten edellä käsitellyssä ratkaisussa KKO 1996:130, korkein oikeus totesi, ettei taloudellista käyttöyhteyttä ollut, koska halli oli vain kiinteistönomistajan yleiskäytössä ja osittain tarpeellinen hänen maataloudellensa. Näin ollen voidaan päätellä, että korkein oikeus olisi antanut taloudelliselle käyttöyhteydelle enemmän painoarvoa, jos halli olisi ollut suuremmassa käytössä. Tätä perustelen sillä, että korkein oikeus on varta vasten ottanut kantaa ratkaisussa taloudelliseen käyttöyhteyteen liittyen, joten toisin sanoen sillä on ollut merkitystä kokonaisarviointissa.

Omistajuuden selvittämiseksi on myös oikeuskäytännössä annettu rakennuksen historialle keskeinen merkitys pohdittaessa ainesosasuhteen syntymistä.²⁴ Tällä tarkoitetaan, että lähtökohtaisesti rakennus kuuluu kiinteistöön ainesosana, jos se on rakennettu kiinteistönomistajan intressissä. Jos taas rakennus on rakennettu sivullisen intressissä kiinteistölle, se ei kuulu kiinteistöön ainesosana. Näin ollen esimerkiksi, jos rakennuksen omistavat kiinteistön omistaja ja sivullinen puoliksi, kuuluu vain puolet rakennuksesta kiinteistöön ainesosana. Tällaiset mahdolliset sivullisomistajan ja kiinteistön omistajan

²¹ Kartio 2001, s. 102.

²² Tepora 2005, s. 384.

²³ Tammi-Salminen 2015, s. 175–176.

²⁴ Helle 2021, s. 46–47.

velkojan kollisiotilanteet ratkaistaan tuomioistuimessa ainesosaoppien avulla tapauskohtaisesti.²⁵

2.2.3 Ainesosasuhde aksession avulla

Ainesosasuhde voi myös syntyä aksession eli liittämisen seurauksesta. Jos esimerkiksi rakennus on liitetty kiinteistöön niin, ettei irrottamisen jälkiä voi korjata tai rakennus ei ole irrotettavissa tuottamatta kohtuutonta vahinkoa, rakennuksen omistaja voi menettää omistusoikeutensa kiinteistön omistajalle, joka saa tällöin aksessiosaannon rakennukseen.²⁶ Näin ollen aksessiosaannon edellytykset ovat, että rakennus on liitetty kiinteistöön ja rakennuksen irrottaminen ei ole mahdollista tai se tuottaisi kohtuutonta vahinkoa. Edellytysten täytyessä rakennus katsotaan osaksi kiinteistöä sen ainesosana.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty näkemys, että aksessiolta vaaditaan kiinteämpää liittämistä kuin edellä mainitulta ainesosasuhteen syntyperusteena olevalta faktiselta liitossuhteelta.²⁷ Tämä ilmenee sillä, että ainesosasuhteen syntymiseksi vaadittava faktinen liitossuhde ei aina sellaisenaan ole liittämisaannon syntyperusteeksi riittävä.²⁸ Toisin sanoen aksession edellytys ei välttämättä täyty, vaikka faktisen liitossuhteen edellytys rakennuksen ja kiinteistön osalta täyttyy. Käytännössä en pidä eroa merkittävänä, koska faktisen liitossuhteen edellytyksen täyttyminen usein riittää jo ainesosasuhteen syntymisperusteeksi.

2.2.4 Lakkaaminen

Ainesosasuhteen lakkaaminen edellyttää faktisen liitossuhteen purkautumista. Muuten esimerkiksi ainesosasuhteessa olevan rakennuksen erillinen luovutus ei lähtökohtaisesti sido kiinteistön omistajan velkojia tai seuraajia, vaikka luovutus sitoisikin kaupan osapuolia. Oikeuskirjallisuudessa kyseistä periaatetta kutsutaan myös nimellä sitomattomuusperiaate.²⁹

²⁵ Tepora 2005, s. 385.

²⁶ Tammi-Salminen 2015, s. 113.

²⁷ Ks. Helle 2021, s. 59.

²⁸ Kartio – Tammi-Salminen 2012, Luku VI.2 – Esineet – Esineen ainesosat ja tarpeisto.

²⁹ Kartio – Tammi-Salminen 2012, Luku VI.8. – Kollisioiden ratkaisuperusteista. Sitomattomuusperiaatetta noudatetaan kollisiossa, jossa vastakkain ovat heikko ja vahva oikeus, jos heikon oikeuden oikeusperuste on aikaisempi kuin vahvan oikeuden. Näissä heikot oikeudet joutuvat väistymään vahvojen edestä. Näin ollen esimerkiksi tässä ainesosasuhteessa kiinteistöön olevan rakennuksen luovutus väistyisi heikkona oikeutena myöhemmän kiinteistön luovutuksen tieltä, koska tätä pidettäisiin vahvana ja sivullisia sitovana.

Periaatteen käyttöä puoltavat muun muassa julkisuusperiaate sekä yleinen vaihdannan ja luotonannon intressien suojaaminen.³⁰ Sitomattomuusperiaatteella on haluttu suojata kiinteistön omistajan velkojia, ettei millä tahansa oikeustoimella lähtökohtaisesti pystytä katkaisemaan rakennuksen ainesosasuhdetta, vaan edellytetään juuri sivullisten näkökulmasta ulkoisesti havaittavaa mahdollisuutta nähdä tämän suhteen lakkaaminen. Olisi kohtuutonta, jos kiinteistön omistaja voisi myydä pätevällä oikeustoimella kiinteistöllään olevan rakennuksen toiselle ilman kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen haltijan eli velkojan suostumusta tai tietämystä asiasta. Tämä laskisi kiinteistön vakuusarvoa huomattavasti ja mahdollistaisi myös oikeustoimella helposti velkojan oikeuden loukkaamisen. Näin ollen rakennuksen ainesosasuhteen lakkaamisen edellytyksenä on joko sen purkaminen tai poissiirtäminen kiinteistöltä. Esimerkiksi pelkkä rakennuksen myynti purkamista varten ei vielä katkaise ainesosasuhdetta³¹ vaan edellytetään sivullisten ulkoisesti havaittavissa olevaa toimenpidettä³² eli tosiasiallista rakennuksen purkamista.

2.3 Ainesosasuhteen merkitys ja oikeusvaikutus

Ainesosasuhteella on edellä todetun mukaisesti suuri merkitys kiinteistöjen vaihdannassa. Ainesosasuhteen oppien avulla selvitetään, mitä kaikkea kuuluu oikeustoimen kohteena olevaan kiinteistöön ainesosana. Tämä on esimerkiksi luotonantajien intressissä, sillä heidän on tiedettävä vakuutena olevan kiinteistön vakuusarvo ennen luotonantopäätöksen tekemistä. Pelkkää ostajan luottamusta siihen, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus kuuluu osaksi kiinteistöä, ei suojata.³³ Näin ollen luotonantajan tai ostajan on selvitettävä rakennuksen ainesosasuhteesta enemmän kuin pelkkä faktinen liitossuhde esimerkiksi kohdistuuko rakennukseen tai kiinteistöön muiden oikeuksia, joilla on merkitystä ainesosasuhteen kannalta.

Käytännössä ainesosasuhteen olemassaolon merkitys näkyy esimerkiksi kiinteistön ulosmittauksessa. Ulosmittausta sääntelee ulosottokaari (705/2007, myöh. UK), jonka 4:8

³⁰ Tepora ym. 1991, s. 32.

³¹ Kartio – Tammi-Salminen 2012, Luku VI.2 – Esineet – Esineen ainesosat ja tarpeisto.

³² Tähän on kuitenkin olemassa poikkeussäännös maanvuokralain 31.2 §:ssä, jonka mukaan tontinvuokraoikeuteen kuuluessa omaisuutta, joka ennestään ei ole vuokramiehen, siirtyy sen omistusoikeus vuokramiehelle, ja on vuokranantajalla, jollei vuokrakirjassa ole toisin sovittu, oikeus saada siitä korvaus vuokramieheltä.

³³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 166.

mukaan kiinteistö ulosmitataan ainesosineen ja tarpeistoineen. UK 4:18 sisältää myös määräyksen, että ainesosien ja tarpeiston erillinen ulosmittaus on lähtökohtaisesti kielletty. Eli toisin sanoen, jos rakennuksen katsotaan kuuluvan ainesosana kiinteistöön, se ulosmitataan sen mukana eikä sivullinen saa korvausta kauppahinnasta, jos hänen oikeutensa joutuu väistymään tämän ulosmittauksen tieltä.

Näitä lainsäädännön ja oikeuskäytännön määrittelemiä ainesosasuhteen oppien perusteita käydään läpi seuraavissa luvuissa. Erityisesti tulen tarkastelemaan korkeimman oikeuden ratkaisuja, joissa on otettu kantaa ainesosaoppiin. Näillä on keskeinen merkitys rakennuksen ainesosasuhteen kannalta kiinteistöön kiperimmissä tilanteissa. Pyrin näiden avulla hahmottamaan punaista lankaa eri tapausten oikeusohjeista tutkimuskysymyksen kannalta. Aluksi käyn vuoden 1997 maakaaren kokonaisuudistuksen luomat lainsäädännölliset mahdollisuudet vaikuttaa rakennuksen ainesosasuhteeseen, ja tämän jälkeen käyn läpi erityistilanteita, joiden oikeusohjeet ovat jätetty oikeuskäytännön varaan.

3 Rakennuksen ainesosasuhteen oikeusohje lainsäädännössä

3.1 Rakennusta koskevan oikeuden kirjaus

Maakaari mahdollistaa elinkeinotoiminnassa käytettävää rakennusta koskevan oikeuden kirjaamisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin MK 14:4:ssä. Maakaari tai sen esityöt eivät määrittele elinkeinotoiminnan käsitettä, mutta *Jokelan*, *Kartion* ja *Ojasen* mukaan se tulisi ymmärtää liike- ja ammattitoiminnaksi, joka sisältää ammattimaisesti harjoitetun taloudellisen toiminnan.³⁴ Näin ollen kirjaaminen mahdollistaa rakennuksen ainesosaliitoksen katkaisemisen kiinteistöön sivullisen eduksi. Maakaarissa on kuitenkin säädetty tiettyjä edellytyksiä tämän toteutumiseksi.

Ensinnäkin MK 14:4.1 § edellyttää, että oikeus saadaan kirjata vain, jos kyse on elinkeinotoiminnassa käytettävästä, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevasta rakennuksesta, jota koskeva oikeus kuuluu muulle kuin kiinteistön omistajalle. Toiseksi tämän sivullisoikeuden tulee momentin 1 kohdan mukaan olla omistuksenpidätys-, takaisinottoehto, vuokraoikeus tai muu sellainen verrattava sopimus ja kohde on oltava rakennettu tai tuotu kiinteistölle tämän oikeuden perusteella. Vaihtoehtoisesti momentin 2 kohdan mukaan

³⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s 358.

edellytyksenä on, että kohde on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Laki sisältää myös rajoituksen 2 momentissa, jos kyse on omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuvasta oikeudesta, saadaan se kirjata olemaan voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen tekemisestä. Korkein oikeus on antanut momentin 1 kohdasta mielenkiintoisen ratkaisun KKO 2014:36.

KKO 2014:36 Leasingyhtiö oli ns. sale and lease back -leasingsopimuksella ostanut yritykseltä sen omistamalla kiinteistöllä olleet, elinkeinotoiminnassa käytettävät kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevat kohteet ja vuokrannut ne samana päivänä takaisin yritykselle. Leasingsopimukseen perustuva oikeus ei ollut kirjaamiskelpoinen. (Ään.)

Tässä korkein oikeus on hylännyt kirjaamiskelpoisuuden ensinnäkin siksi, että vuokrauksen kohde oli entuudestaan ollut kiinteistöllä sen omistajan omistuksessa. Toiseksi korkein oikeus on perustellut, että kirjaamisoikeudellisen tyyppipakkoperiaatteen³⁵ mukaisesti laissa on tyhjentävästi lueteltu kirjaamiskelpoiset erityisoikeudet. *Tuomiston* mukaan lain sanamuoto asiasta on yksiselitteinen, joten lopputulos ei ole mitenkään yllättävä.³⁶ Olen kuitenkin tämän kommentin osalta eri mieltä. Lain sanamuoto nimittäin mahdollistaa oikeuden kirjaamisen vuokraussopimukseen verrattavan sopimuksen perusteella. Tämä vuokraussopimukseen verrattava sopimus mielestäni mahdollistaisi juuri leasing -tyyppiset sopimukset, mutta korkein oikeus ei ole kuitenkaan tulkinnut asiaa näin. Myös lainsäätäjän tarkoituksen ollessa tyhjentävän listan käyttäminen, pidän lainkohtaa tältä osin harhaanjohtavana, koska siinä nimenomaisesti mahdollistetaan verrattavan sopimuksen käyttö eli muun kuin lainkohdassa tyhjentävästi luetellun oikeuden käytön kirjaamisena. Tällöinhän kyse ei ole tyhjentävästä listasta, koska listan ulkopuolisen sopimuksen käyttö on sanamuodon mukaisesti mahdollista. Pidän ratkaisua kokonaisuudessaan kuitenkin oikeana, sillä kohde oli jo entuudestaan ollut kiinteistöllä sen omistajan omistuksessa, mikä itsenäisesti mahdollistaa kirjauksen hylkäämisen. Näin ollen kirjaamisoikeuden sallittavuuden punnitseminen ratkaisun

³⁵ Ks. HE 120/1994 vp, s. 94. Kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien kirjaaminen ei ollut rekisterinpidon kannalta tarkoituksenmukaista. Maakaaren mukaisessa kirjaamisjärjestelmässä on lähdetty siitä, että vain laissa nimenomaan mainitut oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia.

³⁶ Tuomisto 2014.

perusteluissa ei mielestäni ole ollut edes tarpeellista, mutta korkein oikeus on kuitenkin halunnut ottaa kantaa asiaan tältä osin.

3.2 Kiinteistön käyttöoikeus eli maanvuokraoikeus

MK 14:1.1 § mahdollistaa toisen omistamaan kiinteistöön kohdistuvan vuokra- tai muun käyttöoikeuden kirjaamisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Maanvuokraoikeudella on merkitystä rakennusten ainesosasuhteen kannalta se, että käyttöoikeuden kirjaaminen on sivullisia sitova ja tällaisella maa-alueella olevia käyttöoikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia ei katsota kuuluvan kiinteistöön ainesosana, vaan oikeudellisesti niitä pidetään irtaimena omaisuutena.³⁷ Käyttöoikeuden piiriin kuuluu siis kaikki sen haltijan omistamat alueella olevat rakennukset, joita voidaan näin ollen pitää vuokraoikeuden ainesosina. Oikeuden tulee myös olla kirjattuna parhaalle etusijalle tai muuten kiinteistö käyttöoikeuksineen on esimerkiksi ulosmitattavissa kokonaisuudessaan käyttöoikeuden haltijan vahingoksi.³⁸ Tällaisissa tilanteissa käyttöoikeuden haltijan oikeutta ei suojata, kuten edellä ulosottokaaren maininnan yhteydessä todettiin.

Merkitykseltään käyttöoikeus, johon kuuluu sen haltijan omistamia rakennuksia tai oikeus rakennuttaa tällaisia, on lähes samassa asemassa kuin itse kiinteistön omistus. Rinnastus tähän on perusteltua muun muassa siksi, että tällaiseen oikeuteen voidaan usein perustaa erityisiä oikeuksia ja sitä voidaan käyttää kiinnityspennoisena panttina samalla tavalla kuin kiinteistöä.³⁹ Tällöin MK 19:1 kuitenkin edellyttää, että käyttöoikeus on määräaikainen, vapaasti siirrettävissä kolmannelle ilman kiinteistön omistajan kuulemista ja käyttöoikeuden haltijalla on oikeus rakentaa rakennuksia vuokra-alueelle, jotta kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on mahdollinen.

³⁷ Kasso 2014, s. 42.

³⁸ Ks. KKO 1998:13, jossa kiinteistön panttivelkojilla oli aikaprioriteetti käyttöoikeuden haltijaan ja kiinteistö ulosmitattiin kokonaisuudessaan panttivelkojen saamiseksi eikä käyttöoikeuden haltijalle jäänyt mitään.

³⁹ Tepora ym. 2002, s. 349.

3.3 Kirjaamaton oikeus rakennukseen

Maakaaren 3 luvun 8 §:n mukaan, jollei toisin säädetä, kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin 14 luvun 1 §:ssä⁴⁰ tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppaan tehtäessä tiesi oikeudesta. Näin ollen ostajan tietoisuus oikeudesta on keskiössä. Myyjällä aktivoituu kuitenkin MK 3:9:n mukainen vahingonkorvausvelvollisuus sivullista kohtaan, jos hän jättää mainitsematta sivullisen kirjaamattomasta oikeudesta ja sivullinen tästä syystä kärsii vahinkoa. Maakaaren 3:8:n lisäyksellä on haluttu selventää ratkaisun KKO 1992:157 kaltaisia tapauksia, joissa oikeusohje vielä poikkesi nykyisen maakaaren sääntelystä.

KKO 1992:157 A oli vuonna 1955 B:n suullisen luvan nojalla rakentanut venevajan osaksi B:n kiinteistölle. B myi kiinteistönsä C:lle, joka sen ostaessaan oli tiennyt käyttöoikeudesta, mutta ei ollut hyväksynyt sitä. Kun käyttöoikeus ei siten sitonut C:tä, hänellä oli oikeus vaatia venevajan poistamista kiinteistöltään.

Ennen MK 3:8:n lisäystä kirjaamattomien oikeuksien kohtalo on ratkennut siis sitomattomuusperiaatteen mukaisesti. Nykyisen maakaaren sääntelyn osalta ratkaisu vaikuttaa selkeältä, koska C:n tietoisuus A:n oikeudesta sitoisi häntä. Asiaa voidaan myös analysoida kannalta, jos C ei tiennyt A:n oikeudesta. Näin ollen, mikäli A:n erityinen oikeus olisi ollut MK 14:1:n tavalla kirjaamiskelpoinen, mutta A ei suullisen sopimuksen seurauksesta olisi tätä vielä kirjannut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, oikeuksien kollisiotilanne olisi tällöin ratkaistu sillä, että kumman oikeus olisi kirjattu ensisijalle MK 13:3:n kaksoisluovutussuojasäännöksen mukaisesti.⁴¹

Kirjaamattomissa oikeuksissa tietoisuuden sitovuus on jo aiemmin oikeuskirjallisuudessa keskustelua herättänyt aihe. Voidaan käytännössä puhua tietoisuuden kahdesta tilanteesta, joissa joko oikeus sitoo kiinteistön ostajaa, mutta sitovuus poistuu, jos hän ei tiennyt oikeudesta tai oikeus ei sido kiinteistön ostajaa, mutta sitovuus aiheutuu, jos hän sai tietää

⁴⁰ Maakaaren 14:1:ssä kirjatut erityisoikeudet ovat 1) vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus; 2) eläkeoikeus; 3) metsänhakkuuoikeus; sekä 4) oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus.

⁴¹ Ks. myös Tepora ym. 2002, s. 440.

tästä.⁴² *Tuomisto* katsoo, että tilanteiden tietoisuuden merkityksen ero perustuu luottamuksensuojan ja tahdon pohjalta, mutta eron tekeminen näiden välillä on vaikeaa, joten hän katsoo sitomattomuusperiaatteen alaisuuteen kaikki tällaiset oikeudet, joiden sitovuus edellyttää kiinteistön ostajan tietoisuutta.⁴³ Luottamuksensuoja suojaa tilanteissa, kun kiinteistönostaja ei tiennyt kirjaamattomasta oikeudesta poistaen sen sitovuuden, kun taas tahdon pohjalta ostaja on saanut tietoonsa kirjaamattoman oikeuden, joka sitoo häntä tahtoi hän tai ei. Itse käyttäisin ehkä mieluummin luottamuksensuojan ja tietoisuuden käsitteitä tässä yhteydessä selkeyden vuoksi. Nykyisen maakaaren sääntelyn osalta pidän vielä *Tuomiston* näkemystä relevanttina esimerkiksi tilanteissa, joissa ostajan tietoisuus kirjaamattomasta oikeudesta on epäselvä. Näin voisi käydä muun muassa tilanteissa, joissa tietoisuus oikeudesta on annettu suullisesti ja ostaja voisi ottaa vastaavan kiistävän linjan kuin aiemman tapauksen C, joka näkemystäni mukaan johtaisi edellä mainitun sitomattomuusperiaatteen perusteella ostajaa sitomattomaksi oikeudeksi. Esimerkki tällaisesta kirjaamattomasta oikeudesta nykyisessä maakaarassa voisi olla rakennuksen purkioikeus,⁴⁴ jota ei kirjata mihinkään.

4 Rakennuksen ainesosasuhteen oikeusohje oikeuskäytännössä

4.1 Rakennuksen salainen omistaja

Rakennuksen salainen omistajuus on todennäköisesti yleisin rakennuksen omistajuusriidan syy. Tyypillisin tilanne on, kun toinen puoliso allekirjoittaa kauppakirjan omissa nimissään, mutta todellisuudessa toimii puolisoitten yhteiseen lukuun. Tällainen tilanne käytännössä syntyy usein vahingossa ilman, että on todellista tarkoitusta järjestää omistajuussuhteet oikeudellisesti vain edustavan puolison nimiin. Salainen omistus voi myös syntyä lakia loukkaavassa tarkoituksessa, kun esimerkiksi valeoikeustoimen perusteella pyritään loukkaamaan sivullisen velkojan oikeutta tai muuten kiertämään lain säännöksiä.

Oikeuskirjallisuudessa mielestäni *Kartion* esittämä kannanotto havainnollistaa rakennuksen rakennuttajan eli omistajan oikeuksia erinomaisesti. *Kartion* mukaan pelkkä rakennuksen rakentaminen toisen kiinteistölle ei automaattisesti muodosta saantoperustetta rakennukseen

⁴² Kartio 2004, s. 158.

⁴³ Tuomisto 1993, s. 56.

⁴⁴ Tepora ym. 2002, s. 442.

kiinteistön omistajalle vaan omistajuus jää rakentajalle, vaikka rakennus olisi rakennettu luvatta.⁴⁵ Rakennuksen omistajalle muodostuu tällöin oikeus ja velvollisuus siirtää rakennus pois kiinteistöltä, joka samalla poissulkee kiinteistönomistajan lunastusoikeuden rakennukseen.⁴⁶ Kanta perustuu ajatukseen omistussuhteiden erillisyydestä. Korkein oikeus on käsitellyt niin kiinteistön kuin rakennuksen salaista omistajuutta ratkaisussa KKO 2003:82. Tarkastelen ratkaisua kuitenkin vain rakennuksen näkökulmasta, sillä korkein oikeus on ottanut selkeän linjan kiinteistön osalta, ettei sen salaisen omistajan oikeutta suojata lainhuudon haltijan eli julkisen omistajan velkojilta.⁴⁷

KKO 2003:82 Kiinteistö oli ostettu A:n nimiin ja hän oli yksin saanut lainhuudon siihen. A:n vaimo B oli yhdessä A:n kanssa rahoittanut kiinteistön oston sekä kiinteistölle myöhemmin rakennetut rakennukset ja avioparin kesken kiinteistö rakennuksineen oli ymmärretty yhteisesti omistetuksi. Tämän jälkeen A asetettiin konkurssiin. Kiinteistö kuului A:n konkurssipesään lukuun ottamatta vaimon omistamaa osuutta eli puolta kiinteistön rakennuksista.

Perusteluissa korkein oikeus on maininnut rakennushankkeen yhteisen rahoituksen ja puolisoiden yhteisen tarkoituksen omistaa rakennukset yhdessä olleen keskeisenä tekijänä ratkaisun antamisessa. Tässä kohtaa pidän oleellisena mainita rakennuksen rakentamisen keskeisyyttä, jotta on mahdollista katsoa rakennuksen omistajuuden kuuluvan sivulliselle. Mikäli rakennus on jo valmiiksi kiinteistöllä ja kiinteistö katsottaisiin edellisen tapauksen tavoin omistajuusriidan kohteeksi, korkein oikeus on ottanut asiaan yksipuolisen linjan, ettei lainhuudon omistajan velkojien oikeutta voi loukata salaisen omistajan eduksi kiinteistön osalta. Tässä keskiöön mielestäni tulee rakennuksen historia ja sen ainesosasuhteen katkeamattomuus. Toisin sanoen rakennus on siis ollut kiinteistöllä jo ennen kiinteistökauppaa eli se on rakennettu edellisen kiinteistön omistajan intressissä ja vain rakennuksen tosiasiallinen siirtäminen pois kiinteistöltä olisi katkaissut tämän

⁴⁵ Kartio 1974, s. 85–87.

⁴⁶ Kartio 1974, s. 106.

⁴⁷ Ks. KKO 2003:82 perusteluissa maininta, että kiinteistön yhteisomistukseen vetoava osapuoli saattoi perustaa oman saantonsa vain asianmukaiset muotovaatimukset täyttävään saantokirjaan tai siihen rinnastettavaan, omistusoikeuden vahvistavaan lainvoimaiseen tuomioon.

ainesosasuhteen.⁴⁸ Näin ollen ainesosasuhdetta ei näkemykseni mukaan voi syntyä uudelleen vain kiinteistökaupan perusteella ilman alkuperäistä saantoa rakennukseen, joten olen tältä osin samaa mieltä korkeimman oikeuden kanssa julkisen omistajan velkojien suojaamisesta, kun ainesosasuhte on luotu jo edellisten omistajien toimesta.

Koulu ei pidä korkeimman oikeuden argumentointia vakuuttavana ja on moittinut ratkaisua epäloogiseksi, koska rakennuksen salainen omistaja saa suojaa julkisen omistajan velkojia vastaan, mutta kiinteistön salainen omistaja ei.⁴⁹ Mielestäni *Koulun* argumentointi jättää huomioimatta rakennuksen ja kiinteistön omistajuuden kirjaamismahdollisuuksien eron, jonka seurauksesta omistajuuden tarkastelu pohjautuu enemmän juuri ainesosasuhteen olemassaolon tarkastelemiseksi. Myös *Tammi-Salminen* on argumentoinut rakennuksen omistajan suojaamista tapauksen kaltaisissa omistajuusriidoissa tällä perusteella. Hän on myös perustellut kantaa sillä, että panttivelkojalla on mahdollisuus ottaa selvää kiinteistön omistussuhteista jo ennen velkasuhteen perustamista ja kollisiotappiosta aiheutuu velkojalle vähemmän haitallisia seurauksia, koska usein kyseessä on ammattimaista luotonantotoimintaa harjoittava rahoituslaitos, jolla mahdollisuus kanavoida tappionsa muiden kannettavaksi.⁵⁰

4.2 Rakennus osittain toisen maalla

Omistajuusriita voi myös syntyä tilanteessa, jossa rakennus sijaitsee osittain naapurin tontilla. Tällainen tilanne aiheuttaa kysymyksiä ainesosasuhteesta kyseisten kiinteistöjen osalta, että miltä osin rakennus kuuluu kumpaankin kiinteistöön, kun toista kiinteistöä ollaan realisoimassa. Korkein oikeus on ottanut oikeuskäytännössään kantaa tapaukseen, jossa oikeudellisena kysymyksenä oli, kuuluuko rakennus ainesosana kokonaan A:n omistamalle kiinteistölle vai B:n määrälalla olevin osin B:n kiinteistölle.

KKO 1995:60 A oli rakentanut levyhallin osaksi omistamalleen kiinteistölle ja osaksi vuokraamalleen B:n määrälalle. Levyhallin ei katsottu kuuluvan osaksikaan rakentamista varten vuokrattuun B:n määrälään, koska se oli

⁴⁸ Ks. KKO 2016:37, jossa oli kyse käytännössä faktoiltaan samanlaisesta tilanteesta, mutta rakennus oli sijainnut jo kiinteistöllä ennen kiinteistökauppaa. Korkein oikeus katsoi, että puoliset kaupantekohetkellä tietoisesti ja tarkoituksellisesti olivat toimineet niin, että A tuli yksin kiinteistön omistajaksi. Tämän vuoksi B ei ollut osoittanut puolisoitten tarkoituksena olleen hankkia kiinteistö yhteiseksi ja A:n toimineen kaupassa B:n lukuun. Kiinteistö katsottiin yksin A:n omaisuudeksi.

⁴⁹ *Koulu* 2003.

⁵⁰ *Tammi-Salminen* 2007, s. 519–520.

rakennettu palvelemaan A:n omistamalla kiinteistöllä olevaa suurempaa rakennuskokonaisuutta. Kiinnityksenhaltijalla C, jolle oli vahvistettu kiinnitykset A:n omistamaan kiinteistöön, oli oikeus saada kiinteistön myyntihinnasta myös se osa, joka kohdistui vuokramaalla olleeseen osaan levyhallia.

Rakennuksen katsottiin kuuluvan siis kokonaan A:n pääkiinteistöön ainesosana, koska se oli ensinnäkin käyttötarkoitukseltaan palvelemassa A:n suurempaa rakennuskokonaisuutta ja toiseksi rakennettu A:n intressissä hänen vuokraamalleen määräalalle. Nämä seikat näyttävät olleen ratkaisun keskiössä, mutta ratkaisusta ei kuitenkaan voida vetää suuntaviivoja mahdollisiin vastaaviin ongelmatilanteisiin. Tällaisina voitaisiin pitää muun muassa kysymyksiä, että miten asia ratkaistaisiin, jos rakennusta ei olisi katsottu kokonaisuudessaan A:n kiinteistöön ainesosana tai miten ainesosasuhte määräytyy, kun vuokra-aika päättyy.

Tammi on kirjoittanut, että tällaisissa tilanteissa, joissa rakennus sijaitsee kahden kiinteistön alueella, joudutaan aina tekemään valinta kahdesta huonosta vaihtoehdosta. Korkeimman oikeuden ratkaisu on perustunut tapauksen osalta talouden ja vaihdannan intressissä oikeusvarmuuden ja julkisuusperiaatteen suojaamiseen.⁵¹ Ratkaisun asiakirjoihin liitetystä ja perusteluissa mainitussa kirjoituksessa on katsottu, että kyseisen kaltaisissa ratkaisuisa ainoana ratkaisuna tulisi pitää rakennuksen kuulumista määräosana kumpaankin kiinteistöön. Kirjoituksen mukaan, jos rakennus luettaisiin yksinomaan jommankumman tilan osaksi, tällainen ratkaisu olisi aivan kohtuuton ja mielivaltainen.⁵² Ratkaisussa kuitenkin tehtiin juuri näin, mikä saa ainakin itseni kyseenalaistamaan kirjoituksen käytännön merkitystä ratkaisun perusteluissa.

Kuten edellä mainitsin, ratkaisu jättää tarpeen määrittellä selkeät suuntaviivat mahdollisten muuttujien osalta. *Tammen* näkökulma kuvastaa hyvin, että tällaisissa tilanteissa molempia tyydyttävän ratkaisun löytäminen on vaikeaa löytää. Ennakkoratkaisu ei juuri myöskään ole luonut ennakoitavuutta tällaisten tilanteiden osalta. Kirjoituksessa esitetyn näkökulman valitseminen olisi ehkä voinut turvata ennakoitavuutta paremmin, mutta mielestäni se olisi kuitenkin ollut ristiriidassa käyttöoikeuden ja rakennuksen ainesosaoppeihin, joiden mukaan

⁵¹ Ks. Tammi 1995, s. 1140–1143.

⁵² Ks. Turun HO tuomion 31.3.1994 perustelut, KKO 1995:60 ratkaisussa vain pysytti tämän hovioikeuden tuomion.

tällainen rakennus nimenomaan kuuluisi tässä tapauksessa käyttöoikeuden haltijalle ainesosana.

4.3 Rakennuksen omistusoikeuden luovutus

Kuten edellä on todettu, maakaari ei mahdollista rakennuksen omistusoikeuden kirjausta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin turvaamaan rakennuksen omistajan oikeutta suhteessa sivullisiin. Rakennus voidaan kuitenkin muiden esineiden tavalla luovuttaa, mutta usein kyseessä on kiinteistöön ainesosasuhteessa oleva rakennus, jonka osalta luovutussopimus sitoo näin ollen vain myyjän ja ostajan välillä. Korkein oikeus on kommentoinut tätä ainesosasuhteen katkeamattomuuden merkitystä ratkaisun KKO 1998:13 perusteluissa.

KKO 1998:13 A oli luovuttanut omistamaansa kiinteistöön ainesosana kuuluneen rakennuksen omistusoikeuden B:lle ja tämä oli vuokrannut rakennuksen C:lle. B:lle oli siirretty myös tontin vuokraoikeus, jonka pysyvyyden vakuudeksi oli vahvistettu kiinnitys kiinteistöön. Luovutus ei katkaissut ainesosasuhdetta kiinteistön ja rakennuksen välillä. Kiinteistö oli ulosmitattu omistajansa A:n veloista. Rakennuksesta tulevat vuokrat voitiin ulosmitata kiinteistöstä saatavina tuloina.

Ratkaisussa oli kyse siitä, että kuuluuko rakennuksen vuokratulot A:lle vai B:lle. Tapaus ratkesi käytännössä siihen, että B:n maanvuokraoikeus oli huonommalla etusijalla verrattuna A:n kiinnitysvelkoihin. Korkein oikeus kuitenkin mainitsi perusteluissa, että rakennuksen myynti tai vuokraoikeuden kiinnitys eivät katkaise rakennuksen ainesosasuhdetta kiinteistöön, vaan tämä edellyttäisi faktisen liitossuhteen katkaisemista eli rakennuksen tosiasiallista siirtämistä kiinteistöltä. Liitossuhde katkeaa myös, kun rakennus on purettu kiinteistöltä pois.⁵³ Korkein oikeus on perustellut ainesosasuhteen katkeamattomuudella pyrkimystä suojata sekä luotonantoa ja vaihdantaa että rajoittaa kiinteistön omistajan mahdollisuutta vähentää kiinteistön vakuusarvoa velkojensa haitaksi.

Ratkaisusta tekee mielenkiintoisen se, vaikka tapauksessa A:lla ei olisi ollut kiinnitysvelkoja, korkeimman oikeuden perusteluiden mukaan käyttöoikeuden kiinnitys MK 14:1:n mukaisesti ei olisi silti katkaissut rakennuksen ainesosasuhdetta kiinteistöön. MK 14:1 mahdollistaa siis

⁵³ Kartio 2001, s. 109.

käyttöoikeuden kirjauksen sivullisia sitovasti ja tällaisella maa-alueella olevia käyttöoikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia ei *Kasson* mukaan katsota kuuluvan kiinteistöön ainesosana, vaan oikeudellisesti niitä pidetään irtaimena omaisuutena.⁵⁴ Ja mikäli nämä rakennukset ovat käyttöoikeuden haltijan omistamia, katsotaan ainesosaoppien perusteella ainesosasuhteen olevan vuokraoikeuden ja rakennuksen välillä. Kuitenkaan ratkaisun KKO 1998:13 perusteella ei ole mahdollista katkaista rakennuksen ainesosasuhdetta ilman tosiasiallista siirtämistä kiinteistöltä eikä kirjata muun kuin elinkeinotoiminnassa käytettävän rakennuksen omistusoikeutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sivullisia sitovasti.

Näin ollen pidän *Kasson* kannanottoa ristiriitaisena ratkaisuun KKO 1998:13 nähden ja täydennystä vaativana, sillä vuokraoikeuteen katsotaan kuuluvan käyttöoikeuden haltijan itse määrälalle rakennuttamat rakennukset eikä jo määrälalla olleet käyttöoikeuden haltijan ostamat rakennukset, koska rakennuksen omistusoikeuden kirjaaminen sivullisia sitovasti ei ole mahdollista. Voidaan myös todeta, että ainesosasuhteen merkitys hiljaisena tekijänä tällaisissa tilanteissa on todella merkittävä, sillä se määrittää todellisuudessa rakennuksen omistajuuden sitovuuden sivullisiin. Korkeimman oikeuden ratkaisu seuraa ainesosaoppien periaatetta, että ainesosasuhte ei katkea ilman faktisen liitossuhteen katkeamista tai kirjaamista, joten pelkkä rakennuksen myynti ei sellaisenaan katkaise ainesosasuhdetta riippumatta siitä kuuluuko rakennus käyttöoikeuden määrälalaan vai ei.

4.4 Myyjällä esinevakuus voimassa rakennukseen

Rakennukseen voi myös kohdistua jokin myyjän vakuuskeino kuten omistuksenpidätysehto tai leasingisopimus.⁵⁵ Tällaisessa tilanteessa, vaikka sopimuskausi keskeytyy ennen kuin koko suoritus on maksettu myyjälle, rakennus voi silti aksessiolla kuulua ainesosana kiinteistöön. Tämä usein tarkoittaa käytännössä myyjän etusijan menetystä vakuuden osalta ja joutumista etuoikeudettomien velkojien joukkoon mahdollisessa insolvenssimenettelyssä. Myyjän omistuksenpidätysehdon sitovuutta on käsitelty ratkaisussa KKO 1986-II-87.

KKO 1986-II-87 A oli myynyt B:lle rakennuksen ja pidättänyt itsellään omistusoikeuden, kunnes kauppahinta oli maksettu. Kaupan jälkeen B oli pystyttänyt kyseisen rakennuksen maanvuokrasopimuksen nojalla

⁵⁴ Kasso 2014, s. 42.

⁵⁵ Sivullissitovuuden aikaan saavan omistuksenpidätysehdon edellytyksistä ks. Tepora 2022, s. 68–70.

hallitsemalleen tontille. Kun B:llä oli ollut oikeus jo ennen kauppahinnan maksamista pystyttää rakennus vuokra-alueelleen, omistuksenpidätysehto ei estänyt rakennuksen ulosmittaamista vuokraoikeuden mukana muun velkojan saamisesta.

Ratkaisussa siis katsottiin rakennuksen kuuluvan ainesosana B:n vuokraoikeuteen ja näin rakennus voitiin ulosmitata vuokraoikeuden mukana. Keskeisin tekijä ratkaisemaan ainesosasuhteen kohtalon kyseisessä ratkaisussa perusteluiden mukaan oli, mitä myyjä ja ostaja olivat sopineet rakennuksen liittämistä kiinteistöön. Ratkaisussa omistuksenpidätysehdoin myyty rakennus oli saatu liittää suoraan B:n hallitsemalle tontille ennen kauppahinnan maksamista. Korkein oikeus näin ollen totesi, että omistuksenpidätysehto oli tämän takia ollut tehoton sivullisia kohtaan.

Kartion mukaan tilanne olisi asiallisesti sama, jos tapauksessa olisi kyse omistuksenpidätysehdon sijasta leasing sopimuksen nojalla kiinteistölle tuodusta esineestä.⁵⁶ Pidän huomauttamisen arvoisena, että omistuksenpidätysehdolla ja leasing sopimuksella on kuitenkin usein eri päämäärät, joten tilanteita ei mielestäni voi pitää suoraan verrannollisina.⁵⁷ Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1996:130, vaikka halli oli saatu liittää kiinteistöön, katsottiin ettei kohde ollut ainesosasuhteessa kiinteistöön eli toisin sanoen leasing sopimuksen turvaama myyjän omistusoikeus katsottiin tehokkaaksi sivullisia kohtaan. Näin ollen voidaan mielestäni tulkita tilanne samaksi, jos kyseessä olisi ratkaisun KKO 1986-II-1987 tapainen ulosmittaustilanne. Tällöin katsoisin, ettei halli myöskään kuuluisi ainesosana ulosmitattavaan kiinteistöön leasing sopimuksen ansiosta toisin kuin, jos kyseessä olisi omistuksenpidätysehto, jolloin katsoisin asian toisin päin. Seuraavassa ratkaisussa KKO 2016:46 myyjän omistuksenpidätysehto katsottiin ostajaa sitovaksi.

KKO 2016:46 A oli toimittanut B:n tehtaalle esineen. Ennen toimitusta osapuolet olivat sopineet omistuksenpidätysehdosta ja siitä, ettei esinettä saanut käyttää eli liittää ennen kuin kauppahinta oli maksettu. B asetettiin konkurssiin toimituksen jälkeen, mutta ennen kauppahinnan maksamista.

⁵⁶ Kartio 1995, s. 1257.

⁵⁷ Omistuksenpidätysehto toimii myyjän vakuuskeinona, kunnes koko kauppahinta maksettu, jolloin omistajuus siirtyy ostajalle. Leasing sopimuksissa taas on kyse vain kohteen käyttöoikeudesta ilman, että kohteen omistajuuden siirtyminen vuokralleottajalle olisi sopimuksen tarkoituksena.

Kun konkurssipesä ei kyennyt näyttämään, että A olisi vastoin sopimusehtoa hyväksynyt esineen käyttämisen jo ennen sen maksamista, omistuksenpidätysehto oli konkurssipesää sitova.

Korkein oikeus viittasi ratkaisun perusteluissa konkurssilain esitöihin, joiden mukaan omistuksenpidätysehto ei sido ostajan konkurssipesää silloin, kun ostajalla on sopimuksen mukaan oikeus ilman luovuttajan suostumusta liittää tällaisin ehdoin myyty omaisuus muuhun omaisuuteen siten, että liitettyjen kohteiden välille syntyy ainesosa- tai tarpeistosuhde.⁵⁸ Myös pelkkä ostajan oikeus liittää esine riittää katkaisemaan omistuksenpidätysehdon sitovuuden, vaikka tätä ei tosiasiallisesti vielä olisi liitetty. Myyjän kannalta pätevän omistuksenpidätysehdon käyttö siis edellyttää sopimustasolla ostajan disponointikieltoa ja esineen hallinnan pysyttämistä myyjän vallinnassa, kunnes kauppahinta on siitä maksettu. Tällainen järjestely voidaan toteuttaa muun muassa välivarastoimalla esine myyjän lukuun ostajan tai kolmannen tiloihin.⁵⁹

Koulu on kommentoinut, ettei ratkaisuohjeesta voida vetää yleisempiä päätelmiä.⁶⁰ Pidän itse kuitenkin ratkaisun ennakkopäätösarvoa tärkeänä, sillä se osoittaa käytännössä edellytykset myyjille, mitä seikkoja omistuksenpidätysehdon käyttäminen edellyttää tullakseen ostajan velkojia sitovaksi. Näin ollen tulevia tapauksia silmällä pitäen, ratkaisu edellyttää myyjää huolehtimaan, että disponointikiellosta on sovittu ja kohde yksilöitävissä ostajan omaisuudesta pätevän omistuksenpidätysehdon saavuttamiseksi.

5 Johtopäätökset

Kiinteistön ja rakennuksen välistä ainesosasuhdetta voidaan pitää edellä mainitun perusteella monessa tilanteessa hahmotettavana kokonaisuutena. Varsinkin maakaaren vuoden 1997 kokonaisuudistus on selventänyt huomattavasti oikeustilaa, joten tätä voidaan pitää onnistuneena uudistuksena. Varsinkin MK 14:1:n erityisten oikeuksien ja MK 14:4:n rakennuksen kirjaamismahdollisuudet ovat vahventaneet oikeuksien haltijoiden asemaa suojatummaksi. Näitä kirjattavia oikeuksia voidaan jo verrata omistusoikeuden asemaan niiden antaman suojan perusteella. Kokonaisuudistus myös vahvisti MK 3:8:n

⁵⁸ HE 26/2003 vp, s. 76. Ks. myös, KonkL 5:6 ja 5:7.

⁵⁹ Tepora 2022, s. 74–75.

⁶⁰ Koulu 2016.

kirjaamattomien oikeuksien haltijoiden asemaa, vaikka tätä suojaa ei pidetäkään yhtä vahvana kuin kirjattavien oikeuksien haltijoiden suojaan.

Kuitenkaan maanvuokraoikeuden osalta rakennuksen kuuluminen kiinteistöön ei ole täysin ongelmaton. Ongelmalliseksi tilanne muodostuu, kun kiinteistön omistaja perustaa käyttöoikeuden ja myy tämän oikeuden haltijalle jo vuokra-alueella sijainneen rakennuksen, joka ei ole tarkoitettu elinkeinotoimintaan MK 14:4:n tarkoittamalla tavalla. Näissä rakennuksen ostajan suoja on todella heikko sivullisia kohtaan. Kiinteistön omistajalla on alkuperäinen saanto rakennukseen eikä tämä ainesosahde katkea muuten kuin rakennuksen tosiasiallisella siirtämisellä kiinteistöltä tai purkamisella. Myöskään rakennuksen omistuksen kirjaaminen ei ole mahdollista, joten rakennuksen ostajan ainoa keino suojautua on MK 3:8:n avulla. Käytännössä tämä tarkoittaa käyttöoikeuden kirjaamisen hakemista, jolloin kiinteistön tuleva ostaja eli sivullinen näkee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, että kiinteistöön kohdistuu käyttöoikeus. Näin ollen huolellinen ostaja ainakin kyseenalaistaisi rakennuksen omistajuuden, jolloin hän tulisi tietoiseksi rakennuksen omistajuudesta ja näin oikeus sitoisi häntä.

Rakennuksen ainesosatilanne on selkeä, kun kyse on tilanteesta, jossa kiinteistöllä sijaitseva elinkeinotoiminnassa käytettävä rakennus kuuluu toiselle kuin kiinteistön omistajalle ja siihen kohdistuva vakuusoikeus voidaan MK 14:4:n mukaisesti kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kuitenkin tyhjentävän listan ulkopuolelle jäävien vakuuskeinojen ja muiden kuin elinkeinotoiminnassa käytettävien rakennusten osalta ainesosahde tulee arvioida korkeimman oikeuden oikeuskäytännön pohjalta. Tältä osin esimerkiksi leasingsopimuksen käytöstä vakuutena ei ole vielä oikeuskäytäntöä, joten ei voida tietää valitseeko korkein oikeus yhtäläisen linjan omistuksenpidätysehdon kanssa vai antaako se painoarvoa sopimusten erilaiselle luonteelle ja ratkaisee asian eri tavalla.

Salaisen rakennuksen omistajan osalta katson oikeuskäytännön valossa tilanteen olevan suhteellisen selvä. Tietysti aiheesta ei ole annettu sen enempää ennakkoratkaisuja, joten lienee viisainta pidättäytyä pitämästä oikeustilaa liian selkeänä tältäkin osalta. Kuitenkin ensimmäisten suuntaviivojen perusteella rakennuksen rakentaminen yhteiseen tarkoitukseen ja yhteisellä rahoituksella ovat olleet korkeimman oikeuden keskeisinä perusteina ratkaisua antaessa. Näiden erillinen arvo on kuitenkin jätetty avoimeksi, että miten ainesosahde ratkaistaisiin, jos näistä vain toinen olisi läsnä ilman toista.

Tutkielmani kolme tilannetta muodostavat kiinteistön ja rakennuksen ainesosasuhteen kannalta omanlaatuiset erityiskysymyksensä ja ongelmatilanteensa. Tutkimuskysymykseeni ei siis ole yleispätevää selkeää vastausta, vaan vastaus on riippuvainen kyseisen tapauksen faktoista ja olosuhteista. Nämä määrittävät edellä mainitulla tavalla löytyykö ratkaisu lainsäädännöstä vai korkeimman oikeuden ratkaisukäytännöstä vai onko kyse kokonaan vielä näillä vieraasta tilanteesta, jonka ratkaisemiseen ei vielä ole otettu kantaa. Näin ollen rakennuksen ainesosasuhteen arvioiminen kiinteistöön vaatii erityistä tarkkuutta ja ainesosaoppia koskevan sääntelyn hahmottamista, jotta sivullissuojakysymykset eivät pääse yllättämään. Kaikissa tilanteissa edes näiden ymmärtäminen ei riitä, vaan tilanne voidaan ratkaista korkeimman oikeuden täysin uudella ennakkopäätöksellä.