

YHTEISOMISTUS

Tuulikki Mikkola

ALMA TALENT ■ 2017 Helsinki

Copyright © 2017 Talentum Media Oy ja tekijä
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

ISBN 978-952-14-2846-3
ISBN 978-952-14-2848-7 (verkkokirja)

Kansi: Outi Pallari
Taitto: Sirpa Puntti

Paino: BALTO print 2017 Liettua

Anna palautetta kirjasta: protoimitus@almamedia.fi

Sisällys

LYHENTEET	XI
ESIPUHE TEOKSEN TOISEEN PAINOKSEEN	XIII
ALUKSI	1
I YHTEISOMISTAJAN OIKEUSASEMA	5
1 Omistusoikeuden ja -osuuden määräytyminen	5
1.1 Yleistä	5
1.2 Osapuolten tarkoituksen merkitys	7
1.3 Yhteenveto	15
1.4 Omistussuhteiden vahvistaminen ja lainhuuto- merkinnän muuttaminen	16
1.5 Toisen maalla olevan rakennuksen omistus ...	17
1.6 Lahjoitetun esineen omistusosuudet	20
2 Yhteisomistajan luovutuskompetenssi	23
2.1 Yleistä	23
2.2 Edunvalvonnassa oleva yhteisomistaja	25
2.3 Sopimusperusteiset luovutuskiellot	28
3 Yhteisomistajan luottokompetenssi	30
3.1 Määräosaisen omistusoikeuden vakuuskäyttö. .	30
3.2 Määräosuuden ulosmittaus vai koko esineen ulosmittaus: UK 4:73	34
3.3 Yhteisomistusoikeus ja yhteisomistajan konkurssi	38

Sisällys

4	Yhteisomistajan esinettä koskeva määräämisvalta	39
4.1	Koko esinettä koskevat toimenpiteet	39
4.2	Turvaamislouhteiset toimenpiteet	41
4.3	Prosessivaltuus	43
4.4	Esineen käyttäminen sopimuksettomassa tilassa	45
5	Yhteisomistuksen uskotut miehet	47
5.1	Yleistä	47
5.2	Uskottu mies esineen hoitoa ja hallintoa varten	49
5.2.1	Määräämisen edellytykset	49
5.2.2	Uskotun miehen toimivalta	51
5.2.3	Yhteisomistajan oikeusasema uskotun miehen hallinnon aikana	55
5.2.4	Johtopäätökset	57
5.3	Uskottu mies yhteisomistuksen purkamista varten	58
5.3.1	Määräämisen edellytykset	58
5.3.2	Yhteisomistetun esineen myymistä koskevat toimenpiteet	62
5.3.3	Alimman myyntihinnan vahvistaminen	64
5.3.4	Edunpalautussaatava yhteisomistusta purettaessa	67
5.4	Riitaiset omistussuhteet ja yhteisomistuksen purkaminen	70
5.4.1	Yleistä	70
5.4.2	Määräosuuden fyysinen erottaminen, omistuksesta syntyvät riidat ja selvitysmies	70
5.4.3	Omistusta koskevat riidat ja uskottu mies	74
5.4.4	Johtopäätökset	76
5.5	Yhteistä esinettä koskeva oikeuspaikka	77
5.6	EYL 9.2 § ja oikeudenkäyntikulut	78

5.7	Uskotun miehen korvausvastuun vanhentumisesta	79
6	Yhteisomistuksen kohde taloudellisena kokonaisuutena: lunastusvaatimus ja asunto-osakkeen määräosa	81
7	Jaoton yhteisomistus kuolinpesissä	85
7.1	Aluksi	85
7.2	Kuolinpesän osakkaan oikeusasema	86
7.3	Perintöosuus ulosmittauskelpoisena varallisuutena.	89
7.4	Yhteisomistuksen purkamisesta perinnön- jaossa.	90
II	SOPIMUS YHTEISOMISTUKSESSA OLEVAN ESINEEN HALLINNASTA	93
1	Yleistä	93
2	Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen edellytykset ja sopimuksen voimassaoloaika	96
3	Hallinnanjakosopimuksen hyödyt.	99
4	Hallinnanjakosopimus aviovarallisuusjärjestelmän purkamistilanteissa	103
III	SALAINEN YHTEISOMISTAJA.	105
1	Mitä salaisella omistuksella tarkoitetaan ja miten se syntyy?	105
2	Kiinteistön salainen omistajuus ja julkisen omistajan velkoja	107
3	Voiko kauppakirjan täydentävällä tulkinnalla suojata salaista omistajaa?	111
4	Keinotekoinen oikeustoimi	113
4.1	Yleistä	113
4.2	Keinotekoisuuden tunnusmerkit	114
4.3	Keinotekoisia varallisuudensiirtoja koskevasta oikeuskäytännöstä	116

Sisällys

- 4.4 Keinotekoisien oikeustoimen suhde valeoikeustoimeen ja takaisinsaantiin. 120

IV OMISTUSTA KOSKEVISTA KYSYMYKSISTÄ PARISUHTEN

AIKANA JA SEN PÄÄTTYESSÄ	123
1 Avioliittolain varallisuus oikeudellinen järjestelmä . . .	123
2 Avioyhteydestä johtuvat poikkeukset omistajan oikeusasemaan	126
2.1 Elatusvelvoite.	126
2.2 Yhteiselämän lopettaminen (AL 24 §)	129
2.3 Vallinnanrajoitusjärjestelmä.	131
2.3.1 Järjestelmän perusteita	131
2.3.2 Vallinnanrajoitusjärjestelmä ja ylivelkainen yhteisomistaja	133
3 Aviovarallisuusjärjestelmän purkaminen ja aviopuolisoiden omistussuhteet	134
3.1 Yleistä	134
3.2 Omistussuhteiden ja omistusosuusien määrittäminen	138
3.3 Esimerkki hankinnan epäsuhtaisen rahoituksen veroseuraamuksista	141
3.4 Aviopuolisoiden yhteisomistuksen purkaminen osituksessa	143
3.5 Avioliiton jatkaminen osituksen jälkeen.	145
3.6 Ositus ja hallinnanjakosopimus	146
3.7 Kirjattu käyttöoikeus kiinteistöön ja ositus	146
3.8 Aviopuolisoiden keskinäiset käyttökorkaukset	148
3.8.1 Asumiskorvaus ja elatusvastuu	148
3.8.2 Toimivalta avioliiton aikaisten käyttökorkausten osalta	150
3.8.3 Käyttökorkauksen suuruus	153
4 Omistussuhteet ja käyttökorkaukset muissa parisuhteissa	154
4.1 Yleistä	154
4.2 Lailta sääntelemättömät avioliitot ja osapuolten varallisuussuhteet	155

4.3	Lakisääteinen avoliitto ja osapuolten varallisuussuhteet	159
4.4	Avopuolisoiden väliset käyttökorvaukset	161
4.5	Epäsuhtaisten panosten tasoittaminen ja testamentti	164
4.6	Yhteisomistetun esineen käyttöä koskevat kysymykset yhteisomistajan kuoleman jälkeen	166
V	KANSAINVÄLINEN YHTEISOMISTUS	171
1	Johdanto kansainväliseen yksityisoikeuteen ja kansainväliseen esineoikeuteen	171
1.1	Aluksi	171
1.2	Oikeuskysymyksen tyypittely lähtökohtana . .	172
1.3	Kansainvälistä esineoikeutta koskevia lähtökohtia	174
2	Valtioiden rajat ylittävä omistus ja EU-oikeus	175
2.1	Yleistä	175
2.2	Kiinteistöriidat ja yksinomainen toimivalta . .	178
2.3	Ulkomailla sijaitseva esine ja yhteisomistuslain uskottu mies	180
3	Kansainvälisten aviopuolisoiden aviovarallisuussuhteet ja yhteisomistus	184
3.1	Yleistä	184
3.2	Aviovarallisuussuhteisiin sovellettava laki . . .	185
3.3	Aviopuolisoiden varallisuussuhteet ja EU-oikeus	187
3.4	Johtopäätöksiä aviovarallisuusstatuutin oikeusvaikutuksista omistussuhteisiin	191
4	Esineoikeuksien oikeusjärjestelmäkohtaisuus	192
4.1	Esimerkinä yhteisomistuksen erilaiset muodot common law -oikeusjärjestelmissä . .	192
4.2	Englannin trust	193
4.2.1	Trust-järjestelyn erityispiirteet	193
4.2.2	Trust oikeussuojakeinona	196

Sisällys

4.2.3	Rajat ylittävä Trust ja Suomen oikeus	201
4.3	Joint ownership	204
4.3.1	Yleistä	204
4.3.2	Joint ownership ja rajat ylittävä perimys	206
5	Omistaja oikeudellisena kameleonttina: johtopäätöksiä kansainvälisestä omistuksesta ja yhteisomistuksesta	208
	LÄHTEET	211
	OIKEUSTAPAUKSET	229
	ASIAHAKEMISTO	231