

Rakennusta tai laitetta koskevan erityisen oikeuden kirjaamisen
tarkoitus, edellytykset ja oikeusvaikutukset

Annu Kupiainen 0276229

Pro gradu -tutkielma

Esineoikeus

Kevät 2014

Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunta

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Rakennusta tai laitetta koskevan erityisen oikeuden kirjaamisen tarkoitus, edellytykset ja oikeusvaikutukset

Tekijä: Annu Kupiainen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Tutkielma Laudaturtyö Lisensiaatintyö Kirjallinen työ

Sivumäärä: XII + 105

Vuosi: 2014

Tiivistelmä:

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon tai vuokrasopimuksen perusteella tuotua rakennusta tai laitetta koskeva oikeus saadaan tiettyjen edellytysten täytyessä kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Säännös perustuu erityisesti tarpeeseen suojata irtaimen esineen myyjää, sillä kauppasopimuksen omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuva oikeus pääesineeseen liitettyyn tai liitettäväksi tarkoitettuun sivuesineeseen ei vallitsevan kannan mukaisesti ole pääesineen velkojia tai vilpittömässä mielessä olevia seuraajia sitova. Näihin korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä vakiintuneisiin riskeihin on mahdollista vaikuttaa julkistamalla sopimuksen mukainen oikeus kirjauksen avulla.

Kirjaamismahdollisuutta voidaan pitää riskienhallintakeinona, joka koskee sanamuotonsa mukaisesti funktioltaan samankaltaisia rahoitus- ja vakuusjärjestelyjä. Vaikka kuvatut riskitilanteet koskevat selkeimmin omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoista kauppaa, lainkohdassa on mahdollistettu myös vuokrasopimukseen perustuvan oikeuden kirjaaminen. Tutkielman tarkoituksena on perehtyä niihin kannanottoihin, joita oikeuskirjallisuudessa sekä oikeuskäytännössä on esitetty rahoitusleasingsopimuksen ja omistuksenpidätysehdon rinnastamisen perusteista ja vaikutuksista. Tavoitteena on pidetty rahoitus- ja vakuussopimusten yhdenmukaista kohtelua, jolloin on perusteltua lähteä siitä, että myös ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä tulkitaan yhtenevästi, vaikka korkeimman oikeuden oikeuskäytännöstä ei ole löydettävissä perusteita samanlaisen riskienhallintakeinon tarpeelle rahoitusleasingsopimusten osalta. Perustelluimmalta johtopäätökseltä vaikuttaa se, että liittosuhteen syntyedellytysten tarkastelussa omistuksen yhteisyyden vaatimusta pidetään yhtenä osana liittosuhteen pysyvyyden vaatimusta.

Kirjaukselle asetettuja edellytyksiä koskevassa osuudessa tuodaan esille edellytysten täyttymiseen liittyviä tulkinnallisia kysymyksiä. Yhtenä lainkohdan sanamuodon mukaista tulkintaa konkretisoivana kysymyksenä on sale and lease back -järjestelyn kirjattavuutta koskevat epäselvyydet, joita on käsitelty oikeuskirjallisuudessa. Korkein oikeus on myös myöntänyt valitusluvan, joka koskee tätä kysymystä. Tutkielmassa päädytään kirjaamismahdollisuutta koskevan lainkohdan sanamuodon perusteella lopputulokseen, jossa sale and lease back -järjestely ei täytä kirjaamiselle asetettuja edellytyksiä. Säädetävän lain kannalta olisi kuitenkin perusteltua, että kirjaaminen olisi tulevaisuudessa mahdollista. Kirjauksen oikeusvaikutukset velallisen konkurssissa eivät myöskään ole täysin selkeitä, sillä niistäkin oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia kannanottoja. Tutkielmassa käsitellään oikeusvaikutusten rajoja sekä kirjatun ja kirjaamattoman oikeuden sitovuutta konkurssirealisaatiossa. Tutkielmassa on päädytty siihen, että kirjattavan oikeuden merkitys ratkeaa omaisuuden myyntitavan perusteella ja että oikeuden kirjaaminen ei anna myyjälle ja rahoittajalle täyttä suojaa esineen liittämistä aiheutuvia riskejä vastaan.

Avainsanat: kirjaaminen; omistuksenpidätys; leasing; vakuudet; maakaari

Muita tietoja:

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi

(vain Lappia koskevat)

Sisällys

Sisällys	III
Lähteet.....	V
Lyhenteet.....	XI
Oikeustapaukset	XII
1 JOHDANTO	1
1.1 Esinevakuuksien sivullissitovuudesta	1
1.2 Esinevakuudet elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuden hankinnoissa	6
1.3 Tutkielman tavoitteet	8
1.4 Aiheen rajaus sekä tutkimusmenetelmä ja -aineisto	12
2 OMISTUKSENPIDÄTYS- JA TAKAISINOTTOEHTOON JA RAHOITUSLEASING-SOPIMUKSEEN PERUSTUVAN OIKEUDEN LÄHTÖKOHTAINEN SIVULLISSITOVUUS	14
2.1 Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon vakuustarkoitus	14
2.1.1 Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon oikeusvaikutukset.....	14
2.1.2 Konkurssipesän oikeus sitoutua sopimukseen ja tilitys	17
2.1.3 Sivullissitovuudelle asetetut edellytykset	19
2.2 Rahoitusleasing rahoitus- ja vakuusjärjestelynä	28
2.2.1 Rahoitusleasingin erityispiirteitä.....	28
2.2.2 Sopimuskokonaisuuden huomioiminen omistusoikeuden luovutustarkoituksen osalta.....	31
3 OMISTUKSENPIDÄTYS- JA TAKAISINOTTOEHTOON JA RAHOITUSLEASING-SOPIMUKSEEN PERUSTUVAN OIKEUDEN SIVULLISSITOVUUDELLE ASETETUISTA RAJOITUKSISTA	33
3.1 Oppi ainesosa- ja tarpeistosuhteesta omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon ja rahoitusleasingin tehokkuuteen vaikuttavana riskitekijänä.....	33
3.1.1 Kollisionratkaisuperiaatteena.....	33
3.1.2 Liitossuhteen syntymiselle asetetuista edellytyksistä	39
3.1.3 Arviointia liitossuhteen pysyvyyden vaatimuksesta	47
3.2 Liittämisluvan vaikutus omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon sivullissitovuuteen.....	49
4 MAHDOLLISUUS TURVAUTUA OIKEUDEN KIRJAAMISEEN MAAKAAREN 14:4.1:N 1 KOHDAN MUKAISESTI	53

4.1 Kirjaamismahdollisuus.....	53
4.2 Kirjaamiselle asetetuista edellytyksistä.....	58
4.2.1 Yleisesti.....	58
4.2.2 Elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistön käyttötarkoitusta palveleva rakennus, rakennelma, kone tai laite	59
4.2.3 Esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella	61
4.3 Kirjauksen edellytysten täytyminen sale and lease back -rahoitusjärjestelyn osalta	64
4.3.1 Vakuuskäytöstä	64
4.3.2 Sitovuudesta ja tehokkuudesta	66
4.3.3 Kirjaamiselle asetettujen edellytysten kannalta	71
4.4 Onko maakaaren 14:5:n mukainen kirjaaminen vaihtoehtona?.....	75
4.5 Maakaaren mukaiset sitovuusperusteet ilman kirjaamismahdollisuuteen turvautumista.....	79
5 KIRJAUKSEN OIKEUDELLINEN MERKITYS	83
5.1 Kirjauksen oikeusvaikutusten rajoista.....	83
5.1.1 Aksessiosaanto	83
5.1.2 Saantosuoja	85
5.1.3 Lainhuudolle säädetyt oikeusvaikutukset	87
5.2 Kirjausten etusijajärjestys	88
5.3 Kirjauksen julkisuusvaikutus	92
5.4 Kirjauksen merkitys kiinteistön omistajan konkurssissa	94
5.4.1 Erityissäätelyn puuttuminen.....	94
5.4.2 Pantatun kiinteistön realisoiminen	95
5.4.2.1 Panttivelkojan toimesta	95
5.4.2.2 Muut realisointitavat	97
5.4.3 Panttioikeudesta vapaan kiinteistön realisoiminen	99
5.4.4 Ennen konkurssiin asettamista aloitetun ulosmittauksen jatkaminen	100
6 PÄÄTELMIÄ.....	101

Lähteet

Aarnio, Aulis: Oikeussäännösten systematisointi ja tulkinta. Ajatuksia teoreettisesta ja käytännöllisestä lainopista. Teoksessa Juha Häyhä (toim.): Minun metodini. Werner Söderström lakitieto, Helsinki 1997. S. 35–56.

Aarnio, Aulis: Oikeudellisen ajattelun perusteista. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, Helsinki 1971.

Aurejärvi, Erkki – Hemmo, Mika: Luotto-oikeuden perusteet. Talentum, Helsinki 2004.

Grauers, Folke: Fastighetsköp. 20. upplaga. Juristförlaget, Lund 2012.

Hallituksen esitys Eduskunnalle kauppalaiksi 93/1986 vp. (HE 93/1986 vp)

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994 vp. (HE 120/1994 vp)

Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi 26/2003 vp. (HE 26/2003 vp)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 13/2005 vp. (HE 13/2005 vp)

Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet: panttioikeus, pidätysoikeus, omistuksenpidätys, vakuusluovutus. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1992.

Havansi, Erkki: Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1996.

Hoppu, Esko: Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. 2., uudistettu painos. Econlaw-kustannusosakeyhtiö, Helsinki 1985.

Hoppu, Esko – Hoppu, Kari: Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. 11. painos. WSOYpro, Helsinki 2007.

Hemmo, Mika: Sopimusosoikeus I. 2., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2003.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2010.

Juutilainen, Teemu: Esinevakuudet ja oikeuden eurooppalaistuminen. Lakimies 2011, s. 19–40.

Kaisto, Janne: "Tiesi tai olisi pitänyt tietää": varallisuusosoikeudellinen tutkimus perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4 ja 12:4:n sekä VKL 14 §:n mukaan. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1997.

Kaisto, Janne: Velkojasuoja välihenkilön konkurssissa: varallisuusosoikeudellinen tutkimus irtainta omaisuutta toisen haltuun uskoneen oikeusasemasta haltuunsaajan konkurss-

sisä erityisesti myyntikomissiota ja siihen rinnastuvia järjestelyjä silmällä pitäen. Edita, Helsinki 2004.

Kaisto, Janne: Konkurssilain 5 luvun 9 §:n ongelmia. *Lakimies* 2005, s. 264–272.

Kaisto, Janne: Puhdas esinevastuu ja panttioikeuden yleiset opit. *Defensor Legis* 2005, s. 1005–1022.

Kaisto, Janne: "Pantti tai muu vakuus": vakuusoikeuden yleisistä opeista erityisesti vakuusluovutuksia ja takaisinsaantilain 14 §:n soveltamisalaa silmällä pitäen. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2006.

Kaisto, Janne – Lohi, Tapani: Johdatus varallisuusoikeuteen. Talentum, Helsinki 2008.

Kaisto, Janne: Oikeuksien pysyvyydestä konkurssirealisaatioissa. Teoksessa Tero Iire (toim.): Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, Turku 2012. S. 91–116.

Kaisto, Janne – Tepora, Jarno: Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Esineoikeuden oppikirja oikeustoimiopillisin ja prosessioikeudellisin lisäyksin. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2012.

Kartio, Leena: Rakennukseen liitetyn esineen sivullisomistajan asemasta. *Lakimies* 1975, s. 119–133.

Kartio, Leena: Uusi maakaari ja rakennusta koskevat oikeussuhteet. *Lakimies* 1995, s. 1248–1261.

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2001.

Kartio, Mia: Heikon oikeuden sivullissuojasta. *Oikeustiede-Jurisprudentia* 2004:XXXVII. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 2004. S. 153–218.

Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva: Esineoikeus. Teoksessa: Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuusoikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro, Helsinki 2012. S. 717–887.

Kieninger, Eva-Maria: German report. Eva Maria Kieninger (ed.): Security Rights in Movable Property in European Private Law. Cambridge University Press, Cambridge 2004.

Kirjaamismenettelyn käsikirja, Maanmittauslaitos 2013.

Koulu, Risto – Tepora, Jarno: Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1989.

Könkkölä, Mikko – Linna, Tuula: Konkurssioikeus. Talentum, Helsinki 2013.

Lambsdorff, Hans Georg Graf: Handbuch des Eigentumsvorbehalts im deutschen und ausländischen Recht. Athenäum, Frankfurt a. M. 1974.

Linna, Tuula – Leppänen, Tatu: Ulosmittaus ja myynti. Talentum, Helsinki 2007.

McCormack, Gerard: Secured credit and the harmonisation of law: the UNCITRAL experience. Edward Elgar, Cheltenham 2011.

McGuire, Mary-Rose: National reports on the transfer of movables in Germany. Wolfgang Faber, Brigitta Lurger (ed.): National reports on the transfer of movables in Europe. Vol. 3, Germany, Greece, Lithuania, Hungary. Sellier, Munich 2011. S. 9–191.

Millqvist, Göran: Sakrättens grunder: en lärobok i sakrättens grundläggande frågeställningar avseende lös egendom. 6., uppdaterade upplaga. Norstedts juridik, Stockholm 2011.

Muukkonen, Pertti Juhani: Omistuksenpidätys ja ostarahoituskaupat. Lakimies 1975, s. 154–165.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä. Osa 2, Kirjaaminen ja lainhuudatus. 2., uudistettu painos. WSOY lakitieto, Helsinki 2012.

Niemi, Matti Ilmari: Omistajan hallintaoikeuden suojasta – vertailevia näkökohtia. Teoksessa Tero Iire (toim.): Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, Turku 2012. S. 327–348.

Paasto, Päivi: Resolutiivisesta ehdosta kiinteistönkaupassa. Oikeustiede-Jurisprudentia 1985:XVIII. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 1985. S. 261–367.

Saarnilehto, Ari: Vuokraoikeus: yleiset periaatteet ja erityissääntely. WSOYpro, Helsinki 2006.

Saarnilehto, Ari: Sopimustyyppijaottelun merkitys. Teoksessa: Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuus oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro, Helsinki 2012. S. 891–914.

Sainio, Veli: Omistuksenpidätys ehdosta kansainvälisessä kaupassa. Defensor Legis 1996, s. 196–208.

Strömberg, Peter: Tillbehör och accession. Iustus, Uppsala 2012.

Takki, Tapio: Irtaimen esineen vuokrasta ja leasingistä. Suomen lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1980.

Tammi-Salminen, Eva: Näkökohtia kiinteistöleasingistä uuden maakaaren järjestelmässä. Lakimies 2000, s. 360–380.

Tammi-Salminen, Eva: Kiinteistön myyjän kauppahintasaatavan turvaamisesta. Lakimies 2000, s. 734–757.

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuudesta. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2001.

Tammi-Salminen, Eva: Lainhuuto- ja kiinteistörekisteri kirjausten oikeusvaikutukset ja maakaaren 14:4:n mukaisten oikeuksien sivullisittavuus. Teoksessa Timo Ahonen (toim.): Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 40 vuotta. Turun yliopisto, Turku 2001. S. 243–258. (*Tammi-Salminen JJ 2001*)

Tammi-Salminen, Eva: Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys – havaintoja ja kokoavia näkökohtia. Teoksessa Eva Tammi-Salminen (toim.): Omistus, sopimus, vaihdanta: juhlaKirja Leena Kartiolle. Turun yliopisto, Turku 2004. S. 159–180.

Tammi-Salminen, Eva: Kohtuus, ennakoitavuus ja kollisionratkaisun perusteet reilussa vaihdannassa. Teoksessa: Heidi Lindfors, Emilia Korkea-aho, Santtu Turunen (toim.): Kovia aikoja: riitoja ja maksukyvyttömyyttä: juhlaKirja Risto Koulu 60 vuotta. Edita, Helsinki 2009. S. 593–614.

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus- ja sivullissuhteista rahoitusleasingissä. Defensor Legis 2010, s. 606–623.

Tammi-Salminen, Eva: Kohti yhtenäistä eurooppalaista esinevakuusoikeutta – millaisin keinoin? Teoksessa Tero Iire (toim.): Varallisuus, vakuudet ja velkojat : juhlaJulkaisu Jarmo Tuomisto 1952-9/6-2012. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta, Turku 2012. S. 363–387.

Tepora, Jarno: Omistuksenpidätyksestä: varallisuus oikeudellinen tutkimus omistusoikeuden käytöstä vakuus- ja hallinnoimistarkoituksessa omistuksenpidätysehdon muodossa erityisesti rakennustoiminnassa. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1984.

Tepora, Jarno: Leasing-rahoitus ja vastuun toteuttaminen eräissä sivullissuhteissa. Oikeustiede-Jurisprudentia XXI. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1988. S. 249–317.

Tepora, Jarno: Teollisuus- ja liikerakennusten vakuusjärjestelyihin liittyvistä ongelmista. Lakimies 1988, s. 802–847.

Tepora, Jarno: Luottokauppa omistuksenpidätysehdoin jälleenmyyntiä varten. Lakimies 1992, s. 328–356.

Tepora, Jarno: Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Teoksessa Jarno Tepora (toim.): Kirjoituksia varallisuus oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitos, Helsinki 2000. S. 217–277.

Tepora, Jarno: Tavanomaisen irtaimen esineen sale and lease back -järjestelystä vakuus-tarkoituksessa. Teoksessa Risto Koulu, Juha Lappalainen, Tapani Lohi (toim.) Velka, vakuus ja prosessi. JuhlaJulkaisu Erkki Havansi 1941 - 11/7 2001. Kauppakaari, Helsinki 2001. S. 322–350.

Tepora, Jarno: Salainen omistus kiinteistöllä. Teoksessa Jarno Tepora, Mikko Tulokas, Pekka Vihervuori (toim.) JuhlaJulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11-2005. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2005. S. 375–395.

- Tepora, Jarno*: Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta, Helsinki 2008.
- Tepora, Jarno*: Onko irtaimen esineen rahoitusleasing vakiintunut erityisrahoitusmuoto? Da mihi factum, dabo tibi ius, Korkein oikeus 1809–2009, WSOYpro, Helsinki 2009. S. 569–600.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa*: Esinevakuudet. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2009.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi*: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2010.
- Tepora, Jarno*: Prosessiteollisuuden koneen tai laitteiston rahoitusleasingjärjestelystä. Business Law Forum 2011. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2011. S. 265–304.
- Tuomisto, Jarmo*: Omistuksenpidätys ja leasing: varallisuusoikeudellinen tutkimus omistuksenpidätysehdosta ja leasing sopimuksesta tavaran toimittajan ja rahoittajan vaakuuskeinona. Suomen lakimiesyhdistys, Helsinki 1988.
- Tuomisto, Jarmo*: Tyyppipakosta aikaprioriteettiin: näkökohtia esineoikeudellisen sivilissuojan perusteista. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1993.
- Tuomisto, Jarmo*: Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta uuden maakaaren mukaan. Teoksessa Anne Kumpula (toim.): Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 1998. Turun yliopisto, Turku 1998. S. 333–346.
- Tuomisto, Jarmo*: Kysymys erityisen oikeuden kirjaamiskelpoisuudesta. Oikeustieto: Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan tiedotuslehti 2/2002, s. 10–13.
- Tuomisto, Jarmo*: Irtaimen kauppaan liittyvä omistuksenpidätysehto ja uusi konkurssilaki. Teoksessa Tapani Lohi (toim.): Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus – juhla julkaisu Vesa Majamaa. Edita Publishing Oy, Helsinki 2005. S. 495–521.
- Tuomisto, Jarmo*: Asiantuntijalausunto lakivaliokunnalle 2005.
- Tuomisto, Jarmo*: Yrityskiinnitys. Talentum, Helsinki 2007.
- Tuomisto, Jarmo*: Sopimus ja insolvenssi. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2010.
- Tuomisto, Jarmo*: Omistuksenpidätys. Teoksessa: Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuus oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro, Helsinki 2012. S. 1249–1255. (*Tuomisto 2012a*)
- Tuomisto, Jarmo*: Leasing. Teoksessa: Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuus oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro, Helsinki 2012. S. 1268–1274. (*Tuomisto 2012b*)
- Tuomisto, Jarmo*: Takaisinsaanti. 3., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2012. (*Tuomisto 2012c*)

Uitto, Tero: Myyjä, osamaksukauppa ja vakuus. Turun yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta, Turku 2003.

Vainio, Silja: Rakennukseen tai laitteeseen kohdistuvan kirjaamiskelpoisen oikeuden sitovuuden arviointia uuden maakaaren säännösten nojalla. Oikeustiede-Jurisprudentia XXXIII. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2000. S. 287–360.

Wilhelmsson, Thomas: Vakiosopimus: sopimussidonnaisuudesta ja kohtuuttomista sopimusehdoista 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1995.

Wilhelmsson, Thomas – Sevón, Leif – Koskelo, Pauliine: Kauppalaain pääkohdat. 5., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2006.

Wuolijoki, Sakari: Leasingsopimus ratkaisun KKO 2008:53 valossa. Lakimies 2008, s. 826–832.

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

Zitting, Simo: Omistuksenpidätystä koskevia näkökohtia. Lakimies 1978, s. 725–732.

Zitting, Simo: Sivullissuojasta varallisuusosoikeudessa. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1989.

Lyhenteet

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (18.8.1896) (Saksa)
BLF	Business Law Forum
CISG	The United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods
DCFR	Draft Common Frame of Reference
DL	Defensor Legis
HE	hallituksen esitys
JB	jordabalk (1970:994) (Ruotsi)
JJ	juhlaulkaisu
KK	kauppakaari (31.12.1734/3)
KKO	korkein oikeus
KL	kauppalaki (27.3.1987/355)
KonkL	konkurssilaki (20.2.2004/120)
KöpL	köplag (1990:931) (Ruotsi)
LkL	lagen om handel med lösören (1845:50) (Ruotsi)
LM	Lakimies aikakausilehti
MK	maakaari (12.4.1995/540)
MKA	Neuvoston asetus N:o 1346/2000 maksukyvyttömyysmenettelyistä A:29.5.2000
NJA	Nytt Juridisk Arkiv
OsamKL	laki osamaksukaupasta (18.2.1966/91)
OT	Oikeustieto
OTJP	Oikeustiede-Jurisprudentia
RL	rikoslaki (19.12.1889/39)
UCC	Uniform Commercial Code (Yhdysvallat)
UK	ulosottoakaari (15.6.2007/705)
UNIDROIT	The International Institute for the Unification of Private Law, Institut international pour l'unification du droit privé
vp	valtiopäivät
VL	valituslupa

Oikeustapaukset

KKO 1932 I 70
KKO 1973 II 87
KKO 1977 I 1
KKO 1977 I 4
KKO 1981 II 47
KKO 1982 II 83
KKO 1983 II 132
KKO 1984 I 3
KKO 1984 II 39
KKO 1986 II 87
KKO 1987:51
KKO 1987:53
KKO 1989:20
KKO 1989:127
KKO 1992:122
KKO 1993:45
KKO 1994:113
KKO 1994:145
KKO 1996:130
KKO 1997:130
KKO 2001:126
KKO 2002:17
KKO 2008:53

VL 2012:100

Etelä-Savon käräjäoikeus/maaoikeus, tuomio 11/10018 Dnro M 10/4085

NJA 1975, s. 222

1 JOHDANTO

1.1 Esinevakuuksien sivullisittovuudesta

Yritystoiminnassa on tavanomaista, että yrityksen toimintaa varten tarvittaviin investointeihin hankitaan yrityksen ulkopuolista rahoitusta. Erilaisia rahoitusjärjestelyjä on useita, muun muassa käyttöomaisuuden hankintoja varten. Vaihtoehtoina ovat esimerkiksi pääomamarkkinoilta saatava rahoitus, pankkilaina, osamaksukauppa ja rahoitusleasing. Rahoituksen järjestämisestä aiheutuviin riskeihin varaudutaan lähes poikkeuksetta vaatimalla korkoa. Riskitasoa on mahdollista vähentää lisäksi vakuuksien avulla. Vakuus voidaan määritellä velkojalle etukäteen annetuksi varallisuusarvoiseksi etuudeksi, joka on velkojan käytettävissä siinä tapauksessa, että velallinen ei maksa velkaansa.¹

Luottokäytännössä vakuudeksi käy henkilövakuus sekä esinevakuus, jota kutsutaan myös reaali- vakuudeksi. Se tarkoittaa esinekohtaista velkavastuuta, jossa tietty yksilöity omaisuus on osoitettu velan vakuudeksi. Esinevakuudet on perinteisesti jaoteltu omistusvakuuksiin ja rasisitusvakuuksiin. Tyypillisin omistusoikeuspohjainen esinevakuusjärjestely on omistuksenpidätyssehtoinen kauppa. Tämän lisäksi omistusoikeuspohjaisia vakuusjärjestelyjä ovat rahoitusleasing ja vakuusluovutus.² Omistusvakuuksille on tyypillistä, että esineen omistajana ainakin nimellisesti on velkoja, kun taas vakuusobjektin hallinta ja käyttöhyöty ovat tyypillisesti velallisella.³ Sen sijaan rasisitusvakuuksissa velkoja ei omista vakuusesinettä, vaan sen omistaja on normaalisti velallinen. Keskeinen rasisitusvakuus on panttioikeus.⁴

Panttioikeudelle on luonteenomaista, että vakuusvelkojan oikeutena on vakuuskohteen realisointi ja suorituksen ottaminen myyntituotosta (arvo-oikeus).⁵ Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdolle ja rahoitusleasingille on sen sijaan ominaista, että velkoja saa ottaa va-

¹ *Hoppu – Hoppu* 2007, s. 197–198.

² Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoa käytettäessä ei yleensä vaadita/tarvita erillisiä ulkopuolisia vakuuksia. Sen sijaan leasingvuokrassa voi olla, että vakuusesineen omistusoikeus ei riitä vakuudeksi, koska esineen arvo voi laskea käytössä nopeasti. Sen vuoksi siinä voi olla tarpeen vaatia myös muuta vakuutta suojaamaan vuokranantajan saatavia, ks. *Saarnilehto* 2006, s. 43 ja ratkaisu KKO 1989:127.

³ *Tuomisto* 1988, s. 13 ja s. 25.

⁴ *Havansi* 1992, s. 14–15.

⁵ *Kaisto* DL 2005, s. 1005, *Kaisto* 2006, s. 33.

kuuskohteen takaisin. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon nojalla myyjä voi vaatia sopimusrikkomuksen vuoksi ostajaa luovuttamaan takaisin kyseessä olevan kaupan kohteen.⁶ Lisäksi esimerkiksi ostajaan kohdistuvassa ulosmittauksessa omistuksenpidätys ehdoin myyjällä on oikeus saada suoritus vakuusesineen arvosta. Myös rahoitusleasingissä rahoittajalla on vuokralleottajan sopimusrikkomuksen vuoksi oikeus vaatia esine takaisin.

Yleensä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto ja rahoitusleasing vakuuksina turvaavat saatavan hyvin, kunhan vakuuden arvo on arvioitu oikein luotonantotilanteessa.⁷ Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisessa kaupassa myyjä tuntee laitteensa ominaisuudet, sen jälkimarkkinat ja laitteen arvon. Myyjän ei tarvitse perehtyä ostajan vakuuksien arvoon eikä niitä rasittaviin muihin velvoitteisiin.⁸ Lisäksi myyjän kannalta on huomattava, että rahoitusyhtiöt hyväksyvät rahoitettavaksi lähinnä sellaisia osamaksukauppasopimuksia, joilla myytyjen esineiden voidaan olettaa säilyttävän arvonsa luottosuhteen kestäessä. Toisaalta silloin, kun vakuusesine on jo luottoaikana velallisen hallinnassa vakuuden arvoon vaikuttaa riski, että velallinen ei huolehdi esineestä siten, että sen arvo säilyisi.

Esinevakuuksien käyttämisellä voidaan lisätä taloudellista tehokkuutta sikäli, että vakuus vähentää velkojan riskiä ja toisaalta luoton hinta on alhaisempi.⁹ Jotta olisi mahdollista saavuttaa nämä hyödyt, vakuusoikeuksien olisi sidottava osapuolten ohella myös *sivullisia*. Vakuusoikeuden kannalta tärkeintä olisi sitovuus velallisosapuolen muita velkojia vastaan.¹⁰ Julkisuusperiaatteella on huomattava merkitys siihen, pidetäänkö esinevakuuksia sivullisia sitovina. Yleisellä tasolla voidaan sanoa, että julkistamistoimelle asetettuina tavoitteina on pidetty saavutetun oikeusaseman ilmentämistä, luottopohjan perustan selventämistä ja kaksoisdisponointien sekä valeoikeustointien estämistä.¹¹ Näiden epäkohtien toteutumista voidaan pitää julkistamistoimesta poikkeamisen haittapuolina. Korostamalla julkisuusperiaatteen merkitystä on pyritty poistamaan vakuusoikeuden kolmansille aiheuttamia haittoja.

⁶ Sainio DL 1996, s. 200.

⁷ Hoppu – Hoppu 2007, s. 197–198.

⁸ Sainio DL 1996, s. 198.

⁹ Esinevakuudet ovat monelta kannalta hyödyllisiä luottosopimusten osana ja niistä on hyötyä sekä velalliselle että velkojalle. Omistuksenpidätys ehdon osalta ks. esimerkiksi Sainio DL 1996, s. 198.

¹⁰ Tuomisto 1988, s. 138.

¹¹ Tuomisto 1988, s. 102–107.

Julkisuusperiaatteen mukaan sivullisiin ulottuvien oikeusvaikutusten tulee olla heidän ha-
vaittavissaan. Niinpä on katsottu, että esinevakuuksilla on oikeusvaikutukset vasta, kun
julkistamistoimi on toteutettu. Tällöin sivullistahoilla, joiden asemaan vakuusoikeus vaikut-
taa, on mahdollisuus saada selville oikeuden olemassaolo. Julkistamistoimia ovat traditio,
denuntiaatio ja kirjaaminen. Julkistamistoimi tarkoittaa esineoikeudellista lisätoimenpidet-
tä, jolla saavutetaan esimerkiksi panttioikeudellinen oikeussuoja pantinomistajan muita
velkojia ja seuraajia vastaan.¹² Sivullissitovuuteen vaikuttavien perusteiden avulla pyritään
tehokkaan ja rehellisen vaihdannan edistämiseen.¹³

Julkistamistoimen merkitystä vakuusjärjestelyjen tehokkuudelle on painotettu erityisesti ot-
tamalla pääsäännöksi panttausta koskeva traditiovaatimus. Panttioikeus on irtainten esinei-
den osalta ollut tästä syystä pääsääntöinen esinevakuus. Sivullisia sitovan irtaimen omai-
suuden panttausta koskevan säännön mukaan panttaus edellyttää panttausobjektin hallinnan
luovutusta, traditiota, pantinsaajan lukuun pantin saajalle tai kolmannelle henkilölle, jonka
hallinnassa esine on. Traditio tarkoittaa sopimukseen perustuvaa hallinnan luovuttamista eli
siirtoa luovuttajalta luovutuksensaajalle. Panttioikeuden ollessa kyseessä traditiolla on mer-
kitystä erityisesti pantinsaajan oikeusasemaan.¹⁴

Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon sekä rahoitusleasingin sivullissitovuuteen vaikut-
taa se, että näissä esinevakuusoikeus syntyy pelkästään sopimalla. Julkistamistoimen puut-
tuminen johtaa siihen, että näitä vakuussopimuksia pidetään salaisina sopimuksina, joita
sivullisilla ei ole mahdollista huomata.¹⁵ Omistuksenpidätysehtojen kauppajien hyväksy-
miseen ehdon salaisesta luonteesta huolimatta on useita syitä. Omistuksenpidätysehtoon
perustuvaa oikeutta on pidetty tarkoituksenmukaisena taloudelliselta kannalta. Se edistää
vaihdantaa ja luotonantoa ja on siten hyödyllinen sekä myyjälle että ostajalle. Koska ostaja
saa kaupan kohteena olevan esineen hallintaansa jo luottoaikana, omistuksenpidätysehto
edistää vaihdantaa ja lisää elinkeinonharjoittajien mahdollisuuksia käyttöomaisuuden hank-

¹² Tuomisto 1993, s. 58–59, Kartio 2001, s. 124–125, Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 39–42.

¹³ Tammi-Salminen 2001, s. 104.

¹⁴ Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 788.

¹⁵ Tepora JJ 2001, s. 330.

kimiseen. Varsinkin taloudelliselta kannalta on ollut perusteltua, että ehto *sitoo sivullisia julkisuusperiaatteesta poikkeavalla tavalla*.¹⁶

Mikäli omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisissa kaupoissa tai rahoitusleasingissä tavoitellaan sivullisittomuutta, on otettava huomioon sekä normit, jotka koskevat osapuolten keskinäistä suhdetta että normit, jotka koskevat varsinaisesti sivullisittomuuden edellytyksiä.¹⁷ Nämä normit yhdessä vaikuttavat mahdollisuuksiin käyttää omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoa ja rahoitusleasingiä sivullisia kohtaan tehokkaina vakuuskeinoina.¹⁸ Rahoitusleasingsopimuksissa sekä omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisissa sopimuksissa eri sivullistahoina voivat olla vuokralleottajan tai ostajan ulosmittaus- tai konkurssivelkojat taikka vuokralleottajan tai ostajan myöhemmät luovutuksensaajat.¹⁹

Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto ja rahoitusleasing ovat erilaisia sopimustyyppisiä. Kummallakin sopimustyyppillä on samanlainen funktio rahoitus- ja vakuusjärjestelynä sekä voimakas rahoituselementti, jonka vuoksi vakuuden pysyvyys on tärkeää. Sivullissuhteissa sopimustyyppillä on erityistä merkitystä, sillä sivullisittomuutta koskevien normien soveltamisalat määräytyvät pitkälti sopimuksessa käytetyn sopimustyyppin perusteella. Sen sijaan osapuolten välisellä sopimuksella ei muulla tavalla voida vaikuttaa sopimuksen sivullisittomuuteen.²⁰ Vaikka sivullisittomuutta koskevat normit eivät ole tahdonvaltaisia eikä osapuolilla ole oikeutta tehdä kolmansia sitovia sopimuksia, nämä seikat eivät estä sitä, että sopimuksilla voi olla vaikutuksia sivullisten asemaan ja siten sivullisittomuutta.²¹

Samanaikaisesti sopijapuolten välisessä suhteessa lähtökohtana on sopimusvapaus.²² Sopimusvapauden yhtenä osana on tyyppivapaus, joten sopimusosapuolet voivat vapaasti sopia

¹⁶ Toisaalta omistuksenpidätys ehdon hyväksymiseen on vaikuttanut myös sen käytön yleisyys, sillä osamaksukauppoihin liittyy myös kielteisiä vaikutuksia, joista voidaan mainita esimerkiksi velansaannin helppoudesta ja velkaantumisesta aiheutuvat haitat, ks. *Tuomisto* 1988, s. 97–100, *Millqvist* 2011, s. 98.

¹⁷ Näiden sopimustyyppien osalta sivullisittomuutta on säännelty ulosottokaarissa sekä konkurssilaissa sen vuoksi, että vakuuksilla on merkitystä erityisesti silloin, kun velallinen tulee maksukyvyttömäksi. Osin sivullisuojaa koskevat kysymykset ovat myös oikeuskäytännön varassa.

¹⁸ *Tuomisto* 2012a, s. 1250.

¹⁹ *Zitting* 1989, s. 48. Maksunsaannin turvaamisen, ns. hintasuojan, kannalta on merkitystä sillä, millainen sivullisittomuus vakuusoikeuksilla on velallisen ulosmittausmenettelyssä, konkurssissa, yrityssaneerauksessa ja yksityishenkilön velkajärjestelyssä, ks. *Tuomisto* 2012a, s. 1250.

²⁰ *Tuomisto* 1993, s. 104, *Kartio* 2001, s. 40–43.

²¹ *Tammi-Salminen* 2001, s. 10.

²² Sopimusvapaus on yhteiskunnallinen ja ideologinen ilmiö, joka on peräisin 1800-luvun alun klassisesta liberalismista.

oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan, eivätkä he ole sidottuja laissa säänneltyihin sopimustyyppeihin. Niinpä sopimustyyppejä voi syntyä paitsi lainsäätäjän toimin myös sopimus käytännössä esimerkiksi liiketoiminnassa. Uusia oikeustyyppejä ja haasteita vakiintuneelle ryhmittelylle ovat olleet synnyttämässä varsinkin nykyaikaisen luottoelämän tarpeet. Esimerkiksi käy hyvin rahoitusleasing, jossa on muodollisesti kyse vuokrasopimuksesta mutta joka on kuitenkin asiallisesti melko lähellä irtaimen kauppaa omistuksenpidätysehdoin.²³

Euroopassa irtaimen vakuusoikeuksista omistuksenpidätysehtoon on kiinnitetty runsaasti huomiota, sillä valtioiden kansalliset säännökset omistuksenpidätysehdon sivullissitovuuden kriteereistä ja toteuttamistavoista ovat olleet toisistaan eriäviä. Eurooppalaisia esinevakuusoikeusjärjestelmiä yhdistää se, että omistusoikeudelle rakentuvia vakuusoikeuksia, kuten omistuksenpidätysehtoa, on kohdeltu sivullissitovuuden syntyedellytysten osalta eri tavalla kuin panttioikeutta. Samalla julkisuusperiaatteen painoarvo ja julkistamistoimen merkitys vakuusoikeuksien sivullissitovuuden edellytyksenä on vaihdellut eri valtioissa. Julkistamisesta koituvan hyödyn merkitys onkin osittain kulttuurisidonnainen.²⁴

Samoin kuin Suomessa, Saksassa omistuksenpidätyksen käyttö velan vakuutena on erittäin yleistä. Saksalainen vakuusjärjestelmä tarjoaa huomionarvoisen vertailukohteen, koska Saksan oikeudessa omistuksenpidätysehdon (*Eigentumsvorbehalt*) käyttöala on suomalaista ja myös pohjoismaista huomattavasti laajempi.²⁵ Saksan vakuusjärjestelmän mukaan velallisen hallussa olevaa irtainta omaisuutta on mahdollista käyttää laajalti vakuutena. Tämä tulee omistuksenpidätysehdon ohella ilmi vakuusluovutuksen (*Sicherungsübereignung*) käytön laajasta hyväksymisestä. Saksan oikeudessa vakuusluovutus hyväksytään luovuttajan velkojia sitovaksi pelkän sopimuksen perusteella ilman oikeuden julkistamista. Tämä koskee myös tapauksia, joissa luovuttaja säilyttää määräämisvallan luovutuksen kohteena olevaan omaisuuteen.²⁶

²³ Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 722 ja s. 738, Saarnilehto 2012, s. 891–892.

²⁴ Tammi-Salminen JJ 2012, s. 366, s. 376 ja s. 382.

²⁵ Suomi edustaa pohjoismaisia järjestelmiä. Muualla Euroopassa tärkein ero on mannereurooppalaisen ja common law -oikeuskulttuurin välillä. Ensiksi mainittua ja samalla saksalaisen oikeuden ryhmää edustaa Saksan oikeus, ks. Niemi JJ 2012, s. 330.

²⁶ Kieninger 2004, s. 438–443.

Euroopan unionissa on havaittu jo pitkän aikaa tarvetta eurooppalaisen yksityisoikeuden periaatteiden, käsitteiden ja mallisääntöjen harmonisointiin. Yhteisten puitteiden laatimiseksi on 2000-luvulla käynnistetty hanke, jonka luonnoksena on Draft Common Frame of Reference (DCFR). Tämän uusimman hankkeen siviilioikeudellisiin säännöksiin on sisällytetty mm. omistusoikeuden siirtyminen sekä irtaimen vakuusoikeudet. DCFR on vaikuttanut eurooppalaiseen keskusteluun harmonisoinnin keinoista ja mahdollisuuksista esineoikeuden alueella. DCFR:n mallissa on omaksuttu periaate vakuustarkoituksessa käytettävän oikeuden julkistamisen vaatimuksesta ja tämän vaatimuksen ulottamisesta myös omistuksenpidätysehtoon. DCFR:n mallin hyödyllisyyttä on kritisoitu esimerkiksi Saksassa, jossa salaiset omistusvakuudet on usein sallittu.²⁷

DCFR perustuu suurelta osin eurooppalaisen oikeuden pohjalle. Esinevakuuksia koskevassa harmonisoinnissa (DCFR IX luku) on kuitenkin poikkeuksellisesti otettu lähtökohdaksi eurooppalaisten normistojen ohella Yhdysvaltojen Uniform Commercial Coden (UCC) vakuusoikeuksia koskeva 9 luku. UCC:n järjestelmää on pidetty kehittyneenä mutta siinä on osin asiasisältöisesti vieraita elementtejä eurooppalaisille esinevakuusjärjestelmille. Tällä hetkellä esinevakuuksia koskeva sääntely vaikuttaa mallilain tavoin eikä se ole edennyt poliittisessa päätöksenteossa, kuten DCFR:n kauppalakia koskeva osuus.²⁸

1.2 Esinevakuudet elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuden hankinnoissa

Mikäli esinevakuutta halutaan käyttää elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuden hankintojen rahoittamisessa, voidaan hyvin turvautua omistusvakuuksiin. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoista kauppaa ja rahoitusleasingiä käytetäänkin usein käyttöomaisuuden hankinnoissa.²⁹ Omistusvakuuksille, kuten omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdolle sekä rahoitusleasingille vakuuksina on ominaista, että vakuussopimuksen kohteena olevan esineen hallinta on velallisella eikä velkojalla, jolloin esineen hallinnasta ei ole mahdollista tehdä

²⁷ *Tammi-Salminen* JJ 2012, s. 363–364, s. 366, s. 379 ja s. 382.

²⁸ *McCormack* 2011, s. 80–101, *Tammi-Salminen* JJ 2012, s. 368–369 ja s. 372.

²⁹ *Tepera* OTJP 1988, s. 252, *Millqvist* 2011, s. 101.

vakuuden olemassaoloa koskevia päätelmiä toisin kuin panttioikeutta käytettäessä.³⁰ Tällaisia vakuuksia on kutsuttu salaisiksi. Tästä huolimatta omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto ja rahoitusleasing ovat itsenäisiä esinevakuustyypppejä.

Elinkeinotoiminnan hankintoihin käytettynä omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoiseen kauppaan ja rahoitusleasingiin liittyy erityisiä riskitekijöitä silloin, kun näiden sopimusten nojalla hankittu irtain esine tuodaan elinkeinonharjoittajan omistamalle kiinteistölle.³¹ *Tällöin on mahdollista, että esine katsotaan kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, jolloin nämä esineet kuuluvat kiinteistökiinnityksen piiriin sekä kiinteistön omistajan konkurssiin.* Esine seuraa kiinteistöä myös kaupassa, jollei toisin sovita.³² Tämän problematiikan lisäksi oma kysymyksensä on liittämisluvan vaikutus sivullissitovuuteen. Jos omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjä antaa ostajalle luvan liittämiseen, ehto ei ole sitova, vaikka esinettä ei olisi liitettykään.

Kiinteistöön liitetyn tai liitettäväksi tarkoitetun esineen myyjän ja vuokranantajan suojan puuttuminen lisää omistuksenpidätykseen ja rahoitusleasingiin vakuuskeinoina kohdistuvia riskejä. Tältä kannalta suojan puuttuminen haittaa vaihdantaa ja luotonantoa. Suojan puuttuminen on toisaalta perusteltua kiinteistönomistajan seuraajien ja velkojien näkökulmasta, sillä liitettyyn esineeseen kohdistuvan salaisen oikeuden suojaaminen olisi vaihdannan ja luotonannon edistämistä turvaavan julkisuusperiaatteen vastaista.³³ Kaikkien tahojen edut tulisi ottaa huomioon kollisiota ratkaistaessa.

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan opin soveltamisesta aiheutuva vakuuden pysyvyyden heikentyminen on ollut perustana maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan säännökselle, jonka nojalla omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoisen kaupan myyjän oikeus tai rahoitusleasingissä rahoittajan oikeus on mahdollista kirjata. Tutkielmassa tarkastellaan tämän kirjauksen tarkoitusta, edellytyksiä ja oikeusvaikutuksia. Kirjaamismahdollisuuden käyttämi-

³⁰ Käteispanntauksen käyttäminen ei ole mahdollista näissä tilanteissa, koska elinkeinonharjoittaja tarvitsee esinettä tuotantovälineenä jo luottosuhteen aikana.

³¹ Riski koskee yhtäläillä tilanteilla, joissa elinkeinonharjoittajan oikeus kiinteistöön perustuu vuokrasopimukseen.

³² HE 120/1994 vp, s. 96, *Havansi* 1996, s. 22. Oikeuskirjallisuudessa on pidetty selvänä, että liitossuhteessa kiinteistö on aina kiistatta pääesine. Kiinteistön pitäminen pääesineenä rajoittaa käytännössä liittämisen ajateltavissa olevia oikeusvaikutuksia. Sellainen onkin ainoastaan kiinteistöön liitettyyn sivuesineeseen kohdistuvan oikeudenhaltijan suojan heikkeneminen, ks. *Tuomisto* 1988, s. 280.

³³ *Tammi-Salminen* JJ 2001, s. 245.

nen on vapaaehtoista, mutta sen avulla voidaan täydentää osapuolten välistä sopimusta. Kirjauksella on tarkoitus vahvistaa vakuusoikeuden pysyvyyttä. Kirjauksesta on hyötyä myyjälle ja rahoittajalle esimerkiksi velallisen joutuessa konkurssiin, sillä ilman kirjausta myyjällä tai rahoittajalla ei ole velallisen muita velkojia taikka konkurssipesää sitovaa oikeutta sellaiseen liitettyyn kohteeseen, josta on tullut toisen esineen ainesosa tai tarpeisto.³⁴

Vaatus kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien julkisuudesta on viety pitkälle kirjaamisjärjestelmän avulla. Maakaassa on pyritty uudistuneen kirjaamisjärjestelmän avulla tukemaan kiinteistöihin kohdistuvan vaihdannan varmuutta sekä oikeuksien käyttöä vakuutena.³⁵ Kiinteistöjen vaihdannan ja luotonannon vuoksi on pidetty tärkeänä, että tiedot kiinteistöihin kohdistuvista oikeuksista ovat kaikkien niitä tarvitsevien saatavilla. Maakaassa on kattavasti säännelty rekisteriin kirjattavista oikeuksista. Suurin osa kirjauksista kohdistuu kiinteistöihin, jotka ovat kiinteitä esineitä. Tässä tutkielmassa käsiteltävä kirjaus koskee kuitenkin irtaimia esineitä, vaikka kirjauksesta on säännelty maakaassa, joka on kiinteistöoikeudellinen yleislaki.

Maakaassa säännelty kirjaamisjärjestelmä on kiinteistöjen vaihdannan ja vakuuskäytön perusta. Sillä hallinnoidaan kiinteistöjen omistusta ja muita kiinteistöihin kohdistuvia varallisuusoikeuksia, joten sen luotettavuudella ja tehokkuudella on erityisen huomattava kansantaloudellinenkin merkitys.³⁶

1.3 Tutkielman tavoitteet

Tutkielman pääasiallisina kysymyksinä ovat maakaaren 14:4.1:n 1 kohdassa asetetut edellytykset kirjauksen tekemiselle sekä tehdyn kirjauksen vaikutus vakuus- ja rahoitusjärjestelyjen sivullissitovuuteen. Näitä kysymyksiä pohjustetaan käsittelemällä esikysymyksenä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjän ja rahoitusleasingvuokranantajan oikeuden sivullissitovuutta sekä sivullissitovuuteen vaikuttavia riskitekijöitä. Nämä seikat ovat

³⁴ HE 120/1994 vp, s. 96, *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 359, *Kaisto – Tepora* 2012, s. 208.

³⁵ *Tammi-Salminen* 2001, s. 107.

³⁶ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 235.

olleet kirjaamismahdollisuuden säätämisen taustalla ja selittävät sitä, millainen oikeussuojan tarve omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjällä ja rahoitusleasingjärjestelyn rahoittajalla on.³⁷ Tutkielman aiheen valitsemiseen on myös syynä havainto, että riskiteki-
jöiden vuoksi esinevakuusvelkojien oikeus kiinteistöllä oleviin esineisiin on epävarma. Tärkeää on, että mahdolliset oikeusvaikutukset ovat ennakoitavissa ja siten selkeitä.

Esikysymystä tarkasteltaessa omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuvan myyjän oikeuden pysyvyyteen vaikuttavina ongelmina tuodaan esille, että ehdot eivät sido ostajan velkojia tai vipittömässä mielessä olevia luovutuksensaajia, mikäli esine on liitetty tai tarkoitettu liitettäväksi ostajan kiinteistöön. Rahoitusleasingin osalta rahoittajan oikeuteen taas vaikuttaa se, että vakuusjärjestelyjen yhdenmukaista kohtelua on puollettu varsinkin oikeuskirjallisuudessa. Yhdenmukainen kohtelu omistuksen- ja takaisinottoehdon kanssa merkitsisi sitä, että rahoittaja menettää erityisen asemansa (suhteessa kiinteistön omistajan seuraajiin ja velkojiin) jo luottosuhteen aikana sen vuoksi, että kohteen katsotaan tulleen pysyvästi liitetyksi vuokralleottajan kiinteistön osaksi.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä tarkasteltaessa on kiinnitetty erityistä huomiota rahoitusleasingiä koskevaan tulkintaan. Tältä osin on kysymys siitä, sitooko myyjän (tavarantoimittajan) tai rahoitusleasingvuokranantajan (rahoittajan) oikeus pääesineen omistajan velkojia ja myöhempää pääesineen luovutuksensaajaa. Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskeva oppi toimii siten kollisionratkaisusääntönä. Tulkinnanvaraisimpana ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksenä on tässä yhteydessä vaatimus liitossuhteen pysyvyydestä ja siihen liittyvä omistuksen yhteisyyden vaatimus.

Näiden kysymysten osalta omistuksenpidätysehdon asema vakuusjärjestelynä on korkeimman oikeuden oikeuskäytännön myötä jo vakiintunut. Sen sijaan rahoitusleasing ei ole korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä saanut vielä vakiintunutta asemaa omatyypisenä erityisrahoitusmuotona.³⁸ Korkeimman oikeuden oikeuskäytännön mukaan ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat oikeusvaikutukset ovat todellinen riski omistuksenpidätysehdon sivullisittomuudelle. Rahoitusleasingsopimuksen ominaispiirteiden vuoksi ei ole täysin selvää, kuinka ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä tulisi arvioida. Kun irtain esine

³⁷ Oikeussuojan tarpeesta kirjaamiskelpoisuuden määrittelyssä *Koulu – Tepora* 1989, s. 19.

³⁸ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, s. 438–439.

on tuotu kiinteistölle elinkeinotoiminnan käyttöomaisuudeksi, on sekä kiinteistöpanntivelkojen että esinevakuusvelkojen kannalta epätoivottavaa, että kiinteistön ulottuvuudesta vallitsee epäselvyyttä.

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaan on selvää, koneet ja laitteet, jotka on asennettu vuokraussopimuksen tai siihen rinnastettavan sopimuksen perusteella kiinteistöön tai sillä olevaan rakennukseen, ovat vuokralleantajan toimesta kirjattavissa kiinteistöön sopimuksen kestoajaksi.³⁹ Liitossuhteen syntymisen edellytysten täyttymisellä on yhtymäkohta siihen, parantaako käsiteltävä kirjaamismahdollisuus rahoitusleasingiin perustuvan vakuuden sivullissitovuutta. Nämä vakuusjärjestelyjen tehokkuuteen liittyvät ongelmat ovat kuitenkin olleet kirjaamismahdollisuuden luomisen taustalla.

Näiden esikysymysten käsittelemisen jälkeen tutkielmassa tarkastellaan vakuusjärjestelyjen kirjaamismahdollisuutta. Vakuuden kirjaamisen *edellytyksiä ja oikeusvaikutuksia* käsitellään sen vuoksi, että vakuusvelkojen oikeudet on mahdollista saada julkisiksi kirjaamisen avulla. Vakuusoikeuksien julkistamiselle on annettu paljon painoarvoa, eikä salaisia vakuusoikeuksia ole pidetty sivullisia sitovina. Ainoastaan sivullisten havaittavissa olevia rahoitus- ja vakuusjärjestelyjä on pidetty tässä mielessä aitoina. Kirjaukselle asetetut edellytykset vaikuttavat yhtäältä siihen, missä tilanteissa kirjauksella on mahdollista saada suojaa ja toisaalta siihen, millaisia rahoitus- ja vakuusjärjestelyjä kirjaus koskee.

Koska maakaaren järjestelmässä kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien sitovuus on liitetty oikeuden kirjattavuuteen, oikeuden kirjaamiskelpoisuuden määrittämisellä on vaikutusta erityisesti vakuusoikeuksien sivullissitovuuteen.⁴⁰ Tutkielmassa on omaksuttu se lähtökoh- ta, että kirjaaminen on sidottu sille asetettujen edellytysten täyttymiseen. Kirjaaminen ei näin ollen olisi mahdollista ainoastaan sillä perusteella, että oikeuden kirjaaminen olisi kirjaamismahdollisuuden tarkoituksen perusteella hyväksyttävissä, taikka kirjaamismahdoli- suuden käyttämiselle olisi muutoin tarvetta.⁴¹

³⁹ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 342.

⁴⁰ *Tammi-Salminen JJ* 2004, s. 174.

⁴¹ *Havansi* 1996, s. 26.

Kirjauksen edellytyksiä koskevana alakysymyksenä on kirjauksen edellytysten täyttyminen silloin, kun vakuus- ja rahoitusjärjestelyn kohteena oleva esine on valmiiksi kiinteistöllä. Yhtenä mahdollisena tulkinnallisen kysymyksen kohteena on kirjaamismahdollisuus sale and lease back -järjestelyissä. Kysymys on ajankohtainen, sillä korkein oikeus on myöntänyt hiljattain asiaa koskevan valitusluvan.⁴² Tässä yhteydessä tuodaan kirjauksen edellytysten sanamuodon mukaisen tulkinnan lisäksi esille oikeuspoliittisia argumentteja, joilla mahdollisesti voisi olla painoarvoa tulkinnallisen tilanteen ratkaisemisessa.

On tulkinnallisesti epäselvää, kuinka tällainen kauppa- ja vuokrasopimusta tavallisesta poikkeavasti yhdistävä sopimusjärjestely tulee jäsennettäväksi kirjaukselle asetettujen edellytysten kannalta. Sopimuskokonaisuuden osana nimittäin olisi tavanomainen rahoitusleasingsopimus tai omistuksenpidätysehtoinen kauppa, jotka yksistään ovat oikeutemme mukaan kirjaamiskelpoisia maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan nojalla. Kirjauksen edellytysten täyttymisen suhteen ongelmallista on, että järjestely kohdistuu elinkeinonharjoittajalla jo entuudestaan olevaan omaisuuteen tarkoituksena parantaa elinkeinonharjoittajan rahoitusasemaa. Kiinteistön omistajan hallinnassa olevaan yritysomaisuuteen voikin kohdistua useantyyppisiä järjestelyjä, joissa rahoittajalla taikka myyjällä on kirjaamisintressi.

Tulkinnallinen tilanne kirjauksen edellytysten täyttymisestä saattaa aktualisoitua myös silloin, jos leasingesine myydään uudelle rahoittajalle perusvuokrakauden jälkeen, toisin sanoen sitten, kun kirjaus on jo päättynyt edellisen rahoittajan osalta. Ongelmana on, että uuden rahoittajan hyväksi ei voida tällöin lainkohdan sanamuodon mukaan tehdä kirjausta, vaikka kirjauksen tarve on samankaltainen kuin alkuperäisellä rahoittajalla. Tämä tilanne eroaa sale and lease back -järjestelystä siinä, että esineen ja kiinteistön omistus ovat olleet koko ajan eri henkilöillä.⁴³ Tätä kysymystä en kuitenkaan käsittele tutkielmassa erikseen kirjaamiskelpoisuuden kannalta, vaan siihen nähdäkseni soveltuvat sale and lease back -järjestelyn yhteydessä esitetyt seikat, koska kummassakaan järjestelyssä rakennusta tai laitetta ei tuoda kiinteistölle po. sopimuksen perusteella.

Tutkielmassa käsitellään lisäksi kirjauksen olennaisia oikeusvaikutuksia siten, että erityistä huomiota kiinnitetään kirjauksen vaikutukseen konkurssilaissa hyväksytyissä (pantatun)

⁴² Korkein oikeus on myöntänyt asiaa koskevan valitusluvan VL 2012:100.

⁴³ *Tepora* BLF 2011, s. 287–289.

kiinteistön realisointitilanteissa. Konkurssi tarjoaa tässä hyvän lähtökohdan oikeusvaikutusten tarkastelulle, sillä konkurssivarallisuuden kuuluvan kiinteistön realisointikeinot ovat niin monipuolisia, että oikeusvaikutukset tulevat kattavasti esiteltyä kaiken kaikkiaan.

Erilaisia elinkeinotoiminnan muotoja, joita tutkielmassa käsiteltävät kysymykset koskevat voivat olla esimerkiksi meijerit, sahat, öljynjalostuslaitokset, paperitehtaat tai voimalaitokset. Etenkin näille elinkeinotoiminnan muodoille on tyypillistä, että käyttöomaisuudeksi tarvitaan erilaisia rakennuksia ja koneita. Teollisuus- ja liikelaitosten koneet, laitteet ja varusteet ovat usein olleet ainesosa- ja tarpeistokysymyksiä koskevien kiistojen kohteena. Käytännössä erityisesti suurien koneiden tai nostureiden myyjillä ja rahoittajilla on tarve varmistaa pidättämiensä oikeuksien sivullisittomuus ja pysyvyys toimitusehtojen mukaisesti. Sama koskee rakennusten toimittamista joko rakennuspakettina rakennuksen lohkoina tai elementteinä paikalla koottavaksi tai urakkatoimituksena. Myös rakennus tai rakennelma voidaan myydä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin tai vuokraehtoisesti (rakennusleasing).⁴⁴

1.4 Aiheen rajaus sekä tutkimusmenetelmä ja -aineisto

Sivullissuhteista laajamittaisimmin käsitellään myyjän ja rahoittajan oikeutta silloin, kun velallisen maksukyvyttömyys johtaa konkurssiin asettamiseen. Konkurssissa kaikki konkurssivelallisen omaisuus muutetaan rahaksi, myös kiinteistö, jotta velkojien jako-osuudet voidaan suorittaa rahamääräisinä. Sitovuuden käsittely konkurssipesää kohtaan on luontevaa sen vuoksi, että konkurssiin asettaminen merkitsee perustavanlaatuisesta maksukyvyttömyydestä, jolloin on tärkeää tietää, saako esinevakuusvelkoja tavoittelemansa erityisaseman suhteessa velallisen muihin velkoihin.⁴⁵ Konkurssi liittyy pohjoismaissa yritystoimintaan ainakin sikäli, että yksityishenkilöiden konkurssit ovat harvinaisia ja tavallisen kuluttajapalkansaajan osalta ne ovat käytännössä lähes tuntemattomia.

⁴⁴ Niemi 2012, s. 427.

⁴⁵ Kun vakuusjärjestely ei sido konkurssipesää, velkoja ei saa esinettä konkurssissa, vaan velkojan täytyy valvoa saatava normaalilla tavalla ja omaisuus kuuluu velallisen konkurssipesään. *Kaisto – Lohi* 2008, s. 282.

Vaikka julkisuusperiaatteen merkitys esinevakuuksien sivullisittomuudelle on suuri, on huomattava, että julkisuuden vaatimus liittyy osaltaan siihen, että periaatetta noudattamalla on mahdollista estää syntyviä kollisioita. Velallisen konkurssitilanteissa velkojilla ei ole kuitenkaan vastaavanlaista mahdollisuutta estää kollisioon syntymistä kuin vapaaehtoisen luovutuksen kollisioon osapuolilla olisi ollut.⁴⁶

Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisten kauppajen sitovuutta ei voida tutkielman aiheen vuoksi tarkastella kaikissa mahdollisissa tilanteissa. Kirjaamismahdollisuus koskee omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoa lähinnä silloin, kun ehtoa käytetään myyjän kauppahintasaatavaan nähden liitännäisenä vakuutena. Vaikka omistuksenpidätysehtoa voidaan käyttää muihinkin tarkoituksiin, nämä jäävät tutkielman aiheen ulkopuolelle.⁴⁷ Kaikkia omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon käytölle asetettuja rajoituksia ei myöskään voida käsitellä kattavasti, mutta rajoitusten yhdenmukaiseen kohteluun kiinnitetään huomiota. Vakuus- ja rahoitusjärjestelyjen osapuolten välistä oikeussuhdetta tarkastellaan lähinnä kauppalain ja osamaksukauppalain säännösten pohjalta. Kuluttajansuojalain säännökset jäävät suurelta osalta tarkastelun ulkopuolelle sen vuoksi, että oikeuden kirjaaminen on käytettävissä ainoastaan elinkeinonharjoittajien välisissä suhteissa.

Tutkimusmenetelmä on lainopillinen eli oikeusdogmaattinen, koska tutkielmassa selvitetään voimassa olevan oikeuden sisältöä.⁴⁸ Tutkielmassa käsitellään oikeuskirjallisuudessa esitettyjä teorioita ja aiheen kannalta relevantteja korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä. Oikeuskirjallisuudesta tärkeitä lähteitä ovat Jarno Teporan ja Jarmo Tuomiston väitöskirjat sekä artikkelit, joissa on käsitelty sitä, kuinka omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoon ja rahoitusleasingiin perustuvan oikeuden sivullisittomuus määräytyy. Tepora on lisäksi julkaissut artikkeleita *sale and lease back* -järjestelystä. Tutkielman aiheen kannalta tärkeä lähde on myös Eva Tammi-Salmisen artikkeli sopimus- ja sivullissuhteista rahoitusleasingissä. Lainsäädännön osalta omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisia kauppajia koskee lähinnä insolvenssilait, kauppalaki ja osamaksukauppalaki. Rahoitusleasing on rahoitus-

⁴⁶ Tammi-Salminen JJ 2009, s. 600.

⁴⁷ Muista käyttötavoista on kirjoittanut esimerkiksi Tepora 1984, s. 76–93 ja s. 406–427.

⁴⁸ Esim. Aarnio 1971, Aarnio 1997.

muoto, johon on useasti sovellettu irtaimen vuokraa koskevia normeja. Rahoitusleasingiä koskevaa erityislainsäädäntöä ei ole olemassa.⁴⁹

2 OMISTUKSENPIDÄTYS- JA TAKAISINOTTOEHTOON JA RAHOITUSLEASINGSOPIMUKSEEN PERUSTUVAN OIKEUDEN LÄHTÖKOHTAINEN SIVULLISSITOVUUS

2.1 Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon vakuustarkoitus

2.1.1 Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon oikeusvaikutukset

Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoisessa kaupassa on tarkoitus perustaa myyjälle tehokas vakuus siten, että kauppakirjaan tai esimerkiksi osamaksusopimukseen kirjatun ehdon perusteella omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta kauppahinnan maksun tapahduttua. Vakuusmuotona omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdolla on kaksi ulottuvuutta. Yhtäältä kysymys on myyjän vakuustarkoituksesta suhteessa ostajaan (*inter partes*) luottosopimuksessa tarkoitetun kauppahinnan osalta. Toisaalta kysymys on vakuustarkoituksesta suhteessa sivullisiin eli sopimussuhteen ulkopuolisiin henkilöihin (*ultra partes*). Tässä luvussa on tarkoitus käsitellä omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtojen sitovuutta sopimuksen osapuolten välillä ja suhteessa sopimuksen ulkopuolisiin sivullistahoihin.

Omistuksenpidätys ehdosta tai vastaavasta purkuoikeudesta sopiminen on myyjän kannalta hyödyllistä nimenomaisesti sen vuoksi, että kauppalaan lähtökohtien mukaan myyjä ei ole oikeutettu kaupan purkuun enää sen jälkeen, kun ostaja on saanut tavaran hallinnan vaikka

⁴⁹ Rahoitusleasingiä koskevia säännöksiä on Ottawassa 1988 allekirjoitetussa UNIDROIT-yleissopimuksessa kansainvälisestä leasingtoiminnasta, jossa kuitenkin säännellään ainoastaan sopimuksen osapuolten välisiä suhteita. Sopimuksessa on hyväksytty rahoitusleasingiä koskevia periaatteita, jotka vaikuttavat myös Suomessa, vaikka Suomi ei olekaan ratifioinut sopimusta.

ostaja jättäisi kauppahinnan kokonaan maksamatta (KL 54 §).⁵⁰ Kauppalaissa säädetyssä irtaimen kaupassa lähtökohtana on käteiskauppa, jolloin tavarahan luovutus ja kauppahinnan maksaminen tapahtuvat samanaikaisesti (KL 10 § ja 49 §). Tästä ns. Zug um Zug -periaatteesta on mahdollista poiketa osapuolten välisellä sopimuksella. Mikäli suorituksen samanaikaisuudesta poiketaan ilman, että samalla sovitaan vakuudesta, kyse on periaatteessa sellaisesta luottokaupasta, jossa myyjä luovuttaa tavarahan ostajan hallintaan ilman varsinaista varmuutta siitä, että ostajalla on kykyä ja halua maksaa kauppahinta. Käyttämällä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoa vakuutena sopijapuolet voivat vähentää riskejä, joita liittyy siihen, että suorituksia ei vaihdeta samanaikaisesti.⁵¹

Ostajan saatua tavarahan hallintaansa myyjä saa purkaa kaupan vain, jos hän on pidättänyt itselleen oikeuden siihen tai jos ostaja torjuu kaupan (KL 54.4§).⁵² Omistusoikeuden säilyttäminen myyjällä on tekninen keino vakuuden aikaansaamiseksi. Voidaan sanoa, että sopimuksen purkuoikeus toimii vakuutena omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisissa kauppasopimuksissa.⁵³ Omistuksenpidätys ehdosta sovittaessa ei ole tarvetta sopia erikseen myyjälle pidätetystä esineen takaisinotto-oikeudesta tai sopimuksen purkuoikeudesta, vaan *omistuksenpidätysehto* antaa myyjälle oikeuden näihin toimiin, mikäli ehto on tullut sopimuksen osaksi eli siitä on osapuolten kesken sovittu.⁵⁴

Järjestelyn piirteisiin kuuluu omistusvakuuksille tyypillisellä tavalla, että esineen hallintaoikeus on ostajalla, mutta ostajalla ei ole täysimääräistä omistajan käyttövapautta esineeseen, sillä ostajan velvollisuutena on säilyttää esineen arvo myyjän purkuoikeuden käyttämisen varalta.⁵⁵ Myyjälle ei myöskään jää keskeisiä omistusoikeuteen kuuluvia oikeuksia, kuten oikeutta käyttää esinettä ja määrätä siitä.⁵⁶ Myyjällä on sen sijaan omistuksenpidätys-

⁵⁰ Toisin esimerkiksi UCC:n osalta, jossa myyjä saa luottokaupassa vaatia esinettä takaisin 10 päivän kuluessa esineen luovutuksesta UCC § 2-702(2). Kansainvälisessä kauppalaissa ei ole lainkaan vastaavaa rajoitusta: CISG artiklat 64 ja 81. Ruotsin kauppalaan mukaan myyjän on pidätettävä itselleen takaisinotto-oikeus ennen kuin ostaja saa tavarahan hallintaansa (Köpl 54 §).

⁵¹ *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 14.

⁵² HE 93/1986 vp, s. 108–109. Muussa tapauksessa myyjälle jää mahdollisuudeksi ainoastaan vaatia kauppahinnan maksua ja viivästyskorkoa.

⁵³ Tässä suhteessa omistuksenpidätysehto eroaa rahoitusleasingistä, jossa vakuutena on selkeämmin rahoittajan omistusoikeus esineeseen. Ero korostuu ulosmittauksessa.

⁵⁴ Koska kyseessä on poikkeus kauppalaan yleiseen lähtökohtaan, poikkeamisesta on selkeästi sovittava osapuolten välillä.

⁵⁵ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, s. 383. Ehdot ovat tyypillisiä osamaksukaupalle, mutta niitä saatetaan hyvin soveltaa muussakin luottokaupassa, ks. *Sainio* DL 1996, s. 196.

⁵⁶ *Tuomisto* 1988, s. 36–37.

ja takaisinottoehdon perusteella oikeus purkaa kauppa ja ottaa esine takaisin ostajan olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella (KL 54.1 §).⁵⁷ Ostajan sopimusrikkomukset voivat koskea luovutusrajoitusten rikkomista taikka, kuten useimmiten, ostajan olennaista maksuviivästyä.

Omistuksenpidätysoikeuden käyttäminen irtaimen esineen kaupassa merkitsee, että ostaja ei saa täysimääräistä omistusoikeutta ennen kuin hän on suorittanut koko kauppahinnan. Mikäli ostaja haluaa luovuttaa asemansa toiselle henkilölle ehdon voimassaolon aikana, luovutukseen tarvitaan myyjän suostumus. Luovutusrajoituksen rikkominen merkitsee olennaista sopimusrikkomusta, jonka perusteella myyjä voi vaatia kaupan purkua ja vahingonkorvausta ostajalta. Luovutusrajoituksen rikkominen on myös kavalluksena rangaistava teko (RL 28:4).⁵⁸ Luottosopimuksen voimassaolon aikana ostajalla ei ole oikeutta määrätä esineestä muutoinkaan myyjän oikeutta rasittavalla taikka vakuuden arvoa vähentävällä tavalla. Ostajalla ei ole esimerkiksi oikeutta perustaa esineeseen panttioikeutta.⁵⁹ Kiinteistöjen kauppaa taas koskee maakaaren 2:14, jossa on säädetty ostajan oikeusasemasta.

Perusedellytys vakuuksien käyttökelpoisuudelle on vakuusoikeuden tehokkuus paitsi sen perustanutta velallista myös tämän myöhempiä velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Hankkimalla esinevakuuden velkoja pyrkiikin tavallisesti turvaamaan saatavansa suorittamista myös sellaisen tilanteen varalta, että velallinen on maksukyvytön ja tämän omaisuudesta kilpailee pakkotäytännössä useampi velkoja.⁶⁰ Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehto merkitsee, että myyjällä lähtökohtaisesti on ostajan velkojia ja seuraajia sitova takaisinotto-oikeus.

Ostajan konkurssissa myyjälle on pääsääntöisesti annettu hyvä asema, sillä ehdollisesti ostettuun omaisuuteen sovelletaan välitilan aikana samoja säännöksiä kuin sivullisen omaisuuden (KonkL 5:6 ja 5:7.1). Myyjä voi lainkohdan mukaan ostajan konkurssista riippumatta purkaa kaupan ja vaatia esineen takaisin itselleen. Vaikka myyty esine voidaan ulosmitata ostajan velasta (UK 4:15), myyjällä on etuoikeus kauppahintasaatavan maksuun en-

⁵⁷ Tuomisto 1988, s. 11. Purkuvapautta varallisuusosoikeudellisissa sopimuksissa rajoittaa yleinen periaate, jonka mukaan purkuun oikeuttavan sopimusrikkomuksen on oltava olennainen.

⁵⁸ KKO 2002:17.

⁵⁹ Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 383.

⁶⁰ Juutilainen LM 2011, s. 22.

nen vakuudettomia velkojia (UK 5:26).⁶¹ Myyjää suojataan omistuksenpidätysehdon perusteella myös ostajan luovutuksensaajia vastaan. Normiperustana ovat kauppakaaren 11:4:n ja 12:4:n säännökset ostajalle myönnettävän saantosuojan edellytyksistä.

Vastoin luovutuskieltoa tehty luovutus on pätemätön ja se merkitsee yhtäältä sitä, että edelleenluovutus sivulliselle ei sido myyjää ja toisaalta, että myyjän oikeus sitoo sivullista. Myyjän oikeus purkaa kauppa on voimassa sivullista kohtaan ja myyjä voi vaatia esineen takaisin myös häneltä. Sivullinen voi kuitenkin saada saantosuojaa kauppakaaren 11:4:ssä ja 12:4:ssä säädetyissä tilanteissa: Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehto menettää sitovuu- tensa, jos ostaja luovuttaa vakuusesineen oikeudettomasti sivulliselle, joka saa kauppakaaren 11:4:n ja 12:4:n perusteella saantosuojaa.⁶²

2.1.2 Konkurssipesän oikeus sitoutua sopimukseen ja tilitys

Myyjän asemaan omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisissa kaupoissa vaikuttaa lisäksi konkurssilain säännökset siitä, että konkurssipesällä on oikeus tulla ostajan sijaan kauppasopimuksen osapuoleksi ja että konkurssipesällä on oikeus lunastaa kaupan kohde itselleen. Mikäli konkurssipesä käyttää näitä oikeuksiaan, myyjällä ei ole mahdollisuutta käyttää oikeuttaan sopimuksen purkamiseen ja tavaran takaisinottamiseen. Konkurssipesällä on lisäksi oikeus vaatia omaisuuden palauttamista ja tilityksen tekemistä. Nämä vaihtoehdot ovat konkurssipesän käytettävissä irtaimen omaisuuden ehdollisissa luovutuksissa, joissa omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon voimassaolo lakkaa kauppahinnan maksamisella.⁶³

Konkurssilain säännösten mukaisesti myyjällä on ostajan konkurssissa oikeus vaatia omistuksenpidätysehtoon perustuvaa omaisuuden takaisinottoa, vaikka sen ehdot osamaksukauppain mukaan eivät täytyisikään. Konkurssipesällä on kuitenkin ensisijainen oikeus sijaantuloon. Mikäli konkurssipesä ilmoittaa käyttävänsä oikeutta, myyjällä ei ole oikeutta kaupan purkuun. Konkurssipesällä on myyjän takaisinotto-oikeuteen nähden ensisijainen oikeus sitoutua sopimukseen maksamalla erääntyneet suoritukset mahdollisine viivästys-

⁶¹ HE 13/2005 vp, s. 48.

⁶² *Zitting* 1989, s. 77, *Tepora* LM 1992, s. 331–332. Kauppakaaren sääntelyyn palataan tutkielman luvussa 5.1.2.

⁶³ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 780.

korkoineen (KonkL 5:8.1). Pesä joutuu sitoumuksensa perusteella massavelkavastuuseen sopimuksen täyttämistä, mutta vakuutta sopimuksen täyttämistä sen ei tarvitse antaa. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto riittää siten vakuudeksi edelleen. Sopimussuhteen ehdot määräytyvät alkuperäisen sopimuksen mukaisesti.⁶⁴

Konkurssipesän kannalta sopimukseen sitoutuminen saattaa olla edullisempaa kuin kaupan purkamisen. Kauppaan sitoutumalla velallisen luotolla hankkima esine, esimerkiksi elinkeinotoiminnassa käytetty kone tai laite, jää konkurssipesän hyödynnettäväksi. Toisaalta sijaantulo-oikeuden käyttäminen voi sitoa konkurssipesän sopimukseen pitkäksi aikaa.⁶⁵ Sijaantulo voi kuitenkin olla pesälle kannattavaa, mikäli esineellä on (taloudellista) merkitystä konkurssipesälle.

Konkurssipesällä on myös aina oikeus lunastaa kaupan kohde maksamalla myyjän saatava ennaikaisesti, jolloin pesä saa hyvityksen jäännösajan luottokustannuksista (KonkL 5:8.2).⁶⁶ Pesä voi käyttää lunastusoikeutta heti konkurssin alkaessa tai myöhemmin, myös sijaantulo-oikeuden käyttämisen jälkeen. Tällöin konkurssipesän ei tarvitse luopua esineestä eikä myöskään sitoutua pitkäkestoiseen luottokauppasopimukseen. Lunastusoikeutta käyttäessään pesän on maksettava erääntyneet erät viivästyskorkoineen ja erääntymättömät erät vähennettynä korolla ja muilla luottokustannuksilla, jotka kohdistuvat jäljellä olevaan luottoaikaan.⁶⁷ Lunastusoikeutta voi pitää poikkeuksena luotto-oikeudelliseen/velvoiteoikeudelliseen sääntöön, jonka mukaan velkoja ei normaalisti ole velvoitettu ennaikaisen suorituksen vastaanottamiseen.⁶⁸

Myyjä voi purkaa kaupan ja vaatia kaupan kohteen takaisin vasta silloin, kun pesä ei kohtuullisessa ajassa sitoudu kauppaan (KonkL 5:8.1).⁶⁹ Sekä myyjä että konkurssipesä saavat vaatia molemminpuolisten saamis- ja palautussuhteiden selvittämistä ilman osamaksukau-

⁶⁴ Tuomisto 2012a, s. 1251. Vrt. yleinen sijaantulo-oikeus (KonkL 3:8 ja KL 63 §).

⁶⁵ Konkurssipesän kannalta on nopeampaa tehdä välienselvittely tilityksen ja takaisinoton keinoin. Joutuisuus sulautuu kustannustehokkuuden periaatteeseen. Viivästykset yleensä kasvattavat kustannuksia ja heikentävät perinnän lopputulosta (KonkL 14:1).

⁶⁶ Tuomisto 2010, s. 154.

⁶⁷ Könkkölä – Linna 2013, s. 781–782.

⁶⁸ Aurejärvi – Hemmo 2004, s. 34–37.

⁶⁹ HE 26/2003 vp, s. 77. Kohtuullisena aikana voidaan pitää muutamaa viikkoa ja se voi olla vain erityisestä syystä yli kuukauden mittainen.

pan purkamiselle normaalisti asetettavia edellytyksiä (KonkL 5:9).⁷⁰ Pesän on palautettava omaisuus myyjälle ja mikäli luottokauppasopimukseen sovelletaan osamaksukauppalakia, toimitettavaksi tulee tilitys (OsamKL 3 §). Myyjän ja konkurssipesän välisessä tilityksessä ei noudateta ostajan suojaksi säädettyjä tilityksen edellytyksiä, joiden tarkoituksena on estää takaisinottaminen ja tilitys vähäisen sopimusrikkomuksen tai sosiaalisen suoritusesteiden tilanteissa.⁷¹ Tilityksessä luetaan ostajan hyväksi esineen käypä arvo ja myyjän hyväksi hänen saamisensa.

2.1.3 Sivullissitovuudelle asetetut edellytykset

Saatavan turvaaminen sivullissuhteissa on myyjälle tärkeää, koska maksukyvyttömäksi osoittautuvalla ostajalla on todennäköisesti myyjän lisäksi muita velkojia, jotka olisivat kiinnostuneita saamaan suorituksen omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myydyin esineen arvosta. Ostaja saattaa myös luovuttaa esineen luottoaikana sivulliselle. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoista kauppaa ei ole mahdollista julkistaa käyttämällä traditiota, kirjausta tai panttausilmoitusta. Sen vuoksi sivullissitovuudelle erityisesti ostajan *velkojia* kohtaan on asetettu tiettyjä edellytyksiä. Mikäli omistuksenpidätysehto on ostajan velkojia kohtaan tehoton, se ei tarjoa myyjälle käyttökelpoista vakuutta. Tuomiston mukaan vakuusoikeutta ei ole syytä suojata toisessa relaatiossa ellei sitä suojata myös toisessa relaatiossa. Mikäli omistuksenpidätysehto on ostajan velkojia kohtaan tehoton, ehto ei tarjoa myyjälle käyttökelpoista vakuutta ja sitomattomuusperiaatetta olisi tällöin perusteltua soveltaa myös suhteessa ostajan seuraajiin.⁷²

Sivullissitovuudelle asetettavia edellytyksiä on pidetty tarpeellisina sen vuoksi, että niiden avulla on osaltaan mahdollista vähentää salaisista vakuusoikeuksista sivullisille aiheutuvia haittoja. Edellytysten täyttyessä omistuksenpidätys- ja takaisinottoehto on sivullisia sitova

⁷⁰ Tällä konkurssipesän oikeudella voi olla merkitystä silloin, kun tilityslaskelma osoittaa myyjän velvolliseksi palauttamaan ostajalta saamia suorituksia, eikä myyjä siten todennäköisesti itse vaatisi tilitystä, ks. *Kais-to* LM 2005, s. 267, *Tuomisto* 2010, s. 152–154.

⁷¹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 782.

⁷² *Tuomisto* 1993, s. 115.

ja perustaa verrattain tehokkaan vakuuden myyjälle suhteessa ostajan muihin velkoihin siten, että myyjä saa separaatio-oikeuden ja parhaan etuoikeuden.⁷³

Toisin kuin Suomessa, Saksassa salaiset vakuusoikeudet ovat pitkälti sallittuja. Esimerkiksi omistuksenpidätysehto eri muodoissaan tunnustetaan Saksan oikeudessa eurooppalaisittain poikkeuksellisen laajalti sivullisia kohtaan tehokkaaksi.⁷⁴ Saksan oikeudessa omistuksenpidätysehdosta säädetään Bürgerliches Gesetzbuch 449 §:ssä. Niin sanottu yksinkertainen omistuksenpidätysehto (*einfache Eigentumsvorbehalt*) on Saksassa käytössä silloin, kun esine myydään ostajan omaan käyttöön. Ehto on voimassa sivullisia sitovana niin kauan kun esine on ostajan hallussa muuttumattomana. Ehtoa käytetään normaalin luottokaupan yhteydessä ja ostaja saa käyttää esinettä normaaliin tapaan. Saksassa on tämän ohella myös oikeuskäytännössä eritelty toisistaan poikkeavia tilanteita varten käytössä olevia omistuksenpidätysehtoja (esimerkiksi laajennetut ja pidennetyt omistuksenpidätysehdot).

Osapuolten välisen sitovuuden edellytyksenä on pidetty sitä, että omistuksenpidätysehdosta on *selvä ja nimenomainen sopimus*. Yleistä muotovaatimusta ei ole, mutta osamaksukauppalaissa on epävarsinainen muotosäännös, jossa edellytetään erityisen lomakkeen käyttämistä (OsamKL 1a.1 §). Tepora on korostanut selvän sopimisen vaatimusta sitovuuden edellytyksenä. Pelkkä yksipuolinen ilmoitus ehtojen käyttämisestä ei ole riittävää sitovuu-delle sopijapuolten välillä eikä suhteessa sivullisiin, vaan ehdosta on sovittava osapuolten välillä selkeästi ja ennen esineen hallinnan luovuttamista ostajalle. Mikäli myyjä yksipuolisesti ilmoittaa esimerkiksi laskuun merkittynä omistuksenpidätysehdon käyttämisestä, ostajalle ei voitane asettaa esimerkiksi reklamointivelvollisuutta tai muutakaan aktiivista toimintavelvollisuutta ehdon torjumiseksi.⁷⁵ Selvän sopimuksen merkitystä on korostettu korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1994:113, joka on otsikoitu seuraavasti:

Myyjä ei ollut näyttänyt, että metallityökoneiden kauppaa tehtäessä olisi sovittu omistuksenpidätysehdosta. Tavarantoimituksen jälkeen ostajalle lähetettyyn laskuun merkitty omistuksenpidätystä koskeva lausuma ja myöhemmin kaupan kohteesta omistuksenpidä-

⁷³ Omistuksenpidätysehdon on täytettävä tietyt oikeuskäytännössä vahvistetut edellytykset, jotta se sitoisi sivullisia. Osa niistä on sisällytetty konkurssilakiin (KonkL 5:7).

⁷⁴ Tuomisto 2007, s. 21.

⁷⁵ Tepora 1984, s. 210, Tuomisto 1988, s. 160–163. Omistuksenpidätys on sopimuslausuuli niin kuin mikä muu sopimuksen ehto tahansa ja siitä on sovittava molemminpuolisesti, ks. Sainio DL 1996, s. 200.

tysehdoin tehty osamaksusopimus olivat merkityksettömiä ratkaistaessa sitä, kuuluivatko koneet ostajan konkurssipesään.

Selvän sopimisen vaatimuksen täyttyminen voi olla epäselvää esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa ehdon käyttäminen on perustettu asianomaisella yrityssektorilla käytettyyn liiketapaan taikka, kun ehto on ainoastaan mainittu kauppasopimuksessa. Ehtoa ei Teporan näkemyksen mukaan ole mahdollista perustaa liiketapaan taikka osapuolten aikaisempaan sopimuskäytäntöön siitä syystä, että omistuksenpidätysehto vakuutena on perustettava erikseen, jokaisen sellaisen luovutuksen yhteydessä, jossa ehtoa halutaan käyttää.⁷⁶ Tällöin ehto ei tulisi pelkän kauppataivan perusteella edes osapuolia sitovaksi. Tuomiston tutkimuksen perusteella sen sijaan olisi mahdollista, että kauppataiva voi perustaa osapuolten välillä pätevän omistuksenpidätysehdon. Sivullissitovuuden osalta olisi hänen mukaansa perusteltua, että tällöin kauppataiva olisi sitova myös suhteessa ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.⁷⁷ Saksan oikeuden mukaan on mahdollista, että ehdosta sovitaan hiljaisesti. Tällä voidaan tarkoittaa esimerkiksi ehdon tulemistä sopimuksen osaksi alalla vallitsevan liiketavan perusteella.⁷⁸

Kauppakirjaan sisältyvä omistuksenpidätysehto, esimerkiksi vakioehdon muodossa, voi sen sijaan olla riittävä silloin, kun ostajalla on mahdollisuus tutustua kaupan ehtoihin ennen kaupan tekemistä.⁷⁹ Korkein oikeus on ratkaisussa KKO 2001:126 katsonut, että yleisiin sopimusehtoihin viittaamalla on mahdollista perustaa sivullisia sitova omistuksenpidätysehto. Tapauksessa KKO 1993:45 ehdon ei kuitenkaan katsottu tulleen sopimuksen osaksi.⁸⁰

KKO 2001:126. Sahalaitokseen asennettavaksi tarkoitettun hakeseulan kaupassa myyjä oli lähettänyt ostajalle tilausvahvistus -nimisen asiakirjan, jossa oli viitattu yleisiin sopimusehtoihin. Ostaja oli kolmen viikon kuluttua allekirjoittanut asiakirjan ja palauttanut sen myy-

⁷⁶ *Tepora* 1984, s. 212.

⁷⁷ *Tuomisto* 1988, s. 165–166. Tuomiston mukaan on kuitenkin kyseenalaista, onko tällaista kauppataivaa olemassa millään liiketoiminnan alalla.

⁷⁸ *Lambsdorf* 1974, s. 22–33.

⁷⁹ *Tepora* 1984, s. 212, *Tuomisto* 1988, s. 154–158. Vakioehdot ovat sopimusehtoja, jotka toinen osapuoli on yksipuolisesti laatinut ja ne soveltuvat käytettäväksi useiden eri sopimuskumppaneiden kanssa. Vakioehtojen on tultava osaksi sopimusta esimerkiksi siten, että ne on kirjattu varsinaiseen sopimukseen tai siten, että niihin viitataan, ks. *Wilhelmsson* 1995, s. 31. Omistuksenpidätysehdon sitovuus ratkeaa samantyyppisen punninnan perusteella kuin vakioehtojen liityntä yksittäiseen sopimukseen yleensäkin, ks. *Tuomisto* JJ 2005, s. 499 viitteineen.

⁸⁰ Kyseisten ratkaisujen tarkemmasta analyysistä, ks. *Tuomisto* JJ 2005, s. 497–499.

jälle. Kun ostajalla oli ennen sopimuksen allekirjoittamista ollut riittävä mahdollisuus selvittää ehtojen sisältöä ja kun omistuksenpidätysehdon sisältyminen kauppaan ei ollut maksuehtoihin nähden myöskään yllättävää, yleisiin sopimusehtoihin sisältyvän omistuksenpidätysehdon katsottiin tulleen osaksi kauppasopimusta.

KKO 1993:45. Tilausvahvistuksessa ja siihen liittyvissä erityisehdoissa kauppahinta oli sovittu maksettavaksi käteisellä. Tilausvahvistuksessa oli viitattu yleisiin sopimusehtoihin, joihin oli sisältynyt omistuksenpidätyslauseke. Koska yleiset sopimusehdot eivät olleet olleet käsillä sopimusta tehtäessä eikä ollut selvitetty ostajan voineen muutoinkaan ennen sopimusta tutustua niihin, omistuksenpidätysehto ei ollut tullut sopimussuhteen ehdoksi. Ään.

Omistuksenpidätysehdosta sopimisen nimenomaisuus ei kuitenkaan ole enää sivullisittavuuden edellytyksenä, sillä pelkkiä purku- ja takaisinottoehtoja pidetään nykyisin omistuksenpidätysehdon kanssa rinnasteisena tapana säilyttää myyjän oikeus sopimuksen purkamiseen. Omistuksenpidätysehtoa voidaan kutsua lykkääväksi (suspensiiviseksi) ja takaisinottoehtoa purkavaksi (resolutiiviseksi) ehdoksi. Erona voidaan pitää sitä, että omistuksenpidätysehdosta on kyse, kun esineen omistusoikeus säilyy myyjällä siihen asti kunnes koko kauppahinta tai määrätty osa maksueristä on suoritettu. Takaisinottoehdossa myyjä pidättää itselleen oikeuden esineen takaisin ottamiseen, jos ostaja laiminlyö hänelle sopimuksesta johtuvan velvollisuuden täyttämisen.⁸¹ Kummassakin on kuitenkin kyse ehdollisesta kaupasta.⁸²

Sopimussuhteessa näiden ehtojen rinnastaminen ei ole ollut ongelmallista, vaan oikeuskäytännön mukaan kaikki ehtotyypit ovat olleet osapuolia sitovia. Sen sijaan takaisinottoehtojen sitovuus ostajan velkoja kohtaan irtaimen kaupassa on ollut oikeuskäytännön mukaan epävarmaa ennen konkurssi- ja ulosottolainsäädännön kokonaisuudistusta.⁸³ Tämä käy selkeästi ilmi esimerkiksi korkeimman oikeuden ennakkopäätöksestä KKO 1983 II 132. Sivullisittavuuden yhtenäistämisen taustalla on ollut konkurssilain esitöissä todetulla tavalla se, että kummallakin ehdolla on sama tarkoitus eli luovuttajan saatavan turvaaminen ja usein

⁸¹ *Hoppu* 1985, s. 81.

⁸² *Tepora* 1984, s. 73, *Tuomisto* 1988, s. 179, KKO 1993:45, KKO 2001:126.

⁸³ Saatavan turvaaminen ainoastaan inter partes suhteessa ei tee omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdosta myyjälle tehokasta vakuuskeinoa, vaan tehokkuus edellyttää sitovuutta myös ultra partes suhteessa, esimerkiksi ostajan konkurssissa. Kokonaisuudistukseen kuuluvat varsinkin konkurssilaki (20.2.2004/120) ja ulosottolaki (15.6.2007/705).

ehdon sitovuus kolmanteen nähden on määräytynyt sopimuksessa ehkä sattumanvaraisesti käytetyn sanamuodon perusteella, jolloin lopputuloskin on voinut muodostua sattumanvaraiseksi ja osapuolten tarkoituksen vastaiseksi.⁸⁴

Oikeuskirjallisuudessa esimerkiksi Kaisto on pitänyt erottelusta luopumista perusteltuna juuri sen vuoksi, että omistuksenpidätysehtoa ja takaisinottoehtoa on käytetty samasta syystä, eli sitovan takaisinotto-oikeuden perustamiseksi.⁸⁵ Vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa Zitting on kiinnittänyt huomiota aikaisempaan erotteluun toteamalla, että ”kun myyjä tahoo turvata kauppahintasaatavansa ja siinä tarkoituksessa varata takaisinotto-oikeuden siltä varalta, että ostaja laiminlyö kauppahinnan maksun, ei riitä, että hän ilmituo tarkoituksensa, vaan hänen on pidätettävä omistusoikeus, jotta hänen oikeutensa sitoisi myös sivullisia”.⁸⁶

Ennen oikeusvaikutusten yhtenäistämistä omistuksenpidätysehdon ja takaisinottoehdon ero liittyi kiinteästi käsityksiin ehtojen suhteesta kaupan lopullisuuteen. Paasto viittaa siihen, että resolutiivisin ehdoin tehty kauppa ei aikaisemman jäsentämistavan mukaan estänyt omistusoikeuden välitöntä siirtymistä. Omistajanvaihdostilanteet hahmotettiin siten, että omistusoikeus siirtyi kerralla jakamattomana kokonaisuutena.⁸⁷ Tämän näkemyksen muuttuminen on myös tärkeä peruste omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtojen rinnastamisen puolesta. Nykyisen varallisuus oikeudellisen käsitystavan mukaan sekä lykkäävän että purkavan ehdon käyttäminen johtaa välitilaan, jolloin ostajalla ei ole vielä täyttä omistajan-kompetenssia.⁸⁸

Konkurssilain ja ulosottokaaren säännöksissä näiden ehtojen oikeusvaikutukset on nykyisin yhtenäistetty (KonkL 5:7.1 ja UK 4:29.1 3 kohta). Konkurssilain valmistelutöissä on viitattu tältä osin myös maakaaren sääntelyyn. Kiinteistöjen osalta rinnastaminen on tapahtunut maakaaren 2:2:ssä. Maakaaren uudistuksen jälkeen kiinteistön kaupoissa ei ole enää lyk-

⁸⁴ HE 26/2003 vp, s. 75.

⁸⁵ Kaisto LM 2005, s. 265.

⁸⁶ Zitting LM 1978, s. 725. Ks. myös Zitting 1989, s. 76, jossa todetaan, että takaisinottoehto ei perustu varsinaisesti omistajan vindikaatio-oikeuden käyttöön vaan sopijapuolen purkuoikeuden käyttöön. Tällöin takaisinottoehto olisi ennen kaikkea sopimusoikeudellinen vaade.

⁸⁷ Paasto OTJP 1985, s. 281 ja s. 336–337.

⁸⁸ Tammi-Salminen LM 2000, s. 737. Omistusoikeuden käsitteen jaottelusta elementteihin ks. Zitting 1951.

käävien ja purkavien ehtojen erottelua. Aiemmin ainoastaan lykkäävä omistuksenpidätysehto oli kiinteistön kaupassa pätevä ja purkavat takaisinottoehdot olivat mitättömiä.⁸⁹

Myös maakaaren 14:4:ssä säädetty kirjaus tehostaa myyjän sivullissuojaa samalla tavalla riippumatta siitä, kumman tyyppinen ehto on kysymyksessä. Rinnastaminen on yhdenmuukaista siihen nähden, että maakaaressa ei ole haluttu erotella kiinteistökaupan purkavien ehtojen pätevyyttä ja sitovuutta lykkäävien ehtojen sitovuudesta. Ratkaisu on myös oikeuspoliittisesti perusteltu, sillä rationaalisia syitä omistuksenpidäty- ja takaisinottoehtojen oikeusvaikutusten erotteluun ei ole ollut.⁹⁰ Myöskin Ruotsin oikeudessa omistuksenpidätysehdon (*ägarförbehåll*) ja takaisinottoehdon (*återtagandeförbehåll*) oikeusvaikutukset ovat samat, joten erottelulla ei ole merkitystä myyjän oikeuden sivullissitovuuden kannalta ja ne ovat rinnasteisia tapoja säilyttää myyjän oikeus tavaran takaisinottamiseen myös ostajan velkojia sitovasti.⁹¹

Takaisinottoehdon ja omistuksenpidätysehdon systemaattisen erottamisen hankaluus on ilmennyt myös esinevakuuksien perinteisessä jaottelussa omistusvakuuksiin ja rasisitusvakuuksiin. Omistuksenpidätysehto sekä esimerkiksi rahoitusleasing ovat tämän jaottelun mukaisesti kuuluneet omistusvakuuksiin, kun taas takaisinottoehto osamaksukaupassa kuuluu rasisitusvakuuksiin. Jaottelun systematiikan kannalta on ollut ongelmallista, että käytännössä sopimusten sanamuodon poikkeavuuden vuoksi funktioltaan samankaltaiset kauppasopimuksen ehdot ovat kuuluneet eri kategorioihin. Perinteisessä jaottelussa jouduttaisiin kiinnittämään huomiota nimenomaan sanamuotoon, eikä sopimuksen tarkoitukseen. Oikeuskirjallisuudessa on tämän takia pidetty perusteltuna esinevakuuksien tarkastelua ilman sanottua jaottelua.⁹²

Toisena yleisenä edellytyksenä on, että ehdosta on sovittu *ennen kuin myyty esine on tullut ostajan hallintaan*. Konkurssilain 5:7.2:n mukaan omistuksenpidäty- ja takaisinottoehdosta on sovittava ennen myydyn esineen hallinnan luovuttamista, jotta ehto olisi konkurssipesää sitova.⁹³ Ennen konkurssilain säätämistä oli voimassa vastaava lähtökohta. Tässä yhteydessä on usein mainittu korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1994:113, jonka mukaan

⁸⁹ HE 120/1994 vp, s. 42, *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 739.

⁹⁰ *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 736–737, *Tammi-Salminen* JJ 2001, s. 245.

⁹¹ *Millqvist* 2011, s. 97, NJA 1975, s. 222.

⁹² *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, s. 26.

⁹³ *Tuomisto* 2010, s. 149. Sama sääntö on voimassa ulosmittauksessa.

osamaksusopimusten ehdot omistusoikeuden pidättämisestä eivät sitoneet ostajan velkojia, koska sopimukset oli tehty vasta sen jälkeen, kun tavara oli luovutettu ostajalle.

Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon sivullissitovuutta ei ole katsottu menetettävän silloin, kun ehto otetaan sopimukseen jälkikäteen, kun tämä tapahtuu ennen kaupan kohteen hallinnan luovuttamista. Säännös tarkoittaa, että myyjä ei voi muita velkojia sitovasti saada takautuvaa etuoikeusasemaa. Syynä on lähinnä muiden velkojien etu. Tämän edellytyksen täyttymisellä on merkitystä ainoastaan suhteessa kolmansiin, osapuolten välillä sitoo myös hallinnan luovuttamisen jälkeen tapahtunut sopiminen.

Hallinnan luovuttamisen jälkeen perustettu vakuusoikeus muodostaa myös takaisinsaantiperusteen, millä voi joissain tilanteissa olla merkitystä vakuuden pysyvyydelle.⁹⁴ Jälkikäteen myyjän hyväksi perustettu omistuksenpidätysehto voi suosia myyjää aiheettomasti. Sen vuoksi takaisinsaantilain 14 §:ssä säännelty vakuuden peräyttäminen koskee myös omistuksenpidätysehtoa.⁹⁵ Takaisinsaantilakiin ei kuitenkaan tarvitse turvautua, mikäli vakuus on velkojia sitomaton jo konkurssilain sääntelyn perusteella.⁹⁶

Kolmantena yleisenä edellytyksenä on, että omistuksenpidätysehdon *vakuuskohteen tulee olla yksilöity esine*. Oikeuspoliittisesti vaatimus oikeuden kohteen yksilöinnistä sivullissuojan edellytyksenä perustuu yleisiin vaatimuksiin vaihdannan varmuudesta ja sujuvuudesta.⁹⁷ Omistuksenpidätysehtoa käytettäessä vakuusoikeuksille ominainen julkisuus on vähäistä, jolloin yksilöintivaatimuksen merkitys korostuu.⁹⁸ Yksilöitävyyden edellytyksestä säädetään myös konkurssilain 5:6–7:ssä.

Sivullissitovuuden edellytyksenä on siten esineoikeudellisen yksilöitävyysperiaatteen täytyminen: vakuuden kohteena on oltava yksilöity esine, sillä muussa tapauksessa esineen takaisinottaminen tai etusija-aseman toteuttaminen ei ole käytännössä mahdollista. Siitä, millä hetkellä yksilöitävyyden edellytyksen on täytyttävä, on oikeuskirjallisuudessa ollut keskustelua. Yksilöitävyyden vaatimuksen olisi täytyttävä jo sopimusta tehtäessä eikä vasta

⁹⁴ Tuomisto 2012c, s. 400.

⁹⁵ Laki takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991).

⁹⁶ Tuomisto 2012c, s. 402–403.

⁹⁷ Tammi-Salminen 2001, s. 84.

⁹⁸ Tepora 1984, s. 222.

hallinnan luovutuksen ajankohtana.⁹⁹ Tepora pitäisi ostajan muiden velkojien suojaamisintressin kannalta riittävänä, että omistuksenpidätystä koskevassa sopimuksessa vakuuskohde on yksilöity niin, että ehto koskee tiettyä konkreettisesti tehtävää luottokauppaa ja sen avulla lopullinen yksilöinti on teknisesti suoritettavissa.¹⁰⁰

Koska omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoon perustuvaa oikeutta ei ole mahdollista julistaa, vaatimus oikeuden kohteen yksilöinnistä korostuu. Esineen tulee myös säilyttää yksilöitävyytensä välitilan aikana. Tämän rajoituksen vuoksi omistuksenpidätysehtoa ei ole mahdollista käyttää sivullisia sitovasti jälleenmyyntikauppaa varten tehdyssä luottokaupassa toisin kuin Saksan oikeudessa. Rajoitus koskee samalla tavalla liitossuhteen vaikutusta yksilöitävyyden säilymiseen välitilan aikana. Näihin rajoituksiin palataan kolmannessa luvussa.

Neljäntenä ja viimeisenä edellytyksenä on, että omistuksenpidätysehtoa käytetään *myyjän kauppahintasaatavan vakuudeksi*. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoa voidaan oikeutemme mukaan käyttää ainoastaan myyjän kauppahintasaamisen vakuutena.¹⁰¹ Ehtoa ei siten ole mahdollista käyttää esimerkiksi *muun henkilön* kuin myyjän saamisen vakuutena. Osamaksukauppalaain 7.2 §:n ns. kytkentäehtojen kiellon mukaan omistusoikeuden siirtymistä ei voida kytkeä muiden kuin kyseisestä osamaksukaupasta johtuvien saatavien maksamiseen. Kiellon vastaiset osamaksusopimuksen määräykset ovat tehottomia jo sopijapuolten keskinäisissä suhteissa. Kytkentäehto on ehto, jonka mukaan ostajan oikeus riippuu siitä, täyttääkö hän kysymyksessä olevasta osamaksukaupasta täysin riippumattoman velvollisuutensa. Rajoitus estää myös ns. ostonrahoitusjärjestelyn käytön tehokkaana vakuutena.¹⁰² Ostonrahoitusjärjestelyjä koskee seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu:

KKO 1977 I 1: Sopimusehto, jolla myyjä oli pidättänyt itselleen omistusoikeuden myytyyn, ostajan haltuun luovutettavaan tavarahan, voitiin ostajan velkojia sitovasti ottaa kauppasopimukseen ainoastaan myyjän kauppahintasaatavan ja myyjällä hänen kustannuksellaan tapahtuneiden myytyä esinettä koskeneiden toimien perusteella olevan saatavan vakuudeksi.

⁹⁹ Tepora 1984, s. 222, Tuomisto 1988, s. 196.

¹⁰⁰ Tepora 1984, s. 221–226.

¹⁰¹ Konkurssilaissa ei ole säännöstä siitä, millaisten saatavien vakuutena omistuksenpidätysehtoa voidaan käyttää.

¹⁰² Uitto 2003, s. 19. Ks. myös *Muukkonen* LM 1975, s. 154–165, jossa kiinnitetään huomiota kytkentäehtojen ja ostarahoitusten eroihin ja osamaksukauppalaain soveltamisalaan. Ostarahoituksen yhteydessä omistuksenpidätysehtoa käytettäisiin velkasopimukseen liittyvän takaussopimuksen varmentamiseen.

Kun kauppahinta oli tullut täysin maksetuksi ostajan saamalla pankkilainalla, josta myyjä oli sitoutunut omavelkaiseen takaukseen, omistuksenpidätysehto oli niin ollen ostajan konkurssissa tehoton ostajan velkojia kohtaan myyjän takaukseen perustuvan takautumissaatavan vakuutena.

Irtaimen esineen ostajan velkojia kohtaan tehottomina kytkentäehtoja onkin pidetty oikeuskäytännössä myös silloin, kun ehto ei ole liittynyt osamaksukauppalain alaiseen kauppaan ja kun ehto olisi siten ollut sitova sopijapuolten välillä.¹⁰³ Konkurssilain voimaantulo ei Tuomiston käsityksen mukaan anna aiheutta luopua tästä tulkinnasta.¹⁰⁴ Järjestely voi siten olla tehokas sopimuksen osapuolten kesken mutta ei sivullisiin nähden.¹⁰⁵ Kiinteistön kauppa eroaa tässä suhteessa irtaimen kaupasta. Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen KKO 1984 II 39 mukaan kiinteistön kaupassa on sallittua käyttää omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoja muunkin saatavan kuin myyjän kauppahintasaatavan vakuutena. Käteisellä ostetun ja ostajan hallintaan siirtyneen kiinteistön omistusoikeus siirtyi kauppakirjan ehdon mukaan ostajalle vasta, kun tämä oli maksanut muuta kuin kauppahintasaatavaa koskevan vekselin, josta myös myyjä oli siirtäjänä vastuussa. Ehto satoi ostajan konkurssissa ostajan velkojia.

Saksan oikeudessa omistuksenpidätysehdon käyttökohteena voi olla myös ns. laajennettu omistuksenpidätysehto (*erweitener Eigentumsvorbehalt*). Sen käyttöalana ovat erityisesti pitkäaikaiset liikesuhteet, joissa sopijapuolet haluavat ulottaa omistuksenpidätysehdon tarkoitaman esineen koskemaan vakuutena myös muita velvoitteita kuin kauppahinnan suorittamista. Annettu vakuus koskee silloin sopijapuolten välisessä suhteessa jo syntyneitä ja tulevaisuudessa syntyviä saatavia.¹⁰⁶

¹⁰³ KKO 1977 I 1, KKO 1992:122. Sama koskee myös kuluttajansuojalain alaisia kauppvoja.

¹⁰⁴ Tuomisto 2012, s. 1254. Ks. myös KKO 1989:20.

¹⁰⁵ KKO 1984 I 3 ja KKO 1987:51.

¹⁰⁶ Kieninger 2004, s. 417–420, McGuire 2011, s. 164.

2.2 Rahoitusleasing rahoitus- ja vakuusjärjestelynä

2.2.1 Rahoitusleasingin erityispiirteitä

Rahoitusleasingillä tarkoitetaan tavallisesti irtaimen käyttöomaisuuden pitkäaikaista vuokrausta siten, että sopimuskokonaisuudessa on kyse nimenomaan rahoitusjärjestelystä.¹⁰⁷ Elinkeinonharjoittajat voivat käyttää tätä rahoitusmuotoa käyttöomaisuuden hankkimiseen. Rahoitusleasingin käytön yleisyyttä selittävät sen lukuisat hyvät puolet, jotka ovat huomattavia verrattuna siihen, että elinkeinonharjoittaja hankkisi tarvitsemansa käyttöomaisuuden omistukseensa. Leasingvuokrat ovat verotuksessa vähennyskelpoisia, jolloin taloudellista etua on saatavilla verotuksen kautta. Kirjanpidollisesti rahoitusleasingin etuja on se, että se ei näy velkana yrityksen taseessa, jolloin tunnusluvut paranevat verrattuna lainarahoitukseen. Rahoitusleasingin ominaisuutena on, että se ei sido elinkeinonharjoittajan pääomia omistamiseen ja hankinnan kustannukset ovat paremmin ennakoitavissa, jolloin budjetointi on helpompaa. Lisäksi rahoitus saadaan paremmin vastaamaan kohteiden taloudellista ja teknistä käyttöikä.

Rahoitusleasingjärjestelyssä osapuolina ovat tavarantoimittaja, rahoittaja ja elinkeinonharjoittaja vuokralleottajana. Tässä kolmikantajärjestelyssä rahoitusyhtiö ostaa tavarantoimittajalta elinkeinonharjoittajan tarvitseman esineen ja vuokraa sen elinkeinonharjoittajan käyttöön. Vuokralleottajan ja esineen myyjän välillä ei ole varsinaista sopimusta. Rahoittajan ja vuokralleottajan välillä on vuokrasopimus, kuten tavanomaisessa irtaimen vuokrassa. Rahoitusleasingin yhteydessä puhutaan epäsuorasta eli välillisestä leasingistä.¹⁰⁸

Rahoitusleasingiä voidaan käyttää vaihtoehtona muulle luotonannolle. Siinä luottoaika määräytyy tavallisesti esineen taloudellisen käyttöiän mukaan. Rahoitusleasingsopimuksessa on tavanomaisesti sovittu perusvuokrakaudesta, jolloin leasingvastikkeen suuruus mitoitetaan niin, että leasingesineen arvo tulee tuon vähimmäisajan kuluessa täysin kuoletetuksi, minkä ohessa rahoittaja saa koron esineeseen sijoitetulle pääomalle ja korvauksen hallintokustannuksista sekä tarpeellisen voiton. Rahoitusleasingissä on yleensä tämän vuoksi rajoi-

¹⁰⁷ *Tepora* JJ 2001, s. 332.

¹⁰⁸ *Takki* 1980, s. 243.

tettu vuokralleottajan irtisanomisoikeutta perusvuokrakautena siten, että sopimusta ei voida irtisanoa päättymään ennen vähimmäisajan loppuun kulumista.¹⁰⁹ Näin ollen vuokralleottajan suoritukset kattavat perusvuokrakauden aikana esineen hankintahinnan ja rahoituskustannukset sekä rahoittajalle tulevan voiton.¹¹⁰

Vuokralleantaja vapautetaan säännönmukaisesti tavanomaisen irtaimen esineen vuokraan liittyvistä vuokralleantajan velvollisuuksista ja vastuista. Rahoitusleasingissä on tyypillistä, että vuokralleottaja on velvollinen huolehtimaan esineestä. Esimerkiksi esineen huoltamisesta aiheutuvat kulut tulevat hänen maksettavakseen, mikä on poikkeuksellista verrattuna tavanomaiseen irtaimen esineen vuokraan. Vuokralleottaja kantaa myös riskin vuokrakohteen tapaturmaisesta vahingoittumisesta. Tyypillisesti vuokralleantaja on rahoitusleasingsovimusten mukaan vain rahoituspalvelujen tarjoaja.¹¹¹ Vastuunrajoitusehdot ja niiden mukainen osapuolten oikeudellisen aseman määräytyminen ovat rahoitusleasingille ominaisia piirteitä, jotka voidaan nähdä tasapainoisen riskinjaon tuottavina, kun huomioon otetaan sopimuskokonaisuus ja järjestelyn funktiot.¹¹² Voimakas rahoitustarkoitus ilmenee siinä, että rahoittajalla ei ole vuokranantajalle kuuluvia velvollisuuksia ja vuokralleottajan asema on rinnasteinen ostajan asemaan irtaimen kaupassa.

Korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä on kuitenkin johdonmukaisesti noudatettu ratkaisulinjaa, jonka mukaan rahoitusleasingsopimukseen katsotaan sovellettavan vuokraa koskevia säännöksiä ja periaatteita, ellei toisin ole selväsanaisesti sovittu.¹¹³ Korkeimman oikeuden ratkaisuihin voidaan mainita ainakin KKO 1997:130 ja KKO 2008:53, jotka koskevat sitä, onko olemassa erityisrahoitusmuotoa koskevia yleisiä periaatteita, joita voitaisiin soveltaa, mikäli sopimuksessa ei ole kielletty sopimuksen purkamista tai kun kieltä on epäselvä, vai tulevatko tavanomaista irtaimen vuokraa koskevat säännökset ja periaatteet sovellettaviksi.¹¹⁴

¹⁰⁹ *Takki* 1980, s. 240.

¹¹⁰ *Takki* 1980, s. 362, *Tuomisto* 1988, s. 19.

¹¹¹ *Tuomisto* 2012b, s. 1271.

¹¹² *Tammi-Salminen* DL 2010, s. 615 ja s. 617.

¹¹³ *Wuolijoki* LM 2008, s. 830.

¹¹⁴ *Tammi-Salminen* DL 2010, s. 614–617. *Tepora* 2009, s. 569 ja s. 600, jossa *Tepora* korostaa myös osapuolten mahdollisuutta sopia rahoitusleasingsopimuksen ehdoista kattavasti ja irtaimen esineen vuokraa koskevista periaatteista poikkeavasti.

Rahoitusyhtiö käyttää vakuutena omistusoikeuttaan esineeseen siten, että vuokrasopimus voidaan purkaa ja esine vaatia pois käyttäjältä vuokralleottajan olennaisen sopimusrikkomuksen seurauksena.¹¹⁵ Aidossa rahoitusleasingisopimuksessa omistusoikeus säilyy sopimussuhteen aikana vuokralleantajalla, kuten irtaimen vuokrassa yleensäkin. Rahoitusleasingvuokranantajan asema ei kuitenkaan vastaa tavanomaisen irtaimen esineen vuokranantajan asemaa, sillä tarkoituksena on ainoastaan hankkia esine rahoitusjärjestelyn vakuustarkoituksen vuoksi.¹¹⁶ Verrattuna omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjän asemaan, rahoittajan asema on rahoitusleasingissä selkeämpi, sillä siinä omistusoikeus on selkeämmin vakuutena.

Myös vakuuden tehokkuus perustuu omistusoikeuden vahvaan sivullissuojaan, erityisesti vuokralleottajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan. Rahoitusleasingisopimusten osalta vuokranantajan asemaan sovelletaan konkurssilain säännöksiä sivulliselle kuuluvasta omaisuudesta. Sivullisen omaisuus on luovutettava omistajalle tai tämän määräämälle sellaisin ehdoin, joiden täyttämistä konkurssipesällä on oikeus vaatia (KonkL 5:1 ja 5:6). Konkurssilain 5:6:n vahvistama yleinen esineoikeudellinen periaate on, että velallisen hallinnassa oleva sivullisen omaisuus, joka voidaan erottaa velallisen omaisuudesta, ei kuulu konkurssipesään.¹¹⁷ Toisaalta konkurssipesällä on oikeus sitoutua vuokrasopimukseen (KonkL 3:8).

Normaalisti vuokrakohdetta ei voida myöskään ulosmitata vuokralleottajan veloista, joten rahoittajan oikeudella on vahva suoja vuokralleottajaan kohdistuvassa ulosmittauksessa (UK 4:9). Rahoitusleasingissä rahoittajaa kohdellaan siten omistajana, kuten vuokranantajia yleensä. Rahoitusleasingvuokranantajaa suojataan myös suhteessa esineen luovutuksensaajaan vastaan, jolloin normiperustana ovat kauppakaaren 11:4:n ja 12:4:n säännökset ostajalle myönnettävän saantosuojan edellytyksistä. Teporan mukaan omistusoikeuden käyttö vakuustarkoituksessa merkitsee kuitenkin yleensä pitemmälle menevää rahoittajavakuudensaajan oikeusaseman turvaamista kuin on tarpeen verrattuna muihin velallisen velkojiin.¹¹⁸

¹¹⁵ *Tepora OTJP* 1988, s. 250, *Tuomisto* 1988 s. 20–22.

¹¹⁶ *Tammi-Salminen DL* 2010, s. 609–610 ja s. 621.

¹¹⁷ HE 26/2003 vp, s. 74.

¹¹⁸ *Tepora JJ* 2001, s. 333.

2.2.2 Sopimuskokonaisuuden huomioiminen omistusoikeuden luovutustarkoituksen osalta

Irtaimen vuokraan verrattuna poikkeuksellista on se, että vuokralleottajalle yleensä varattu mahdollisuus käyttää esinettä sen koko teknistaloudellisen käyttöiän ajan. Tämä piirre on tyypillinen rahoitusleasingille ja se lähentää järjestelyä kauppaan. Mikäli rahoitusleasing-sopimuksen katsotaan sisältävän esineen omistusoikeuden luovutuksen, se tarkoittaa riskejä sekä osapuolten välisessä suhteessa että sivullissuhteissa.¹¹⁹ Esineen koko teknistaloudellisen käyttöiän kattava rahoitusleasingsopimus ei kuitenkaan vielä sellaisenaan tarkoita, että sopimuksen osana olisi omistusoikeuden luovuttaminen.

Osapuolten välillä oikeudellinen riski koskee erityisesti sitä, että järjestelyyn tulee sovellettavaksi osamaksukauppalaan säännökset. Osamaksukauppalaan soveltaminen olisi riski rahoitusyhtiölle, sillä se usein johtaisi vakuuden menetykseen, koska kauppa ei täytä laissa asetettuja vaatimuksia. Sovellettavaksi voi tulla osamaksukauppalaan 1.2 §, joka koskee peiteltyä osamaksukauppaa.¹²⁰ Sivullissitovuuden osalta riski voi liittyä esimerkiksi jäljempänä käsiteltävään ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan normiston soveltamisalaan eli siihen, voidaanko ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevia normeja soveltaa rahoitusleasing-sopimuksen perusteella kiinteistölle tuotuihin esineisiin.

Sopimusta pidetään osamaksukauppana vaikka se olisi nimetty esimerkiksi vuokrasopimukseksi, jos osamaksukauppalaan soveltamisen edellytykset täyttyvät ja sopimuksen tarkoituksena on, että vuokralleottajasta tulee esineen omistaja.¹²¹ Lähtökohtana on, että osamaksukauppalaan säännökset eivät sovellu leasingsopimukseen, koska sopimuksen tarkoituksena ei pääsääntöisesti ole omistusoikeuden siirtäminen vuokralleottajalle. Mikäli vuokralleottajan omistusoikeus sopimuksen mukaan poikkeuksellisesti siirtyy vuokralleottajalle, osamaksukauppalakia voidaan soveltaa.¹²²

¹¹⁹ *Tammi-Salminen* DL 2010, s. 610.

¹²⁰ *Tuomisto* 1988, s. 64–74.

¹²¹ *Hoppu* 1985, s. 81. Oikeuskäytännöstä esim. KKO 1973 II 87.

¹²² *Tuomisto* 2012b, s. 1269.

Peiteltyä osamaksukauppaa koskevaa lainkohtaa säädettäessä ei ole pidetty kuitenkaan varsinaisesti silmällä leasingopimuksia. Sen sijaan kohteena ovat olleet luottokauppasopimukset, jotka alkavat vuokrana ja muuttuvat kaupaksi, kun vuokraerien summa saavuttaa kauppahinnan (ns. vuokra-kauppa -oikeustoimi). Tällöin on kyse siitä, että kaupan ajankohdasta tiedetään ennalta.¹²³

Luovutustarkoituksen olemassaoloa tulee arvioida rahoitusleasingopimukseen otettujen ehtojen perusteella. Sopimuksen ehdoissa on usein sovittu jatkotoimenpiteistä perusvuokrakauden jälkeen. Tyypillistä epäsuoran rahoitusleasingin tilanteille on, että vuokralleottajalla on oikeus jatkaa leasingopimusta suorittamalla perusvuokrakauden jälkeen leasingvastiketta, joka on huomattavasti alhaisempi kuin peruskauden aikana. Mikäli rahoitusleasingopimus sisältää ehdon, jonka mukaan vuokralleottajalla on oikeus tai velvollisuus lunastaa esine, sopimuksen katsominen luovutussopimukseksi määräytyy lunastushinnan mukaan. Osto-optio tarkoittaa, että vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa vuokrakohte itselleen.¹²⁴ Kauppahintana voi olla esimerkiksi esineen jäännösarvoa vastaava hinta.¹²⁵

Mikäli lunastushinnan perusteella on selvää, että esine on loppuun käytetty, kyseessä on osamaksukauppa. Omistusoikeuden luovutustarkoituksesta saattaa olla kyse myös, jos lunastushinta on selvästi käypää markkinahintaa alhaisempi. Jos esineellä on todellista arvoa ja vuokralleottajalla on oikeus lunastaa se käyvästä arvosta, rahoitusleasingopimusta arvioidaan vuokrasopimuksena. Alkuperäiseen tarkoitukseen luovuttaa omistusoikeus viittaa se, että vuokralleottajan velvollisuutena on lunastaa esine vuokrakauden päättyessä. Samoin omistusoikeuden luovuttamisesta on kyse, jos leasingopimuksen yhteydessä tehdään vuokralleottajaa sitova esisopimus esineen myynnistä vuokralleottajalle leasingkauden päättyessä.¹²⁶

Vuokrakohte voidaan myydä myös sivulliselle, esimerkiksi toiselle rahoitusyhtiölle, joka tekee vuokralleottajan kanssa uuden vuokrasopimuksen. Kyseessä voi olla myös normaali kauppa, jossa ostaja ottaa esineen omaan hallintaansa. On mahdollista sopia siitäkin, että

¹²³ Tuomisto 1988, s. 57–61.

¹²⁴ Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 434.

¹²⁵ Takki 1980, s. 266, jossa todetaan, että mikäli perusvuokrakauden jälkeinen ostioption tai etuoikeuden käyttäminen tapahtuvat markkinahintaan, lähtökohtana ei välttämättä voida pitää peiteltyä osamaksukauppaa. Arviointi on kuitenkin tehtävä tapauskohtaisesti.

¹²⁶ Takki 1980, s. 279.

vuokralleottajalle varataan etuosto-oikeus hinnasta, jolla rahoittaja leasing-suhteen päätyttyä myisi sen kolmannelle. Etuosto-oikeuden käyttäminen ei lähtökohtaisesti merkitse koko sopimuksen katsomista omistusoikeuden luovutukseksi. Vuokrahoidetta saattaa myös palautua vuokranantajalle.¹²⁷

Rahoitusleasing-sopimuksen vuokralleottajan asema eroaa omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin ostajan asemasta siinä, että omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoissa kaupassa sopimuksen kohteen omistusoikeuden siirtyminen ostajalle on sopimuksen ydintarkoitus.¹²⁸ Rahoittaja saa kuitenkin rahoitusleasingissä kauppahinnan kuluineen samaan tapaan kuin omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjä.

3 OMISTUKSENPIDÄTYS- JA TAKAISINOTTOEHTOON JA RAHOITUSLEASINGSOPIMUKSEEN PERUSTUVAN OIKEUDEN SIVULLIS-SITOVUUELLE ASETETUISTA RAJOITUKSISTA

3.1 Oppi ainesosa- ja tarpeistosuhteesta omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon ja rahoitusleasingin tehokkuuteen vaikuttavana riskitekijänä

3.1.1 Kollisionratkaisuperiaatteena

Vaikka omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoille kaupalle ja rahoitusleasingille on niiden erot huomioon ottaen annettu lähtökohtaisesti hyvä sivullissitovuus, vakuussopimuksille ei aina saada suojaa edellä kuvatulla tavalla. Kaikissa tapauksissa myyjä tai rahoittaja ei saa toteutetuksi sopimukseen perustuvaa oikeuttaan sopimuskumppanin velkojia sitovasti. Varsinkin omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoille kaupalle on asetettu rajoituksia, joiden vuoksi takaisinotto-oikeuden toteuttaminen voi estyä, vaikka omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto alun perin täyttäisi edellä käsitellyt edellytykset.

¹²⁷ *Takki* 1980, s. 281.

¹²⁸ *Tammi-Salminen DL* 2010, s. 610.

Kyseisten vakuusjärjestelyjen sivullissitovuudelle aiheutuvat riskit johtavat juurensa julkisuusvaatimuksesta poikkeamisesta ja siitä, että vakuuden kohteena oleva esine on jo luottoaikana ostajan tai vuokralleottajan käytettävissä. Riskit liittyvät siihen, että vakuusmuotoja käytetään usein elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuden hankintojen rahoittamisen yhteydessä ja on luontevaa, että käyttöomaisuudeksi hankitut esineet, esimerkiksi rakennukset tai laitteet sijoitetaan elinkeinonharjoittajan kiinteistölle.¹²⁹

Liike- ja teollisuustarkoituksiin käytettäviin rakennuksiin on mahdollista asentaa erityiskoneita ja -laitteita. Näissä tapauksissa tulee selvitettäväksi kysymys siitä, mitä erityiskoneita ja -laitteita kuuluu liike- ja teollisuustarkoituksiin käytettäviin rakennuksiin ainesosana ja tarpeistona ja mitä puolestaan yritykseen irtaimena omaisuutena. Vain jälkimmäisen osalta omistuksenpidätys- ja takaisinottoehto taikka rahoitusleasing ovat käyttökelpoisia vakuuskeinoja, mikäli jäljempänä käsiteltävää kirjaamismahdollisuutta ei hyödynnetä. Tähän eroteluun liittyy myös kysymys kiinteistö- ja yritys kiinnityksen soveltamisalasta.

Seuraavaksi tarkastellaan, kuinka omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin ostetun esineen liittäminen kiinteistöön ainesosa- ja tarpeistosuhteen yleiset syntyedellytykset täyttävällä tavalla tekee ehdon tehottomaksi velkojia kohtaan. Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehto on näissä tapauksissa lähtökohtaisesti pätevä ja sivullissitova, mutta se menettää sivullissitovuutensa, mikäli ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat normit tulevat sovellettaviksi. Samalla pohditaan, milloin ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskeva oppi vaikuttaa rahoitusleasingin sivullissitovuuteen. Tämän jälkeen tarkastellaan liittämiseen saadun luvan merkitystä omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisien kaupan sivullissitovuudelle. Nämä kysymykset liittyvät osaltaan myös vakuusesineen yksilöitävyyden vaatimukseen. Kumpaaakin kysymystä tarkastellaan sen vuoksi, että niihin on mahdollista vaikuttaa kirjaamalla oikeusmaakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaisesti.

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat normit ovat kollisionratkaisunormeja, joilla pyritään lieventämään sopimuksista sivullisille aiheutuvia haittoja ja turvaamaan kiinteistön säilyminen taloudellisena kokonaisuutena. Liitossuhteen syntymisen oikeusvaikutuksena on tällöin, että kiinteistöä (pääesineenä) koskevat oikeustoimet ulottavat vaikutuksensa myös

¹²⁹ HE 120/1994 vp, s. 96.

sivuesineeseen eli ainesosaan ja tarpeistoon, ellei erityistä perustetta muuhun ole.¹³⁰ Tätä kutsutaan säännöksi oikeudellisesta kohtalonyhteydestä pääesineen ja sivuesineen välillä. Oikeudellisen kohtalonyhteyden avulla on tarkoitus turvata taloudellisten kokonaisuuksien säilymistä ja suojata pääesineen omistajan velkojia ja seuraajia.¹³¹ Kiinteistön ulottuvuutta määritetään siten ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan opin kautta.¹³²

Ainesosia ja tarpeistoa koskevat säännöt ovat tarkoitettu palvelemaan pääesineen luovutuksessa, ulosmittauksessa ja konkurssissa kohteen laajuutta määrittävänä tulkintasääntönä. Esimerkiksi pääesineen vapaaehtoisessa luovutuksessa sivuesine seuraa ilman nimenomais- ta lausumaa, mikäli osapuolet eivät ole sopineet toisin. Konkurssipesästä pakkohuutokau- palla realisoidun kiinteistön ostaja saa omistusoikeuden kaikkeen, mitä kiinteistöön kuuluu. Esineen ulosmittaaminen kiinteistön ainesosana tai tarpeistona merkitsee sivuesineen omis- tajalle oikeuksien menetystä pakkotäytäntöönpanossa, sillä sivuesineeseen kohdistuvaa oikeutta voidaan kutsua heikkoksi oikeudeksi ja siihen sovelletaan lähtökohtaisesti sitomat- tomuusperiaatetta.¹³³ Tällainen lähestymistapa perustuu siihen, että vaihdannan ja luo- tonannon etujen kannalta ei ole pidetty suotavana, että esineen ainesosiksi ja tarpeistoksi normaalisti luettaviin kohteisiin kovin laajalti kohdistuu salaisia kolmatta sitovia oikeuk- sia.¹³⁴

Omistuksenpidätysehtoon perustuvaa oikeutta on esimerkiksi näissä tapauksissa pidetty heikkona oikeutena, jolloin on sovellettu sitomattomuussääntöä. Sitomattomuussäännön soveltamista on perusteltu sivullisten suojaamisintressillä ja taloudellisten kokonaisuuksien säilyttämisellä.¹³⁵ Heikkoihin oikeuksiin voidaan soveltaa ns. julkistamisperiaatetta. Julkis- tamistoimen, kuten kirjauksen, avulla on mahdollista poiketa lähtökohtaisesta sitomatto- muusperiaatteesta.¹³⁶

¹³⁰ *Tepora* 1984, s. 448, *Zitting* 1989, s. 48, *Tepora* 2008, s. 48. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen olemassaolo voidaan ilmaista sanomalla, että esine kuuluu tai ei kuulu pääesineeseen, kuten kiinteistöön.

¹³¹ *Tepora* 1984, s. 448, s. 451–452 ja s. 461.

¹³² Kiinteistö on tällöin pääesine, jonka sivuesineeksi kone, laite, rakennelma tai rakennus tulee, mikäli liitos- suhteen syntymiselle asetetut edellytykset täyttyvät.

¹³³ *Tepora* 1984, s. 450, *Tuomisto* 1993, s. 109–115. Sivuesineen omistajan oikeutta ei oteta pakkotäytäntöön- panossa ollenkaan huomioon.

¹³⁴ *Kartio* 2001, s. 103.

¹³⁵ *Tuomisto* 1988, s. 286, *Tuomisto* 1993, s. 62–75. Myös. *Kartio OTJP* 2004.

¹³⁶ *Niemi* 2012, s. 37, *Tuomisto* 1993, s. 56–59.

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan käytännön olemassaoloon vaikuttavat erityisesti *julkisuusperiaate*, jolla on yhteys omistussuhteiden selkeyden ja pysyvyyden vaatimukseen, sekä *vaihdannan intressi*. Vaihdannan intressiä voidaan tarkastella vaatimuksena edistää tehokasta ja rehellistä vaihdantaa. Tehokkaaseen vaihdantaan sisällytetään tarkoituksenmukaisen vaihdannan ja aktiivisen ja huolellisen vaihdannan edistämisen vaatimukset.¹³⁷ Tarkoituksenmukaisuus liittyy oikeuden yhteiskunnalliseen merkitykseen ja suojanarvoisuuteen, johon vaikuttaa oikeuden taloudellinen ja sosiaalinen merkitys haltijalleen.¹³⁸ Yleisesti ottaen omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoihin sekä rahoitusleasingsopimukseen perustuvien oikeuksien merkityksettömyyttä suhteessa kiinteistön luovutuksensaajiin ja kiinteistön omistajan velkoihin on perusteltu 1) yleisesti sivullisen oikeuden salaisella luonteella sekä 2) taloudellisten kokonaisuuksien pirstomisen haittavaikutuksilla.¹³⁹

Teporan mukaan on ollut erotettavissa laaja ja suppea linja sen suhteen, mitä kiinteistöön kuuluu ainesosana ja tarpeistona. Suomessa ja muissa pohjoismaissa on omaksuttu laajahko linja, joka korostaa taloudellisten kokonaisuuksien säilyttämistä. Taloudellisten kokonaisuuksien säilyttämisen korostaminen viittaa siis melko laajaan tulkintaan siitä, mitä kiinteistöön luetaan ainesosina ja tarpeistona kuulumaan.¹⁴⁰ Taloudellisten kokonaisuuksien säilyttäminen on myös ulosottokaaren tavoitteena, sillä kiinteästä omaisuudesta ei saa ulosmitata erikseen ainesosia, tarpeistoa tai tuottoa (UK 4:18.1 ja UK 4:8.1). Tämä on merkityksellistä velallisen kannalta, koska yleensä esine muodostaa pirstomattomana taloudellisen kokonaisuuden.¹⁴¹ Ulosottokaareissa ei ole kuitenkaan säädetty ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumiselle asetetuista edellytyksistä.

Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa Strömngren on tutkinut ainesosa- ja tarpeistosuhdetta sekä aksessiosaantoa koskevia säännöksiä ja erityisesti niiden vaikutusta taloudelliseen tehokkuuteen kollisiotilanteissa. Hänen mukaansa ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevia normeja tutkittaessa olisi otettava huomioon sopimuksen osapuolille ja kolmansille aiheutuvat kulut, jotka ovat seurausta esineiden erottamisesta. Kustannusten tehokas jakautumi-

¹³⁷ Tammi-Salminen 2001, s. 20.

¹³⁸ Tammi-Salminen JJ 2009, s. 598.

¹³⁹ Tuomisto 1988, s. 286.

¹⁴⁰ Tepora 1984, s. 521–544.

¹⁴¹ HE 13/2005 vp, s. 51, Linna – Leppänen 2007, s. 51–57.

nen eri tahojen välillä vaikuttaa keskeisesti siihen, onko taloudellisten kokonaisuuksien säilyttäminen kannattavaa.¹⁴²

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien normien soveltamista koskeva tulkinta omistuksenpidätysehtojen kauppojen sivullisittomuuteen vakiintui korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä jo 1930-luvulla.¹⁴³ Omistuksenpidätysehtoa käsiteltiin 1930-luvulla niin sanottuna vuokrakauppana, jossa alun perin tiedetään esineen tietynä ajankohtana siirtyvän luovutuksensaajan omistukseen etukäteen tiedossa olevaa vastiketta vastaan. Ratkaisussa on ollut kyse omistuksenpidätysehdoin myyjän suojasta ostajaan kohdistuvassa ulosmittauksessa. Näistä oikeustapauksista tulee selvästi esille omistuksenpidätysehtoon perustuvan vakuusoikeuden heikko sitovuus. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1932 I 70 omistuksenpidätysehdon ei katsottu sitovan sitä, joka ostajan luona toimitetussa pakkohuutokaupassa oli ostanut rakennuksen, koska myyjän toimittamien hissien oli katsottava niiden rakennukseen kiinnittämisen takia saaneen tarpeiston luonteen.

Myös äänestysratkaisussa KKO 1982 II 83 oli kysymys tavarantoimittajan oikeudesta: yhtiö oli harjoittanut omistamallaan tilalla teollisuushallissa konepajatoimintaa. Teollisuushalliin oli seiniin kiinteästi kiinnitetyille kiskoille asennettu myös yhtiön omistama siltanosturi, jonka poistaminen paikaltaan oli mahdollista sanottavastikaan vahingoittamatta sitä tai teollisuushallin rakenteita. Siltanosturi oli tarkoitettu kuulumaan pysyvästi teollisuushallin varustukseen. Koska siltanosturia voitiin pitää tarpeellisenä harjoitettaessa teollisuushallissa muutakin teollista ym. toimintaa, katsottiin siltanosturin kuuluvan teollisuushallirakennukseen ja siten kiinteistökiinnityksen piiriin. Samoin ratkaisussa KKO 1986 II 87 omistuksenpidätysehto ei estänyt rakennuksen ulosmittaamista vuokraoikeuden mukana muun velkojan saamisesta, kun ostaja oli pystyttänyt rakennuksen maanvuokrasopimuksen nojalla hallitsemaalleen tontille.

Kuten tapauksista käy ilmi, käytännön kannalta ainesosa- ja tarpeistosuhteella on merkitystä kiinteistöllä olevien rakennusten ohella myös erilaisten rakennukseen asennettujen koneiden ja laitteiden osalta, sillä kiinteistöön katsotaan kuuluvaksi myös sillä oleva rakennus ja tämän ainesosat ja tarpeisto. Rajanveto sen välillä, milloin teollisuus- ja liikerakennusten

¹⁴² *Strömberg* 2012, s. 85–91 ja s. 404–414 ja esim. osamaksukaupan osalta s. 138–146.

¹⁴³ *Tuomisto* 1988, s. 227.

koneet, laitteet ja varusteet kuuluvat rakennukseen, milloin taas yritykseen sen irtaimena omaisuutena, ei välttämättä ole yksinkertainen. Rakennuksen ainesosia ja tarpeistoa koskevan oikeuskäytännön mukaan voidaan katsoa, että ainesosa- tai tarpeistosuhteen vaatima faktinen liitossuhde syntyy rakennettavan rakennuksen ja sellaisten siihen liitettyjen elementtien ja laitteiden välille, joita ilman rakennusta ei voida pitää valmiina. Merkitystä ei ole sillä, miten helposti liitetyt kohteet ovat irrotettavissa. Lähtökohtana voitaneen pitää sitä, että koneet ja laitteet kuuluvat rakennukseen ja edelleen kiinteistöön, jos ne täyttävät liitossuhteen syntymisen faktiset edellytykset ja liittäminen on tapahtunut rakennuksen omistajan hyväksi.¹⁴⁴

Liitossuhteen syntymiseen vaikuttavina seikkoina voidaan mainita seuraavat tekijät: 1) onko objekti asennettu tavalla, joka osoittaa sen pysyvää käyttöä, 2) objekteja voidaan pitää tarpeellisina rakennuksen käytölle toimia käyttötarkoituksensa mukaisesti teollisen toiminnan harjoittamistilana ja 3) objekteja voidaan pitää tarpeellisina rakennuksen käytölle otettaessa huomioon rakennuksen käyttötarkoitus toimia muunkin kuin teollisen toiminnan harjoittamistilana. Mikäli vastataan myöntävästi, kone tai laite kuuluu rakennukseen eikä mahdollinen omistuksenpidätysehto sido ostajan pakkotäytäntöönpanovelkojia.¹⁴⁵ Ainesosa- ja tarpeistosuhteen yleisiä syntyedellytyksiä käsitellään tarkemmin seuraavassa alaluvussa.

Samalla tavalla myös rahoitusleasingvuokranantajan asema saattaa olla heikko suhteessa sivullisiin ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan normiston vuoksi.¹⁴⁶ Koska vastaavalaista korkeimman oikeuden käytäntöä ei ole rahoitusleasingvuokranantajan sivullissuojaa koskien, on epäselvää, missä tilanteissa ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevia normeja sovelletaan, kun kiinteistölle on tuotu rakennus tai laite rahoitusleasingsopimuksen nojalla. Tältä osin on kysymys ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymiselle asetettujen edellytysten täytymisestä. Syntyedellytysten täytyessä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjän ja rahoitusleasingvuokranantajan oikeus joutuu väistymään kiinteistön omistajan muiden velkojien ja luovutuksensaajien oikeuden tieltä. Sivuesineeseen kohdistuvaan myyjän tai vuokralleantajan oikeuteen sovelletaan tällöin sitomattomuussääntöä määrättyjä sivullis-

¹⁴⁴ *Kartio* 2001, s. 96.

¹⁴⁵ *Tepora* 1984, s. 527–543. Näillä näkökohdilla on merkitystä koneiden ja laitteiden osalta. Ilmeistä on, että ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset täyttyvät varsinkin silloin, kun rakennusta pidetään lämpimänä yksinomaan koneista tai laitteista tulevalla lämmöllä tai kun koneet ja laitteet ovat kiinteä osa rakennusta siten, että ne toimivat sen kantavina rakenteina, ks. *Tepora* BLF 2011, s. 268 ja s. 270.

¹⁴⁶ *Kartio* LM 1975, s. 132, *Tuomisto* 1988, s. 244.

tahoja kohtaan.¹⁴⁷ Vastakkain ovat siten sivullisille aiheutuvat haitat ja vakuusvelkojan oikeus.

3.1.2 Liitossuhteen syntymiselle asetetuista edellytyksistä

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskeva oppi on voimassa tavanomaisoikeudellisena ja se on kehittynyt korkeimman oikeuden oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden kautta.¹⁴⁸ Maa-kaassa ei sen sijaan ole yleisellä tasolla määritelty ainesosan ja tarpeiston käsitteitä eikä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä tai lakkaamista. Hallituksen esityksessä ratkaisua on perusteltu seuraavasti:

Lainsäädännössä rajanvedon tekeminen kiinteistön ainesosan ja tarpeiston sekä kiinteistöllä sijaitsevan irtaimen omaisuuden välillä olisi ongelmallista. Joustaviksi laadituista yleissäännöksistä ei käytännön tulkintatilanteissa juurikaan olisi hyötyä. Kovin yksityiskohtaiset säännökset, joita ilmeisesti tarvittaisiin useita koskien eri käyttötarkoituksiin käytettäviä kiinteistöjä, puolestaan saattaisivat tarpeettomasti jäykistää rajanvetoa ja estää taloudellisten muutosten huomioonottamisen.¹⁴⁹

Ruotsin oikeudessa on omaksuttu toisenlainen lähestymistapa, sillä Ruotsin maakaaren (jordabalk) 2 luvussa on säädetty siitä, mitä kiinteistöön kuuluu. Laissa on säädetty erikseen niistä kohteista, jotka kuuluvat kiinteistöön (*allmänna fastighetstillbehör*) ja niistä kohteista, jotka kuuluvat rakennukseen (*byggnadstillbehör*). Teollisuuskiinteistöjen osalta jordabalk 2:3:ssä on vielä säädetty teollisuustarpeistosta (*industritillbehör*). Teollisuustarpeiston piiri on laaja, se kattaa lähes kaikki kiinteistöllä tapahtuvaan teolliseen toimintaan tarvittavat koneet ja varusteet.¹⁵⁰ Samalla tavalla kuin Suomessa, myös Ruotsissa omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjän oikeus on heikko, mikäli esine tulee liitetyksi kiinteistöön siten, että ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset täyttyvät. Sama koskee myös esineitä, jotka ovat kiinteistöllä vuokra- taikka lainasopimuksen perusteella.

¹⁴⁷ *Tepora* 1984, s. 179.

¹⁴⁸ *Tepora* 2000, s. 244–245.

¹⁴⁹ HE 120/1994 vp, s. 31.

¹⁵⁰ *Grauers* 2012, s. 83–94.

Poikkeavaa on kuitenkin se, että tämä sääntö ei koske näiden sopimusten nojalla kiinteistöille tuotuja esineitä, niin kauan kuin ehto on voimassa, vaikka ne muutoin luettaisiin teollisuustarpeeseen.¹⁵¹

Oikeutemme mukaan ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymiselle on olennaista tiettyjen oikeustositteiden täytyminen. Näiden seikkojen nojalla ratkaistaan säilyttääkö esimerkiksi omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoisen kaupan tai rahoitusleasingsopimuksen kohteena oleva esine itsenäisen irtaimen luonteensa vai luetaanko se kiinteistön ainesosaksi ja tarpeistoksi.¹⁵² Ainesosalla ja tarpeistolla on erilaiset syntyedellytykset, jotka on oikeuskirjallisuudessa jaettu *faktisiin tunnusmerkkeihin ja omistuksen yhteisyyteen*.¹⁵³

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytysten arvioimiselle ja niiden soveltamiselle vakuusjärjestelyjen osalta voidaan esittää kaksi oikeuspoliittista näkökulmaa. Ensimmäisessä vaikuttaa se, että alkujaan kehityksen pääasiallisena tarkoituksena on ollut turvata taloudellisten kokonaisuuksien säilyminen ja siten suojata sivullisia. Painotettaessa taloudellista tarkoituksenmukaisuutta, esinevakuuden haltijalla olevan takaisinotto-oikeuden rajoittaminen on perusteltua, jotta voidaan suojata pääesineen omistajan velkojia ja seuraajia.¹⁵⁴ Toisessa näkökulmassa huomio kiinnittyy enemmän sopijapuolen asemaan. Esinevakuuden haltijan asemaa voitaisiin ottaa siten paremmin huomioon. Tästä näkökulmasta katsottuna omistuksen yhteisyys liitossuhteen syntymisen edellytyksenä saa korostuneen aseman.¹⁵⁵

Oikeuskirjallisuudessa ainesosasuhteen faktiset syntyedellytykset on muotoiltu siten, että vaatimuksina ovat:

- 1) fyysinen yhteys, jonka ei ole kuitenkaan välttämättä oltava vaikeasti purettava,
- 2) käyttötarkoituksen yhteisyys ja
- 3) pysyväksi tarkoitettu liitossuhde.

Samoin tarpeistosuhteen faktiset syntyedellytykset ovat:

¹⁵¹ *Grauers* 2012, s. 84–85 ja s. 96–97, *Strömberg* 2012, s. 363–370.

¹⁵² *Kartio* 2001, s. 97.

¹⁵³ *Tepora OTJP* 1988, s. 276–277.

¹⁵⁴ *Tuomisto* 1988, s. 234–238.

¹⁵⁵ *Tepora* 1984, s. 502.

- 1) paikallinen yhteenkuuluvuus,
- 2) taloudellinen alistussuhde ja
- 3) pysyväksi tarkoitettu liitossuhde.¹⁵⁶

Faktisista syntyedellytyksistä käyttötarkoituksen yhteisyyden ja taloudellisen alistussuhteen vaatimukset liittyvät siihen, että sivuesineen tulee edistää sen kokonaisuuden käyttöä, johon kuuluvaksi se katsotaan. Esineen tulee siis edistää kiinteistön käyttöä eikä niinkään kiinteistöllä harjoitettavaa elinkeinotoimintaa. Liitossuhteen pysyvyyden vaatimuksen mukaan esineen tulee palvella pääesineen senhetkisen omistajan sekä tulevien omistajien tarpeita. Elinkeinotoiminnassa käytettävien kiinteistöjen monikäyttöisyyden vuoksi ainakin perusrustuksen voidaan olettaa olevan sellainen, jota myös tulevat omistajat tarvitsevat. Myös kiinteistön omistajan mielipiteellä on merkitystä, kun arvioidaan, onko liitossuhde tarkoitettu pysyväksi. Esimerkiksi omistuksenpidätysehdoin tehdyssä kaupassa ostajalla on oltava tarkoituksena, että esine on hankittu pysyvää käyttöä varten.¹⁵⁷

Faktisten eli ulkoisten tunnusmerkkien lisäksi on kiinnitettävä huomiota myös omistuksen yhteisyyteen toisena syntyedellytyksenä. Omistuksen yhteisyys ilmenee pääsääntöisesti siten, että pääesineellä ja sivuesineellä on sama omistaja. Liitossuhdetta ei sen mukaan synny, jos esineillä on selvästi eri omistajat. Tämä periaate on näkyvillä esimerkiksi konkurssilain 5:6:sta, jonka mukaan toisen omistamat esineet eivät kuulu konkurssipesään. Korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä on kuitenkin tietyissä tilanteissa vakiintuneena tulkintana ollut, että ainesosa- ja tarpeistosuhde voi syntyä myös siten, että pääesineellä ja sivuesineellä on sama oikeudenhaltija/oikeussubjekti. *Tällöin on katsottu riittäväksi, että sivuesine on liitetty pääesineeseen pääesineen omistajan intressissä ja niistä on yhdessä muodostunut taloudellinen kokonaisuus, joka palvelee kiinteistön omistajan etuja.*

Oikeuskäytännössä omistuksen yhteisyyden vaatimusta on pidetty merkityksellisenä osana liitossuhteen pysyvyyden edellytystä.¹⁵⁸ Liitossuhteen pysyvyyden edellytys vaikuttaakin

¹⁵⁶ *Tepora* 1984, s. 490, *Zitting* 1989, s.47. Ainesosan ja tarpeiston erottaminen ei muutoin ole tutkielman aiheen kannalta merkityksellistä, sillä niillä on yhtenevät oikeusvaikutukset.

¹⁵⁷ *Tuomisto* 2007, s. 83 ja s. 241.

¹⁵⁸ *Tuomisto* 1988, s. 243–244.

huomattavasti paremmalta selitystavalta kuin omistusoikeuksien yhteisyyden vaatimus. Liitossuhteen pysyvyyden kriteerin käyttäminen olisi perusteltua, jolloin liitossuhteen syntymiseen vaikuttaisi se, kenen intressissä liittäminen on tapahtunut. Tällöin arviointi olisi mahdollista suorittaa yhdenmukaisesti eikä omistuksen yhteisyyden vaatimusta tarvitsisi käyttää.¹⁵⁹

Käytännössä useat tekijät vaikuttavat siihen, kuinka omistuksen yhteisyyttä arvioidaan faktisten syntyedellytysten lisänä. Tällaisina seikkoina on pidetty sitä, minkä tyyppisten esineiden liitossuhteesta on kyse ja onko sivuesineen oikeudenhaltijana rahoitusleasingvuokranantaja vai omistuksenpidätysehdoin myyjä. Lisäksi merkitystä on annettu tosiasiallisen liitossuhteen laadulle, esimerkiksi sille, onko kyse aksessiosaannosta. Vielä on mahdollista ottaa huomioon kenen intressissä ja lukuun objektin liittäminen toiseen esineeseen on tapahtunut.¹⁶⁰

Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisella kaupalla ja rahoitusleasingillä on ominaispiirteitä, joilla on vaikutusta siihen, milloin liitossuhde katsotaan pysyväksi. Omistuksenpidätysehdoin myydyn esineen liittämisestä ostajan kiinteistöön on enemmän oikeuskäytäntöä, joten ainesosasuhteen syntyedellytysten arviointia voi pitää sen osalta vakiintuneena. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan ainesosasuhte on syntynyt, vaikka sivuesinettä ei ole omistanut kiinteistön omistaja vaan sivuesineeseen on kohdistunut omistuksenpidätysehdoin myyjän oikeus.

Syntyedellytysten täyttymiseen on vaikuttanut erityisesti se, että omistuksenpidätysehdoin myyty esine oli liitetty pääesineeseen sen omistajan intressissä ja taloudellinen kokonaisuus palveli pääesineen omistajan etuja. Kun esine palvelee kiinteistön omistajan etua, täyttyy ainesosasuhteen syntyedellytyksistä pysyvän liitossuhteen vaatimus. Tällöin liitossuhteen syntymistä voidaan kuvata sanomalla, että kiinteistöön kuuluviksi katsotaan sivullisen omistuksenpidätys- tms. vaateesta huolimatta esineet, joihin sovelletaan ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevia normeja, koska esineet palvelevat kiinteistöä taikka sillä olevaa

¹⁵⁹ *Kartio* 2001, s. 104–105.

¹⁶⁰ *Tepora* 1984, s. 494–495.

rakennusta.¹⁶¹ Tällöin myyjän tai tavarantoimittajan taloudellista intressiä liitosesineeseen ei suojata lainkaan, mikä tarkoittaa todellista riskiä vakuudelle.¹⁶²

Käytännössä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksenä olevaa liitossuhteen pysyvyyden kriteeriä tulisi arvioida tilannekohtaisesti. Esimerkiksi omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisen kaupan tarkoituksena on alun alkaen, että ostajasta tulee kauppahinnan maksamisen jälkeen esineen omistaja, jolloin pääesineen ja sivuesineen omistus on tulevaisuudessa tarkoitettu samalle henkilölle. Rahoitusleasingin osalta vastaavanlaista vakiintunutta oikeuskäytäntöä sopimuksen sivullisittovuudesta ei ole kuitenkaan muodostunut, vaikka yhdenmukaista kohtelua omistuksenpidätys ehdon kanssa on puollettu oikeuskirjallisuudessa.¹⁶³

Vaihtoehtoisesti olisi mahdollista verrata rahoitusleasingiä tavanomaiseen irtaimen esineen vuokraan, jolloin vakuusjärjestelyjen yhdenmukaista kohtelua ei vaadittaisi ja rahoitusleasingissä liitossuhteen pysyvyyttä arvioitaisi toisella tavalla esimerkiksi omistuksen yhteisyyden/liitossuhteen pysyvyyden vaatimuksen osalta.¹⁶⁴ Rahoitusleasingsopimuksissa omistusoikeuden siirtymistä ei voida lähtökohtaisesti pitää aivan yhtä oletettavana. Merkitystä on annettava sille, minkälaisin ehdoin sopimus on tehty. Liitossuhteen pysyvyyttä koskevan vaatimuksen on katsottu täyttyvän rahoitusleasingissä silloin, kun vuokralleottajalle on varattu *oikeus käyttää esine loppuun tai kun vuokralleottajalla on lunastusoikeus*.¹⁶⁵

Koska kirjaamismahdollisuutta koskevassa lainkohdassa on säädetty sekä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjän että rahoitusleasingvuokranantajan oikeuden kirjaamisesta, lähtökohtana on selvästi ollut näiden vakuusjärjestelyjen yhdenmukainen kohtelu.¹⁶⁶ Vuokran ja kaupan rinnastaminen on oikeuskirjallisuudessa herättänyt keskustelua siitä, kuinka ainesosasuhteen syntyedellytyksiä tulisi rahoitusleasingsopimusten kohdalla arvioida.¹⁶⁷ Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan tulkinnan kannalta on huomattava merkitys sillä, että

¹⁶¹ Havansi 1996, s. 22.

¹⁶² Tammi-Salminen DL 2010, s. 623.

¹⁶³ Tepora 1984, s. 547, Tuomisto 1988, s. 243.

¹⁶⁴ Tammi-Salminen DL 2010, s. 622 ja s. 624.

¹⁶⁵ Tuomisto 1988, s. 243–244.

¹⁶⁶ Tammi-Salminen DL 2010, s. 624.

¹⁶⁷ Tepora 2000, s. 254.

lainsäätäjät on asettanut kirjausta koskevassa lainkohdassa omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon sekä leasing- ja vuokrasopimuksen ja siihen verrattavan vuokrasopimuksen samaan asemaan.¹⁶⁸

Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon ja varsinkin rahoitusleasing- ja vuokrasopimuksen yhteydessä olisi siis tehtävä kokonaisarviointi, jossa mahdollisimman kattavasti otetaan huomioon osapuolten tarkoitus ja sopimuksen sisältö. Teporan mukaan kokonaisarviointiin rahoitusleasing- ja vuokrasopimuksen osalta kuuluisi lisäksi vuokraesineen yksilöinti ja sen irrotettavuus pääesineestä, kyseisen toimialan käytäntö ja vuokra- ja leasingkohteen rahallinen arvo.¹⁶⁹ Kaiken kaikkiaan elinkeinotoiminnan hankinnoissa ratkaisevana ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen kannalta pidetään yleensä teknistaloudellista yhteenkuuluvuutta kiinteistön ja esineen välillä. Kiinteistöön kuuluviksi katsotaan sellaiset rakennelmat ja koneet tai laitteet, jotka on liitetty kiinteistön omistajan intressissä kiinteistöön palvelemaan pysyvästi sen käyttötarkoitusta.¹⁷⁰

Tätä hankalaa arviointia ainesosasuhteen syntyminen ja siihen liittyvän liittosuhteen pysyvyyden vaatimuksen täyttymisestä rahoitusleasing- ja vuokrasopimuksen osalta on tehty korkeimman oikeuden äänestysratkaisussa KKO 1996:130, jossa rahoitusleasingvuokranantajalle myönnettiin suoja kiinteistön pakkohuutokaupassa. Ratkaisun ennakkotapausarvoa vähentää kuitenkin osaltaan se, että se on annettu ennen nykyisen maakaaren voimaantuloa.¹⁷¹

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

Tapauksessa oli kysymys siitä, kuuluiko maatalouden käytössä osittain ollut rahoitusleasingillä vuokrattu teräselementtihalli ainesosana vuokralleottajan kiinteistöön ja siten tilan pakkohuutokauppaostajana olleelle Y:lle, joka tapauksessa oli vastaajana. Sama halli oli myyty tämän pakkohuutokaupan jälkeen vuokranantajan konkurssipesästä kantajana olleel-

¹⁶⁸ *Tepora* 2000, s. 254–245. Tepora on myös korostanut kirjaamisfunktion tärkeyttä siten, että mikäli kone tai laite (ylipäänsä sivuesine) säilyttää varmuudella irtaimen luonteensa, kirjaus ei ole tarpeellinen.

¹⁶⁹ *Tepora* BLF 2011, s. 267.

¹⁷⁰ *Tuomisto* 1988, s. 234, *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 359, *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 538.

¹⁷¹ Uudistetun maakaaren säännökset olivat kuitenkin jo ratkaisua tehtäessä tiedossa.

le X:lle. Kokemäen kihlakunnan oikeus ja Turun hovioikeus olivat samaa mieltä siitä, että halli ei ollut tullut X:n omistukseen. Korkein oikeus myönsi valitusluvan X:lle. Korkeimman oikeuden ratkaisuna oli, että ainesosasuhdetta ei ollut syntynyt ja halli kuului kantajalle.

Ratkaisu ei ollut korkeimmassa oikeudessa yksimielinen. Korkein oikeus oli kuitenkin yksimielinen siitä, että halli kuului eri omistajalle kuin tila sekä siitä, että halli ei ollut tullut kiinteistön ainesosaksi vain sillä perusteella, että se oli pystytetty tilalle. Erimielisyyttä oli syntynyt siitä, oliko liitossuhde pysyvä ja oliko olemassa myös taloudellinen käyttöyhteys esineen ja kiinteistön välillä. Vähemmistön mukaan tämä edellytys täyttyi, koska vuokrasopimus oli pitkäaikainen ja halli palveli kiinteistön omistajan etuja. Korkeimman oikeuden enemmistö sen sijaan katsoi, että tilan ja teräselementtirakenteisen kalustohallin välille ei näytetty muodostuneen sellaista kiinteää taloudellista käyttöyhteyttä, jonka vuoksi halli olisi liittämällä tullut tilan ainesosaksi.

Enemmistön kannalle voidaan saada tukea omistuksen yhteisyyttä korostavasta teoriasta, jonka mukaan rahoitusleasingsopimuksen perusteella on yksiselitteistä omistusoikeuden pysyttäminen rahoittajalla koko luottoajan, eikä esineen liittäminen vuokralleottajan intressissä muuta asiaa. Lunastusoikeuden olemassaolostakaan ei voida päätellä, että vuokralleottajan on tarkoitus saada esine omistukseensa, vaan oikeudellinen tilanne muuttuu vasta, kun mahdollisuutta käytetään.¹⁷² Leasingesine tulisi liittämällä kuulumaan pääesineeseen vain, mikäli aksessiosaannon edellytykset täytyisivät tai kun vuokralleottajalla olisi oikeus vuokrakohteen käyttöön suunnilleen koko teknistaloudellisen käyttöiän.¹⁷³

Vähemmistö oli verrannut rahoitusleasingiä omistuksenpidätysehtoon ja sitä koskevaan aikaisempaan ratkaisuun KKO 1986 II 87. Näin ollen ainesosasuhteen syntymisen perusteena olisi voitu pitää leasingesineen vuokralleottajan oikeutta käyttää esinettä sen normaalin käyttötarkoituksen mukaisesti ja tämä olisi tarkoittanut esineen tosiasiallista liittämistä vuokralleottajan kiinteistöön. Oikeuskirjallisuudessa on myös usein mainittu, että omistuksenpidätysehdon tehokkuuden rajoittamista suhteessa kiinteistön omistajan velkojiin ja luovutuksensaajiin voidaan pitää perusteltuna, jos otetaan huomioon pyrkimys turvata talou-

¹⁷² *Tepora OTJP* 1988, s. 279.

¹⁷³ *Tuomisto* 2010, s. 186.

dellisten kokonaisuuksien säilyminen. Omistuksenpidätyksen tehokkuudesta voi aiheutua sivullisille haittaa, esimerkiksi omistuksenpidätysehdosta voi olla vaikea saada tietoa ja siten kiinteistön arvoa on vaikea määritellä.¹⁷⁴

Eriävä mielipide otti huomioon oikeuskirjallisuudessa esitetyt kannat esineen pysyvistä sijoittamisesta kiinteistölle. Mikäli rahoitusleasing olisi rinnastettu omistuksenpidätykseen niiden samanlaisen vakuustarkoituksen vuoksi, olisi vakiintuneen käytännön mukaisesti ollut perustellumpaa ratkaista tapaus esittelijän mietinnön mukaisesti, kuten vähemmistö teki. Siinä nimenomaan katsottiin ainesosasuhteen syntyneen omistuksen erillisyydestä huolimatta. Rahoitusleasingin luonne vakuus- ja rahoitusjärjestelyinä on mainittu myös enemmistön perusteluissa selkeästi. Omistuksenpidätysehdon sivullissitovuutta koskevaa vakiintunutta oikeuskäytäntöä enemmistön ratkaisu ei kuitenkaan mukaile. Sama funktio näiden järjestelyjen välillä ei tässä kyseisessä yksittäistapauksessa ole saanut merkitystä. Korkein oikeus on lähtenyt enemmänkin siitä, että valittu sopimustyyppi keinona on otettava huomioon. Silti perusteluissa on melko vähän korostettu rahoittajan sivullissuojan tarvetta nimenomaisesti eikä esineen omistajan muodolliselle asemalle ole annettu ratkaisun perusteluissa kuin vähäinen merkitys.

Oikeuskirjallisuudessa on jonkin verran käsitelty kyseistä korkeimman oikeuden ratkaisua ja esimerkiksi Teporan mukaan korkein oikeus on katsonut, ettei vaatimus omistuksen yhteisyydestä ole täyttynyt.¹⁷⁵ Liitossuhteen pysyvyysedellytys jää silloin täyttymättä tosiasiallisesta liitossuhteesta huolimatta. Tästä voisi päätellä rahoitusleasingvuokranantajan velkojansuojan menetyksen olevan mahdollinen, mikäli vuokralleottajalla on perusvuokrakauden aikana mahdollisuus käyttää esine kokonaan loppuun. Tällaiseen päätökseen Tammi-Salminen on tullut. Tällöin ratkaisua ei voida pitää kovin ehdottomana sen suhteen, etteikö ainesosasuhdetta voisi joissain tapauksissa muodostua.¹⁷⁶

¹⁷⁴ Tuomisto 1988, s. 236–238.

¹⁷⁵ Tepora 2000, s. 254.

¹⁷⁶ Tammi-Salminen DL 2010, s. 624.

3.1.3 Arviointia liitossuhteen pysyvyyden vaatimuksesta

Oikeuskirjallisuudessa on pidetty perusteltuna, että ainesosasuhteen tulisi syntyä esineen ja kiinteistön välillä samoin edellytyksin sekä omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdossa että rahoitusleasingissä. Näin rahoitusleasingvuokranantajan ja omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjän omistusoikeuden sivullisittomuutta arvioitaisiin samalla tavalla silloin, kun esine on liitetty kiinteistöön palvelemaan kiinteistön omistajan etuja.¹⁷⁷ Esimerkiksi Tuomiston mukaan ei ole perusteltua vaatia rahoitusleasingin yhteydessä omistuksen yhteisyyttä, koska sitä ei vaadita myöskään omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin tehdyssä kaupassa.¹⁷⁸ Rahoitusleasingin ja omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon merkitystä liitossuhteen syntymiseen arvioidaan maakaarta koskevassa hallituksen esityksessä seuraavasti:

Kiinteistöön kuuluviksi katsotaan sellaiset rakennelmat ja laitteet, jotka on liitetty kiinteistöön palvelemaan pysyvästi sen käyttötarkoitusta. Kiinteistön ja siihen liitetyn sivuesineen välillä katsotaan tällöin olevan tosiasiallinen liitossuhde. [...] Silloinkin kun kiinteistö ja jokin sille rakennettu tai tuotu esine kuuluvat eri henkilöille, sivuesine voidaan katsoa kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, jos liittäminen on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä. Rakennusten elementtien tai koneiden toimitussopimukseen liittyvät omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdot sekä vuokraussopimukseen perustuvat vuokralleantajan oikeudet ovat täten usein merkityksettömiä suhteessa kiinteistönomistajan velkojiin. [...] Kielteistä suhtautumista omistuksenpidätyslausekkeiden ja muiden niihin verrattavien sopimusehtojen sivullisittomuuteen on perusteltu sillä, että sivullisen oikeus jää salaiseksi ja että taloudellisten kokonaisuuksien pirstomisesta aiheutuu haittavaikutuksia.¹⁷⁹

Vaikka rahoitusleasingin tarkoituksena ei lähtökohtaisesti ole omistusoikeuden siirtyminen, vakuusesine tulee usein tosiasiallisesti liitetyksi kiinteistöön sivuesineeksi ja tällöin ne yhdessä muodostavat fyysisen ja taloudellisen kokonaisuuden. Sen sijaan esimerkiksi osamaksukaupassa tähdätään alun alkaen siihen, että ostajasta tulee kohteen omistaja.¹⁸⁰ Tämän eron vuoksi voi olla perusteltua, että leasingisopimuksissa tehtäisiin tapauskohtainen arviointi siitä, milloin liitossuhteen pysyvyyden edellytys täyttyy. Mikäli tässä yhteydessä

¹⁷⁷ Tuomisto 1988, s. 243, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 360 viitteineen.

¹⁷⁸ Tuomisto 1988, s. 243–244.

¹⁷⁹ HE 120/1994 vp, s. 96.

¹⁸⁰ Tammi-Salminen DL 2010, s. 623–624.

katsotaan, että vuokranantajan omistusoikeus ei ole riittävä vakuus, olisi tämä ristiriidassa sen kanssa, että vuokranantajaa muutoin kohdellaan omistajana suhteessa vuokralleottajan ulosmittausvelkojiin.

Leasingsopimustyyppien osalta on erityistä merkitystä sillä, millaisista jatkotoimenpiteistä on sovittu perusvuokrakauden jälkeen. Jo yksistään se lisää riskejä, että rahoitusleasingso-
pimus on monessa suhteessa lähellä kauppaa. Kuitenkaan ainoastaan se, että vuokralleotta-
jalla on oikeus käyttää esinettä koko sen teknistaloudellisen käyttöiän ajan, ei oikeuskirjal-
lisuuden kannan mukaan riitä pitämään sopimusta kauppana.¹⁸¹ Mikäli rahoitusleasingso-
pimuksen mukaan on selvää, että esineen omistusoikeus on tarkoitettu jäämään vuokralleot-
tajalle, voidaan pitää perusteltuna, että liitossuhteen pysyvyyttä koskeva kriteeri täyttyy.¹⁸²

Vaatimus voinee täytyä joissakin tapauksissa myös silloin, kun kiinteistön omistaja liittää
kiinteistöön rahoitusleasingillä vuokratun rakennuksen tai rakennelman taikka kiinteistöllä
olevaan rakennukseen rahoitusleasingillä toimitettuja koneita tai laitteita. Tällöin katsottai-
siin samalla tavalla riittäväksi, että sivuesine on liitetty pääesineeseen pääesineen omistajan
intressissä ja niistä on yhdessä muodostunut taloudellinen kokonaisuus, joka palvelee kiin-
teistön omistajan etuja. Olisi kuitenkin syytä vaatia samalla, että vuokralleottajalla on so-
pimuksen mukaan oikeus käyttää esine loppuun tai hänellä on siihen lunastusoikeus. Täl-
löin voitaisiin pitää perusteltuna sitä, että rakennelmat ja koneet tai laitteet on liitetty kiin-
teistön omistajan intressissä kiinteistöön palvelemaan pysyvästi sen käyttötarkoitusta.

Näistä vakuussopimuksista saattaa kuitenkin alussa todetulla tavalla aiheutua haittaa sivul-
lisille. Sivullisille, kuten luotonantajille ja kiinteistön luovutuksensaajille olisi hankalaa
saada tieto tällaisten oikeuksien olemassaolosta ja kohdistumisesta kiinteistöllä olevaan
esineeseen. Erityisesti on viitattu kiinteistön kiinnitysvelkojien asemaan ja siihen, että kiin-
teistön arvoa on hankalaa arvioida, koska normaalisti ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen luet-
taviin esineisiin kohdistuu salaisena pidettäviä oikeuksia.¹⁸³ Toisaalta kyseessä on vakuus-
velkojalle tärkeä oikeus. Nämä eri tahojen intressit on mahdollista sovittaa yhteen esimer-
kiksi kytkemällä myyjän ja vuokranantajan oikeuden sitovuus sivullisiin oikeuden julkis-

¹⁸¹ *Tepora OTJP* 1988, s. 280.

¹⁸² *Tuomisto* 1988, s. 242–244.

¹⁸³ *Tuomisto* 1988, s. 236.

tamiseen, joka tapahtuu kirjaamalla. Kirjauksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistönomistajan seuraajien ja velkojien tiedon saanti kiinteistöllä olevaan irtaimeen esineeseen kohdistuvasta sivullisen oikeudesta.¹⁸⁴

3.2 Liittämisluvan vaikutus omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon sivullisittomuuteen

Tässä alaluvussa käsitellään korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä vakiintunutta tulkintaa, jonka mukaan *omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon* tehottomuus ostajan velkojia kohtaan seuraa jo siitä, että ostajalla on lupa ennen kauppahinnan maksamista liittää esine ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen. Tällöin on kyse yhdestä oikeuskäytännössä vakiintuneesta sivullisittomuuden rajoituksesta, joka on sisällytetty konkurssilain 5:7.2:ään. Mikäli ostajalla on oikeus ennen kauppahinnan maksamista liittää esine ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen, ehto ei ole ollut alun perinkään sivullisia sitova. Näin käy myös silloin, jos ostajalla ehdosta huolimatta on oikeus ennen kauppahinnan maksamista luovuttaa esine edelleen tai muuten määrätä esineestä omistajan tavoin (KonkL 5:7.2). Korkeimman oikeuden oikeuskäytännöstä esimerkiksi ratkaisussa KKO 1977 I 4 oli kyse liittämisluvan vaikutuksesta.¹⁸⁵

KKO 1977 I 4: Rakennusurakoitsija A:lla oli A:n ja B:n välisen hankintasopimuksen mukaan ollut oikeus käyttää B:ltä ostamansa ikkunat rakentamiinsa rakennuksiin jo ennen kuin niiden hinta oli B:lle maksettu, ellei B sitä ennen kieltänyt niiden kiinnittämistä. A joutui konkurssiin. Kun B toimitettuaan ikkunat rakennuspaikalle ei ollut ennen konkurssin alkua käyttänyt oikeuttaan estää ikkunoiden kiinnittämistä, hankintasopimukseen liittynyt ehto omistuksenpidätyksestä ikkunoihin katsottiin A:n konkurssivelkojia kohtaan tehottomaksi. Ään.

On mahdollista erottaa kaksi omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon käyttötappaa, joilla on merkitystä sille, millaisen vakuuden se *lähtökohtaisesti* muodostaa velkojalle. Ero tehdään nimenomaan silmälläpitäen sitä, minkälainen sivullisittomuus ehdolla on. Voidaan ensinnä-

¹⁸⁴ Tammi-Salminen JJ 2001, s. 245.

¹⁸⁵ Tuomisto on kommentoinut korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntöä. Tuomisto 1988, s. 323–325.

kin erottaa omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoinen irtaimen esineen kauppa, jossa myydyn esineen on tarkoitus jäädä ostajan käyttöön, eikä ostajalla ole oikeutta luovuttaa tai liittää ostettua esinettä. Tällaisella omistuksenpidätys ehdolla on oikeutemme mukaan hyvä sivullisittavuus esimerkiksi konkurssilain ja ulosottokaaren mukaan. Tällaisia tilanteita on käsitelty edellä luvussa kaksi. Toiseksi osapuolet voivat sopia omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoisesta irtaimen kaupasta siten, että ostajalle myönnetään rajoittamaton edelleenluovutus- tai liittämisoikeus. Tällöin ehtoa voidaan pitää heikkona vakuutena, sillä se ei vallitsevan kannan mukaan ole pääesineen omistajan velkojia tai vilpittömässä mielessä olevia seuraajia sitova.

Omistuksenpidätys ehdon käyttötavalla on siten merkitystä sille, millaisen vakuuden se muodostaa velkojalle. Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisesta kauppasopimuksen tehottomuudesta on säädetty konkurssilain 5:7.2:ssa.¹⁸⁶ Säännöksen mukaan omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon suoja ei ulotu irtaimeen esineeseen, joka saadaan liittää ostajan toiseen esineeseen, esimerkiksi kiinteistöön taikka kiinteistöllä olevaan rakennukseen, ennen kauppahinnan maksamista. Liittäminen tarkoittaa ehdollisesti myydyn esineen liittämistä toisen pääesineen ainesosaksi tai tarpeistoksi.¹⁸⁷ Ehto ei ole sitova myöskään suhteessa ostajan ulosmittausvelkojaan. Ehto ei sido myöskään pääesineen myöhempää luovutuksensaajaa, sillä liittämisoikeus tekee liittamisestä pätevän.

Konkurssilain säännöksen sanamuodon perusteella ei ole merkitystä sillä, onko ostaja käyttänyt määräämisoikeuttaan ennen konkurssia, vaan sitomattomuuteen riittää, että ostajalla on luottoaikana oikeus liittämiseen.¹⁸⁸ Jo yksin se, että ostajalla on oikeus liittää kohde toiseen niin, että niiden välille voi syntyä ainesosa- ja tarpeistosuhde, voi saada aikaan vakuusoikeuden sitomattomuuden. Jos oikeus liittämiseen on myönnetty, se tarkoittaa, että ehdon sitomattomuus alkaa jo tavarantoimituksesta lukien.¹⁸⁹ Huomion arvoista on se, että vaikka liittäminen tarkoittaa periaatteessa omistuksenpidätyksin myydyn esineen liittämistä toisen pääesineen ainesosaksi tai tarpeistoksi, merkitystä ei ole ollenkaan sillä, ovatko ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset yksittäisessä tapauksessa täyty-

¹⁸⁶ Myös MKA 7 artikla 1 kohta.

¹⁸⁷ *Kaisto* JJ 2012, s. 103.

¹⁸⁸ HE 26/2003 vp, s. 76.

¹⁸⁹ *Tepora* LM 1992, s. 335.

neet.¹⁹⁰ Konkurssilakia koskevan hallituksen esityksen mukaan konkurssilain 5:7.2:n säännöstä voidaan pitää omistuksenpidätysehdon osalta vallitsevan oikeustilan mukaisena.¹⁹¹ Korkeimman oikeuden oikeuskäytännöstä voidaan mainita esimerkiksi seuraava ratkaisu:

KKO 1986 II 87: A oli myynyt B:lle elementtirakennuksen ja pidättänyt itsellään omistusoikeuden, kunnes kauppahinta oli maksettu. Kaupan jälkeen B oli pystyttänyt rakennuksen maanvuokrasopimuksen nojalla hallitsemalleen tontille. Kun ostajalla oli ollut oikeus jo ennen kauppahinnan maksamista pystyttää rakennus vuokra-alueelleen, omistuksenpidätysehto ei estänyt rakennuksen ulosmittaamista vuokraoikeuden mukana muun velkojan saamisesta.

Liittämisoikeuden olemassaoloa arvioidaan tilannekohtaisesti kiinnittämällä huomiota siihen, millainen käsitys myyjälle ostajan menettelystä esimerkiksi kohteen laadun ja ostajan elinkeinotoiminnan luonteen perusteella on perustellusti voinut tulla.¹⁹² Lähtökohtana on kuitenkin, ettei liittämisoikeutta ole, ellei myyjä ole sitä erikseen myöntänyt. Myyjän antessa luvan esineen liittämiseen ostajan muuhun omaisuuteen, hänen katsotaan luopuneen oikeudestaan saada esine takaisin itselleen. Hyväksymällä liittämisen myyjä luopuu oikeudestaan, jolloin ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena sitä, että myyjä saisikin suojaa, mikäli ostaja ei ole esimerkiksi konkurssin alkaessa tai muulla tavalla pääesineestä määrättäessä vielä ehtinyt liittää esinettä muuhun omaisuuteensa, kuten kiinteistöön. Tässä yhteydessä on käytetty perinteistä sattumanvaraisuuden argumenttia, jonka mukaan ei ole perusteltua sitoa sivullissuojan saamista siihen (sattumanvaraiseen) seikkaan, onko ostaja kollision sattuessa ehtinyt liittää esineen toiseen.¹⁹³ Oikeuskirjallisuudessa on myös pohdittu sitä, onko omistuksen pidättämistä tällöin lainkaan tarkoitettu vakavasti.¹⁹⁴

Konkurssilain mukaisella omistuksenpidätysehdon käyttöalan rajoittamisella ei ole merkitystä osapuolten välisessä suhteessa. Ehto on siten osapuolten välillä pätevä ja voimassa,

¹⁹⁰ Tuomisto 2012a, s. 1253.

¹⁹¹ HE 26/2003 vp, s. 75.

¹⁹² Havansi 1992, s. 527.

¹⁹³ HE 26/2003 vp, s. 76, *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, s. 392. Myyjän valvonnan merkitystä koskee ratkaisu KKO 1994:145.

¹⁹⁴ *Kaisto* 2004, s. 390–393 viitteineen.

ellei aksessiosaantoa koskeva normisto estä irrottamisoikeuden käyttämistä.¹⁹⁵ Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin tehty kauppa jää myös osamaksukauppalain soveltamisalan ulkopuolelle, mikäli ostajalla on oikeus luovuttaa kaupan kohde edelleen taikka oikeus liittää se toiseen esineeseen.¹⁹⁶

Saksassa on käytössä yksinkertaisen ja laajennetun omistuksenpidätusehdon lisäksi ns. pidennetty omistuksenpidätusehto (*verlängerter Eigentumsvorbehalt*), joka tulee kysymykseen, kun ostajalla on oikeus jo luottoaikana myydä ehdon kohteena olevat esineet edelleen tai käyttää niitä valmistamiensa tuotteiden osina.¹⁹⁷ Omistuksenpidätys koskee tällaisissa tapauksissa kauppahintasaatavaa kolmannelta taikka valmistuksessa syntynyttä tuotetta. Vakuus ulottuu siten esineen sijaan tulleeeseen surrogaattiin, joka ei Suomen oikeuden mukaan ole mahdollista yksilöitävyyden säilymisen vaatimuksen vuoksi. Saksassa omistuksenpidätusehtoa voidaan siten käyttää velkojia kohtaan tehokkaana vakuuskeinona ilman julkistamistoimea, vaikka ostajalle olisi myönnetty määräämisvalta esineisiin ennen omistusoikeuden siirtymistä.¹⁹⁸

Oikeustila on tältä osin erilainen kuin Suomessa, koska oikeutemme mukaan ostajalle ei voida antaa lupaa liittää esinettä toiseen tai muutoin määrätä esineestä esimerkiksi myymälä se eteenpäin mikäli halutaan, että ehto on myös sivullisia sitova. Huomattavaa on, että Saksassa myös pidennetyt omistuksenpidätusehdot ovat sivullisia sitovia ilman julkistamistoimea. Toinen asia on tietenkin, millainen merkitys laajasti sallivilla ehdoilla on saksalaisessa luottokäytännössä. Suomessa on omaksuttu toisenlainen lähestymistapa, jolloin kaupan kohteen liittäminen toiseen esineeseen tekee myyjän oikeuden lähtökohtaisesti sitomattomaksi. Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaisella kirjauksella voidaan kuitenkin nykyisin vaikuttaa sivullissitovuuteen.

¹⁹⁵ Sopimusosapuolten keskinäiset suhteet määräytyvät sopimusosoikeudellisten periaatteiden nojalla, vaikka aksessiosaantoa koskeva normisto rajoittaa sopimusvapautta.

¹⁹⁶ *Havansi* 1992, s. 529.

¹⁹⁷ *McGuire* 2011, s. 163.

¹⁹⁸ *Kieninger* 2004, s. 287–288.

4 MAHDOLLISUUS TURVAUTUA OIKEUDEN KIRJAAMISEEN MAAKAAREN 14:4.1:N 1 KOHDAN MUKAISESTI

4.1 Kirjaamismahdollisuus

Maakaaren kirjaamisjärjestelmää uudistettaessa lakiin lisättiin kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamismahdollisuuksia. Uusina kirjaustyyppinä maakaaren 14 lukuun tulivat 3 §:n hallinnanjakosopimusta koskeva kirjaus, 4 §:n rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus sekä 5 §:n ainesosien ja tarpeiston määrittäystä koskeva kirjaus.¹⁹⁹ Näiden säännösten tarkoituksena on selventää sitä, mitä kokonaisen kiinteistön, lainhuudatetun määräalan tai määräosan omistusoikeuteen taikka maakaaren 14:2:ssä tarkoitettuun käyttöoikeuteen kuuluu, sillä maakaareissa ei ole määritelty kattavasti ainesosan ja tarpeiston käsitteitä eikä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä taikka lakkaamista.

Kiinteistön ulottuvuuden määrittämistä koskevat kirjaamismahdollisuudet on maakaareissa rajattu elinkeinotoiminnassa käytettävään omaisuuteen, sillä varsinkin elinkeinotoiminnassa käytettävien kiinteistöjen osalta oli erityissääntelyn puuttuessa ilmennyt ongelmia kiinteistön ulottuvuuskysymyksen määrittelyssä. Elinkeinonharjoittajien voidaan edellyttää myös kykenevän arvioimaan ja ennakoimaan omistuksenpidätyksen vaikutukset. Oikeutta viedä pois rakennukseen liitetty laite voidaan lisäksi kuluttajasopimuksissa pitää kohtuuttomana sopimusehtona. Näistä syistä on tarkoituksenmukaista, että sivullisen omistusoikeus voidaan kirjata koskemaan vain elinkeinotoiminnassa käytettävää kiinteistöä.²⁰⁰ Lisäksi on pidetty mahdollisena, että kuluttajien tai yksityishenkilöiden asemassa oleville saattaisi aiheutua kohtuuttomia seuraamuksia, mikäli kirjauksia voitaisiin tehdä myös silloin, kun toiminnan harjoittaja olisi kuluttajaan rinnastettavassa asemassa.²⁰¹

¹⁹⁹ Kirjaaminen on yleisnimitys menettelylle, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai jokin kiinteistöön kohdistuva oikeus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjattavan oikeuden pätevyys tutkitaan kirjaamisviranomaisessa ennen oikeuden rekisteröintiä. Kirjauksilla kiinteistön oikeussuhteet tulevat julkisiksi, ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 235, *Koulu – Tepora* 1989, s. 4–6.

²⁰⁰ HE 120/1994 vp, s. 31 ja s. 96, *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 357.

²⁰¹ HE 120/1994 vp, s. 97.

Tässä luvussa tarkastellaan kirjaamismahdollisuutta, jonka avulla on mahdollista turvata irtaimen esineen myyjän tai luotonantajan vakuusoikeus edellä käsitellyjä riskejä vastaan. Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamismahdollisuuden taustalla on vaikuttanut se, ettei kauppasopimuksen omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuva oikeus pääesineeseen liitettyyn tai liitettäväksi tarkoitettuun sivuesineeseen vallitsevan kannan mukaisesti ole pääesineen velkojia tai vilpittömässä mielessä olevia seuraajia sitova. Kirjauksen tarkoituksena on, että omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin tai vuokrattuna tai siihen verrattavalla tavalla toimitettua rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva sopimus pysyy tehokkaana, vaikka sopimuksen kohteena oleva esine *liitettäisiin tai se olisi sopimuksen perusteella mahdollista liittää* kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi.

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan nojalla on mahdollistettu, että omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjä ja leasingvuokranantaja voivat kirjata kiinteistön omistajan suostumuksella elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskevan oikeuden, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Lainkohdassa on pidetty silmällä järjestyä, jossa tavara toimitetaan joko antamalla ostajalle maksuaikaa tai vuokraamalla se. Kysymys on kauppahinta- tai vuokrasaamisen vakuudesta.²⁰²

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan avulla on mahdollista vahvistaa irtaimen esineen myyjän tai luotonantajan vakuusoikeutta. Kirjaamalla kyseisiin sopimuksiin perustuva sivullisen oikeus, voidaan toteuttaa kiinteistöoikeudessa vallitsevaa julkisuuden vaatimusta. Julkisuudella on merkittävä sija kiinteistöön kohdistuvassa kollisionratkaisussa. Jotta kiinteistöön kohdistuva oikeus ulottaisi oikeusvaikutuksensa sivullisiin, on vaadittu, että oikeutta koskeva tosiseikka tulee olla sivullisten havaittavissa. Jos sivulliset eivät saa tietoa oikeusvaikutuksia aiheuttavista tosiseikoista, eivät he voi käyttäytyä oikeusjärjestyksen edellyttämällä tavalla.²⁰³

²⁰² Niemi 2012, s. 430.

²⁰³ Tepora 2000, s. 225.

Kirjaamisen perusteella kaikilla on mahdollisuus tehdä tiettyjä johtopäätöksiä vallitsevista oikeussuhteista. Päinvastoin on silloin, kun kyse on kirjaamattomista, ns. salaisista oikeuksista.²⁰⁴ Oikeuden saattaminen julkiseksi kirjauksen avulla mahdollistaa ylipäänsä sen, että pääesineen omistajan velkojilla ja myöhemmällä luovutuksensaajalla on oikea kuva pääesineeseen kohdistuvista oikeuksista.²⁰⁵ Huomion arvoista on se, että rakennusta ja laitetta koskevan oikeuden kirjaus on maakaassa poikkeuksellinen säännös sikäli, että sen kohteena on kiinteistön sijasta irtain esine.

Lainkohdassa ei ole myöskään tehty perinteistä kaupan ja vuokran erottelua. Kirjaus on myyjän käytettävissä omistuksenpidätysehdoin tehdyssä kaupassa ja rahoittajan käytettävissä rahoitusleasingiin perustuvassa vuokrassa. Tosiasiallisesti vakuusesine tulee usein liitettyksi kiinteistöön sivuesineeksi ja tällöin ne yhdessä muodostavat fyysisen ja taloudellisen kokonaisuuden. Näin voi tapahtua myös rahoitusleasingiä käytettäessä, vaikka rahoitusleasingin tarkoituksena ei ole omistusoikeuden siirtyminen. Sen sijaan esimerkiksi osamaksukaupassa tähdätään alun alkaen siihen, että ostajasta tulee kohteen omistaja.²⁰⁶ Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjien ja rahoitusleasingvuokranantajien kannalta maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukainen kirjaamismahdollisuus täydentää sopimusta ja parantaa vakuusoikeuksien sivullisittomuutta.

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan säännös on erityissäännös suhteessa konkurssilaisissa säänneltyyn omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisten kauppojen sivullisittomuuden rajoitukseen. Kirjauksen nojalla on mahdollista poiketa omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoista koskevasta konkurssilain 5:7:n säännöksestä. Tuomiston mukaan on niin, että mikäli tehokkaan suojan myyjälle tuottava kirjaus on mahdollinen ja tuollainen kirjaus on tarkoitus välittömästi tehdä, ei myöskään liittämisluvan voitane katsoa tekevän ehtoa konkurssilain 5:7.2:n mukaisesti tehottomaksi konkurssivelkojia kohtaan.²⁰⁷ Hallituksen esityksessä maakaaren 14:4:ää on perusteltu seuraavasti:

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus. Kiinteistönomistaja voi yleensä pätevästi sopia elementti- tai laitetoimittajan kanssa, että kiinteistölle rakennettavat rakennukset ja

²⁰⁴ *Tepora* 2000, s. 225, *Tammi-Salminen* JJ 2004, s. 171.

²⁰⁵ *Tepora* BLF 2011, s. 283.

²⁰⁶ *Tammi-Salminen* DL 2010, s. 623–624.

²⁰⁷ *Tuomisto* 2010, s. 149, erityisesti alaviite 363.

rakennelmat sekä sinne tuotavat koneet ja laitteet pysyvät toimittajan omistuksessa siihen saakka, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu. Koneet ja laitteet, jotka on asennettu vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella kiinteistöön tai sillä olevaan rakennukseen, pysyvät niin ikään vuokralleantajan omistuksessa. Silloin kun rakennukset, rakennelmat, koneet tai laitteet on liitetty kiinteistöön sen ainesosiksi tai tarpeistoksi, sivullisen omistusoikeus ei kuitenkaan ole suojattu suhteessa kiinteistönomistajan seuraajiin tai velkoihin. Kun rakennus, laite tai muu esine katsotaan kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, se seuraa esimerkiksi kaupassa pääesinettä eli kiinteistöä, jollei toisin sovi-ta. Ainesosat ja tarpeisto kuuluvat myös kiinteistökiinnityksen piiriin sekä kiinteistön omis-tajan konkurssipesään. [...]

Sivullisen oikeus voidaan kuitenkin tehokkaasti julkistaa sallimalla oikeuden perustana ole-van sopimusehdon kirjaaminen. Taloudellisten kokonaisuuksien pirstomisen uhkaa ei voida pitää riittävänä perusteena elementti- tai laitetoimittajan oikeuden sivullisittomuuden epä-ämismiselle. Sivullisen omistaman rakennelman tai koneen siirtäminen ei välttämättä vahingo-i-ta kiinteistöä. Ainesosasuhteen kannalta ei nykyään enää katsota olevan merkitystä tavalla, jolla esine on liitetty kiinteistöön. Kirjaamisjärjestelmän avulla voidaan ratkaista myös si-vullisen omistusoikeuden asema suhteessa kiinteistöön aikaisemmin perustettuihin oikeuk-siin.²⁰⁸

Käytännössä kiinteistön ulottuvuuteen liittyvät epäselvyydet ovat aiheuttaneet ongelmia etenkin ratkaistaessa, mitä kuuluu yhtäältä kiinteistökiinnityksen ja toisaalta yritys kiinni-tyksen piiriin. Tällainen erottelu on kuitenkin tärkeää, sillä se luo tarvittavan pohjan rahoit-tajien rationaalisille luotto- ja vakuuspäätöksille. Kiinteistön ulottuvuuden määrittäminen on tärkeää mahdollista kiinteistön realisaatiovaihetta ajatellen, jotta rajanveto kiinteistö-kiinnityksen, käyttöoikeuskiinnityksen ja yritys kiinnityksen kohteiden välillä voidaan tehdä yksiselitteisesti siten, että syntyy mahdollisimman vähän epäselvyyksiä.²⁰⁹

Rajanvedon mahdollistamiseksi maakaaren 14:4:n ja 14:5:n säännöksillä sallitaan sellaiset kirjaukset, joilla voidaan määrittää elinkeinotoiminnassa käytettävän kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa. Oikeuskirjallisuudessa on keskusteltu siitä, estääkö maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukainen kirjaus kokonaan ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen kiinteistön tai

²⁰⁸ HE 120/1994 vp, s. 96.

²⁰⁹ *Tepora* 2000, s. 244. Ks. HE 120/1994 vp, s. 96, jossa todetaan, että teollisuuskiinteistöjen ulottuvuuden arvioiminen on erityisen hankalaa ainesosa- ja tarpeistoesineiden osalta.

käyttöoikeuden ja vakuusesineen välille. Niemen mukaan kirjauksella määritetään kiinteistöä tai käyttöoikeutta ja muuta irtainta omaisuutta uudestaan vakuusesineinä. Hänen mukaansa kirjauksella on tältä osin yhteinen tarkoitus maakaaren 14:5:n mukaisen omistajan ilmoituksen kirjaamisen kanssa.²¹⁰

Niemi on esittänyt, että kirjauksen oikeusvaikutuksena on, että kirjauksen perusteella liitettyä esinettä ei lueta pääesineen osaksi ja että liittämisen aiheuttamia oikeudellisia muutoksia sivullissuhteissa ei tapahdu kirjauksen ollessa voimassa. Tämän käsitystavan mukaan kirjaus merkitsee ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen muuttamista.²¹¹ Tepora on pyrkinyt osoittamaan, että tarkasteltavan oikeuden kirjaus ei estäisi ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä.²¹² Oikeuskirjallisuudessa Tuomisto taas on katsonut, että kirjaus suojaa ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevista säännöistä johtuvia riskejä vastaan, mutta se ei takaa, että myyjällä tai vuokranantajalla olisi sitova oikeus liitettyyn omaisuuteen.²¹³

Kysymyksenä onkin, voidaanko ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen estää kirjauksella. Voidaan esimerkiksi ajatella, että kirjauksella ei ole tarkoitus estää ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä sen vuoksi, että oikeutta ei ole kirjattava parhaalle etusijalle. Etusijajärjestyksellä on huomattava merkitys kirjauksen tuomaan suojaan, sillä sen mukaan ratkaistaan, onko myyjällä tai rahoittajalla oikeus saada esine takaisin silloin, kun kiinteistö joutuu pakkotäytäntöönpanon kohteeksi.

Nyt oikeuden etusijaan vaikuttaa se, onko kiinteistön omistajan panttivelkojan oikeus sitä paremmalla etusijalla ja antaako tämä suostumuksensa etusijajärjestyksen muuttamiseen erityisen oikeuden haltijan hyväksi. Mikäli kirjaus olisi tehtävä maakaaren mukaisesti parhaalle etusijalle, oikeus olisi turvattu. Tästä huolimatta olisi mielestäni perustellumpaa ajatella, että kirjaaminen estää ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen ja että kirjauksella saatava suoja määräytyy etusijajärjestyksen mukaisesti. Sen sijaan esimerkiksi Ruotsissa omaksuttu sääntelytapa merkitsee, että omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjän ja

²¹⁰ Niemi 2012, s. 422.

²¹¹ Niemi 2012, s. 422–423. Vastaavasti maakaaren 14:4.1:n 2 kohdan mukaisella kirjauksella on mahdollista vaikuttaa ainesosasuhteen lakkaamiseen.

²¹² Tepora 2000, s. 257.

²¹³ Tuomisto JJ 1998, s. 338.

vuokranantajan oikeus sitoo sivullisia siitä huolimatta, että esine on teollisuuskiinteistöllä.²¹⁴ Etusijajärjestyksen merkitystä käsitellään tutkielmassa laajemmin jäljempänä.

4.2 Kirjaamiselle asetetuista edellytyksistä

4.2.1 Yleisesti

Maakaaren järjestelmässä kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien sitovuus on liitetty oikeuden kirjattavuuteen, jolloin oikeuden kirjaamiskelpoisuuden määrittämisellä on vaikutusta erityisesti tällaisten oikeuksien sivullissitovuuteen.²¹⁵ Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle *omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella*.

Kirjaamisen kannalta on riittävää, että oikeus täyttää erityisen oikeuden kirjaamista koskevat yleiset edellytykset ja maakaaren 14:4:ssä asetetut erityiset edellytykset. Kirjaaminen ei edellytä, eikä merkitse, kannan ottamista sivullisen oikeuden sitovuuteen muilla perusteilla. Kirjaaminen ei esimerkiksi edellytä, että kirjattava oikeus olisi ilman kirjausta sitomaton suhteessa sivullisiin tai tiettyyn sivullistahoon. Kirjaaminen on sitovuusperuste, mutta oikeus voi sitoa sivullista muullakin perusteella.²¹⁶ Kaikkien maakaarella säädettyjen edellytysten täytyminen on ehtona oikeuden kirjaamiselle, koska maakaaren 14:12.1:n 1 kohdan mukaan hakemus on hylättävä, jos oikeus ei ole kirjaamiskelpoinen.²¹⁷

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdassa tarkoitettuja kirjauksia voidaan tehdä useita ja niihin edellytetään kiinteistön omistajan kirjallinen suostumus (MK 14:10). Kirjauksen tekeminen on

²¹⁴ *Tepora* 2000, s. 257.

²¹⁵ *Tammi-Salminen JJ* 2004, s. 174.

²¹⁶ *Niemi* 2012, s. 424.

²¹⁷ *Vainio OTJP* 2000, s. 345.

mahdollista vain ennen konkurssin alkamista. Maakaaren 14:12:n 6 kohdan nojalla hakemus nimittäin hylätään, jos konkurssista on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kuin maakaaren 14:4:ssä tarkoitettu hakemus on tullut vireille. Vastaava pätee, jos merkintä on tehty ulosmittauksesta tai turvaamistoimesta.²¹⁸

Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisissa kaupoissa irtainten esineiden osalta on voimassa sopimuksen muotovapaus. Myöskään sopimuksen kestolle ei ole asetettu aikarajoitusta, mutta maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan kirjaus omistuksenpidätys ehdoin myyjän oikeudelle saadaan tehdä enintään viideksi vuodeksi.²¹⁹ Vastaavaa voimassaolorajoitusta ei ole rahoitusleasingvuokranantajan oikeuden kirjaamiselle. Suullinen sopiminen ei käytännössä tule kysymykseen luottosopimuksissa ja osamaksukauppalaissakin on epävarsinaisia muutosäännöksiä koskien osamaksukauppasopimusta, joita noudatetaan yleisesti omistuksenpidätys ehdoin tehtävissä kaupoissa. Enimmäismääräajalla poistetaan mahdollisuus siitä, että kirjattu rajoitus jäisi voimaan vielä pitkäksi aikaa sen jälkeen, kun luovuttajan takaisinotto-oikeus on jo rauennut luovuttajan ja luovutuksensaajan välillä.²²⁰

4.2.2 Elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistön käyttötarkoitusta palveleva rakennus, rakennelma, kone tai laite

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdassa säädetyt kirjaamisen edellytykset voidaan tarkastelua varten jaotella esimerkiksi kahteen osaan siten, että kysymyksessä on oltava 1) elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistön käyttötarkoitusta palveleva rakennus, rakennelma, kone tai laite, ja kyse on muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvasta oikeudesta ja 2) oikeudesta tulee olla sovittu ennen esineen hallinnan luovuttamista, toisin sanoen ennen kyseisen esineen rakentamista taikka tuontia kiinteistölle.

Ensimmäisenä edellytyksenä kirjaukselle on, että kirjattavan oikeuden kohdetta käytetään elinkeinotoiminnassa ja että se palvelee kiinteistön käyttötarkoitusta.²²¹ Kirjattava oikeus

²¹⁸ *Kaisto* JJ 2012, s. 98.

²¹⁹ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, s. 367.

²²⁰ *Niemi* 2012, s. 432.

²²¹ *Kartio* LM 1995, s. 1259.

voi maakaaren 14:4:n otsikossa mainittujen rakennuksen tai laitteen lisäksi kohdistua rakennelmaan tai koneeseen. Lainkohdan tulkinnassa vältetään siten mahdollinen epäselvyys rakennuksen ja rakennelman sekä koneen ja laitteen käsitteiden välillä. Kirjauksen sitomista elinkeinotoiminnassa käytettäviin kohteisiin on perusteltu sillä, että muiden osalta kirjausten tarvetta ei ole pidetty oletettavana.²²² Lisäksi on pidetty mahdollisena, että kuluttajien tai yksityishenkilöiden asemassa oleville saattaisi aiheutua kohtuuttomia seuraamuksia, mikäli kirjauksia voitaisiin tehdä myös silloin, kun toiminnan harjoittaja olisi kuluttajaan rinnastettavassa asemassa.²²³

Elinkeinotoiminnan käsitettä ei ole erityisesti määritelty maakaareissa eikä sen esitöissä. Käytännössä on saattanut esiintyä tulkintaa siitä, mitä elinkeinotoiminnassa käytettävällä omaisuudella tarkoitetaan. Oikeuskirjallisuuden mukaan tämä määre on tarkoitettu lähinnä rajoitteeksi suhteessa asumiskäyttöön ja vapaa-ajankäyttöön. Kirjaamiskäytäntö on muodostunut tässä suhteessa kohtalaisen kirjaamismyönteiseksi.²²⁴ Omaksutun laajan tulkinnan mukaan laissa tarkoitettuna elinkeinotoimintana voidaan pitää myös esimerkiksi maa- ja metsätaloutta. Rajoituksena on lähinnä se, ettei kirjausta voida saada, jos konetta, laitetta, rakennelmaa tai rakennusta käytetään elinkeinotoimintaan liittymättömään tarkoitukseen. Esimerkiksi asuintarkoitukseen taikka vapaa-ajantarkoitukseen tarkoitettuun omaisuuteen kohdistuvaa oikeutta ei siten voida kirjata. Kirjauksen hakijan tuleekin esittää riittävä selvitys siitä, että rakennusta tai laitetta käytetään elinkeinotoiminnan tarkoituksiin.

Vaatimuksena on samalla, että kyseessä olevat rakennukset ja muut kohteet palvelevat kiinteistön käyttötarkoitusta. Laissa ei kuitenkaan edellytetä, että kiinteistöä tulisi käyttää yksinomaan siihen elinkeinotoimintaan, jota varten kyseessä olevat esineet on tarkoitettu. Pääesineenä oleva kiinteistö voi tämän ohella palvella muutakin tarkoitusta, esimerkiksi asumista. Vaatimus kiinteistön käyttötarkoituksen palvelemisesta on yhteydessä siihen lähtökohtaan, että ainoastaan käyttötarkoitusta palvelevat kohteet voisivat tulla kiinteistön sivuesineiksi. Tämän ominaisuuden puuttuessa ei ole erityistä intressiä kirjaukseen sillä, mi-

²²² Tuomisto JJ 1998, s. 335 ja alaviite 8.

²²³ HE 120/1994 vp, s. 97.

²²⁴ *Tepora* 2000, s. 259–260.

käli irtain esine säilyttää riittävän yksilöitävyyden, se ei todennäköisesti tule kuulumaan pääesineeseen sivuesineenä.²²⁵

4.2.3 Esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella

Toisena edellytyksenä kirjaukselle on, että kirjattavasta oikeudesta tulee olla sovittu ennen esineen hallinnan luovuttamista, toisin sanoen ennen kyseisen esineen rakentamista taikka tuontia kiinteistölle. Tämän on katsottu tarkoittavan, että omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjän oikeus voidaan kirjata vain, mikäli ehto sisältyy alkuperäiseen sopimukseen, jolla esine on tuotu kiinteistölle.

Hallinnan luovutuksen ajankohtaa koskeva vaatimus viittaa omistuksenpidätys ehdosta sopimisen ja sivullisittomuuden yleisiin edellytyksiin. Sivullisia sitovan irtaimen esineen vuokrauksessa ehdosta tulisi sopia ennen esineen hallinnan luovuttamista.²²⁶ Lainsäädännön sanamuodon perusteella ei ole täysin selvää, pitääkö ehdosta sopia alun perin, vaikka tällaisesta edellytyksestä on lain esitöissä mainittu.²²⁷ Hallituksen esityksessä tämän edellytyksen osalta todetaan muun muassa seuraavaa:

Omistuksenpidätys ehto on pätevä ja kirjattavissa vain, jos se sisältyy alkuperäiseen sopimukseen, jonka perusteella esine on tuotu kiinteistölle. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon tarkoituksena on toimia vakuutena tavarantoimittajan kauppahintasaatavalle. Myös koneen tai laitteen vuokralle antanut voi kirjata omistusoikeutensa vuokraesineeseen. Kirjaamisenettelyä voidaan hyödyntää myös niin sanotuissa leasingsopimuksissa.²²⁸

Oikeuskirjallisuudessa ei ole nähty estettä sille, etteikö omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto voitaisi ottaa sopimukseen sen tekemisen jälkeen, kunhan sopiminen on tapahtunut ennen traditiota. Vaatimus sopimisesta ennen esineen hallinnan luovutusta vastaa omistuk-

²²⁵ Tuomisto JJ 1998, s. 335 ja s. 338.

²²⁶ Tepora 1984, s. 214, Tuomisto 1988, s. 186 ja s. 213, HE 120/1994 vp, s. 97, Tepora BFL 2011, s. 298, KKO 1994:113.

²²⁷ Kartio LM 1995, s. 1259.

²²⁸ HE 120/1994 vp, s. 97.

senpidätys- ja takaisinottoehdon tehokkuudelle asetettua yleistä vaatimusta sopimissajan kohdasta. Konkurssilain 5:7.2:n säännöstä omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdosta sopimisen ajankohdasta lienee sovellettava siinäkin tapauksessa, että myyty esine on liitetty kiinteistöön ja myyjän oikeudesta on tehty maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukainen kirjaus.²²⁹

On tarkoitettu, että hallinnan luovutuksen jälkeen tehtynä ehto ei saa suojaa ostajan velkojia vastaan. Esimerkiksi Kartio on pitänyt selkeänä sitä, ettei kirjaamisen suojaa voida saada sellaisten jälkijärjestelyjen avulla, jotka ovat tapahtuneet sen jälkeen, kun kaupan kohde on tuotu kiinteistölle.²³⁰ Jälkikäteisten vakuusjärjestelyjen on katsottu loukkaavan liiaksi muiden velkojien oikeuksia.²³¹ Hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittua ehtoa on perinteisesti pidetty tehottomana ostajan velkojia kohtaan. Jälkikäteistä sopimista on myös periaatteessa jo se, että omistuksenpidätys ehdosta sovitaan alkuperäisen kauppasopimuksen tekemisen jälkeen. Tuomisto on arvioinut hallinnan luovuttamisen jälkeen sovitun ehdon tehottomuuden olevan tarpeen lähinnä ostajan muiden velkojien kannalta. Argumenttina on mainittu, että hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittu omistuksenpidätys ehto voisi viedä velkojien ulottumattomiin sellaista omaisuutta, johon luotonantaja on kiinnittänyt huomiota arvioi-
dessaan velallisen maksukykyä.²³²

Jotta oikeus olisi mahdollista kirjata, on huomioitava esineoikeudellinen yksilöitävyysperiaate. Esinekohtaisen oikeuden kohteena voi olla vain yksilöllisesti määrätty objekti ja myös kirjauksen kohteen on oltava yksilöity jo kirjaamisvaiheessa. Tuomisto ei esimerkiksi anna kirjauksen edellytysten täyttymisen suhteen merkitystä sille, onko asianomainen kauppa- tai vuokrasopimus ehditty tehdä jo kirjausta haettaessa. Riittää, että kohde voidaan yksilöidä jo kirjaamisvaiheessa.²³³

Kirjausta koskevan esineen tulee olla sellainen, joka on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Mikäli lainkohdan sanamuotoa tulkittaisiin siten, että kirjauksen tekeminen olisi mahdollista vasta sen jälkeen, kun esine on *tosiasiassa* rakennettu

²²⁹ Tuomisto JJ 1998, s. 337, Tuomisto JJ 2005, s. 507.

²³⁰ Kartio LM 1995, s. 1259.

²³¹ Niemi 2012, s. 429.

²³² Tuomisto 1988, s. 183.

²³³ Tuomisto JJ 1998, s. 338.

tai tuotu kiinteistölle, olisi Teporan mukaan vaarana, että vaatimus tekisi tosiasiallisesti tyhjäksi erityisen oikeuden haltijan oikeuden kirjauksen, koska kirjauksen oikeusvaikutukset määräytyvät hakemuspäivän mukaisessa järjestyksessä. Tepora korostaa myös sitä kuinka tärkeää on, että erityisen oikeuden haltija saa hakea kirjausta välittömästi, kun sopimus tai muu oikeustoimi on tehty kiinteistölle tuotavasta esineestä. Näin toimimalla erityisen oikeuden haltijalla on jonkinlaisia edellytyksiä oikeutensa turvaamiseen.²³⁴

Säännöksen tarkka sanamuoto kuitenkin viittaisi siihen, että kirjaus voi tapahtua vasta liittämisen jälkeen.²³⁵ Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjän tai leasingvuokranantajan kannalta tämä edellytys tiukasti tulkittuna tarkoittaisi sitä, että koneen tai laitteen tulee sananmukaisesti olla tuotuna kiinteistölle ja rakennuksen tai rakennelman tulee olla rakennettu ennen kuin oikeus voitaisiin kirjata.²³⁶ Kirjaaminen voinee kuitenkin tapahtua ennen toimitetun tavaran liittämistä tai sen jälkeen, eikä liittämisaikakohdalle liene siis annettava merkitystä kirjauksen sitovuuden kannalta. Myyjän ja vuokranantajan asema tosin voi olla epäselvä, mikäli ehdosta on sovittu asianmukaisesti ennen hallinnan luovutusta mutta kaupan kohde on liitetty kiinteistöön ennen kirjauksen hakemista.²³⁷ Toisaalta kirjauksen on lainsäännöksen *sanamuodon* mukaan oletettukin tapahtuvan vasta liittämisen jälkeen.

Oikeuskirjallisuudessa esitetyn perusteella vaikuttaisi mielestäni siltä, että kirjaamismahdollisuus on tarkoitettu sellaisia esineitä varten, jotka tuodaan omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoisen sopimuksen tai vuokra- tai vastaavan sopimuksen perusteella kiinteistölle. Mikäli tähän tavoitteeseen päästään, ei ole varsinaisen kirjauksen hakemisen kannalta merkitystä sillä, onko esine fyysisesti jo tuotu kiinteistölle (hallinta luovutettu), kunhan vakuusehdosta on sovittu ennen hallinnan luovuttamista. Kirjausta varten sopimuksesta täytyisi olla myös saatavissa riittävät tiedot yksilöintiä varten. Yksilöiminen on välttämätöntä, jotta sekaannusta ei synny, sillä kirjattava oikeus on pystyttävä yksilöimään (täsmällisyysperiaate).²³⁸

²³⁴ Tepora 2000, s. 259–260.

²³⁵ Tuomisto JJ 1998, s. 339, Tepora BLF 2011, s. 297.

²³⁶ Vainio OTJP 2000, s. 342.

²³⁷ Tuomisto JJ 1998, s. 339.

²³⁸ Koulu – Tepora 1989, s. 57–58. Toisaalta esine yksilöidään viimeistään siirtämällä esineen hallinta.

4.3 Kirjauksen edellytysten täyttyminen sale and lease back -rahoitusjärjestelyn osalta

4.3.1 Vakuuskäytöstä

Lainkohdassa on pidetty silmällä järjestelyä, jossa tavara toimitetaan joko antamalla ostajalle maksuaikaa tai vuokraamalla se. Kysymys on kauppahinta- tai vuokrasaamisen vakuudesta.²³⁹ Myös sale and lease back -järjestelyssä rahoittajalla saattaa olla samanlainen tarve oikeutensa julkistamiseen kirjaamalla, vaikka yritysomaisuuteen kohdistuva rahoitusjärjestely on erilainen kuin omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoinen kauppa ja rahoitusleasing. Toisin kuin rahoitusleasingsopimus taikka omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuva kauppasopimus, sale and lease back koskee *velallisen esineiden* vakuuskäyttöä. Kun vakuuden kohteena on luotontarvitsijan omistama irtain esine, pääsääntöisenä vakuusmuotona on myös tässä yhteydessä panttioikeuden perustaminen.²⁴⁰

Panttioikeuden perustaminen edellyttää kuitenkin julkistamistoimena esineen hallinnan luovuttamista pantin saajalle tai kolmannelle henkilölle, jonka hallinnassa esine on, pantin saajan lukuun. Vakuusluovutuksessa, jota voidaan pitää vaihtoehtona panttioikeuden perustamiselle, velallisella on mahdollisuus pitää järjestelyn kohteena olevan esineen hallinta itsellään. Vakuusluovutuksen käyttämiseen onkin tarvetta vain silloin, kun esineen omistaja ei halua luovuttaa esineen hallintaa velkojalle. Vakuusluovutusta ei näin ollen arvioida itsenäisenä omistusvakuustyyppinä ja vakuusluovutusta koskee vaatimus oikeuden julkistamisesta.²⁴¹

Esineoikeuksien systemaattisessa jaottelussa sale and lease back -järjestely luokitellaan vakuusluovutukseksi. Vakuusluovutuksen tunnusmerkkejä ja oikeusvaikutuksia koskevat säännöt ovat kehittyneet oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa, eikä niitä koskevaa

²³⁹ Niemi 2012, s. 430.

²⁴⁰ Yritystoiminnassa käytettävällä kiinteistöllä olevaa irtainta omaisuutta voidaan käyttää vakuutena myös yrityskiinnityksen kautta (yrityskiinnityslaki 24.8.1984/634). Rajanvedolla yrityskiinnityksen ja kiinteistökiinnityksen kohteen välillä on merkitystä, sillä sale and lease back -järjestelyn kohteena oleva esine voi kuulua myös kiinteistökiinnityksen piiriin.

²⁴¹ On myös ehdotettu, että vakuusluovutusta olisi perusteltua pitää tosiasiallisena vakuusoikeustoimena ja siten itsenäisenä esinevakuusmuotona samalla tavalla kuin omistuksenpidätysehtoa taikka rahoitusleasingiä. *Tepora JJ 2001*, s. 328–329.

erityistä lainsäädäntöä ole. Vakuusluovutus on omistusvakuus, kuten omistuksenpidätysehto ja rahoitusleasing.

Vakuusluovutuksessa on kysymys siitä, että esineen omistusoikeus siirretään rahoittajalle velan vakuudeksi. Tätä varten osapuolet sopivat esineen kaupasta. Samalla sovitaan, että esineen hallinta ja käyttö jäävät myyjälle. Kauppahinnan maksaminen merkitsee luoton myöntämistä. Sopimukseen sisältyy myös ehto, jonka mukaan kauppahinnan erilaisine lisineen tultua maksetuksi, myyjällä on oikeus lunastaa esine takaisin.²⁴² Sopimusehtojen mukainen lunastusvelvollisuus tai lunastusoikeus estää luovutuksensaajaa määräämästä esineestä omistajan tapaan luottosuhteen kestäessä. Jos luovuttaja on velvollinen lunastamaan esineen takaisin itselleen, syntyy vahva indisio vakuustarkoituksesta. Pelkkä lunastusoikeus ei viittaa vahvasti vakuustarkoitukseen.²⁴³

Tämä kuvaus vastaa hyvin tavanomaista sale and lease back -järjestelyä, jossa esineen myyjä myy rahoittajalle esineen, jonka hän on aikaisemmin ostanut toimittajalta ja jota hän on usein jo käyttänyt. Samassa yhteydessä rahoittaja vuokraa ostamansa esineen takaisin myyjälle. Sale and lease back -järjestelyssä esineen myyjä saa kauppasopimuksen mukaisena kauppahintana tarvitsemansa luoton, joka peritään rahoituslisineen takaisin leasingvuokran muodossa. Omistusoikeus turvaa tätä vuokranantajan eli rahoittajan saamista. Kauppahinnan erilaisine lisineen tultua maksetuksi vuokralleottajalla on yleensä lunastusoikeus, jonka käytön seurauksena objektin omistusoikeus siirtyy takaisin myyjälle.²⁴⁴ Sale and lease back -järjestelyn kohteena oleva objekti pysyy tällöin koko ajan myyjän eli vuokralleottajan hallinnassa.

Sale and lease back -järjestely antaa alkuperäiselle esineen omistajalle mahdollisuuden irrottaa esineen arvoa vastaava pääoma ja sijoittaa se muuhun tarpeelliseen tarkoitukseen samalla, kun tuo esine pysyy hänen käytössään ja hänellä on tilaisuus esinettä hyödyntämällä tuottaa sillä lisää pääomaa.²⁴⁵ Järjestely korvaa yrityksen tarvitseman luoton normaalin vakuusjärjestelyn, jossa vuokralleottaja olisi pantannut omaisuuttaan luotonantajalle

²⁴² *Havansi* 1992, s. 510–511.

²⁴³ *Kaisto* 2006, s. 93–99.

²⁴⁴ *Takki* 1980, s. 245, *Tepora OTJP* 1988, s. 300–301, *Millqvist* 2011, s. 104.

²⁴⁵ *Takki* 1980, s. 245, *Tepora OTJP* 1988, s. 298, *Tuomisto* 1988, s. 224.

saamansa luoton takaisinmaksamisen vakuudeksi.²⁴⁶ Panttioikeuden perustaminen ei irtaimen omaisuuden osalta aina olekaan kovin käyttökelpoinen ratkaisu velallisen kannalta silloin, kun velallinen tarvitsee objektin käyttöönsä yritystoimintaa varten, kuten koneiden ja laitteiden osalta voidaan säännöllisesti edellyttää.

4.3.2 Sitovuudesta ja tehokkuudesta

Sale and lease back -järjestelyn sitovuuden arvioinnissa tulee erottaa toisistaan yhtäältä sopimussuhde ja toisaalta sivullissuhteet.²⁴⁷ Sivullissuhteissa sopimustyyppillä on tässäkin tapauksessa kategorisempia vaikutuksia kuin osapuolten välillä. Irtaimen omaisuuden osalta vakuusluovutusta pidetään lähtökohtaisesti pätevänä osapuolten välisessä suhteessa.²⁴⁸ Sen sijaan suhteessa sivullisiin eli varsinaisten esinevakuusvaikutusten osalta Suomen oikeus suhtautuu vakuusluovutuksiin torjuvasti. Syynä on pidetty sitä, että muutoin voitaisiin kiertää panttioikeudelta vaadittavaa julkisuutta.²⁴⁹

Oikeustoimena vakuusluovutus luokitellaan yleensä ns. dissimulaatioksi.²⁵⁰ Dissimuloidussa oikeustoimessa osapuolten tosiasiallisena tarkoituksena on ollut oikeustoimen tekeminen, mutta heidän tarkoittamansa oikeustoimi on eri tyyppiä kuin se, minkä ulkoasu oikeustoimelle on annettu. Osapuolten välillä dissimuloitu oikeustoimi on yleisestikin sitova sen tyyppisenä, mitä osapuolet ovat tosiasiassa tarkoittaneet, ellei sitovuudelle ole muuta estettä, toisin kuin varsinainen simuloitu oikeustoimi, joka on osapuolten välillä lähtökohtaisesti sitomaton.²⁵¹

Sale and lease back -järjestelyn osalta voidaan katsoa, että tosiasiallisesta vakuusluovutuksesta on kyse silloin, kun lopullinen luovutustarkoitus puuttuu ja *leasingjärjestely* on kytkeyty sopimuskokonaisuuteen luoton takaisinmaksun järjestämiseksi ulkonaisesti luonteella tavalla niin, että rahoittajalle (markkinahintaan) myyty irtain esine, kuten teollisuusra-

²⁴⁶ *Tepora OTJP* 1988, s. 298.

²⁴⁷ *Tepora OTJP* 1988, s. 301.

²⁴⁸ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, s. 407.

²⁴⁹ *Muukkonen LM* 1975, s. 161, *Havansi* 1992, s. 513, *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, s. 416.

²⁵⁰ *Tepora OTJP* 1988, s. 301, *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, s. 403–404.

²⁵¹ *Hemmo* 2003, s. 431. *Tepora* 1984, s. 63.

kennuksessa oleva kone tai laite vuokrataan takaisin myyjälle (käyvällä) vuokralla kiinteäksi perusvuokraudeksi.²⁵² Kun vakuusluovutusta koskevia oikeusvaikutuksia sovelletaan sale and lease back -järjestelyyn, se ei ole sivullisia sitomattomana tehokas vakuusjärjestely. Tällöin erityinen riski velkojalle on sitomattomuus velallisen muihin velkoihin.²⁵³ Esine kuuluu siten järjestelystä huolimatta edelleen velallisen konkurssipesään ja se on myös ulosmitattavissa muusta velallisen velasta. Sale and lease back -järjestelyn selittäminen vakuusluovutukseksi on edellä kerrotusta syystä erityinen riskitekijä rahoittajan näkökulmasta.²⁵⁴

Jotta järjestelyn sivullissitovuuteen voitaisiin suhtautua positiivisemmin, oikeuskirjallisuudessa on pidetty tärkeänä sale and lease back -rahoitusjärjestelyn arvioimista kaupan, leasingvuokran ja lunastusoikeuden muodostamana kokonaisuutena.²⁵⁵ Esimerkiksi Tepora on kiinnittänyt huomiota järjestelyn markkinahintaisuuteen arvioitaessa sitä, onko kysymys vakuusluovutuksesta vai vaihdantaluovutuksesta.²⁵⁶ Sale and lease back -tyyppisen järjestelyn sivullissitovuus edellyttäisi sitä, että järjestelyyn kuuluvaa luovutusta pidetään aitona vaihdantaluovutuksena. Kauppasopimuksen arvioinnissa voidaan hyvin käyttää apuna kauppahintaa. Mikäli luovutus on tapahtunut käyvästä markkinahinnasta, kyse voi olla aidosta kaupasta.

Vakuusluovutus on ilmeisintä silloin, kun kauppahinta määräytyy ainoastaan myyjän tarvitseman luoton perusteella.²⁵⁷ Mikäli myydyn objektin kauppahinta on ollut pienempi kuin objektin tosiasiallinen markkina-arvo, edellyttävät osapuolet lähes poikkeuksetta, että vuokralleottaja saa esineen takaisin perusvuokrakauden jälkeen.²⁵⁸ Myyjän intressissä on pyrkiä

²⁵² Tepora BLF 2011, s. 267.

²⁵³ Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 434. Tavanomaisten irtainten esineiden kaupassa traditiolla ei ole välitöntä oikeudellista merkitystä. Jos kyseessä katsottaisiin vakuusluovutuksen sijasta olevan aito kauppa, ostaja olisi jo sopimuksen perusteella suojattu myyjän myöhempiä ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan. Ks. myös Kaisto 2006, s. 202–210.

²⁵⁴ Tepora OTJP 1988, s. 305.

²⁵⁵ Tepora JJ 2001, s. 221. Sale and lease back -järjestelyssä huomion kiinnittäminen pelkkään kauppasopimukseen ei riitä, koska järjestelyssä voi olla kyse väliaikaisjärjestelystä, jolla tarkoitetaan vakuuden antamista luottosuhteessa eli ns. vakuusvälitilassa.

²⁵⁶ Tepora OTJP 1988, s. 305.

²⁵⁷ Havansi 1992, s. 510. Sale and lease back -järjestely vakuusluovutuksena voi olla epäterve ilmiö myös liiketaloudellisesti, mikäli luoton määrä on huomattavasti pienempi kuin vakuuden arvo.

²⁵⁸ Tepora OTJP 1988, s. 299.

hinnoittelemaan kaupankohde markkina-arvoon siten, että luoton määrä vastaa luovutettavan esineen markkina-arvoa.²⁵⁹

Myös leasingsopimuksen mukaiset vuokrat tulevat otettaviksi huomioon kokonaisarvostelussa. Leasingsopimuksen mukaiset vuokrat määritellään yleensä siten, että vuokralleottaja maksaa perusvuokrakauden aikana takaisin luoton määrän ja sille lasketun koron ym. muut kulut. Tämän mukaisesti kysymystä vakuusluovutuksen sivullissitovuudesta voitaisiin arvioida positiivisemmin silloin, kun sekä kauppa että sitä välittömästi seuraava vuokraus ovat markkinahintaisia. Kokonaisarviointi tulisi tehdä kaikissa sale and lease back -järjestelyn käyttökohteissa tilannekohtaisesti. Näin ollen sivullissitomattomuutta ei tarvitsisi välttämättä pitää lähtökohtana, mikäli kauppa ja sitä välittömästi seuraava vuokraus on tehty markkinahintaan. Sale and lease back -järjestelyä olisi tällöin mahdollista pitää lähtökohtaisesti sivullisia sitovana.

Sale and lease back -järjestelyn liiketoiminnallisia ja verotuksellisia käyttötarkoituksia voivat olla yrityksen sisäiset uudelleenjärjestelyt, omaisuuden antaminen rahaluoton vakuudeksi sekä ulkoistamistoimi. Ulkoistamistoimi tehdään erityisesti yrityksen taseen keventämiseksi ja rahoittajan näkökulmasta järjestely lähenee rahoitusleasingiä. Yrityksen tasejärjestelyssä sale and lease back -muodon käyttöön ei tarvitse liittyä lainkaan luotto- tai vakuuselementtiä yrityksen/myyjän näkökulmasta. Tasejärjestelyssä myyjällä ei ole suurta intressiä esineen takaisinostamiseen, vaan järjestelyyn voi liittyä esimerkiksi osto-optio.²⁶⁰ Järjestelyn sivullissitovuuteen voidaan esimerkiksi ulkoistamistarkoituksessa käytettynä suhtautua positiivisemmin. Tällöin olisi mahdollista suhtautua myönteisesti myös velkojan suojaan siitä huolimatta, että sopimuksen kohteena olevaa esinettä ei fyysisesti siirretä pois kiinteistöltä.

Ruotsin oikeudessa vakuusluovutuksesta (*säkerhetsöverlåtelse*) ja sale and lease back -järjestelystä säädetään Ruotsin kauppalain (LkL) 1 §:ssä. Traditiovaatimus irtaimen kaupassa on mahdollista korvata vakuusluovutuksen kirjaamisella rekisteriin. Kirjaamisen myötä vakuusluovutus on velkojia sitova ja vakuusluovutusta voidaan siten käyttää tehokkaasti

²⁵⁹ *Tepora* OTJP 1988, s. 305.

²⁶⁰ *Tepora* BLF 2011, s. 290–291.

vakuutena.²⁶¹ Saksassa vakuusluovutuksen (*Sicherungsübereignung*) hyväksyttävyyden on vielä laajempaa. Saksan oikeudessa vakuusluovutus hyväksytään luovuttajan velkojia sitovaksi pelkän sopimuksen perusteella ilman julkistamistoimea. Tämä koskee myös tapauksia, joissa luovuttaja säilyttää määräämisvallan luovutuksen kohteena olevaan omaisuuteen.²⁶²

Järjestelyn sivullisittomuuteen saattaa vaikuttaa myös ainesosa- ja tarpeistosuhteen lakkaamista koskeva oppi, sillä luovutuksensaajan asema on sen mukaan heikko ennen kuin kauppasopimuksen kohde on fyysisesti irrotettu pääesineestä tai vaihtoehtoisesti luovutuksensaajan oikeus on kirjattu maakaaren 14:4.1:n 2 kohdassa säädetyissä tilanteissa.²⁶³ Tämä on poikkeus irtaimen kaupassa lähtökohtana olevaan sopimusteoriaan, jonka mukaan luovutuksensaaja on suojattu suhteessa sivullisiin jo sopimuksen perusteella. Pelkkä kauppasopimus ei riitä katkaisemaan liittosuhdetta.²⁶⁴ Ainesosa- ja tarpeistosuhteessa olevan esineen luovutuksensaajalla on lähtökohtaisesti oikeus irrottaa ostamansa esine pääesineestä, eikä pääesineen omistaja voi sitä estää. Sale and lease back -järjestelyssä on olennaista se, että järjestelyn kohteena olevaa esinettä on tarkoitus käyttää myyjän kiinteistöllä myös jatkossa, jolloin ainesosa- ja tarpeistosuhdetta ei voida katkaista viemällä esine pois kiinteistöltä.²⁶⁵

Myös ainesosa- ja tarpeistosuhteen lakkaamista koskeva sääntö palvelee taloudellisten kokonaisuuksien säilyttämistä. Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevalla normistolla suojataan kiinteistönomistajan seuraajien ja velkojien taloudellisia intressejä. Näin pidetään silmällä kiinteistön omistajan kiinnitysvelkojia, jotka voivat lähteä siitä, että kiinnitysvakuuden piiriin luetaan kiinteistöön alun perin kuuluneet rakennukset ja koneet niin kauan kuin ne sijaitsevat kiinteistöllä.²⁶⁶ Kiinteistön ainesosan tai tarpeiston erillinen luovutus ei siten sido esimerkiksi kiinteistön aikaisempia kiinteistöpannittelovelkojia, ennen sopimuksen koh-

²⁶¹ Millqvist 2011, s. 136–138.

²⁶² Kieninger 2004, s. 438–443.

²⁶³ Kartio 2001, s. 108–109. Esineen luovutuksensaaja ei saa täysin kehittyneitä omistajan asemaa ennen ainesosa- ja tarpeistosuhteen katkaisemista. Kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tai muun liittosuhteessa olevan esineen luovutustoimi ei sellaisenaan katkaise ainesosasuhdetta eikä luovutustoimi ilman erikseen osoitettavia perusteita sido esineen omistajan seuraajia ja velkojia.

²⁶⁴ Edes luovutuksen kohteena olevan esineen hallintaa ei ole pidetty riittävänä sitovuusperusteena, vaan esine on irrotettava suojan saamiseksi.

²⁶⁵ Tammi-Salminen LM 2000, s. 373.

²⁶⁶ Tepora LM 1988, s. 807.

teen fyysistä irrottamista taikka kirjauksen tekemistä. Toisaalta sopijapuolten välisessä suhteessa luovutustoimi on sitova.²⁶⁷

Myös ainesosa- ja tarpeistosuhteen lakkaamista koskeva normisto on tärkeä rajanvedon tekemiseksi yritys kiinnityksen ja kiinteistökiinnityksen kohteiden välillä. Esineen omistajan seuraajiin ja velkoihin ulottuvan sitomattomuussäännön avulla toteutetaan julkisuusperiaatetta ja suojataan vaihdannan ja luotonannon intressejä. Ainesosien ja tarpeiston luovutuksensaajan kannalta sitomattomuussääntö merkitsee, ettei hän yksinomaan luovutustoimen perusteella saa vaihdantasuojaa luovuttajan myöhempiä seuraajia ja velkojia vastaan.²⁶⁸ Luovutuksen sitovuus sivullisiin loukkaisi liiaksi kiinteistön omistajan seuraajien intressejä, sillä kiinteistöllä pysyvän esineen luovutus on sivullisiin nähden salainen.²⁶⁹ Kiinteistön omistaja ei voi sitovasti erottaa kiinteistön ainesosia tai tarpeistoa panttivakuuden piiristä pelkästään myymällä taikka muutoin luovuttamalla niiden omistusoikeuden sivulliselle.²⁷⁰

Sivuesineen luovutuksensaajan heikko asema tulee ilmi esimerkiksi korkeimman oikeuden äänestysratkaisusta KKO 1987:53. Tapauksessa kommandiittiyhtiö oli luovuttanut rakennuksen yhtiömiehilleen, joille oli siirtynyt myös rakennuksen hallinta. Kommandiittiyhtiön omistama rakennus sijaitsi tontilla, johon yhtiöllä oli vuokranantajaa kuulematta siirrettävissä oleva vuokraoikeus. Tämän jälkeen vuokraoikeus oli kommandiittiyhtiön yhtiömuodon muutoksen perusteella siirtynyt osakeyhtiölle. Kun osakeyhtiö myöhemmin asetettiin konkurssiin, rakennus oli edelleen vuokra-alueella, joten se kuului osakeyhtiön konkurssipesään.

Kun liiketoiminnan harjoittaja, esimerkiksi teollisuusyritys, myy kiinteistöllään käytössä olevan omistamansa koneen tai laitteen rahoittajalle, joka välittömästi vuokraa sen takaisin teollisuusyritykselle, voidaan puhua sale and lease back -rahoitusjärjestelystä sen tavanomaisessa merkityksessä.²⁷¹ Ainesosa- ja tarpeistosuhteen olemassaolo tulee kuitenkin selvitetäväksi tapauskohtaisesti, sillä kiinteistöllä olevat koneet, laitteet, rakennukset ja rakennelmat ovat saattaneet myös säilyttää irtaimen luonteensa. Jos sopimuksen kohteena olevat esineet ovat säilyttäneet irtaimen luonteensa ja järjestely kokonaisuutena arvioiden

²⁶⁷ *Kartio – Tammi-Salminen* 2012, s. 767.

²⁶⁸ *Kartio* 2001, s. 108–109.

²⁶⁹ *Tammi-Salminen JJ* 2001, s. 246.

²⁷⁰ *Kartio – Tammi-Salminen* 2012, s. 767.

²⁷¹ *Tepora BLF* 2011, s. 289.

on sivullisia sitova, rahoittaja esineiden ostajana on suojattu jo pelkästään sopimuksen nojalla myyjän konkurssivelkojia ja muita sivullistahoja vastaan.²⁷²

4.3.3 Kirjaamiselle asetettujen edellytysten kannalta

Kirjaamiskelpoiset oikeudet on maakaaren järjestelmässä määritelty ns. tyyppipakko- tai luettelointiperiaatteen (*numerus clausus*) mukaisesti, jolloin lähtökohtana voidaan pitää sitä, että kirjaamiskelpoisia ovat ainoastaan sellaiset (erityiset) oikeudet, jotka täyttävät laissa asetetut, verrattain tarkkarajaiset, kriteerit.²⁷³ Tyyppipakkoperiaatteen omaksuminen merkitsee sitä, että maakaassa on otettu kantaa siihen, mitkä kaikki kiinteistöön kohdistuvat oikeustyytit omistusoikeuden lisäksi ovat kirjattavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.²⁷⁴ Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että kirjauksilla on haluttu antaa suojaa erityisesti sellaisille oikeuksille, jotka ovat käytännössä taloudellisesti merkittäviä.²⁷⁵

Tyyppipakkoperiaatteen omaksuminen on yksi mahdollisuus saavuttaa rekisterijärjestelmän selvyys. Tyyppipakkoperiaate tarkoittaa tässä yhteydessä maakaaren säännöksen soveltamisalakysymystä.²⁷⁶ Maakaassa on säännelty sellaisten oikeustyyppien kirjaamisesta, jotka on nähty suojaamisen arvoisiksi. Tällaisia ovat oikeudet, jotka ovat vakiinnuttaneet asemansa vaihdannassa. Varovainen lainsäätäjä ei ole halunnut rohkaista uusien tyyppien kehittelyä. Toinen näkökohta on ehkä ollut halu suojata sivullisia.²⁷⁷

Sale and lease back -järjestelyn kirjattavuuden kannalta tulkinnanvaraisin edellytys kirjauksen tekemiselle on maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan sanamuodon mukainen ehto siitä, että esineen on oltava rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella.²⁷⁸ Oikeuskirjallisuudessa Tepora on käsitellyt tämän aikajärjestyksen merkitystä sale and lease back -

²⁷² Tepora 2000, s. 255.

²⁷³ Tuomisto OT 2002, s. 11.

²⁷⁴ Tepora 2000, s. 221–222.

²⁷⁵ Tammi-Salminen 2001, s. 108.

²⁷⁶ Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 743.

²⁷⁷ Koulu – Tepora 1989, s. 18.

²⁷⁸ Varautunut kanta vakuusluovutuksen sivullissitovuuteen on saattanut olla maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaisen kirjauksen sanamuodon taustalla.

järjestelyn kirjaamiselle.²⁷⁹ Liitossuhteen katkeamattomuuden vuoksi rahoittajalla olisi tarve saada kiinteistöön kohdistuva erityinen oikeutensa kirjattavaksi maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan nojalla samalla tavalla kuin omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjällä tai vuokranantajalla.

Maakaaren järjestelmässä läheskään kaikki kiinteistöön kohdistuvat oikeudet eivät ole kirjaamiskelpoisia.²⁸⁰ Sale and lease back -järjestelyn yhteydessä aktualisoituu kirjausoikeudellinen kysymys siitä, estyykö oikeuden kirjaaminen sen vuoksi, että rakennusta tai konetta ei ole tuotu kiinteistölle tämän sopimuskokonaisuuden nojalla. Kauppahintasaatavan vakuuskeinona toimimisen kannalta ei Teporan mukaan ole merkitystä sillä seikalla, liittykö vakuuskeino alkuperäiseen sopimukseen, jonka perusteella esine on tuotu kiinteistölle vai sale and lease back -järjestelyn pohjalle rakentuvaan leasing-sopimukseen tapauksessa, jossa leasingvuokralleantaja on hankkinut vuokralleottajan tarvitseman laitteiston käyvällä markkinahinnalla laitetoimittajalta tai kiinteistönomistajalta. Molemmissa tapauksissa leasingvuokralleantajan hintasuojan tarve on todellinen ja funktionaalisesti sama.²⁸¹

Irtaimen esineeseen kohdistuvaa sale and lease back -järjestelyä voidaankin pitää välillisen rahoitusleasingin erityisenä ilmiönä. Epäsuoran rahoitusleasingin tavoin esineen toimittaja ja leasingyhtiö ovat eri yrityksiä. Kaupan ja vuokrauksen kohdetta käytetään rahoittajan näkökulmasta samalla tavalla hyväksi kuin rahoitusleasingissä, vaikka järjestelyssä on mukana ainoastaan rahoittaja sekä yritys. Ratkaiseva eroavuus muuhun välilliseen rahoitusleasingiin verrattuna on, että sale and lease back -rahoitusjärjestelyssä vakuudeksi annetaan yrityksen omistamaa omaisuutta.²⁸² Rahoitusleasingissä vuokrauskohde on sen sijaan yleensä asiakasyrityksen tarvitsema objekti.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytysten täytyessä oikeusvaikutus on samanlainen omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjän, rahoitusleasingvuokranantajan ja sale and lease back -järjestelyn rahoittajan asemaan. Lähtökohtana on, että oikeus ei sido kiinteistön

²⁷⁹ *Tepora* 2000, s. 259.

²⁸⁰ Koska oikeuksien kirjaamiskelpoisuuden rajoittaminen rajoittaa myös oikeuksien sivullisittovuutta, se merkitsee myös vaihdantaan osallistuvien henkilöiden tosiasiallisen sopimusvapauden rajoittamista, ks. *Tammi-Salminen* JJ 2004, s. 174.

²⁸¹ *Tepora* BLF 2011, s. 298.

²⁸² Sale and lease back -järjestelyä voidaan käyttää monipuolisemmin hyödyksi yrityksen toiminnassa, sillä järjestelyllä on useita käyttökohteita.

omistajan velkojia eikä kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa. Kuitenkaan maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan sanamuodosta eikä hallituksen esityksestä käy ilmi, että kirjaamismahdollisuus olisi sovellettavissa myös sale and lease back -järjestelyyn. Maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyn käsikirjassa kiinnitetään huomiota aikajärjestykseen, jonka mukaan omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto on pätevä ja kirjattavissa ainoastaan, kun se sisältyy alkuperäiseen sopimukseen, jonka perusteella esine on tuotu kiinteistölle tai kun ehdosta on sovittu ainakin ennen esineen tuomista kiinteistölle. Tällöin sale and lease back -järjestely ei olisi kirjattavissa.²⁸³ Nähdäkseni säännöksen sanamuoto rajoittaa kirjaamismahdollisuuden ainoastaan sellaisiin tapauksiin, joissa esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle puheena olevan sopimuksen perusteella. Niinpä kirjaaminen ei olisi mahdollista sale and lease back -rahoitusjärjestelyssä.

Kirjaamiskelpoisuuden määrytymisen kannalta huomion arvoista on kuitenkin se, että sale and lease back -järjestelyssä yhtenä osana on rahoitusleasingsopimus taikka osamaksusopimus. Tepora kuvaa tilannetta seuraavanlaisella esimerkillä: jos kiinteistön omistaja X myy kiinteistöllä olevan rakennuksen tai koneen rahoittaja Y:lle ja Y antaa rakennuksen tai koneen takaisin X:lle vuokralle rahoitusleasingsopimuksin tai myy takaisin X:lle omistuksenpidätys ehdoin, niin rahoitusleasingsopimukseen tai omistuksenpidätys ehtoon perustuvaa oikeutta ei voida kirjata.²⁸⁴ Toisaalta omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen nojalla kiinteistölle tuotujen rakennusten ja koneiden osalta kirjauksen sanamuodon mukaisena edellytyksenä olisi se, että esineen olisi oltava tuotuna taikka rakennettuna kiinteistölle ennen kuin kirjaaminen olisi mahdollista.

Korkeimmassa oikeudessa on käsiteltävänä sale and lease back -järjestelyn kirjaamiskelpoisuutta koskeva asia (VL 2012:100). Valitusluvan myöntäminen osoittaa, että kirjaamiskäytäntö on sale and lease back -järjestelyn osalta ollut sekava ja että kirjaamista koskeva lainkohta on tulkinnanvarainen. Valituslupa koskee maa-oikeuden päätöstä, jossa oli kyse siitä, että teollisuusyhtiö oli myynyt rahoitusyhtiölle omistamansa koneet ja laitteet. Samana päivänä rahoitusyhtiö oli vuokrannut koneet ja laitteet takaisin teollisuusyhtiölle. Epäselvyys koski sitä, oliko rahoitusyhtiön oikeus koneisiin ja laitteisiin mahdollista kirjata maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan nojalla. Maa-oikeus on ratkaisussaan todennut, että rahoitus-

²⁸³ Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 251.

²⁸⁴ Tepora 2000, s. 259–260.

yhtiölle ei voitu myöntää kirjausta sen vuoksi, että koneita ja laitteita ei ollut tuotu kiinteistölle sale and lease back -järjestelyä koskevan sopimuksen perusteella.²⁸⁵

Koska ainesosasuhteen voimassaollessa kirjauksen tarve olisi samankaltainen kaikissa käsitellyissä rahoitusjärjestelyissä, maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan analoginen soveltaminen sale and lease back -järjestelyyn voisi olla perusteltua. Silloin pätevästi perustettu oikeus voitaisiin kirjata. Mielestäni analoginen soveltaminen ei ole tapauksessa kuitenkaan mahdollista. Koska sale and lease back -järjestely on tavanomainen tietyillä liiketoiminnan aloilla ja tällainen puoltaa järjestelyn hyväksymistä sekä käyttöä, olisi perusteltua ottaa maakaaren säännös myös oikeuden kirjaamisesta silloin, kun esinettä ei puheena olevan sopimuksen nojalla tuoda kiinteistölle, vaan se on siellä jo entuudestaan. Funktionaalinen lähestymistapa, millä tarkoitetaan vakuustarkoituksessa perustettavien oikeuksien samanlaista kohtelua niiden oikeudellisesta muodosta huolimatta, perustelisi myös kirjaamismahdollisuuden ulottamista sale and lease back -järjestelyyn.

Rahoittajan näkökulmasta sale and lease back -järjestelyyn liittyy ulkoistamisjärjestelyinkin osalta poikkeuksetta rahoituksellinen elementti. Järjestelyn onnistumisen kannalta olennaisinta on pitkä ja varma vuokrasopimus, jotta sijoittaja kykenee selviytymään ostamiensa koneiden ja laitteiden velkarahoituksesta. Rahoittajan kannalta on merkitystä sillä, olisiko hänellä mahdollisuus maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaista kirjausta vastaavalla tavalla saada leasingisopimukseen perustuva oikeutensa kirjattua tehokkaasti.²⁸⁶

Pääasiallisena perusteena sale and lease back -järjestelyn kirjattavuuden puolesta voidaan esittää kirjauksen julkisuutta luova vaikutus. Rahoitusjärjestelyjen aitouden osoittamista julkistamistoimella on pidetty oikeudessamme tärkeänä. Myös sale and lease back -järjestelyn aitoutta voitaisiin vahvistaa kirjaamalla järjestely julkiseen rekisteriin. Vakuusluovutuksen sitovuuteen on myöskin suhtauduttu oikeuskirjallisuudessa positiivisemmin esimerkiksi tietäntyyppisessä kiinteistöleasingissä ja muissa maakaaren 14:4.1:n 2 kohdan mukaisen kirjauksen soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa juuri sen vuoksi, että luovutus toimi julkistetaan kirjauksella.²⁸⁷ Vuoden 1997 alusta voimaan tulleen uudistuneen maaka-

²⁸⁵ Etelä-Savon käräjäoikeus/maaoikeus, tuomio 11/10018 Dnro M 10/4085.

²⁸⁶ *Tepora* BLF 2011, s. 291.

²⁸⁷ *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 370, s. 372–375. *Tammi-Salminen* JJ 2004, s. 168–169.

ren säännöksillä tavoitellaan kiinteistöihin kohdistuvien oikeussuhteiden julkisuutta, selkeyttä ja varmuutta. Myös sale and lease back -järjestelyissä olisi julkisuuden kannalta perusteltua suhtautua myönteisesti kirjauksen tekemiseen. Kirjaamismahdollisuuden luominen merkitsisi tosiasiallisen sopimusvapauden tukemista.²⁸⁸

4.4 Onko maakaaren 14:5:n mukainen kirjaaminen vaihtoehtona?

Myös maakaaren 14:5:ssä säännellään kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittystä. Kirjaus selkeyttää kiinteistön ulottuvuuden rajoja ja mahdollistaa ainesosa- ja tarpeistoesineiden piirin supistamisen sekä laajentamisen.²⁸⁹ Kohteena olevan koneen tai laitteen on sijaittava kiinteistöllä pysyvästi eikä tämä lainkohta siten koske esimerkiksi kuljetusvälineiden kirjaamista.²⁹⁰ Kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle (MK 14:8.2). Kerran kirjatun oikeuden edelle voi kuitenkin mennä hallinnanjakosopimusta (MK 14:3) koskeva kirjaus taikka maakaaren 14:4.1:n 2 kohdan mukainen kirjaus.

Ainesosien tai tarpeiston määrittäminen on erityisluonteinen kirjaus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kysymys ei ole sivulliselle kuuluvan erityisen oikeuden kirjauksesta, vaan kirjauksen kohteen omistajan tai haltijan *ilmoituksesta*, joka kirjataan. Niin kuin edellä on todettu, kirjaus tehdään määrättyssä tarkoituksessa ja se on usein yrityksen rahoitustoiminnan väline. Normaalisti tarkoituksena on vakuuksien järjestely, joten kirjaus tehdään yleensä sekä omistajan että sivullisen luotonantajan hyväksi. Näin ollen se poikkeaa sekä perinteisestä suomalaisesta oikeuksien tai saantojen kirjaamisesta että hallintasopimuksen kirjaamisesta. Kirjaus voidaan tehdä vain kiinteistön tai vastaavan kohteen omistajan tai haltijan nimissä tehdyn hakemuksen perusteella.²⁹¹

²⁸⁸ Kirjaamiskelvottomana sale and lease back -järjestelyyn on mahdollista soveltaa maakaaren 3:8:n säännöstä siitä, että kiinteistöön kohdistuva oikeus on luovutuksensaajaa sitova, mikäli hän tosiasiallisesti tiesi oikeudesta. Maakaaren 3:8:n mukaisia erityisiä oikeuksia ovat mm. sellaiset oikeudet, joita ei voida kirjata. Ks. *Kaisto JJ 2012*, s. 104–105.

²⁸⁹ *Tuomisto JJ 1998*, s. 334.

²⁹⁰ Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 253.

²⁹¹ *Niemi 2012*, s. 440.

Maakaaren 14:5:ssä säädettyssä kirjauksessa on kyse siitä, että kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittämiseksi saadaan kirjata kiinteistön omistajan ilmoitus siitä, että hänen omistamansa tai myöhemmin saamansa elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva kone tai laite, joka on ilmoituksessa yksilöity taikka lajiltaan tai muutoin ominaisuuksiltaan määritelty 1) ei kuulu kiinteistöön, vaikka se muutoin olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi; tai 2) kuuluu kiinteistöön, vaikka sitä muutoin ei olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Koska kirjaus voidaan tehdä vain parhaalle etusijalle, 1 kohta vaatii kiinteistöpanntivelkojan suostumuksen ja 2 kohta vaatii yritysikiinnityksen haltijan suostumuksen. Hallituksen esityksessä lainkohdan tarvetta perustellaan seuraavasti:

Edellä selostettujen tavanomaisoikeudellisten sääntöjen perusteella ei käytännössä voida aina luotettavasti ennakolta päätellä, kuuluuko jokin kiinteistöllä oleva kone tai laite kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona vai onko sitä pidettävä irtaimena omaisuutena. Jaottelu ei myöskään kaikissa tapauksissa tuota taloudellisten kokonaisuuksien kannalta tarkoituksenmukaisia tuloksia. Yleisillä säännöksillä ei ole katsottu voitavan merkittävästi selventää kiinteän ja irtaimen omaisuuden välistä suhdetta. Yhtenä keinona ratkaista ongelma kussakin yksittäistapauksessa tarkoituksenmukaisella tavalla on määrittää kirjauksella, kuuluuko esine kiinteistöön vaiko ei.

Silloin kun kiinteistöllä oleva omaisuus kuuluu samalle omistajalle, jako irtaimeen ja kiinteään omaisuuteen on merkityksellinen ennen kaikkea pakkotäytäntöönpanossa. Esineen kuulumisen kiinteistöön hyödyttää kiinteistöpanntioikeutta nauttivia velkojia. Yritysikiinnityksen haltijoiden sekä etuoikeudettomien velkojien asema parantuu vastaavasti siinä tapauksessa, että esine on irtainta omaisuutta eikä kuulu kiinteistöikiinnityksen piiriin.²⁹²

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukainen kirjaus voi koskea rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta, mutta maakaaren 14:5:n mukainen kirjaus voi säädöstekstin mukaan koskea ainoastaan konetta tai laitetta. Erilaisen sanavalinnan syyt eivät ilmene lainvalmistelutoista, mutta kyseessä on epäilemättä tarkoituksellinen ratkaisu, joka on otettava lain tulokinnassa huomioon. Kirjaus ei voine koskea myöskään vain koneen tai laitteen osaa. Maa-

²⁹² HE 120/1994 vp, s. 98.

kaaren 14:5:n mukaisen ilmoituksen käyttöala on siis tältä osin suppeampi kuin maakaaren 14:4.1:n mukaisen kirjauksen.²⁹³

Kiinteistön omistajan kirjallisessa ilmoituksessa on yksilöitävä kirjaamisen kohteena oleva esine tai esineryhmä ilmoittamalla esimerkiksi koneen tai laitteen laatu. Yksilöinnin on perustuttava esineiden objektiivisesti havaittavissa oleviin ominaisuuksiin. Kirjaus koskee paitsi kiinteistöllä kirjaamishetkellä olevia esineitä, myös sellaisia niiden sijaan mahdollisesti tulevia esineitä, jotka täyttävät kirjattaessa ilmoitetut ominaisuudet. Kun kiinteistön-omistajan ilmoitus kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittämiseksi on kirjattu, se sitoo sekä kiinnityspanttioikeuksien haltijoita että kiinteistön luovutuksensaajaa. Kiinteistön kaupassa voidaan tästä huolimatta sopia siitä, kuuluuko tietty esine kauppaan.²⁹⁴

Koska tämä kirjaus on ainoastaan kiinteistön omistajan käytettävissä, oikeuskirjallisuudessa on esitetty, ettei kiinteistön omistaja voi kirjauksella määrittää toiselle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon perusteella kuuluvan esineen oikeudellista luonnetta (MK 14:5). Perusteluna on vedottu säännöksen sanamuotoon, jonka mukaan kirjaus voi koskea ainoastaan kiinteistön omistajan omistamaa tai myöhemmin saamaa konetta tai laitetta. Samaten on viitattu muun muassa siihen, että kiinteistön omistaja ei voisi ainakaan myyjän vahingoksi laajentaa ainesosien ja tarpeiston piiriä.²⁹⁵ Näin kiinteistön omistaja ei voisi suojata esineen myyjää, vaan omistajan suojaksi tarvittaisiin maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukainen kirjaus. Rahoitusleasingissä maakaaren 14:5:n kirjaus ei tulisikaan kyseeseen, sillä kirjaus voi koskea vain kiinteistön omistajan omistamaa tai myöhemmin omistukseen saamaa konetta ja laitetta, jota elinkeinotoiminnassa käytetään. Siten on katsottu, että näiden lainkohtien soveltamisalat eivät mene päällekkäin.²⁹⁶

Kirjallisuudessa on myös keskusteltu mahdollisuudesta maakaaren 14:5:n ja 14:4:n päällekkäisyyteen. Tarkemmin ottaen kysymys on siitä, voiko kiinteistön omistaja ilmoittaa maakaaren 14:5.1:n 1 kohdan mukaisella kirjauksella, että hänen omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoisella kaupalla hankkimansa kone tai laite ei kuulu kiinteistöön, määräraalaan

²⁹³ Tuomisto 2007, s. 89.

²⁹⁴ Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 253.

²⁹⁵ Tuomisto 2007, s. 90 viitteineen.

²⁹⁶ Havansi 1996, s. 26, Tuomisto JJ 1998, s. 342, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 369.

tai käyttöoikeuteen, vaikka se muuten luettaisiin sen ainesosaksi. Tavarantoimittaja voisi tällöin saada oikeutensa kirjatuksi myös maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan perusteella. Laissa tai sen perusteluissa asiaan ei ole otettu kantaa.²⁹⁷

Niemen mukaan on selvää, että kirjaamiskäytännössä päällekkäisiä kirjauksia tuskin voidaan estää. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin saadun tavaran sulkeminen pois ilmauksen ”omistamansa tai myöhemmin saamansa” alaisuudesta on vaikea perustella. Esimerkiksi Niemi esittää perusteeksi, että omistuksenpidätyskaupassa pikemminkin ostajaa kuin myyjää on syytä pitää omistajana tavaran luovuttamisen jälkeen ja ennen ehdollisuuden päättymistä. Kysymys on normaalisti myyjän vakuusoikeudesta. Se, että omistajan ilmoitus tapahtuu tosiasiallisesti tavarantoimittajan hyväksi (omistajan ja toimittajan sopimuksen mukaisesti), ei voi olla perusteena kirjaushakemuksen hylkäämiselle.²⁹⁸

Yhä ongelmallisemmaksi asia on muuttunut sen jälkeen, kun takaisinotto- ja purkuehdot on konkurssi- ja ulosottolainsäädännön uudistuksissa täysin rinnastettu omistuksenpidätyssehtoihin. Takaisinotto- tai purkuehto ei muodollisestikaan merkitse omistusoikeuden pysyttämistä myyjällä, joten maakaaren 14:5:n 1 kohdan mukaisen kirjauksen lienee katsottava soveltuvan myös tuollaisin ehdoin myytyihin koneisiin ja laitteisiin. Tämän johdosta myyjä, ja mahdollisesti myös yritys kiinnityksen haltija, voi hyötyä mainitusta kirjauksesta. Tuomiston mukaan vaikuttaa siltä, että täysin johdonmukaista lopputulosta ei ole nykyisissä olosuhteissa mahdollista saavuttaa tulkintateitse vaan siihen tarvittaisiin lainsäädännön tarkistamista.²⁹⁹

Eri asia on, että tavarantoimittajan oikeuden turvaaminen maakaaren 14:5.1:n 1 kohdan mukaisella kirjauksella on epävarmempi keino ja voi siksi olla epätarkoituksenmukainen. Kirjaus voidaan nimittäin poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksella vastaavasti kuin se on tehtykin. Poistaminen edellyttää vain niiden panttivelkojien suostumuksen, joiden oikeus perustuu kiinteistö- tai käyttöoikeuskiinnitykseen tai yritys kiinnitykseen ja joiden asema heikkenisi (MK 14:15.3). Kiinteistön omistaja on luonnollisesti vastuussa sopimussidonnaisuuden mukaisesti tavarantoimittajalle, jos hän rikkoo sopimusta poistamalla sovitun ja toimituksen edellytyksenä olevan kirjauksen. Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukainen kir-

²⁹⁷ Niemi 2012, s. 441–442.

²⁹⁸ Niemi 2012, s. 442.

²⁹⁹ Tuomisto 2007, s. 90–91.

jaus on turvallisempi, koska se on tavarantoimittajalle tarkoitettu ja tarkoituksenmukaisempi kirjaus. Tämän kirjauksen avulla hän saavuttaa suojatun erityisen oikeuden haltijan aseman. Maakaaren 14:5 on enemmänkin tarkoitettu selventämään, kuuluuko tietty esine kiinteistökiinnityksen vai yritys kiinnityksen piiriin. Maakaaren 14:5.1:n 1 kohdan mukaiseen kirjaamiseen liittyy ilmeisiä riskejä.³⁰⁰

Kun kiinteistön omistajan ilmoitus kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittämiseksi on kirjattu, se sitoo sekä panttioikeuksien haltijoita että kiinteistön luovutuksensaajaa. Kiinteistön kaupassa voidaan tästä huolimatta sopia siitä, kuuluuko tietty esine kauppaan. Parhaalle etusijalle kirjattu ainesosien tai tarpeiston määrittäminen määrää kiinteistön tai vastaavaan kohteen ulottuvuuden suhteessa kaikkiin sivullisiin, myös tavarantoimittajaan ja muihin pääesineen omistajan velkoihin nähden. Tavarantoimittaja on siihen sidottu ja voi luonnollisesti myös siihen vedota.³⁰¹

4.5 Maakaaren mukaiset sitovuusperusteet ilman kirjaamismahdollisuuteen turvautumista

Maakaaren 3 luvussa säännellään kiinteistönkaupan osapuolten suhdetta kolmanteen ja ostajan sivullissuojaa koskevia kysymyksiä. Näillä säännöksillä on yhteys erityisen oikeuden kirjaamista koskevaan sääntelyyn (MK 14 luku).³⁰² Ainesosiksi tai tarpeistoksi tulleisiin kohteisiin kohdistuva sivullisen oikeus ei lähtökohtaisesti ole ilman kirjausta kiinteistön omistajan velkoja sitova.³⁰³ Tässä alaluvussa käsitellään oikeuden sitovuutta kiinteistön luovutuksensaajaa kohtaan tilanteessa, jossa oikeus on *kirjaamiskelpoinen, mutta kirjaamaton*. Kirjattavan oikeuden pysyvyydestä säädetään maakaaren 3:7:ssä ja 3:8:ssä.

Aikaprioriteetin mukainen lähtökohta on omaksuttu maakaaren 3:7:ssä, joka koskee kolli-
sioita, joissa vastakkain ovat kiinteistön luovutuksensaaja ja maakaaren 14:1:n mukaisen

³⁰⁰ Niemi 2012, s. 442.

³⁰¹ Niemi 2012, s. 442.

³⁰² Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 548.

³⁰³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 359.

oikeuden haltija.³⁰⁴ Rakennuksia ja laitteita koskevat omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdot tai rahoitusleasingsopimukset eivät kuitenkaan nauti maakaaren 3:7.1:n mukaista kiinteään omaisuuteen rinnastuvaa suojaa suhteessa oikeuden kohteen luovutuksensaajaan (oikeuden vahva sitovuus aikaprioriteettiperiaatteen mukaan), vaan ne kuuluvat *sitomattomuusperiaatteen* alaisuuteen.³⁰⁵ Toisen omistamalla kiinteistöllä olevia rakennuksia ja laitteita koskevat oikeudet ovat maakaaren järjestelmässä kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia. Tällaiset oikeudet ovat tyypiltään täysin erilaisia kuin perinteiset erityiset oikeudet. Maakaaren järjestelmässä erityisten oikeuksien ryhmään kuuluu keskenään hyvin erilaisia oikeuksia.³⁰⁶

Sovellettaessa sitomattomuusperiaatetta oikeus ei yleensä voi sitoa sekundusta, ellei hän tiedä siitä. Poikkeuksena on maakaaren 14:4:n mukaan kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia koskeva sääntely. Näiden oikeuksien osalta noudatetaan kollisiossa kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa kohtaan lähtökohtaista sitomattomuusperiaatetta, josta voidaan poiketa luovutuksensaajan tietoisuuden perusteella (MK 3:7–8). Oikeudet on kuitenkin mahdollista kirjata lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin, ja koska kiinteistön myöhemmällä luovutuksensaajalla on selonottovelvollisuus rekisteritiedoista (MK 7:3), kirjattuina oikeudet sitovat luovutuksensaajaa selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä johtuvasta tosiasiallisen tiedon puutteesta huolimatta.³⁰⁷

Maakaaren 3:8:n mukaan *muu kuin* maakaaren 14:1:ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo myöhempää kiinteistön ostajaa, jos hän kauppaan tehtäessä tosiasiallisesti tiesi oikeudesta. Tällainen muu oikeus on esimerkiksi nyt käsiteltävä maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukainen oikeus, koska kysymys ei ole maakaaren 14:1:n mukaan kirjaamiskelpoisesta erityisestä oikeudesta. Luovutuksensaajan tietoisuuden perusteella sitovista oikeuksista maakaaren 3:8:n osalta esitöissä on mainittu omistuksenpidätykseen perustuva taloelementtitoimittajan oikeus toimittamaansa tavaraan.³⁰⁸

³⁰⁴ Ainoastaan maakaaren 14:1:n mukaiset erityiset oikeudet ovat omistusoikeuden kanssa tasa-arvoisessa asemassa. Tammi-Salminen 2001, s. 201.

³⁰⁵ Niemi 2012, s. 423.

³⁰⁶ Tammi-Salminen 2001, s. 75.

³⁰⁷ Tammi-Salminen 2001, s. 154–155.

³⁰⁸ HE 120/1994 vp, s. 68.

Maakaaren 3:8:n säännöksen soveltamisalaan kuuluvat siten paitsi maakaaren mukaan kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet myös maakaaren 14:3:n ja 14:4:n mukaan kirjaamiskelpoiset oikeudet. Vaikka oikeus on maakaaren mukaisesti kirjaamiskelpoinen, siihen sovelletaan kirjaamattomana sitomattomuusperiaatetta (MK 3:8). Julkisuuden vaatimusta on näiden oikeuksien osalta korostettu. Jos oikeutta ei ole kirjattu, se sitoo kiinteistön luovutuksensaajaa vain, jos tämä tiesi oikeudesta. Koska tieto oikeudesta toimii sitovuusperusteena, kyse ei ole vilpittömän mielen saannosta, jossa lähdetään siitä, että oikeus lähtökohteisesti sitoo ja sivullisen vilpitön mieli voi katkaista sitovuuden eli tapahtuu ekstinktio (MK 3:7).³⁰⁹

Vapaaehtoisissa kiinteistön luovutuksissa ostajan tietoisuus toimii sitovuusperusteena ja erityisen oikeuden haltija voi saada esineen palautetuksi itselleen, jos alkuperäinen sopijapuoli ei täytä sopimusvelvoitettaan erityisen oikeuden haltijaa kohtaan. Ostajan tietoisuudella tarkoitetaan nyt tosiasiallista tietoa eli kiinteistön vapaaehtoisessa omistajanvaihdoksessa rahoittajan ja kone- tai laitetuottajan rahoitusleasingsopimukseen tai omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuva oikeus kiinteistöön liitettyyn esineeseen sitoo ostajaa, mikäli hän tietää oikeudesta solmiessaan kauppasopimusta. Mikäli erityisen oikeuden haltijan oikeus jää sitovaksi, hän voi toteuttaa oikeutensa uutta pääesineen omistajaa kohtaan.³¹⁰

Oikeuden kirjaamiskelpoisuus itsessään ei riitä tässä tapauksessa tekemään oikeudesta vahvaa lähtökohtaisen sivullissitovuuden merkityksessä, kun oikeutta tarkastellaan sopimustasolla kiinteistön myöhempää ostajaa kohtaan (kauppasopimus). Tätä ratkaisua voidaan perustella sillä, että ainesosa- ja tarpeistosuhteessa olevat sivuesineet kuuluvat kiinteistöön ja seuraavat pääesineitä. Sääntönä on oikeudellinen kohtalonyhteys pää- ja sivuesineen välillä.³¹¹ Oikeuden kirjaamiskelpoisuus ei vielä sinänsä tarkoita, että oikeuteen voitaisiin soveltaa parempaa aikaprioriteettiperiaatetta. Oikeuskirjallisuudessa on pidetty epäjohtonmukaisena sitä, että joihinkin kirjaamiskelpoisiin mutta kirjaamattomiin oikeuksiin sovelletaan sitomattomuusperiaatetta.³¹²

³⁰⁹ *Tepora* 2000, s. 237–238. MK 3:7 koskee samanvahvuisten oikeuksien pysyvyyttä.

³¹⁰ *Tepora* 2000, s. 261.

³¹¹ *Tepora* 2000, s. 260–261.

³¹² Esim. *Tepora* 2000, s. 238, s. 251, s. 262 ja s. 267.

Toisaalta sitomattomuusperiaatteen omaksuminen merkitsee, että velkojat asetetaan lähtökohtaisesti samanarvoiseen asemaan ulosmittauksessa ja konkurssissa. Sitomattomuusperiaate tukee osaltaan vaihdannan edistämisen tavoitetta. Tuomisto on pitänyt aikaprioriteetin mukaista kollisionratkaisua perusteltuna ainoastaan, mikäli aikaprioriteetin soveltamiselle on hyväksyttävä ja erityinen syy. Lisäksi hän edellyttää, että primuksen etusijasta on erityinen säännös.³¹³ Maakaaren 14:4:n tarkoituksena on saada aikaan toimivia vakuusjärjestelyjä vahvistamalla vakuuskohdetta. Vaikka säännöksessä tarkoitettuja oikeuksia pidetään tarkoituksenmukaisina, niiden sivullisittomuus on kuitenkin tarkoituksenmukaista kytkeä tilanteeseen, jossa oikeus on tullut julki.³¹⁴ Myös kirjaamisen merkitys on tällöin erilainen. Kirjaaminen ei vahvista oikeuden lähtökohtaista sitovuutta ehdottomaksi, vaan se toimii poikkeuksellisenä sitovuusperusteena.³¹⁵

Julkisuusperiaatetta ilmentää myös se, että oikeusvaikutuksia liitetään kollision osapuolen tietoon eli tosiasialliseen julkisuuteen ja siihen, mitä tämän olisi pitänyt ja mitä tämä olisi voinut saada selville olemalla aktiivinen ja tekemällä riittävästi havaintoja. Kun oikeusvaikutuksia kytketään siihen, mitä osapuoli tiesi tilanteessa, jossa oikeutta ei ole julkistettu oikeusjärjestyksen siihen tarkoituksen varaamin keinoin, saattaa kuitenkin usein olla kysymys merkityksen antamisesta seikalle, joka ei edes ole voinut olla kaikkien henkilöiden havaittavissa. Tämä aiheuttaa Tammi-Salmisen mukaan väistämättä sen, että sitovuus voi olla sattumanvaraista ja suoja siten puutteellista.³¹⁶

Maakaaren systematiikan kannalta olisi perusteltua, että myös kirjaamiskelpoiseen mutta kirjaamattomaan oikeuteen voitaisiin soveltaa maakaaren 3:7:ää. Samanvahvuisten oikeuksien välisten kollisioiden ratkaisemiseksi on nimittäin maakaarella omaksuttu aikaprioriteettiperiaate. Kirjaamiskelvottomiin oikeuksiin taas sovelletaan lähtökohtaisesti sitomattomuusperiaatetta.³¹⁷ Toisaalta varsinkin vapaaehtoisissa kiinteistön luovutuksissa tapahtuvia kollisioita voitaisiin estää kirjaamalla oikeus, mikäli se on kirjaamiskelpoinen. Siten on luontevaa, että kokonaan salaiseksi jäänyt oikeus ei sido kiinteistön luovutuksensaajaa.

³¹³ Tuomisto 1993, s. 109–115.

³¹⁴ Tammi-Salminen JJ 2001, s. 251.

³¹⁵ Niemi 2012, s. 386.

³¹⁶ Tammi-Salminen 2001, s. 110.

³¹⁷ Vainio OTJP 2000, s. 291.

5 KIRJAUKSEN OIKEUDELLINEN MERKITYS

5.1 Kirjauksen oikeusvaikutusten rajoista

5.1.1 Aksessiosaanto

Kirjauksen oikeusvaikutukset liittyvät siihen, sitooko takaisinotto-oikeus myös velkojia ja kiinteistön luovutuksensaajaa ja muita oikeudenhaltijoita.³¹⁸ Sitovuus merkitsee, että myyjän oikeus purkaa kauppa tai vuokranantajan oikeus irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus ja näiden molempien oikeus vaatia luovutettu omaisuus takaisin hallintaansa pysyy voimassa ainesosaksi liittämisestä huolimatta, vaikka pääesine, johon irtain on liitetty, luovutettaisiin tai ulosmitattaisiin ja myytäisiin pakkohuutokaupassa tai vaikka pääesineen omistaja joutuisi konkurssiin.³¹⁹

Lähtökohtaiseen sitomattomuussääntöön on mahdollista vaikuttaa kirjauksen tekemisellä, jonka oikeusvaikutuksena on, että kirjattu oikeus tulee julkiseksi kiinteistön luovutuksensaajaa kohtaan ja se sitoo kiinteistön omistajaan kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa velkojien etuoikeusjärjestyksen mukaisesti. Kirjauksen tuomana oikeusvaikutuksena on kiinnityksen kohdeulottuvuuden rajoittuminen sivullistahon hyväksi ja vastaavasti pantti-velkojien oikeuden kaventuminen.³²⁰ Etenkin maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaisen omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon tai vuokrasopimukseen perustuvan oikeuden sivullissitovuuden osalta on otettava huomioon kirjauksen oikeusvaikutusten rajoja, joiden takia kaikkia esineen luovuttajan oikeusasemaan liittyviä riskejä ei voida poistaa kirjauksella.³²¹

³¹⁸ HE 120/1994 vp, s 97.

³¹⁹ Niemi 2012, s. 423.

³²⁰ Havansi 1996, s. 25.

³²¹ Tammi-Salminen JJ 2001, s. 252.

Seuraavaksi tarkastellaan sitä, onko kirjauksen avulla mahdollista poistaa aksessiosaannon oikeusvaikutuksia. Aksessiosaannolla tarkoitetaan tilannetta, jossa esine liitetään toiseen esineeseen sellaisella tavalla, että esineen irrottaminen ei ole mahdollista vahingoittamatta merkittävällä tavalla pääesineettä tai irrotettavaa sivuesineettä. Tällöin pääesineeseen kohdistuva omistusoikeus laajenee käsittämään myös siihen ainesosaksi liitetyn sivuesineen.³²² Aksessiosaannon tunnusmerkkien täytyessä pääesineen omistaja saa sivuesineen omistusoikeuden ja sivuesineen omistaja menettää omistusoikeuden sillä perusteella, että esine on liitetty pääesineeseen. Tämä vaikuttaa osapuolten välisessä suhteessa siihen, voiko sivuesineen irrottaa kiinteistöltä.³²³

Sitovuus kiinteistön myöhempään luovutuksensaajaan jää kirjauksesta huolimatta syntymättä, jos sopimus, johon oikeus perustuu, ei ole pätevä osapuolten välisessä suhteessa. Syy osapuolten väliseen pätemättömyyteen voi johtua esimerkiksi aksessiosaannon tunnusmerkkien täyttymisestä. Kirjaus ei näistä syistä takaa, että myyjällä tai rahoittajalla olisi täysin sitova oikeus liitettyyn omaisuuteen.³²⁴ Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisissa kaupoissa tämä tarkoittaa, että myyjän oikeus vaatia toimitettua tavaraa takaisin voi estyä, jos tavara on liitetty niin kiinteästi pääesineeseen, että sivuesineen irrottaminen olennaisesti vahingoittaisi pääesineettä tai irrottamisen kustannukset olisivat ilmeisessä epäsuhteessa irrottamisesta saatavaan hyötyyn nähden.³²⁵ Sama voi koskea rahoitusleasingsopimuksen kohdetta. Normaalina pidettävät kustannukset liitossuhteen purkamisesta eivät kuitenkaan ole esteenä esineen takaisinottamiselle purkuoikeutta käyttäen. Hallituksen esityksessä todetaan:

Jollei omistus- tai takaisinotto-oikeus sido esineen ostajaa esimerkiksi sen vuoksi, että sen irrottaminen olennaisesti vahingoittaa kiinteistöä tai että sen irrottamisen kustannukset ovat ilmeisessä epäsuhteessa näin saatavaan hyötyyn, kirjaus ei tee takaisinotto-oikeudesta sitovaa sopimussuhteessa taikka sen ulkopuolella.³²⁶

³²² *Tepora* 1984, s. 453, *Tepora* 2008, s. 51, KKO 1981 II 47.

³²³ *Tepora* 1984, s. 560, *Niemi* 2012, s. 442. Sovitun irrottamisoikeuden käyttöä rajoittaa se, että irrottamisesta aiheutuva vahinko on ilmeisessä epäsuhteessa irrottamisesta saatavaan hyötyyn nähden.

³²⁴ *Tepora* 2000, s. 256–257. Ongelmaksi voi muodostua myös se, että kirjaus ei estä vilpittömän mielen saantoa silloin, kun disponoidaan pelkästään koneesta/laitteesta (KK 11:4 ja 12:4).

³²⁵ *Niemi* 2012, s. 430.

³²⁶ HE 120/1994 vp, s. 97.

Mikäli esineen ja kiinteistön välille on syntynyt aksessiosuhde, vakuusvelkoja ei saa esinetä takaisin konkurssissa, vaan saatava täytyy valvoa. Tämä johtuu siitä, että liitetty esine kuuluu kiinteistöön pysyvästi, eikä sitä voida erottaa kiinteistöstä. Näin ollen aksessiosaanto muuttaa kirjauksen merkitystä, sillä kiinteistön omistajan saadessa esineeseen aksessiosaannon pelkästään liittämisen perusteella kirjaus ei tee oikeudesta sivullissitovaa, eikä oikeus ei ole sitova myöskään sopijapuolten välillä.³²⁷ Siten omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisissa kaupoissa ostajan taikka rahoitusleasingissä vuokralleottajan asettaminen konkurssiin ei aiheuta myyjälle/vuokralleantajalle enää suurempaa oikeudenmenetyttä.³²⁸

Mikäli aksessiosaantoa koskevat normit eivät tule sovellettaviksi, kirjaaminen turvaa myyjän oikeuden kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja antaa tietyn etusijan kiinteistön pakko- huutokaupassa.³²⁹ Kirjauksen vakuusoikeuden haltijalle antamaan suojaan vaikuttaa se, onko kiinteistön luovutus vapaaehtoinen vai realisoidaanko kiinteistö ulosottotoimin. Maa- kaarissa on tehostettu olennaisesti kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien sitovuutta kiinteän omaisuuden vapaaehtoisissa luovutuksissa.³³⁰ Näitä luovutustilanteita käsitellään tutkielmassa jäljempänä.

5.1.2 Saantosuoja

Kirjauksella saatavaa oikeussuojaa rajoittaa myös se, että kirjauksella ei voida saada suojaa, mikäli luovutustoimi koskee kiinteistön sijasta ainoastaan *pelkkää irtainta* esinettä, jota omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto tai rahoitusleasingsopimus koskee. Tällöin tulevat (maakaaren sijasta) sovellettaviksi kauppakaaren säännökset saantosuojan määräytymisestä. Kauppakaaren 11:4 ja 12:4 osoittavat yleisen säännön, jota sovelletaan aina, kun esine vastoin omistajan tahtoa joutuu häneltä pois siten, että se luvattomasti myydään, pantataan tai muutoin luovutetaan vilpittömässä mielessä olevalle henkilölle. Oikea omistaja menettää omistusoikeutensa esineen tultua luovutetuksi vilpittömässä mielessä olevan saajan haltuun.

³²⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 362.

³²⁸ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 342.

³²⁹ Kartio 2001, s. 99–100.

³³⁰ Tuomisto 2010, s. 34–56.

Tällöin vilpittömässä mielessä olevaa suojataan. Oikealla omistajalla on kuitenkin oikeus saada lunastusoikeutta käyttämällä omistusoikeus palautetuksi takaisin itselleen. Periaate on sovellettavissa vain irtaimiin esineisiin.³³¹

Jos sivullinen oli vilpittömässä mielessä saadessaan esineen ostajalta hallintaansa, pätemättömyys on korjautunut ja sivullinen saa pitää esineen (KK 11:4 ja 12:4). Kauppakaaren säännökset tarkoittavat, että sivullisella on tavanomainen huolellisuus- ja selonottovelvollisuus luovuttajan oikeudesta määrätä luovutetusta esineestä. Perustellussa vilpittömässä mielessä ja vilpittömän mielen saannossa on kyse siitä, että sivullinen ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää, että luovutusoikeutta ei ollut. Luovutuksen kohteella, osapuolilla ja luovutuksen olosuhteilla on vaikutusta siihen, katsotaanko vilpittömän mielen olevan olemassa.³³²

Käytännössä vilpittömän mielen suojan saamisen osalta keskeisessä asemassa on kulloinkin vaadittavan selonottovelvollisuuden taso. Tammi-Salmisen mukaan vilpittömän mielen suojan taustalla voidaan nähdä ajatus kunniallisuuden ja rehellisyyden suojaamisesta vaihdannassa. Vilpillisessä mielessä on se, joka ei ole täyttänyt häneltä kohtuudella edellytettävää selonottovelvollisuutta ja joka tämän vuoksi on loukannut kolmannen oikeutta. Vilpittömän mielen suoja voidaan myös perustella puhtaasti taloudellisen vaihdannan vaatimuksilla.³³³

Normaalisti kiinteistön luovutuksensaajalla on selonottovelvollisuus lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoista. Luovutuksensaajan on myös lähdettävä siitä, että saadessaan kohteen tietoisena sivullisen ainesosaan kohdistuvasta oikeudesta, hän on uutena omistajana sidottu tähän oikeuteen. Irtainten esineiden osalta yleensä hallinta riittää muodostamaan omistaja-olettaman eikä irtaimen esineen luovutuksensaajalle voida normaalisti asettaa selonottovelvollisuutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin suhteen vilpittömän mielen suojan edellytyksenä.³³⁴

³³¹ Hoppu 1985, s. 92–93.

³³² Oikeudellista merkitystä on ainakin jossain määrin suojaa tavoittelevan henkilökohtaisilla ominaisuuksilla, toisin sanoen sillä, onko kyseessä asiantuntija vai maallikko, ks. *Kaisto* 1997, s. 289.

³³³ *Tammi-Salminen* 2001, s. 160–161. Eri laajuisista selonottovelvollisuuksista ks. *Zitting* 1989, s. 40.

³³⁴ *Niemi* 2012, s. 430.

Sivullissuhteissa perusteltua vilpöntä mieltä vaaditaan saantosuojan saamiseksi irtaimeen esineeseen. Kuitenkin selonottovelvollisuutta määritettäessä olisi otettava huomioon, että rakennus tai laite sijaitsee kiinteistöllä. Olisi perusteltua, että selonottovelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa tällöin se, kuinka helposti esine on siirrettävissä. Jos esine ei esimerkiksi ole helposti siirrettävissä, luovutuksensaajan tulisi selvittää oikeusperuste, johon hallinta perustuu.³³⁵

5.1.3 Lainhuudolle säädetyt oikeusvaikutukset

Kirjauksella saatavaan oikeussuojaan vaikuttaa myös se, millä tavalla erityiset oikeudet on jäsenetty maakaassa ja se, millaisia oikeusvaikutuksia kullekin erityiselle oikeudelle on myönnetty. Maakaaren 14 luvussa on säädetty useantyyppisistä erityisistä oikeuksista, joista tärkeimpinä on pidetty maakaaren 14:1:ssä säädettyjä kirjaamiskelpoisia oikeuksia. Eriyisen oikeuden kirjaamisella oikeudenhaltija turvaa oikeutensa pysyvyyden kiinteistön omistajanvaihdoksessa ja muissa erityyppisissä vaihdantatilanteissa. Oikeusvaikutukset ovat tällöin monilta osin samanlaiset kuin lainhuudon oikeusvaikutukset (MK 14:7, MK 13:3, MK 13:4).

Maakaaren 13:3 ilmentää julkisen luotettavuuden periaatetta, joka tarkoittaa, että erityinen oikeus ei sido kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa, jos tämä on hakenut lainhuutoa saannolleen ennen kuin erityisen oikeuden haltija on hakenut oikeutensa kirjaamista. Lisäksi edellytetään, että luovutuksensaaja oli saantohetkellä vilpittömässä mielessä aiemmin perustetusta erityisestä oikeudesta. Erityinen oikeus sitoo kiinteistön aiempaa luovutuksensaajaa, jos tämä ei ole hakenut lainhuutoa ennen kuin erityisen oikeuden haltija on hakenut oikeutensa kirjaamista. Edellytetään, että erityisen oikeuden haltija on oikeutensa perustamisen aikaan vilpittömässä mielessä aiemmasta kiinteistön luovutuksesta.³³⁶ Kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmän julkinen luotettavuus palvelee ennen kaikkea kiinteistön luovutuk-

³³⁵ *Tepora* JJ 2005, s. 389.

³³⁶ HE 120/1994 vp, s. 22 ja s. 89.

sensaajia, kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden tai maakaaren 14:1:n mukaisen erityisen oikeuden haltijoita.³³⁷

Oikeuskirjallisuudessa on pidetty tärkeänä pohtia sitä, koskevatko lainhuudon oikeusvaikutukset maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaista kirjausta. Lopputuloksena on ollut, että vaikka myös maakaaren 14:4:ssä säädetään erityisten oikeuksien kirjaamisesta, tällä kirjauksella ei olisi lainhuudolle säädettyjä oikeusvaikutuksia. Maakaaren 13:3:ssä säädetyt lainhuudon oikeusvaikutukset eivät siis koskisi maakaaren 14:4:n mukaan kirjaamiskelpoisia oikeuksia. Maakaaren 14:4:n oikeudet jäisivät myös maakaaren 14:7:n soveltamisalan ulkopuolelle.³³⁸ Jos maakaaren 13:3 ei sovellu, kirjauksella ei voi saada ekstinktiota suhteessa aikaisempaan kiinteistön luovutuksensaajaan.

Maakaaren 13:4:n mukainen suoja suhteessa oikeaa omistajaa vastaan on myös ollut oikeuskirjallisuudessa esillä selvitetessä maakaaren 14:4:n oikeusvaikutuksia. Maakaaren 13:4.2:n mukaan kiinteistöön perustettu erityinen oikeus tai panttioikeus on sitova, vaikkei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja, jos hänellä oikeutta perustettaessa oli lainhuuto kiinteistöön eikä oikeudenhaltija tällöin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja. Tämän osalta kysymyksenä on ollut, tarkoittaako erityinen oikeus myös maakaaren 14:4:n mukaista oikeutta.³³⁹ Ilmeisesti näiden oikeuksien haltijat eivät voi saada myöskään saantosuojaa suhteessa oikeaa omistajaa vastaan.³⁴⁰ Maakaaren 13:3:n ja 13:4:n soveltamisala sekä niillä saatavan suojan tarpeellisuus maakaaren 14:4:n mukaisen oikeuden yhteydessä jää vielä ratkaistavaksi oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä.

5.2 Kirjausten etusijajärjestys

Kirjaamisjärjestelmän ensisijaisena tarkoituksena on edistää kiinteistöjen vaihdantaa. Kirjauksen antamaan suojaan vaikuttaa oikeusvaikutusten jaottelun mukaisesti se, onko kiin-

³³⁷ Tammi-Salminen 2001, s. 105.

³³⁸ Tepora 2000, s. 231–239, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 385.

³³⁹ Tepora 2000, s. 231–235

³⁴⁰ Tammi-Salminen 2001, s. 105.

teistön luovutus vapaaehtoinen vai realisoidaanko kiinteistö ulosottoin. Maakaassa on tehostettu kirjausten julkisuusvaikutuksen avulla olennaisesti kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien sitovuutta kiinteän omaisuuden vapaaehtoisissa luovutuksissa.³⁴¹ Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaisella kirjauksella 1) oikeudenhaltija saa etusija-aseman kirjausta koskevan hakupäivän mukaan, joka vaikuttaa oikeuden toteuttamiseen kiinteistöä koskevassa ulosotto-oikeudellisessa täytäntöönpanossa ja 2) esineeseen kohdistuva oikeus tulee julkiseksi sivullisia kohtaan. Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjän ja leasingvuokranantajan oikeuden kirjaaminen on sallittu edellä käsiteltyjen edellytysten vallitessa, jolloin oikeuden sitovuus kolmanteen voidaan näiden oikeusvaikutusten puitteissa turvata.

Kirjauksen ja sen etuoikeuden perusteella myyjän ja rahoittajan oikeus tulee sitovaksi suhteessa kiinteistön luovutuksensaajaan, ulosmittaus- ja konkurssivelkoihin ja muihin sivullisiin.³⁴² Kiinteistön ulosotto-oikeudellisessa täytäntöönpanossa sovelletaan velkojien tasa-vertaisen kohtelun vuoksi etuoikeusjärjestystä koskevia säännöksiä. Etusija-aseman perusteella ratkaistaan, kuuluuko kirjauksen tarkoittama omaisuus kiinteistöpannioikeuden piiriin. Kiinteistöön kirjattujen oikeuksien etusijajärjestyksellä on ratkaiseva merkitys sille, tuoko kirjaus erottamisoikeuden ulosottoaaren mukaisessa kiinteistön huutokaupassa tai ulosottoviranomaisen toimittamassa vapaassa virallismyynnissä.³⁴³ Kirjauksen tuoma suoja kiinteistönomistajan velkojia vastaan kiinteistöön kohdistuvassa ulosmittauksessa perustuu kirjauksen etusijaan suhteessa ulosmittausta hakeneen velkojan asemaan. Kirjauksella järjestetään rahoitusleasingvuokranantajalle ja omistuksenpidätysehdoon myyjälle normaalin etusijan mukainen asema eli kirjauksella saatava etusija määräytyy hakemuspäivän mukaan (MK 14:8.2).

Lähtökohtaisesti pantinhaltijoiden tai erityisten oikeuksien haltijoiden suostumusta kirjaukseen ei tarvita, ellei kirjauksen yhteydessä haluta myös etusijajärjestyksen muutosta. Mikäli aikaisempien kiinnityksenhaltijoiden suostumus saadaan, on mahdollista kirjata oikeus myös parhaalle etusijalle.³⁴⁴ Näin ollen maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaisella kirjauksel-

³⁴¹ Tuomisto 2010, s. 34–56.

³⁴² Niemi 2012, s. 426.

³⁴³ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 342. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä.

³⁴⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 361–362.

la on hakupäivän mukainen ns. normaali etusija, jollei etusijajärjestyksen muutosta ole erikseen haettu (ja saatu). Kirjattu oikeus etusijajärjestyksen mukaisella paikalla käy selville kiinteistöä tai käyttöoikeutta koskevasta rasiustodistuksesta julkisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.³⁴⁵

Pantinhaltijoiden suostumuksella myös maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukainen oikeus voidaan kirjata parhaalle etusijalle. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin myyjällä ja rahoitusleasingvuokranantajalla on mahdollisuus pyytää kiinteistöpantti- tai takaisinottoehdoin myyjän ja rahoittajan kannalta, koska tällöin heidän oikeusasemansa olisi paremmin suojattu kiinteistöön kohdistuvia kilpailevia velkojia kohtaan.

Parhaalle etusijalle kirjattuna oikeus on turvattu etusijan kautta, jolloin kiinteistöä koskevassa pakkotäytäntöönpanossa velkoja voi saada ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytysten täyttymisestä huolimatta oikeuden kohteena olevan esineen erotetuksi kiinteistöä tämän omistajan velkojia sitovasti.³⁴⁶ Suostumuksen saaminen saattaa Teporan mukaan rajoittua lähinnä samaan rahoittajaryhmään luettaviin velkojiin, koska muiden velkojien osalta suostumuksen saaminen voi olla vaikeata.³⁴⁷ Suostumus saattaisi olla kuitenkin tosiasiassa saatavissa, sillä kiinteistön omistajan aikaisemmat velkojat ovat saaneet oikeutensa ennen kuin kirjauksen tarkoittama rakennus tai laite on tuotu kiinteistölle.

Koska kirjausta ei ole välttämättä tehtävä parhaalle etusijalle, riskitekijänä kirjauksen haltijan oikeusaseman kannalta ovat kiinteistön omistajan aikaisemmat pantti- tai takaisinottoehdoin myyjän asema otetaan siten huomioon ainoastaan etusijansa mukaisessa järjestyksessä

³⁴⁵ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 539.

³⁴⁶ Parhaan etusijan tuomaa suojaa varjostaa mahdollisuus aksessiosääntöedellytysten täyttymisestä. Aksessio suojaa taloudellisten kokonaisuuksien säilymistä.

³⁴⁷ *Tepora* BLF 2011, s. 283–285.

³⁴⁸ Parhaalla etuoikeudella olevat kirjatut oikeudet pysyvät sen sijaan etusija-asemansa vuoksi voimassa myyntitavasta riippumatta.

³⁴⁹ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 361.

pääesinettä koskevassa huutokaupassa, kun kirjaus on tehty.³⁵⁰ Konkurssivelkojan ja ulosmittausvelkojan tietoisuudelle ei sen sijaan anneta merkitystä kiinteistön huutokaupassa. Tietoisuutta ei ole pidetty ratkaisevana pakkotäytäntöönpanossa myöskään vakuusvelkojien eikä pakkohuutokauppaostajien osalta silloin, kun oikeus ei sido ulosmittaus- ja konkurssivelkojia.³⁵¹

Perinteisessä huutokaupassa velallisen kiinteään omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien pysyvyys ratkaistaan ulosottokaaren 5:47:ssä ja 5:54:ssä säännellyn alimman hyväksyttävän tarjouksen ja ulosottokaaren 5:58:n mukaisen vapaaehtoisen tarjoamisen perusteella. Mikäli paremmalla etusijalla oleva kiinteistön panttivelkoja hakee kiinteistön pakkohuutokauppaa, alin hyväksyttävä tarjous ei kata laitetoimittajan tai rahoittajan oikeutta. Myyjän ja rahoittajan irrottamisoikeus pysyy voimassa ja sitoo ostajaa, jos pääesine myydään oikeus säilyttään tai ostaja ottaa oikeuden vastattavakseen (UK 5:59, 5:80.1).

Mikäli laitetoimittaja tai rahoittaja ehtii hakea ulosmittausta ennen paremmalla etusijalla olevia velkojia, hänen saatavansa kuuluu alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Ulosottokaaren mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee kiinteistön huutokaupassa peittää täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu sekä sellaiset etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus kuin 5:55:ssä tarkoitettulla hakijan saatavalla. Alinta hyväksyttävää tarjousta koskeva säännös suojaa erityisten oikeuksien haltijoita kiinteän omaisuuden huutokaupassa.³⁵² Vapaassa myynissä ulkopuolisen toimesta myynnin yhteydessä ilmoitetut erityiset oikeudet pysyvät voimassa.³⁵³

Mikäli rakennusta ja laitetta koskeva kirjaus on tehty parhaimmalle etusijalle, omistuksenpidätysehtoon perustuva sopimuksen purkuoikeus ja esineen takaisinotto-oikeus säilyy kiinteistön huutokaupassa ja se sitoo myös kiinteistön huutokauppaostajaa. Mikäli rakennusta tai laitetta koskevalla kirjauksella ei ole parasta etusijaa, vaan panttioikeus on kirjattu sitä paremmalle etusijalle, rakennusta tai laitetta koskeva kirjaus jää alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle. Tällöin oikeuden voimassaolo jää riippumaan ns. vaihtoehtoi-

³⁵⁰ *Tepora* 2000, s. 256.

³⁵¹ *Tuomisto* 1993, s. 57, *Tammi-Salminen* 2001, s. 156–158.

³⁵² *Tuomisto* 2010, s. 49.

³⁵³ *Niemi* 2012, s. 427.

sesta tarjouksesta, jonka vuoksi ulosottorealisaatio johtaa monissa tapauksissa velallisen omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien raukeamiseen.³⁵⁴ Jos esimerkiksi kiinteistö myydään panttivelkojan hakemuksesta ulosottohuutokaupalla, huonomman etusijan omaavat erityiset oikeudet eivät nauti alimman hyväksyttävän tarjouksen suojaa, vaan niiden pysyminen riippuu viimekädessä tämän vapaaehtoisen tarjoamisen tuloksesta.³⁵⁵

Kuten oikeuskirjallisuudessa on usein todettu, maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan erityisen oikeuden kirjaus ei käytännössä anna hyvää suojaa oikeudenhaltijalleen, mikäli erityisen oikeuden edellä etusijajärjestyksessä on panttivelkojia, joiden saamisten kattamiseen käytetään rakennus, rakennelma, kone tai laite huolimatta oikeuden asiallisesta kirjaamisesta.³⁵⁶ Kysymys on tällöin myyjän ja vuokranantajan palauttamis- tai irrottamisoikeuden säilymisestä yhtenä erityisenä oikeutena, ja sen kiinteistöä rasittavasta, muotoavasta tai käyttöä rajoittavasta vaikutuksesta. Tässä suhteessa kysymys ei ole rahamääräisestä saamisesta, sen valvonnasta tai etusija-asemasta, vaikka oikeus vakuutena pyrkiikin turvaamaan rahasaamisen suorittamista. Erityisen oikeuden vaikutus voi jäädä yksittäistapauksessa lopulta toteutumatta.³⁵⁷

5.3 Kirjauksen julkisuusvaikutus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen oikeudenhaltijan oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi. Kiinteistöoikeudessa on myös ollut jatkuvana pyrkimyksenä lisätä julkisuuden merkitystä kollisionratkaisussa. Kirjausten julkisuutta luovalla vaikutuksella on merkitystä kirjatun oikeuden sitovuudelle.³⁵⁸ Kirjauksella sivullisen oikeus kiinteistöön liitettyyn sivuesineeseen voidaan saattaa tehokkaasti julkisuuteen.³⁵⁹

³⁵⁴ Linna – Leppänen 2007, s. 577–584 ja s. 600–601, Tuomisto 2010, s. 37, Tepora BLF 2011, s. 295.

³⁵⁵ Tuomisto 2010, s. 27.

³⁵⁶ Tepora 2000, s. 258.

³⁵⁷ Niemi 2012, s. 423.

³⁵⁸ Tammi-Salminen 2001, s. 105.

³⁵⁹ Kartio LM 1995, s. 1259.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, eikä vilpittömän mielen suojaa voi enää saada, ellei maakaaren 17:10:stä muuta johdu (MK 7:3). Säännöksen perusteella voidaan edellyttää luovutuksensaajan olevan oikeudesta tietoinen, jos se on merkitty rekisteriin. Luovutuksensaajalla on selonottovelvollisuus rekisterimerkinnöistä. Maakaaren 7:3 säännös julkiseksi tulemisesta tarkoittaa siis sitä, että vilpittömään mieleen ei voi vedota enää merkinnän tekemistä seuraavana arkipäivänä.³⁶⁰

Mikäli maakaaren 14:4:n mukaan kirjaamiskelpoinen oikeus joutuu kollision myöhemmän luovutuksen kanssa, oikeus sitoo, jos se on kirjattu ennen luovutusta. Kiinteistöllä oleviin esineisiin kohdistuvia myyjän tai rahoittajan oikeuksia ei voida pitää sivullisiin nähden salaisina enää oikeuden kirjaamisen jälkeen. Julkisuusvaikutuksen merkitys ilmenee erityisesti siinä, että kiinteistön myöhempi luovutuksensaaja tulee tietoiseksi kirjatusta oikeudesta. Joissain tapauksissa saattaa olla mahdollista, että oikeuden julkistaminen kirjaamalla saattaa hyödyttää myös pääesineen omistajan velkojia, koska kirjaamismahdollisuuden käyttäminen lisää tiedon saatavuutta pääesineeseen kohdistuvista oikeuksista. Kiinteistön omistajan velkojat voivat siten ottaa vuokralleantajan tai myyjän kiinteistöön kohdistuvan oikeuden huomioon tehdessään rahoitus- ja vakuuspäätöksiä.³⁶¹

Maakaaren kirjaamisjärjestelmän keskeinen uudistus oli nykyaikaiseen kirjaamisoikeuteen kuuluvan julkisen luotettavuuden periaatteen omaksuminen. Julkisella luotettavuudella tarkoitetaan, että oikeudensaajan luottamusta kiinteistökirjan tietoihin suojataan. Julkisuusperiaatteen ytimenä on ajatus, jonka mukaan sivullisiin ulottuvien oikeusvaikutusten on perustuttava näiden havaittavissa oleviin seikkoihin. Oikeuden sitovuuden kytkeminen rekisterijulkisuuteen toteuttaa ajatusta aktiivisen ja huolellisen vaihdannan edistämisestä ja suojaamisesta.³⁶²

³⁶⁰ *Tepora* 2000, s. 225, *Tammi-Salminen* JJ 2001, s. 247.

³⁶¹ *Tepora* BLF 2011, s. 283 ja s. 293.

³⁶² *Tammi-Salminen* JJ 2001, s. 247.

5.4 Kirjauksen merkitys kiinteistön omistajan konkurssissa

5.4.1 Erityissääntelyn puuttuminen

Konkurssi on yleistäytäntöönpanon perinteinen muoto, josta säännellään konkurssilaissa. Konkurssiin voidaan asettaa luonnollinen henkilö taikka oikeushenkilö. Oikeushenkilön asettaminen konkurssiin on kuitenkin näistä huomattavasti yleisempää. Koska myös kirjaus on tehtävissä vain elinkeinotoimintaan liittyvien hankintojen yhteydessä, kirjauksen oikeusvaikutusten tarkastelu velallisen konkurssissa voi olla käytännön kannalta merkityksellistä. Keskeiseksi kysymykseksi konkurssissa nousee aina varojen jakautuminen eri velkojien ja velkojaryhmien kesken.³⁶³ Kiinteistöpanntioikeudella on keskeinen merkitys konkurssipesän varojen jaossa. Kiinteällä omaisuudella voi olla eniten taloudellista arvoa ja konkurssivelallisella kiinteistö on säännönmukaisesti velan vakuutena. Kiinteistöpanntioikeuden etuoikeus ulottuu myös kiinteistön ainesosiin ja tarpeistoon.³⁶⁴

Konkurssimenettelyn tarkoituksena on saada velkojille mahdollisimman täysimääräinen suoritus. Omistuksenpidätysehdoin myyjän ja rahoitusleasingvuokranantajan kirjatun oikeuden kannalta on merkitystä sillä, että konkurssiin asetettu omaisuus käytetään velkojen maksuun ja tätä varten koko konkurssivelallisen omaisuus, kiinteistö mukaan lukien, muutetaan rahaksi. Usein konkurssipesästä realisoitavaa kiinteistöä on käytetty liiketoiminnassa ja kiinteistö myydään muun liikeomaisuuden kanssa ns. toimivana kokonaisuutena. Kiinteistö tulee erikseen myytäväksi vain harvoissa tapauksissa, esimerkiksi, jos yrityksen omistamalla kiinteistöllä ei ole liiketoimintaa.³⁶⁵

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan kirjauksella ei ole erikseen kiinteistön omistajan konkurssia varten säädettyjä oikeusvaikutuksia konkurssilaissa eikä maakaassa, vaan oikeusvaikutukset konkurssissa määräytyvät sen mukaan, kuinka konkurssipesään kuuluva kiinteistö realisoidaan. Konkurssilaissa ei ole erityissäännöksiä kiinteistöjen realisointeja varten. Niiden myynnissä noudatetaan konkurssilain yleisiä säännöksiä omaisuuden realisoinnista

³⁶³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 624.

³⁶⁴ Könkkölä – Linna 2013, s. 372.

³⁶⁵ Aloitettua konkurssia ei saa tämän vuoksi lopettaa ennen kuin viimeinenkin omaisuserä on muutettu rahaksi. Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 478–479.

sekä säännöksiä panttiomaisuuden realisoinnista. Kiinteistön myymiseen elinkeinonharjoittajan konkurssissa sovelletaan konkurssilain 17 luvun yleisiä realisointisäännöksiä.

Lisäksi myyntiin tulevat usein sovellettaviksi konkurssilain 17 luvun erityissäännökset panttiomaisuuden myynnistä, sillä konkurssivarallisuuteen kuuluvat kiinteistöt ovat säännönmukaisesti pantattuja, vieläpä yleensä arvoaan suuremmasta määrästä.³⁶⁶ Vakuusjärjestelyn kirjaamismahdollisuuden sekä vuonna 2004 voimaan tulleen konkurssilain myötä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtosopimuksen taikka vuokrasopimuksen kohteen liittäminen sopijapuolen kiinteistöön ei välttämättä saa aikaan myyjän oikeuden lakkaamista ostajan konkurssirealisaatioissa.³⁶⁷

5.4.2 Pantatun kiinteistön realisoiminen

5.4.2.1 Panttivelkojan toimesta

Kiinteistön ollessa pantattu konkurssilain lähtökohtana on, että panttivelkoja huolehtii panttiomaisuuden realisoinnista. Panttivelkoja ei voikaan vaatia, että konkurssipesä huolehtisi myynnistä, vaan konkurssipesällä on intressi myymiseen vain, jos sille on odotettavissa suoritusta panttisaamisen jälkeen.³⁶⁸ Panttivelkojan on aina käytettävä rahaksimuutto-oikeuttaan ulosottomiehen kautta, jos panttina on kiinteistö.³⁶⁹

Silloin, kun konkurssipesään kuuluva kiinteistö myydään pakkohuutokaupalla tai muutoin ulosottomyyntinä, se tapahtuu siis yleensä panttivelkojan aloitteesta (KonkL 17:11). Näissä tapauksissa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien sitovuus määräytyy ulosottorealisaatiota koskevien sääntöjen mukaisesti.³⁷⁰ Ulosottorealisaatio on perinteisesti toimitettu lain mu-

³⁶⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 637, Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 485.

³⁶⁷ Tuomisto 2010, s. 31.

³⁶⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 638.

³⁶⁹ Kiinteistön osalta panttivelkojan käytettävissä olevana menettelynä on käynnistää ulosottomyynti hakemuksesta.

³⁷⁰ Tuomisto 2010, s. 45.

kaan lähes poikkeuksetta julkisella pakkohuutokaupalla, mutta nykyisin vaihtoehtona on myös vapaa myynti (UK 5:1).

Vapaassa virallismyynnissä oikeuksien sitovuus ratkeaa samoin kuin huutokaupassa, sen sijaan vapaaseen yksityismyyntiin sovelletaan vapaaehtoista luovutusta koskevia sääntöjä. Ulosottorealisaatiota koskevien sääntöjen soveltaminen tarkoittaa sitä, että huutokaupalla tai vapaalla virallismyynnillä realisoitaessa kaikki kirjatut erityiset oikeudet on pysytettävä voimassa.³⁷¹ Ulosottokaaren mukaisessa myynnissä raukeavat kaikki oikeudet, joita ei ole pysytetty. Erityinen oikeus otetaan huomioon etusijansa mukaisessa järjestyksessä. Vapaaehtoista luovutusta (vapaa yksityismyynti) koskevien sääntöjen soveltaminen ulosottokaaren 5:77:n mukaiseen kiinteän omaisuuden myyntiin merkitsee, että myynnin yhteydessä on pysytettävä voimassa sellaiset oikeudet, jotka lakkaisivat luovutuksensaajan vilpittömän mielen suoja koskevien sääntöjen mukaan.³⁷² Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet on pidettävä voimassa, ellei asianosaiset ja ostaja muuta sovi (UK 5:80.1).

Tällöin kauppa rinnastuu vapaaseen kauppaan, johon sovelletaan maakaaren 3:8:ää. Tosiassiallisen tiedon perusteella luovutuksensaaja on sidottu esimerkiksi elinkeinotoimintaan käytettävään kiinteistöön liitettyä konetta tai laitetta koskevaan omistuksenpidätysmyyjän kirjaamattomaan oikeuteen, sillä tällaisen oikeuden kirjaamiskelpoisuus perustuu maakaaren 14:4.1:n 1 kohtaan eikä maakaaren 14:1:ään. Tuollaiset oikeudet, jotka huutokaupassa aina raukeaisivat, on siis pysytettävä vapaassa yksityismyynnissä (MK 3:8).³⁷³

Maakaaren 3:8:n soveltuvuuden osalta olisi Kaiston mukaan aina kiinnitettävä huomiota myös velkojien hyväksi oleviin sääntöihin, joiden perusteella tietyt oikeudet ovat konkurssivelkojia sitomattomia. Hän mainitsee esimerkkinä ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat normit. Tosin sanoen ennen maakaaren 3:8:ään liittyvää harkintaa on otettava kantaa siihen, voidaanko kyseessä olevaa oikeutta tai oikeuden perustamista pitää sitovana konkurssivelkoihin nähden.³⁷⁴

³⁷¹ Tuomisto 2010, s. 48.

³⁷² Tuomiston asiantuntijalausunto 2005. s. 70.

³⁷³ Tuomisto 2010, s. 50. Ongelmana voi olla se, että tämä realisointimuoto ei ole kovin kannattava hakijavelkojalle, koska muita myyntitapoja käytettäessä sivullisen oikeus saataisi lakkaamaan.

³⁷⁴ Kaisto JJ 2012, s. 92, s. 101, s. 105–106 ja s. 109–111.

Tuomisto painottaa kuitenkin sitä, että oikeuksien pysyvyys ratkeaa viimekädessä konkurssipesään kuuluvan omaisuuden realisoinnissa.³⁷⁵ Tutkielmassa on omaksuttu Tuomiston näkemys vapaaehtoista luovutusta koskevien säännöksiä soveltumisesta sen vuoksi, että myös konkurssilain esitöissä on viitattu maakaaren 3:7–9:n erityissäännöksiin, joita noudatetaan kiinteistön kaupassa. Lisäksi oikeuksien sitovuuden ratkeaminen omaisuuden realisointivaiheessa vaikuttaa ratkaisulta, joka johtaa johdonmukaisempaan lopputulokseen.³⁷⁶

5.4.2.2 Muut realisointitavat

Konkurssipesän realisoidessa kiinteistön myyntimenettelyyn vaikuttaa myytävään omaisuuteen kohdistuva panttioikeus. Mikäli kiinteistö on pantattu, mutta panttivelkoja ei halua käyttää oikeuttaan kiinteistön realisointiin kiinteistön rahaksi muuttaminen jää konkurssipesän vastuulle.³⁷⁷ Panttiomaisuuden myymisessä konkurssipesällä on kaksi vaihtoehtoa. Konkurssipesä saa myydä pantattua omaisuutta konkurssilain 17 luvun erityissäännöksen mukaan vain, jos panttivelkojat siihen suostuvat tai tuomioistuin myöntää siihen luvan konkurssilain 17:13:n nojalla.³⁷⁸

Jos kiinteistö myydään panttivelkojen suostumuksella siten, että konkurssipesä turvautuu ulosottokaaren mukaiseen myyntiin, pesän on haettava myyntiä ulosottoviranomaiselta. Jos kiinteistö myydään ulosottokaaren mukaisesti, se myydään panttioikeuksia pysyttämättä ja ilman, että ulosottoviranomainen soveltaisi alinta hyväksyttävää tarjousta (sitä ei määrätä) (KonkL 17:14.3). Ulosottoviranomaisen toimittama myynti ei ole ulosottomyynti vaan erityistyyppinen konkurssimyynti. Myynnin oikeusvaikutukset määräytyvät konkurssilain mukaisesti.³⁷⁹ Muuten sovelletaan ulosottokaarta ja ulosottoviranomainen huolehtii varojen jakamisesta.³⁸⁰ Kaikki kirjatut erityiset oikeudet on siinä pysytettävä voimassa.³⁸¹

³⁷⁵ Tuomisto 2010, s. 34.

³⁷⁶ HE 26/2003 vp, s. 159.

³⁷⁷ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 487.

³⁷⁸ Tuomisto 2010, s. 40. Panttiomaisuuden myyminen on kuitenkin melko hankalaa, joten konkurssipesän kannattaa käyttää oikeuttaan lunastaa panttiomaisuus eli maksaa panttivelkojan saatava. Tällöin kiinteistö muuttuu normaaliksi konkurssivarallisuudeksi ja se on myytävissä tavallisessa järjestyksessä. Panttivelkojan etusija siirtyy konkurssipesälle, ks. *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 487.

³⁷⁹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 803.

³⁸⁰ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 491.

Konkurssipesä voi myydä kiinteistön panttivelkojien suostumuksella myös normaalilla vapaaehtoisella myynnillä, jolloin noudatetaan yksityisen kaupan periaatteita. Kirjatut erityiset oikeudet ovat siten julkisia ja ne sitovat luovutuksensaajaa.³⁸² Konkurssipesä voi myös pyytää tuomioistuimelta myyntiluvan, jos kiinteistöstä on tehty ostotarjous, joka ylittää kiinteistön käyvän huutokauppa-arvon. Jos kiinteistö luvan perusteella myydään, kauppa tehdään kiinteistön kaupan muodossa, mutta sen oikeusvaikutukset ovat tavallisesta poikkeavat.

Omaisuus myydään pysyttämättä voimassa siihen kohdistuvia panttioikeuksia ja kauppahinta jaetaan ulosottokaaren mukaisessa etuoikeusjärjestyksessä.³⁸³ Sen sijaan myytävään omaisuuteen kohdistuvat erityiset oikeudet pysyvät voimassa eli myynnissä noudatetaan ulosottokaaren etuoikeusjärjestystä. Kysymys on vapaaehtoisesta luovutuksesta, joten myös maakaaren 3:8:n säännös erityisen oikeuden sitovuudesta ostajan tietoisuuden perusteella tulee sovellettavaksi tähän realisaatiomuotoon.³⁸⁴

Konkurssipesä voi ilman panttivelkojan suostumusta tai tuomioistuimen lupaa pyytää ulosottoviranomaista myymään pantatun omaisuuden, jota ei ole realisoitu kolmen vuoden kuluessa konkurssin alkamisesta.³⁸⁵ Tällöin realisoinnin oikeusvaikutukset määräytyvät ulosottokaaren mukaisesti, mutta kiinteistö myydään alinta hyväksyttävää tarjousta määräämättä eli vaikka kaikki panttivelkojat eivät saisi suoritusta. Tämä menettely voi tulla käyttöön lähinnä silloin, kun panttivelat ovat selvittämättä tai kun kiinteistön arvo on hyvin vähäinen.³⁸⁶ Jos myyntiä on hakenut konkurssipesä, kaikki kirjatut erityiset oikeudet on pysytettävä voimassa ja myynnissä noudatetaan ulosottokaaren etuoikeusjärjestystä.

Konkurssipesän omin toimin tapahtuvassa realisoinnissa pesä on velvollinen pysyttämään voimassa kaikki kiinteistöön kohdistuvat sopimuskumppanin erityiset oikeudet niiden tyy-

³⁸¹ Tuomisto 2010, s. 48.

³⁸² Kiinteistö myydään sellaisenaan, joten kaikki esineoikeudet pysyvät voimassa.

³⁸³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 641–642.

³⁸⁴ HE 26/2003 vp, s. 159.

³⁸⁵ Pesä voi hakea kiinteistön ulosottokaaren mukaista myyntiä ainoastaan, jos panttiomaisuutta ei ole realisoitu kolmen vuoden aikana konkurssin alkamisesta. Konkurssipesällä on ehdoton oikeus jättää kiinteä omaisuus ulosottoviranomaisen realisoitavaksi.

³⁸⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 642.

pistä riippumatta (KonkL 17:8.2).³⁸⁷ Jos konkurssipesä myy panttiomaisuutta eikä pantti-velkaa makseta, panttioikeus pysyy voimassa, jollei oikeudenhaltija muuhun suostu tai jäljempänä toisin säädetä. Sama koskee myös *muuta oikeutta*, josta omaisuus vastaa. Tällainen muu oikeus on esimerkiksi omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjän oikeus. Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukainen kirjaus saa aikaan sen, että myyjällä on konkurssilain 17:8.2:ssa tarkoitettu oikeus, josta omaisuus vastaa.

Myös konkurssipesän toimittama huutokauppa, konkurssihuutokauppa, tapahtuu pysyttämisperiaatteen mukaisesti eli siinä kauppa ei lakkauta kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia. Konkurssihuutokauppaa ei ole myyntimuotona säännelty, vaan kysymys on yksinkertaisesti konkurssipesän omaisuuden myymiseksi toimitetusta huutokaupasta.

Vapaaehtoisessa luovutuksessa pesä on velvollinen pysyttämään voimassa kaikki kiinteistöön kohdistuvat sopimuskumppanin erityiset oikeudet niiden tyypistä riippumatta. Konkurssipesän lienee tarkoitettu pysyttämään voimassa myös sellaiset maakaaren 14:1:n mukaan kirjaamiskelvottomat oikeudet, jotka sitovat maakaaren 3:8:n perusteella niistä tosiasiassa tietoista ostajaa.³⁸⁸ Jos konkurssipesä käyttää vapaaehtoista myyntiä realisointitapana, maakaaren 3:8:n nojalla oikeus sitoo luovutuksensaajaa, mikäli tämä tosiasiallisesti kyseisestä oikeudesta.³⁸⁹

5.4.3 Panttioikeudesta vapaan kiinteistön realisoiminen

Omaisuutta johon ei kohdistu panttioikeutta kutsutaan vapaaksi omaisuudeksi ja sen myymisestä huolehtii konkurssipesä (konkurssimyynti).³⁹⁰ Konkurssivarallisuuden kuuluva kiinteistö on mahdollista realisoida vapaalla kaupalla esimerkiksi silloin, kun omaisuus ei ole panttiomaisuutta ja konkurssipesä myy omaisuuden omatoimisesti. Jos kiinteistö ei ole panttiomaisuutta, sen rahaksimuuttoa koskevat vain yleissäännös rahaksimuuton edullisuu-

³⁸⁷ Tuomisto 2010, s. 39. Konkurssimyyntissä pysyvät voimassa kaikki oikeudet, joista omaisuus vastaa. Kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet pysyvät automaattisesti voimassa konkurssimyyntissä.

³⁸⁸ HE 120/1994 vp, s. 68. Tarkoittaa esimerkiksi maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan mukaisesti kirjaamiskelpoista, mutta kirjaamatonta oikeutta.

³⁸⁹ Tuomisto 2010, s. 37.

³⁹⁰ Könkkölä – Linna 2013, s. 802.

desta ja määräykset konkurssipesän päätöksenteosta. Omaisuudesta on saatava mahdollisimman hyvä myyntitulos. Edullisuus määrää käytännössä myyntitavan. Konkurssipesä voi realisoida panttaamattoman kiinteistön vapaalla myynnillä tai konkurssihuutokaupalla.³⁹¹

Konkurssilain sääntelemissä realisoinneissakin kiinteistön kauppa tehdään maakaaren säännösten mukaan. Konkurssihallinnon tekemä kauppa on tavallinen luovutus, joten se ei voi lähtökohtaisesti vaikuttaa aikaisemmin perustettujen esineoikeuksien asemaan. Jos hinta ei riitä pantin maksamiseen, panttioikeus pysyy voimassa. Samat periaatteet koskevat muitakin esineoikeuksia, joista kiinteistö vastaa. Aikaisemmin perustettu erityinen oikeus pysyy voimassa, jollei kyseisen oikeuden haltija ole muuhun suostunut. Tämä koskee myös sellaista kirjaamatonta erityistä oikeutta, joka kiinteistön pakkohuutokaupassa jätetään huomioon ottamatta. Se, jääkö kirjaamaton oikeus kiinteistön ostajaa sitovaksi, ratkaistaan kilpailevien oikeuksien keskinäistä etusijaa koskevien normien perusteella (MK 3:7, 3:8, 13:3).³⁹²

5.4.4 Ennen konkurssiin asettamista aloitetun ulosmittauksen jatkaminen

Kiinteistö voi myöskin olla jo ulosmitattu ennen konkurssin alkamista, jolloin konkurssipesä voi jatkaa täytäntöönpanoa omaan lukuunsa tai keskeyttää täytäntöönpanon. Mikäli konkurssipesä jatkaa täytäntöönpanoa omaan lukuunsa, ulosottoviranomainen myy kiinteistön ulosottokaaren säännöksiä soveltaen. Mikäli täytäntöönpano halutaan keskeytettäväksi, kiinteistö palautuu konkurssihallinnolle. Konkurssilain mukaan konkurssipesän on valittava pesälle edullisin vaihtoehto. Sillä, onko kiinteistö ulosmitattu panttivelkojan vai muun velkojan saatavasta on merkitystä.³⁹³

Konkurssilain 3:6.3:ssa on säännelty panttivelkojan saatavasta tehdystä ulosmittauksesta. Jos kiinteistö on alun perin ulosmitattu panttivelkojan saatavasta, panttivelkojalla on rahaksimuutto-oikeus konkurssin estämättä (KonkL 17:11.1). Konkurssilain 3:6.1:ssa on säädetty

³⁹¹ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 483.

³⁹² *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 640.

³⁹³ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 481.

ulosmittauksesta muun velkojan saatavasta. Sovelletavan lain kannalta on merkitystä sillä, missä vaiheessa täytäntöönpano on. Jos omaisuutta on ainoastaan ulosmitattu ennen konkurssia, oletuksena on että täytäntöönpano keskeytyy.

Mikäli konkurssipesä haluaa jatkaa täytäntöönpanoa, sen on vaadittava, että ulosottoviranomainen jatkaa täytäntöönpanoa ulosottokaaren mukaisesti. Jos omaisuuden myymisestä on myös kuulutettu ennen konkurssin alkamista, oletuksena on, että täytäntöönpanoa jatketaan, ellei konkurssipesä sitä erikseen kiellä.³⁹⁴ Rakennusta ja laitetta koskevan kirjauksen haltijan saatava voi kuulua alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen myös, mikäli laitetoimittaja tai rahoittaja ehtii hakea ulosottoa ennen paremmalla etusijalla olevia velkojia. Tämä saattaa tulla konkurssitapaüksissäkin kyseeseen, mikäli ennen konkurssiin asettamista alkannutta erillistä täytäntöönpanoa jatketaan.

6 PÄÄTELMIÄ

Vakuus- ja rahoitusjärjestelyillä pyritään lisäämään taloudellista tehokkuutta. Tähän tavoitteeseen on mahdollista päästä omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoa tai rahoitusleasingiä käyttämällä, vaikka näitä vakuusoikeuksia on salaisina luonnehdittu myös vaihdantaa haittaaviksi. Ne kuitenkin soveltuvat hyvin elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuden hankintojen yhteydessä käytettäviksi vakuus- ja rahoitusmuodoiksi.

Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtojen sitovuudelle suhteessa ostajan velkoihin on asetettu edellytykseksi, että 1) ehdosta on sovittava ennen kuin esine siirtyy ostajan hallintaan, 2) vakuuden kohteena tulee olla yksilöity esine ja 3) ehtoa voidaan käyttää vain kauppahintasaatavan vakuutena.³⁹⁵ Näillä edellytyksillä on mahdollista vähentää sivullisille aiheutuvia haittoja. Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon käytölle on myös asetettu rajoituksia. Ilmeistä on, että rajoitukset liittyvät sen arviointiin, milloin esine ei enää ole säilyttänyt

³⁹⁴ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 482.

³⁹⁵ Konkurssilain säännöksillä on selkiytetty omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisien kaupan sitovuuden edellytyksiä.

yksilöitävyyttään vaaditulla tavalla. Nämä tilanteet ovat sikäli riskialttiita, että niihin ei aina voida vaikuttaa sopimusta tehtäessä.

Sitovuuden rajojen tunteminen on merkityksellistä, sillä vakuusjärjestelyjen sivullissitovuus vaihtelee valtioittain, esimerkiksi vakuusesineen yksilöinnille annettu merkitys eroaa huomattavastikin eri valtioiden oikeusjärjestysten välillä. Euroopassa on pyritty lisäämään esinevakuusjärjestelmien yhteensopivuutta, koska järjestelmien yhteensopivuus edistää valtioiden rajat ylittävää vaihdantaa. Yhteensopimattomuudesta aiheutuva tyypillinen ongelma syntyy silloin, kun tiettyä oikeusjärjestystä silmällä pitäen tehty vakuusjärjestely tulee arvioitavaksi jonkin toisen oikeusjärjestyksen normien mukaan ja osoittautuu sivullisia sitomattomaksi.³⁹⁶

Tutkielmassa on pääosin keskitytty omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjän ja rahoitusleasingvuokranantajan oikeudelle aiheutuvan riskin arvioimiseen silloin, kun on kysymys elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuden hankinnoista, joissa käyttöomaisuus viehdään velallisen kiinteistölle jo luottoaikana. Tällöin muodostuu riski, että vakuuden kohteeksi yksilöidyt esineet luetaan kiinteistöön eli pääesineeseen kuuluviksi, jolloin myyjä ja rahoittaja menettävät oikeutensa. Näin käy kuitenkin vain siinä tilanteessa, että pääesineestä määrätään oikeudellisesti, osapuolten välisessä suhteessa ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevilla normeilla ei muutoin ole vaikutusta. Näissä tilanteissa myyjän ja rahoittajan oikeus ei ole sitova eikä heidän taloudellista intressiään turvata millään tavalla.

Ratkaisu suosii kiinteistön panttivelkojia. Kiinteistöjen vaihdannan ja luotonannon kannalta on pidetty tärkeänä, että kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet ovat julkistettuja ja ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat normit määrittävät kaikissa tapauksissa samalla tavalla kiinteistökiinnityksen ulottuvuutta. Julkisuuden vaatimukseen kuuluu, että kiinteistöön ei kohdistu salaisena pidettäviä oikeuksia ja että kiinteistön arvo vakuutena on mahdollisimman selkeä. Huomattavan tärkeää kiinteistöjen yhteydessä on myös tavoite taloudellisten kokonaisuuksien säilyttämisestä.

³⁹⁶ Juutilainen LM 2011, s. 20 ja s. 25.

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien normien tarpeellisuutta on korostettu myös vaihdannan intressin argumentilla. Vaihdamman intressin huomioon ottaminen tarkoittaa huomion kiinnittämistä taloudellisiin näkökohtiin. Sitomattomuusperiaatteen omaksuminen merkitsee, että kaikkia kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia ei pidetä tarkoituksenmukaisina vaihdannan kannalta. Kiinteistön omistusoikeus on vahva oikeus, jota suojataan. Lopulta on kysymys vakuusoikeuksien tarkoituksenmukaisuudesta ja siitä, millainen arvo niille annetaan kollisiotilanteissa. Vakuusoikeuksien painottaminen olisi myös perusteltua siitä syystä, että niitä käytetään liiketoiminnassa runsaasti ja ne ovat vakuussopimuksen osapuolille tärkeitä. Irtaimiin esineisiin kohdistuvien vakuusoikeuksien taloudellista arvoa ei siten ole mahdollista tukea sitomattomuusperiaatetta noudattamalla. Vaikka salaisten vakuusoikeuksien on katsottu haittaavan vaihdantaa, niistä on myös hyötyä vaihdannalle.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksistä varsinkin rahoitusleasingin yhteydessä on ollut epävarmuutta. Omistuksen yhteisyyden edellytys on sinänsä selvä ja hyvä kriteeri, mutta se ei sovellu hyvin vakuusjärjestelyjen yhteyteen. Ainakin näiden osalta olisi parempi käyttää liitossuhteen pysyvyyden edellytystä, sillä jo pidemmän aikaa on katsottu riittäväksi, että sivuesine on liitetty pääesineeseen pääesineen omistajan intressissä ja niistä on yhdessä muodostunut taloudellinen kokonaisuus, joka palvelee kiinteistön omistajan etuja.

Rahoitusleasingsopimuksen osalta voidaan myös kysyä, miksi itse sopimus ei estä liitossuhteen syntymistä. Vakuutena on kuitenkin omistusoikeus, kuten vuokranantajalla yleensä. Toisaalta voidaan kysyä, mitä vaikutusta on sillä, että sopimukset on asetettu maakaaren 14:4.1:n 1 kohdassa samaan asemaan. Rahoitusleasingin osalta voidaan vielä perustellusti kysyä, muuttaako kirjaamismahdollisuus velkojansuojaa, mikäli katsotaan, että riskienhallintakeino on jo olemassa. Kirjaamismahdollisuuden olemassaolo tarkoittaa kuitenkin, että sen käyttäminen on suositeltavaa myös rahoitusleasingissä ja muissa vuokrasopimuksissa. Mikäli kirjaamismahdollisuus on järjestetty, kirjaamismahdollisuuden käyttämättä jättämistä voidaan pitää riskinä.

Myyjän myöntämä lupa esineen liittämiseen tarkoittaa, että omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto ei tarjoa näissä tilanteissa myyjälle käyttökelpoista vakuutta.³⁹⁷ Jos edellyte-

³⁹⁷ Tuomisto JJ 2005, s. 509.

tään, että myyjä saa esineen takaisin, tämä on mahdotonta, jos ostaja on liittänyt esineen toiseen taikka esimerkiksi käyttänyt sitä muiden tuotantohyödykkeiden valmistamiseen. Tämä osoittaa, että täydellistä suojaa on pidetty erityisen tärkeänä vakuusoikeuksien osalta.³⁹⁸ Rajoituksen aiheellisuus on mahdollista kyseenalaistaa varsinkin, mikäli esinettä ei ole liitetty kiinteistöön, vaan se olisi tosiasiaa erotettavissa.

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan säännös on erityissäännös suhteessa konkurssilaisissa säänneltyyn omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoisten kauppojen sivullisittomuuden rajoitukseen. Kirjauksen nojalla on mahdollista poiketa konkurssilain omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoista koskevasta 5:7:n säännöksestä. Vaikka myyjän tai rahoittajan oikeus on tarkoitus kirjata, täytyy vakuudesta sopia ennen esineen hallinnan luovuttamista samaan tapaan kuin konkurssilain säännöksen perusteella. Vakuusesineen täytyy maakaaren mukaan olla myös yksilöity, joten tästäkään edellytyksestä ei voida poiketa. Lisäksi ehtoa voidaan käyttää vain kauppahintasaatavan vakuutena, vaikka oikeus olisi tarkoitus kirjata.³⁹⁹

Kun oikeuksien sivullisittomuuden vahvuus julkisuusperiaatteen mukaisesti liitetään oikeuden kirjaamiseen, oikeuksien kirjaamiskelpoisuutta koskevalla ratkaisulla on yhteys myös oikeuksien sivullisittomuuden ulottuvuuteen.⁴⁰⁰ Sale and lease back -järjestelyn osalta on perusteltua pitää kirjaamista koskevan lainkohdan sanamuodon perusteella ostajan/rahoittajan oikeutta kirjaamiskelvottomana. Kun oikeuden julkistaminen olisi tässäkin tilanteessa tarpeellista ja rahoittajalla on intressi kirjauksen saamiseen, voitaisiin maakaarta tulevaisuudessa muuttaa siten, että kirjaaminen tulisi mahdolliseksi.

Maakaaren 14:4.1:n 1 kohdan kirjauksella on tarkoitus vahvistaa vakuusoikeuden pysyvyyttä. Vaikka oikeus olisi kirjattu, epävarmuus oikeuden pysyvyydestä saattaa vielä johtua siitä, että kiinteistöön kohdistuu esimerkiksi panttioikeuksia, joilla on parempi etusija kuin kyseisellä erityisellä oikeudella.⁴⁰¹ Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin myyjien ja rahoitusleasingvuokranantajien kannalta normaali eli hakupäivän mukainen etusija-asema tarkoittaa sitä, että se voi raueta kiinteistön realisoinnissa, mikäli siihen kohdistuu esimer-

³⁹⁸ Tammi-Salminen 2001, s. 211.

³⁹⁹ Tuomisto JJ 1998, s. 340.

⁴⁰⁰ Tammi-Salminen JJ 2004, s. 174.

⁴⁰¹ Tuomisto 2010, s. 27.

kiksi panttioikeuksia, joilla on parempi etusija. Etusijajärjestyksen osalta tilannetta voitaisiin parantaa siten, että oikeus tulisi kirjata parhaalle etusijalle. Sen sijaan kiinteistön vapaassa kaupassa kirjaus tuo vakuusoikeudelle pysyvyyden ja vielä kirjaamatonkin oikeus sitoo siitä tietoista ostajaa.

Vakuuksien sitovuuden arvioinnin olisi hyvä olla sisäisesti yhteneväistä. Vakuuksien käyttöön nimittäin vaikuttaa suurelta osalta valinnat, jotka tehdään liiketoiminnallisten syiden perusteella ja sopimusvapauten nojautuen. Tästä näkökulmasta vakuusoikeuksia voidaan pitää tarkoituksenmukaisina. Kansainvälisessäkin vertailussa sellaiset vakuus- ja rahoitusjärjestelyt ovat yleisiä, joissa velallisella on mahdollisuus käyttää vakuuskohdetta luottoaikana elinkeinotoiminnassaan.⁴⁰² Vakuusjärjestelyt ovat taloudellisten käytäntöjen muokkaamia ja valinta eri vaihtoehtojen välillä tehdään pitkälti verotuksellisten ja kirjanpidollisten ratkaisujen/syiden perusteella. Tämän kehityksen seuraaminen on paikallaan myös sivullissuhteita koskevan problematiikan osalta.

⁴⁰² *Juutilainen LM 2011, s. 24.*