

# PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden estyminen

Oikeustiede, perhe- ja jäämistöoikeus  
Maisterintutkielma

Laatija:  
Kirsi Löppönen

Ohjaaja:  
Vanhempi yliopistonlehtori Tapani Lohi

11.5.2024

Helsinki

**Tiedekunta:** Oikeustieteellinen tiedekunta

**Koulutusohjelma:** Oikeustieteen maisteri

**Opintosuunta:** Perhe- ja jäämistöoikeus

**Tekijä:** Kirsi Löppönen

**Työn nimi:** PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden estyminen

**Työn laji:** Maisterintutkielma

**Kuukausi ja vuosi:** 5/2024

**Sivumäärä:** 85

**Avainsanat:** vähimmäissuoja, lesken hallintaoikeus, PK 3:1a.2, asumissuoja

**Ohjaaja tai ohjaajat:** Tapani Lohi

**Säilytyspaikka:** Helsingin yliopiston kirjasto

### **Tiivistelmä:**

PK 3:1a.2:n mukaan leskellä on oikeus saada hallintaansa puolisoitten yhteisenä kotinaan käyttämä asunto tai muu jäämistöön kuuluva asunto, ellei hänellä itsellään ole kodikseen sopivaa asuntoa varallisuudessaan. Tämän asumissuojaksi kutsutun oikeuden tarkoituksena on turvata lesken saavuttaman elämänlaadun ja asumistason jatkuvuus puolison kuolemasta riippumatta. Samalla se merkitsee kuitenkin huomattavaa räsitusä asunnon omistukseensa saavalle perilliselle. Hänellä ei ole esimerkiksi oikeutta asunnosta saatavaan tuottoon tai omistajalle normaalisti kuuluvaa disponointikompetenssiä.

Omistajalle aiheutuvien räsitöiden takia PK 3:1a.2:n verrattain väljää sanamuotoa voidaankin pitää ongelmallisena. Lainkohdan sanamuodon perusteella ei voida suoraan todeta niitä tekijöitä, joihin vedoten perilliset voisivat estää asumissuojan realisöitumisen. Tämän seurauksena leski voi saada asuntoon kohdistuvan elinikäisen hallintaoikeuden, vaikkei sen myöntämiselle olisi asiallisia perusteita. Tulkinnanvaraisuutta liittyy etenkin PK 3:1a.2:ssä tarkoitettuihin asunnon ja varallisuuden käsitteisiin. Ensinnäkin, jotta leski voisi saada asumissuojaa, tulisi asunnon kuulua jäämistövarallisuuteen säännöksessä tarkoitettulla tavalla. Tällöin joudutaan arvioimaan esimerkiksi sitä, voiko leski vaatia suurta asuinkiinteistöä tai asumisoikeuslain nojalla hallittua asuntoa hallintaansa. Toisaalta asumissuoja estyy, mikäli lesken varallisuuteen sisältyy hänen kodikseen sopiva asunto. Se, millainen asuntoon kohdistuvan oikeuden on oltava, ei kuitenkaan selviä lain sanamuodosta. Leskellä voi olla esimerkiksi aiemman avioliittonsa perusteella asuntoon kohdistuva PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus tai hän voi olla saamassa asunnon omistukseensa testamentilla taikka perintönä, mutta jäämistösaanto ei ole vielä lainvoimainen.

Ongelmia syntyy myös sen suhteen, millainen lesken varallisuuteen sisältyvän asunnon on oltava, jotta se estäisi häntä vetoamasta PK 3:1a.2:n mukaiseen hallintaoikeuteen. Lisäksi tulkinnanvaraisuutta liittyy siihen, minkä ajankohdan mukaisten olosuhteiden perusteella lesken oikeutta asumissuojaan tulisi arvioida. Näiden ohella ratkaisuharkinnassa joudutaan pohtimaan sitä, milloin PK 3:7:n mukaiset lesken jäämistöoikeudellisen suojan erityiset esteet estävät asumissuojan saamisen.

Tutkielmassa tarkastellaan PK 3:1a.2 ja PK 3.7:stä ilmeneviä asumissuojan esteitä. Kysymys on paitsi jäämistöoikeudellisesta, myös esineoikeudellisesta ongelmasta. Etenkin lesken varallisuuspiiriä arvioitaessa joudutaan kiinnittämään huomiota asuntoon kohdistuvan oikeuden sisältöä ja pysyvyyttä koskeviin kysymyksiin. Tutkielmassa hyödynnetään lainopillista metodia, jonka avulla esteperusteista pyritään muodostamaan sekä lainsäätäjän tarkoitusta että nykyisiä yhteiskunnallisia oloja parhaiten vastaava tulkinta.

# Sisällysluettelo

## Lähteet

## Lyhenteet

<b>1</b>	<b>Johdanto</b>	<b>1</b>
1.1	Enimmäissuojasta vähimmäissuojaan	1
1.2	Tutkimuskysymykset ja aiheen rajaus	6
1.3	Tutkimusmetodista ja käytetystä lähdeaineistosta	8
<b>2</b>	<b>Jäämistövarallisuuden ei sisälly PK 3.1a:2:ssä tarkoitettua asuntoa</b>	<b>10</b>
2.1	Asumissuojasäännöksen tarkoittama asunto	10
2.2	Asunnon sisältyminen kuolinpesän varallisuuteen	12
2.3	Perittävän ja pesän velkojen vaikutus asumissuojan toteutumiseen	13
<b>3</b>	<b>Lesken varallisuuden sisältyvä asunto</b>	<b>17</b>
3.1	Suora omistusoikeus ja asunnon muu käyttömahdollisuus	17
3.2	Asuntoon kohdistuva PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus	18
3.2.1	Tarkasteltavasta ongelmasta	18
3.2.2	Oikeuden sisältö ja oikeudenhaltijan oikeusasema	19
3.2.3	Käyttövapauden laajuus	20
3.2.4	Oikeuden pysyvyys	21
3.2.5	Disponointikompetenssi	35
3.2.6	Johtopäätökset	36
3.3	Tasinko-oikeuteen perustuva saanto	38
3.3.1	Johdannoksi	38
3.3.2	Asuntosääntöjen mahdollisuus ja ositusratkaisun pysyvyys	38
3.3.3	Osituksen lainvoimaisuuden merkitys	42
3.3.4	Tasingon valintaan vaikuttavat tekijät	46
3.4	Lesken hyväksi tuleva jäämistösaanto	50
3.4.1	Johdannoksi	50
3.4.2	Asuntosääntöjen tosiasiallinen mahdollisuus	51
3.4.3	Esinekohtaisen jako-osan määrittämiseen liittyvä epävarmuus	56
3.4.4	Jäämistösaannon lainvoima ja pysyvyys	59
<b>4</b>	<b>Asunnon sopivuus lesken kodiksi</b>	<b>63</b>
4.1	Leskelle suojeleva tulkinta-asetus	63

<b>4.2</b>	<b>Leskelle asetettava sietokynnys</b>	<b>65</b>
<b>4.3</b>	<b>Puolisoiden yhteisen kodin etusija</b>	<b>67</b>
4.3.1	Yhteisen kodin määritelmä	67
4.3.2	Yhteisen kodin etusijan merkitys ratkaisuharkinnassa	69
<b>5</b>	<b>Olosuhteiden muuttuminen</b>	<b>71</b>
<b>5.1</b>	<b>Ratkaisuajankohdasta</b>	<b>71</b>
<b>5.2</b>	<b>Leski luovuttaa omistamansa asunnon ennen asumissuojaratkaisun antamista</b>	<b>73</b>
<b>5.3</b>	<b>Tulevaisuudessa tapahtuvat olosuhdemuutokset ja asumissuojaratkaisun pysyvyys</b>	<b>77</b>
<b>6</b>	<b>PK 3:7:n mukaiset asumissuojan erityiset esteet</b>	<b>79</b>
<b>6.1</b>	<b>Avioerohakemuksen vireillä olo</b>	<b>79</b>
<b>6.2</b>	<b>Puolisoiden välisen sosiaalisen yhteenkuuluvuuden merkitys</b>	<b>81</b>
<b>7</b>	<b>Lopuksi</b>	<b>84</b>

## Lähteet

### Kirjallisuus:

- Aalto-Heinilä – Dahlberg – Niemi 2022* Aalto-Heinilä, Maija – Dahlberg, Maija – Niemi, Hanna-Maria: Hyvinvointioikeus – Jotain uutta, jotain vanhaa ja jotain lainattua? Teoksessa Toivonen, Virve – Mäki-Petäjä-Leinonen, Anna – Nykänen, Eeva (toim.): Hyvinvointioikeus – Kirjoituksia oikeudesta ja hyvinvoinnista. Helsingin kamari Oy 2022, s. 23–63.
- Aarnio 2011* Aarnio, Aulis: Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2011.
- Aarnio – Helin – Mahkonen 1985* Aarnio, Aulis – Helin, Markku – Mahkonen, Sami: Suomen avioliitto-oikeus. A-TIETO Oy 1985.
- Aarnio – Kangas 1985* Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Rintaperillisen lakiosa, testamentinsaaja ja eloonjäänyt puoliso. JFT 1985, s. 375–389.
- Aarnio – Kangas 1986* Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Uusi lakiosadoktriini? Kommentti OTL Markku Helinin kirjoituksen johdosta. JFT 1986, s. 29–35.
- Aarnio – Kangas 1994* Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Avioliitto, perintö ja testamentti. Lakimiesliiton kustannus 1994.
- Aarnio – Kangas 2015* Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Suomen jäämistöoikeus 2. 5. uudistettu painos, Talentum 2015.
- Aarnio – Kangas 2016* Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Suomen jäämistöoikeus 1. 6. uudistettu painos, Talentum Pro 2016.
- Aarnio – Kangas – Räbinä 2020* Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo – Räbinä, Timo: Perunkirjoitus ja perinnön veroseuraamukset. 9. uudistettu painos. Alma Talent 2020.
- Arajärvi 2013* Arajärvi, Pentti: Eduskunta sosiaaioikeudellisena toimijana. Teoksessa Hänninen, Sakari – Kotkas, Toomas – Nykänen, Eeva – Pajukoski, Marja – Sakslin, Maija (toim.): Muuttuva sosiaaioikeus. Suomalainen lakimiesyhdistys 2013, s. 127–159.
- Aurejärvi 1984* Aurejärvi, Erkki: Tasinko osituksessa ja vastaava tasoitus avioliiton päättyessä. Teoksessa Pöyhönen, Juha (toim.): Puolisoiden omaisuuden ositus ja jako. Juridica Ky 1984, s. 133–166.
- Bergström 1956* Bergström, Svante: Om Begreppet äganderätt i fastighetsrätten. Svensk Juristtidning 1956, s. 145–162.

- Ervo 2011* Ervo, Laura: Oikeudenmukaisuusvaatimus toimitusmenettelyssä. Defensor Legis 4/2011, s. 494–509.
- Gottberg-Talve 1985* Gottberg-Talve, Eva: Jäämistöoikeuden perusteet. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy 1985.
- Gottberg 2007* Gottberg, Eva: Aviopuolisoiden välisen taloudellisen suhteen sääntelystä. Teoksessa Tuomisto, Jarmo (toim.): Sopimus, vastuu, velvoite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947 – 21/11 – 2007. Turun yliopisto 2007, s. 35–54.
- Gottberg 2013* Gottberg, Eva: Perhesuhteet ja lainsäädäntö. 7. ajantasaistettu painos. Turun yliopisto 2013.
- Halila – Ylöstalo 1979* Halila, Jouko – Ylöstalo, Matti: Saamisen lakkaamisesta. 4. korjattu painos. Lainopillisen ylioppilastiedekunnan kustannustoimikunta 1979.
- Helin 1984* Helin, Markku: Lesken jakamattomuussuojasta aviovarallisuus oikeudellisena kysymyksenä. Defensor Legis 1984, s. 264–286.
- Helin 1986 A* Helin, Markku: Rintaperillisen lakiosa, testamentinsaaja ja PK 3:1a. JFT 1986, s. 11–28.
- Helin 1986 B* Helin, Markku: PK 3:1a ja jäämistöoikeudellinen järjestelmä. Ajatuksia Aulis Aarnion ja Urpo Kankaan vastineen johdosta. JFT 1986, s. 177–190.
- Helin 1993* Helin, Markku: Oikeustapauskommentti KKO 1992:94. Lakimies 1993, s. 66–72.
- Helin 2020* Helin, Markku: Suomen kansainvälinen perhe- ja perintöoikeus. 2. uudistettu painos, Alma Talent 2020.
- Helle 2021* Helle, Karoliina: Rakennuksen salainen omistus: erityisesti puolison kiinteistölle rakennetun rakennuksen omistussuhteista. Alma Talent 2021.
- Hirvonen 2011* Hirvonen, Ari: Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17 2011.
- Hollo 1985* Hollo, Erkki: Omistusoikeuden sisällön yksityisoikeudellisista ulottuvuuksista. Teoksessa Kartio, Leena – Tepora, Jarno – Wirilander, Juhani (toim.): Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915 – 14/2 – 1985. Suomalainen lakimiesyhdistys 1985, s. 102–114.
- Hupli 2005* Hupli, Tuomas: Konkurssivarallisuus ja oikeudenkäynti. Defensor Legis 4/2005, s. 769–786.

- Hyvönen 2019* Hyvönen, Katja: Ennen avioliiton purkautumista toimitettu ositus ja AL 107 a §. Pro gradu -tutkielma. Helsingin yliopisto 2019.
- Jokela – Kartio – Ojanen 2010* Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5. uudistettu painos. Talentum 2010.
- Kaisto 2001* Kaisto, Janne: Sopimusvapaus, laki ja maksusuoja. Lakimiesliiton kustannus 2001.
- Kaisto 2004* Kaisto, Janne: Luovutuksen pätemättömyys ja saantosuoja. Teoksessa Kolehmainen, Esa (toim.): Business Law Forum 2004. Edita Publishing Oy 2004, s. 95–133.
- Kaisto 2012* Kaisto, Janne: Oikeuksien pysyvyydestä konkurssirealisaatiassa. Teoksessa Iire, Tero (toim.): Varallisuus, vakuudet ja velkojat: juhlaulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 - 9/6 – 2012. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2012, s. 91–116.
- Kaisto – Lohi 2013* Kaisto, Janne – Lohi, Tapani: Johdatus varallisuusoikeuteen. 2. uudistettu painos. Talentum 2013.
- Kangas 1982* Kangas, Urpo: Lesken oikeudellinen asema. Oikeusdogmaattinen tutkimus lesken sosiaaliturvan laajuudesta. Suomalaisen lakimiesyhdistys, 1982.
- Kangas 1983* Kangas, Urpo: Puolison oikeudesta hallita jäämistöä PK 3 luvun nojalla. Näkökohtia omaisuuden osituksesta ja perinnönjaosta. Lakimies 1983, s. 731–753.
- Kangas 2015* Kangas, Urpo: Testamentin tekijän taivuttelu testamentin moiteperusteena. Defensor Legis 2/2015, s. 264–280.
- Kangas 2018* Kangas, Urpo: Perhevarallisuusoikeus. 3. uudistettu painos, Alma Talent Oy 2018.
- Kangas 2023* Kangas, Urpo: Perhe- ja jäämistöoikeuden perusteet. 3. uudistettu painos, Alma Talent 2023.
- Kartio 1974* Kartio, Leena: Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. Suomalainen lakimiesyhdistys 1974.
- Kartio 2001* Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy 2001.

- Kartio – Koulu – Lindfors – Tepora 2010* Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi – Tepora, Jarno: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. uudistettu painos. Talentum 2010.
- Kartio – Tammi-Salminen 2011* Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva: Esineoikeus. Teoksessa Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Saarnilehto, Ari – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika (toim.): Varallisuus oikeus. Alma Talent Oy, päivittyvä hakuteos (<https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.libproxy.helsinki.fi/teos/EAIBGXCTDG#avaa%20ja%20n%C3%A4yt%C3%A4/kohta:VARALLISUUSOIKEUS/piste:t68o>, päivitetty 2.1.2011).
- Kasso 2014* Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Talentum 2014.
- Kolehmainen 2004* Kolehmainen, Antti: Pesänjakajan määrääminen sopimukseen perustuvaan jakamattomaan kuolinpesään. Teoksessa Kolehmainen, Esa (toim.): Business Law Forum 2004. Edita Publishing Oy 2004, s. 165–191.
- Kolehmainen 2006* Kolehmainen, Antti: Sopimus ja kuolinpesän hallinto. Suomalainen lakimiesyhdistys, 2006.
- Kolehmainen 2008* Kolehmainen, Antti: Vainajan velka, pesänselvitysvelka ja muu velka. Defensor Legis 1/2008, s. 53–67.
- Kolehmainen 2016* Kolehmainen, Antti: KKO 2016:60 Testamentin tekeminen. Teoksessa Timonen, Pekka (toim.): KKO:n ratkaisut kommentein 2016:II. Alma Talent Oy, päivittyvä hakuteos (<https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.libproxy.helsinki.fi/teos/BAXBBXATIEEDBAXB#piste:t8Fa>).
- Kolehmainen – Rabinä 2020* Kolehmainen, Antti – Rabinä, Timo: Jäämistösuunnittelu 1. Alma Talent 2020.
- Kolehmainen – Rabinä 2021* Kolehmainen, Antti – Rabinä, Timo: Jäämistösuunnittelu 2. Alma Talent 2021.
- Kontiainen 2021* Kontiainen, Taneli: Lunastus perinnönjaossa. Defensor Legis 3/2021, s. 561–576.
- Könkkölä – Linna 2020* Könkkölä, Mikko – Linna, Tuula: Konkurssioikeus. 2. uudistettu painos. Alma Talent 2020.
- Launiala 2016* Launiala, Mika: Prejudikaatti ja prejudikaattinormi. Edilex-artikkeli 2016/18.

- Leppänen – Linna – Kärki 2023* Leppänen, Tatu – Linna, Tuula – Kärki, Anssi: Ulosotto-oikeus II Ulosmittaus ja myynti. 3. uudistettu painos. Alma Talent 2023.
- Linna 2004* Linna, Tuula: Oikeuden väärinkäytön kielto ja sen sovelluksia. Lakimies 4/2004, s. 622–638.
- Linna 2007* Linna, Tuula: Luovutuskieltojen- ja rajoitusten vaikutus ulosotossa ja konkurssissa. Defensor Legis 6/2007, s. 807–821.
- Linna 2008* Linna, Tuula: Myyjän ehdollisesti luovuttama omaisuus ulosotossa ja konkurssissa. Teoksessa Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva – Vihervuori, Pekka (toim.): Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 2008. Suomalainen lakimiesyhdistys 2008, s. 177–193.
- Lohi 1998* Lohi, Tapani: Vastuu kuolleen henkilön velasta I Jäämistöomaisuuden arvoon rajoittuva vastuu. Lakimiesliiton kustannus 1998.
- Lohi 1999* Lohi, Tapani: Jäämistöomaisuutta koskevat oikeustoimet ja sivullissuoja. Teoksessa Lohi, Tapani – Välimäki, Pertti: Pesänselvityksen ongelmakohtia. Lakimiesliiton kustannus 1999, s. 57–132.
- Lohi 2000* Lohi, Tapani: Muotovirheinen testamentti ja kiinteistösaannon lainhuudatus. Defensor Legis 6/2000, s. 936–957.
- Lohi 2003* Lohi, Tapani: Ositus, tasinko ja sivullissuojan. Suomalainen lakimiesyhdistys 2003.
- Lohi 2004* Lohi, Tapani: Avio-oikeus ja kuolinpesän osakkuus. Defensor Legis 4/2004, s. 618–641.
- Lohi 2007* Lohi, Tapani: Perintökaaren 12 luvun mukainen käyttöoikeus ja omistajan luovutusvalta. Teoksessa Kolehmainen, Esa (toim.): Business Law Forum 2007. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitos 2007, s. 199–241.
- Lohi 2011* Lohi, Tapani: Legaatinsaajan oikeusasemasta. Talentum Media Oy 2011.
- Lohi 2012* Tapani Lohi: Osituksen peräyttämistä velkojien hyväksi. Teoksessa Iire, Tero (toim.): Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta, s. 243–265
- Lohi 2014* Lohi, Tapani: Lesken asumissuojan ongelmakohtia. Teoksessa Mäki-Petäjä-Leinonen, Anna – Nieminen, Liisa (toim.): Vanhuus ja oikeus. Lakimiesliiton kustannus 2014, s. 391–429.
- Lohi 2020* Lohi, Tapani: Jäämistöositus ja kuolinpesä. Alma Talent 2020.

- Lohi 2023* Lohi, Tapani: Aviovarallisuusosoikeus. 2. uudistettu painos, Alma Talent 2023.
- Mahkonen 1986* Mahkonen, Sami: Lesken asumisturva ja asunnosta määrääminen. PK 3:1a 2 ja 3 momentin tarkastelua PK 12 luvun valossa. Lakimies 1986, s. 368–378.
- Mahkonen 1987* Mahkonen, Sami: PK 12 luvun taustasta ja tarkoituksesta. Defensor Legis 1987, s. 44–60.
- Mikkola 2005* Mikkola, Tuulikki: Aviopuolisot yhteisomistajina. Defensor Legis 3/2005, s. 505–526.
- Mikkola 2010* Mikkola, Tuulikki: Lesken asema jäämistö- ja vero-oikeudessa. Talentum Media 2010.
- Mikkola 2021* Mikkola, Tuulikki: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset. Alma Talent 2021.
- Myllymäki – Rabinä 2016* Myllymäki, Janne – Rabinä, Timo: Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum Pro 2016.
- Niemi 2008* Niemi, Matti: Rakennus väliinputoajana esineoikeuden järjestelmässä. Teoksessa Aarto, Markus – Vartiainen, Markku (toim.): Oikeus kansainvälisessä maailmassa. Ilkka Saraviidan juhlakirja. Edita Prima Oy 2008, s. 499–523.
- Niemi 2015* Niemi, Matti: Salaisen omistamisen monet ulottuvuudet. Teoksessa Mieho, Altti (toim.): Matti Tolvanen Oikeustieteiden moniottelija 60 vuotta. Edita 2015, s. 349–370.
- Norri 2017* Norri, Matti: Perintö ja testamentti: käytännön käsikirja. 7. uudistettu painos. Alma 2017.
- Norros 2018* Norros, Olli: Velvoiteoikeus. 2. uudistettu painos. Alma Talent 2018.
- Puronen 2015* Puronen, Pertti: Perintö- ja lahjaverotus. 11. uudistettu painos. Alma Talent Oy 2015.
- Rautiala 1967* Rautiala, Martti: Perintö ja testamentti uuden perintökaaren mukaan. Suomen lakimiesliiton kustannus 1967.
- Rautiala 1968* Rautiala, Martti: Pesänselvitys ja perinnönjako. Toinen lisätty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus 1968.
- Saarenpää 1980* Saarenpää, Ahti: Tasajaon periaate. Juridica 1980.

- Saarenpää 1984* Saarenpää, Ahti: Havaintoja puolison perintöoikeudesta toisen puolison kuoltua rintaperillisettä. Teoksessa Pöyhönen, Juha (toim.): Puolisoiden omaisuuden ositus ja jako. *Juridica Ky* 1984, s. 189–238.
- Saarenpää 1992* Saarenpää, Ahti: Avioliittolain muutokset. 4. uudistettu painos. Artikla Ry 1992.
- Saarenpää 1994* Saarenpää, Ahti: Perintö ja jäämistö. Jakosäännösten ja jakoon vaikuttavien säännösten tulkintoja. *Pandecta* 1994.
- Saarenpää 2005* Saarenpää, Ahti: Ositus sopimuksena, toimituksena, ammattitaitona. Oikeustieteiden tiedekunta, oikeudenhoidon koulutuskeskus. Lapin yliopisto 2005 (<https://www.ulapland.fi/loader.aspx?id=ad81ec69-ffff-4285-85f1-be75cd327983>, luettu 21.11.2023).
- Savolainen 1969* Savolainen, Matti: Puolison perintöoikeudesta. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja C2 1969.
- Savolainen 1989* Savolainen, Matti: Efterlevande makes rätt till bostad 1 ja 2. *JFT* 1989, s. 254–278 ja 349 – 366.
- Siltala 2003* Siltala, Raimo: Oikeustieteen tieteenteoria. Suomalainen lakimiesyhdistys 2003.
- Tammi-Salminen 2001* Tammi-Salminen, Eva: Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuusosoikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittovuudesta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2001.
- Tepora 2000* Tepora, Jarno: Eriyiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Teoksessa Tepora, Jarno (toim.): Kirjoituksia varallisuusosoikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Helsingin yliopisto, yksityisoikeuden laitos 2000, s. 219–277 (<https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/52f7d5b5-927b-4d14-9946-9de1230d3515/content>, luettu 1.2.2024).
- Tepora 2008* Tepora, Jarno: Vallintarajoituksista ja niiden kirjaamisesta MK 12:5:n nojalla. Teoksessa Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva – Vihervuori, Pekka (toim.): Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 2008. Suomalainen lakimiesyhdistys 2008, s. 317–333.
- Tolonen 2011* Tolonen, Juha: Lähtökohdat. Teoksessa Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Saarnilehto, Ari – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika (toim.): Varallisuusosoikeus. Alma Talent Oy, päivittyvä hakuteos (<https://verkkokirjahylly-almatalent->

fi.libproxy.helsinki.fi/teos/EAIBGXCTDG#/kohta:VARALLISUUSOIKEUS/piste:t69W, päivitetty 10.1.2011).

*Tuomisto 2004* Tuomisto, Jarmo: Tyyppipakosta kollisionratkaisuperiaatteisiin – ja mitä sen jälkeen? *Lakimies* 7–8/2004 s. 1355–1378.

*Tuomisto 2021* Tuomisto, Jarmo: Takaisinsaanti. 4. uudistettu painos. Alma Talent Oy 2021.

*Tuori 2013* Tuori, Kaarlo: Oikeusjärjestys ja oikeudelliset käytännöt. Toinen muuttumaton painos. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2013.

*Tuunainen 2015* Tuunainen, Pekka: Perintö, testamentti ja velka. Talentum 2015.

*Viirolainen – Vuorenpää 2021* Virolainen, Jyrki – Vuorenpää, Mikko: Johdatus prosessioikeuteen. Teoksessa Vuorenpää, Mikko (toim.): Prosessioikeus. 6. uudistettu painos. Alma Talent Oy 2021, s. 43–228.

*Välimäki 1995* Välimäki, Pertti: Osituksen sovittelu avioeroon perustuvassa toimitusosituksessa. Lakimiesliiton kustannus 1995.

*Välimäki 2021* Välimäki, Pertti: Pesänjakaja. Lakimiesliiton kustannus 2021.

*Werde 1942* Werde, R.A.: Velvoiteoikeuden yleinen osa. Lainopillisen tiedekunnan kustannusliike 1942.

*Zitting 1951* Zitting, Simo: Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Suomalainen lakimiesyhdistys 1951.

*Zitting 1989* Zitting, Simo: Sivullissuojasta varallisuus oikeudessa. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1989.

*Zitting – Rautiala 1971* Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. 3. tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy 1971.

*Zitting – Rautiala 1982* Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. 5. tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy 1982.

### **Virallislähteet:**

*SOU 1929:22* Lagberedningens förslag till revision av ärvdabalken III. Förslag till lag om testamente m. m.

*SOU 1932:16* Lagberedningens förslag till revision av ärvdabalken IV. Förslag till lag om boutredning och arvskifte.

*Ehdotus 1935* Ehdotus perintö- ja testamenttilainsäädännön uudistamiseksi perusteluineen. Lainvalmistelukunnan julkaisuja 1935:2.

*HE 6/1964 vp* Hallituksen esitys Eduskunnalle perintölainsäädännön uudistamisesta.

*HE 225/1982 vp* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi perintökaaren muuttamisesta.

*LaVM 12/1982 vp* Lakivaliokunnan mietintö n:o 12 hallituksen esityksen johdosta laiksi perintökaaren muuttamisesta.

*HE 62/1986 vp* Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi avioliittolain sekä siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

*LaVM 14/1986 vp* Lakivaliokunnan mietintö n:o 14 hallituksen esityksen johdosta laeiksi avioliittolain sekä siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

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

*HE 59/1990 vp* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

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

*HE 26/2003 vp* Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi.

*HE 13/2005 vp* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

*HE 14/2004 vp* Hallituksen esitys Eduskunnalle perintökaaren velkavastuusäännösten muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

*HE 127/2018 vp* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

*HE 172/2021 vp* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi avioliittolain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi.

## **Oikeustapaukset:**

### **Korkein oikeus**

KKO 1929 I 60

KKO 1930 I 56

KKO 1935 II 232

KKO 1956 II 40  
KKO 1972 II 22  
KKO 1972 II 92  
KKO 1975 II 24  
KKO 1980 II 53  
KKO 1981 II 21  
KKO 1982 II 152  
KKO 1986 II 31  
KKO 1991:77  
KKO 1992:93  
KKO 1992:94  
KKO 1993:109  
KKO 1994:34  
KKO 1995:174  
KKO 1996:143  
KKO 2003:82  
KKO 2003:129  
KKO 2004:107  
KKO 2012:48  
KKO 2012:90  
KKO 2013:34  
KKO 2015:98  
KKO 2016:60  
KKO 2017:13  
KKO 2017:49  
KKO 2022:9

### **Hovioikeudet**

Helsingin hovioikeus 24.9.1986 S 85/451  
Helsingin hovioikeus 10.4.1991 S 90/1542  
Helsingin hovioikeus 17.9.1998 S 98/436  
Helsingin hovioikeus 14.1.2015 S 13/2369  
Itä-Suomen hovioikeus 17.3.2009 S 08/438  
Itä-Suomen hovioikeus 16.2.2017 S 16/861

Vaasan hovioikeus 8.12.2017 S 16/919

### **Käräjäoikeudet**

Helsingin raastuvanoikeus 12.10.1990 S 90/1201

### **Internetlähteet:**

*OM 2004:6* Oikeusministeriön työryhmämietintö 2004:6. Perintökaaren uudistamistarpeet.

([https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75706/omtr\\_6\\_2004\\_perintokaaren\\_uudis\\_106\\_s.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75706/omtr_6_2004_perintokaaren_uudis_106_s.pdf?sequence=1&isAllowed=y), luettu 19.3.2024).

Kirjaamismenettelyn käsikirja 2024

([https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/04/Kirjaamismenettelyn\\_kasikirja\\_2024.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/04/Kirjaamismenettelyn_kasikirja_2024.pdf), luettu 10.5.2024)

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistotietojarjestelma>, luettu 8.5.2024.

## Lyhenteet

AL	avioliittolaki (13.6.1929/234)
AsHVL	laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481)
AsOYL	asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599)
AsumisoikeusL	laki asumisoikeusasunnoista (7.5.2021/393)
HE	hallituksen esitys
HuoneistotietoL	laki huoneistotietojärjestelmästä (28.12.2018/1328)
KKO	korkein oikeus
KonkL	konkurssilaki (20.2.2004/120)
MK	maakaari (12.4.1995/540)
MVL	maanvuokralaki (29.4.1966/258)
OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228)
PerVL	perintö- ja lahjaverolaki (12.7.1940/378)
PK	perintökaari (5.2.1965/40)
RL	rikoslaki (19.12.1889/39)
UK	ulosottokaari (15.6.2007/705)
VKL	velkikirjalaki (31.7.1947/622)

# 1 Johdanto

## 1.1 Enimmäissuojasta vähimmäissuojaan

Perintökaaren (PK, 40/1965) 3:1a.1:n mukaan eloonjäänyt puoliso saa lähtökohtaisesti pitää jakamattomana hallinnassaan perittävän koko jäämistön (*enimmäissuoja*). Tämä oikeus ei ole kuitenkaan ehdoton. Jos rintaperillinen tai testamentinsaaja esittävät PK 3:1a.1:ssä tarkoitetun jakovaatimuksen, supistuu koko jäämistöön kohdistuva hallintaoikeus PK 3:1a.2:n mukaiseksi asumissuojaksi (*vähimmäissuoja*).<sup>1</sup> Säännöksen nojalla leski saa pitää jakamattomana hallinnassaan puolisojen yhteisenä kotina käytetyn tai muun jäämistöön sisältyvän kodikseen sopivan asunnon, vaikka se olisi ollut yksin perittävän omistama.<sup>2</sup>

Kun vähimmäissuojasäännös lisättiin perintökaaren vuoden 1982 osittaisuudistuksen (209/1983) yhteydessä, paransi se merkittäväällä tavalla eloonjääneen puolison jäämistöoikeudellista suojaa. Vaikka leski oli saanut perintöoikeuden jo vuonna 1965, jäi perittävälle edelleen mahdollisuus syrjäyttää eloonjääneen puolison oikeus jäämistöön testamentilla.<sup>3</sup> Perintöoikeuden merkitystä heikensi myös se, että leski sijoittui perintökaaren parenteelijärjestelmässä ensimmäisen ja toisen parenteelin väliin. Näin ollen hän menetti perillisasemansa aina, jos vainajalta jäi rintaperillisiä.<sup>4</sup>

Rintaperillisille kuuluva ehdoton lakiosaoikeus johti myös siihen, etteivät puoliset voineet turvata eloonjääneen puolison asemaa täysimääräisesti testamentilla. Lesken sosiaalisen turvallisuuden kannalta merkittävää epävarmuutta liittyi etenkin tilanteisiin, joissa puolisojen yhteisenä kotinaan käyttämä asunto muodosti

---

<sup>1</sup> Lainvalmistelutöiden mukaan PK 3:1a.1:n mukainen jakovaatimus on vapaamuotoinen eikä sen esittämiselle ole asetettu määräaika. Ks. HE 225/1982 vp, s. 5 ja 10, ks. myös Kangas 1983, s. 737. Vaikka vaatimuksen esittäminen johtaa yleensä lesken eläessä toimitettavaan perinnönjakoon, on mahdollista myös, ettei välitöntä perinnönjakoa suoriteta. Sen sijaan vaatimus saatetaan esittää ainoastaan lesken enimmäissuojan lakkauttamiseksi. Näin esim. Saarenpää 1994, s. 96 ja Tuunainen 2015, s. 334.

<sup>2</sup> Enimmäis- ja vähimmäissuojan ohella PK 3:1a:n mukaisista lesken oikeuksista voidaan erottaa asuinirtaimistoon kohdistuva hallintaoikeus (*minisuoja*). Termistöstä ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 1019, alaviite 26 ja Saarenpää 1994, s. 83.

<sup>3</sup> Ks. HE 6/1964 vp, s. 2. Tästä aiheutuvaa epävarmuutta korostavat myös Gottberg-Talve 1985, s. 21 ja Mikkola 2010, s. 34–35.

<sup>4</sup> Koska ensimmäisessä parenteelissa sijaantulo-oikeus on rajoittamaton, syrjäytti jokainen vainajasta suoraan alaspäin polveutuva henkilö lesken oikeuden jäämistöön. Parenteelijärjestelmästä ja rajoittamattomasta sijaantulo-oikeudesta ks. esim. Gottberg-Talve 1985, s. 15–21. Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 76–77.

pääasiallisen osan jäämistövarallisuudesta. Vaikka perittävä olisi määrännyt asunnon testamentilla leskelle, johti rintaperillisen lakiosavaatimus käytännössä siihen, ettei leski saanut oikeutta asuntoon ja joutui pahimmassa tapauksessa muuttamaan kodistaan. Lainvalmistelutöissä tätä pidettiin kohtuuttomana. Leskellä katsottiin olevan perittävän kuoleman jälkeen usein tosiasiallinen suojan tarve. Sen sijaan rintaperillisten toimeentulon tai sosiaalisen suojan kannalta lakiosalla tai perinnöllä yleisesti oli entistä harvemmin tosiasiallista merkitystä.<sup>5</sup>

PK 3:1a.2:llä leskelle annettiin rinta-perillisten ja testamentinsaajien reaalisia oikeuksia vahvempi oikeus jäämistöön.<sup>6</sup> Säännöstä voidaan luonnehtia sosiaalseksi, lesken asumista turvaavaksi suojanormiksi.<sup>7</sup> Sosiaalioikeuden ydinalaan kuuluvista normistoista poiketen sen ensisijaisena tarkoituksena ei ole kuitenkaan heikomman suojaaminen.<sup>8</sup> Sen sijaan säännöksellä pyritään turvaamaan lesken avioliiton aikana saavuttaman *elämänlaadun ja asumistason jatkuvuus*.<sup>9</sup>

Huomionarvoista on, ettei suojan saaminen edellytä tosiasiallista asunnon tarvetta. Lähtökohtaisesti leski voi vedota PK 3:1a.2:n mukaiseen hallintaoikeuteen aina, jos hänen varallisuuteensa ei sisälly säännöksessä tarkoitettua asuntoa. Lesken muulla omaisuudella, kuten sijoitus- tai rahavaroilla, ei ole asumissuojan realisoitumisen kannalta merkitystä. Myöskään aviovarallisuus-oikeudelliset tai muut perintöoikeuteen perustuvat etuudet eivät itsessään estä suojan saamista.<sup>10</sup>

Asumissuojan realisoituminen ei ole toisaalta sidottu perillistahon ja lesken välillä tehtävään intressipunnintaan. Esimerkiksi perillisten taloudellinen tilanne tai muut

---

<sup>5</sup> Ks. HE 225/1982 vp, s. 3–4.

<sup>6</sup> Tämä ilmenee jo säännöksen sanamuodosta. Asumissuojan etusijasta ks. myös Helin 1986 A, s. 11.

<sup>7</sup> Säännöksen sosiaalipoliittisista tavoitteista ks. HE 225/1982 vp, s. 3–5. Oikeuskirjallisuudessa ks. esim. Kangas 1982, s. 127, jonka mukaan kyseessä on lakiosan kaltainen, sosiaalisin perustein säännelty suojajärjestelmä.

<sup>8</sup> Sosiaalioikeuden ydinalueen muodostavat sosiaaliturvaa ja sosiaalisia perus- ja ihmisoikeuksia koskevat säännökset, joiden keskeisenä tavoitteena on kaikkein heikommassa asemassa olevien suojaaminen. Perinteisen sosiaalioikeuden tavoitteista ja painotuksista ks. tarkemmin esim. Arajärvi 2013, s. 159 ja Aalto-Heinilä – Dahlberg – Niemi 2022, s. 39–41.

<sup>9</sup> PK 3:1a.2:n suojafunktiosta ks. esim. Gottberg 2013, s. 112, Saarenpää 1994, s. 72 ja Lohi 2014, s. 396.

<sup>10</sup> Tämä todetaan nimenomaisesti ratkaisun KKO 2012:90 perustelujen kohdassa 8. PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus voi tosin käydä tarpeettomaksi ja samalla estyä, jos leski saa kodikseen sopivan asunnon perillistaholta tasinkona. Perillisten mahdollisuudesta vaikuttaa asumissuojan realisoitumiseen tasingon valinnalla ks. tarkemmin jakso 3.3.4.

kohtuusperusteet jäävät näin ollen vaille merkitystä.<sup>11</sup>

Perillistahon näkökulmasta lesken lähes ehdoton oikeus voikin näyttäytyä ongelmallisena. Vaikka perillinen tai testamentinsaaja voi saada asunnon omistukseensa siihen kohdistuvasta asumisoikeudesta huolimatta, lykkääntyy omistusoikeuden täysimääräinen toteutuminen hallintaoikeuden lakkaamiseen saakka.<sup>12</sup> Ellei leski itse luovu oikeudestaan, päättyy PK 3:1a.2:n mukainen asumisoikeus vasta lesken kuollessa.<sup>13</sup> Perillisten tai testamentinsaajien odotusoikeus voi näin ollen kestää vuosia, äärimmäisissä tapauksissa jopa heidän koko elinikänsä.<sup>14</sup>

Voimassa ollessaan PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus rajoittaa merkittäväällä tavalla omistajan oikeusasemaa.<sup>15</sup> PK 3:1a.3:n viittaussäännöksen nojalla asumisoikeuteen sovelletaan PK 12 luvun säännöksiä. Tämän seurauksena perillisiltä puuttuu esimerkiksi omistajalle tyypillisesti kuuluva tuotto-oikeus (PK 12:3.1).<sup>16</sup> Lisäksi PK 12:6:llä rajoitetaan omistajalle normaalisti kuuluvaa disponointikompetenssia. Säännöksen mukaan omistaja ei saa luovuttaa tai pantata käyttöoikeuden kohteena olevaa omaisuutta ilman oikeudenhaltijan suostumusta tai tuomioistuimen antamaa lupaa. Lupa edellytetään, vaikka oikeustoimi toteutettaisiin lesken oikeus voimassa pysyttäen.<sup>17</sup>

Vakiintuneen kannan mukaan tuomioistuin voi myöntää PK 12:6:ssä tarkoitetun disponointiluvan vain erityisellä perusteella. Hyväksyttävänä syynä pidetään esimerkiksi sitä, että oikeustoimi on välttämätön käyttöoikeusomaisuuden arvon säilyttämiseksi tai pesänselvityksen loppuunsaattamiseksi. Sen sijaan omistajan henkilökohtaiset intressit

---

<sup>11</sup> Kuten ratkaisusta KKO 2012:48 (perustelujen kohta 18) ilmenee, ei lesken perintökaaren perustuvaa asumissuojaa voida poistaa tai kohtuullistaa perillisten taloudellisten tarpeiden perusteella. Ks. myös Helsingin hovioikeuden ratkaisu 17.9.1998 S 98/436, jossa oikeus katsoi, ettei leskeä voitu velvoittaa luovuttamaan osaa PK 3:1a.2:n nojalla hallitsemastaan asunnosta kohtuussyistä perilliselle.

<sup>12</sup> Kuten Mikkola toteaa, on omistusoikeuden saavalla taholla omaisuuden reaalin odotusoikeus. Mikkola 2021, s. 167. Perillisten oikeuden lykkääntymisestä ks. myös Kangas 1983, s. 747.

<sup>13</sup> Vähimmäissuojan lakkaamisesta ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 1053 ja Mikkola 2010, s. 51. PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden lakkaamisesta yleisesti ks. myös Lohi 2007, s. 200.

<sup>14</sup> PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus vaikuttaa merkittäväällä tavalla myös testamentinsaajan oikeusasemaa. Esitysteknisistä syistä tutkielmassa keskitytään kuitenkin rintaperillisten ja lesken väliseen konfliktiin.

<sup>15</sup> Tätä korostavat myös Aarnio ja Kangas. Ks. Aarnio – Kangas 2016, s. 1046, myös Lohi 1999, av. 85.

<sup>16</sup> Säännöksen mukaan käyttöoikeuden haltijalla on oikeus saada omaisuudesta kertyvä nettotuotto. Tuotto-oikeudella kompensoidaan oikeudenhaltijalle asetettua velvollisuutta hallita omaisuutta omistajan etua ja oikeutta kunnioittaen. Omistajan edun mukaisesta hallinnosta ks. tarkemmin Aarnio – Kangas, 2016, s. 1029, myös Mikkola 2010, s. 45.

<sup>17</sup> Ehdotus 1935, s. 96.

eivät yksin riitä luvan myöntämisen perusteeksi.<sup>18</sup> Vallitsevasta kannasta poikkeavaa, omistajalle suotuisampaa näkemystä edustaa kuitenkin Lohi. Kirjoittajan mukaan tuomioistuimen tulisi myöntää oikeustoimelle lupa myös ilman erityisiä perusteita, mikäli disponointi ei vaikuttaisi lesken oikeuden voimassaoloon, laatuun tai laajuuteen.<sup>19</sup>

Disponointirajoituksesta seuraa, etteivät perilliset pysty vapaasti ja täysimääräisesti hyödyntämään asunnon taloudellista arvoa lesken hallintaoikeuden kestäessä. Lähtökohtaisesti kenenkään ei tulisi perustaa taloudenhoitoaan mahdollisesti saamansa perinnön varaan. Jäämistösaannosta aiheutuu kuitenkin välttämättömiä kustannuksia, joiden kattaminen saattaa edellyttää myös perintönä saadun omaisuuden realisoimista. Esimerkiksi perintöverot tulee maksettavaksi asuntoon kohdistuvasta hallintaoikeudesta riippumatta. Vaikka lesken käyttöoikeuden arvo voidaan perintö- ja lahjaverolain (PerVL, 378/1940) 9.3 §:n nojalla vähentää sen kohteena olevan omaisuuden verotettavasta arvosta, jää perintöveron määrä yleensä korkeaksi. Perintöverotusarvo määräytyy ensinnäkin omaisuuden käyvän arvon perusteella, joka asuntojen osalta on jo lähtökohtaisesti korkea. Lisäksi PK 3:1a.2:n mukaisen asumisoikeuden perusteella tehtävän vähennys on sitä pienempi, mitä iäkkäämpi oikeuden saanut leski on.

Asumisoikeuden perusteella tehtävän vähennyksen suuruus lasketaan kertomalla oikeuden keskimääräinen vuosituotto PerVL 10.2 §:n mukaisella ikäkertoimella.<sup>20</sup> Esimerkiksi 44-vuotiaan lesken ikäkerroin on 11, kun taas 82-vuotiaan lesken kerroin on vain 4. Omistajatahon kannalta ongelmallisimpina voidaankin pitää niitä tilanteita, joissa asunnon käyttöoikeuden saanut iäkäs leski elää vielä useita vuosia perittävän kuoleman jälkeen. Vaikka käyttöoikeudesta aiheutuu tällöin verrattain pitkäaikainen rajoitus omistajan oikeusasemalle, jää perintöverotuksessa tehtävä hallintaoikeusvähennys pieneksi alhaisen ikäkertoimen takia.

Perintöveron lisäksi perinnönjakoprosessista voi aiheutua myös muita veroseuraamuksia. Perilliset joutuvat maksamaan esimerkiksi varainsiirtoveron silloin, jos jaossa päädytään käyttämään pesän ulkopuolisia varoja yhteisomistussuhteiden välttämiseksi. Lisäksi omaisuuden arvostaminen tai

---

<sup>18</sup> Vallitsevasta kannasta ks. esim. Aarnio – Kangas 2015, s. 691 ja Rautiala 1967, s. 323.

<sup>19</sup> Ks. tarkemmin Lohi 2007, erityisesti s. 236–237. Samalla kannalla näyttäisi olevan myös Mikkola 2010, s. 42.

<sup>20</sup> Elinikäisen käyttöoikeuden arvostamisesta ks. tarkemmin Aarnio – Kangas – Rabinä 2020, s. 228–230.

avustajien käyttäminen voivat aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia, joiden suorittamiseksi omaisuuden realisoiminen olisi tarpeen.

PK 3:1a.2:n mukainen käyttöoikeus voi lisäksi vaikeuttaa lakiosien laskemista ja toteuttamista. Lesken hallintaoikeus vaikuttaa väistämättä sen kohteena olevan asunnon reaaliseen arvoon omistajaperillisen kädessä.<sup>21</sup> Oikeuskirjallisuudessa ei ole kuitenkaan saavutettu yksimielisyyttä siitä, mikä merkitys PK 3:1a.2:n asumisoikeudelle tulisi antaa arvomääräisiä lakiosia laskettaessa. Esimerkiksi Aarnio ja Kangas katsovat, ettei lesken hallintaoikeutta tule huomioida lakiosalaskelmassa millään tavalla.<sup>22</sup> Vastakkaisella kannalla ovat Helinin ja Lohen, joiden mukaan PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden aiheuttama rasitus tulisi ottaa huomioon lakiosia laskettaessa.<sup>23</sup> Lakiosien reaalisen toteuttamisen osalta tulkinnanvaraisuutta liittyy puolestaan siihen, missä laajuudessa lakiosaperillisellä on oikeus vaatia arvomääräisen lakiosansa katteeksi muuta kuin lesken käyttöoikeuden rasittamaa omaisuutta.<sup>24</sup> Tätä oikeustilaaan liittyvää epäselvyyttä voidaan pitää ongelmallisena etenkin perillisten yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Jos yksimielisyyttä lesken käyttöoikeuden merkityksestä ei saavuteta, voi perillisten välille vakaviakin ristiriitoja.

Puhtaasti taloudellisten seikkojen ohella PK 3:1a.2:n mukaisella käyttöoikeudella voi olla perillisille myös emotionaalinen merkitys. Oikeuden kohteena voi olla esimerkiksi perillisten lapsuudenkoti tai heidän vanhempansa pitkäaikainen asuinpaikka, jossa perilliset ovat tottuneet viettämään juhlapyhät ja loma-ajat. Lesken yksinomaisen hallintaoikeuden takia he voivat kuitenkin joutua muuttamaan perinteitään.

Lesken oikeuden yksinomaisuudesta huolimatta perillisten oikeusasema ei ole täysin turvaton. PK 12:3.1:n mukaan lesken on hallittava asuntoa omistajan etua ja oikeutta kunnioittaen. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea säilyttämisperiaatteen ja leskelle asetetun huolellisuusvelvollisuuden noudattamista. Säilyttämisperiaatetta on lisäksi täydennetty erityissäännöksin. Lesken on esimerkiksi vastattava asunnon

---

<sup>21</sup> Kuten edellä on todettu, joutuu omistusoikeuden saanut perillinen pahimmassa tapauksessa odottamaan lesken oikeuden lakkaamista vuosia. Tänä aikana hänellä ei ole oikeutta asunnosta kertyvään tuottoon eikä hän käytännössä pysty disponoimaan asunnosta.

<sup>22</sup> Aarnio – Kangas 1985, etenkin s. 386 ja Aarnio – Kangas 1986, s. 32. Ks. myös Saarenpää 1994, s. 109–114.

<sup>23</sup> Helin 1986 A, s. 14–21 ja Helin 1986 B, s. 179–184 laskuesimerkkeineen sekä Lohi 2011, etenkin s. 280. Ks. myös Mikkola 2021, av. 238.

<sup>24</sup> Esitetystä tulkintavaihtoehdoista ks. jaksossa 3.4.2 esittämäni.

ylläpitokuluista (PK 12:3.2). Asunto voidaan myös määrätä uskotun miehen hallintoon tai leski voidaan velvoittaa asettamaan vakuus (PK 12:9.1). Lisäksi leskellä on korvausvelvollisuus aiheuttamistaan vahingoista (PK 12:9.2).<sup>25</sup>

## 1.2 Tutkimuskysymykset ja aiheen rajaus

Kuten edellä esitetystä voidaan havaita, merkitsee PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus huomattavaa rajoitusta perillisten oikeusasemalle. Tästä huolimatta asumissuojasäännös on jätetty tulkinnallisesti avoimeksi.<sup>26</sup> Niitä tilanteita, joissa lesken asumissuojaa koskeva vaatimus voi tosiasiasa menestyä, on vaikea todeta yksin lainkohdan sanamuodon perusteella. Yhtä haastavaa on sellaisten seikkojen osoittaminen, *jotka estävät leskeä saamasta asumissuojaa*.<sup>27</sup>

Tässä tutkielmassa pyrin selvittämään niitä tekijöitä, joihin vedoten perillistaho voi estää PK 3:1a.2:n mukaisen käyttöoikeuden realisoitumisen. Keskityn kahteen pääteemaan, PK 3:1a.2:stä ilmeneviin esteperusteisiin ja PK 3:7:n mukaisiin lesken jäämistöoikeudellisen suojan erityisiin esteisiin. Säännöksiä tarkasteltaessa lähtökohdaksi otetaan seuraava kuvitteellinen riitatilanne: Pesänjakaja on antamassa asumissuojaa koskevaa ratkaisua. Ratkaisuharkinnan aikana leski ilmoittaa, että hän haluaa hallintaoikeuden perittävän omistamaan, puolisoiden yhteisenä kotinaan käyttämään asuntoon. Perillistaho vastustaa kuitenkin lesken vaatimusta.

Olen jakanut tutkimusongelmani viiteen osakysymykseen, joiden varaan myös tutkielman runko rakentuu. Tarkastelen ensin jaksossa 2 sitä, *milloin jäämistöön voidaan katsoa sisältyvän PK 3:1a.2:ssä tarkoitettu asunto*. Asunnon määritelmän ja kuolinpesän varallisuuspiirin laajuuden ohella selvitän vieraan velan maksamiseen liittyviä kysymyksiä. Ne konkretisoituvat silloin, jos leski haluaa suorittaa perittävän tai pesän velan estääkseen jäämistössä olevan asunnon realisoimisen.

Näitä mielenkiintoisemman ja perillistahon kannalta merkittävämmän kysymyksen muodostaa kuitenkin se, *milloin leskelle itselleen kuuluva asunto estää asumissuojan saamisen*. Jaksossa 3 käsittelenkin asumissuojasäännöksessä

---

<sup>25</sup> Omistajan intressissä tapahtuvasta hallinnosta ks. Ehdotus 1935, s. 94–96. Oikeuskirjallisuudessa ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 1029 ja Mikkola 2010, s. 45–46.

<sup>26</sup> Oikeuskirjallisuudessa lainkohdan avoimuutta on puolustettu sillä, että PK 3:1a.2:n soveltamisedellytysten tyhjentävä luettelointi olisi ollut mahdotonta ja tehnyt säännöksestä vaikeaselkoisen. Ks. esim. Saarenpää 1994, s. 72.

<sup>27</sup> Säännöksen tulkinnanvaraisuutta korostaa myös Mahkonen 1986, s. 369.

tarkoitettua lesken varallisuuspiiriä. Ongelmana on ensinnäkin se, voidaanko suoran omistusoikeuden ohella myös muu asunnon käyttömahdollisuus, kuten PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus, huomioida osana lesken varallisuutta. Tämän lisäksi arvioin sitä, mikä merkitys vielä keskeneräisille omistusoikeusajankohtaisille tulisi antaa asumissuojasta päätettäessä. Keskityn tarkastelemaan sellaisia lesken hyväksi tulevia tasinko- ja jäämistösaantoja, joissa toisena osapuolena on muu taho kuin perittävän kuolinpesä. Kyseessä on esimerkiksi lesken ja hänen uuden puolisonsa kanssa toimitettava ositus tai leski on intressenttinä toisessa kuolinpesässä, jonka varallisuuteen kuuluu asunto. Keskeisen kysymyksen muodostaa se, mihin vaiheeseen tällaisen ”rinnakkaisen” osituksen tai perinnönjakoprosessin on edettävä, jotta lesken mahdollinen asuntosaanto voidaan katsoa osaksi hänen PK 3:1a.2:n mukaista varallisuuttaan.<sup>28</sup>

Jaksossa 4 perehdyn PK 3:1a.2:ssä tarkoitettuihin lesken kodiksi sopivuuden kriteereihin. Tavoitteena on selvittää, *millainen lesken varallisuuteen kuuluvan asunnon on oltava*, jotta se estäisi asumissuojan realisoitumisen. Vaikka kysymystä lähestytään lesken varallisuuteen sisältyvän asunnon kannalta, voidaan samoja kriteerejä soveltaa myös jäämistöön kuuluvan asunnon sopivuusarviointiin. Tällä on merkitystä etenkin tilanteissa, joissa perittävä on omistanut useita asuntoja. Jotta perillistaho voisi vaatia juuri tietyn asunnon osoittamista lesken hallintaoikeuden kohteeksi, on kyseisen asunnon oltava parhaiten lesken kodiksi sopiva.

Neljännän osakysymyksen muodostaa se, *minkä ajankohdan perusteella PK 3:1a.2:n mukaista varallisuuspiiriä ja toisaalta asunnon kodiksi sopivuutta tulisi arvioida* (jakso 5). Arviointiajankohdalla on merkitystä etenkin silloin, jos asumissuojan saamisen kannalta keskeisissä olosuhteissa tapahtuu muutoksia. Tavoitteenani onkin selvittää, miten ennen asumissuojaratkaisun antamista ja toisaalta sen antamisen jälkeen tapahtuvat olosuhdemuutokset vaikuttavat asumissuojan toteutumiseen.

Jaksossa 6 otan vihdoin esille PK 3:7:n esteperusteisiin liittyvät ongelmat.

Pääkysymyksen muodostaa se, *miten puolisoitten välinen tosiasiallinen yhteys tai*

---

<sup>28</sup> Tässä yhteydessä on aiheellista selvittää tutkielmassa käytettyä termistöä. Esitysteknisistä syistä käytän termiä ”leski” aina, kun viitataan asumissuojaa perittävän kuolinpesästä tavoittelevaan eloonjääneeseen puolisoon. Näin siitä huolimatta, että hän ei olisi lesken asemassa juuri kyseisessä henkilörelaatiossa, vaan esimerkiksi ainoastaan testamentinsaajana. Lisäksi sellaisesta toisesta kuolinpesästä, jossa olevaan asuntoon kohdistuvaa asumisoikeutta leski ei ole havittelemassa, käytetään myös lyhennettä KP 2. Tämän kuolinpesän perittävään viitataan puolestaan lyhenteellä P 2.

sen puuttuminen vaikuttaa asumissuojan realisoitumiseen. Tutkielma päättävässä jaksossa 7 esitän asumissuojasääntelyä koskevia kokoavia havaintoja.

Tarkoitukseni ei ole antaa tyhjentävää luetteloä kaikista mahdollisista asumissuojan esteperusteista. Esimerkiksi PK 15 luvun perimyksen yleisiin esteisiin liittyvät kysymykset jäävät tarkastelun ulkopuolelle, samoin PK 25 luvun maatilaperimystä koskevat säännökset.<sup>29</sup> En käsittele myöskään niitä tilanteita, joissa lesken väitetään nimenomaisesti luopuneen asumissuojastaan tai menettäneen sen passiivisuuden tai oikeuden vanhentumisen takia. Lisäksi ne ongelmat, jotka liittyvät perittävän ja lesken väliseen jäämistöositukseen tai perittävän lesken hyväksi tekemään testamenttiin, jäävät vaille lähempää tarkastelua.

Keskityn tutkielmassa ainoastaan PK 3:1a.2:n mukaiseen asumissuojaan. Enimmäissuoja ja irtaimistoon kohdistuva ”minisuoja” jäävät näin ollen tarkastelun ulkopuolelle. Koska PK 3:1a.2 soveltuu vain avioleskeen sekä rekisteröidyn parisuhteen osapuoleen,<sup>30</sup> ei tutkielmassa perehdytä myöskään aviolesken jäämistöoikeudelliseen asemaan. Tutkimuskysymyksiä lähestytään yksityisoikeuden näkökulmasta, joten esimerkiksi vero-oikeuteen liittyvät kysymykset jäävät käsittelyn ulkopuolelle. Lisäksi kansainvälisiä liittyviä sisältävät tilanteet on rajattu pois.

### 1.3 Tutkimusmetodista ja käytetystä lähdeaineistosta

Tarkastelen tutkimuskysymyksiä lainopin keinoin. Lainopillisen tutkimuksen tiedonintressinä on antaa perusteltuja normi-, tulkinta- ja systematisointikannanottoja voimassa olevan oikeuden sisällöstä (*de lege lata*).<sup>31</sup> Tarkoitukseni on näin ollen selvittää, mitkä oikeusjärjestelmämme normeista soveltuvat edellä esitettyihin tutkimuskysymyksiin, ja millainen sisältö kyseiselle normimateriaalille tulisi tässä yhteydessä antaa.

Metodivalintani perustuu ennen kaikkea siihen, että lainopin tutkimuskohde

---

<sup>29</sup> PK 25 luvun säännösten osalta voidaan todeta, että lesken asumisoikeus väistyy soveliaamman tilanpidon jatkajan oikeuden hyväksi. Mikäli leskeä voidaan pitää soveliaana tilanpidonjatkajana, on hänellä PK 25:9:n nojalla etuoikeus vaatia tilaa jäämistöosituksessa tai -erottelussa itselleen. Ks. tarkemmin Kangas 1983, s. 747–748, myös Aarnio – Kangas 2016, s. 1054–1055. PK 25 luvun säännöksistä yleisemmin ks. esim. Gottberg-Talve 1985, s. 87–90 ja Aarnio – Kangas 2016, s. 1199–1224.

<sup>30</sup> Vähimmäissuojasäännöksiä ei sovelleta avioleskeen edes tilanteessa, jossa puolisoilla on yhteinen rintaperillinen. Kangas 2023, s. 551.

<sup>31</sup> Lainopillisen tutkimuksen tiedonintressistä ja tutkimusmenetelmistä ks. esim. Aarnio 2011, s. 13–14, Siltala 2003, s. 130–131 ja 328–329 ja Hirvonen 2011, s. 22–23.

(voimassa oleva oikeus) on vahvasti sidoksissa sitä ympäröiviin sosiaalisiin ja poliittisiin instituutioihin ja rakenteisiin.<sup>32</sup> Sen lisäksi, että tutkin vallitsevaa doktriinia, pyrin myös arvioimaan sen sisältöä kriittisesti. Tavoitteenani on muodostaa tulkintakannanottoja, jotka vastaavat parhaalla mahdollisella tavalla sekä lainsäätäjän tarkoitusta että nykyään, yli 40 vuotta PK 3:1a.2:n voimaantulon jälkeen, vallitsevia yhteiskunnallisia oloja.

Oikeuslähteinä tutkielmassa käytetään kansallisen lainsäädännön ja lainvalmisteluaineiston ohella kotimaista oikeuskirjallisuutta ja -käytäntöä. Tutkimuskysymyksiä ei tarkastella yksinomaan perintökaaren säännösten kannalta, vaan huomiota joudutaan kiinnittämään myös esineoikeudellisia kollisioita koskevaan sääntelyyn. Käytetyn lähdeaineiston auktoritatiiviseen merkitykseen vaikuttavat paitsi asumissuojasäännöksen ikä, myös lainkohdan tulkinnallinen avoimuus. Jotta lesken asumissuojan esteistä voidaan muodostaa yhdenmukainen, nykyistä oikeusjärjestelmää vastaava tulkinta, joudutaan argumentaatiossa irtautumaan hieman perinteisen oikeuslähdeopin painotuksista. Sen sijaan, että pääpaino annettaisiin yksinomaan lainsäätäjän asumissuojasäännöstä koskeville puheenvuoroille,<sup>33</sup> korostuvat tutkielmassa etenkin korkeimman oikeuden prejudikaatit ja alempien oikeusasteiden antamat ratkaisut.<sup>34</sup> Näiden lisäksi oikeuskirjallisuudessa esitetyt kannanotot saavat oikeuslähdeopillisesti merkittävän roolin.<sup>35</sup> Kotimaisten oikeuslähteiden ohella täydentävänä tulkinta-apuna käytetään myös ruotsalaista lainvalmisteluaineistoa. Tämä on perusteltua, sillä esimerkiksi PK 12 luvun säännökset ovat muotoutuneet pitkälti Ruotsisista omaksuttujen mallien pohjalta. Ruotsalaisten esityölausumien argumentatiivista painoarvoa vähentää

---

<sup>32</sup> Lainopin yhteiskunnallista merkittävyyttä korostaa myös Siltala 2003, s. 108.

<sup>33</sup> Perinteisessä oikeuslähdeopissa korostuu lainsäätäjän tahdon merkitys. Lainsäädäntö on osa vahvasti velvoittavien oikeuslähteiden ryhmää, lainvalmistelutyöt kuuluvat puolestaan heikosti velvoittaviin oikeuslähteisiin. Ks. esim. Aarnio 2011, s. 68–70, myös Tuori 2013, s. 44–46.

<sup>34</sup> Korkeimman oikeuden prejudikaatit ovat perinteisessä oikeuslähdeopissa heikosti velvoittavia oikeuslähteitä, alempien oikeusasteiden ratkaisut puolestaan sallittuja oikeuslähteitä. Tästä huolimatta etenkin korkeimman oikeuden prejudikaattiratkaisuilla on käytännössä vahva tosiasiallinen sitovuus ja myöhempää lainsoveltamista ohjaava vaikutus. Hovioikeuden ratkaisuilla on puolestaan argumentatiivista painoarvoa. Ne konkretisoivat tutkimuksen kannalta relevantteja tulkintatilanteita, joihin liittyviä kysymyksiä pystytään sittemmin arvioimaan perusteellisemmin lainopin keinoin. Prejudikaattien oikeuslähdearvosta ks. esim. Launiala 2016, s. 3 ja Tuori 2013, s. 45–46. Hovioikeuden ratkaisuista oikeuslähteenä ks. Tuori 2013, s. 46–47.

<sup>35</sup> Myös oikeustieteellinen kirjallisuus kuuluu sallittujen oikeuslähteiden ryhmään. Ks. Tuori 2013, s. 46.

kuitenkin se, ettei PK 3:1a.2:n mukaiselle hallintaoikeudelle löydy suoraa vastinetta maan oikeusjärjestelmästä.

## **2 Jäämistövarallisuuteen ei sisälly PK 3.1a:2:ssä tarkoitettua asuntoa**

### **2.1 Asumissuojasäännöksen tarkoittama asunto**

PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus estyy automaattisesti, jos ensin kuolleen puolison jäämistöön ei sisälly asumissuojasäännöksessä tarkoitettua *asuntoa*. Lainkohdan sanamuodosta tai siihen liittyvistä esitöistä ei kuitenkaan ilmene, mitä asunnolla tässä yhteydessä tarkoitetaan. Tämän takia kysymystä on arvioitava ensisijaisesti asumissuojasäännöksen suojafunktion pohjalta. Lisäksi argumentaatiossa voidaan tukeutua oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa esitettyihin tulkintakannanottoihin.<sup>36</sup>

Vakiintuneen tulkinnan mukaan PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden kohteena voi olla asuinkiinteistö, toisen maalla oleva rakennus tai osakehuoneisto.<sup>37</sup> Sen sijaan esimerkiksi pelkkään maapohjaan lesken oikeus ei voi kohdistua. Tulkintaa puoltavat paitsi asumissuojasäännökset tarkoituserät, myös Helsingin hovioikeuden ratkaisu 14.1.2015 S 13/2369.

Ratkaisussa 14.1.2015 S 13/2369 leski oli vedonnut PK 3:1a.2:n mukaiseen oikeuteensa asua kiinteistöllä, jolla sijaitsi sekä puolisoiden yhteisenä kotinaan käyttämällä asunto että yhden perillisen omistama keskeneräinen talo. Oikeuden mukaan asumissuojasäännöksen tarkoitus on turvata lesken asuminen ensisijaisesti puolisoiden yhteisessä kodissa tai muussa jäämistöön kuuluvassa asunnossa. Sen sijaan pelkkään maapohjaan lesken oikeus ei voinut kohdistua, vaikka puolisoiden yhteinen koti olisi aiemmin sijainnut kyseisellä kiinteistöllä. Asumisoikeus ei voinut kohdistua myöskään kiinteistölle yhden perillisen toimesta rakennettavaan uuteen asuntoon. Koska puolisoiden yhteinen koti oli rapistunut käyttökelvottomaksi eikä leski halunnut asua siinä, ei hänellä enää ollut PK 3:1a.2:n mukaista oikeutta kiinteistöön.

---

<sup>36</sup> PK 3:1a.2:ää nimenomaisesti koskevien kannanottojen ohella argumentaatiotukea voidaan saada avioliittolain (AL, 234/1929) 38 ja 39 §:n vallinnanrajoitussäännöksiä koskevasta normimateriaalista. Oikeutuksen analogian käytölle antaa se, että myös vallinnanrajoitussäännöksissä esiintyy yhteisen kodin käsite. Kuten jäljempänä käy ilmi, on analogiapäätelmiä tehtäessä kuitenkin huomioitava säännösten toisistaan poikkeavat tarkoituserät.

<sup>37</sup> Asumissuojan kohteesta ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 1053.

Asumissuojasäännös ei myöskään oikeuta leskeä vaatimaan koko asuinkiinteistöä hallintaansa.<sup>38</sup> Kiinteistö voidaan jakaa itsenäisiksi määräaloiksi, jos alueen kaavamääräykset tämän sallivat<sup>39</sup> eikä kiinteistönmuodostus estä PK 3:1a.2:n tarkoituksen toteutumista. Aarnion ja Kankaan mukaan ohje jakotoimitukselle saadaan AL 38 §:n vallinnanrajoitussäännöstä koskevasta ratkaisusta KKO 1992:93.<sup>40</sup>

KKO 1992:93. A oli ilman puolisonsa B:n suostumusta myynyt omistamastaan tilasta kaksi rakentamatonta määräalaa. Myymättä jätetyllä noin 5.000 neliömetrin suuruisella tilanosalla sijaitseilla rakenteilla oleva puolisoitten kodiksi tarkoitettu omakotitalo. Kun tämä tilanosa muodosti käyttökelpoisen ja luontevan tontin mainitulle omakotitalolle eikä määräalan luovutuksilla siten ollut vaikutusta puolisoitten asuntoon ja sen tarkoituksenmukaiseen käyttöön, B:n avioliittolain 38 §:n nojalla ajama kanne määräalojen kaupan julistamisesta pätemättömäksi hylättiin. Ään.

Lähtökohtaisesti ratkaisusta ilmenevää oikeusohjetta voidaan pitää perusteltuna. PK 3:1a.2:ssä ei kielletä luovuttamasta kiinteistöstä niitä alueita, jotka eivät ole lesken asumisen kannalta tarpeen. Liian suoraviivaisten analogiapäätelmien tekemistä on kuitenkin varottava. Ne kriteerit, joilla jäljelle jäävän tontin käyttökelpoisuutta ja asunnon tarkoituksenmukaista käyttöä arvioidaan, määräytyvät asumissuojatilanteissa yksinomaan PK 3:1a.2:n mukaisesti. Kuten edellä todettiin, on asumissuojasäännöksen tarkoituksena turvata juuri kyseisen lesken avioliiton aikana saavuttaman elämänlaadun ja asumistason jatkuvuus. AL 38 §:n vallinnanrajoitussäännöksen tavoitteena on sen sijaan asumiseen liittyvän perusturvan takaaminen.<sup>41</sup> Asumissuojatilanteissa kiinteistönmuodostuksen perustaksi ei näin ollen voida ottaa pelkkää tontin objektiivista käyttökelpoisuutta. Sen sijaan ratkaisevaa on se, että rakennus pihapiireineen muodostaa sellainen kokonaisuuden, joka mahdollistaa asunnon käyttämisen juuri kyseisen lesken konkreettisia tarpeita vastaavalla tavalla.<sup>42</sup>

---

<sup>38</sup> Kuten Aarnio ja Kangas toteavat, ei leskellä ole asumissuojan nojalla oikeutta suureen tonttiin, vaan ainoastaan asunnon hallintaan. Aarnio – Kangas 2016, s. 1054. Tällä kannalla on myös Mikkola, jonka mukaan asumissuojasäännöksellä pyritään turvaamaan lesken asuminen *yhteisessä kodissa tai muussa asunnossa, ei koko kiinteistöllä*. Mikkola 2021, s. 168.

<sup>39</sup> Esimerkiksi kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 32, 33 ja 53 §:t rajoittavat kiinteistönmuodostusta sitovan tonttijaon alueella, asemakaava-alueella sekä asemakaavan ulkopuolisella alueella.

<sup>40</sup> Ks. tarkemmin Aarnio – Kangas 2016, s. 1054.

<sup>41</sup> Ks. HE 62/1986 vp, s. 55. Toisena vallinnanrajoitussäännösten keskeisenä tavoitteena voidaan pitää ositusintressin suojaamista. Ks. tarkemmin HE 62/1986 vp, s. 23, oikeuskirjallisuudessa esim. Lohi 2023, s. 212.

<sup>42</sup> Asunnon sopivuusarviointia käsitellään tarkemmin jaksossa 4.

## 2.2 Asumuksen sisältyminen kuolinpesän varallisuuteen

Asumissuojan toteutuminen edellyttää myös sitä, että asunto *kuuluu jäämistövarallisuuteen* PK 3:1a.2:ssä tarkoitetulla tavalla. Lähtökohdaksi voidaan ottaa perittävällä hänen kuollessaan ollut yksinomainen omistusoikeus tai asunnon yhteisomistus lesken kanssa. Sen sijaan kolmannen edes osittain omistamaan asuntoon PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus voi kohdistua vain sopimusperusteisesti.<sup>43</sup> Tämä omistusoikeusedellytys ilmenee jo edellä mainitusta Helsingin hovioikeuden ratkaisusta 14.1.2015 S 13/2369. Lisäksi se saa tukea korkeimman oikeuden ratkaisusta 2012:48.

Ratkaisussa KKO 2012:48 oli kysymys hallintaoikeussopimuksesta, jonka perittävä oli eläessään tehnyt aviopuolionsa kanssa. Sopimuksen mukaan puoliso saisi jäädä asumaan asuntoon, jonka perittävä oli hankkinut lastensa nimiin. Puolisoiden ohella myös asunnon nimellisomistajat olivat allekirjoittaneet ja hyväksyneet hallintaoikeussopimuksen. Vaikka ratkaisu käsittelee ensisijaisesti sopimukseen perustuvaa asumisoikeutta ja sopimuksen kohtuullistamista, ilmenee sen perusteluista myös näkemys, jonka mukaan lesken PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden kohdistuminen muun kuin perittävän omistamaan asuntoon edellyttää omistajatahon suostumusta.<sup>44</sup>

Omistusoikeusedellytyksestä seuraa, että sopimusperusteiset käyttöoikeuden jäävät PK 3:1a.2:n tarkoittaman varallisuuspiirin ulkopuolelle. Näin ollen leski ei voi tehokkaasti vaatia hallintaoikeutta esimerkiksi perittävän työ- tai vuokrasuhdeasuntoon, vaikka sitä olisi käytetty puolisoiden yhteisenä kotina.<sup>45</sup> Poikkeuksen edellä mainitusta pääsäännöstä muodostaa asumisoikeusasunnoista annetun lain (AsumisoikeusL 393/2021) mukainen asumisoikeusasunto. Lainvalmistelutöissä todetaan erikseen, että asumisoikeuden nojalla hallittu asunto voi olla PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden kohteena.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Näin esim. Mikkola 2021, s. 166, ks. myös Aarnio – Kangas 2016, s. 110–111. Vrt. kuitenkin Aarnio – Kangas 2016, s. 1053, josta voidaan saada se käsitys, että myös kolmannelle kuuluva asunto voisi olla asumissuojan kohteena. Kirjoittajien näkemys perustuu PK 3:1a.2:n tarkoittaman asunnon ja avioliittolain vallinnanrajoitussäännösten alaisen asunnon rinnastamiseen. Kuten jäljempänä totean, voi tulkinnan omaksuminen johtaa PK 3:1a.2:n tarkoituksen vastaiseen lopputulokseen etenkin vuokra-asuntojen osalta.

<sup>44</sup> Näin myös Kangas 2023, s. 609.

<sup>45</sup> Lesken oikeus jatkaa vuokrasuhdetta puolison kuoleman jälkeen voi kuitenkin perustua asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AsHVL, 481/1995) 46 §:ään.

<sup>46</sup> HE 59/1990 vp, s. 24. Asumisoikeutta voidaan lisäksi pitää omistusoikeuteen niin läheisesti rinnastavana oikeutena, että sen katsotaan turvaavan PK 3:1a.2:n suojafunktion riittävällä tavalla. Ks. tarkemmin jakso 3.1.

### 2.3 Perittävän ja pesän velkojen vaikutus asumissuojan toteutumiseen

Se, että asunto sisältyy kuolinpesän varallisuuteen tietyllä hetkellä ei kuitenkaan takaa, että leski saisi sen lopulta hallintaansa. Jäämistöoikeudellisten etuuksien toteuttamisjärjestyksessä PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus jää esimerkiksi perittävän ja pesän velkojen saamisoikeuksia heikommalle sijalle.<sup>47</sup> Tämän seurauksena asumissuojan saaminen estyy, jos asunto joudutaan realisoimaan kuolinpesän velkojen maksamiseksi.<sup>48</sup>

Asumisoikeuden syrjäyttävillä *perittävän veloilla* tarkoitetaan kaikkia tämän henkilöön tavalla tai toisella liittyviä velkoja niiden syntyperusteesta huolimatta.<sup>49</sup> Jos perittävä on esimerkiksi ottanut asuntolainan omakotitalon tai osakehuoneiston hankkimiseksi, on kyseessä kiistatta sellainen velka, joka tulee suorittaa ennen PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden toteuttamista. Sen sijaan asunto-osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina on taloyhtiön velkaa.<sup>50</sup> Koska sitä ei voida suorittaa kuolinpesän varoilla, ei sen olemassaolo myöskään estä asumissuojan realisoitumista.<sup>51</sup>

Asumissuojaan nähden prioriteettiasemassa olevat *pesän velat* voidaan puolestaan jakaa PK 15:5:n mukaisiin pesänselvitysvelkoihin<sup>52</sup> ja muihin kuolinpesän puolesta tehtyihin velkoihin. Mikäli perilliset ovat ottaneet lainaa esimerkiksi jäämistössä olevan asunnon myyntiarvoa parantavaa remonttia varten, on velka maksettava

---

<sup>47</sup> Velkojen etusijaperiaatteen ohella järjestelmässämme noudatetaan velkojen voimassa pysymisen periaatetta. Sen mukaan velkojan saamisoikeus pysyy normaalisti voimassa perittävän kuolemasta riippumatta. Jäämistöoikeudellisesta etusijajärjestyksestä ks. esim. Helin 1986 B, s. 181–182, tarkemmin myös Lohi 2011, s. 236. Velkojen voimassa pysymisestä ja velkojen etusija-asemasta ks. myös Lohi 1998, s. 172 ja 176–177 sekä Aarnio – Kangas 2016, s. 625.

<sup>48</sup> Näin myös Kangas 2023, s. 606 ja Mikkola 2021, s. 166. Omaisuutta on kuitenkin pyrittävä realisoimaan jäämistöoikeudellista etusijajärjestyksestä ja perittävän tahtoa kunnioittaen. Realisointijärjestykseen vaikuttavista tekijöistä ks. tarkemmin jakso 3.4.2.

<sup>49</sup> Vainajan velan määritelmästä ks. esim. Kolehmainen 2008, s. 59–60.

<sup>50</sup> Vakiintuneesti yhtiölainalla tarkoitetaan asunto-osakkeisiin kohdistuvaa osuutta taloyhtiön ottamasta lainasta, jota lyhennetään rahoitusvastikkeella. Ks. esim. Myllymäki – Rabinä 2016, s. 81.

<sup>51</sup> Kysymys siitä, kuka vastaa asumissuojan kohteena olevaan osakehuoneistoon kohdistuvan rahoitusvastikkeen suorittamisesta, on tulkinnanvarainen. Tähän liittyvä epäselvyys on tuotu esiin myös oikeusministeriön työryhmämietinnössä, ks. OM 2004:6, s. 20. Esimerkiksi Aarnion ja Kankaan mukaan leskellä olisi velvollisuus vastata rahoitusvastikkeen maksamisesta siinä määrin, kuin se on katettavissa asunnosta laskennallisesti saatavalla tuotolla. Ks. Aarnio – Kangas 2016, s. 1043–1044.

<sup>52</sup> Pesänselvitysvelkoina pidetään esimerkiksi hautajaisista ja muistotilaisuudesta aiheutuneita kohtuullisia kustannuksia, samoin pesänselvittäjän palkkiota. Ks. tarkemmin HE 14/2004 vp, s. 21, myös Aarnio – Kangas 2016, s. 644–645 ja Kolehmainen 2008, s. 60–61.

ennen lesken asumissuojan toteuttamista.<sup>53</sup>

Jos kuolinpesän puolesta on kuitenkin tehty velkasitoumus yksinomaan PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden estämiseksi, ei velkaa tule asettaa automaattisesti lesken asumissuojaa paremmalle etusijalle. Näin voidaan arvioida esimerkiksi tilannetta, jossa perilliset ovat antaneet pesän puolesta takauksen, jonka he tietävät johtavan jäämistössä olevan asunnon realisoimiseen. Tällöin velkaantumista on mahdollista pitää jopa kiellettyinä kollusiivisena menettelyinä, johon leski voi reagoida vetoamalla oikeustoimilain (OikTL, 228/1929) 33 §:ään.<sup>54</sup>

Tietyissä tilanteissa leski voi olla halukas maksamaan perittävän tai pesän nimissä olevan velan pelastaakseen PK 3:1a.2:n mukaisen oikeutensa. Näin voi olla esimerkiksi silloin, kun jäljellä olevan velan määrä on pieni suhteessa elinikäisestä asumisoikeudesta saatavaan hyötyyn. Leskellä voi toisaalta olla niin vahvat tunnesiteet puolisoiden viimeisimpään yhteiseen kotiin, että hän on valmis maksamaan huomattavankin summan asumisoikeutensa säilyttämiseksi. Tällöin joudutaan arvioimaan ensinnäkin sitä, *millä edellytyksin* leski saa maksaa joko perittävän tai pesän nimissä olevan tai puolisoiden yhteisen velan. Lisäksi epäselvyyttä liittyy siihen, *mitä seurauksia* tällaisella vieraan velan maksamisella on paitsi suhteessa velkojaan, myös lesken ja perillisten välisessä suhteessa.<sup>55</sup>

Tarkastellaan ensin tilannetta, jossa leski haluaa suorittaa *perittävän yksityisen velan*.<sup>56</sup> Koska oikeudessamme ei ole nimenomaisia säännöksiä maksuintervention edellytyksistä, on kysymystä arvioitava varallisuus oikeuden yleisten oppien valossa.<sup>57</sup> Oikeuskirjallisuudessa maksuinterventiota on pidetty mahdollisena myös ilman alkuperäisen velallisen suostumusta.<sup>58</sup> Tämän perusteella perillistaholla ei näyttäisi olevan mahdollisuutta estää sitä, että leski maksaa perittävän kuoleman jälkeen tämän nimissä olevan velan. Merkitystä ei ole edes sillä, että maksu tapahtuu

<sup>53</sup> Kuolinpesän puolesta tehtyjen, ei välttämättömien velkojen etusijasta ks. esim. Lohi 2011, s. 122–123, myös Aarnio – Kangas 2016, s. 647.

<sup>54</sup> Kollusiivisella menettelyllä tarkoitetaan osapuolten yhteisymmärryksessä tapahtuvaa, sinänsä sallittua toimintaa, jonka tarkoituksena on kuitenkin sivullisen oikeuden loukkaaminen. Kollusiivisen menettelyn kiellosta ja sivullisen mahdollisuudesta vedota OikTL 33 §:ään ks. tarkemmin Tammi – Salminen 2001, s. 252–257, myös Kartio 2001, s. 57.

<sup>55</sup> Seuraavassa tarkastelu rajataan sellaisiin velkoihin, joista on vastuussa vain perittävä, kuolinpesä tai perittävä ja leski yhdessä. Lisäksi vieraan velan maksamisesta käytetään oikeuskirjallisuudessa vakiintunutta termiä *maksuinterventio*. Termistä ks. esim. Lohi 2011, s. 132 ja Kaisto 2001, s. 588. Ks. myös Aarnio – Kangas 2016, s. 1017, jotka käyttävät ilmaisua maksuväliintulo.

<sup>56</sup> Toiston välttämiseksi käsittelem vain perittävän nimissä olevaa velkaa. Esitetty koskee kuitenkin myös tilanteita, joissa leski suorittaa kuolinpesän velan.

<sup>57</sup> Koska maksuinterventiota koskevat yleiset opit ovat ainakin osittain täsmentymättömiä, on täsmällisten kannanottojen esittäminen kuitenkin vaikeaa.

<sup>58</sup> Ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 1019.

ainoastaan PK 3:1a.2:n mukaisen asumisoikeuden turvaamiseksi.<sup>59</sup> Maksuinterventio voi estyä kuitenkin sen takia, ettei velkoja hyväksy lesken suorittamaa maksua. Lähtökohtaisesti suoritusvelvollisuuden siirtäminen toiselle henkilölle edellyttää velkojan suostumusta.<sup>60</sup> Yleensä velkojalla ei ole tosin mitään intressiä vastustaa velallisen vaihdosta, mikäli velka tulee suoritetuksi täysimääräisenä ja oikea-aikaisesti.

Maksusuorituksen oikea-aikaisuus määräytyy yleensä sopimukseen otetun eräpäivän perusteella. Mikäli kyseessä on rahavelka, voi leski nähdäkseen suorittaa maksun myös ennen varsinaista eräpäivää. Edellytyksenä on kuitenkin se, että hän suorittaa myös velasta kertyvät korot ja muu luottokustannukset niiden alkuperäisessä, eräpäivän mukaan määräytyvässä laajuudessa.<sup>61</sup>

Lesken tekemä maksusuoritus lakkauttaa velkasuhteen ja estää siten asunnon pakkorealisaation.<sup>62</sup> Se, millaisia oikeusvaikutuksia maksulla on lesken ja perillisten välisessä suhteessa, on sen sijaan aidosti tulkinnanvarainen kysymys. Epäselvyyttä liittyy ennen kaikkea siihen, voiko leski vaatia asumisoikeuden sijaan myös muuta vastasuoritusta yksipuolisesti tekemästään maksusta.

Oikeuskirjallisuudessa kysymystä ovat tarkastelleet Aarnio ja Kangas. Heidän mukaansa leski voi maksuinterventiolla pelastaa ainoastaan PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeutensa. Muuta vastiketta, kuten maksua vastaavaa omistusosuutta asunnosta, hän ei saa. Kirjoittajat perustelevat näkemystään sillä, ettei asiaa koskevaa nimenomaista sääntelyä ole. Ilman säännöstukea leskelle ei voida antaa oikeutta vaatia itselleen toisen puolison omaisuutta sillä perusteella, että hän suorittaa vapaaehtoisesti puolisonsa yksityisen velan.<sup>63</sup>

Kysymystä on mahdollista arvioida myös toisin. Tähän on syytä etenkin silloin, jos lesken maksusuoritus on huomattavasti hänelle tulevan asumisoikeuden arvoa suurempi. Toisaalta leski saattaa maksaa koko velan, jolloin suoritus voi muodostua

<sup>59</sup> Näin myös Aarnio – Kangas 2016, s. 1019.

<sup>60</sup> Ks. esim. Norros 2018, s. 355–356, myös Kaisto – Lohi 2013, s. 206.

<sup>61</sup> Mahdollisuus rahavelan enneaikaiseen suorittamiseen on hyväksytty laajasti myös oikeuskirjallisuudessa. Ks. esim. Norros 2018, s. 225 viitteineen. Vrt. Aarnio – Kangas 2016, s. 1021–1022, jossa kirjoittajien mukaan velkoja voi kieltäytyä enneaikaisen maksun vastaanottamisesta, elleivät osakkaat ole eräännyttäneet velkaa maksettavaksi PK 21:10.2:n mukaisesti.

<sup>62</sup> Näkemys edustaa oikeuskirjallisuudessa vakiintunutta tulkintaa, jonka mukaan kenen tahansa tekemä maksusuoritus vapauttaa velallisen velvoitteestaan. Ks. esim. Kaisto 2001, s. 588–589, Kolehmainen 2004, s. 189 ja Aarnio – Kangas 2016, s. 1019. Vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa ks. myös Werde 1942, s. 177–178

<sup>63</sup> Ks. tarkemmin Aarnio – Kangas 2016, s. 1020.

suuremmaksi kuin jäämistössä ennen maksua ollut vaje oli. Jos kuolinpesään jää pesänselvityksen jälkeen varoja, on ajateltavissa, että leskelle muodostuu tietty saamisoikeus ylijäämään. Näkemystä voidaan perustella perusteettomaan etuun liittyvillä näkökohdilla. Ilman regressioikeutta perilliset saisivat aiheetonta etua lesken tekemästä liिकासuorituksesta. Oikeuskirjallisuudessa vastaavalla kannalla on myös Lohi, tosin legataarille muodostuvan saamisoikeuden osalta. Kirjoittajan mukaan perittävän tai pesän velan vapaaehtoisesti suorittaneella legataarilla on oikeus vaatia perillistaholta hyvitystä liिकासuorituksesta. Ilman hyvitystä osakkaat pääsisivät hyötymään aiheettomasti legataarin tekemästä, pesän velan lakkauttaneesta suorituksesta.<sup>64</sup> Saamisoikeuden myöntämistä leskelle puoltaa myös se, että regressioikeuden muodostuminen vieraan velan suorittamisen yhteydessä on oikeuskirjallisuudessa yleisesti hyväksytty lähtökohta. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa toisen puolesta tehty suoritus on tarkoitettu lahjaksi tai maksu on tehty ei-hyväksyttävästä syystä.<sup>65</sup> Jos lesken maksuinterventio perustuu hänen asumisintressinsä ja jopa kodissaan asumisen turvaamiseen eikä lahjoitustarkoitusta voida osoittaa, ei perusteita saamisoikeuden epäämiselle mielestäni ole.

Tilanteessa, jossa PK 3:1a.2:n asumissuojan toteutumista uhkaa *puolisoiden yhteinen velka*, tulee lesken mahdollisuutta maksuinterventioon arvioida AL 88.1 ja 101 §:n perusteella. AL 88.1 §:n mukaan leskellä on oikeus vaatia perillistahoa maksamaan perittävän osuus yhteisestä velasta tai vaihtoehtoisesti asettamaan velkaosuutta vastaavan vakuuden. Mikäli perilliset eivät toimi vaatimuksen mukaisesti,<sup>66</sup> voi leski ottaa AL 101 §:n nojalla koko velan vastattavakseen ja maksaa sen halutessaan heti pois.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Lohi 2011, s. 132. Ks. myös Kolehmainen 2004, s. 190, jossa käsitellään pesäosuuden ulosmittaustilannetta. Kirjoittajan mukaan kuolinpesän muilla osakkailla on regressioikeus velallisosakasta kohtaan, mikäli he maksavat velallisosakkaan saatavan ja estävät samalla tämän pesäosuuden ulosmittauksen. Kolehmainen perustelee näkemystään sillä, että velallinen saisi muuten perusteetonta etua muiden osakkaiden kustannuksella.

<sup>65</sup> Esimerkiksi Halilan ja Ylöstalon mukaan velallisen puolesta suorituksen tehneellä sivullisella on aina oikeus vaatia korvausta, ellei suoritusta ole tarkoitettu lahjaksi. Ks. Halila – Ylöstalo 1979, s. 23. Vallitsevasta kannasta ja hyväksyttävän syyn vaatimuksesta ks. myös Norros 2018, s. 384–385. Vrt. Werde 1942, s. 178–179 jossa regressioikeuden saaminen on mahdollista vain varsin tiukoin edellytyksin.

<sup>66</sup> Kuten myös Lohi toteaa, on AL 88.1 § vajaatehoinen. Perillisiä ei voida velvoittaa sen mukaiseen toimintaa. Lohi 2023, s. 484.

<sup>67</sup> Jos leski ei suorita velkaa heti pois, tulee hänen lisäksi asettaa koko velan määrää vastaava vakuus. Vakuuden tarkoituksena on suojata perillistahoa lesken mahdollisen maksukyvyttömyyden varalta. AL 101 §:n mukainen velan omaksi ottaminen ei nimittäin vapauta perillisiä vastuusta velkojaa kohtaan. Ks. tarkemmin Lohi 2023, s. 485, myös Aarnio – Kangas 2016, s. 1024–1025 ja Välimäki 1995, s. 63.

Lesken näkökulmasta AL 101 §:llä on suuri merkitys. Säännös antaa ensinnäkin lakisääteisen mahdollisuuden maksuinterventioon. Tämän seurauksena vieraan velan maksun oikeusseurauksiin ei sisälly läheskään sellaista epävarmuutta, jota yksinomaan yleisten oppien mukaan arvioitaviin tilanteisiin liittyy. Perilliset eivät ensinnäkään voi estää asumissuojan toteutumista sillä, että he kieltäytyvät suorittamasta ehkä vähäistäkin velkaa ja vaativat sen sijaan asunnon realisoimista. Lisäksi puolisoiden yhteisen velan omaksi ottaminen ja sen suorittaminen lakkauttaa kiistatta koko velan. Samalla se poistaa jäämistössä olevaan asuntoon mahdollisesti kohdistuneen realisointiuhan, jolloin asunto voidaan osoittaa PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden kohteeksi.<sup>68</sup> Huomionarvoista on myös se, että leskellä on yhteisen velan suorittamisen jälkeen AL 101 §:n mukainen oikeus perittävän velkaosuutta vastaavaan *laskennalliseen hyvitykseen*.<sup>69</sup> Osituksen reaalisessa vaiheessa tämä voi johtaa jopa siihen, että asumisoikeuden kohteena oleva asunto siirtyy joko kokonaan tai osittain lesken omistukseen.<sup>70</sup>

### 3 Lesken varallisuuteen sisältyvä asunto

#### 3.1 Suora omistusoikeus ja asunnon muu käyttömahdollisuus

Asumissuoja voi estyä myös leskelle itselleen kuuluva asunnon takia. Jotta perillistaho voisi tähän vedoten vaatia leskeä muuttamaan jäämistössä olevasta asunnosta, on asunnon oltava paitsi lesken kodiksi sopiva, myös sisällyttävä hänen varallisuuteensa PK 3:1a.2:ssä tarkoitetulla tavalla. Seuraavassa keskitynkin arvioimaan lesken varallisuuspiirin laajuutta. Sopivuusarviointiin liittyviä kysymyksiä tarkastelen lähemmin jaksossa 4.

Tilanteet, joissa asunnon voidaan katsoa kuuluvan lesken varallisuuteen, eivät käy suoraan ilmi lain sanamuodosta. Kysymykseen ei ole otettu kantaa myöskään lainvalmistelutöissä. Nähdäkseni arvioinnin lähtökohtana voidaan pitää leskelle

---

<sup>68</sup> Olettaen, etteivät muut velat tai asumissuojaa paremmalla etusijalla olevat oikeudet edellytä asunnon realisointia.

<sup>69</sup> Hyvitystä voidaan kuitenkin antaa vain sellaisesta omaisuudesta, joka ei mene perittävän tai pesän muiden velkojen maksamiseen. Ks. Lohi 2023, s. 487.

<sup>70</sup> Oikeuskirjallisuudessa ei vallitse yksimielisyyttä siitä, millä omaisuudella ja minkä säännösten nojalla AL 101 §:n mukainen hyvitys tulisi suorittaa. Lohen mukaan hyvityserän maksamiseen voidaan käyttää mitä omaisuutta tahansa. Ks. Lohi 2023, s. 486. Näin myös Aarnio – Helin – Mahkonen 1985, s. 223. Vrt. Aarnio – Kangas 2016, s. 1025, jossa kirjoittajien mukaan AL 101 §:n mukaisen hyvityksen suorittamiseen tulee soveltaa AL 103 §:n tasingon valintaa koskevia säännöksiä. Näin myös Välimäki 1995, s. 65, av. 13.

kuuluvaa *yksinomaista omistusoikeutta*. Mikäli leski omistaa kodikseen sopivan asunnon, ei asumissuojan myöntämiselle ole asiallisia perusteita. Varallisuuden käsite on kuitenkin monimerkityksinen.<sup>71</sup> Yleistäen sillä tarkoitetaan yksittäisiä, esineisiin tai henkilöihin ”kohdistuvia” varallisuus oikeuksia.<sup>72</sup> Tämän perusteella lesken varallisuutta ei voida ilman nimenomaista säännöstä rajoittaa vain asuntoon kohdistuvaksi omistusoikeudeksi. Sen sijaan olennaista on se, missä määrin asuntoon kohdistuva oikeus turvaa asumissuojasäännöksen tarkoituksen toteutumista.

Esimerkiksi AsumisoikeusL:n mukainen asumisoikeus voidaan huomioida lesken varallisuutena asumissuojasta päätettäessä.<sup>73</sup> Sen sijaan muille määräaikaisille käyttöoikeuksille ei tule antaa ratkaisuharkinnassa painoarvoa. Asumissuojan estyminen asuntoon kohdistuvan väliaikaisen oikeuden perusteella olisi paitsi kohtuutonta, myös vastoin asumissuojasääntelyn tarkoitusta. Esimerkiksi määräaikainen vuokraoikeus ei tarjoa leskelle sitä pysyvää suojaa, jota asumissuojasääntelyllä tavoitellaan.<sup>74</sup> Vastaavaa epävarmuutta liittyy myös työsuhteeseen perustuvaan hallintaoikeuteen.<sup>75</sup>

## 3.2 Asuntoon kohdistuva PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus

### 3.2.1 Tarkasteltavasta ongelmasta

Asumissuojaratkaisua annettaessa voidaan havaita, että leskellä on aiemman avioliittonsa nojalla PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus asuntoon, joka vastaa ominaisuuksiltaan ja asumistasoltaan puolisoiden viimeisintä yhteistä kotia.

<sup>71</sup> Käsitteen epäselvyyttä korostaa myös Mahkonen 1986 s. 370.

<sup>72</sup> Määritelmästä ks. esim. Kaisto – Lohi 2013, s. 12 ja 23–25 ja Tolonen 2011, 2. Varallisuus oikeus – Varallisuus oikeus oikeudenalana – Määritelmä.

<sup>73</sup> Oikeuskirjallisuudessa asumisoikeutta on pidetty jopa omistusoikeuteen verrattavana oikeutena. Ks. esim. Lohi 2014, s. 397. Lisäksi näkemykselle saadaan analogiatukea esityölausumasta, jonka mukaan asumisoikeusasunnon voidaan katsoa osaksi PK 3:1a.2:n tarkoittamaa *jäämistövarallisuutta*. Ks. jaksossa 2 esittämäni ja HE 59/1990 vp, s. 24.

<sup>74</sup> On tosin mahdollista, että määräaikainen vuokraoikeus kestää lesken koko eliniän. Näin on esimerkiksi silloin, jos kiinteistön jäljellä oleva vuokra-aika on 50 vuotta ja leski on itse jo 80-vuotias. Sopimusperusteisen vuokraoikeuden pysyvyyteen liittyy kuitenkin niin merkittävää epävarmuutta, ettei sen huomioiminen lesken varallisuutena ole perusteltua edes tässä tilanteessa. Vuokraoikeuden pysyvyydestä etenkin velkojakollisissa ks. tarkemmin jakso 3.2.4.2.

<sup>75</sup> Näkemys vastaa oikeuskirjallisuudessa vakiintunutta kantaa, jonka mukaan lesken vuokra- tai työsuhteasunto eivät muodosta suoraa estettä asumissuojan toteutumiselle. Ks. esim. Lohi 2014, av. 10, Mikkola 2010, s. 36, Mahkonen 1986, s. 370 sekä Kangas 1982, s. 131. Vrt. Aarnio – Kangas 2016, s. 1053, jossa lesken varallisuutena voidaan nähtävästi pitää myös määräaikaisen vuokraoikeuden nojalla hallittua asuntoa. Kirjoittajat perustelevat kantaansa ennen kaikkea avioliittolain vallinnanrajoitussääntelyllä. Kuten jäljempänä esitetystä on havaittavissa, on käsitykseni asiasta toinen.

Vastaavasti hän on voinut saada muun henkilön kuin perittävän tekemän testamentin perusteella hallintaoikeuden kodikseen sopivaan asuntoon. Perintökaaren erityissäännösten myötä PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus tuottaa oikeudenhaltijalle huomattavasti varmemman aseman kuin ”normaalit” sopimusperusteiset käyttöoikeudet.<sup>76</sup> Jotta se olisi mahdollista ottaa asumissuojaratkaisun perustaksi, on lesken oikeusaseman oltava kuitenkin sellainen, että hän pystyy tosiasiaassa käyttämään hallitsemaansa asuntoa PK 3:1a.2:n edellyttämällä tavalla.

Seuraavassa tarkasteltavaksi otetaan tilanne, jossa leski on saanut PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden *muun kuin perittävän kuolinpesästä*. Esitysteknisistä syistä käytän tästä käyttöoikeuden jo ”tarjonneesta” kuolinpesästä myös lyhennettä *KP 2*. Koska omistusoikeus muodostaa yleisesti hyväksytyyn lähtökohdan PK 3:1a.2:ssä tarkoitetun varallisuuspiirin arvioinnille, lähestytään ongelmaa vertaamalla PK 12 luvun mukaista käyttöoikeutta omistusoikeuteen. Tarkemmin ilmaistuna kysymys on siitä, missä määrin käyttöoikeuden haltijan oikeusasema voidaan rinnastaa omistajan oikeusasemaan. Toisaalta arvioinnin kohteena on myös se, mitkä tekijät omistajan oikeusasemassa ovat merkityksellisiä PK 3:1a.2:n suojafunktion toteutumisen kannalta.

### 3.2.2 Oikeuden sisältö ja oikeudenhaltijan oikeusasema

Perinteisesti omistajan oikeusaseman on katsottu muodostuvan kolmesta ”elementistä”: omistajan staattisesti suojatusta käyttövapaudesta, vaihdantatilanteissa konkretisoituvasta tietynasteisesta dynaamisesta suojasta sekä omistajan kompetenssista.<sup>77</sup> Elementtijaottelun avulla voidaan osoittaa sellaisia tekijöitä, joiden olemassaolo lähentää muita esineoikeuksia suhteessa omistusoikeuteen. Kun asiaa tarkastellaan PK 3:1a.2:n suojafunktion valossa, nousevat keskeisimmiksi seikoiksi oikeudenhaltijalle kuuluvan (1) *yksinomaisen käyttövapauden laajuus*, (2) *oikeuden pysyvyys* sekä (3) *oikeudenhaltijan disponointikompetenssi*.

<sup>76</sup> ”Normaalilla” sopimusperusteisella käyttöoikeudella tarkoitetaan tässä yhteydessä kaikkia oikeustoimiperusteisia, PK 12 luvun soveltamisalan ulkopuolelle jääviä käyttöoikeuksia.

<sup>77</sup> Elementtijaottelusta ks. esim. Zitting – Rautiala 1982, s. 209–210 ja Kartio 2001, s. 191–198. Ks. myös Kaisto – Lohi 2013, s. 175, jossa muita lähteitä selvemmin omistajan *oikeusaseman* katsotaan muodostuvan em. elementeistä. Omistusoikeudella kirjoittajat tarkoittavat omistajan hallintaoikeutta.

### 3.2.3 Käyttövapauden laajuus

Käyttövapauden laajuus viittaa siihen, miten monia ja millaisia käyttömahdollisuuksia oikeudenhaltijalla on esineeseen.<sup>78</sup> Omistusoikeutta voidaan pitää yleisoikeutena.<sup>79</sup> Omistajalla on lähtökohtaisesti oikeus vallita esinettä kaikissa suhteissa, ellei tätä oikeutta ole lain säännöksellä tai muulla erityisellä perusteella rajoitettu.<sup>80</sup>

PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden laajuus on sen sijaan huomattavasti omistusoikeutta suppeampi. Käyttöoikeus käsittää ainoastaan oikeudenhaltijalle nimenomaisesti osoitetut oikeutukset. Lesken asumissuojan osalta tämä tarkoittaa PK 12 luvusta ilmeneviä oikeuksia ja velvoitteita.<sup>81</sup> Testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden sisältö määräytyy puolestaan testaattorin tahdon mukaisesti. PK 12 luvun normeja noudatetaan vain, jos tämän voidaan katsoa vastaavan testamentintekijän tarkoitusta.<sup>82</sup> Esimerkiksi PK 12:3:ssä asetettu vaatimus omistajan edun mukaisesta hallinnasta rajoittaa merkittävästi sitä, miten leski voi hyödyntää hallitsemaansa asuntoa.<sup>83</sup> PK 3:1a.2:n suojafunktion kannalta ratkaisevaa on kuitenkin se, etteivät PK 12 luvun säännökset estä leskeä käyttämästä hallinto-oikeuden kohteena olevaa asuntoa *kotinaan*. Tämän vuoksi PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus voidaan laajuutensa puolesta katsoa osaksi lesken varallisuutta. Poikkeuksen tästä muodostavat ne tilanteet, joissa testamentilla on rajoitettu asunnon käyttömahdollisuutta. Jos leskellä on esimerkiksi oikeus käyttää asuntoa vain loma-aikoina, ei testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta voida ottaa asumissuojaratkaisun perustaksi.

---

<sup>78</sup> Kartio 1974, s. 194, av 14.

<sup>79</sup> Näin myös Kartio 2001, s. 11.

<sup>80</sup> Omistajan toimivapautta voivat rajoittaa lainsäännösten ohella myös maantapa, varallisuus-oikeudessa omaksutut yleiset periaatteet, kuten shikaani- ja immissiokiello, sekä omistusoikeuden sosiaalisen sidonnaisuuden periaate. Ks. tarkemmin Kartio – Koulu – Lindfors – Tepora 2010, s. 63. Sosiaalisen sidonnaisuuden periaatteesta ja muista omistusoikeuden rajoituksista ks. myös Hollo 1985, s. 108–109 sekä Kartio – Tammi-Salminen 2011, 6. Esineoikeuksien staattinen suoja – Käyttövapauden rajoituksista.

<sup>81</sup> Näin myös Kangas 1983, s. 736.

<sup>82</sup> PK 11:1.1:n mukaan testamenttia tulkittava ensisijaisesti niin, että tulkinnan voidaan olettaa vastaavan testaattorin tahtoa. Tämä todetaan myös ratkaisussa KKO 2015:46, ks. perustelujen kohta 11. Subjekttiivisen tulkinnan periaate on hyväksytty myös oikeuskirjallisuudessa. Ks. esim. Aarnio – Kangas 2015, etenkin s. 115–116, Lohi 2011, s. 51–54 ja Gottberg-Talve 1985, s. 102–103.

<sup>83</sup> Omistajan edun kunnioittaminen ja huomioiminen kiteytyy säilyttämisperiaatteeseen. Omaisuuden tulee käyttöoikeuden lakattua siirtyä omistajalle arvonsa säilyttäneenä tai omaisuuden luonne huomioiden siinä kunnossa, ettei sen arvo käyttöoikeuden haltijan toimien johdosta ole aiheettomasti alentunut. Aarnio – Kangas 2016, s. 1029.

### 3.2.4 Oikeuden pysyvyys

Oikeuden pysyvyydellä tarkoitetaan sekä oikeuden kestoaikaa että sen pysyvyyttä eri kollisiotilanteissa.<sup>84</sup> PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus on lähtökohtaisesti pitkäaikainen, PK 3:1a.2:n asumissuojan osalta jopa elinikäinen. Ellei testamentista muuta johdu, ei käyttöoikeuden kesto aika estä sen huomioimista osana lesken varallisuutta.

Sen sijaan käyttöoikeuden haltijan asema eri kollisiotilanteissa on huomattavasti monitahoisempi kysymys. Asuntoon kohdistuva käyttöoikeus ei laajuudestaan tai kestoajastaan huolimatta turvaa lesken asumisen jatkuvuutta PK 3:1a.2:n edellyttämällä tavalla, ellei oikeuden pysyvyyttä suojata suhteessa sivullisiin. Seuraavassa tarkastelenkin sivullisittomuuteen liittyviä kysymyksiä. Tavoitteenani on selvittää, minkä tasoista staattista ja dynaamista suojaa PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus tuottaa verrattuna täysin kehittyneeseen, lesken varallisuuteen kiistatta sisältyvään omistusoikeuteen.

#### 3.2.4.1 Oikeuden staattinen suoja

*Staattinen suoja* tarkoittaa suojaa käyttövapauden oikeudetonta estämistä ja häiritsemistä vastaan. Se turvaa oikeuden pysyvyyttä yleiseen sivullistahoon nähden. Jos joku loukkaa omistajan käyttövapautta, hän voi turvautua omistajankanteisiin (hallintakanne, kieltokanne ja ennallistamiskanne).<sup>85</sup> Lisäksi omistajalla voi olla oikeus vaatia vahingonkorvausta ja rangaistusta oikeudenloukkauksen perusteella.<sup>86</sup>

Oikeus staattiseen suojaan ei määräydy oikeustyypeittäin, vaan keskeisessä asemassa on tosiasiallinen oikeussuojan tarve.<sup>87</sup> Näin ollen edellä mainitut suojakeinot ovat myös PK 12 luvun mukaisen hallintaoikeuden haltijan käytettävissä. Jos esimerkiksi omistaja tai muu sivullistaho pidättää itsellään asunnon hallintaoikeuden, joka asumissuojasäännöksen tai testamentin nojalla kuuluisi leskelle, voi leski vaatia

---

<sup>84</sup> Kartio 1974, s. 194, av 14.

<sup>85</sup> Kuten Kartio toteaa, realisoituu staattinen suoja tilanteissa, joissa ”oikeus on vääryyttä vastassa”. Kartio 2001, s. 228. Staattisen suojan määritelmästä ks. myös Kaisto 2001, s. 304 sekä Zitting 1951, s. 39.

<sup>86</sup> Suojakeinoista ks. Kaisto – Lohi 2013, s. 63–64, ks. myös Kartio – Tammi-Salminen 2011, 6. Esineoikeuksien staattinen suoja – Staattisen suojan sääntely.

<sup>87</sup> Näin esim. Kartio – Tammi-Salminen 2011, 6. Esineoikeuksien staattinen suoja – Suojaan oikeudetut, myös Kartio 2001, s. 231.

hallinnan palautusta hallintakanteella.<sup>88</sup> Mikäli hallintaoikeuden loukkaus täyttää rikoslain (39/1889) 28:11:n tunnusmerkistön, on leskellä lisäksi oikeus vaatia vahingonkorvausta tai rangaistusta.<sup>89</sup>

### 3.2.4.2 Oikeuden pysyvyys takautuvassa sivullissuhteessa

Staattinen suoja tarkoittaa oikeudenhaltijan suojaa vaihdannan ulkopuolella. Jos samaan esineeseen kohdistuvat oikeudet joutuvat vastakkain vaihdantatilanteessa, turvaa oikeuden pysyvyyttä oikeudenhaltijan nauttima *dynaaminen suoja*.<sup>90</sup> Se, millaista kollisiosuojaa oikeudenhaltija voi saada, määräytyy käsillä olevan sivullissuhteen perusteella.

Dynaamisen suojan muodoista etenkin *velkojasuojan* saamista on pidetty tärkeänä vaiheena omistajan oikeusaseman kehityksessä.<sup>91</sup> Se on primukselle takautuvassa sivullissuhteessa myönnettävää suojaa, jonka myötä luovutettu omaisuus ei ole enää ulosmitattavissa aiemman omistajan tai muun vastaavassa asemassa olevan velasta tai kuulu tämän konkurssipesään.<sup>92</sup>

Takautuvan sivullissuhteen kollisiossa osapuolet johtavat tyypillisesti oikeutensa samalta henkilöltä (A). A on esimerkiksi luovuttanut omistusoikeuden tai rajoitetun esineoikeuden B:lle (primus), jonka jälkeen hän oikeudettomasti disponoi samasta omaisuudesta X:n (sekundus) hyväksi.<sup>93</sup> Koska seuraavassa keskitytään nimenomaisesti velkojakollisioihin, on X:n asemassa A:n ulosmittaus- tai konkurssivelkoja.

Myös PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden haltijan ja omaisuuden omistajan etuoikeudettoman velkojan välille voi muodostua takautuvan sivullissuhteen kollisioon verrattava ristiriita.<sup>94</sup> Käyttöoikeusomaisuuden omistaja voi olla

---

<sup>88</sup> Omistajankanteisiin kuuluvaan hallintakanteeseen eli hallinnanpalautuskanteeseen voidaan turvautua, mikäli hallinta on riistetty oikeudenvastaisella tavalla tai kun toinen oikeudettomasti pidättää esineen hallinnan. Kaisto 2001, s. 31, ks. myös Kartio 2001, s. 229.

<sup>89</sup> RL 28:11 soveltumisesta hallintaoikeuden kohteena olevaan omaisuuteen ks. Kartio 2001, s. 149 sekä HE 66/1988 vp, s. 46.

<sup>90</sup> Dynaamisen suojan määritelmästä ks. esim. Kartio 2001, s. 253, myös Zitting 1989, s. 10.

<sup>91</sup> Tätä korostavat esimerkiksi Kartio 1978, s. 81–82 ja Tepora 2000, s. 236.

<sup>92</sup> Vaihdantasuojan käsitteen alle kuuluvan velkojasuojan määritelmästä ks. esim. Kartio – Tammi-Salminen 2011, 8. Esineoikeudellinen sivullissuoja – Keskeisistä sivullissuojamuodoista – Vaihdantasuoja.

<sup>93</sup> Ks. tarkemmin esim. Kartio 2001, s. 258–259, myös Zitting 1989, s. 13–14.

<sup>94</sup> Tilanne voidaan hahmottaa takautuvan sivullissuhteen ongelmaksi, vaikka osapuolet eivät johdakaan oikeuksiaan samalta henkilöltä. Takautuva sivullissuhteessa on loppujen lopuksi kyse disponointikompetenssin puuttumisesta. Tyypitilanteessa se johtuu omistajan itsensä tekemästä oikeustoimesta, mutta yhtä lailla omistajan disponointivaltaa voi rajoittaa myös jäämistöstä saatuun omaisuuteen kohdistuva PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus.

ylivelkainen tai hän ei muusta syystä pysty suorittamaan velkojaan muulla omaisuudellaan. Muodostuvassa kollisiossa PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus saa huomattavasti vahvempaa suojaa verrattuna ”normaaliin” sopimusperusteiseen käyttöoikeuteen.<sup>95</sup> Tämä johtuu ennen kaikkea PK 12:7:n ulosmittauskiellosta. Säännöksen mukaan käyttöoikeuden alaista omaisuutta ei saa ulosmitata omistajan velasta eikä se kuulu velallisen konkurssipesään, ellei omaisuus ole tietyn velan vakuutena tai kyse ole saatavasta, josta omistaja vastaa PK 21 luvun mukaisesti.

Perintökaaren ulosmittauskiellon merkitystä voidaan havainnollistaa arvioimalla käyttöoikeuden pysyvyyttä tilanteessa, jossa PK 12:7:ää ei sovellettaisi. Rajoitetut esineoikeudet eivät itsessään vaikuta niiden kohteena olevan omaisuuden täytäntöönpanokelpoisuuteen.<sup>96</sup> Velkojia sitovaa täytäntöönpanokieltoa tai -rajoitusta ei voida toisaalta perustaa testamentilla tai muulla oikeustoimella.<sup>97</sup> Tämä ilmenee ulosottokaaren (UK, 705/2007) 4:19.1:stä, jonka 5 kohdan mukaan ainoastaan *lakisääteiset luovutuskiellot* estävät omaisuuden ulosmittaamisen.<sup>98</sup> Konkurssilain (KonkL, 120/2004) 5:3.1 nojalla luovutuskiellon alainen omaisuus ei kuulu myöskään velallisen konkurssipesään.

KonkL 5:3.1:ää koskevien esityölausumien perusteella myös sopimusperusteiset luovutuskiellot näyttäisivät estävä omaisuuden ulosmittaamisen ja siten konkurssipesään kuulumisen.<sup>99</sup> Lainvalmistelu tapahtui kuitenkin ennen ulosottolain osittaisuudistusta, jolloin voimassa olevan sääntelyn mukaan myös sopimusperusteiset luovutuskiellot sitoivat omistajan velkojia ja muita seuraajia.<sup>100</sup> KonkL 5:3.1:n osalta nykysääntelyn mukaisena voidaan kuitenkin pitää tulkintaa, jonka mukaan ainoastaan lakisääteinen luovutuskielto estää omaisuuden kuulumisen konkurssipesään.<sup>101</sup>

UK 4:19.1:n 5 kohdan vaatimus lakisääteisestä luovutuskiellosta on ehdoton.<sup>102</sup> Kieltoa rajoitetumpi disponointirajoitus ei muodosta lainkohdassa tarkoitettua

<sup>95</sup> Seuraavassa ”normaalilla” käyttöoikeudella tarkoitetaan jälleen kaikkia oikeustoimiperusteisia käyttöoikeuksia, jotka eivät kuulu PK 12 luvun soveltamisalaan.

<sup>96</sup> Könkkölä – Linna 2020, s. 812, myös Leppänen – Linna – Kärki 2023, s. 37.

<sup>97</sup> Näin myös Tuunainen 2015, s. 289–290.

<sup>98</sup> Ks. HE 13/2005 vp, s. 53. Voimassa olevasta ulosottokaaren sääntelystä ks. myös Leppänen – Linna – Kärki 2023, s. 68 ja 379.

<sup>99</sup> HE 26/2003 vp s. 72

<sup>100</sup> Ulosottolain (37/1895) mukaisesta sääntelystä ks. esim. Kartio 2001, s. 244. Ulosottolakia vastaava sääntely on edelleen voimassa ruotsissa, jossa ulosottokaaren (utsökningsbalken, 1981:774) 5 luvun 5 §:n mukaan myös lahjakirjaan tai testamenttiin otettu luovutuskielto muodostaa esteen ulosmittaukselle.

<sup>101</sup> Näin myös Linna 2007, s. 818.

<sup>102</sup> Tätä korostavat esim. Linna 2007, s. 809–810 ja Hupli 2005, 2. 774.

estettä ulosmittaukselle. PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeusomaisuuden osata tämä tarkoittaa sitä, ettei PK 12:6, jossa käyttöoikeuden alaisen omaisuuden luovuttaminen sallitaan oikeudenhaltijan tai tuomioistuimen suostumuksella, riitä estämään omaisuuden pakkotäytäntöönpanoa.<sup>103</sup>

Edellä esitetystä voidaan havaita, ettei käyttöoikeuden kohteena olevan asunnon pakkotäytäntöönpanolle tai -realisaatiolle olisi estettä ilman PK 12:7:n nimenomaista ulosmittauskieltoa. Tämä tarkoittaisi merkittävää heikennystä asuntoon kohdistuvan käyttöoikeuden pysyvyydelle. Muodostuva kollisio ratkaistaisiin sopimusperusteisia käyttöoikeuksia koskevien säännösten mukaisesti, jonka myötä myös käyttöoikeuden lakkaamisen vaara olisi ilmeinen.<sup>104</sup>

Pakkohuutokaupassa ainoastaan sellaiset erityiset oikeudet, joiden huomioon ottamisesta on nimenomainen säännös ulosottokaassa, voivat jäädä ostajaa kohtaan sitovaksi.<sup>105</sup> Koska asuntoon kohdistuvien käyttöoikeuksien osalta tällaista sääntelyä ei tunneta, voi ostaja irtisanoa käyttöoikeuden AsHVL 39 §:ssä säädetyssä määräajassa (UK 5:6.2).<sup>106</sup>

Kiinteistöön kohdistuvien kirjaamiskelpoisten käyttöoikeuksien asema on hieman parempi. Ne voivat jäädä voimaan UK 5:47:n etusijajärjestyksen mukaisesti, jos käyttöoikeus sisältyy alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen tai jää voimaan mahdollisten vaihtoehtoisten tarjousten myötä.<sup>107</sup> Mikäli käyttöoikeus raukeaa, tulee ostajan vielä erikseen irtisanoa oikeus maanvuokralain (MVL, 258/1966) mukaisesti.

Oikeustoimiperusteisen käyttöoikeuden pysyvyyteen liittyy huomattavaa epävarmuutta myös konkurssirealisaatiossa.<sup>108</sup> Esimerkiksi asuinhuoneistoon kohdistuva käyttöoikeus sitoo ostajaa vain, jos

<sup>103</sup> Vastaavalla tavalla tulee arvioida esimerkiksi AL 38 ja 39 §:n luovutuskieltojen sitovuutta pakkotäytäntöönpanossa. Ks. tarkemmin Linna 2007, s. 815.

<sup>104</sup> Tämän takia edes lesken oletettuun elinikään nähden pitkiä määräaikaisia vuokraoikeuksia ei voida huomioida osana PK 3:1a.2:n tarkoittamaa varallisuutta.

<sup>105</sup> Varsinaisen ulosottomyynnin lisäksi myös konkurssimyynti voidaan toimittaa ulosottokaaren mukaisella pakkohuutokaupalla. Ks. tarkemmin Könkkölä – Linna 2020, s. 916–921, myös HE 26/2003 vp s. 166.

<sup>106</sup> Huoneenvuokralain analogisesta soveltamisesta myös muihin käyttöoikeuksiin kuin vuokraoikeuksiin ks. Lohi 2007, s. 227 alaviitteineen. Myös kiinteistöön kohdistuvaan käyttöoikeuteen sovelletaan huoneenvuokralain säännöksiä, mikäli käyttöoikeus koskee pääasiallisesti kiinteistöllä olevaa rakennusta. HE 127/1994, s. 94, myös Kasso 2014, s. 40.

<sup>107</sup> Mikäli konkurssipesään kuuluvaa panttiomaisuutta myydään ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä, ei alinta hyväksyttävää tarjousta määrätä (KonkL 17:14.3). Tällöin panttikiinteistöön kohdistuva kirjaamiskelpoinen käyttöoikeus voi jäädä pysyväksi ainoastaan vaihtoehtoisten tarjousten perusteella. Ks. Könkkölä – Linna 2020, s. 926–927.

<sup>108</sup> Konkurssilaisissa ei ole nimenomaisia säännöksiä erityisten oikeuksien pysyvyydestä KonkL 17:8.1:ää ja KonkL 17:13:ää lukuun ottamatta. Koska konkurssimyynti on kuitenkin rinnastettavissa vapaaehtoiseen luovutukseen, ratkeaa oikeuden pysyvyys huoneenvuokralain ja maakaaren kaksoisluovutusta koskevien säännösten nojalla. Ks. Könkkölä – Linna 2020, s. 900, ks. myös Linna 2007, s. 818.

oikeudenhaltija on ottanut asunnon hallintaansa ennen luovutusta, käyttöoikeus on kiinnitetty tai oikeuden sitovuudesta on erikseen sovittu (AsHVL 38 §). Kiinteistöjen osalta ainoastaan maakaaren (MK, 540/1995) 14:1:ssä tarkoitettut kirjaamiskelpoiset käyttöoikeudet voivat jäädä pysyviksi. Edellytyksenä tosin on, ettei vilpittömässä mielessä oleva ostaja hae saannolleen lainhuutoa ennen oikeuden kirjaamista (MK 3:7.1 ja 13:3).<sup>109</sup>

PK 12:7:n myötä PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden haltija näyttäisi saavan velkojakollisiossa jopa parempaa suojaa kuin taho, joka on saanut vastaavaan asuntoon omistusoikeuden esimerkiksi kaupalla, lahjana tai muulla luovutuksella. Käyttöoikeuden vahvempi asema liittyy ennen kaikkea siltä puuttuvaan julkivarmistusvaatimukseen. PK 12:7:n ulosmittauskielto siirtää käyttöoikeusomaisuuden omistajan täytäntöönpanovelkojen ulottumattomiin aina ilman erillismenettelyjä.<sup>110</sup> Sen sijaan omistajanvaihdostilanteissa velkojasuojan myöntämisen perusteet vaihtelevat luovutuksen kohteesta riippuen. Lähtökohtaisesti omistajanvaihdoksiin sovelletaan sopimusperiaatetta: jo asianmukainen luovutustahdonilmaisu tuottaa velkojasuojaa luovutuksensaajalle.<sup>111</sup> Näin ollen esimerkiksi kiinteistö siirtyy luovuttajan täytäntöönpanovelkojen ulottumattomiin MK 2:1:n muotovaatimukset täyttävän tahdonilmaisu myötä.<sup>112</sup> Tiettyjen omaisuuslajien osalta velkojasuojan saaminen edellyttää kuitenkin asianmukaisen julkivarmistuksen toteutumista. Esimerkiksi asunto-osakkeiden luovutuksiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (Huoneistotietol, 1328/2018) 12.3 §:ää. Sen mukaan primusomistaja saa suojaa vain, jos hänen saantonsa kirjataan osakehuoneistorekisteriin ennen velkojen oikeusperusteen syntymistä.<sup>113</sup>

Paperisten osakekirjojen osalta velkojasuojan edellytyksenä on velkakirjalain (VKL, 622/1947) 22 §:n mukainen traditio. Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden on kuitenkin tullut siirtää osakeluettelonsa sähköiseen

<sup>109</sup> Käytännössä maakaaren säännökset korvaavat MVL 12 §:n hallintaan perustuvan sivullissuojasääntelyn. Ks. Kasso 2014, s. 44.

<sup>110</sup> PK 12:7 ei tosin estä *pesäosuuden* ulosmittausta. Tämä todetaan myös ratkaisussa KKO 2015:98. Tämä ei kuitenkaan heikennä käyttöoikeuden velkojasitovuutta nyt tarkasteltavassa tilanteessa. Jos velallisperillinen saa myöhemmässä perinnönjaossa osakseen käyttöoikeuden alaista omaisuutta, on pesäosuuden ulosmittaus peruutettava kyseisen omaisuuden osalta. Leppänen – Linna – Kärki 2023, 380–383. Vrt. Tuunainen 2015, s. 326–327, jossa kirjoittajan mukaan ulosmittaustila tulisi pitää voimassa ja perinnönjaosta pidättäytyä hallintaoikeuden lakkaamiseen asti.

<sup>111</sup> Ks. Kartio 2001, s. 157.

<sup>112</sup> Vastaavalla tavalla arvioidaan kiinteistön lahjoituksen tuottamaa velkojasuojaa (MK 4:2). Kiinteistön omistajanvaihdoksiin liittyvistä velkojakollisioista ks. tarkemmin Leppänen – Linna – Kärki 2023, s. 125–126, myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 335.

<sup>113</sup> Lainvalmistelutöiden mukaan luovutuksensaaja suojataan siitä lähtien, kun kirjaamishakemus on merkitty vireille tulleeaksi. Ks. HE 127/2018 vp, s. 56. Lahjanlupauslain muuttamista koskevan lain (1342/2018) 3 §:n mukaan rekisteröintiedellytys koskee myös lahjoitussaanjoja.

järjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä.<sup>114</sup>

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (1329/2018) 10 §:n mukaan velkakirjalain säännöksiä sovelletaan niin kauan, kunnes paperiset osakekirjat on mitätöity. Tämä tapahtuu viimeistään 10 vuoden kuluttua osakasluettelon siirrosta. Paperisiin osakekirjoihin liittyvät sivullissuojakysymykset ovatkin edelleen relevantteja. Ne ovat kuitenkin saaneet jo verrattain paljon huomiota oikeuskirjallisuudessa, minkä vuoksi jätän ne tämän tutkimuksen ulkopuolelle muutamia sivuhuomautuksia lukuun ottamatta.

PK 12:7:n ulosmittauskielto ei kuitenkaan suojaa käyttöoikeutta tilanteissa, joissa takautuvan sivullissuhteen osapuolena on *käyttöoikeuden ”tarjoavan” kuolinpesän (KP 2) täytäntöönpanovelkoja*. Jäämistövelkojille myönnetystä etusija-asetusta seuraa, ettei heidän saamisoikeutensa täysimääräinen toteutuminen voi koskaan estyä PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden takia.<sup>115</sup> Näin ollen pakkotäytäntöönpano voidaan PK 12:7:n estämättä kohdistaa myös käyttöoikeuden kohteena olevaan asuntoon, jos tämä on tarpeen perittävän (P 2) tai pesän (KP 2) velkojen maksamiseksi.

Edes testamentin täyttäminen, jäämistöositus tai perinnönjako eivät lakkauta velkojen saamia tai vaikuta heidän etusijaansa.<sup>116</sup> Jakotoimet eivät jää kuitenkaan täysin vaille merkitystä. Jos käyttöoikeusomaisuus siirtyy niiden myötä kuolinpesän varallisuuspiirin ulkopuolelle ulosottokaassa ja konkurssilaissa tarkoitetulla tavalla, toteutetaan jäämistövelkojen oikeudet ensisijaisesti *PK 21 luvun palautusvastuusäännösten avulla*.<sup>117</sup>

Kuten myös Lohi toteaa, eivät testamentin täyttäminen tai muut jakotoimet riitä sellaisenaan siirtämään omaisuutta pesän täytäntöönpanovelkojen ulottumattomiin. Lisäedellytyksenä on saannon asianmukainen julkivarmistus.<sup>118</sup>

Palautusvastuusäännösten soveltaminen tarkoittaa sitä, etteivät pesän täytäntöönpanovelkojat voi kohdistaa vaateitaan suoraan

---

<sup>114</sup> Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta ja aikataulusta ks. <https://www.maanimittauslaitos.fi/huoneistotietojarjestelma>.

<sup>115</sup> Velkojille myönnettyä vahvaa etusija-asetusta voidaan pitää perusteltuna. Muuten perittävä voisi pyrkiä jäämistösuunnittelun keinoin estämään hänelle luottoa antaneiden velkojen maksunsaannin. Tätä korostavat myös Aarnio – Kangas 2015, s. 702. Velkojen voimassa pysymisestä ja velkojen etusijaperiaatteesta ks. jaksossa 2.3 mainitsemani lähteet.

<sup>116</sup> Näin myös Lohi 1998, s. 172–173.

<sup>117</sup> Jäämistöoikeudellisen palautusvastuun ensisijaisuudesta ks. Lohi 2011, s. 600, myös Aarnio – Kangas 2016, s. 652.

<sup>118</sup> Ks. tarkemmin Lohi 2011, s. 659–663.

käyttöoikeusomaisuuteen.<sup>119</sup> Sen sijaan velkojia loukkaava jakotoimi voidaan määrätä peräytymään, jolloin omaisuutta vastaanottaneelle taholle muodostuu esinekohtainen tai arvomääräinen palautusvastuu kuolinpesää kohtaan.<sup>120</sup>

PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden pysyvyyden kannalta ratkaisevaksi kysymykseksi muodostuu se, joudutaanko juuri oikeuden kohteena oleva omaisuus palauttamaan takaisin pesään velkojen maksamista varten. Jos omaisuuteen omistusoikeuden saaneen tahon esinekohtainen palautusvastuu ei realisoidu, jää käyttöoikeusomaisuus pesän (KP 2) täytäntöönpanovelkojen ulottumattomiin. Lähtökohtaisesti eri oikeudensaajien palautusvastuut tulee sovittaa yhteen jäämistöoikeudellista etusijajärjestystä kunnioittaen. Käyttöoikeusomaisuuden omistajan saanto voi näin ollen jäädä pysyväksi, jos velkojat tyydyttävään lopputulokseen päästään peräyttämällä sitä heikommalla etusijalla olevia saantoja. Koska omaisuutta ei tällöin tarvitse palauttaa pesään, ei myöskään käyttöoikeutta uhkaavaa pakkorealisointitilannetta pääse syntymään.

Jos kuolinpesään ei sen sijaan ole palautettavissa muuta varallisuutta kuin käyttöoikeusomaisuus ja sen realisoiminen on ainoa keino velkojen maksamiseen, joutuu omistaja palautusvastuuseen. Tällöin omaisuuteen kohdistuvan käyttöoikeuden haltijan asema heikko. Hän ei pysty turvaamaan oikeutensa pysyvyyttä edes PK 21:8.3:n mukaisella rahasuorituksella. Jos käyttöoikeussaannon voisi saattaa tehokkaaksi vain sen arvoa vastaavalla suorituksella, olisi velkojen saamisoikeus vaarassa jäädä olennaisesti vajaaksi. Sen lisäksi, että käyttöoikeuden rasittamalle omaisuudelle olisi vaikea löytää ostajia, alentaisi käyttöoikeus myös omaisuuden tosiasiallista myyntiarvoa.<sup>121</sup> Käytännössä ainoaksi vaihtoehdoksi jää PK 21:7:n mukainen esinekohtainen palautusvastuu, joka tässä tapauksessa tarkoittaisi käyttöoikeudesta luopumista.

PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden haltija voi toki olla valmis maksamaan koko velan turvatakseen saantonsa pysyvyyden. Tätä

---

<sup>119</sup> Näin menetellen pystytään turvaamaan paitsi velkojien yhdenvertaisuus, myös jäämistöoikeudellisen etusijajärjestyksen toteutuminen. Ks. esim. Rautiala 1968, s. 169, myös Lohi 2011, s. 658–659. Näkemystä voidaan perustella myös yleisillä omaisuuden suojaa koskevilla periaatteilla. Kuten jo aiemmin on todettu, ei sivulliselle kuuluvaa omaisuutta saa lähtökohtaisesti ulosmitata (UK 4:9.1) eikä se kuulu velallisen konkurssipesään (KonkL 5:3.1 ja 5:6).

<sup>120</sup> Ks. lähemmin PK 21:6–8. Oikeudensaajalla on PK 21:8.3:n mukainen rahasuoritusoikeus, mikäli omaisuuden esinekohtainen palauttaminen aiheuttaisi haittaa. Säännöksen käyttöalasta ks. Aarnio – Kangas 2016, s. 656, myös Lohi 2011, s. 635.

<sup>121</sup> Näin esim. Helin 1984, s. 282, myös Lohi 2007, s. 213–214.

mahdollisuutta tulee arvioida jaksossa 2.3 esitettyjen maksuinterventiota koskevien periaatteiden perusteella. Vallitsevan käsityksen mukaan käyttöoikeuden haltija voisi tässä tapauksessa saattaa periaatteessa jo tehottomaksi käyneen hallintaoikeutensa uudelleen tehokkaaksi, jos hän suorittaisi velasta vielä jäljellä olevan määrän. Mikäli velkaa on kuitenkin paljon, voi käyttöoikeuden haltijalta tarvittavan maksusuorituksen hinta nousta niin korkeaksi, ettei hänellä ole halukkuutta tai tosiasiallista mahdollisuutta maksun suorittamiseen.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden asema on varsin heikko suhteessa pesän (KP 2) täytäntöönpanovelkojiin.

Käyttöoikeutta ei ole kuitenkaan aiheellista rajata PK 3:1a.2:ssä tarkoitetun lesken varallisuuspiirin ulkopuolelle yksin tällä perusteella. Koska tarvittaessa kaikki jäämistösaannot voidaan peräyttää velkojen maksamiseksi, liittyy myös perintönä tai testamentilla saadun omistusoikeuden pysyvyyteen lähes vastaavaa epävarmuutta.<sup>122</sup> Tästä epävarmuudesta huolimatta tällainen perintöomaisuus täytyy epäilyksittä lukea osaksi PK 3:1a.2:ssä tarkoitettua lesken varallisuutta. Lisäksi, koska muissa velkojakollisuuksissa PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus tuottaa yhtä vahvaa suojaa kuin vastaavaan asuntoon kohdistuva omistusoikeus, ei pelkkä jäämistövelkojiin liittyvä epävarmuus muodosta riittävää perustetta oikeuksien erilaiselle kohtelulle.

#### *3.2.4.3 Oikeuden pysyvyys etenevässä sivullissuhteessa*

Etenevän sivullissuhteen kollisio muodostuu, kun primuksen oikeudesta määrätään sekunduksen hyväksi ilman tarvittavaa kompetenssia. Tilannetta voidaan hahmottaa esimerkillä X – A – B, jossa X on primusasemassa oleva esineen oikea omistaja tai muu oikeudenhaltija, A ilman kompetenssia X:n oikeudesta määrännyt osapuoli ja B sekundus, jonka oikeutta rasittaa A:n kompetenssivirhe.<sup>123</sup>

Kun seuraavassa tarkastelen etenevän sivullissuhteen kollisioon liittyviä kysymyksiä, keskityn esitysteknisistä syistä luovutustilanteisiin. Sekunduksen (B) asemassa on toisin sanoen omistusoikeuden luovutuksensaaja. Samat näkökohdat soveltuvat kuitenkin tilanteisiin, joissa sekunduksena on pantinsaaja.

<sup>122</sup> Käytännössä jäämistösaantoja voidaan pitää pysyvänä suhteessa velkojaan vasta, kun perittävän tai pesän velka on lakannut velvoiteoikeudellisten säännösten tarkoittamalla tavalla. Tämä tarkoittaa, että saannon lopullista pysyvyyttä tulee arvioida esimerkiksi velan vanhentumista, kuitausta tai velkojan passiivisuutta koskevien yleisten säännösten mukaisesti. Jäämistövelkojien saamisoikeuden lakkaamisesta ks. myös Lohi 1998, s. 174.

<sup>123</sup> Kompetenssivirhe voi perustua esimerkiksi A:n omaan saantoon liittyvään ehtoon tai määräykseen, joka rajoittaa hänen määräämisvaltaansa. Ks. esim. Zitting 1951, s. 49–51, myös Lohi 2003, s. 169–170

Lähtökohtaisesti etenevässä sivullissuhteessa noudatetaan primusta suojaavaa aikaprioriteettiperiaatetta.<sup>124</sup> Esimerkiksi oikea omistaja voi vaatia saannonmoitekanteella oikeudettoman luovutussaannon tehottomaksi julistamista ja omaisuuden palauttamista hallintaansa. Primusomistajan oikeus jää pysyväksi, ellei vilpittömässä mielessä olevalle luovutuksensaajalle myönnetä saantosuoja.

Myös PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden haltija voi saada aikaprioriteettiin perustuvaa suojaa omistajan oikeudettomia määräämistöimiä vastaan. Suojan kannalta keskeinen säännös on PK 12:6. Kuten edellä on todettu, kielletään lainkohdassa luovuttamasta tai panttaamasta käyttöoikeuden alaista omaisuutta ilman oikeudenhaltijan suostumusta tai tuomioistuimen antamaa lupaa.<sup>125</sup> Ilman tarvittavaa lupaa tehty luovutus on lähtökohtaisesti käyttöoikeuden haltijaa kohtaan tehoton. Primusomistajan tavoin myös käyttöoikeuden haltija voi viime kädessä vaatia oikeuttaan loukkaavan disponoinnin julistamista pätemättömäksi.<sup>126</sup>

PK 12:6:n rajoitukset pysyvät voimassa hallintaoikeuden lakkaamiseen saakka.<sup>127</sup> Säännöksen merkitystä käyttöoikeuden pysyvyydelle korostaa myös se, että lainkohdan mukainen disponointirajoitus sitoo omistajan ohella jakamattoman kuolinpesän osakkaita.<sup>128</sup> Luovutukselle tulee näin ollen saada lesken tai tuomioistuimen lupa jopa tilanteissa, joissa käyttöoikeusomaisuuden realisointi on välttämätön pesänselvityksen loppuunsaattamiseksi.<sup>129</sup>

PK 12:6:n antama suoja ei ole kuitenkaan ehdoton. Jos omistaja esimerkiksi myy käyttöoikeuden kohteena olevan asunnon kolmannelle ja *luovutuksensaaja oli*

---

<sup>124</sup> Aikaprioriteettiperiaatteen mukaan aiempaan oikeusperusteeseen nojaavalla oikeudella on etusija myöhempään nähden. Aikaprioriteettia lähtökohtaisesti suojaavia säännöksiä ovat mm. kauppakaaren (3/1734) 1:5 ja 13:2 sekä maakaaren 3:6, 3:7 ja 14:7.2 viittaussäännöksineen. Ks. tarkemmin Kartio 2001, s. 260, myös Tuomisto 2004, s. 1360.

<sup>125</sup> Kiinteän omaisuuden osalta lisäedellytyksenä on, että kaksi esteetöntä todistajaa vahvistavat oikeudenhaltijan antaman suostumuksen.

<sup>126</sup> Kuten myös esitöistä ilmenee, ei disponointi luvan puuttumisesta huolimatta ole suoraan pätemätön, vaan pätemättömyyden voimaansaattaminen edellyttää leskeltä tai legataarilta aktiivisia toimia. Vaikka pätemättömyysvaade ei olekaan nimenomaiseen määräaikaan sidottu, on yleisten varallisuus oikeudellisten periaatteiden mukaista, että oikeudenhaltijan pitkähkään kestänyt passiivisuus pätevöittää oikeustoimen. Ks. Ehdotus 1935, s. 97, myös Lohi 2007, s. 218.

Passiivisuussanktion osalta ks. myös Lohi 1999, s. 95, Aarnio – Kangas 2016, s. 1045 ja Aarnio – Kangas 2015, s. 692.

<sup>127</sup> Ks. Lohi 2004, s. 627, myös Aarnio – Kangas 2016, s. 1006.

<sup>128</sup> Tämä todetaan myös PK 12 luvun esikuvana olleen ruotsalaisen sääntelyn (lag om testamente 4 luku) esitöissä. Ks. SOU 1929:22, s. 265–266.

<sup>129</sup> Tuomioistuimen päätösvallalla ei ole kuitenkaan ratkaisevaa merkitystä käyttöoikeuden pysyvyyttä arvioitaessa. Kysymys on poikkeusmenettelystä, joka edellyttää vakiintuneen tulkinnan mukaan verrattain painavia perusteita. Kuten jo johdannossa toin esiin, on hyväksyttävänä perusteena luvan myöntämiselle pidetty pesänselvitysfunktiota tai pyrkimystä omaisuuden arvon säilyttämiseen. Toiston välttämiseksi viittaankin johdantokappaleessa esittämiini lähteisiin.

*vilpittömässä mielessä* asuntoon kohdistuvasta käyttöoikeudesta tai luovutukselta puuttuvasta luvasta, jää oikeustoimi päteväksi. Samalla asuntoon kohdistuva hallintaoikeus lakkaa.

Oikeuskirjallisuudessa vakiintuneen kannan mukaan vilpittömän mielen edellytykset voidaan edellä kuvatussa tilanteessa ratkaista niiden säännösten mukaisesti, joita sovelletaan oikean omistajan ja luovutuksensaajan väliseen kollision. <sup>130</sup> Sähköisten osakekirjojen osalta sovellettavaksi tulee siten HuoneistotietoL 12.1 §. Sen mukaan luovutuksensaaja voi saada vilpittömän mielen suoja, jos asunnosta on määrännyt osakehuoneistorekisteriin omistajaksi merkitty taho eikä asuntoon kohdistuvasta käyttöoikeudesta ole tehty HuoneistotietoL 8 §:n mukaista rekisterimerkintää. Lisäksi edellytyksenä on, että sekundus hakee oikeutensa kirjaamista ollen edelleen vilpittömässä mielessä käyttöoikeudesta. <sup>131</sup> Kiinteistöön kohdistuva kollisio ratkaistaan puolestaan MK 13:4:n mukaisesti. <sup>132</sup> Tällöin luovutuksensaajan vilpittömän mielen edellyttää, että luovuttajalla on ollut kiinteistöön lainhuuto eikä käyttöoikeutta ei ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin MK 12:5:n mukaisesti. Suojan muodostumiseen riittää se, että sekundus on ollut vilpittömässä mielessä oikeustoimen tekohetkellä. Tämän jälkeen saatu tieto kiinteistöön kohdistuvasta käyttöoikeudesta ei vaikuta asiaan. <sup>133</sup>

Perintökaaressa ei ole erityissäännöstä sekunduksena olevalle luovutuksensaajalle myönnettävästä vilpittömän mielen suojasta. Hänen suojaamistaan voidaan kuitenkin perustella rekisterimerkintöjen negatiivisen julkisen luotettavuuden periaatteella. Vilpittömässä mielessä olevan oikeudensaajan on lähtökohtaisesti voitava luottaa siihen, että rekisteristä tosiasiallisesti ilmenevät kaikki omaisuuden kohdistuvat kirjaamiskelpoiset oikeudet ja vallinnanrajoitukset. <sup>134</sup>

Toisaalta, vaikka käyttöoikeuden haltijan ja myöhemmän luovutuksensaajan väliseen kollision sovelletaan normaaleja saantosuojasäännöksiä, on käyttöoikeuden haltija tosiasiallisesti suojatummassa asemassa kuin vastaavan asunnon primusomistaja. Jotta

<sup>130</sup> Ks. esim. Lohi 1999, s. 97–107, Aarnio – Kangas 2015, s. 693, Aarnio – Kangas 2016, s. 1045 sekä Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 213.

<sup>131</sup> Ks. HE 127/2018 vp, s. 55.

<sup>132</sup> MK 13:4.3 soveltuu sanamuodostaan huolimatta myös käyttöoikeuden alaiseen omaisuuteen. Ks. HE 120/1994 vp, s. 90–91, oikeuskirjallisuudessa myös Tepora 2008, s. 328 ja Lohi 1999, s. 104–105.

<sup>133</sup> Näin esim. Kaisto – Lohi 2013, s. 190.

<sup>134</sup> Rekisterimerkintöjen negatiivisen julkisen luotettavuuden periaatteesta ks. tarkemmin HE 120/1994 vp, s. 29 ja HE 127/2018 vp, s. 22. Oikeuskirjallisuudessa ks. esim. Kartio 2001, s. 135–136, myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 242. Vastaavaa kirjaamismerkintöjen luotettavuusperiaatetta noudatetaan myös Ruotisissa, ks. esim. jordbalk (1970:994) 18 luvun 1 §.

oikea omistaja saisi aikaprioriteettiin perustuvaa suojaa, on hänen huolehdittava saantonsa asianmukaisesta kirjaamisesta (Huoneistotietol 5.2 § ja MK 11.1). Sen sijaan PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden osalta julkivarmistus ei edellytä oikeudenhaltijalta vastaavaa aktiivisuutta. MK 12:5:n ja Huoneistotietol 8.1 §:n mukaan kirjaamisviranomaisen on huolehdittava viran puolesta PK 12:6:n vallinnanrajoituksen kirjaamisesta, jos omaisuuteen kohdistuvan käyttöoikeuden olemassaolo ilmenee omistusoikeuden kirjaamisen yhteydessä.<sup>135</sup> Omistusoikeuden kirjaaminen edellyttää puolestaan selvitystä hakijan saannosta. Perintönä tai testamentilla saadun omaisuuden osalta riittävänä selvityksenä voidaan pitää perukirjan, perinnönjakokirjan tai testamentin esittämistä.<sup>136</sup> Koska PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus (tai ainakin sen olemassaolon mahdollisuus) ilmenee lähtökohtaisesti aina näistä asiakirjoista, merkitään PK 12:6:n vallinnanrajoitus ja tieto asuntoon kohdistuvasta käyttöoikeudesta rekisteriin lähes poikkeuksetta. Tämän seurauksena myöhempi luovutuksensaaja voi olla vilpittömässä mielessä käyttöoikeudesta vain harvoissa tilanteissa.

Tilanteessa, jossa käyttöoikeusomaisuutta luovutetaan *kuolinpesän puolesta*, turvaa PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden pysyvyyttä sekunduksen normaalia ankarampi selonottovelvollisuus.<sup>137</sup> Mikäli omaisuus on luovutushetkellä kuolinpesän tai perittävän nimissä, ei luovutuksensaajalla ole automaattista oikeutta luottaa viranomaisrekisteristä ilmeneviin tietoihin. Hänen on rekisterimerkinnöistä huolimatta selvitettävä mahdollisen käyttöoikeuden olemassaolo esimerkiksi perukirjasta tai testamentista. Jos näiden perusteella herää epäily PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden olemassaolosta, on luovutuksensaajan vielä erikseen varmistettava, että luovutukselle on PK 12:6:ssä tarkoitettu suostumus.<sup>138</sup>

<sup>135</sup> Ks. myös HE 120/1994 vp, s. 88 ja HE 127/2018 vp, s. 50.

<sup>136</sup> Lainhuutohakemuksessa esitettävästä selvityksestä ks. HE 120/1994 vp, s. 84, jonka mukaan ”hakijan on esimerkiksi selvitettävä, että perinnönjako on laillisesti toimitettu. Hakijan on tällöin esitettävä perinnönjakokirja sekä myös perukirja liitteineen tai muu selvitys kuolinpesän osakkaista.” Osakehuoneistojen osalta ks. HE 127/2018 vp, s. 46.

<sup>137</sup> Korostetusta selonottovelvollisuudesta ks. tarkemmin Lohi 1999, s. 100–101 ja 105. Vrt. Aarnio – Kangas 2016, s. 1045, jossa vilpittömässä mielessä olevalla sekunduksella näyttäisi olevan kategorinen oikeus luottaa rekisterimerkinnöistä ilmeneviin tietoihin kaikissa luovutustilanteissa.

<sup>138</sup> Lohen mukaan (ks. Lohi 1999, s. 106) luovutuksensaajan selvitysvelvollisuus palautuu normaalille tasolle, jos kuolinpesän osakkaat ovat hakeneet MK 11:6.1:n mukaista selvennyslainhuutoa. Tällöin heidät merkitään yhdessä jäämistöön edelleen kuuluvan kiinteistön omistajiksi. Myös huoneistotietolain esitöissä (HE 127/2018 vp, s. 46) on pidetty mahdollisena sitä, että jakamattoman kuolinpesän osakkaat kirjataan pesään kuuluvien asunto-osakkeiden yhteisomistajiksi. Nähdäkseen myös huoneistotietorekisteriin tehty kirjaus poistaa luovutuksensaajan normaalia ankaramman selonottovelvollisuuden. Näissä tilanteissa käyttöoikeuden pysyvyyttä suojaa kuitenkin se, että rekisteriviranomaisen on tutkittava käyttöoikeuden mahdollinen olemassaolo viran puolesta perillisten oikeutta rekisteröidessään.

Vaikka käyttöoikeudesta ei olisikaan asianmukaista rekisterimerkintää, ei sekundukselle voi muodostua vilpittömän mieltä, jos hän muutoin tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää mahdollisen käyttöoikeuden olemassaolosta. Luovutuksensaaja voi esimerkiksi käydä asunnolla ennen kauppakirjan allekirjoittamista, jolloin hän havaitsee sen olevan muun kuin omistajan käytössä. Jotta sekundus voisi tällöin saada vilpittömän mielen suoja, on hänen vielä erikseen varmistuttava siitä, ettei mahdollinen käyttöoikeus estä omistajaa luovuttamasta asuntoa. Asuntoon kohdistuva käyttöoikeus ei kuitenkaan aina ilmene asunnon fyysisenä hallussapitona tai muuten ulkoisista seikoista. Näin voi olla esimerkiksi silloin, kun käyttöoikeuden haltijana on leski, joka käyttää muuta asuntoa kotinaan eikä tämän takia oleskele käyttöoikeusasunnossa. Tällöin luovutuksensaajalle voi muodostua vilpittömän mieli, vaikka hän olisi tarkastanut asunnon huolellisesti.<sup>139</sup> Koska PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus tulee kuitenkin lähes aina viran puolesta kirjatuksi, ei asunnon hallintaan liittyvällä epäselvyydellä ole ratkaisevaa merkitystä käyttöoikeuden pysyvyydelle.

PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden pysyvyyttä ja luovutuksensaajan mahdollisuutta vilpittömän mielen suojaan on syytä arvioida myös tilanteissa, joissa käyttöoikeus kohdistuu *toisen maalla olevaan rakennukseen*. Oikeutemme mukaan muulle henkilölle kuin maapohjan omistajalle kuuluvat rakennukset ovat irtaimia esineitä.<sup>140</sup> Rakennuksen vaikea siirrettävyys ja fyysinen pysyvyys johtavat kuitenkin siihen, ettei sen hallinnasta voida päätellä rakennuksen tosiasiallisia omistus- tai hallintasuhteita. Irtaimet rakennukset eivät myöskään ole itsenäisen kirjaamisen kohde, joten niihin kohdistuvia oikeuksia ei saada selville viranomaisrekisteristä.<sup>141</sup>

Julkivarmistukseen liittyvät vaikeudet voivat johtaa siihen, että rakennukseen kohdistuva käyttöoikeus jää ultra partes salaiseksi. Jos omistaja luovuttaa tällöin rakennuksen ilman PK 12:6:n edellyttämää lupaa, joutuvat rakennukseen kohdistuva käyttöoikeus ja vilpittömässä mielessä olleen luovutuksensaajan oikeus vastakkain. Nimenomaisten säännösten puuttuessa muodostuvaan kollisiota on mahdollista

---

<sup>139</sup> Ks. myös Lohi 1999, s. 99, jossa kirjoittajan mukaan sekunduksen vilpittömän mielen muodostuminen ei edellytä, että hän kävisi asunnolla ennen oikeustoimen tekemistä.

<sup>140</sup> Tämä todetaan esimerkiksi ratkaisussa KKO 2003:82. Oikeuskirjallisuudesta ks. esim. Kartio 1974, s. 118, myös Niemi 2015, s. 363–364 ja Helle 2021, s. 63.

<sup>141</sup> Oikeuskirjallisuudessa irtaimen rakennuksen onkin kuvattu olevan kiinteän ja irtaimen välimaastoon sijoittuva väliinpuotoaja. Näin esim. Kartio 2001, s. 93, myös Kartio – Tammi-Salminen 2011, 2. Esineet ja omaisuus – Esineet – Irtaimet esineet – Rakennusten erityissääntely.

arvioida rakennuksen salaista omistajaa ja kiinteistönomistajan seuraajaa koskevien oikeusohjeiden mukaisesti.

Salaista omistusta koskevien säännösten analogista soveltamista voidaan perustella käyttöoikeuden ja omistusoikeuden samankaltaisuudella. Kuten edellä esitetystä ilmenee, tuottaa PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus haltijalleen lähes sivullisomistajan tasoisen oikeusaseman eri kollisioissa. Käyttöoikeus on suojattu paitsi omistajan velkojia, myös tämän seuraajia kohtaan. PK 12:4.1:n myötä käyttöoikeus on suojassa myös oikeudenhaltijan omilta velkojilta.<sup>142</sup> Nähdäkseni olisi perusteetonta asettaa käyttöoikeuden haltija vastaavan rakennuksen omistajaa heikompaan asemaan vain siksi, että kyseessä on salaiseen oikeuteen liittyvä kollisio.

Lisäksi muodostuvat kollisiotilanteet vastaavat asiallisesti ottaen toisiaan. Rakennuksen salaisen omistuksen kollisiossa (X – A – B) maapohjanomistaja A määrää omistamastaan kiinteistöstä B:n hyväksi. Samalla A määrää joko nimenomaisesti tai vahingossa myös kiinteistöllä olevasta, mutta X:n omistamasta rakennuksesta. Mikäli B ei ole tietoinen rakennuksen tosiasiallisista omistussuhteista, syntyy kollisio X:n ja B:n välille.<sup>143</sup> Vastaavalla tavalla PK 12 luvun mukaista käyttöoikeutta koskevassa kollisiossa (K – A – B) rakennuksen omistaja A määrää rakennuksesta B:n hyväksi ilman PK 12:6:n mukaista suostumusta. Jos B ei tiedä rakennukseen kohdistuvasta K:n käyttöoikeudesta, muodostuu salaiseen omistukseen verrattava kollisio K:n ja B:n välille.

Vallitsevan kannan mukaan rakennuksen salaista omistajaa suojataan, jos kiinteistönomistaja disponoi rakennuksesta ilman omistajan suostumusta.<sup>144</sup> Tämä luovutuksensaajalta saantosuojan epäävä tulkinta perustuu paitsi korkeimman oikeuden ratkaisuihin 1929 I 60 ja 1930 I 56, myös irtaimen rakennuksen julkivarmistukseen liittyviin ongelmiin. Koska rakennuksen hallinta ei luo omistajaolettamaa eikä sitä voida perustaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmeneviin tietoihin, ei sekundukselle voi muodostua perusteltua vilpitiöntä mieltä kiinteistönomistajan rakennusta koskevasta määräämisvallasta.<sup>145</sup>

Salaiseksi jääneen käyttöoikeuden pysyvyyttä voidaan suojata samoilla perusteilla. Koska irtaimen rakennukseen kohdistuvaa käyttöoikeutta ei voida rekisteröidä tai kirjata, ei omistajan määräämisvallan laajuutta saada selville viranomaisrekisteristä. Tällöin luovutuksensaajalle ei voi myöskään muodostua suojaamisen arvoista

<sup>142</sup> Käsittelen PK 12:4.1:ää tarkemmin jaksossa 3.2.5.

<sup>143</sup> Salaisen omistuksen kollisioista ks. Kartio 1974, s. 236–237 ja Helle 2021, s. 173–175.

<sup>144</sup> Kartio 1974, s. 253, myös Niemi 2008, s. 501.

<sup>145</sup> Näin esim. Helle 2021, s. 171–172.

luottamusta siitä, että rakennuksen omistajana esiintyvällä henkilöllä olisi tosiasiasa oikeus luovuttaa rakennus. Toisaalta sekundukselle ei voi muodostua suojaamisen arvoista vilpittömää mieltä, vaikka luovuttaja olisi näennäisesti hallinnut rakennusta. Näin ollen myös rakennukseen kohdistuva PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus voi jäädä salaisen omistusoikeuden tavoin pysyväksi, vaikka luovutuksensaaja olisi ollut perustellusti tietämätön käyttöoikeuden olemassaolosta.

Vallitsevasta kannasta poiketen Helle on katsonut, että kiinteistönomistajan seuraajalle olisi mahdollista myöntää saantosuojaan rakennuksen salaista omistajaa kohtaan. Hän perustelee näkemystään sillä, että kiinteistön omistajan oletetaan yleensä omistavan myös maapohjalla sijaitsevat rakennukset. Tähän oletamaan luottaneen sekunduksen vilpittömää mieltä tulisi suojata irtainta koskevien saantosuojanormien mukaisesti.<sup>146</sup>

Myös salaisen käyttöoikeuden kollisiota voidaan arvioida Helteen esittämän näkemyksen valossa. Lähtökohtaisesti voidaan olettaa, että yksinomistajalla on omaisuuteen rajoittamaton luovutus- ja luottokompetenssi. Näin ollen sekunduksen vilpittömän mielen suoja voisi tulla kysymykseen, jos irtaimesta rakennuksesta disponoi sen yksinomistajaksi tullut testamentinsaaja tai perillinen. Jos luovutus sen sijaan tapahtuu kuolinpesän toimesta, on sekunduksella edellä todetun tavoin korkeampi selonottovelvollisuus lesken tai testamentinsaajan mahdollisesta käyttöoikeudesta. Jos käyttöoikeuden olemassaolo ilmenee perukirjasta, testamentista tai muusta jäämistöasiakirjasta, ei suojaamisen arvoista luottamusta kuolinpesän rajoittamattomasta määräämisvallasta voi muodostua.

Helteen kannanottoa sekunduksen perusteltujen odotusten suojaamisesta voidaan pitää perusteltuna. Sen suora soveltaminen salaisen käyttöoikeuden kollisioon vaikuttaa kuitenkin ongelmalliselta. Helteen mukaan mielikuva kiinteistönomistajalle kuuluvasta rakennuksesta perustuu ennen kaikkea rakennuksen ja maapohjan väliseen kiinteään yhteyteen. Jos luovuttajalla on lainhuutorekisteristä ilmenevä maapohjaan kohdistuva oikeus, voidaan myös maapohjalla olevan rakennuksen olettaa kuuluvan hänelle.<sup>147</sup> Rakennuksen salaisen käyttöoikeuden kollisiossa luovutuksensaaja ei voi kuitenkaan saada vastaavaa, julkista luotettavuutta nauttivaa tietoa rakennuksen tosiasiallisista omistussuhteista. Tämän takia hän joutuu erikseen varmistamaan sen, että omistajana esiintyvä taho on todella rakennuksen yksinomistaja. Käytännössä tämä edellyttää vähintään selvitystä omistajan saannosta (perukirja, testamentti tai muu jäämistöasiakirja). Koska rakennukseen kohdistuvan hallintaoikeuden olemassaolo ilmenee yleensä näistä asiakirjoista, ei suojaamisen arvoista

<sup>146</sup> Vallitsevasta kannasta poiketen sivullisen virheelliset oletamat olisivat siis suojaamisen arvoisia. Ks. perusteluista tarkemmin Helle 2021, kappale 5.4.

<sup>147</sup> Helle 2021, s. 234–235.

olettaa omistajan rajoittamattomasta disponointivallasta voi käytännössä muodostua.

### 3.2.5 Disponointikompetenssi

Suurimman esteen sille, että PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus rinnastettaisiin lesken varallisuuspiiriin kiistatta kuuluvaan omistusoikeuteen, muodostaa käyttöoikeuden haltijan suppeampi disponointikompetenssi.<sup>148</sup> Omistaja voi luovuttaa omistusoikeutensa esineeseen toiselle (*luovutuskompetenssi*) sekä käyttää esineeseen kohdistuvaa oikeuttaan luoton vakuutena tai velan maksuun (*luottokompetenssi*).<sup>149</sup>

PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden haltijalla ei sen sijaan ole vastaavaa toimivapautta. PK 12:4.1:n mukaan hän ei saa luovuttaa käyttöoikeuttaan kolmannelle ultra partes sitovin vaikutuksin.<sup>150</sup> Luovutuskielto estää myös tasinkoluovutukset (AL 35.2 §), eikä hallintaoikeudella tai sen alaisella omaisuudella voida kattaa puolison velkoja osituksessa.<sup>151</sup> Oikeudenhaltijalta puuttuu myös omistajalle normaalisti kuuluva testamenttausvalta.<sup>152</sup> Sanamuotonsa perusteella PK 12:4.1 näyttää muodostavan myös UK 4:19.1:n 5 kohdassa tarkoitetun ehdottoman ja lakisääteisen luovutuskiellon. Kun käyttöoikeutta ei tällöin voida ulosmitata oikeudenhaltija velasta eikä se kuulu hänen konkurssipesäänsä, ei oikeudenhaltijalla ole omistajan tasoista luottokompetenssia.<sup>153</sup>

Oikeuskirjallisuudessa ja lainvalmistelutöissä esitetyn perusteella oikeudenhaltijalla näyttäisi kuitenkin olevan lain sanamuotoa laajempi toimivapaus.<sup>154</sup> Esimerkiksi käyttöoikeuden luovutusta omaisuuden omistajan suostumuksella on pidetty

---

<sup>148</sup> Sekä suomalaisessa että ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa on perinteisesti katsottu, että oikeudenhaltijan disponointikompetenssi ja omistajan hallintaoikeus muodostavat omistusoikeuden ytimen, omistajan hallintaoikeuden. Ks. esim. Zitting 1951, s. 100–102, myös Bergström 1956, s. 157.

<sup>149</sup> Kompetenssimuodoista ks. Zitting 1951, s. 32–38.

<sup>150</sup> Oikeudenhaltija on kuitenkin inter partes sidottu luovutusosoikeustoimeen. Aarnio – Kangas 2016, s. 1032

<sup>151</sup> Ks. esim. Helin 1984, s. 274–275. Tasingonluovutuskelvottomuudesta ks. myös Lohi 2003, s. 184.

<sup>152</sup> PK 3:1a.2:n mukaisen oikeuden osalta testamenttauskompetenssin puuttumista voidaan pitää ehdottomana. Aarnio ja Kangas ovat kuitenkin nostaneet esiin se teoreettisen mahdollisuuden, että *testamentilla perustetun käyttöoikeuden* kohdalla testamenttimääräyksellä olisi mahdollisuus antaa ensisaajalle valta osoittaa käyttöoikeus määräämälleen sijaantulijalle. Ks. tarkemmin Aarnio – Kangas 2015, s. 686 sekä s. 993–994.

<sup>153</sup> Ks. esim. Leppänen – Linna – Kärki 2023, s. 379, myös Aarnio – Kangas 2015, s. 698 sekä Tuunainen 2015, s. 298.

<sup>154</sup> Mahkonen arvioi, ettei lainsäätaja halunnut rajoittaa PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden haltijan oikeusasemaa suhteessa omistajaan yhtä paljon kuin esineoikeudessa. Mahkonen 1987, s. 59–60.

mahdollisena.<sup>155</sup> Lainvalmistelutöistä voidaan lukea myös tulkinta, jonka mukaan oikeudenhaltija voi luovuttaa hallinto-oikeutensa osittain kolmannelle ilman omistajan suostumusta. Tämän seurauksena esimerkiksi käyttöoikeuden kohteena olevan omaisuuden vuokraaminen on mahdollista, samoin oikeuden muu tilapäinen luovuttaminen.<sup>156</sup>

Käyttöoikeuden haltijan osittainen määräämistoimi ei voi kuitenkaan johtaa lopputulokseen, joka vastaa asiallisesti käyttöoikeuden pysyvää luovuttamista ilman omistajan suostumusta. Esimerkiksi Mikkola on nostanut esiin tilanteen, jossa jo iäkäs leski solmii vuosikymmeniä kestävästä vuokrasopimuksen PK 3:1a.2:n mukaisen asumisoikeuden kohteena olevasta asunnosta.<sup>157</sup> Tässä tilanteessa vuokrausoikeustoimen sallittavuutta ja tosiasiallista luonnetta tilapäisenä oikeustoimena on arvioitava paitsi käyttöoikeuden henkilökohtaisuuden, myös PK 3:1a.2:n tarkoituksen perusteella. Asumissuojan henkilökohtaisuudesta seuraa, ettei oikeuden kohdetta tulisi siirtää pois lesken hallinnasta ilman perusteltua syytä. Toisaalta asumissuojan ensisijaisena tarkoituksena on turvata lesken elämänlaatu ja asuminen, joka voi viimesijaisesti toteutua käyttöoikeusasunnosta saatavien vuokratulojen avulla. Tämän perusteella arvioinnissa ratkaisevaa on se, missä määrin vuokrausoikeustoimi on tarpeen lesken elintason turvaamiseksi. Mikkolan esittämässä esimerkissä sinänsä tilapäinen vuokrasopimus vaikuttaisi olevan lesken oletettuun elinikään nähden kohtuuttoman pitkä. Tällöin oikeustoimi on mahdollista mieltää lesken määräämisvallan ylittäväksi disponoinniksi ja jopa oikeuden väärinkäytöksi.

### 3.2.6 Johtopäätökset

Kuten edellä esitetystä ilmenee, ei PK 12 luvun mukaista käyttöoikeutta voida suoraan rinnastaa omistusoikeuteen. Merkittäviä eroavaisuuksia on etenkin oikeudenhaltijan käyttövapauden ja disponointikompetenssin laajuudessa. Lisäksi huomionarvoista on, ettei käyttöoikeuden haltija voi kumota näitä rajoituksia yksipuolisesti.<sup>158</sup> Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että PK 3:1a.2:n tai käyttöoikeustestamentin nojalla hallittu asunto tulisi automaattisesti jättää huomioimatta asumissuojaratkaisua tehtäessä. Oikeuksien täydellisen vastaavuuden

<sup>155</sup> Luovutuksesta omistajan suostumuksella ks. Aarnio – Kangas 2015, s. 698.

<sup>156</sup> Lainvalmistelutöissä todetaan, ettei PK 12:4:n luovutuskielto estä käyttöoikeuden haltijaa myöntämästä toiselle oikeutta hänen käyttöoikeutensa alaisen omaisuuden käyttämiseen. Ks. Ehdotus 1935, s. 96. Esityölausuman tulkintaan liittyen ks. myös Kangas 1982, s. 113 sekä Aario – Kangas 2016, s. 1032.

<sup>157</sup> Ks. Mikkola 2010, s. 44.

<sup>158</sup> Helinin mukaan rajoitetut varallisuus-oikeudet voidaan helpommin rinnastaa omistusoikeuteen, jos niihin kohdistuvat rajoitukset ovat oikeudenhaltijan kumottavissa. Helin 1984, s. 281.

sijaan arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota ennen kaikkea siihen, *kuinka hyvin asuntoon kohdistuva oikeus turvaa lesken asumisen jatkuvuutta.*

Vaikka PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus ei ole laajuudeltaan omistusoikeuteen verrattava yleisoikeus, on ratkaisevaa se, että leskellä on tosiasiallinen mahdollisuus ja vapaus käyttää hallitsemaansa asuntoa kotinaan PK 3:1a.2:n tarkoittamalla tavalla. Lisäksi käyttöoikeus nauttii verrattain vahvaa suojaa sekä yleistä että erityistä sivullistahoa kohtaan. Tietyissä tilanteissa oikeudenhaltijan asema näyttäisi olevan jopa vastaavan kohteen omistajaa suojatumpi.<sup>159</sup>

Käyttöoikeuden haltijalla on myös mahdollisuus vuokrata oikeutensa kohteena oleva asunto, jolloin vuokratulot kuuluvat PK 12:3.1:n nojalla oikeudenhaltijalle. Jos leski tulee kykenemättömäksi käyttämään käyttöoikeuden kohteena olevaa asuntoa tai se ei enää muuten vastaa hänen tarpeitaan, voi hän muuttaa vuokratulojen turvin itselleen sopivampaan asuntoon. Vuokrausmahdollisuuden myötä PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus turvaa lesken elämänlaadun ja asumisen jatkuvuutta PK 12:4.1:stä johtuvista disponointikompetenssin rajoituksista huolimatta.<sup>160</sup>

Edellä esitetyn perusteella katson, että PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden nojalla hallittu asunto voidaan lukea osaksi PK 3:1a.2:ssä tarkoitettua lesken varallisuuspiiriä.<sup>161</sup> Edellytyksenä tosin on, että oikeuden kohteena oleva asunto täyttää lesken kodiksi sopivuuden kriteerin. Lisäksi käyttöoikeuslegaatn osalta on huomioitava mahdolliset testamenttimääräykset ja testaattorin tarkoitus. Jos testamentilla on esimerkiksi rajoitettu merkittävästi käyttöoikeuden kestoaikaa, ei sen nojalla hallittua asuntoa voida huomioon asumissuojaratkaisua annettaessa.

Vastakkaisella kannalla näyttää olevan Lohi, jonka mukaan PK 12 luvun mukainen hallintaoikeus ei voi koskaan kuulua lesken varallisuuteen PK 3:1a.2:n tarkoittamalla tavalla. Kirjoittaja perustelee näkemystään (tosin varsin suppeasti) sillä, ettei käyttöoikeutta voida täysin rinnastaa omistusoikeuteen. Ratkaisevan eron muodostaa oikeudenhaltijan suppeampi disponointikompetenssi, jonka takia mahdollisuus käyttöoikeuden taloudelliseen hyödyntämiseen on omistusoikeutta rajoitetumpi.<sup>162</sup> Perusteluissa ei kuitenkaan huomioida PK 12:4.1:n

<sup>159</sup> PK 12:4.1:n sanamuodon perusteella käyttöoikeus on suojassa jopa lesken omilta velkojilta.

<sup>160</sup> Vuokraamisoikeudesta lesken elämänlaatua tukevana ja asumissuojasäännöksen tarkoitusta toteuttavana tekijänä ks. myös Saarenpää 1994, s. 122–123 sekä Aarnio – Kangas 2016, s. 1033–1034.

<sup>161</sup> Tämän mahdollisuuden nostavat esiin myös Mahkonen 1986, s. 370 ja Mikkola 2010, s. 36, tosin antamatta ongelmaan tarkkaa vastausta.

<sup>162</sup> Lohi 2014, s. 397–398.

laajentavaa tulkintamahdollisuutta. Lisäksi asunnon tosiasiallinen käyttömahdollisuus, toisin sanoen oikeuden pysyvyys ja käyttövapauden laajuus, ovat mielestäni disponointikompetenssia painavampia kriteerejä PK 3:1a.2:n mukaista lesken varallisuuspiiriä arvioitaessa.

### 3.3 Tasinko-oikeuteen perustuva saanto

#### 3.3.1 Johdannoksi

Jotta lesken varallisuuteen kuuluva asunto estäisi PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuden saamisen, on asuntoon kohdistuvan oikeuden turvattava lesken elämänlaadun ja asumistason jatkuvuus. Nähdäkseni tämä edellyttää sitä, että leski pystyy tosiasiallisesti käyttämään asuntoa kotinaan. Omaksuttu tulkinta muodostaa jatkokysymyksen: kuinka tulisi suhtautua sellaisiin omistusoikeussaantoihin, jotka ovat asumissuojasta päätettäessä vielä keskeneräisiä? Tarkastelenkin seuraavassa tilannetta, jossa leski on mahdollisesti saamassa kodikseen sopivan asunnon tasinkona *muulta kuin perittävältä*. Mielenkiinnon kohteena on etenkin se, mihin vaiheeseen osituksen tulisi edetä, jotta tasinkona mahdollisesti siirtyvä asunto voidaan lukea osaksi lesken varallisuutta. Lisäksi selvitän tasingon valintaan vaikuttavia tekijöitä. Keskeisenä kysymyksenä on se, voiko tasingonsaajana oleva leski pyrkiä tietoisesti vaikuttamaan siihen, että tasinko suoritettaisiin asunnon sijaan muulla omaisuudella.

Seuraavassa lähtökohdaksi otetaan se, että leski on osituslaskelman mukaan tasinkoa saavana osapuolena.<sup>163</sup> Mikäli ositusperuste on syntynyt jo ennen perittävän kuolemaa, muodostuvat henkilösuhteet seuraavasti: P (perillistaho) – L (leski) – AP (lesken aiempi puoliso). Jos leski on perittävän kuoleman jälkeen solminut uuden avioliiton, mutta lesken uusi puoliso kuolee tai avioeroasia tulee vireille ennen asumissuojaratkaisun antamista, ovat muodostuvat henkilösuhteet seuraavat: P (perillistaho) – L (leski) – UP (lesken uusi puoliso).

#### 3.3.2 Asuntosääntöjen mahdollisuus ja ositusratkaisun pysyvyys

Jotta keskeneräinen tasinkosaanto voidaan ottaa asumissuojaratkaisun perustaksi, on leskellä ensinnäkin oltava tosiasiallinen mahdollisuus saada asunto avio-osansa

---

<sup>163</sup> Avio-osien suuruuden ja mahdollisen tasingon määrän selvittäminen edellyttää avioliittolain IV osassa säännellyn osituslaskelman tekemistä. Laskelmassa joudutaan usein ottamaan kantaa lukuisiin eri osakysymyksiin, kuten velkojen kattamiseen, mahdollisiin vastikkeisiin sekä osituksen sovitteluvaatimukseen. Tutkielman rajallisen pituuden takia osituksen laskennalliseen vaiheeseen ei ole mahdollista perehtyä tarkemmin. Tyydynkin viittaamaan asiaa käsittelevään oikeuskirjallisuuteen. Ks. esim. Lohi 2023, s. 421–555 sekä s. 722, myös Mikkola 2021, s. 98–115.

katteeksi. Riittävä varmuus tästä saavutetaan aikaisintaan osituksen reaalisessa vaiheessa, kun tasinkona siirtyvä omaisuus yksilöidään. Vaikka asunto olisi laskennallisesti mahdollista sijoittaa lesken avio-osaan, ei osituspuolella ole esinekohtaista oikeutta toisen puolison omaisuuteen ennen tasingon maksutavasta tehtyä päätöstä.<sup>164</sup> Tämä ilmenee myös ratkaisusta KKO 2004:107.

KKO 2004:107. Leski luovutti omistamansa osuuden kuolleen puolisonsa osittamattomasta kuolinpesästä. Kuolinpesä käsitti ainoastaan kiinteistön. Koska tasingon maksutavasta ei ollut päätetty ennen luovutusta, ei leskellä korkeimman oikeuden mukaan ollut omistusoikeutta kuolinpesään kuuluvaan kiinteistöön. Koska luovutuksen kohteena oli ainoastaan tasinko-oikeus, ei luovutusasiakirjan tarvinnut täyttää MK 2:1:n muotovaatimuksia.<sup>165</sup>

Tasingon yksilöintiä koskeva päätös ei kuitenkaan takaa sitä, että leski tulisi lopulta saamaan asunnon itselleen. Jotta tasinkosaanto olisi mahdollista huomioida PK 3:1a.2:n tarkoittamana lesken varallisuutena, tulee saannon saavuttaa tietty pysyvyys suhteessa eri sivullistahoihin. Tästä syystä tasingonsaajan oikeusaseman kehitystä on syytä arvioida hieman tarkemmin.

Kuten myös Lohi toteaa, voidaan tasingon yksilöintiä pitää normaalina omistusoikeuden luovutusta koskeva määräämistoimena: tasingonluovuttaja antaa omaisuuttaan koskevan luovutustahdonilmaisun, jonka tasingonsaaja hyväksyy.<sup>166</sup> Koska kysymys on syntytapansa puolesta kaupan, vaihdon ja lahjan kaltaisesta luovutussaannosta, voidaan siihen liittyvää omistajanvaihdosta arvioida yleisen varallisuus oikeudellisen sopimusperiaatteen mukaisesti.<sup>167</sup> Tämän seurauksena *omistajan hallintaoikeuden* voidaan katsoa siirtyvän tasingonsaajalle jo tasingon

---

<sup>164</sup> Poikkeuksen tästä lähtökohdasta muodostavat kuitenkin AsumisoikeusL:n 65 §:n mukainen oikeus saada tasinkona yhteiseen kotiin kohdistunut asumisoikeus sekä leskelle PK 25:9:n nojalla kuuluva oikeus saada osituksessa jäämistöön kuuluva maatila, jos häntä voidaan pitää pätevimpänä tilanpidonjatkajana.

<sup>165</sup> Ks. tarkemmin KKO 2004:107, perustelujen kohdat 3–4.

<sup>166</sup> Ks. Lohen kattavasta argumentaatiosta Lohi 2003, s. 51–63, myös Lohi 2023, s. 603–604. Vrt. perinteinen näkemys, jossa ositussaannot on mielletty jäämistösaantojen kanssa samaan kategoriaan kuuluviksi ”perhe- ja jäämistöoikeudellisiksi saannoiksi”. Näin esim. Zitting – Rautiala 1971, s. 104, Kartio 2001, s. 221 ja nähdäkseni myös Tepora 2008, s. 321.

<sup>167</sup> Sopimusperiaatetta voidaan soveltaa, vaikka tasingonluovutus ei perustu täysin vapaaehtoiseen tahdonilmaisuuun. Ratkaisevaa on määräämistoimen taustalla oleva luovutustarkoitus. Se on löydettävissä myös tilanteissa, joissa pesänjakaja tekee tasingon yksilöintiä koskevan päätöksen lakiin perustuvan valtuutuksen nojalla. Sopimusperiaatteesta ks. Kartio 2001, s. 157 ja 161, myös Lohi 2003, s. 44.

yksilöinnin myötä.<sup>168</sup>

Esitetty näkemys saa tukea myös tasinko-omaisuuden tuottoa koskevasta ratkaisusta KKO 1972 II 92, jossa korkein oikeus katsoi tasinko-omaisuuden tuoton kuuluvan tasingonsaajalle ositusratkaisun antamisesta lukien. Koska omistajalla on lähtökohtaisesti oikeus esineestä saatavaan tuottoon,<sup>169</sup> voidaan ratkaisusta lukea tulkinta, jonka mukaan myös omistusoikeuden katsottiin siirtyneen tasingonsaajalle ainakin osittain jo osituksen toimittamisen myötä.

Pelkkä staattisesti suojattu käyttövapaus ei kuitenkaan turvaa tasinkosaannon pysyvyyttä suhteessa luovuttajan myöhempiin velkoihin ja seuraajiin. Kuten edellä todettiin, on etenkin velkojasuojan muodostuminen nähty keskeisenä vaiheena omistajan oikeusaseman kehityksessä. Ennen suojan saamista luovutuksensaajan asemaa on pidetty jopa niin puutteellisena, ettei häntä ole aiheellista nimittää omistajaksi.<sup>170</sup> Tasinkosaantoa ei toisaalta voida pitää PK 3:1a.2:n edellyttämällä tavalla pysyvänä, jos leski on vaarassa menettää oikeutensa sekunduksen hyväksi tapahtuvan ekstinktion takia. Nähdäkseni tasingonsaajana oleva leski saakin PK 3:1a.2:n edellyttämän oikeusaseman aikaisintaan *vaihdantasuojan muodostumisen* myötä.

Avioliittolaissa tai perintökaaressa ei ole säännöksiä siitä, millä edellytyksin tasingonsaajalle voidaan myöntää vaihdantasuojaa. Kysymykseen ei ole otettu kantaa myöskään lainvalmistelutöissä. Koska tasingonluovutus on kuitenkin rinnastettavissa tyypilliseen varallisuus oikeudelliseen luovutukseen, voidaan saannon pysyvyys ratkaista nimenomaisen sääntelyn puuttuessa normaalien sivullisuus säännösten mukaisesti.<sup>171</sup> Näin ollen lähtökohdaksi otetaan jo edellä mainittu sopimusperiaate. Lisäksi tiettyjen omaisuuslajien osalta sitovuuden edellytyksenä on asianmukaisen julkivarmistuksen tapahtuminen.

Julkivarmistusvaatimus voidaan ottaa tasinkosaantojen sitovuuden edellytykseksi täysin samoilla perusteilla, joilla sitä perustellaan tyypillisten luovutusten kohdalla. Julkivarmistus tekee

---

<sup>168</sup> Omistajan hallintaoikeudesta on erotettava omistajanhallinta. Ensimmäisellä tarkoitetaan omistusoikeuden ydinmomenttia, esineeseen kohdistuvaa staattisesti suojattua käyttövapautta. Omistajanhallinnalla tarkoitetaan puolestaan omaisuuden hallitsemista omistajan tavoin. Erottelusta ks. tarkemmin Zitting 1951, s. 160 ja Kartio 2001, s. 162.

<sup>169</sup> Näin esim. Kartio 2001, s. 170

<sup>170</sup> Ks. esim. Kartio 2001, s. 193–194, myös Zitting 1951, s. 71

<sup>171</sup> Tällä kannalla on myös Lohi. Kirjoittajan mukaan tasinkosaantojen normaalikohtelu tarkoittaa ennen kaikkea sitä, ettei tasingonluovutukseen tule liittää normaalista luovutuksesta poikkeavia oikeusvaikutuksia ilman nimenomaista lainsäännöstä. Lohi 2003, s. 605.

omistajanvaihdoksen sivulliselle havaittavaksi. Esimerkiksi velkojat voivat tällöin arvioida velallisen maksukykyä tälle tosiasiallisesti kuuluvan varallisuuden perusteella.<sup>172</sup>

Mikäli leski saa tasinkona osakehuoneiston, edellyttää velkojasuojan muodostuminen tasinkosaannon oikea-aikaista kirjaamista osakehuoneistorekisteriin (Huoneistotietol 12.3 §). Ajoissa tehty kirjaamishakemus estää myös vilpittömässä mielessä olevan sivullisseuraajan, kuten myöhemmän luovutuksensaajan, hyväksi tapahtuvan ekstinktion (Huoneistotietol 12.2 §).

Mikäli tasinkona luovutetaan kiinteistö, riittää jo PK 23:9:n muotomääräykset täyttävä osituskirja estämään kiinteistöön kohdistuvan pakkotäytäntöönpanon.<sup>173</sup> Sen sijaan tasingonluovuttajan myöhempiä luovutuksensaajia ja muita seuraajia kohtaan leski saa suojaa vain, jos hän ehtii hakea saannolleen lainhuutoa ennen vilpittömässä mielessä olevaa sekundusta (MK 13:3.1). Lisäksi hakemuksen on lopulta johdettava lainhuudon myöntämiseen (MK 13:3.2).

Sivullissuojakysymysten arvioiminen monimutkaistuu, jos tasingonluovutus tapahtuu jäämistöosituksen yhteydessä.<sup>174</sup> Tällöin tasinkosaannon pysyvyyteen vaikuttaa jäämistövelkojille järjestelmässämme myönnetty vahva etusija. Jos ositus on toimitettu ennen kaikkien velkojen maksamista, voi leski joutua palauttamaan tasinkona saamansa omaisuuden kuolinpesään PK 21:6:n mukaisesti. Mikäli kuolinpesästä on toteutettu useita oikeuksia velkojien saamisoikeutta loukaten, realisoituu eri oikeudensaajien palautusvastuu jäämistöoikeudellista etusijajärjestyksestä mukaillen.<sup>175</sup> Tasinkosaannon osalta on kuitenkin huomioitava se, että leski on avio-oikeuden nojalla *kuolinpesän osakas*. Hän on siten vastuussa siitä, että jäämistövelat tulevat suoritettua ennen osituksen toimittamista. Sen sijaan esimerkiksi osakasasemaa vailla olevalla legataarilla ei ole vastaavaa velvollisuutta huolehtia pesänselvityksen asianmukaisesta loppuunsaattamisesta. Leskelle kuuluvan selvitysvastuun takia hänet onkin perusteltua asettaa ensisijaiseen

---

<sup>172</sup> Julkivarmistuksen tarkoituksesta ks. tarkemmin Kartio 2001, s. 150, myös Tammi-Salminen 2001, s. 103.

<sup>173</sup> Osituksessa ei siten tarvitse noudattaa MK 2:1:n muotovaatimuksia. Ks. HE 120/1994 vp, s. 70, myös Lohi 2003, s. 439, Kangas 2023, s. 456 ja Zitting – Rautiala 1971, s. 244.

<sup>174</sup> Selvennyksenä totean, että seuraavassa jäämistöosituksella viitataan lesken ja AP:n/UP:n kuolinpesän väliseen ositukseen.

<sup>175</sup> Palautusvastuusäännöksistä ks myös jaksossa 3.2.4.2 esittämäni.

palautusvastuuseen osakasasemaa vailla olevan intressentin sijaan, vaikka lesken tasinkosaanto olisikin prioriteettiasemassa tähän toiseen saantoon nähden.

### 3.3.3 Osituksen lainvoimaisuuden merkitys

Osituksen lainvoimaisuudella tarkoitetaan sitä, ettei ositusratkaisua voida moittia PK 23:10:n mukaisella kanteella.<sup>176</sup> Lähtökohtaisesti ositus saa lainvoiman PK 23:10:ssä säädetty moiteajan umpeuduttua.<sup>177</sup> Jos ositusta on moitittu, tulee se lainvoimaiseksi myös silloin, kun moitetta koskeva tuomio saa lainvoiman. Moiteoikeudesta on myös mahdollista luopua nimenomaisella tai konkludenttisella hyväksymistahdonilmaisulla.<sup>178</sup>

Sopimusosituksen osalta moiteoikeudesta luopumiseen tulee tosin suhtautua varauksella. Jos osapuolet voisivat vapaamuotoisella tahdonilmaisulla hyväksyä muotovirheisen ositussopimuksen itseään sitovaksi, jäisivät PK 23:9:n osituksen muotovaatimukset asiallisesti ottaen vaille merkitystä.<sup>179</sup>

Ennen osituksen lainvoimaiseksi tulemista tasingonsaajan omistajanasemaa voidaan pitää puutteellisena. Hänellä ei ole normaalia omistajan määräämisvaltaa eikä hän saa tasinko-omaisuutta hallintaansa, ellei tasingonluovuttaja sitä vapaaehtoisesti luovuta.<sup>180</sup> Lisäksi osituspuolten keskinäisessä suhteessa moitemahdollisuuden olemassaolo tarkoittaa aina tasinkosaannon tietynasteista epävarmuutta. Osituksen lopputulos voi muuttua toisen osapuolen nostaman moitekanteen myötä jopa siten, ettei tasingonsaaja saakaan alkuperäistä tasinko-objektia omistukseensa.

Näistä epävarmuustekijöistä huolimatta on kuitenkin mahdollista ajatella, ettei tasinkosaannolta puuttuvalle lainvoimalle tulisi antaa ratkaisevaa merkitystä PK 3:1a.2:ssä tarkoitettua lesken varallisuuspiiriä arvioitaessa. Lainvoimaisuusedellytys

---

<sup>176</sup> Näin myös Välimäki 1995, s. 320.

<sup>177</sup> Kuuden kuukauden moiteaika alkaa sopimusjaossa sopimuksen syntyhetkellä ja toimitusjaossa pesänjakajan antaessa jakopäätöksen. Moiteaika on luonteeltaan ehdoton. Sen kulumiseen ei vaikuta edes se, missä vaiheessa osapuoli saa tosiasiaa tiedon osituksen toimittamisesta. PK 23:10:n tulkinnasta ks. esim. Lohi 2023, s. 824–825 ja Aarnio – Kangas 2016, s. 1419–1420. Vrt. Rautiala 1968, s. 268, jonka mukaan moiteaika voisi poikkeuksellisesti alkaa vasta siitä ajankohdasta, kun osapuoli saa tiedon jakoratkaisusta.

<sup>178</sup> Hyväksymisen oikeusvaikutukset rajoittuvat vain niihin virheisiin, joista hyväksyjä on ollut tai hänen olisi pitänyt olla tietoinen. Näin myös Välimäki 1995, s. 323, Kangas 2018, s. 256 ja Mikkola 2021, s. 153–154.

<sup>179</sup> Tällä kannalla näyttäisi olevan myös Lohi 2023, s. 844–845. Vrt. Välimäki 1995, s. 322, jonka mukaan osituspuolet voivat hyväksyä myös muotovirheisen ositussopimuksen itsensä sitovaksi.

<sup>180</sup> Traditioon liittyvästä ongelmallisuudesta ks. Lohi 2003, s. 20.

voisi ensinnäkin johtaa osituksen aiheettomaan pitkittymiseen. Leskellä saattaisi olla houkutus moittia jopa täysin virheetöntä ositusta vain sen takia, että asumissuojaratkaisuu ehdittäisiin antaa ennen moitekanteen lainvoimaista ratkaisemista.<sup>181</sup>

Osituksen lainvoimaiseksi tuleminen ei ole myöskään osoitus tasinkosaannon lopullisesta inter partes -pysyvyydestä. Sopimusosituksen aineellinen pätevyys on riitauttavissa kohtuullisen ajan kuluessa sopimuksen tekemisestä, jos sen sisältöä rasittaa oikeustoimiopillinen pätemättömyysperuste.<sup>182</sup> Vastaavasti toimitusosituksen osalta tietyt merkittävät virheet voivat johtaa siihen, että jo lainvoiman saanut ositus julistetaan pätemättömäksi.<sup>183</sup> Lisäksi on mahdollista, että ositukseksi nimetyltä toimitukselta puuttuvat sellaiset osituksen perusedellytykset, ettei ositusta voida katsoa tapahtuneen. Tällöin osapuoli voi vaatia lainmukaisen osituksen toimittamista PK 23:10:n määräajasta riippumatta.<sup>184</sup>

Toisaalta ositusratkaisulta puuttuva lainvoima ei tarkoita, että tasinkosaannon inter partes -sitovuuteen liittyisi tosiasiallista epävarmuutta.<sup>185</sup> Toinen osapuoli voi olla esimerkiksi täysin varma siitä, ettei hän tule riitauttamaan osituksen lopputulosta. Nähdäkseni ei olisi perusteltua jättää lesken hyväksi tulevaa tasinkosaantoa hänen varallisuuspiirinsä ulkopuolelle vain sen takia, että varsinainen osituksen hyväksymistahdonilmaisu on jäänyt antamatta.

Ositusratkaisun lainvoimaiseksi tuleminen ei ole myöskään edellytys sille, että tasingonsaaja saisi velkoja- tai seuraajasuojaa.<sup>186</sup> Kuten Lohi toteaa, voidaan lainvoimaa vailla oleva tasinkosaanto rinnastaa tyypilliseen ehdolliseen luovutukseen. Molemmat saantotyytit synnyttävät välitilan, jonka aikana luovutuksensaajalta puuttuvat omistajalle tyypillisesti kuuluvat oikeudet. Ehdollisen

---

<sup>181</sup> Shikaaninomaisesta muutoksenhausta ks. tarkemmin Ervo 2011, s. 499.

<sup>182</sup> Tätä voidaan pitää oikeuskirjallisuudessa yleisesti hyväksyttynä kantana. Ks. esim. Välimäki 1995, s. 312, Lohi 2020, s. 87, Mikkola 2021, s. 153 ja Kangas 2023, s. 495.

<sup>183</sup> Ratkaisun KKO 1981 II 21 perusteella pätemättömyyden aiheuttavana virheenä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että puoliso on ollut ositusta toimitettaessa oikeustoimikelvoton. Lisäksi ratkaisussa KKO 1980 II 53 on todettu, että omaisuuden salaaminen tai muu väärin tietojen antaminen tekee toimitetusta osituksesta pätemättömän. Pätemättömyysperusteista ks. myös Lohi 2023, s. 836–837.

<sup>184</sup> Ineksisenssin aiheuttavana puutteena voidaan pitää esimerkiksi sitä, että ositussopimus tai -kirjan osoittautuu väärennökseksi. Ks. esim. Lohi 2023, s. 819.

<sup>185</sup> Tätä korostaa myös Lohi 2003, s. 390.

<sup>186</sup> Seuraavassa seuraajasuojalla tarkoitetaan vaihdantasuoja-käsitteen alle kuuluvaa suojaa luovuttajan myöhempiä seuraajia ja panttivelkojia vastaan. Oikeuskirjallisuudessa seuraajasuojan käsitettä on käyttänyt myös Lohi. Ks. esim. Lohi 2003, s. 176–177.

saannon keskeneräisyys ja epävarmuus eivät kuitenkaan estä vaihdantasuojan myöntämistä luovutuksensaajalle, vaan kollisio ratkaistaan normaalien sivullissuojasäännösten perusteella. Koska lainvoimaa vailla olevan ositussaannon ja normaalin ehdollisen saannon välillä ei vallitse sellaisia eroja, jotka puoltaisivat niiden erilaista kohtelua, ei ositussaantoa tule asettaa heikompaan asemaan sen keskeneräisyyden takia.<sup>187</sup> Tällöin myös tasingonsaajan mahdollisuutta velkoja- ja seuraajasuojaan voidaan arvioida yleisten sivullissuojasäännösten mukaisesti.

Ulosottokaaren esitöissä velkojasuojan edellytykseksi asetetaan se, että sivullisomistajan saanto velalliselta on pätevä sopijapuolten välillä.<sup>188</sup> Nähdäkseni tasinkosaannon lainvoimaiseksi tulemista ei voida kuitenkaan pitää lainvalmistelutöissä tarkoitettun inter partes -pätevyyden edellytyksenä. Kuten edellä todettiin, ei osituksen lainvoimaiseksi tuleminen takaa tasinkosaannon lopullista sitovuutta. Lisäksi lainvoimaisuuden puuttumiseen liittyvä pätevyys on moitteenvaaraista.<sup>189</sup>

Vaikka ositusratkaisulta puuttuva lainvoima ei itsessään estä vaihdantasuojan saamista, *se voi kuitenkin vaikuttaa asianmukaisen julkivarmistuksen toteutumiseen*. Kiinteän omaisuuden osalta ongelmia ei lähtökohtaisesti muodostu. Tasingonsaaja saa velkojasuojaa jo muotomääräykset täyttävän osituspäätöksen nojalla. Seuraajasuojan saamiseksi hän voi tehdä lainhuutohakemuksen jo ennen osituksen lainvoimaistumista, jolloin hakemus jätetään MK 12:2:n 2 kohdan mukaisesti lepäämään. Jo lepäämään jätetty lainhuutohakemus riittää kuitenkin estämään sivullisseuraajan hyväksi tapahtuvan ekstinktion, mikäli hakemus on tehty oikea-aikaisesti ja tasingonsaajalle myöhemmin myönnetään lainhuuto hakemuksen perusteella.<sup>190</sup>

Seuraajasuojan muodostuminen voi kuitenkin estyä sen takia, että leski jättää tietoisesti lainhuutohakemuksen tekemättä. Tasingonsaajalla ei nimittäin ole lainhuudatusvelvollisuutta ennen ositusratkaisun lainvoimaiseksi tulemista (MK 11:2.3). Tälle ei kuitenkaan tulisi antaa merkitystä lesken PK 3:1a.2:n mukaista varallisuuspiiriä arvioitaessa. Muuten leski voisi jättää lainhuutohakemuksen tekemättä vain sen takia, ettei tulevaa tasinkosaantoa huomioitaisi asumissuojaratkaisua tehtäessä.

---

<sup>187</sup> Kirjoittajan esittämistä perusteluista ks. tarkemmin Lohi 2003, s. 392–397. Ehdollisten saantojen sitovuudesta velkojakollisissa ks. myös Linna 2008, s. 188–193.

<sup>188</sup> Ks. HE 13/2005 vp, s. 44.

<sup>189</sup> Reaktiota edellyttävän ja itsestään vaikuttavan tehottomuuden erottelusta ks. esim. Kaisto 2004, s. 99.

<sup>190</sup> Kiinteistön kaksoisluovutustilanteista ks. HE 120/1994 vp, s. 89–90 sekä Kartio – Koulu – Lindfors – Tepora 2010, s. 555–556.

Myös sähköisessä rekisterissä olevia asunto-osakkeita tasingoksi saanut puoliso voi hankkia saannolleen julkivarmistuksen, vaikkei ositus olisi saanut lainvoimaa. Huoneistotietol 5.3 §:n mukaan keskeneräinen saanto voidaan kirjata ehdollisena, jonka myötä se tuottaa suojaa sekä luovuttajan myöhempiä seuraajia että velkojia kohtaan.<sup>191</sup>

Koska saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt, voi vaihdantasuojan muodostuminen estyä jälleen lesken passiivisuuden takia. Koska leskellä on kuitenkin tosiasiallinen mahdollisuus hakea rekisterimerkintää jo lainvoimaa vailla oleva osituspäätöksen perusteella, ei mahdollisesti puuttuvalle rekisterimerkinnälle tulisi antaa itsenäistä merkitystä lesken varallisuuspiiriä määriteltäessä.

Edellä esitetyn perusteella katson, että myös lainvoimaa vailla olevaa tasinkosaantoa voidaan pitää osana PK 3:1a.2:ssä tarkoitettua lesken varallisuutta. Edellytyksenä on kuitenkin saannon asianmukainen julkivarmistus, jonka toteutumiseen ositukselta puuttuva lainvoima voi tosiasiasa vaikuttaa.

Jos keskeneräinen tasinkosaanto otetaan asumissuojaratkaisun perustaksi, on ratkaisuharkinnassa huomioitava asumissuojaratkaisun pysyvyys. Kuten jäljempänä tuon esiin, ei annettua asumissuojaratkaisua voida muuttaa sillä perusteella, että leski myöhemmin saa omistusoikeuden kodikseen sopivaan asuntoon tai vastaavasti menettää omistamansa asunnon.<sup>192</sup> Tämän takia pesänjakajan tulisi noudattaa ratkaisua antaessaan erityistä varoivaisuutta, jos lesken tasinkosaannon voimassa pysyminen näyttää ratkaisuhetkellä epätodennäköiseltä. Tällainen tilanne voisi olla esimerkiksi silloin, kun pesänjakajan tekemä osituspäätös on sisällöltään selvästi virheellinen. Omaisuus on esimerkiksi arvostettu ilmeisen väärin tai jakajalle on sattunut laskuvirhe. Vastaava merkitys voidaan antaa ositusta rasittavalle olennaiselle muotovirheelle, kuten kummankin todistajan allekirjoituksen

---

<sup>191</sup> Ks. HE 127/2018 vp, s. 46. Paperisten osakekirjojen osalta ositusratkaisun lainvoimaiseksi tulemisella on huomattavasti suurempi merkitys. Pelkkä osituspäätöksestä ilmenevä tasinkosaanto ei nimittäin riitä täyttämään VKL 22 §:n traditiovaatimusta. Kuten ratkaisusta KKO 2022:9 ilmenee, edellyttää tradition tapahtuminen luovutus sopimuksen ohella sitä, että osakekirja siirretään ulkoisesti havaittavalla tavalla pois luovuttajan määräämisvallasta ja luovutetaan saajan hallintaan (ks. perustelujen kohta 18). Koska tasinko-omaisuutta ei tarvitse luovuttaa tasingonsaajan hallintaan ennen osituksen lainvoimaistumista, ei paperisia osakekirjoja tasinkona saanut leski voi itse vaikuttaa vaihdantasuojan muodostumiseen. Mikäli ositus ei ole saanut lainvoimaa eikä tasingonluovuttaja ole luovuttanut osakekirjoja lesken hallintaan vapaaehtoisesti, ei keskeneräistä tasinkosaantoa tule huomioida PK 3:1a.2:n mukaisena lesken varallisuutena.

<sup>192</sup> Ks. jakso 5.3.

puuttumiselle. Sen sijaan, että pesänjakaja pidättäytyisi näissä tilanteissa asumissuojan lakkauttavan ratkaisun antamisesta, voisi hänellä olla oikeus ja jopa velvollisuus viivyttää asumissuojaratkaisun antamista siihen asti, että lesken tasinkosaantoon liittyvä epävarmuus on lopullisesti ratkennut.

Keskeneräisen tasinkosaannon huomioiminen ei saa myöskään johtaa PK 3:1a.2:n suojafunktion vastaiseen lopputulokseen. Kuten edellä totesin, tulee lesken pystyä käyttämään varallisuuteensa kuuluvaa asuntoa kotinaan. Koska tasinko-omaisuutta ei tarvitse luovuttaa tasingonsaajan hallintaan ennen osituksen lainvoimaistumista, ei leskellä välttämättä ole tosiasiallista käyttömahdollisuutta tasingoksi osoitettuun asuntoon. Lesken asumisen jatkuvuuden ei tulisi vaarantua sen takia, että niskoitteleva tasingonluovuttaja kieltäytyy luovuttamasta asuntoa hänen hallintaansa. Näin ollen puolisoiden yhteiseen kotiin (tai muuhun perittävän jäämistössä olevaan asuntoon) kohdistuvan hallintaoikeuden tulisi jatkua niin kauan, että leski saa tasingoksi osoitetun asunnon tosiasiallisesti hallintaansa.<sup>193</sup>

### 3.3.4 Tasingon valintaan vaikuttavat tekijät

Lähtökohtana tasingon valinnassa on osituspuolten sopimusvapaus.<sup>194</sup> Näin ollen leski ja AP/UP voivat aina sopia, että tasinko suoritetaan muulla omaisuudella kuin asunnolla. AL 98 §:n ja PK 23:7.1:n mukaan sopimusvapaus säilyy myös toimitusosituksessa.<sup>195</sup> Jos osituspuolet pääsevät toimituksen aikana yksimielisyyteen tasinkona luovutettavasta omaisuudesta, on pesänjakaja lähtökohtaisesti sidottu sopimukseen. Hän voi kieltäytyä sopimuksen vahvistamisesta vain, jos se on kohtuuton tai tahdonilmaisua rasittaa oikeustoimiopillinen pätemättömyysperuste.<sup>196</sup> Lisäksi jakajan on jätettävä vahvistamatta sellainen ositussopimus, joka *loukkaa selvästi sivullisen oikeutta*. Oikeudenloukkaukselta edellytetään kuitenkin tiettyä

---

<sup>193</sup> Tällä kannalla näyttää oleva myös Saarenpää arvioidessaan tilannetta, jossa lesken omistama asunto ei ole hänen välittömässä hallinnassaan. Saarenpää 1994, s. 105. Ks. myös Lohi 2014, s. 407, jonka mukaan leskelle tulee antaa myös kohtuullinen aika asuntoonsa muuttamista varten. Vrt. Savolainen 1989, av. 39, jonka mukaan asunnon hallinnalle ei tule antaa merkitystä. Lesken omistama asunto estää asumissuojan saamisen, vaikkei hänellä olisi tosiasiallista mahdollisuutta käyttää asuntoa kotinaan.

<sup>194</sup> Mikkola 2021, s. 116.

<sup>195</sup> Tämä ilmenee myös ratkaisusta KKO 1996:143, jossa korkein oikeus piti sopimusvapauden säilymistä perintökaaren tarkoitusta vastaavana tulkintana. Oikeuskirjallisuudessa näkemystä puoltavat esim. Välimäki 2021, s. 297 ja 432 ja Mikkola 2021, s. 116.

<sup>196</sup> Osituspuolten välisen sopimuksen sitovuudesta suhteessa pesänjakajaan sekä OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteiden vaikutuksesta ks. tarkemmin Välimäki 1995, s. 309, Välimäki 2021, s. 325–333 ja Aarnio – Kangas 2016, s. 1354–1356.

vakavuutta ja olennaisuutta.<sup>197</sup> Pesänjakajan puuttumiskynnys täyttyy esimerkiksi silloin, jos osituspuolet ovat sopineet tasingon suorittamisesta selvästi kolmannen omistamalla omaisuudella.<sup>198</sup> Vastaavalla tavalla tulee arvioida tilannetta, jossa tasingoksi on valittu legaattikohde, vaikka lesken avio-oikeus olisi toteutettavissa ongelmitta myös muulla omaisuudella.<sup>199</sup> Sen sijaan yksin se seikka, että PK 3:1a.2:n mukainen asumisoikeus jää tasingon luovutuksen takia rasittamaan sivullisasemassa olevan perillistahon jäämistösaantoa, ei nähdäkseni ylitä jakajalle asetettua puuttumiskynnystä.

Tilannetta on kuitenkin syytä arvioida toisin, jos osituspuolet ovat tehneet sopimuksen yksinomaan siinä tarkoituksessa, että he voivat estää sivullisperillisten omistusoikeuden täysimääräisen toteutumisen. Tällöin osituspuolten toiminta lähenee kiellettyä kollusiivista menettelyä: he ovat tehneet yhteisymmärryksessä oikeustoimen, jonka ensisijaisena tarkoituksena on ollut sivullisen oikeuden loukkaaminen.<sup>200</sup> Jos kyseessä on selvä kollusiotilanne, tulisi pesänjakajan pidättäytyä osituspuolten välisen sopimuksen vahvistamisesta.

Jos osituspuolet eivät pääse yksimielisyyteen tasinkona luovutettavasta omaisuudesta, jää tasingon valinta pesänjakajan tehtäväksi. Jakajalla on asian suhteen yksinomainen päätösvalta.<sup>201</sup> Hänen on kuitenkin noudatettava määräämisvallalleen asetettuja rajoituksia, joiden myötä asunnon osoittaminen tasingoksi voi estyä.<sup>202</sup> Esimerkiksi avio-oikeudesta vapaata omaisuutta pesänjakaja voi määrätä tasingoksi vain poikkeustapauksissa.<sup>203</sup> Esteenä valinnalle voi olla myös asuntoon kohdistuva lakisääteinen luovutusrajoitus, kuten AL 38 tai 39 §:n

---

<sup>197</sup> Kuten oikeuskirjallisuudessa on tuotu esiin, ei pesänjakajan tehtävänä ole sivullisten etujen valvominen, vaan ensisijaisesti hänen on turvattava osituspuolten oikeussuojan toteutuminen. Näin esim. Lohi 2023, s. 763–764.

<sup>198</sup> Tällä kannalla on myös Lohi 2003, s. 18.

<sup>199</sup> Vaikka tasinko-oikeus on lähtökohtaisesti etusija-asemassa testamentinsaajan oikeuteen nähden, on tasinko mahdollisuuksien mukaan suoritettava muulla omaisuudella kuin legaattikohteella. Ks. esim. Aarnio – Kangas 2015, s. 1003. Ks. myös Lohi 2011, s. 246–247, joka puoltaa lunastusoikeuden myöntämistä legataarille. Tällöin legaatti olisi toteutettavissa myös tilanteissa, joissa se loukkaa lesken arvomääräistä avio-osaa.

<sup>200</sup> Kollusiivisen menettelyn kiellosta ja sivullisen mahdollisuudesta vedota OikTL 33 §:ään ks. jaksossa 2.3 mainitsemani lähteet.

<sup>201</sup> Ks. Ehdotus 1935, s. 192, myös Välimäki 2021, s. 424–423. Jakajan päätösvalta ilmenee myös ratkaisusta KKO 2013:34, jonka perustelujen kohdan 29 mukaan ”*osituksessa, jonka pesänjakaja toimittaa, tasinkoa suoritettava ei voi itse päättää, mitä hän tasinkona luovuttaa, vaan siitä päättää pesänjakaja.*” Jakajan määräämisvallasta ks. myös KKO 1975 II 24.

<sup>202</sup> Pesänjakajan määräämisvallan rajoituksista ks. esim. Lohi 2023, s. 594–596 sekä Välimäki 2021, s. 425–427.

<sup>203</sup> Riittävänä perusteena on pidetty esimerkiksi avioliittolain vastikesäännösten aiheuttamaa tasinkovelvollisuuden merkittävää kasvamista, minkä johdosta tasinkovelvollisen avio-oikeusomaisuus ei riitä tasingon suorittamiseen. Ks. tarkemmin Välimäki 2021, s. 427, myös Lohi 2020, s. 77.

mukainen vallinnanrajoitus.<sup>204</sup> Lisäksi asuntoon kohdistuva legaattimääräys voi edellä todetun tavoin estää asunnon valinnan tasingoksi. Pesänjakaja ei voi osoittaa asuntoa tasingoksi myöskään silloin, jos asunnon arvo ylittää tasingon arvomäärän. Tämä todetaan nimenomaisesti myös ratkaisun KKO 1986 II 31 otsikossa.<sup>205</sup>

KKO 1986 II 31. Osituksessa puolisoa ei voida velvoittaa luovuttamaan toiselle puolisolle enemmän kuin mitä on tarpeen, jotta tämä saa puolet avioliittolain 100 §:ssä tarkoitetun omaisuuden arvosta.

Pesänjakajan on myös tiedusteltava sekä tasingonluovuttajan että -saajan mielipidettä ennen tasinko-omaisuuden yksilöintiä (*kuulemisperiaate*). Oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä on vakiintuneesti korostettu luovuttajan tahdolle annettavaa painoarvoa. Mikäli hän haluaa suorittaa tasingon juuri asunnolla, on jakajan lähtökohtaisesti hyväksyttävä ehdotus, ellei siitä poikkeamiselle ole *painavia perusteita*.

Oikeuskirjallisuudessa riittävänä syynä luovuttajan ehdotuksesta poikkeamiselle on pidetty esimerkiksi sitä, että ehdotus on tasingonsaajan kannalta kohtuuton.<sup>206</sup> Kohtuuttomuutta arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota etenkin saajan kokemaan *taloudelliseen haittaan*. Tasingonluovuttajan ehdotusta voidaan pitää kohtuuttomana esimerkiksi silloin, kun ehdotetun omaisuuden rahaksi muuttaminen on vaikeaa tai sen arvo alenee olennaisesti saajan kädessä, ja tasinko olisi ollut suoritettavissa myös saajan tarpeet paremmin täyttävällä omaisuudella.<sup>207</sup>

Tasinkoluovutuksen kohtuuttomuutta ja shikaanimaisuutta on arvioitu myös Vaasan hovioikeuden ratkaisussa 8.12.2017 S 16/919. Ratkaisu käsitteli tilannetta, jossa pesänjakaja oli hyväksynyt B:n tasinkoehdotuksen. Ehdotuksen mukaan B suorittaisi tasingon A:lle tappiollista toimintaa harjoittaneen X Oy:n osakkeilla siten, että B jäisi edelleen yhtiön enemmistöosakkaaksi. Hovioikeuden mukaan tasingonluovuttajan ehdotuksen kohtuuttomuutta ja shikaanimaisuutta tuli arvioida seuraavien kriteerien valossa: 1) onko luovuttajalla muuta tasingonmaksukelpoista omaisuutta, 2) voiko tasingonsaaja hyödyntää

<sup>204</sup> Mikäli luovutusrajoitus on tahdonilmaisuuksiin perustuva, riippuu asunnon luovutuskelpoisuus siitä, katsotaanko tahdonilmaisun antajan kieltäneen myös tasinkoluovutukset. Ks. tarkemmin Lohi 2003, s. 215–218.

<sup>205</sup> Ks. myös KKO 1994:34, jonka mukaan tasinkovelvollista ei voida velvoittaa tasingon arvomäärän ylittävään luovutukseen edes lunastusta vastaan.

<sup>206</sup> Tällä kannalla ovat esim. Aarnio – Helin – Mahkonen 1985, s. 257, Aurejärvi 1984, s. 149 ja Lohi 2003, s. 20. Vrt. Saarenpää 1992, s. 126, ja Mikkola 2005, s. 521, joiden mukaan pesänjakaja voisi sivuuttaa tasingonluovuttajan ehdotuksen ainoastaan selvissä shikaanitalanteissa. Kirjoittajat näyttävät tosin omaksuneen myöhemmin hieman lievemmän näkemyksen. Ks. tästä Saarenpää 2005, s. 36 ja Mikkola 2021, s. 116.

<sup>207</sup> Näin esim. Lohi 2023, s. 598.

saamaansa omaisuutta välittömästi ja 3) onko ehdotettu omaisuus realisoitavissa vaivattomasti. Koska X Oy:llä ei ollut tuottoarvoa, ei A voinut hyödyntää osakkeisiin liittyvää tuotto-oikeutta. Vähemmistöosakkaana A:lla ei ollut myöskään tosiasiallista määräämisvaltaa, joten hän ei voinut vaikuttaa yhtiön purkamismenettelyn käynnistämiseen tai ajankohtaan eikä siten saada jako-osuuttaan yhtiön varoista. Kun B olisi lisäksi voinut luovuttaa tasinkona myös omaisuutta, pidettiin tasinkoehdotusta kohtuuttomana.

Se, että kohtuuttomuutta arvioitaessa painotetaan tasingonsaajan kokemaa taloudellista haittaa, synnyttää jatkokysymyksen: voidaanko asunnon luovuttamista tasinkona pitää lesken kannalta kohtuuttomana sillä perusteella, että se estää häntä vetoamasta PK 3:1a.2:n mukaiseen käyttöoikeuteen? Onhan käyttöoikeudella myös tiettyä taloudellista arvoa esimerkiksi oikeudenhaltijalle kuuluvan tuotto-oikeuden myötä.

Oikeuskirjallisuudessa kysymystä on käsitelty samasta kuolinpesästä saatavan tasingon ja asumissuojan näkökulmasta. Kysymyksessä on toisin sanoen tilanne, jossa leski vaatii PK 3:1a.2:n mukaista hallintaoikeutta kuolinpesässä olevaan asuntoon, jonka perilliset haluavat luovuttaa hänelle jäämistöosituksessa tasinkona. Vakiintuneen kannan mukaan leski ei voi tällöin kohtuuttomuuteen vedoten pätevästi kieltäytyä vastaanottamasta asuntoa tasinkona, vaikka tämä johtaisi asumissuojan estymiseen.<sup>208</sup> Näkemys perustuu asumissuojasäännöksen ja aviovarallisuussäännösten tuomien etujen päällekkäisyyteen. Se, että tasingon valinnalla on mahdollista estää eri etuuskien aiheuttoman kasautumisen leskelle, ei tee tasinkosuorituksesta kohtuutonta.

Nähdäkseni esitettyä kannanottoa voidaan soveltaa myös nyt tarkasteltavaan tilanteeseen. Taloudellisesta arvostaan huolimatta PK 3:1a.2 on ennen kaikkea sosiaalinen suojanormi, jolla pyritään turvaamaan lesken asumistason ja elämänlaadun jatkuvuus. Jos asunnon luovutus tasinkona toteuttaa samalla tämän tarkoituksen, on ehdotusta vaikea pitää kohtuuttomana yksin sillä perusteella, ettei leski saa PK 3:1a.2:n suojafunktion nähden toissijaista tuotto-oikeutta toisessa kuolinpesässä olevaan asuntoon. Asumissuojan estyminen ei myöskään vähennä tasinko-omaisuuden arvoa lesken kädessä tai vaikeuta sen taloudellista hyödyntämistä. Tasinkoehdotuksen aiheuttama mielipaha tai muut tunnesyyt eivät

---

<sup>208</sup> Esitetystä kannanotosta ks. esim. Helin 1984, s. 269, Saarenpää 1994, s. 74 sekä Lohi 2014, av. 24.

myöskään tee tasingon valinnasta kohtuutonta.<sup>209</sup> Pesänjakajalla ei siten ole oikeutta sivuuttaa tasingonluovuttajan ehdotusta yksin sillä perusteella, että leski saattaa menettää tasingon myötä asumisoikeuden aiemmin kotinaan käyttämään asuntoon. Näissä tilanteissa jakajalle muodostuu korkeintaan eettinen velvollisuus tiedustella mahdollisuutta vaihtoehtoiseen tasinkosuoritukseen.

### 3.4 Lesken hyväksi tuleva jäämistösaanto

#### 3.4.1 Johdannoksi

Leski voi olla saamassa asunnon omistukseensa myös keskeneräisen jäämistösaannon nojalla. Näin on esimerkiksi silloin, kun hän on perillisasemassa jakamattomassa kuolinpesässä, jonka varallisuuteen kuuluu asunto. Vaihtoehtoisesti muu kuin perittävä on voinut tehdä lesken hyväksi asuntoa koskevan omistusoikeustestamentin.

Esitysteknisistä syistä käytän seuraavassa apuna myös lyhenteitä KP 2 ja P 2. Lyhenteellä KP 2 viitataan sellaiseen toiseen kuolinpesään, jonka intressentinä leski on, mutta johon kohdistuvaa asumisoikeutta hän ei ole vaatimassa. Vastaavasti P 2 tarkoittaa tämän toisen kuolinpesän perittävää. Lisäksi käsitteellä leski tarkoitetaan omistusoikeuden saavaa perillistä tai testamentinsaajaa, vaikkei hän olisikaan lesken asemassa kyseisessä kuolinpesässä.

Tilanne muistuttaa läheisesti edellä käsiteltyä keskeneräiseen tasinkosaantoon liittyvää ongelmaa. Asumissuojaratkaisua annettaessa joudutaan jälleen arvioimaan sitä, mihin vaiheeseen kuolinpesässä (KP 2) toimitettavan perinnönjakoprosessin on edettävä, jotta lesken hyväksi tulevaa omistusoikeussaantoa voidaan pitää PK 3:1a.2:n edellyttämällä tavalla varmana ja siten osana lesken varallisuuspiiriä. Jäämistökontekstin myötä asuntosaannon mahdollisuuteen ja pysyvyyteen liittyy sellaisia ongelmia, joita ei ilmene tasinkosaantojen yhteydessä. Tämän takia tilanteita on syytä arvioida erikseen.<sup>210</sup>

---

<sup>209</sup> Saarenpää 2005, s. 36 ja Mikkola 2021, s. 117.

<sup>210</sup> Seuraavassa tarkasteltavaksi otettavaan tilanteeseen läheisesti liittyvänä kysymyksenä voidaan pitää sitä, missä vaiheessa vielä keskeneräinen PK 12 luvun mukainen käyttöoikeussaannto voidaan katsoa osaksi lesken varallisuutta. Ongelmaan ei kuitenkaan perehdytä tämän tutkielman yhteydessä tarkemmin, vaan tarkastelu rajoitetaan keskeneräisiin omistusoikeussaanntoihin liittyviin kysymyksiin.

### 3.4.2 Asuntosaannon tosiasiallinen mahdollisuus

Nähdäkseni myös keskeneräiset jäämistösaannot voidaan huomioida asumissuojaratkaisua annettaessa. Edellytyksenä on kuitenkin tietynasteinen varmuus siitä, että asunto tulee lopulta siirtymään lesken yksinomistukseen.<sup>211</sup>

Jäämistösaantoon perustuva omistajanvaihdos on vaiheittainen tapahtuma, joka alkaa perittävän (P 2) kuolemasta. Esimerkiksi legataarina oleva leski saa tällöin legaattikohteen omistukseensa, ellei testamentista muuta johdu.<sup>212</sup> Samalla KP 2:n muu varallisuus siirtyy perillisille ja yleistestamentinsaajille yhteisomistuksen kaltaiseen välitilaan.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty eriäviä tulkintoja siitä, miten perittävän kuolemasta alkavaa välitilaa tulisi juridisesti luonnehtia. Osakaskeskeinen lähestymistapa perustuu ajatukselle, ettei kuolinpesää voida pitää itsenäisenä oikeussubjektina. Perittävältä jääneen omaisuuden omistusoikeus siirtyy kuolinhetkellä suoraan osakkaiden yhteisomistukseen, joka voi olla jaotonta tai määräosaista.<sup>213</sup> Kysymystä voidaan arvioida myös kuolinpesäkeskeisesti. Tällöin kuolinpesää pidetään osakkaista erillisenä oikeushenkilönä, jolla on omat varansa ja velkansa. Vainajan varat siirtyvät kuolemantapauksen myötä kuolinpesän omistukseen, jonka edustajina osakkaat toimivat.<sup>214</sup> Hallintovaltuuden ohella osakkaille muodostuu perittävän kuolinhetkellä myös muodollinen ja aineellinen jakoasema, joista jälkimmäinen tuottaa oikeuden tiettyyn arvomäärään ja tiettyyn murto-osaan jäämistöesineistä. Vaikka näkemykset omistusoikeuden subjektista eroavat, vallitsee tulkintojen välillä yksimielisyys siitä, että *osakkaat saavat tietyntasoisen varallisuusomaisuuteen jo perittävän kuolinhetkellä.*

Siitä huolimatta, että perillisenä tai testamentinsaajana olevan lesken oikeusaseman kehitys alkaa perittävän (P 2) kuolinhetkellä, ei hänen hyväksi tulevaa asuntosaantoa voida pitää vielä tällöin läheskään varmana. Merkittävimmän epävarmuustekijän muodostaa lesken heikko jakoasema suhteessa kuolinpesän (KP 2) muihin

<sup>211</sup> Yksinomistuksen kannalla näyttäisi olevan myös Kangas, jonka mukaan lesken on de facto voitava saada jäämistöön kuuluva asunto perinnönjaossa yksin hallintaansa. Kangas 1983, s. 741–742. Ks. myös Mikkola 2010, s. 37 sekä Aarnio – Kangas 2016, s. 1060.

<sup>212</sup> Vallitsevan kannan mukaan omistusoikeuden siirtyminen legataarille ei edellytä kuolinpesän antamaa luovutustahdonilmaisua. Sen sijaan legataari saa omistusoikeuden suoraan perittävältä tämän kuolinhetkellä. Poikkeuksellisen muodostavat omistajattoman tilan testamentit, joissa testamenttiin perustuva oikeus alkaa vasta omistajattoman tilan päätyttyä. Ks. tarkemmin Aarnio – Kangas 2016, s. 442 ja Lohi 2011, s. 38–41 alaviitteineen. Omistajattoman tilan testamentista esim. Kolehmainen – Rabinä 2020, s. 227–229.

<sup>213</sup> Osakaskeskeisestä tarkastelutavasta ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 376–379. Ks. myös Lohi 1998, s. 222, joka näyttää tosin myöhemmin muuttaneen kantaansa.

<sup>214</sup> Tällä kannalla ovat esim. Kolehmainen 2006, s. 231–234, Kaisto – Lohi 2013, s. 361–364 ja Lohi 2011, s. 44–46.

intresseihin. Esimerkiksi velkojien etusijaperiaatteesta seuraa, että jäämistössä oleva asunto on tarvittaessa käytettävä perittävän ja pesän velkojen maksamiseen. Se, missä järjestyksessä kuolinpesän omaisuutta realisoidaan velkojien vaateiden toteuttamiseksi, määräytyy lähtökohtaisesti jäämistöoikeudellisen etusijajärjestyksen perusteella.<sup>215</sup> Myös perittävän tahto tulee ottaa huomioon, vaikka tästä aiheutuisi menetyksiä heikommalla etusijalla oleville oikeuksille.<sup>216</sup> Näiden ohella ulosottokaaren säännökset voivat vaikuttaa realisoitavan omaisuuden valintaan. UK 4:25:n 2 kohdan mukaan UK 4:24:n mukaisesta ulosmittausjärjestyksestä on mahdollista poiketa, jos tällä voidaan välttää sivullisen haitaksi tapahtuva ulosmittaus.<sup>217</sup> Lainkohdassa tarkoitettuna sivullisena voidaan pitää esimerkiksi PK 12 luvun mukaisen käyttöoikeuden saajaa tai legataaria.<sup>218</sup>

Lesken hyväksi tulevan asuntosaannon toteutumiseen liittykin merkittävää epävarmuutta ennen KP 2:ssa toimitettavan pesänselvityksen loppuunsaattamista. Näin on etenkin silloin, kun leski on perillisen tai yleistestamentinsaajan asemassa. Tarvittaessa kuolinpesässä oleva asunto on realisoitava, jos näin voidaan estää esimerkiksi legaattikohteenä olevan muun omaisuuden pakkomyynti. Mikäli asunto on osoitettu legaatilla leskelle, on hänen saantonsa toteutuminen hieman todennäköisempää. Myös legatoin kohteenä oleva asunto on kuitenkin realisoitava, jos tällä voidaan turvata legattiin nähden prioriteettiasemassa olevan esinekohtaisen vaateen toteutuminen.

Toisaalta, vaikka asunto säästyisi kuolinpesän (KP 2) velkojien vaateilta, ei tämä tarkoita, että leski tulisi lopulta saamaan asunnon itselleen. Jos kuolinpesän varat eivät velkojen maksamisen jälkeen riitä kaikkien oikeuksien toteuttamiseen, toteutetaan jäljellä olevat etuudet jäämistöoikeudellista etusijajärjestystä noudattaen.<sup>219</sup> Näin ollen lesken saanto voi jäädä toteutumatta, mikäli asunto

---

<sup>215</sup> Ks. esim. Lohi 2011, s. 127, av 76. Etusijajärjestyksen osalta viitataan myös jaksossa 2.3 mainitsemini lähteisiin.

<sup>216</sup> Kuten myös Aarnio ja Kangas toteavat, on pakkotäytäntöönpano etusijajärjestyksen puitteissa pyrittävä kohdistamaan omaisuuteen, josta perittävä ei ole sitovasti määrännyt. Aarnio – Kangas 2016, s. 405. Ks. myös Lohi 2011, s. 128, jonka mukaan perittävän tahdon toteuttaminen on etusijalla suhteessa perillisten ja yleisjälkisäädöksen saajien taloudellisten ja muiden intressien turvaamiseen.

<sup>217</sup> Ulosmittausjärjestyksestä poikkeaminen on kuitenkin toteutettava jäämistöoikeudellista etusijajärjestystä kunnioittaen.

<sup>218</sup> Ks. Leppänen – Linna – Kärki 2023, s. 84. Omistusoikeustestamentin osalta ks. myös Lohi 2011, s. 134–135, jossa ulosottomiehellä katsotaan olevan jopa velvollisuus poiketa ulosmittausjärjestyksestä, mikäli näin voidaan suojata prioriteettiasemassa olevan omistusoikeuslegataarin saantoa.

<sup>219</sup> Etusijajärjestyksestä ks. 2.3 esittämäni lähteet.

joudutaan käyttämään esimerkiksi tasingon tai PK 8 luvun mukaisten avustusten suorittamiseen. Leski ei voi saada asuntoa myöskään silloin, jos se on lahjanlupauslain (625/1947) 1.1 §:n mukaisen lahjanlupauksen kohteena.<sup>220</sup>

Yleistestamenttiin tai perintöosaan perustuva asuntosaanto voi jäädä toteutumatta myös sen takia, että perittävä (P 2) on tehnyt asuntoa tai muuta omaisuuttaan koskevan legaatin. Kuten edellä on todettu, on legataari prioriteettiasemassa perilliseen ja yleisjälkisäädöksen saajaan nähden. Lisäksi esinelegataarille muodostuu esinekohtainen oikeus legaattiobjektiin. Tämän seurauksena perillisenä tai yleistestamentinsaajana oleva leski ei voi saada asuntoa jako-osuuteensa, jos se on omistusoikeuslegaatin kohteena. Myös muuta omaisuutta kuin asuntoa koskeva esine- tai rahalegaatti voi estää lesken hyväksi tulevan asuntosaannon toteutumisen. Legataari nauttii ensinnäkin perillistä ja yleistestamentinsaajaa vahvempaa realisointisuoja, jolloin velat, tasinko ja kuolinpesästä suoritettavat avustukset tulisi ensisijaisesti suorittaa legataarin oikeutta loukkaamatta.<sup>221</sup> Tämä voi johtaa siihen, että ”vapaana” oleva asunto joudutaan realisoimaan legaattikohteen säästämiseksi. Lisäksi, vaikka asunto sisältyisi velkojen maksamisen jälkeen edelleen kuolinpesän varallisuuteen, toteutetaan eri intressenttien oikeudet edellä todetun tavoin jäämistöoikeudellisen etusijajärjestyksen mukaisesti. Jos jäämistövarat eivät tällöin riitä sekä legaatin että lesken perintö- tai yleistestamenttisaannon toteuttamiseen, joutuu lesken oikeus väistymään.<sup>222</sup>

Sen sijaan asuntoa koskeva käyttöoikeuslegaatti tai siihen kohdistuva PK 3:1a.2:n mukainen asumisoikeus eivät muodosta estettä sille, että asunto voisi lopulta siirtyä lesken omistukseen. Lesken varallisuuspiiriä arvioitaessa on kuitenkin huomioitava se, että asuntoon kohdistuva käyttöoikeus rajoittaa hänen mahdollisuuttaan käyttää asuntoa kotinaan. Tämän takia perittävän jäämistöön kohdistuvan hallintaoikeuden tulisi kuitenkin jatkua niin kauan, että lesken saamaan asuntoon kohdistuva käyttöoikeus lakkaa.

Myös P 2:n rintaperillisten mahdollinen lakiosavaade aiheuttaa epävarmuutta etenkin legaattiin tai yleistestamenttiin perustuvan asuntosaannon toteutumiselle.

---

<sup>220</sup> Sitovan lahjanlupauksen etusijasta suhteessa samaa omaisuutta koskevaan legaattiin ks. tarkemmin Lohi 2011, s. 121–122.

<sup>221</sup> Legataarin realisointisuoja ks. esim. Lohi 2011, s. 126–127 ja 134, myös Aarnio – Kangas 2016, s. 554–556. Realisointisuoja on omaksuttu myös ruotsalaisissa esitöissä, ks. SOU 1932:16, s. 113.

<sup>222</sup> Vaikka esinelegaatin kohteena ollut omaisuus jouduttaisiin realisoimaan, voidaan jäljellä olevat varat osoittaa legataarille PK 11:4:stä huolimatta. Legataarin taloudellisesta hyvittämisestä ks. tarkemmin Lohi 2011, s. 137–143 viitteineen.

PK 7:5.1:n mukaan testamentti on perillistä kohtaan tehoton siltä osin kuin se estää lakiosan täysimääräisen toteutumisen tai rajoittaa perillisen oikeutta määrätä hänelle lakiosana tulevasta omaisuudesta.<sup>223</sup> Säännöksen tehottomuusuhka koskee vain arvomääräistä lakiosaa loukkaavia testamentteja.<sup>224</sup> Näin ollen lesken testamenttisaanto ei voi jäädä toteutumatta vain sen takia, että se estää P 2:n rintaperillistä saamasta lakiosaansa vastaavaa esinekohtaista osuutta kuolinpesään kuuluvasta asunnosta. Sen sijaan ratkaisevaa on, riittääkö muu jäämistöomaisuus lakiosan suorittamiseen. Jos asunto muodostaa kuolinpesän (KP 2) pääasiallisen varallisuuden, on lesken hyväksi tulevan asuntosaannon toteutuminen varsin epävarmaa. Pesänselvitys tai ositus voivat toisaalta vähentää alun perin maksukykyisen kuolinpesän varallisuutta siinä määrin, etteivät jäljellä olevat varat riitä enää kaikkien oikeuksien toteuttamiseen. Tällöin testamentinsaajana oleva leski voi saada asunnosta vain sen murto-osan, jonka perittävä olisi voinut testamentata lakiosaa loukkaamatta.<sup>225</sup> Mikäli PK 3:1a.2:ssä tarkoitetun lesken varallisuuspiirin osalta ratkaisevana edellytyksenä pidetään omistusoikeuden yksinomaisuutta, ei hänen hyväkseen tulevaa osittaista testamenttisaantoa voida ottaa huomioon asumissuojaratkaisua annettaessa.

Lesken hyväksi tehdyn omistusoikeustestamentin toteutumisen kannalta ongelmallisia ovat myös tilanteet, joissa muun jäämistöomaisuuden arvo riittäisi lakiosan katteeksi, mutta se ei olisi rintaperillisen vapaasti disponoitavissa. Muuta omaisuutta voi rasittaa esimerkiksi ulkopuolisen perustama käyttöoikeus tai PK 3:1a.2:n mukainen asumisoikeus. Lesken hyväksi tulevan asuntosaannon toteutumien riippuu tällöin siitä, voidaanko tällainen rintaperillisten määräämisvaltaa välillisesti rajoittava testamentti täyttää PK 7:5.1:n estämättä.

Saarenpään mukaan PK 7:5.1:n tehottomuusuhka koskee vain lakiosaperillisten määräämisvaltaa suoraan rajoittavia testamentteja.<sup>226</sup> Esitetyn näkemyksen perusteella estettä lesken hyväksi tehdyn testamentin täysimääräiselle täyttämislle

---

<sup>223</sup> Testamentinsaaja voi kuitenkin saattaa lakiosaa loukkaavan testamentin tehokkaaksi, jos hän suorittaa lakiosaa vastaavan tai siitä puuttuvan määrän rahana (PK 7:5.2). Koska rahasuoritusmahdollisuus on kuitenkin testamentinsaajan oikeus, ei velvollisuus, ei legataarina olevaa leskeä voida pakottaa rahasuoritukseen.

<sup>224</sup> Oppi esinekohtaisesta lakiosaoikeudesta on oikeuskirjallisuudessa hylätty. Ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 954–955 ja Aarnio – Kangas 2015, s. 606–607, myös Lohi 2011, s. 268–271.

<sup>225</sup> Testamentin osittaisesta täyttämisestä ks. Lohi 2011, s. 263.

<sup>226</sup> Saarenpää 1994, s. 117–118.

ei siten olisi. P 2:n rintaperilliset joutuisivat sietämään sitä, että heidän arvomääräiset lakiosansa suoritettaisiin tarvittaessa ”ulkopuolisen” disponointirajoituksen rasittamalla omaisuudella.

Vaikka Saarenpään näkemys sopii yhteen arvomääräistä lakiosaoikeutta koskevan opin kanssa, edellyttää rintaperillisten yhdenvertaisuuden turvaaminen kuitenkin PK 7:5.1:n laveampaa tulkintaa.<sup>227</sup> Oikeuskirjallisuudessa tällä kannalla ovat myös Helin, Lohi sekä Aarnio ja Kangas. Vaikka kirjoittajilla on eri näkemykset siitä, missä laajuudessa rintaperillinen on oikeutettu saamaan rasitteista vapaata omaisuutta lakiosansa katteeksi, näyttävät he olevan yksimielisiä PK 7:5.1:n soveltamisalasta: *rintaperillisten disponointivaltaa välillisesti rajoittava testamentti on joko kokonaan tai osittain tehoton*. Koska leskellä ei tällöin ole mahdollisuutta saada asuntoa yksinomistukseensa, ei hänen hyväkseen tulevalle testamenttisaannolle voida antaa painoarvoa PK 3:1a.2:n mukaista varallisuuspiiriä määriteltessä.

Yleistestamentin osalta kirjoittajat näyttävät olevan yksimielisiä: lakiosaperillisellä ei ole oikeutta vaatia, että lakiosa katettaisiin kokonaan muulla kuin PK 3:1a.2:n alaisella omaisuudella.<sup>228</sup> Sen sijaan lakiosan ja legaatin suhteen kirjoittajien näkemykset poikkeavat merkittävästi toisistaan. Pian asumissuojasäännöksen säätämisen jälkeen Aarnio ja Kangas katsoivat, ettei legaattia voida toteuttaa edes osittain, jos lakiosaperilliset joutuisivat tämän seurauksena vastaanottamaan PK 3:1a.2:n mukaisen käyttöoikeuden alaista omaisuutta.<sup>229</sup> Sen sijaan Helinin ja Lohen mukaan legaatti voi jäädä osittain tehokkaaksi. Lakiosaan voidaan sisällyttää myös käyttöoikeuden alaista omaisuutta, mutta vain se määrä, joka vastaa lakiosan suhteellista osuutta koko jäämistöstä.<sup>230</sup>

Edellä esitetyn perusteella katson, että lesken hyväksi tuleva legaattisaanto on

<sup>227</sup> Saarenpään omaksuman tulkinnan vaarana olisi, että tietty rintaperillinen saisi lakiosansa katteeksi ainoastaan omaisuutta, jonka taloudellinen hyödyntäminen ei olisi mahdollista omaisuuteen kohdistuvan käyttöoikeuden takia. Jos muut rintaperilliset saisivat lakiosiensa katteeksi vapaasti vallittavaa omaisuutta, olisivat jako-osat realisointiarvoiltaan täysin erilaisia.

<sup>228</sup> Kirjoittajat perustelevat näkemystään sillä, ettei PK 3:1a:n sääntelyllä kajottu perittävän testamenttausvaltaan tai PK 23:8:n jako-ohjeisiin. Ks. Aarnio – Kangas 1985, s. 387–388, Helin 1986 A, s. 23–25 ja Lohi 2011, s. 286.

<sup>229</sup> Aarnio ja Kangas korostavat yleis- ja erityistestamentin välisiä eroja ja sitä, ettei PK 23:8:n jakosäännöksiä voida soveltaa osakasasemaa vailla olevaan legataariin. Aarnio – Kangas 1985, s. 388 ja Aarnio – Kangas 1986, s. 35. Vrt. Aarnio – Kangas 2016, s. 900, jossa kirjoittajat näyttävät omaksuneen täysin vastakkaisen kannan. Legaatti väistyy vain siltä osin, kuin PK 3:1a.2:n alainen omaisuus ei riitä kattamaan lakiosaa.

<sup>230</sup> Helin 1986 A, s. 25–27, Helin 1986 B, s. 185–187 ja Lohi 2011, s. 285. Ks. myös Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisu 16.2.2017 S 16/861, jossa pesänjakaja oli osoittanut rintaperilliselle lakiosana hänen suhteellista lakiosaansa vastaavan osuuden PK 3:1a.2:n hallinto-oikeuden alaisesta omaisuudesta. Käräjäoikeus hyväksyi pesänjakajan ratkaisun eikä hovioikeus muuttanut käräjäoikeuden ratkaisua.

mahdollista huomioida osana hänen varallisuuttaan aikaisintaan kuolinpesän (KP 2) pesänselvityksen päätyttyä. Jos pesän varat näyttävät tällöin riittävän sekä legaatin että sitä paremmalla etusijalla olevien vaateiden täyttämiseen, voidaan asunnon siirtymistä lesken yksinomistukseen pitää riittävän todennäköisenä. Täyttä varmuutta legaatin toteutumisesta ei sen sijaan tule edellyttää.<sup>231</sup> Esimerkiksi epävarmojen velkojen olemassaolo ei itsessään estä lesken hyväksi tulevan legaattisaannon huomioimista, jos velkojen realisoituminen näyttää asumissuojasta päätettäessä hyvin epätodennäköiseltä.

Sen sijaan yleistestamentinsaajana tai perillisenä olevan lesken osalta jäämistösaannon huomioiminen edellyttää nimenomaista jakosopimusta tai toimitusjaossa annettua päätöstä siitä, että asunto osoitetaan juuri lesken jako-osaan. Ennen tätä ajankohtaa leskellä ei ole esinekohtaista oikeutta kuolinpesässä (KP 2) olevaan omaisuuteen.<sup>232</sup> Se, saako leski myöhemmässä perinnönjaossa juuri asunnon itselleen, riippuu kuitenkin pitkälti muiden jako-osakkaiden myötävaikutuksesta. Tähän liittyviin kysymyksiin perehdytäänkin tarkemmin seuraavassa.

### 3.4.3 Esinekohtaisen jako-osan määrittämiseen liittyvä epävarmuus

Lähtökohtaisesti kuolinpesän (KP 2) osakkaat voivat sopia, mitä omaisuutta kullekin jako-osakkaista osoitetaan. Sopimusvapaus säilyy myös toimitusjaon aikana.<sup>233</sup> Ellei yksimielisyyttä esinekohtaisista jako-osista ei saavuteta, tekee pesänjakaja ratkaisun PK 23:8.1:n jakosäännösten mukaisesti.<sup>234</sup> Lesken asuntosaanto jää tällöin toteutumatta, jos pesänjakaja päätyy toimittamaan murto-osaisen tasajaon.<sup>235</sup> Mikäli omaisuutta ei voida kuitenkaan jakaa sopivasti murto-osiin, tulee jako toimittaa esinekohtaisena (*samaan osaan sijoittaminen*). Esinekohtaisen tasajaon edellytykset täytyvät esimerkiksi silloin, kun esineen jakaminen murto-osiin alentaisi

---

<sup>231</sup> Legaatti voidaan jopa täyttää, vaikka täyttä varmuutta sen haitattomuudesta ei ole saavutettu. Ks. Lohi 2011, s. 519.

<sup>232</sup> Reaalisen perinnönjaon vaiheista ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 1258. Poikkeuksen muodostaa tilanne, jossa leski on pesän ainoa osakas. Tällöin nimenomaista perinnönjakopäätöstä ei tarvita.

<sup>233</sup> Tämä ilmenee myös ratkaisusta KKO 1996:143. Lisäksi osakkaat voivat sopia myös osittaisesta jaosta. Ks. tarkemmin Aarnio – Kangas 2016, s. 1337.

<sup>234</sup> Oikeuskirjallisuudessa PK 23:8 on vakiintuneesti ymmärretty ohjeluontoiseksi säännökseksi. Näin esim. Saarenpää 1980, s. 448–450 ja Välimäki 2021, s. 398. Vrt. Kontiainen 2021, s. 574–575, jossa kirjoittaja pitää PK 23:8:ää sitovana määräyksenä.

<sup>235</sup> Murto-osaisen jaon ensisijaisuudesta ks. Rautiala 1968, s. 252–253, Kolehmainen – Rabinä 2020, s. 108, Aarnio – Kangas 2016, s. 1358. Vrt. Saarenpää 1980, s. 446, jonka mukaan murto-osaisen ja esinekohtaisen jaon välillä ei ole etusijajärjestystä.

merkittävästi sen arvoa, omaisuus on juridisesti tai fyysisesti jakokelvoton tai edellytyksiä yhteisomistussuhteen muodostamiselle ole.<sup>236</sup> Nämä tekijät ilmenevät myös ratkaisusta KKO 1993:109.

Ratkaisussa KKO 1993:109 oli kysymys kiinteistöstä, jonka jakaminen määräaloihin edellytti rantakaavan (*nyk. ranta-asemakaava*) laatimista tai rakennuslautakunnan poikkeuslupaa. Korkein oikeus piti esitetyn selvityksen valossa poikkeusluvan saamista epätodennäköisenä, eikä jakamista vastustaneita osakkaita voitu velvoittaa rantakaavan hankkimiseen. Koska tilan jakaminen murto-osiin ei sen kokoon ja käyttötarkoitukseen nähden ollut tarkoituksenmukaista eivätkä muut osakkaat myöskään suostuneet määräosaisen yhteisomistussuhteen perustamiseen, määrättiin kiinteistö myytäväksi pesänjakajan toimesta.

Vaikka ratkaisu koskee PK 23:8.2:n myyntiluvan edellytyksiä, voidaan sen nojalla arvioida myös esinekohtaisen jaon edellytyksiä. Myyntilupa on mahdollista myöntää vasta, jos jakoa ei saada toimitetuksi murto-osaisena tai esinekohtaisena.<sup>237</sup> Näin ollen sen edellytysten täyttyminen pitää sisällään myös esinekohtaisen jaon edellytysten täyttymisen.

Esimerkiksi asuinkiinteistön jakamista rajoittavat kaavamääräykset tai omakotitalon fyysinen jakamattomuus voivat näin ollen johtaa siihen, että asunto osoitetaan tietyn osakkaan jako-osuuteen. Myös asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tulee sijoittaa samaan osaan, sillä ne ovat AsOYL 2:4.2:n nojalla jakokelvottomia.

Esinekohtaisen jaon mahdollisuus ei kuitenkaan takaa sitä, että jäämistössä (KP 2) oleva asunto siirtyisi *juuri lesken* omistukseen. Osakkailla ei ole ensinnäkään oikeutta vaatia juuri tiettyä omaisuutta jako-osuuteensa katteeksi, vaan ratkaisuvälillä esinekohtaisen jaon sisällöstä on yksinomaan pesänjakajalla. Mikäli osakkaiden jako-osuudet ovat yhtä suuret, joutuu pesänjakaja viime kädessä arpomaan sen, kenelle halukkaista tietty omaisuus osoitetaan.<sup>238</sup>

Lisäksi, jos kuolinpesässä (KP 2) on useita osakkaita ja asunto muodostaa pesän pääasiallisen varallisuuden, voi asunnon arvo ylittää lesken arvomääräisen jako-osuuden. Tällöin asuntosaannon toteutuminen edellyttää lunastusta pesän ulkopuolisin varoin. Koska kysymys on vapaaehtoisesta menettelystä, ei leskeä voida velvoittaa lunastukseen, vaikka hänellä olisi tarpeeksi varallisuutta maksun

<sup>236</sup> Ks. esim. Rautiala 1968, s. 253, Aarnio – Kangas 2016, s. 1360–1361 ja Välimäki 2021, s. 399–400.

<sup>237</sup> Myyntiluvan viimesijaisuudesta ks. esim. Välimäki 2021, s. 451–452.

<sup>238</sup> Muissa tapauksissa arpominen pesänjakajan toimesta ei ole mahdollista. Aarnio – Kangas 2016, s. 1361–1362.

suorittamiseen.<sup>239</sup> Ongelmaksi voi muodostua myös muiden jako-osakkaiden vastustus. Oikeuskäytännössä vakiintuneen tulkinnan mukaan lunastusjako on mahdollinen vain kaikkien osakkaiden suostumuksella.<sup>240</sup> Tämä ilmenee esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisun 1972 II 22 otsikosta.<sup>241</sup>

KKO 1972 II 22. Pesänjakaja oli katsonut pesään kuuluvat kaksi kaupunkikiinteistöä sellaiseksi PK 23 luvun 8 §:n 1 mom:ssa tarkoitetuksi omaisuudeksi, jota ei sopivasti voinut jakaa osiin, ja määrännyt kiinteistöt pesän kahdelle osakkaalle sekä velvoittanut nämä osaksi pesään kuulumattomista varoista maksamaan rahana kolmannelle osakkaalle tämän laskennallista osuutta kiinteistöistä vastaavat määrät. Koska omistusoikeus kiinteistöihin voitiin jakaa määräosiin ja kullakin osakkaalla oli oikeus saada osa kuolinpesän kiinteästä omaisuudesta sekä kun ei ollut näytetty rahakorvauksen saaneen osakkaan suostuneen jakoon pesänjakajan toimittamin tavoin suoritettuna, perinnönjako kumottiin viimeksi mainitun osakkaan kanteesta ja pesänjakaja veloitettiin oikaisemaan jakoa kiinteistöjen osalta siten, että kantajallekin annettiin osa kuolinpesän kiinteästä omaisuudesta, mikäli asianosaiset eivät toisin sopineet.

Ratkaisulle annettavaa painoarvoa vähentää kuitenkin sen ikä. Lisäksi se koskee ainoastaan kiinteistön lunastusjakoa, joten sen perusteella ei voida tehdä suoria päätelmiä asunto-osakkeita tai irtainta rakennusta koskevista tilanteista. Ratkaisusta ilmenevän oikeusohjeen noudattaminen johtaisi myös epätyytyttävältä vaikuttavaan lopputulokseen, jossa yhdenkin jako-osakkaan vastustus estäisi asunnon siirtymisen lunastukseen muuten halukkaan lesken omistukseen. Mikäli edellytyksiä murto-osaiselle jaolle ei tällöin olisi, joutuisi pesänjakaja lopulta hakemaan myyntimääräystä. Myynnissä myös leski voisi esittää ostotarjouksen, jonka hyväksyminen johtaisi lopulta lunastusjakoa asiallisesti vastaavaan lopputulokseen. Lunastusjaon sallivalle tulkintavaihtoehdolle saadaan tukea myös oikeuskirjallisuudesta. Esimerkiksi Saarenpään ja Kontiaisen mukaan pesänjakaja voisi PK 23:8.2:n myyntimääräyksen hakemisen sijaan hyväksyä myös omaisuuden käypää arvoa vastaavan lunastustarjouksen, vaikka kaikki osakkaat eivät tähän suostuisikaan. Kirjoittajat perustelevat vapaaehtoisen lunastuksen sallivaa kantaansa

---

<sup>239</sup> Välimäki 2021, s. 415.

<sup>240</sup> Oikeuskirjallisuudessa tällä kannalla ovat myös Aarnio ja Kangas. Ks. tarkemmin Aarnio – Kangas 2016, s. 1364 ja 1387–1388.

<sup>241</sup> Ks. myös ositusta koskeva ratkaisu KKO 1994:34, joissa pesänjakajalle annettiin myyntilupa, kun murto-osajako ei ollut mahdollinen eikä lunastus pesän ulkopuolisin varoin tullut kysymykseen toisen puolison vastustaessa sitä. Vaikka ratkaisu käsittelee avioero-ositusta, voidaan siitä Aarnion ja Kankaan mukaan saada tulkinta-apua myös perinnönjakotilanteisiin, sovelletaanhan molempiin perintökaaren menettelysäännöksiä. Ks. Aarnio – Kangas 2016, s. 1388.

juuri edellä esitetyillä, perinnönjaon joutuisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta korostavilla näkökohdilla.<sup>242</sup>

#### 3.4.4 Jäämistösaannon lainvoima ja pysyvyys

Lesken hyväksi tulevan jäämistösaannon osalta joudutaan pohtimaan myös sitä, mikä merkitys testamentin tai perinnönjakoratkaisun lainvoimaisuudelle tulee antaa arvioitaessa asumissuojasäännöksessä tarkoitettua varallisuuspiiriä.<sup>243</sup> Kysymys on asiallisesti ottaen samasta ongelmasta, jonka toin jo edellä esille tasinkosaantoa käsitellessäni: voidaanko myös lainvoimaa vailla olevaa jäämistösaantoa pitää siten pysyvänä, että sen perusteella saatu asunto katsottaisiin osaksi lesken PK 3:1a.2:n mukaista varallisuutta?

Nähdäkseni jäämistösaannolta puuttuvan lainvoiman ei tulisi itsessään vaikuttaa siihen, voidaanko saanto ottaa asumissuojaratkaisun perustaksi. Osituksen tavoin myös perinnönjaon tai testamentin lainvoimaiseksi tuleminen tarkoittaa ainoastaan yhden epävarmuustekijän, PK 23:10:ssä tai 14:5:ssä tarkoitetun moitemahdollisuuden, poistumista. Sen sijaan johtopäätöksiä jäämistösaannon riidattomuudesta tai lopullisesta inter partes -pysyvyydestä sen perusteella ei voida tehdä.

Lainvoiman puuttuminen ei ensinnäkään tarkoita, että osapuolet tulisivat vastustamaan testamentin täyttämistä tai riitauttamaan jo toimitetun jakoratkaisun pätevyden. Toisaalta osapuolet saattavat riitauttaa myös lainvoiman saaneen jäämistösaannon pysyvyyden määräaikaan sitomattomiin pätemättömyys- ja tehottomuusperusteisiin vedoten.<sup>244</sup> Tietyt virheet voivat olla jopa niin vakavia, ettei laillista jakoratkaisua katsota lainkaan syntyneen. Näin voidaan arvioida esimerkiksi tilannetta, jossa jakokirja paljastuu väärennetyksi tai jossa pesänjakajana on esiintynyt henkilö, jolta puuttuu tuomioistuimen antama pesänjakajamääräys.<sup>245</sup>

<sup>242</sup> Kirjoittajien perusteluista ks. tarkemmin Saarenpää 1994, s. 227 ja Kontiainen 2021, etenkin s. 570–571 ja s. 575–576. Vastaavalla kannalla on myös Välimäki 2021, s. 418.

<sup>243</sup> Perinnönjakoratkaisun lainvoimaiseksi tulemisen ajankohta määräytyy samoilla perusteilla, jotka tekevät ositusratkaisusta lainvoimaisen. Tältä osin ks. jaksossa 3.3.3 esitetyt lähteet. Testamentti puolestaan saa lainvoiman, jos moitekannetta ei nosteta PK 14:5:ssä säädettyssä kuuden kuukauden määräajassa, perilliset hyväksyvät testamentin tai jos testamentin moitetta koskeva tuomio tulee lainvoimaiseksi. Ks. esim. Rautiala 1968, s. 213, Aarnio – Kangas 2015, s. 771 ja Lohi 2011, s. 513.

<sup>244</sup> Koska PK 23:10:n moiteajan ulkopuolelle jääviä virhetilanteita käsiteltiin jo osituksen yhteydessä, viitataan tässä yhteydessä jaksossa 3.3.3 esittämääni.

<sup>245</sup> Ineksistenssistä ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 1391.

Sopimusjaon kohdalla merkittävät muotovirheet, kuten osapuolten allekirjoitusten puuttuminen, voivat johtaa jopa sopimuksen ineksistenssiin.

Testamentin osalta määräaikaan sidottu moitekanne koskee ainoastaan PK 13 luvussa lueteltuja pätemättömyysperusteita. Lähtökohtaisesti näitä koskeva kanneaika on ehdoton. Testamenttia rasittava virhe voi kuitenkin olla niin merkittävä, ettei testamentin riitauttamista voida sitoa PK 14:5:ssä asetettuun määräaikaan. Näin on esimerkiksi silloin, kun jaon perustana oleva testamentti osoittautuu väärennetyksi. Testaattorin tai todistajien allekirjoitusten puuttuminen voi puolestaan olla osoitus siitä, ettei testamentissa ole annettu lopullista, testamentiksi tarkoitettua tahdonilmaisua.

Testamentti ei kuitenkaan ole mitätön allekirjoitusten puuttumisesta huolimatta, mikäli sen katsotaan ilmentävän testaattorin todellista tahtoa.<sup>246</sup> Kuten Aarnio ja Kangas toteavat, on raja ineksistenssin ja moitteenvaraisen muotovirheen välillä kuitenkin häilyvä.<sup>247</sup>

Testamentin pätevyys on mahdollista riitauttaa myös muilla kuin PK 13 luvun moiteperusteilla. Tällöin voidaan kanne nostaa PK 14:5:n määräajasta riippumatta.<sup>248</sup> Esimerkiksi testamentin peruuttamista koskeva kanne voi johtaa siihen, että jo lainvoiman saanut testamenttisaanto menettää sitovuutensa.<sup>249</sup> Testaattori on voinut myös määrätä testamentilla sellaisesta omaisuudesta, jonka omistaja hän ei ole. Näissä tilanteissa omaisuuden oikea omistaja voi määräajasta riippumatta vaatia myös lainvoiman saaneen testamentin julistamista tehottomaksi.<sup>250</sup> Lisäksi testamentin sisältöä koskeva tulkintakanne on PK 14:5:n määräaikaan sitomaton.<sup>251</sup> Vaikka tulkintakanteen johdosta annettava ratkaisu ei johda testamentin pätemättömyyteen, voi se muuttaa jaon perusteita siten, että testamentinsaaja

---

<sup>246</sup> Näin myös Lohi 2000, s. 940. Tiettyä tukea näkemykselle saadaan myös ratkaisusta KKO 1982 II 152, jossa PK 14:5:n määräajan jälkeen nostettu moitekanne hylättiin, vaikka testamentista puuttuivat todistajien allekirjoitukset.

<sup>247</sup> Aarnio – Kangas 2015, s. 982.

<sup>248</sup> Testamentin riitauttavan perillisen passiivisuus voi kuitenkin johtaa siihen, että hänen katsotaan luopuneen riitautusmahdollisuudesta konkludenttisesti. Ks. Aarnio – Kangas 2015, s. 803 ja 1026.

<sup>249</sup> Myös peruuttamistahdonilmaisun tehottomuutta koskeva kanne on määräaikaan sitomaton. Jos peruuttamistahdonilmaisua julistetaan myöhemmin pätemättömäksi, voi peruutetun testamentin saaja saada jaossa muille osoitetun omaisuuden itselleen. Näin myös Kangas 2015, s. 279.

<sup>250</sup> Absoluuttisen testamenttauskompetenssin puuttumisesta ja siihen reagoimisesta ks. Aarnio – Kangas 2015, s. 993–994.

<sup>251</sup> Tämä todetaan nimenomaisesti ratkaisuihin KKO 1935 II 232 ja KKO 1956 II 40. Ks. myös KKO 2017:49, jonka mukaan tulkintakanne tulee nostaa *kohtuullisessa ajassa* siitä, kun vaatimuksia esittävä henkilö on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita, että testamenttia ollaan panemassa täytäntöön hänen tulkinnastaan poikkeavalla tavalla.

menettää hänelle aiemmin osoitetun omaisuuden.<sup>252</sup>

Lainvoimaisuus ei myöskään kerro jäämistösaannon tosiasiallisesta sivullisittomuudesta. Vaikka perillisenä tai testamentinsaajana oleva leski ei saisi omaisuutta hallintaansa ennen saantonsa lainvoimaistumista,<sup>253</sup> voi seuraajasuojan kannalta välttämätön julkivarmistus tapahtua jo ennen tätä ajankohtaa.

Keskeneräisen tasinkosaannon tavoin myös lainvoimaa vailla olevalle jäämistösaannolle on mahdollista hakea lainhuutoa tai ehdollista kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Vaikka hakemus jätetään lepäämään, riittää se muodostamaan faktisen esteen sekunduksen hyväksi tapahtuvalle ekstinktiolle.<sup>254</sup>

Lepäämään jätetty lainhuuto- tai kirjaamishakemus siirtää omaisuuden myös perittävän ja pesän täytäntöönpanovelkojen ulottumattomiin. Täysin suojattua asemaa perillisenä tai testamentinsaajana oleva leski ei kuitenkaan saa. Kuten edellä toin esiin, voidaan velkojen saamisoikeus toteuttaa tarvittaessa PK 21 luvun palautusvastuusäännösten avulla.<sup>255</sup> Jos joku vainajan tai kuolinpesän veloista on jäänyt maksamatta, voi velkoja vaatia myös lainvoiman saaneen jäämistösaannon peräyttämistä.<sup>256</sup> Kun testamentin tai perinnönjaon lainvoimaiseksi tulemisella ei näin ollen ole tosiasiallista merkitystä velkojasittomuuden kannalta, ei jäämistösaantoa ole perusteltua jättää PK 3:1a.2:ssä tarkoitetun lesken varallisuuspiirin ulkopuolelle vain saannolta puuttuvan lainvoiman takia.

Kuten edellä esitetystä on havaittavissa, ei perinnönjaon tai testamentin lainvoimaisuus takaa jäämistösaannon lopullista inter - tai ultra partes -pysyvyyttä. Jos lainvoimaisuus asetettaisiin tästä huolimatta PK 3:1a.2:ssä tarkoitetun varallisuuden ehdottomaksi edellytykseksi, tarkoittaisi tämä käytännössä sitä, että lesken jäämistösaannon huomioiminen tai huomiotta jättäminen perustuisi puhtaasti muodolliseen seikkaan. Lainvoimaisuusedellytys voisi johtaa myös perinnönjaon

---

<sup>252</sup> Tulkintakanteen funktiosta ks. esim. Aarnio – Kangas 2015, s. 1019.

<sup>253</sup> PK 19:16.2:n mukaan pesänjakajan tulee luovuttaa omaisuus osakkaille vasta osituksen ja perinnönjaon tultua lainvoimaiseksi. Legaattiomaisuus on puolestaan luovutettava saajalleen ”*niin pian kuin se voi tapahtua tuottamatta haittaa kenellekään, jonka oikeus on pesän selvityksestä riippuvainen*” (PK 22:1.1). Testamentin lainvoimaisuus ei itsessään riitä täyttämään haittamuusvaatimusta. Osakkaiden tai pesänselvittäjän on lisäksi saavat riittävän varmuus siitä, ettei lainvoimaisen legaatin toteuttaminen loukkaa sitä paremmalla etusijalla olevien jäämistöintressenttien oikeuksia. Haittamuususedellytyksestä ks. esim. Lohi 2011, s. 514–521.

<sup>254</sup> Ks. tarkemmin jaksossa 3.3.3 esittämäni.

<sup>255</sup> Ks. jakso 3.2.4.2.

<sup>256</sup> Näin myös Lohi 1998, s. 173 ja Aarnio – Kangas 2016, s. 655.

joutuisuusperiaatteen vastaiseen lopputulokseen, mikäli leski pitkittäisi kuolinpesässä (KP 2) toimitetun, selvästi virheettömän perinnönjaon loppuunsaattamista turhilla moiteprosesseilla.<sup>257</sup>

Vaikka lainvoimaa vailla oleva jäämistösaanto voidaan ottaa asumissuojaratkaisun perustaksi, on ratkaisuharkinnassa huomioitava keskeneräiseen saantoon liittyvä epävarmuus sekä leskeltä mahdollisesti puuttuva hallinta. Pesänjakajan tulee jälleen noudattaa erityistä varovaisuutta, mikäli lesken jäämistösaannon toteutuminen näyttää asumissuojasta päätettäessä epätodennäköiseltä.<sup>258</sup> Edellä todetun tavoin jakajalle voitaisiin tällöin asettaa jopa velvollisuus pidättäytyä asumissuojaratkaisun antamisesta siihen saakka, kunnes lesken saantoa rasittava epävarmuustekijä on poistunut.

Selvien virheiden ohella jakajan on huomioitava myös jäämistövelkojen etusija-asema.<sup>259</sup> Kynnys asumissuojan lakkauttavan päätöksen antamiseen on syytä asettaa normaalia korkeammalle esimerkiksi silloin, kun kuolinpesään (KP 2) kuuluvaa omaisuutta rasittaa takausvelka tai muu vielä realisoitumaton velka. Täyttä varmuutta kaikkien velkojen asianmukaisesta suorittamisesta ei voida kuitenkaan edellyttää. Pesänjakaja ei näin ollen voi jättää lesken hyväksi tulevaa asuntosaantoa huomioimatta vain sen takia, että aiemmin tuntematon velkoja saattaa tulevaisuudessa vaatia jäämistösaannon peräyttämistä.

Lisäksi lesken hallintaoikeuden puolisoiden yhteiseen kotiin tulisi lakata vasta, kun hän saa asunnon tosiasiallisesti hallintaansa.<sup>260</sup> Kuten edellä totesin, tapahtuu tämä perintöoikeuteen perustuvan saannon osalta viimeistään perinnönjaon tultua lainvoimaiseksi. Legaattiomaisuuden hallinnanluovutus kytkeytyy puolestaan PK 22:1.1:n mukaiseen täyttämisaikakohtaan.

---

<sup>257</sup> Perinnönjakoa koskeva joutuisuusperiaate on nimenomaisesti tuotu esiin ratkaisussa KKO 1995:174. Toimitusmenettelyä koskevasta joutuisuusperiaatteesta, sen perusteluista ja turvaamistoimista ks. myös Välimäki 2021, s. 284–290 ja s. 643.

<sup>258</sup> Epävarmuustekijät ovat lähtökohtaisesti samoja, jotka toin esille jo lainvoimaa vailla olevaa tasinkosaantoa käsitellessäni. Toiston välttämiseksi viittaankin jaksossa 3.3.3 esittämäni.

<sup>259</sup> Velkojen etusija vaikuttaa arviointiin myös silloin, kun leski on saamassa asunnon tasinkona jäämistöosituksessa.

<sup>260</sup> Tällä kannalla on myös Lohi 2014, s. 408.

## 4 Asunnon sopivuus lesken kodiksi

### 4.1 Leskelle suopea tulkinta-asette

Jotta lesken varallisuuteen sisältyvä asunto estäisi asumissuojan saamisen, tulee sen olla *lesken kodiksi sopiva* PK 3:1a.2:ssä tarkoitetulla tavalla. Säännöksessä ei kuitenkaan määritellä niitä kriteerejä, joiden nojalla kodiksi sopivuutta tulisi arvioida. Lainvalmistelutyöt viittaavat kuitenkin lesken asunnon ja jäämistöön kuuluvan asunnon keskinäiseen vertailuun, jossa vertailuperusteina ovat paitsi asuntojen koko, myös niiden mukavuustaso.<sup>261</sup> Oikeuskirjallisuudessa näitä arviointikriteerejä on täydennetty antamalla painoarvoa myös asunnon sijainnille ja asumistyyppille.<sup>262</sup>

Seuraavassa esitetty sopivuusarviointi koskee myös niitä tilanteita, joissa jäämistöön sisältyy useampi asunto. Tällöin lesken hallintaoikeus on kohdistettava asuntoon, joka on parhaiten hänen kodikseen sopiva.

Lisäksi sopivuusarvioinnissa tulee kiinnittää huomiota asumissuojasäännöksen tarkoituksen ja tavoitteiden toteutumiseen. Kuten edellä on todettu, on PK 3:1a.2 ennen kaikkea lesken asumista turvaava sosiaalinen suojanormi. Asunnon muodollisen käyttömahdollisuuden sijaan säännöksen suojafunktiona on *lesken avioliiton aikaisen elintason säilyttäminen*. Tätä tavoitetta ei voida saavuttaa, jos sopivuusarviointi rakentuu yksinomaan asuntojen objektiivisen vertailun tai asumiselle asetettavan kohtuullisen vähimmäistason varaan.<sup>263</sup> Sen sijaan arviointia tulee rikastuttaa subjektiivisilla kriteereillä, ottaen lähtökohdaksi lesken näkökulma ja hänen konkreettiset tarpeensa. Keskiöön nousee kysymys siitä, voidaanko asuntoa pitää juuri *kyseisen lesken kodiksi sopivana* hänen aikaisemmin nauttima asumistasonsa huomioiden.<sup>264</sup>

Asuntojen vertailu on siten lesken näkökulmasta tehtävää tilannekohtaista arviointia,

<sup>261</sup> HE 225/1982 vp, s. 10–11.

<sup>262</sup> Lainvalmistelutyöissä sijaintia tai asumistyyppiä ei ole nostettu itsenäiseksi harkintakriteeriksi. Tämän voidaan katsoa viittaavan siihen, ettei lesken väite asunnon sopimattomuudesta voi perustua pelkästään näihin tekijöihin. Sijainnille ja asumistyyppille tulee kuitenkin antaa painoarvoa osana kokonaisharkintaa. Ks. esim. Kangas 1983, s. 739–740 ja Lohi 2014, s. 401.

<sup>263</sup> Kuten myös Saarenpää toteaa, on sopivuusarvioinnissa pohjimmiltaan aina ”kysymys elämän laadun jatkuvuudesta, ei ”objektiivisesta” määräpohjaisesta arvioista”. Saarenpää 1994, s. 97.

<sup>264</sup> Tätä painottavat myös Aarnio ja Kangas, joiden mukaan kysymys ei ole siitä, ”onko asunto ylipäätään jonkun kodiksi sopiva vai ei.” Aarnio – Kangas 2016, s. 1060. Ks. myös Lohi 2014, s. 399, jossa kodiksi sopivuudella viitataan nimenomaan lesken aikaisemmin saavuttamaan asumistasoon, ei asumisen vähimmäistasoon tai keskitasoon.

jossa huomioidaan esimerkiksi lesken ikä, terveydentila ja liikuntakyky. Henkilöön liittyvien seikkojen ohella painoarvoa voidaan antaa myös lesken tarvitsemien palvelujen läheisyydelle, hänen työpaikkansa sijainnille sekä jo olemassa olevien sosiaalisten suhteiden säilymiselle.<sup>265</sup>

Lesken näkökulman ensisijaisuus on hyväksytty myös oikeuskäytännössä. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1992:94 lesken varallisuuteen sisältyvää asuntoa ei voitu pitää hänen kodikseen sopivana, koska se oli pinta-alaltaan olennaisesti yhteistä kotia pienempi<sup>266</sup> eikä vastannut sitä myöskään mukavuustasoltaan. Ratkaisuperusteena ei käytetty yleisesti hyväksyttävää asumistasoa, vaan kyseisen lesken avioliittonsa aikana saavuttamaa asumistasoa.

Hovioikeustasolla esimerkkinä voidaan mainita Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisu 17.3.2009 S 08/438. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden ratkaisua, jossa lesken omistamaa rivitaloasuntoa ei pidetty mukavuustasoltaan yhteistä kotia vastaavana, vaikka asunto oli nykyaikainen ja objektiivisesti arvioiden asumiskelpoinen.

Subjektiiivisten tekijöiden saamaa painoarvoa voidaan konkretisoida esimerkin avulla: Leski omistaa ydinkeskustassa sijaitsevan sijoitusasunnon, joka on pinta-alaltaan, varustelutasoltaan ja asumismuodoltaan puolisoiden laitakaupungilla olevaa yhteistä kotia vastaava. Perillistaho pitää lesken asuntoa tämän kodiksi sopivana ja vaatii, ettei hallintaoikeutta yhteiseen kotiin vahvisteta.

Jos tilannetta arvioidaan vain objektiivisesti, vaikuttaa arvokkaammalla asuinalueella ja lähempänä keskustan palveluja sijaitseva lesken asunto selvästi paremmalta vaihtoehdolta. Subjektiiivisten tekijöiden valossa puolisoiden yhteinen koti voi kuitenkin olla paremmin juuri kyseisen lesken kodiksi sopiva. Se on esimerkiksi lähempänä lesken työpaikkaa ja jo vakiintunutta ystäväpiiriä. Vastaavalla tavalla yhteisen kodin, jossa esteettömyyteen on jo kiinnitetty huomiota, voidaan katsoa täyttävän iäkkään ja huonokuntoisen lesken kodiksi sopivuuden kriteerit paremmin verrattuna hissittömässä kerrostalossa olevaan asuntoon. Myös tämä voi olla pätevä peruste vastustaa perillistahon vaatimusta jopa silloin, kun lesken asunto on pinta-alaltaan yhteistä kotia suurempi ja varustelutasoltaan modernimpi.

---

<sup>265</sup> Lesken henkilöön liittyvien ja muiden subjektiiivisten seikkojen merkityksestä ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 1059, Lohi 2014, s. 402 ja Mikkola 2010, s. 37.

<sup>266</sup> Tapauksessa asuntojen pinta-alat poikkesivat merkittävästi toisistaan (50 m<sup>2</sup> ja 90 m<sup>2</sup> + 85 m<sup>2</sup>). Koska sopivuusarviointi on kuitenkin tilannekohtaista kokonaisharkintaa, voi myös pienempi poikkeama pinta-aloissa tehdä asunnosta lesken kodiksi sopimattoman.

## 4.2 Leskelle asetettava sietokynnys

Vaikka jäämistössä oleva asunto olisi sekä objektiivisesti että subjektiivisesti arvioiden paremmin lesken kodiksi sopiva, ei siihen kohdistuva hallintaoikeusvaatimus kuitenkaan automaattisesti menesty. Lesken näkökulma otetaan ainoastaan sopivuusarvioinnin *lähtökohdaksi*. Sen sijaan ratkaisun lopputulosta se ei lopullisesti määritä, vaan lesken on tiettyyn rajaan asti siedettävä asunnon vaihtumisesta aiheutuvia muutoksia ja heikennyksiä.<sup>267</sup>

Tämä leskelle asetettava sietokynnys on luettavissa myös perintökaaren lainvalmistelutöistä. Niiden mukaan PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus voidaan perillistahon vaatimuksesta kohdistaa myös *puolisoiden yhteistä kotia pienempään asuntoon*, mikäli lesken voidaan olettaa tulevan hyvin toimeen tässä asunnossa.<sup>268</sup> Esityölausuma jättää kuitenkin epäselväksi sen, millä perusteilla lesken sietokynnyksen korkeus määräytyy. Jäämistössä oleva yhteinen koti voi olla esimerkiksi Espoossa sijaitseva 300 m<sup>2</sup> omakotitalo, josta puoliset tosiasiallisesti käyttivät ainoastaan yhtä 100 m<sup>2</sup> kerrosta. Samalla leski voi itse omistaa 100 m<sup>2</sup> modernin kerrostaloasunnon Kirkkonummella. Voisiko perillistaho tällöin vaatia asumissuojan kohdistamista kerrostaloasuntoon sillä perusteella, että asuntojen asuinpinta-alat vastaavat toisiaan ja lesken voidaan siten olettaa tulevan hyvin toimeen myös omistamassaan asunnossa?

Oikeuskirjallisuudessa lesken sietokynnys on sidottu heikennysten olennaisuuteen. Lesken asunnoksi voidaan osoittaa myös puolisoitten yhteistä kotia ”huonompi” asunto, mikäli tästä ei aiheudu *olennaista heikennystä* lesken elämänlaatuun tai asumistasoon.<sup>269</sup> Se, millaisia heikennyksiä voidaan pitää olennaisena, ratkaistaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon sekä objektiiviset että subjektiiviset seikat. Jotta PK 3:1a.2:n tarkoituksen toteutuminen ei kuitenkaan vaarantuisi, on pääpaino arvioinnissa annettava yksilöllisille, etenkin lesken henkilöön liittyville tekijöille.<sup>270</sup>

<sup>267</sup> Kuten Lohi osuvasti toteaa, ei asumissuojasäännöksen tarkoituksena ole suojella leskeä muutosta aiheutuvalta mielipahalta. Mikäli lesken näkökulma ja mielipide olisivat arvioinnin yksinomainen ja ainoa lähtökohta, olisi kodiksi sopivuus yksin lesken päätettävissä. Lohi 2014, s. 403.

<sup>268</sup> HE 225/1982 vp, s. 10.

<sup>269</sup> Olennaisuuskriteeristä ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 1058 sekä Lohi 2014, s. 398.

<sup>270</sup> Tällä kannalla näyttäisi olevan myös Lohi. Kirjoittajan mukaan esimerkiksi iäkäs ja heikkokuntoinen leski voi juuri henkilöönään liittyvien seikkojen nojalla torjua monia sellaisia muutoksia, joita nuoremman ja toimintakykyisemmän lesken olisi siedettävä. Lohi 2014, s. 402.

Tämä ilmenee myös edellä mainitusta ratkaisusta KKO 1992:94 ja siihen liittyvistä alempien oikeusasteiden päätöksistä.

Ratkaisussa KKO 1992:94 ei oteta suoraan kantaa leskelle asetettavaan sietokynnykseen. Siinä ei kuitenkaan poissuljeta sitä vaihtoehtoa, että leski joutuisi muuttamaan pienempään ja heikommin varusteltuun asuntoon. Korkeimman oikeuden mukaan muuttaminen ei kuitenkaan saa aiheuttaa asunnon koon olennaista pienenemistä tai varustelutason heikentymistä.

Varsinaisten harkintakriteerien osalta tulkinta-apua saadaan ennen kaikkea asiaa käsitelleen Helsingin raastuvanoikeuden päätöksestä 12.10.1990 S 90/1201.<sup>271</sup> Kuten ratkaisun perusteluista ilmenee, tulisi lesken sietokynnyksen korkeutta arvioida etenkin lesken iän, asunnon sijainnin, asumisajan pituuden sekä muiden lesken henkilöön ja subjektiivisiin olosuhteisiin liittyvien seikkojen perusteella.

Myös nyt tarkasteltavassa esimerkkitilanteessa kerrostaloasuntoon siirtymisestä aiheutuvien muutosten ja heikennysten olennaisuutta on arvioitava lesken konkreettisten tarpeiden näkökulmasta. Perillistahon vaatimuksen menestymismahdollisuuksia parantaa se, että asuntojen asuinpinta-alat vastaavat toisiaan. Jos yhteisen kodin huonekalut mahtuvat ongelmitta myös lesken omistamaan asuntoon eikä huoneiden lukumäärässä ole merkittävää eroa, ei pelkkä kokonaispinta-alan pieneneminen aiheuta niin olennaista heikennystä lesken elämänlaadulle, ettei hänen tarvitsisi tätä sietää.<sup>272</sup>

Kysymys on kuitenkin kokonaisharkinnasta. Asuinpinta-alan ohella tulee arvioida myös sitä, miten muut mahdolliset muutokset vaikuttavat juuri kyseisen lesken elämänlaatuun. Esimerkiksi iäkkään lesken kohdalla esteettömyyden, lähiseudun palveluiden tai joukkoliikenneyhteyksien pienikin heikkeneminen voi tosiasiasa johtaa merkittävään ja olennaisena pidettävään elämänlaadun heikkenemiseen. Tällöin kerrostaloasuntoa ei riittävästä asuinpinta-alasta huolimatta voida pitää lesken kodiksi sopivana. Sen sijaan nuoren ja terveen, omalla autolla liikkuvan lesken sietokynnyksen voidaan katsoa asettuvan korkeammalle, jolloin myös perillistahon

---

<sup>271</sup> Ks. lisäksi Helsingin hovioikeuden päätös 10.4.1991 S 90/1542, jossa viitataan raastuvan oikeuden perusteluihin. Myös Helin korostaa raastuvanoikeuden perusteluista ilmenevien tekijöiden merkitystä. Ks. Helin 1993, s. 69.

<sup>272</sup> Kangas on nostanut esiin myös tulkintamahdollisuuden, jonka mukaan puolison kuoleman myötä lesken käytössä oleva asuinpinta-ala kaksinkertaistuu. Ajatusmallin nojalla olisi mahdollista mieltää lesken tosiasiallisesti saavuttaman asumistason vastaavan vain puolta yhteisen kodin pinta-alasta. Jos esimerkkitilanteessa yhteisen kodin kokonaispinta-alana huomioitaisiin vain 150 m<sup>2</sup>, ei 100 m<sup>2</sup> kerrostaloasuntoon muuttaminen aiheuttaisi edes lähtökohtaisesti yhtä merkittävää heikennystä lesken asumistasoon. Ks. Kangas 1983, s. 738.

vaatimuksella on paremmat mahdollisuudet menestyä. Toisaalta tällöin asumistyyppin vaihtuminen omakotitalosta kerrostaloon voi tarkoittaa lesken sietokynnyksen ylittävää muutosta. Esimerkiksi autotallin ja oman pihan vaihtuminen parvekkeeseen ja mahdolliseen autopaikkaan voivat olla tekijöitä, jotka aiheuttavat olennaisena pidettäviä heikennyksiä puutarhanhoitoon tottuneen lesken elämänlaatuun.

### 4.3 Puolisoiden yhteisen kodin etusija

#### 4.3.1 Yhteisen kodin määritelmä

Lähtökohtaisesti voidaan olettaa, että puolisoitten viimeiseen yhteiseen kotiin kohdistuva asumisoikeus turvaa parhaiten lesken saavuttaman elämänlaadun jatkuvuuden. Puolisoiden koti onkin perusteltua asettaa etusija-asemaan sopivuusarvioinnissa.<sup>273</sup>

PK 3:1a.2:n sanamuoto ja asumissuojasäännöstä koskevat esityöt jättävät kuitenkin avoimeksi sen, mitä yhteisellä kodilla tässä yhteydessä tarkoitetaan. Ensimmäiseltä tuntuu ongelmattomalta rinnastaa asumissuojasäännöksessä tarkoitettu koti avioliittolain vallinnanrajoitussäännösten (AL 38 § ja 39 §) mukaiseen puolisoitten yhteiseen kotiin.<sup>274</sup> Tällöin esimerkiksi osakehuoneisto, jota on käytetty pääasiallisesti elinkeinotoiminnan harjoittamiseen, ei täyttäisi yhteisen kodin kriteerejä.<sup>275</sup> Sen sijaan asuinkiinteistöä olisi mahdollista pitää yhteisenä kotina siitä riippumatta, missä laajuudessa sitä on käytetty muuhun kuin asuintarkoitukseen.<sup>276</sup>

Asuinkiinteistö jäisi yhteisen kodin määritelmän ulkopuolelle ainoastaan silloin, jos sen pääasiallinen käyttötarkoitus on muu kuin asuminen eikä kotia ja siihen liittyvää maapohjaa voida ilman merkittävää arvonalennusta irrottaa muusta kiinteistöstä.<sup>277</sup>

<sup>273</sup> Yhteisen kodin etusijaperiaate on luettavissa myös lainvalmistelutöistä. Ks. HE 225/1986 vp, s. 10. Vrt. OM 2004:6 s. 17, jonka mukaan yhteistä kotia ei ole asetettu etusija-asemaan suhteessa muuhun jäämistöön sisältyvään asuntoon.

<sup>274</sup> Näin asiaa näyttäisivät arvioivan myös Aarnio ja Kangas, jotka määrittelevät PK 3:1a.2:ssä tarkoitettua kodiksi sopivan asunnon juuri vallinnanrajoitussäännösten avulla. Ks. Aarnio – Kangas 2016, s. 1053, myös 1056.

<sup>275</sup> Irtaimen pääasiallisesta käyttötarkoituksesta vallinnanrajoitusten edellytyksenä ks. Lohi 2023, s. 216, myös Aarnio – Kangas 1994, s. 32.

<sup>276</sup> Vrt. Aarnio – Kangas 1994, s. 27–28, joka on kirjoitettu ennen vuoden 1995 maakaaren säätämistä. Teoksesta ilmenee vanhan vallinnanrajoitussääntelyn mukainen, myös kiinteistöjä koskeva pääasiallisen käyttötarkoituksen edellytys. Vastaava vanhan sääntelyn mukainen ja nykyisen avioliittolain valossa virheellinen kanta ilmenee myös Norrin teoksesta, jonka uusin painos on vuodelta 2017. Norri 2017, s. 10.

<sup>277</sup> Lohi 2023, s. 216–217.

Kuten jo jaksossa 2.1 toin esiin, ei vallinnanrajoitussäännösten analoginen soveltaminen asumissuojatilanteisiin ole kuitenkaan täysin ongelmatonta. AL 38 ja 39 § soveltuvat myös asuntoihin, jotka on *tarkoitettu* käytettäväksi yhteisenä kotina.<sup>278</sup> Tämän perusteella yhteisen kodin etusija-aseman voisi saada esimerkiksi kodiksi hankittu osakehuoneisto, vaikka puoliset eivät olisi edes ehtineet muuttaa siihen ennen perittävän kuolemaa. Myös rakentamaton tai keskeneräinen asuinkiinteistö voisi saada etusija-aseman, mikäli sille valmistunutta rakennusta olisi ollut tarkoitus käyttää puolisojen yhteisenä kotina.<sup>279</sup> Nähdäkseni tällainen asunto, jossa leski ei ole edes ehtinyt asua, ei voi turvata parhaiten avioliiton aikana saavutetun asumistason ja elämänlaadun jatkuvuutta. Asuntoa ei siksi tule asettaa etusija-asemaan yksin sillä perusteella, että se täyttää AL 38 ja 39 §:ssä kodille asetetut edellytykset. Sen sijaan keskeistä on asunnon *tosiasiallinen käyttö puolisojen yhteisenä kotina*. Esimerkiksi keskeneräinen omakotitalo, tyypillisinä loma-aikoina käytetty loma-asunto tai toisen puolison työtä varten hankittu asunto eivät täytä tätä kriteeriä.

Lähtökohtaisesti puolisoilla voidaan katsoa olevan vain yksi yhteinen koti. Yhteiselämän lopettamista koskevassa ratkaisussaan 2017:13 korkein oikeus on kuitenkin todennut, että varsinaisen kodin ohella myös puolisojen kakkoskoti voi täyttää yhteiselle kodille asetetut kriteerit, jos se on vakituiseen asumiseen soveltuva. Lisäksi puolisojen on tullut viettää asunnossa niin suuri osa ajastaan, että heille on muodostunut ”suhteellisen kiinteä ja jatkuva tai ainakin jatkuvaksi tarkoitettu kodille ominainen yhteys tähän asuntoon.”<sup>280</sup>

Nähdäkseni ratkaisussa esitettyjä perusteita on mahdollista soveltaa myös asumissuojatilanteisiin. Tällöin esimerkiksi ulkomailla sijaitsevaa kakkoskotiä voidaan pitää PK 3:1a.2:n mukaisena yhteisenä kotina, jos se on vakituiseen asumiseen tarkoitettu ja puoliset ovat asuneet siinä merkittävän osan ajastaan. Lisäksi edellytyksenä on, että puolisoille on muodostunut asuntoon kodille tyypillinen suhde esimerkiksi vakituisen ystäväpiirin ja harrastusten kautta. Näissä tilanteissa myös kakkoskotiin kohdistuvan hallintaoikeuden voidaan katsoa toteuttavan asumissuojasäännöksen tarkoitusta lähes yhtä hyvin kuin varsinaiseen kotiin kohdistuvan asumisoikeuden. Ratkaisun analogiseen soveltamiseen on kuitenkin suhtauduttava tietyllä varauksella. Esimerkiksi selvästi

<sup>278</sup> Ks. Lohi 2023, s. 217.

<sup>279</sup> Esimerkiksi avioliittolain esitöissä puolletaan vallinnanrajoitusten ulottumista myös keskeneräiseen kiinteistöön. HE 62/1986 vp, s. 55. Oikeuskirjallisuudesta ks. esim. Saarenpää 1992, s. 91, Kangas 2018, s. 132 ja Lohi 2023, s. 217. Vrt. Maanmittauslaitoksen kanta, jonka mukaan vallinnanrajoitukset eivät koske rakentamatonta kiinteistöä. Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2024, s. 53.

<sup>280</sup> KKO 2017:13, perustelujen kohta 10. Avioliittolain esitöissä todetaan, että puolisoilla voi olla myös useampi vallinnanrajoitusten alainen yhteinen koti. Ks. HE 62/1986 vp, s. 55.

riitaisissa tilanteissa on painotettava lesken näkökulmaa. Tällöin perillistahon esittämä vaatimus hallintaoikeuden kohdistamisesta puolisoiden kakkoskotiin vaatii tuekseen painavimmat perusteet kuin lesken itsensä esittämä vaatimus.

#### 4.3.2 Yhteisen kodin etusijan merkitys ratkaisuharkinnassa

Yhteisen kodin etusijalla voi olla ratkaiseva merkitys etenkin niissä tilanteissa, joissa pesänjakajan on tehtävä valinta lesken kannalta lähes yhtä hyvien asuntojen välillä. Näin on esimerkiksi silloin, kun lesken omistama asunto on hänen näkökulmastaan vain vähän jäämistössä olevaa yhteistä kotia huonompi, mutta heikennykset eivät riitä ylittämään lesken sietokynnystä. Toisaalta kuolinpesässä voi olla yhteisen kodin ohella myös muu lesken kodiksi sopiva asunto. Perittävä on omistanut esimerkiksi sijoitusasunnon, joka täyttää lesken kodiksi sopivuuden kriteerit. Perilliset voivat myös hankkia kuolinpesään toisen asunnon, jotta he voisivat estää lesken hallintaoikeuden kohdistumisen juuri puolisoiden yhteiseen kotiin. Seuraavassa tarkastelenkin sitä, millaisilla perusteilla yhtäältä perillistaho ja toisaalta leski voivat yrittää kumota yhteisen kodin lähtökohtaisesti saaman etusijan.

Jotta perilliset voisivat pakottaa lesken muuttamaan puolisoiden yhteisestä kodista, on heidän kyettävä esittämään vaatimuksensa tueksi verrattain painavia perusteita. Riittävän syyn voisi muodostaa esimerkiksi se, että yhteisen kodin myyntiarvo on merkittävästi toista jäämistössä olevaa asuntoa korkeampi.<sup>281</sup> Perilliset voisivat vedota myös siihen, että alueellisen hintakehityksen valossa yhteisen kodin myyntiarvo tulee romahtamaan, mikäli sitä ei saada realisoitua lähitulevaisuudessa.

Nähdäkseni myös perillisten esittämille tarveperusteille ja tunnearvoille on mahdollista antaa tiettyä painoarvoa, vaikka ne eivät ole PK 3:1a.2:n varsinaisia soveltamisedellytyksiä.<sup>282</sup> Esimerkiksi perittävän ja lesken kanssa samassa taloudessa asunut liikuntarajoitteinen rintaperillinen voi vedota siihen, että kodissa on tehty hänen kannaltaan välttämättömiä esteettömyysratkaisuja, joiden toteuttaminen toisessa asunnossa ei onnistu ilman kohtuuttomia kustannuksia. Puolisoiden kotinaan käyttämä asunto voi olla myös perillisten lapsuudenkoti tai sukutila. Tällöin

---

<sup>281</sup> Asunnon myyntiarvon merkityksen tuo esiin myös Lohi. Ks. Lohi 2014, s. 415.

<sup>282</sup> Kun valinta tehdään *lesken kannalta samantasoisien asuntojen* välillä, eivät esitetyt tarve- tai tunneperusteet vaikuta säännöksen soveltamiskynnykseen tai vaikeuta asumissuojan saamista. Ne toimivat ainoastaan harkintaa ohjaavana näyttönä leskelle kiistatta tulevan asumissuojan lopullista kohdetta määriteltäessä.

heillä voi olla asuntoon huomattavasti vahvemmat tunnesiteet kuin esimerkiksi leskellä, joka ehti asua asunnossa vain muutaman vuoden ennen perittävän kuolemaa.<sup>283</sup>

Yhteisen kodin etusija on perusteltua ottaa lähtökohdaksi myös lesken vaatimuksia arvioitaessa. Jos leski haluaa hallintaoikeuden muuhun jäämistössä olevaan asuntoon kuin puolisoiden kotiin, on hänen pystyttävä perustelemaan vaatimuksensa riittävällä tavalla. Lähtökohtaisesti asunnon vaihtamiselle on oltava tosiasiallinen, subjektiivisiin tekijöihin perustuva tarve. Näin on esimerkiksi silloin, jos leskellä ei ole varaa huolehtia yhteisen kodin ylläpidosta.<sup>284</sup> Arvioinnissa voidaan huomioida myös se, että toinen asunto on ominaisuuksiltaan hieman yhteistä kotia parempi. Koska asumissuojasäännöksen tarkoituksena on kuitenkin saavutetun elämänlaadun turvaaminen, ei leski voi vaatia yhteistä kotia paremman asunnon hallintaoikeutta yksinomaan elintasoan parantaakseen.<sup>285</sup>

Toisaalta, vaikka leski pystyisi esittämään vaatimuksensa tueksi hyväksyttävät perusteet, ei oikeus yhteisen kodin vaihtamiseen ole ehdoton. Lainvalmistelutöiden mukaan lesken vaatimukseen ei tule suostua, jos asunnon vaihtaminen aiheuttaa  *muita ongelmia*.<sup>286</sup> Esitöissä tarkoitettuna ”muuna ongelmana” voidaan pitää esimerkiksi toiseen asuntoon kohdistuvaa legaattimääräystä.<sup>287</sup>

Asumissuojaratkaisua annettaessa tulee pyrkiä siihen, että perittävän tahto ja tarkoitus toteutuisivat mahdollisimman täysimääräisinä. Legataari nauttiikin realisointisuojan kaltaista suojaa myös suhteessa PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeuteen: asumissuojaa ei tulisi kohdistaa legaattikohteena olevaan asuntoon, mikäli myös muu jäämistössä oleva asunto täyttää lesken kodiksi sopivuuden kriteerit.

---

<sup>283</sup> Asuntoon liittyviä tunnearvoja korostaa myös Lohi 2014, s. 415.

<sup>284</sup> Tämä todetaan myös lainvalmistelutöissä. Hallituksen esityksen mukaan lesken toiveeseen siirtyä *pienempään asuntoon* on yleensä suostuttava, mikäli leski ei kykene huolehtimaan yhteisen kodin ylläpitokustannuksista. Ks. HE 225/1982 vp, s. 10.

<sup>285</sup> Näin myös Lohi 2014, s. 413.

<sup>286</sup> HE 225/1982 vp, s. 10

<sup>287</sup> Näin myös Lohi 2014, s. 413.

## 5 Olosuhteiden muuttuminen

### 5.1 Ratkaisujankohdasta

Perillistaho ei aina esitä asumissuojan aktivoivaa jakovaatimusta heti perittävän kuoleman jälkeen. Mikäli asumissuojaratkaisun tekeminen lykkääntyy jopa vuosien päähän, voi sekä lesken elämäntilanteessa että hänen varallisuussuhteissaan tapahtua merkittäviä muutoksia. Perintökaaressa ei ole kuitenkaan otettu suoraan kantaa siihen, minkä ajankohdan mukaisen tosiseikaston perusteella lesken varallisuuteen sisältyvän asunnon olemassaolo tai asunnon sopivuus lesken kodiksi tulisi ratkaista.

Yksi vaihtoehto olisi sitoa asumissuojaratkaisu perittävän kuolinhetkellä vallitseviin olosuhteisiin. Näkemyksen tueksi voidaan esittää varteenotettavia perusteita. Kuolemantapaus muodostaa merkittävän vaiheen sekä lesken että perillistahon oikeusasema kehityksessä, kun perittävän omaisuuteen kohdistunut hypoteettinen oikeus saa tietyn konkreettisen muodon.<sup>288</sup> Jakovaateen lykkääntyminen ei myöskään vaikuttaisi suotuisasti kummankaan osapuolet oikeusasemaan. Leski, joka omistaisi perittävän kuolinhetkellä kodikseen sopivan asunnon, ei pystyisi elvyttämään oikeuttaan asumissuojaan myymällä asuntonsa heti perittävän kuoltua.<sup>289</sup> Hän ei myöskään voisi keinotella itselleen mieluisampaa asuntoa vetoamalla kuolinhetkeä matalampaan sietokynnykseen. Vastaavasti perillistaho ei pääsisi hyötymään lesken henkilöön liittyvissä tekijöissä tapahtuvista muutoksista, joiden myötä tämä tulisi kykenemättömäksi asumaan tietyssä jäämistöön kuuluvassa asunnossa.

Hovioikeustasolla Itä-Suomen hovioikeus on asettunut ratkaisussaan 17.3.2009 S 08/438 perittävän kuolinhetken sidotun arviointiajankohdan kannalle.<sup>290</sup> Näkemys saa tukea myös oikeuskirjallisuudesta. Esimerkiksi Savolainen on todennut, että asumissuojaratkaisu tulee tehdä yksinomaan perittävän kuolinhetken tietojen

---

<sup>288</sup> Lesken oikeusaseman alkuajankohdasta ks. esim. Saarenpää 1994, s. 103, myös Aarnio – Kangas 2016, s. 1002 sekä Lohi 2014, s. 395. Testamentinsaajan ja perillisten oikeusasemien muodostumisesta ks. jaksossa 3.4.2 esittämäni.

<sup>289</sup> Koska perillistaho ei PK 12:6 luovutusrajoituksen myötä voi lähtökohtaisesti disponoida jäämistöön kuuluvasta asunnosta ilman lesken suostumusta, ei ratkaisujankohdan valinnalla ole vastaavaa merkitystä leskelle.

<sup>290</sup> Ratkaisun kuvauksesta ks. jakso 4.1.

perusteella.<sup>291</sup> Myös Aarnio ja Kangas pitävät perittävän kuolinhetkeä oikeana ajankohtana sen arvioimiseen, sisältyykö lesken varallisuuteen hänen kodikseen sopiva asunto.

Aarnio ja Kangas perustelevat näkemystään ratkaisulla KKO 2003:129. Tapauksessa oli kysymys lesken korvausvelvollisuudesta. Leski oli pitänyt jäämistöön kuulunutta asuntoa hallinnassaan, vaikka pesänjakajan myöhemmän ratkaisun mukaan hän oli omistanut kodikseen sopiva asunto jo perittävän kuolinhetkellä. Pesänjakajan ratkaisua siitä, oliko leskellä ollut kodikseen sopiva asunto hallinnassaan vai ei, ei riitautettu. Aarnion ja Kankaan mukaan juuri pesänjakajan ratkaisun muuttumattomuus antaa tukea tulkinnalle, jonka mukaan asumissuojaratkaisu tulee tehdä perittävän kuolinhetken tietojen perusteella.<sup>292</sup>

Painavammat perusteet puoltavat kuitenkin perittävän kuolinhetkeä myöhemmän arviointiajankohdan valitsemista. Näistä merkittävin on asumissuojasäännöksen tarkoituksen turvaaminen. Jos ratkaisu asunnon kodiksi sopivuudesta ja lesken sietokynnyksestä tehtäisiin jopa vuosia ennen ratkaisujankohtaa vallinneiden tosiseikkojen perusteella, olisivat lesken elämänlaatu ja asumistaso ilmeisessä vaarassa laskea. Esimerkiksi lesken terveydentila olisi voinut heikentyä niin merkittävästi, ettei perittävän kuolinhetkellä kodiksi sopinut asunto vastaisi enää hänen tarpeitaan. Sitä, että leskelle myönnetään näissä tilanteissa hallintaoikeus tiettyyn, objektiivisesti arvioiden ehkä arvokkaampaan ja parempaan asuntoon, ei voida pitää edellä mainittuna keinotteluna. Saatu hyöty ei ole perusteetonta, mikäli asunto vastaa lesken ratkaisuhetkisiä, tosiasiallisia tarpeita.<sup>293</sup>

Myöhempää ratkaisujankohtaa voidaan pitää perusteltuna myös perillistahon kannalta. Jos asumissuojaratkaisu tehtäisiin yksinomaan perittävän kuolinhetken mukaisten varallisuussuhteiden perusteella, jäisi lesken hyväksi mahdollisesti tuleva myöhempi asuntosaanto täysin vaille merkitystä. Perillistaho ei voisi vaikuttaa asumissuojan realisoitumiseen myöskään tasingon valinnalla.<sup>294</sup> Perillisten näkökulmasta pahimmassa tapauksessa leski voisi saada asumisoikeuden lisäksi tasinkona omistusoikeuden toiseen jäämistössä olevaan asuntoon.<sup>295</sup>

---

<sup>291</sup> Savolainen 1989, s. 270–271.

<sup>292</sup> Ks. tarkemmin Aarnio – Kangas 2016, s. 1058.

<sup>293</sup> Tällä kannalla on myös Lohi 2014, s. 405.

<sup>294</sup> Kuten edellä todettiin, ei tasingon suorittamista jäämistössä olevalla asunnolla voida pitää lesken kannalta kohtuuttomana, vaikka tämä johtaisi asumissuojan estymiseen. Ks. jakso 3.3.4.

<sup>295</sup> Tätä korostaa myös Saarenpää 1994, av. 259.

Perittävän kuolinhetken sijaan *asunnon kodiksi sopivuutta* tulisikin arvioida jakovaateen esittämishetken tosiseikaston perusteella.<sup>296</sup> Näin menetellen pystytään varmistamaan se, että annettu asumissuojaratkaisu vastaa lesken tosiasiallisia tarpeita. Sen sijaan ratkaisu siitä, *sisältyykö lesken varallisuuteen hänen kodikseen sopiva asunto*, tulisi tehdä asumissuojaratkaisun antamishetken tietojen perusteella.<sup>297</sup> Tällöin ratkaisuharkinnassa pystytään huomioimaan myös leskelle mahdollisesti tuleva tasinkosaanto tai muu myöhempi asuntosääntö.<sup>298</sup>

## 5.2 Leski luovuttaa omistamansa asunnon ennen asumissuojaratkaisun antamista

Lesken varallisuuspiiriä ei tule kuitenkaan arvioida pistemäisesti vain ratkaisujankohdan olosuhteiden perusteella. Tämä voisi johtaa perillistahon kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, jossa leski olisi oikeutettu asumissuojaan luovutettuaan vielä perittävän kuolinhetkellä omistamansa asunnon juuri ennen ositus- tai jakoratkaisun antamista. Tämän estämiseksi oikeuskirjallisuudessa onkin puollettu tulkintaa, jonka mukaan leski menettää oikeutensa asumissuojaan, mikäli hän *vapaaehtoisesti ja ilman hyväksyttävää syytä* luovuttaa kodikseen sopivan asunnon perittävän kuoleman jälkeen.<sup>299</sup> Tällöin perillistaholla on mahdollisuus vastustaa asumissuojan toteutumista lesken aiempaan omistusoikeuteen vedoten.

Mikäli leski sen sijaan on luovuttanut omistamansa asunnon jo ennen perittävän kuolemaa, ei perillisillä katsota olevan vastaavaa mahdollisuutta estää lesken hallinto-oikeuden realisoitumista.<sup>300</sup> Kuten myös oikeusministeriön mietinnössä ehdotetaan, olisi oikeudettomia luovutuksia koskeva kannanotto *de lege ferenda* aiheellista ulottaa myös

---

<sup>296</sup> Näin myös Lohi 2014, s. 405–406.

<sup>297</sup> Oikeuskirjallisuudessa ei vallitse yksimielisyyttä siitä, minkä menettelyn yhteydessä asumissuojaratkaisu tulisi antaa. Esimerkiksi Savolainen 1989, s. 350–354, Helin 1993, s. 71 ja Lohi 2023, s. 715–716 pitävät jäämistöositusta oikeana ratkaisuforumina. Perinnönjaon tai sitä vastaavan erillismenettelyn kannalla ovat puolestaan Saarenpää 1994, s. 100–101 ja Aarnio – Kangas 2016, s. 1069. Vrt. tosin Kangas 1982, s. 105, jossa kirjoittaja näyttää pitävän jäämistöositusta oikeana menettelynä.

<sup>298</sup> Myöhemmän arviointijankohdan kannalla ovat myös Helin 1984, etenkin s. 284–285, Saarenpää 1994, s. 104–105 ja Lohi 2014, s. 408. Ks. myös OM 2004:6, s. 18.

<sup>299</sup> Kuten Saarenpää toteaa, voidaan asunnon vapaaehtoinen luovutus tulkita asumissuojasta luopumiseksi. Saarenpää 1994, s. 104. Vallitsevasta kannasta ks. myös Savolainen 1989, s. 271 ja Mikkola 2010, s. 38. Vrt. Helin 1984, s. 284–285, jossa kirjoittajan mukaan lesken oikeus asumissuojaan säilyy, vaikka hän perittävän kuoleman jälkeen mutta ennen osituksen toimittamista olisi luovuttanut omistamansa asunnon. Alaviitteessä Helin näyttää tosin tiedostavan leskelle muodostuvan keinottelumahdollisuuden.

<sup>300</sup> Ks. Kangas 2018, s. 480 ja Lohi 2014, s. 410.

juuri ennen perittävän kuolemaa tehtyihin vapaaehtoisin ja moitittaviin luovutusdisponointeihin.<sup>301</sup>

Kuten myös Lohi tuo esiin, voidaan hyväksyttävänä syynä asunnon luovutukselle pitää esimerkiksi lesken ylivelkaisuuden aiheuttamaa asunnon pakkorealisointia. Luovutus on tällöin asiallisesti perusteltu siitä riippumatta, onko velkaantuminen tapahtunut ennen vai jälkeen perittävän kuoleman. Kirjoittajan mukaan myöskään sillä ei ole merkitystä, tapahtuuko luovutus velkojien toimesta vai sinänsä vapaaehtoisesti, mutta välttämättömien realisointitoimien uhatessa.<sup>302</sup> Jos leski luovuttaa omistamansa asunnon ennen pakkotäytäntöönpanon alkamista, on juuri asuntoon kohdistuvalta realisointiuhalta edellytettävä kuitenkin tiettyä konkreettisuutta. Mikäli leski pystyy suorittamaan velkansa esimerkiksi lähitulevaisuudessa saamalla tuloillaan, ei pelkkä velkasuhteen olemassaolo muodosta hyväksyttävää syytä asunnon luovutukselle.

Lesken aiempi omistusoikeus voidaan kuitenkin ottaa huomioon asumissuojaratkaisua annettaessa, mikäli asunnon realisointiin johtaneen velkaantumisen katsotaan tapahtuneen yksinomaan asumissuojan piiriin pääsemiseksi.<sup>303</sup> Näin on esimerkiksi silloin, jos leski on juuri ennen asumissuojaratkaisun antamista sitoutunut vapaaehtoisesti sellaiseen velkaan, joka tulee lähes varmasti johtamaan hänen omistamansa asunnon realisointiin. Mikäli leski pyrkii velkaantumisellaan nimenomaisesti ja tietoisesti loukkaamaan perillistaholle muuten muodostuvaa täydellistä omistusoikeutta, lähenee muodollisesti sallittu toiminta jo oikeuden väärinkäyttöä ja hyvän tavan vastaista toimintaa.<sup>304</sup> Näissä tilanteissa velkaantuminen voidaan rinnastaa oikeusvaikutuksiltaan asunnon vapaaehtoiseen luovutukseen.

Sen sijaan ennen perittävän kuolemaa tapahtuneeseen velkaantumiseen on vaikeampi liittää sopimattomuutta, vaikka asunto jouduttaisiin realisoimaan perittävän kuoleman jälkeen. Jotta loukkaamistarkoituksen voitaisiin katsoa olevan käsillä, tulee velkaantumisen tapahtua tarpeeksi lähellä perittävän kuolemaa. Ei voida edellyttää, että leski jopa vuosia ennen puolisonsa kuolemaa joutuisi huomioimaan vasta perittävän

---

<sup>301</sup> Ks. OM 2004:6, s. 18.

<sup>302</sup> Lohi 2014, s. 410–411.

<sup>303</sup> Näin myös Lohi 2014, s. 412.

<sup>304</sup> Oikeuden väärinkäytön tunnusmerkistöstä ks. esim. Linna 2004, s. 631–632. Oikeuden väärinkäytön kiellosta ja hyvän tavan vastaisesta toiminnasta yleisemmin ks. esim. Tammi-Salminen 2001, s. 247–261.

kuolinhetkellä muodostuvan perillistahon oletetut oikeudet. Mielestäni tämä rajoittaisi liikaa puolison oikeustoimivapautta.

Velkaantumisen ohella leski voi joutua luovuttamaan omistamansa asunnon tasinkona, mikäli hänen toiseen avioliittoonsa perustuva ositus toimitetaan ennen asumissuojaratkaisun antamista. Seuraavassa tarkastellaankin tilanteita, jotka vastaavat henkilösuhteiltaan jaksossa 3.3 esitettyä. Jos ositusperuste on syntynyt ennen perittävän kuolemaa, on kysymys lesken ja hänen aiemman puolisonsa välillä toimitettavasta osituksesta: P (perillistaho) – L (leski) – AP (lesken aiempi puoliso). Mikäli leski on solminut perittävän kuoleman jälkeen uuden avioliiton, mutta ositusperuste on syntynyt ennen asumissuojaratkaisun antamista, muodostuvat henkilösuhteet seuraavasti: P (perillistaho) – L (leski) – UP (lesken uusi puoliso). Erona aiemmin esitettyyn on se, että leski on tällä kertaa tasinkoa luovuttava osapuoli.

Seuraavassa käsitellään tilanteita, joissa ositusperusteena on avioero. Jos lesken toinen avioliitto päättyy *puolison kuolemaan*, voi hän kieltäytyä tasingon luovuttamisesta AL 103.2 §:n nojalla. Säännöksen mukainen tasinkoprivilegi on eloonjääneen puolison oikeus. Sen sijaan velvollisuutta sen käyttämiseen hänellä ei ole.<sup>305</sup> Ositusta ei esimerkiksi pidetä virheellisenä, vaikka leski luovuttaisi tasinkoa perillisille. Tasinko ei myöskään muodosta veronalaista lahjaa perillisille tai ole lesken velkojien peräytettävissä takaisinsaantilain (758/1991) 9 §:n nojalla.<sup>306</sup> Tämän perusteella näyttäisi siltä, ettei leskellä ole velvollisuutta vedota tasinkoprivilegiin myöskään nyt tarkasteltavassa tilanteessa. Näin ollen hän voisi halutessaan luovuttaa myös omistamansa asunnon tasinkona ilman, että luovutusta pidettäisiin edellä todetun tavoin perusteettomana. Tutkielman rajallisen pituuden takia kysymykseen ei ole kuitenkaan mahdollista perehtyä tässä yhteydessä lähemmin.

Tarkasteltakoon ensin ositusta leski – AP. Lähtökohtaisesti lesken ja AP:n välinen ositus tulisi toimittaa ennen lesken ja perillistahon välistä ositusta. Koska lesken tasinkovelka AP:lle on syntynyt ennen perillistahon ositusperustetta, tulee se suorittaa tai ainakin sen maksaminen varmistaa ennen lesken ja perillistahon välisen osituksen toimittamista.<sup>307</sup> Asunnon luovutusta voidaan pitää asiallisesti perusteltuna etenkin silloin, jos leski ei omista muuta tasingoksi kelpaavaa

<sup>305</sup> AL 103.2 §:n optioluonteesta ks. esim. Mikkola 2021, s. 160–161, Lohi 2023, s. 627–628 ja Aarnio – Kangas 1994, s. 162.

<sup>306</sup> Tasingonluovutukseen liittyvästä verotuksesta ks. Kolehmainen – Rabinä 2021, s. 340, myös Puronen 2015, s. 343–344. Velkojilta puuttuvasta takaisinsaantimahdollisuudesta ks. esim. Lohi 2012, s. 262–264 ja Tuomisto 2021, av 1535.

<sup>307</sup> Kuten Lohi toteaa, voidaan ositusten keskinäistä toimittamisjärjestystä perustella AL 87 §:n sekä 90 ja 99.1 §:n velkojen kattamista koskevilla säännöksillä. Ks. tarkemmin Lohi 2020, s. 104–105.

omaisuutta. Merkitystä ei ole sillä, perustuuko luovutus osituspuolten sopimukseen vai pesänjakajan määräykseen.

Leski voi kuitenkin ehdottaa asuntoa tasingoksi, vaikka hän pystyisi suorittamaan tasingon myös muulla omaisuudella. Leski haluaa esimerkiksi luopua omistamastaan sijoitusasunnosta, jotta hän saisi PK 3:1a.2:n mukaisen asumisoikeuden puolisoiden viimeisimpään yhteiseen kotiin. Vaikka asunnon luovutukselle ei tällöin ole pakottavaa tarvetta, voidaan sitä pitää tästä huolimatta hyväksyttävänä. Avioliittolain tasingon yksilöintiä koskevia säännöksiä ei ole tarkoitettu sivullisten suojaksi.<sup>308</sup> Sen sijaan keskiössä ovat osapuolten sopimusvapaus ja toisaalta tasingonantajan ehdotukselle annettava etusija.<sup>309</sup> Mikäli osituspuolet pääsevät yhteisymmärrykseen tasingon suorittamisesta asunnolla tai jos lesken ehdotusta ei voida pitää AP:n kannalta kohtuuttomana, ei sinänsä vapaaehtoisen luovutuksen tulisi estää PK 3:1a.2:n mukaisen asumissuojan saamista. Jos osituspuolten sopimus tai lesken ehdotus on kuitenkin tehty yksinomaan perillisten oikeuksien loukkaamistarkoituksessa, on tilannetta syytä arvioida toisin.<sup>310</sup> Nimenomaisen loukkaamistarkoituksen toteennäyttäminen voi kuitenkin olla vaikeaa, jopa mahdotonta.

Vastaavalla tavalla voidaan arvioida myös lesken ja UP:n välisessä osituksessa tapahtuvaa tasingonluovutusta. Mikäli leski ei voi suorittaa tasinkovelkaansa muulla omaisuudella tai jos tasingon valinnalle on muu perusteltu syy eikä valintaa ole tehty perillistahon loukkaamistarkoituksessa, ei asunnon luovutuksen tulisi estää asumissuojan saamista. Nähdäkseni sille seikalle, että lesken ja UP:n välinen ositus tulisi lähtökohtaisesti suorittaa vasta lesken ja perillistahon välisen osituksen jälkeen, ei tule antaa ratkaisevaa merkitystä. Toimittamisjärjestys ei nimittäin ole pakottava.<sup>311</sup> Jos perilliset ovat tietoisia lesken ja UP:n ositusperusteen olemassaolosta ja lesken mahdollisesta tasinkovelvollisuudesta, mutta eivät huolehdi jäämistöosituksen oikea-aikaisesta toimittamisesta, on heidän kärsittävä viivytelynsä aiheuttamat oikeudenmenetykset.

---

<sup>308</sup> Näin myös Lohi 2003, s. 187.

<sup>309</sup> Ks. jaksossa 3.3.4 esittämäni.

<sup>310</sup> Tällöin kyse voi olla jopa kielletystä kollusiivisesta menettelystä. Tähän liittyen ks. jaksossa 2.3 mainitsemani lähteet.

<sup>311</sup> Lohi 2020, s. 105.

### 5.3 Tulevaisuudessa tapahtuvat olosuhdemuutokset ja asumissuojaratkaisun pysyvyys

Voimassa olevan sääntelyn mukaan leski ei voi vaihtaa hallintaoikeutensa kohdetta ilman perillistahon suostumusta sen jälkeen, kun asumissuojaratkaisu on käynyt sitovaksi. Suostumus vaaditaan siitä huolimatta, vaikka muutos olisi objektiivisesti arvioiden välttämätön.<sup>312</sup> Jotta annettu asumissuojaratkaisu turvaisi tosiasiaassa lesken elämänlaadun ja asumisen jatkuvuutta, on myös tulevaisuudessa tapahtuville olosuhdemuutoksille annettava tiettyä painoarvoa asumissuojasta päätettäessä.

Olosuhteiden tulee kuitenkin olla sellaiset, että muutosta voidaan pitää lähes varmana tai ainakin erittäin todennäköisenä. Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa leskellä on todettu liikunta- ja toimintakyvyn rappeuttava, nopeasti etenevä sairaus. Koska kyseessä on ratkaisujankohdantana tiedossa oleva, ilmeisen välttämätön muutos, tulisi se ottaa huomioon asumissuojasta päätettäessä. Tällöin leski voisi tulevaan heikkenemiseensä vedoten vaatia jäämistössä olevan, esteettömään liikkumiseen soveltuvan asunnon hallintaoikeutta, vaikka hän pystyisi vielä ratkaisuhetkellä elämään PK 3:1a.2:n edellyttämällä tavalla myös omistamassaan asunnossa. Mitä epävarmemmasta ja pidemmällä aikavälillä toteutuvasta tekijästä on kuitenkin kysymys, sitä pistemäisemmin ratkaisu tulee sitoa päätöshetkellä vallitseviin olosuhteisiin.<sup>313</sup> Esimerkiksi iäkäs, mutta täysin terve ja liikuntakykyinen leski ei voi vaatia tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvien terveysongelmien huomioimista asumissuojan kohdetta ratkaistaessa.

Perillistahon kannalta merkittävin tulevaisuudessa tapahtuva olosuhdemuutos on lesken mahdollinen myöhempi asuntosaanto. Kuten edellä todettiin, voidaan vielä keskeneräiset tasinko- ja jäämistösaannot ottaa asumissuojaratkaisun perustaksi.<sup>314</sup> Tällöin ratkaisuharkinnassa on kuitenkin noudatettava tiettyä varovaisuutta. Etenkin asumissuojan lakkauttavan päätöksen antamisesta on syytä pidättäytyä, mikäli asuntosaannon lopullinen toteutuminen näyttää epävarmalta.

Vaikka pesänjakaja noudattaisi häneltä edellytettävää varovaisuutta, liittyy

---

<sup>312</sup> Kuten Kangas toteaa, on leski ”turpeeseen sidottu”. Kangas 2023, s. 552. Lesken sidonnaisuutta asuntoon on pidetty yhtenä nykysääntelyn suurimmista epäkohdista. Ks. esim. OM 2004:6, s. 16 ja 97, myös Lohi 2014, s. 426–429.

<sup>313</sup> Tällä kannalla näyttäisi olevan myös Lohi. Ks. Lohi 2014, s. 405.

<sup>314</sup> Ks. tarkemmin jaksoissa 3.3 ja 3.4 esittämäni

ennakointiin kuitenkin aina tiettyä arvaamattomuutta. Tasinko- tai jäämistösaantoa on voinut rasittaa esimerkiksi ilmeinen virhe, jota koskeva moitekanne on ollut jo vireillä asumissuojasta päätettäessä. Koska moitekanteen menestyminen on vaikuttanut lähes varmalta, ei pesänjakaja ole huomioinut saantoa osana lesken varallisuutta. Asianosaiset voivat kuitenkin päästä sopimukseen prosessin aikana ja kantaja voi luopua nostamastaan kanteesta tai peruuttaa sen.<sup>315</sup> Tämän seurauksena aiemmin epätodennäköisenä pidetty asuntosaanto voi toteutua. Tällöin joudutaan pohtimaan sitä, missä vaiheessa asumissuojaratkaisu saavuttaa sellaisen pysyvyyden, ettei perillistaho voi enää vaatia sen muuttamista lesken myöhemmän asuntosaannon perusteella.

Oikeuskirjallisuudessa on puollettu perillistahon kannalta suopeaa tulkintaa. Jos leski saa varallisuuteensa kodikseen sopivan asunnon, menettää hän tämän kannanoton mukaan PK 3:1a.2:n mukaisen hallintaoikeutensa. Merkitystä anneta sille, että asumissuojaratkaisuun liittyvä ositus tai perinnönjako olisi saanut lainvoiman. Perillistaholla olisi tästä huolimatta oikeus nostaa erillinen vahvistuskanne sen toteamiseksi, että lesken varallisuuteen kuuluu tämän kodiksi soveltuva asunto. Mikäli vahvistuskanne hyväksyttäisiin, voisivat perilliset vaatia uutta ositusta tai jakoa. Sen lainvoimaistuttua leski menettäisi alkuperäiseen asumissuojaratkaisuun perustuvan hallintaoikeutensa.<sup>316</sup>

Edellä kuvattu tulkinta asumissuojaratkaisun muuta ratkaisua heikommasta pysyvyydestä vaikuttaa ensinäkemältä perustellulta. Jos leski saa omistusoikeuden kodikseen sopivaan asuntoon, ei omistajatahoa rasittavan hallintaoikeuden jatkamiselle ole enää hyväksyttäviä perusteita. PK 3:1a.2:n tarkoituksen valossa näkemykseen liittyy kuitenkin ongelmia. Se, että hallintaoikeus olisi lakkautettavissa jopa vuosien päästä tapahtuvan asuntosaannon takia, voisi rajoittaa lesken normaalia elämää kohtuuttomasti. Hän ei välttämättä uskaltaisi tehdä tulevaisuuden suunnitelmia tai pysyvälouenteisempia järjestelyjä. Jopa asumissuojan kohteena olevaan asuntoon liittyvät, esimerkiksi lesken terveydentilan kannalta tarpeelliset muutokset, voisivat jäädä tekemättä. Leski saattaisi myös vältellä asunnon

---

<sup>315</sup> Osituksen ja perinnönjaon moitteessa on kysymys dispositiivisesta riita-asiasta, jossa noudatetaan määräämisperiaatetta. Asianosaisilla on määräysvalta myös prosessin aikana, jolloin tuomioistuin on sidottu esimerkiksi kanteesta luopumiseen. Ks. esim. Virolainen – Vuorenpää 2021, s. 195–196.

<sup>316</sup> Vahvistuskanteesta ja asumissuojaratkaisun normaalia heikommasta lainvoimasta ks. esim. Mikkola 2010, s. 38, Kangas 1983, s. 743 sekä Aarnio – Kangas 2016, s. 1069.

omistajaksi päätymistä esimerkiksi luopumalla hyväkseen tehdystä testamentista tai jättämällä taloudellisesti kannattavan asuntokaupan tekemättä.<sup>317</sup> Pitkään jatkuvalla lakkauttamisuhalla voisi olla myös lesken yksityisyyteen vaikuttavia seurauksia, kun perillisillä olisi intressi tarkkailla lesken varallisuudessa ja elämässä tapahtuvia muutoksia.

Vaikka asumissuojaratkaisun moiteajasta ei ole lainsäädännössämme nimenomaista säännöstä, ei määrittelemättömän ajan jatkuvaa epävarmuustilaa voida pitää hyväksyttävänä. Lesken elämänlaadun ja asumisen jatkuvuuden turvaaminen edellyttää, että hän voi tietyn ajan jälkeen luottaa asianmukaisesti vahvistetun hallintaoikeuden pysyvyyteen. Ajattelenkin asumissuojaratkaisun pätevoitymisestä samalla tavoin kuin Lohi: leskelle asianmukaisesti vahvistetun asumissuojan lakkauttaminen ositus- tai jakoratkaisun lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen edellyttää *painavia perusteita*.<sup>318</sup> Pelkkä myöhemmin toteutuva asuntosaanto ei itsessään riitä. Jos asumissuojaratkaisu perustuu sen sijaan pesänjakajan ilmeisen virheelliseen arvioon esimerkiksi lesken hyväksi tulevan tasinko- tai jäämistösaannon toteutumisesta, voidaan tilannetta arvioida toisin. Leskelle ei voi muodostua suojaamisen arvoista luottamusta asumissuojan pysyvyydestä virheellisten tosiseikkojen perusteella. Lesken saantoa rasittaneen virheen tai muun epävarmuustekijän on tullut olla kuitenkin niin selvä, että jakajan olisi pitänyt havaita se normaalia huolellisuutta noudattaen. Se, että asuntosaannon myöhempi toteutuminen on näyttänyt varovaisen toimijan silmissä melko epätodennäköiseltä, ei oikeuta muuttamaan jo annettua asumissuojaratkaisua.

## 6 PK 3:7:n mukaiset asumissuojan erityiset esteet

### 6.1 Avioerohakemuksen vireillä olo

PK 3:7:ssä säädetään lesken jäämistöoikeudellisen suojan erityisistä esteistä.<sup>319</sup> Säännöksen mukaan leski menettää oikeutensa PK 3:1a.2:n mukaiseen

---

<sup>317</sup> Näitä seikkoja korostaa myös Lohi 2014, s. 416–417 sekä 420–421.

<sup>318</sup> Vastaavalla tavalla suojataan myös perillistahon perusteltua luottamusta asumissuojaratkaisun pysyvyyteen tilanteessa, jossa muutos on lesken kannalta epäedullinen ja hän menettää omistamansa asunnon. Leski ei voi vaatia asumissuojan jälkikäteistä vahvistamista edes silloin, kun asunnon menetyksen taustalla on pakottava syy. Ks. tarkemmin Lohi 2014, s. 420–421.

<sup>319</sup> Leski voi menettää oikeutensa jäämistöön myös PK 15:1–3:ssä tarkoitettujen perimyksen yleisten esteiden nojalla. Lisäksi Aarnio ja Kangas ovat esittäneet kannanoton, jonka mukaan perinnöttömäksi

asumissuojaan, jos puoliset ovat tehneet avioerohakemuksen ennen perittävän kuolemaa. Vastaava estevaikutus on myös AL 27 a §:n mukaisella avioliiton kumoamista koskevalla hakemuksella.<sup>320</sup>

PK 3:7:n mukaan lesken jäämistöoikeudellinen suoja estyy myös silloin, jos puolison kuollessa oli vireillä kanne asumus- tai avioerosta, puoliset ovat hakeneet asumuseroa tai jos annettu asumuserotuomio ei ole rauennut perittävän kuollessa. Lisäksi leski menettää oikeutensa jäämistöön, jos ensiksi kuolleella puolisoilla oli kuollessaan oikeus vaatia avioliittoa peruutettavaksi. Säännöstä sovellettaessa joudutaan kuitenkin huomioimaan avioliittolain osittaisuudistuksen yhteydessä tehdyt muutokset. Tällöin kanteella haettavasta avioerosta siirryttiin hakemusperusteiseen avioerojärjestelmään. Samalla asumuseroa ja avioliiton peruuntumista koskevat säännökset kumottiin.<sup>321</sup> Tämän takia olen jättänyt nämä esteperusteet tarkastelun ulkopuolelle. On kuitenkin todettava, että ne voivat tulla edelleen sovellettaviksi kansainvälisiä liittyviä sisältävissä tilanteissa, mikäli Suomi tunnustaisi vieraassa valtiossa annetun lopullisen ratkaisun.<sup>322</sup>

Avioerohakemuksen estevaikutus on sidottu avioeroasian *vireilläoloon*.<sup>323</sup> Näin ollen hakemus estää asumissuojan realisoitumisen vain, jos se on jätetty käräjäoikeudelle ennen perittävän kuolemaa.<sup>324</sup> Sillä, kumpi puolisoilta on tehnyt hakemuksen, ei ole asumissuojan estymisen kannalta merkitystä. Perillistaho voi vedota avioeroasian vireilläoloon myös silloin, kun leskeksi jäänyt on itse päättänyt hakea eroa. Jos perittävä on ehtinyt jättää hakemuksen, syntyy estevaikutus siitä riippumatta, onko leski saanut tiedon eroprosessin vireilläolosta ennen perittävän kuolemaa vai ei.<sup>325</sup>

Mikäli avioeroasia on ehtinyt raueta ennen perittävän kuolemaa, poistuu hakemuksen vireilläoloon liitetty estevaikutus. Perillistaho menettää mahdollisuuden

---

tekemistä koskevaa PK 15:4:ää voitaisiin soveltaa lesken hallintaoikeuteen. PK 15 luvun säännökset jätetään kuitenkin tässä yhteydessä tarkastelun ulkopuolelle. Säännösten sisällöstä ks. esim. Aarnio – Kangas 2016, s. 128–156. Niiden soveltumisesta PK 3:1a.2:n hallintaoikeuteen ks. Aarnio – Kangas 2016, s. 163.

<sup>320</sup> AL 27 a §:n mukaan tuomioistuin voi hakemuksesta kumota avioliiton, jos puoliso on pakotettu avioliittoon. Koska kumoamiseen sovelletaan avioeroa koskevia säännöksiä (AL 27 b §), tulee kumoamishakemuksen estevaikutusta arvioida PK 3:7:n avioerohakemusta koskevan sääntelyn mukaisesti. Näin ollen pelkkä kumoamismahdollisuuden olemassaolo ei riitä estämään lesken jäämistöoikeudellista suojaa, vaan edellytyksenä on kumoamishakemuksen tekeminen. Sääntelystä ks. tarkemmin HE 172/2021 vp, s. 13.

<sup>321</sup> Ks. HE 62/1986 vp, s. 1 ja 39, oikeuskirjallisuudessa esim. Saarenpää 1992, s. 37

<sup>322</sup> Näin myös Aarnio – Kangas 2016, s. 167. Vieraassa valtiossa annetun avioliiton päättymistä koskevan ratkaisun tunnustamisesta ks. esim. Helin 2020, s. 252–259.

<sup>323</sup> Ks. esim. Kangas 1982, s. 82. Yksinkertaisuuden vuoksi seuraavassa viitataan ainoastaan avioerohakemukseen. Esitetty koskee kuitenkin myös avioliiton kumoamishakemusta.

<sup>324</sup> Avioeroasian vireilletulosta ks. esim. Mikkola 2021, s. 49.

<sup>325</sup> Aarnio – Kangas 2016, s. 165. Vrt. Kangas 2023, s. 561–562, jossa avioeroasian vireilletulo ja siten estevaikutuksen syntyminen ovat sidottu lesken tietoisuuteen eroprosessin vireilläolosta.

vedota PK 3:7:ään ensinnäkin silloin, jos kumpikaan puolisoista ei ole perittävän eläessä jättänyt toisen vaiheen hakemusta käräjäoikeudelle AL 26.2 §:ssä säädetyssä 12 kuukauden määräajassa.<sup>326</sup> Avioeroasian katsotaan rauenneen myös silloin, jos puoliset ovat peruneet avioerohakemuksen tuomioistuimelle toimitetulla vapaamuotoisella hakemuksella ennen perittävän kuolemaa.<sup>327</sup>

## 6.2 Puolisoiden välisen sosiaalisen yhteenkuuluvuuden merkitys

Vaikka avioeroasia olisi ollut vireillä puolison kuollessa, voi leski säilyttää oikeutensa asumissuojaan PK 3:7.1:ssä tarkoitettujen *erityisten asianhaarojen* perusteella. Lainvalmistelutöistä tai lain sanamuodosta ei kuitenkaan ilmene, mitä ”erityisillä asianhaaroilla” tarkoitetaan. Sen sijaan säännöksen tulkinta on jäänyt oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden varaan.

Korkein oikeus on ottanut asiaan kantaa ratkaisussaan 2016:60. Sen mukaan erityisillä asianhaaroilla tarkoitetaan ennen kaikkea seikkoja, jotka osoittavat *puolisoiden välisen sosiaalisen yhteyden* säilyneen riittävän vahvana vireillä olevasta avioeroasiasta huolimatta.<sup>328</sup> Tulkintaa voidaan pitää asiallisesti perusteltuna. Lesken jäämistöön kohdistuvat oikeudet perustuvat ennen kaikkea aviopuolisoiden välillä vallinneeseen sosiaaliseen ja taloudelliseen yhteenkuuluvuuteen.<sup>329</sup> Jos tämä yhteys on ollut tosiasiallisesti olemassa perittävän kuolinhetkellä, ei leskeltä tule evätä oikeutta asumissuojaan vain muodollisesti vireillä olleen avioeroprosessin takia.

Puolisoiden välisen yhteyden säilymistä tai elpymistä osoittavista tosiseikoista ei voida kuitenkaan antaa tyhjentävää luetteloja. Kuten myös edellä mainitusta korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenee, on kysymys tapauskohtaisesta, esitettyyn näyttöön ja vastanäyttöön perustuvasta kokonaisharkinnasta.<sup>330</sup> Todistustaakka

---

<sup>326</sup> Ratkaisun KKO 1991:77 mukaan menetettyä määräaika ei voida palauttaa. Toisen vaiheen hakemusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos puoliset voivat saada avioeron ilman harkinta-aikaa AL 25.2 tai 27 §:n perusteella. Avioerosta ilman harkinta-aikaa ks. tarkemmin Saarenpää 1992, s. 37–40 sekä uudemmassa oikeuskirjallisuudessa esim. Mikkola 2021, s. 50–51.

<sup>327</sup> Avioerohakemuksen oikeusvaikutukset lakkaavat puolisoitten yhteisellä, kummankin allekirjoittamalla hakemuksella. Puolisot voivat toimittaa myös erilliset hakemukset. Yksipuolisella ilmoituksella avioerohakemusta ei sen sijaan voi perua. Ks. Saarenpää 1994, s. 43, Aarnio – Kangas 2016, s. 167 ja Mikkola 2021, s. 52.

<sup>328</sup> KKO 2016:60, perustelujen kohta 14, ks. myös Kolehmainen 2016.

<sup>329</sup> Ks. HE 225/1982 vp, s. 12. Oikeuskirjallisuudessa esim. Kangas 1982, s. 76, Gottberg-Talve 1985, s. 21 ja Aarnio – Kangas 2016, s. 164.

<sup>330</sup> KKO 2016:60, etenkin perustelujen kohta 30. Tapauskohtaisesta kokonaisharkinnasta ks. myös Kolehmainen 2016 ja Aarnio – Kangas 2016, s. 167–168.

erityisten asianhaarojen olemassaolosta on tähän vetoavalla osapuolella, tässä tapauksessa leskellä.<sup>331</sup>

Leski voi vedota väitteensä tueksi esimerkiksi siihen, että puoliset ovat nimenomaisesti sopineet avioliiton jatkamisesta, vaikka eroprosessi on ollut edelleen vireillä.<sup>332</sup> Pelkkä yksipuolinen väite sovinnon olemassaolosta vaatii tuekseen myös muuta näyttöä. Näyttökynnystä ei tule kuitenkaan asettaa liian korkealle.<sup>333</sup>

Varsinaisen sopimusasiakirjan ohella lisänäyttönä voi toimia esimerkiksi tuomioistuimelle lähetetty kirje tai muu vapaamuotoinen ilmoitus avioerohakemuksen peruuttamisesta, joka ei täytä edellä mainittuja peruuttamishakemukselle asetettuja kriteerejä.<sup>334</sup> Lisäksi painoarvoa voidaan antaa puolisojen yhteiselle kotiosoitteelle sekä sille, että perittävä oli avioeroasiasta huolimatta pitänyt puolisoaan lähiomaisenaan. Tämä voi ilmetä esimerkiksi siitä, että perittävä oli asettanut puolisonsa hätäyhteyshenkilökseen puhelimeensa tai tämä oli merkitty perittävänsä lähiomaiseksi potilastietojärjestelmään. Myös tiivis yhteydenpito ja sen sisältö voivat tilannekohtaisesti osoittaa puolisojen välisen yhteyden säilyneen avioeroprosessista huolimatta.<sup>335</sup>

Näyttöharkinnassa tulee huomioida myös nykyinen, harkinta-aikaan perustuva avioerosääntely. Harkinta-ajan yhtenä tarkoituksena on se, että puoliset saavat vielä tilaisuuden pohtia avioliiton jatkamista.<sup>336</sup> Kuten korkein oikeus toteaa, saatetaan eroa hakea tämän takia aiempaa useammin myös tilanteissa, joissa päätöstä eroprosessin loppuunsaattamisesta ei ole vielä tehty.<sup>337</sup> Näin ollen lesken väite puolisojen välisen yhteyden säilymisestä voi perustua myös siihen, että avioerohakemus on tehty ilman tosiasiallista ja lopullista eroamistarkoitusta. Toinen puoliso on jättänyt erohakemuksen esimerkiksi vain sen takia, että hän saisi avattua keskustelun avioliiton ongelmista. Toisaalta puoliset ovat voineet hakea eroa

---

<sup>331</sup> Todistustaakan jakautuminen on luettavissa ratkaisun KKO 2016:60 perusteluista. Ks. myös Helsingin hovioikeuden ratkaisu 24.9.1986 S 85/451. Ratkaisussa vastaajana ollut leski velvoitettiin luovuttamaan kuolleen puolisonsa jäämistö kantajana olleelle perilliselle, kun leski ei ollut näyttänyt sellaisten erityisten asianhaarojen olemassaoloa, joiden perusteella hän olisi säilyttänyt oikeutensa jäämistöön.

<sup>332</sup> Sovinnon merkitys ilmenee myös ratkaisun KKO 2016:60 perusteluista, ks. perustelujen kohdat 14 ja 29. Sovinnolle annettavaa painoarvoa korostavat myös Kolehmainen 2016, Savolainen 1969, s. 16, Saarenpää 1984, s. 211 ja Aarnio – Kangas 2016, s. 167.

<sup>333</sup> Ks. Kolehmainen 2016.

<sup>334</sup> Näin myös Kangas 2023, s. 562.

<sup>335</sup> Ks. myös KKO 2016:60, perustelujen kohdat 25–27.

<sup>336</sup> Ks. HE 62/1986 vp, s. 50.

<sup>337</sup> KKO 2016:60, perustelujen kohta 22.

ainoastaan aviovarallisuussuhteidensa purkamiseksi avioliiton ja yhteiselämän jatkuessa muuten normaalisti.<sup>338</sup> Pelkkä yksipuolinen kertomus avioerohakemuksen ”teennäisyydestä” on kuitenkin näyttöarvoltaan huomattavasti heikompi verrattuna puolisojen yhteistä sopimusta ilmentäviin todisteisiin.

Oikeutemme ei nimenomaisesti kiellä avioeron hakemista vain osituksen toimittamiseksi, ilman tosiasiallista eroamisaikomusta.<sup>339</sup> Avioliittolain uudistusta käsitellyt valiokunta asettui kuitenkin selvästi avioliiton aikana toimitettavia osituksia vastaan.<sup>340</sup> Kannanoton perusteella myös muodollisen avioerohakemuksen perusteella toimitettaviin osituksiin on syytä suhtautua torjuvasti.<sup>341</sup>

Perilliset voivat pyrkiä kumoamaan lesken väitteen puolisojen välisen yhteyden olemassaolosta vastaanäyttöä esittämällä. Esimerkiksi välien rikkoutumisesta johtuva pitkäaikainen erillään asuminen on vahva osoitus siitä, ettei puolisojen välillä vallinnut tosiasiallista yhteenkuuluvuutta.<sup>342</sup> Erillään asumiselle ei voida kuitenkaan antaa vastaavaa painoarvoa, mikäli se johtui esimerkiksi opiskelusta tai työstä. Ratkaisun KKO 2016:60 valossa myös puolison hyväksi tehdyn testamentin peruuttaminen tai muut testamenttiin tehdyt muutokset voidaan ottaa tapauskohtaisesti huomioon puolisojen välisen yhteyden katkeamista osoittavina tekijöinä.<sup>343</sup>

Perillistahon ja asumissuojan estymisen kannalta huomionarvoista on kuitenkin PK 3:7:n yksisuuntaisuus.<sup>344</sup> Säännöksessä on lueteltu tyhjentävästi ne tilanteet, joissa

---

<sup>338</sup> AL 107 a §:n mukaan osituksen toimittaminen katkaisee puolisojen välisen aviovarallisuussuhteyden. Katkaisuvaikutus säilyy, vaikka avioeroasia myöhemmin raukeaisi. AL 107 a §:n katkaisuvaikutuksesta ks. tarkemmin Lohi 2023, s. 194. Säännökseen liittyvistä ongelmista ks. myös Hyvönen 2019, s. 45–56.

<sup>339</sup> Näin myös Hyvönen 2019, s. 32.

<sup>340</sup> LaVM 14/1986 vp, s. 3, ks. myös Välimäki 1995, s. 359, av. 32. Vrt. HE 62/1986 vp, s. 66, jossa puollettiin avioliiton aikaisen osituksen sallimista. Hallituksen esityksen mukainen sääntely olisi vastannut Ruotsin avioliittolakia (äktenskapsbalken, 1987:230), jonka 9 luvun 1 pykälän mukaan puolisot voivat jakaa omaisuutensa myös avioliiton aikana ilman, että avioeroasia on vireillä.

<sup>341</sup> Kuten Lohi toteaa, on avioero-ositus tarkoitettu lähtökohtaisesti vain avioliittonsa tosiasiallisesti päättävien puolisojen aviovarallisuussuhteiden purkamiseen. Lohi 2023, s. 195. Näin myös Gottberg 2007, av 28.

<sup>342</sup> PK 3:7:ää koskevassa hallituksen esityksessä katsottiin jopa, että pysyvästä välikrikosta johtuvan erillään asumisen tulisi olla yksi PK 3:7:ssä mainituista itsenäisistä esteperusteista. Ks. HE 225/1982, s. 12 ja tähän liittyen Kangas 1982, s. 83. Lakivaliokunnan mietinnössä ehdotus kuitenkin hylättiin. Sitä ei pidetty tarkoituksenmukaisena, koska ”erilleen muutettaessa tilanne ei läheskään aina ole selkiintynyt asianomaisille itselleen niin, että he tietäisivät, mitä tulevat tekemään.” Ks. LaVM 12/1982 vp, s. 2–3.

<sup>343</sup> Korkeimman oikeuden mukaan puolisojen välisen yhteyden säilymistä arvioitaessa on huomioitava myös testaattorin tahto testamentin ensisijaisena tulkintalähteenä. Ks. KKO 2016:60, perustelujen kohta 15.

<sup>344</sup> Tätä korostaa myös Saarenpää 1984, s. 212.

lesken jäämistöoikeudellinen suoja estyy. Jos avioeroasia ei ollut perittävän kuollessa vireillä, ei perillistaholla ole mahdollisuutta vastustaa asumissuojan realisoitumista erityisiin vastasyihin vedoten. Tämän seurauksena leski voi saada hallintaoikeuden jäämistössä olevaan asuntoon siitä huolimatta, että puolisoitten välit olisivat tosiasiallisesti rikkoutuneet ja he olisivat tämän seurauksena asuneet jopa useamman vuoden pysyvästi erillään.<sup>345</sup>

Mainittu epäkohta antaakin perusteen kannanotolle *de lege ferenda*: myös perillistaholle tulisi antaa mahdollisuus vedota erityisiin asianhaaroihin tilanteessa, jossa lesken ja perittävän välinen avioliitto on ollut voimassa vain muodollisesti. Avioerohakemuksen tavoin myöskään avioliiton voimassa olosta ei voida tehdä suoria johtopäätöksiä siitä, kuinka vahva sosiaalinen tai taloudellinen yhteys puolisoitten välillä on tosiasiallisesti ollut. Puolisot ovat voineet löytää jopa uudet kumppanit, mutta avioerohakemus on jäänyt syystä tai toisesta tekemättä. Toisaalta perittävän kuolemaan päättynyt avioliitto on saattanut kestää vain muutaman viikon, jonka aikana todellista sosiaalista yhteyttä ei ole ehtinyt lainkaan muodostua. Oikeusjärjestyksen koherenssi edellyttää, ettei leskelle anneta näissä tilanteissa automaattista oikeutta esimerkiksi asumissuojaan, jonka perustana on nimenomaan *yhteiselämän aikana muodostuneen* elämänlaadun jatkuvuuden turvaaminen.

## 7 Lopuksi

Kun tarkastellaan PK 3:1a.2 ja PK 3:7:stä ilmeneviä asumissuojan esteitä, vaikuttaa tilanne ensisilmäyksellä yksinkertaiselta. PK 3:1a.2:n mukainen hallintaoikeus estyy, jos 1) jäämistöön ei sisälly lesken kodiksi sopivaa asuntoa, 2) lesken itsensä varallisuuteen sisältyy hänen kodikseen sopiva asunto tai 3) perittävän kuollessa oli vireillä avioerohakemus. Lainkohtien lähempi tarkastelu paljastaa kuitenkin niiden tulkinnallisen avoimuuden. Asumissuojasäännöksessä ei esimerkiksi tarkenneta lainkaan lesken varallisuuden käsitettä tai niitä kriteerejä, joiden perusteella asunnon kodiksi sopivuutta tulisi arvioida. Vastaavaa tulkinnanvaraisuutta liittyy myös asumissuojaratkaisun kannalta relevanttien tosiseikkojen arviointiajankohtaan tai esimerkiksi siihen, mitä PK 3:7:n erityisillä asianhaaroilla tarkoitetaan.

Oikeuskirjallisuudessa lainkohtia onkin kritisoitu niiden väljyydestä. Säännösten on

---

<sup>345</sup> Tämän ongelman nostaa esiin myös Mahkonen 1986, s. 371.

katsottu mahdollistavan asumissuojan saamisen myös tilanteissa, joissa suojan myöntämiselle ei ole asiallisia perusteita.<sup>346</sup> Vaikka kritiikille on kieltämättä paikkansa, ei tämä kuitenkaan tarkoita, että kaikkia asumissuojasääntelyn aiheuttamia tulkintaongelmia olisi tarkoituksenmukaista tai edes mahdollista ratkaista lainsäädäntöä täsmentämällä. Kuten tutkielmassa esitetystä voidaan havaita, muodostavat asumissuojan esteperusteet monitahoisen ongelmakentän. Niihin liittyviä kysymyksiä ei voida lähestyä yksinomaan jäämistöoikeuden sisäisestä näkökulmasta, vaan vastauksia on etsittävä myös esineoikeudellisesta aineistosta ja oikeuden ulkopuolisista perusteista. Jos kaikki tällöin esiin tulevat asumissuojan esteet yritettäisiin luetteloida täsmällisesti lainsäädännössä, muodostuisi sääntely helposti pitkäksi ja vaikeaselkoiseksi.

Tiettyjen kysymysten osalta lainsäädännön liiallinen täsmentäminen voisi aiheuttaa myös haitallista joustamattomuutta. Esimerkkinä tästä voidaan mainita PK 3:7, jossa on luetteloitu tyhjentävästi puolisoiden välisen yhteyden puuttumista ilmentävät tosiseikat. Vaikka täsmällinen määrittely vähentää kieltämättä säännöksen tulkinnanvaraisuutta, menettävät tapauskohtaiset arviointiperusteet samalla painoarvoaan. Käytännön soveltamistilanteissa tämä voi johtaa epätyytyttävään lopputulokseen, jossa leski saa elinikäisen hallintaoikeuden asuntoon vain avioliiton muodollisen voimassaolon perusteella.

Etenkin subjektiivisia vivahteita sisältävien kysymysten osalta joudutaankin hyväksymään kirjoitetun lain tietynasteinen väljyys. Lainsäädännön tehtävänä on tällöin luoda ne raamit, joiden puitteissa lainkäyttö ja oikeustiede voivat toteuttaa tulkinta-, soveltamis- ja systematisointikäytäntöjään. Näin menetellen on mahdollista saavuttaa koherentti oikeusjärjestys, joka ei kuitenkaan estä tilanne- ja tapauskohtaista joustavuutta.

---

<sup>346</sup> Näin esim. Savolainen 1989, s. 268–272, Helin 1984, s. 270, Mahkonen 1986, s. 371 ja 378, Saarenpää 1994, s. 72 ja Lohi 2014, s. 397.