



29.10.2019

Villa Cooperin mahdollinen luovuttaminen edelleen

Omistajan luovutuskompetenssi ja luovutuskiellot

Lähtökohtaisesti omistajan oikeuteen kuuluu myös luovutuskompetenssi eli valta luovuttaa omaisuuttaan haluamalleen taholle. Aina luovutuskompetenssia ei kuitenkaan ole. Luovutuskompetenssin puuttuminen voi olla seurausta lain säännöksestä, sopimuksesta tai muusta oikeustoimesta, kuten testamentin määräyksestä. Luovutus, johon on sisältynyt luovutuskielto tai -rajoitus saattaa olla tarkoitettu lopulliseksi tai ehdolliseksi.¹

Niin sanottuihin tahdonvaltaisiin luovutuskieltoihin on Suomessa perinteisesti suhtauduttu torjuvasti siltä osin, kun ne ovat koskeneet vastikkeellisia luovutuksia. Tällaisissa tilanteissa on siis katsottu, että vaikka ostaja sopimuksen vastaisesti luovuttaa omaisuuden edelleen, katsotaan luovutus päteväksi.² Ostajalle saattaa kuitenkin syntyä korvausvelvollisuus myyjää kohtaan, jos edelleen luovutus aiheuttaa myyjälle aineellista vahinkoa.³

Kiinteistön luovuttamista koskeva lainsäädäntö

Vuoden 1997 alusta voimaan tulleen maakaaren (540/1995, jäljempänä MK) 2 luvun 11.1 §:n 2-kohdan mukaan kiinteistön luovutukseen ei voida tehokkaasti liittää ehtoa, ”joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä.” Oikeuskirjallisuudessa on katsottu varsin yksimielisesti, ettei luovutuskielto sido edes asianosaissuhteessa.⁴

MK 2 luvun 11.1 §:n 2-kohdan estämättä on kuitenkin mahdollista sopia ehdosta, jonka mukaan ostaja ei myyjän suostumuksesta saa luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Tällainen ehto ei kuitenkaan ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Maakaaren mukaan tällainen ehto on lisäksi sitova ainoastaan siltä osin, kuin sen on sovitettu olevan voimassa enintään viisi vuotta kaupantekopäivästä.

Ennen nykyistä maakaarta kiinteistön kauppaa koskeva yhtenäinen ja ajantasainen säännöstö puuttui käytännössä kokonaan. Voimassa olleet säännökset olivat vanhoja ja sisällöltään niukkoja. Kiinteistön kauppaa koskevia säännöksiä oli lähinnä vuoden 1734 maakaarella (jäljempänä VMK). VMK:n lisäksi kiinteistön kaupan sovellettiin vuoden 1864 asetusta sopimattomista ehdoista kiinteistökaupoissa (21/1864) sekä vuonna 1979 annettua kaupanvahvistaja-asetusta (1080/1979).⁵

¹ Kartio, Esineoikeuden perusteet, 2001, 2. uud. painos, s. 242.

² Esim. Kivimäki - Ylöstalo, Suomen siviilioikeuden oppikirja, 1973, 3. uud. painos, s. 391.

³ Kaisto - Lohi, Johdatus varallisuus-oikeuteen, Alma Talent 2013, 2. uud. painos, s. 182.

⁴ Kaisto - Lohi, Johdatus varallisuus-oikeuteen, Alma Talent 2013, 2. uud. painos s. 183-184.

⁵ Jokela - Kartio - Ojanen, 2010, 5. uud. painos, Maakaari, s. 10-11.



29.10.2019

Vuoden 1864 asetuksessa kiellettiin kiinteistökaupat ”naimiskaupan ehdoilla” ja ”välipuheella, joka sortaa kolmannen miehen oikeutta” sekä useiden eläkeoikeuksien kiinnittäminen kiinteistöön. Lisäksi määrättiin, että ”jos luopuja on itsellensä tai toiselle pidättänyt oikeuden vastedes määrähinnasta tai muilla ehdoilla peruut-taa tila, olkoon semmoinen välipuhe voimaton ja mitätön”.⁶

VMK:n aikana korkein oikeus tulkitsi lainsäädäntöä siten, että purkavat tai omis-tusoikeuden takaisinluovuttamista tarkoittavat ehdot olivat kiellettyjä ja pätemät-tömiä, mutta luovutus jäi muuten päteväksi. Toisaalta kaikkia ehtoja, jotka tähtäsi-vät kiinteistön palauttamiseen myyjälle, ei kuitenkaan pidetty kiellettyinä. Lyk-kääväksi muotoiltua ehtoa tulkittiin vastaavalla tavalla, jos ehto ei täyttynyt. Myy-jän tai kolmannen hyväksi voitiin myös perustaa lunastus- tai etuosto-oikeus tai ostajalle tarjousvelvollisuus, mikäli ostaja ryhtyi myymään ostamaansa kiinteistöä, eikä lunastushintaa ollut etukäteen määrätty.⁷ Lisäksi sallittuina pidettiin erilaisia ehtoja, joilla ostajan käyttö- tai määräämisvaltaa kiinteistön suhteen rajoitettiin, mikäli ne eivät muuten olleet vastoin vuoden 1864 asetusta.⁸

Myyjän lunastus- tai etuosto-oikeus sekä ostajan oikeuksien määräämisvallan ra-joitukset katsottiin sitoviksi sopimusosapuolten kesken. Niillä ei kuitenkaan kat-sottu olevan sitovuutta suhteessa sivullisiin, esimerkiksi edelleen luovutuksensaa-jiin tai niihin pantti- tai muiden oikeuksien haltijoihin nähden.⁹

Villa Cooperia koskevat luovutusehdot

Järvenpään kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 13.9.1973 § 261 hyväksynyt Cooperin vaihto- ja luovutuskirjat. Vaikka asiakirja on otsikoitu vaihto- ja luovu-tuskirjaksi, on kyseessä kuitenkin tulkittu olleen kiinteistökauppa.

Agneta Cooper on luovuttanut Järvenpään kaupungille omistamistaan tiloista kaikki ne tilukset, jotka kuuluivat 19.4.1973 vahvistetun asemakaavan mukaan erinäisiin katualueisiin sekä tilukset, jotka kuuluivat 24.5.1973 laaditun tonttijaon mukaan yleisen rakennuksen tonttiin 644-7. Cooper on saanut kyseisistä luovutuk-sistaan vastineeksi Järvenpään kaupungilta kaikki kaupungin omistamat tilukset, jotka kuuluivat 24. 5. 1973 tonttijaon mukaan tonttiin 644-8 tilasta RN:o 5. Lisäksi Cooperin omistamille tiluksille vahvistettiin 19.4.1973 vahvistetussa asemakaa-vassa rakennusoikeuden lisäys, 12.000 km². Villa Cooper on ollut osa tätä koko-naisuutta. Valtuuston pöytäkirja sisältää erillisen lahjakirjan hirsihuvilaa koskien.

Villa Cooperia koskevassa lahjakirjassa todetaan, että kaupungille luovutetaan arkkitehti Sonckin piirtämä hirsihuvila käytettäväksi tarkoituksiin, joihin huvilan kulttuurihistoriallinen arvo antaa puitteet ja mahdollisuudet. Lahjakirjaan on kir-jattu, että huvila siirtyy kaupungille seuraavin ehdoin:

1. Huvila siirtyy heti kaupungin omistukseen.
2. Lahjoittajalle jää elinikäinen korvaukseton asumisoikeus huvilaan. Lah-joittaja ei saa kuitenkaan vuokrata huvilaa kolmannelle osapuolelle. Mikä-

⁶ Niemi, 2016, 2. uud. painos, Maakaaren järjestelmä I, s. 210.

⁷ KKO 1934 II 400 ja KKO 2007:18.

⁸ Niemi, 2016, 2. uud. painos, Maakaaren järjestelmä I, s. 210.

⁹ Niemi, 2016, 2. uud. painos, Maakaaren järjestelmä I, s. 210.



29.10.2019

- li lahjoittaja muuttaa huvilasta, siirtyy se heti muuton tapahduttua kaupungin haltuun.
3. Lahjoittaja vastaa kiinteistöstä menevät asumiskustannukset kuten lämmitys- ja sähkökulut sekä hoitaa huvilan tontin.
 4. Järvenpään kaupunki vastaa huvilan kunnossapidosta. Tätä varten kaupungilla on oikeus suorittaa rakennuksessa tarpeelliset katselmuksot sovituaan katselmuksista Angneta Cooperin kanssa.
 5. Rakennuksen palovakuutuksen hoitaa Järvenpään kaupunki.
 6. Järvenpään kaupunki istuttaa nyt kyseessä olevan rakennuksen eteläpuolitse suunniteltavan yleisen jalankulkukadun laitaan pensasaidan. Kaupunki vastaa myös aidan hoidosta.

Johtopäätökset

Kaupungin ja Agneta Cooperin välillä on syyskuussa 1973 tulkittu tehdyn kiinteistökauppa. Villa Cooper on ollut osa tätä kauppaa. Maakaaren voimaantulain (541/1995) 4.1 §:n mukaan sellaiseen kiinteän omaisuuden tai käyttöoikeuden luovutukseen, joka on tehty ennen uuden maakaaren voimaantuloa, sovelletaan aikaisempia säännöksiä.

Kauppa on toteutettu vuoden 1734 maakaaren voimassaolon aikana, jolloin kiinteistön kauppaa koskevat säännökset ovat olleet vanhoja ja sisällöltään niukkoja. Korkein oikeus on tulkinnut voimassa ollutta lainsäädäntöä siten, että purkavat tai omistusoikeuden takaisinluovuttamista tarkoittavat ehdot on katsottu kielletyiksi ja pätemättömiksi, mutta luovutukset muuten päteviksi. Toisaalta kaikkia ehtoja, joiden tarkoituksena on ollut kiinteistön palautuminen myyjälle, ei kuitenkaan ole pidetty kiellettyinä. Vallitseva oikeustila ei siis tältä osin ole ollut täysin selvä.

Erilaisia ehtoja, joilla ostajan käyttö- tai määräämisvaltaa kiinteistön suhteen on rajoitettu, on pidetty sallittuina, mikäli ne eivät muuten ole olleet vastoin vuoden 1864 asetusta. Edellä mainitun kaltaiset ehdot on kuitenkin katsottu sitoviksi ainoastaan sopimusosapuolten kesken. Niillä ei ole katsottu olleen sitovuutta sivullisiin, esimerkiksi edelleen luovutuksensaajiin tai pantti- tai muiden oikeuksien haltijoihin, nähden.

Lahjakirjan kirjauksen mukaan hirsihuvila on luovutettu kaupungille käytettäväksi tarkoituksiin, joihin huvilan kulttuurihistoriallinen arvo antaa puitteet ja mahdollisuudet. Omistusoikeus huvilaan on siirtynyt kaupungille heti. Lahjakirja on sisältänyt myös velvoitteet, joiden mukaan kaupunki vastaa huvilan kunnossapidosta, rakennuksen palovakuutuksesta sekä eteläpuolen jalankulkukadun laitaan istutettavasta pensasaidasta ja sen kunnossapidosta. Lahjakirjaan ei ole kirjattu ehtoa, jonka mukaan kaupungilla ei olisi oikeutta luovuttaa huvilaa edelleen.

Korkeimman oikeuden tulkintakäytännön mukaan kaupungin ja Agneta Cooperin väliseen lahjakirjaan sisällytetyjä velvoittavia ehtoja voidaan pitää sitovina suhteessa sopijaosapuoliin. Tulkintakäytännön mukaan niillä ei kuitenkaan voitaisi katsoa olevan sitovuutta suhteessa sivullisiin, kuten mahdollisiin tuleviin luovutuksensaajiin nähden.

Mikäli kaupunki päätyy luovuttamaan huvilan edelleen, on asiassa syytä ottaa huomioon luovutukseen sisältyvät taloudelliset ja kaupungin maineeseen liittyvät



29.10.2019

riskit. VMK:n aikainen säännöstö ja kiinteistön kauppaa koskeva oikeuskäytäntö ei edellä mainituin tavoin ole ollut kovinkaan yksiselitteistä. On siis mahdollista, että mikäli osapuolten välistä oikeustointa ja lahjakirjaan sisältyneitä ehtoja joudutaan tulkitsemaan esimerkiksi oikeusprosessin yhteydessä uudelleen, saattaa tuomioistuin päätyä perustellusti myös toisenlaiseen johtopäätökseen. Edellä mainitut riskit on syytä mahdollisuuksien mukaan huomioida ja niiden minimoimiseen pyrkiä myös kauppakirjaan sisällytettävien ehdoin.

Järvenpäässä 29.10.2019

Laura Kattelmäki
kaupunginlakimies