

**PANTTIOIKEUS ASUNTO-OSAKKEESEEN MUUTTU-  
VASSA SÄÄNTELY-YMPÄRISTÖSSÄ**

Lapin yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

Pro gradu -tutkielma

Sami Niemi

Varallisuus oikeus

2018

**Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta**

Työn nimi: Panttioikeus asunto-osakkeeseen muuttuvassa sääntely-ympäristössä

Tekijä: Sami Johannes Niemi

Oppiaine: Oikeustiede, varallisuus oikeus

Työn laji: Tutkielma X Laudaturtyö \_\_ Lisensiaatintyö \_\_ Kirjallinen työ \_\_

Sivumäärä: XVIII + 88

Vuosi: 2018

**TIIVISTELMÄ**

Tutkielman kohteena on asunto-osakkeeseen perustettava panttioikeus muuttuvassa sääntely-ympäristössä. Tutkielman kohde on määritelty siten, että tutkielmassa tarkastellaan niitä oikeusnormeja ja niitä esineoikeuden yleisiä oppeja, joilla on merkitystä asunto-osakkeeseen kohdistuvan ja sivullissuhteissa tehokkaan panttioikeuden perustamisen kannalta ja jotka kuuluvat 1.1.2019 oletettavasti voimaantulevan huoneistotietojärjestelmää koskevan lain-säädännön soveltamisalalle.

Tutkielman tarkoituksena on tuottaa tieteellistä tietoa esineoikeuden yleisistä opeista, vallitsevan oikeustilan ja huoneistotietojärjestelmän tuoman muutoksen mukaisen oikeustilan välisestä suhteesta sekä sivullissuhteissa tehokkaan panttioikeuden perustamisesta huoneistotietojärjestelmässä.

Tutkielman kohde ja tarkoitus luokittavat tutkielman oikeusdogmaattiseksi tutkielmaksi, ja tutkielmassa sovelletaan lainopin metodia. Tutkielmassa pyritään siten antamaan perustelut ja tulkinta- ja systematisointikannanottoja tutkielman kohteesta. Johtuen tutkielmassa läsnäolevasta muutosasetelmasta, tutkielmassa sovelletaan täydentävästi myös oikeusvertailevaa ja oikeushistoriallista metodia.

Tutkielman johtopäätökset jakautuvat tutkielman kohteen perusteella teoreettisiin ja praktisiin. Teoreettisina johtopäätöksinä esitetään, että panttioikeudellinen käsitteistö ei palvele panttioikeuden analyttistä tarkastelua ja että huoneistotietojärjestelmän tuoma muutos on positiivinen. Praktisina johtopäätöksinä esitetään, että välttämättömien teknisten muutosten lisäksi huoneistotietojärjestelmä tulee vaikuttamaan oikeustilaan myös asiallisesti. Tehokkaan panttioikeuden perustamisen kannalta arvioituna huoneistotietojärjestelmä tarjoaa suuntaa-antavat, avoimet, perusteluiltaan niukat ja osin ristiriitaiset oikeudelliset puitteet.

**Avainsanat:** panttioikeus, asunto-osake, huoneistotietojärjestelmä, julkivarmistus, esineoikeus

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön X

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi X

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi X

(vain Lappia koskevat)

## SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ.....	I
LÄHTEET .....	IV
LYHENTEET.....	XVII
1 JOHDANTO .....	1
1.1 Panttioikeudesta.....	2
1.2 Muuttuvasta sääntely-ympäristöstä .....	8
1.3 Esineoikeudellisesta näkökulmasta .....	10
1.4 Tutkielmassa esitettävistä kysymyksistä ja tutkielman rakenteesta .....	11
1.5 Tutkielman lähteistä ja metodeista .....	13
2 JULKIVARMISTUS TEHOKKAAN PANTTIOIKEUDEN PERUSTAMISEN EDELLYTYKSENÄ .....	17
2.1 Panttioikeuden syntymisen yleiset edellytykset .....	18
2.1.1 Panttauskelpoisuudesta .....	18
2.1.2 Saamissuhteesta.....	21
2.1.3 Panttauskompetenssista.....	21
2.2 Panttaussopimus .....	24
2.3 Julkivarmistus.....	25
2.3.1 Julkivarmistus osana esineoikeudellista doktriinia ja julkivarmistuksen käsite.....	25
2.3.2 Julkivarmistuskeinoista ja julkivarmistus asunto-osakkeen panttauksessa voimassa olevan lain mukaisesti .....	28
2.3.3 Milloin hallinta on siirretty tai denuntiaatio toimitettu? .....	31
2.3.4 Julkivarmistustilan pysyvyydestä.....	32
3 JULKIVARMISTUKSEN OIKEUSVAIKUTUKSET .....	34
3.1 Tarkastelun perusteita - dynaaminen suoja.....	35
3.1.1 Saantosuoja .....	38
3.1.2 Vaihdamtasuoja.....	43
3.1.3 Velkojasuoja.....	45
3.2 Velkakirjalain nojalla allokoitavan suojan suhde konkurssilain 3 luvun 2 §:ään.....	46
3.3 Hallinnansiirron ja denuntiaation oikeusvaikutukset - yhteenveto.....	48

4	HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN TUOMA MUUTOS.....	50
4.1	Asunto-osake panttioikeuden kohteena huoneistotietojärjestelmässä .....	50
4.2	Kirjaamismenettely.....	55
4.2.1	Pantinsaajan hakemus ja pantinantajan suostumus .....	56
4.2.2	Kirjaamisviranomaisen selvittämismenettely.....	63
4.2.3	Kirjauksen sisältö .....	67
4.2.4	Kirjauksen poistaminen tai muuttaminen.....	71
4.3	Kirjaamisen oikeusvaikutukset.....	72
4.3.1	Saantosuoja huoneistotietojärjestelmässä .....	73
4.3.2	Vaihdantasuoja huoneistotietojärjestelmässä.....	77
4.3.3	Velkojasuoja huoneistotietojärjestelmässä.....	79
5	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	80
5.1	Panttioikeutta koskeva käsitteistö ei palvele panttioikeuden analyttistä tarkastelua.....	80
5.2	Muutos liittyy keskusteluun esinevakuuksien käytön sallittavuudesta, ja vaikuttaa tähän positiivisesti .....	82
5.3	Havainto koskien asunto-osaketta rekisteriyksikkönä.....	85
5.4	Tehokkaan panttioikeuden perustaminen muuttuu huoneistotietojärjestelmässä .....	86
5.5	Asiallisessa katsannossa julkivarmistuksen oikeusvaikutukset eivät muutu .....	87
5.6	Lopuksi .....	88

## LÄHTEET

*Aarnio, Aulis*: Laintulkinnan teoria. Werner Söderström Osakeyhtiö. Juva 1989.

*Aarnio, Aulis*: Oikeussäännösten systematisointi ja tulkinta. Teoksessa Juha Häyhä (toim.): Minun metodini. Werner Söderström Lakitieto Oy. Helsinki 1997.

*Aarnio, Aulis*: Tulkinnan taito. WSOY. Vantaa 2006.

*Armour, John*: The Law and Economics Debate About Secured Lending: Lessons For European Law Making? *European Company and Financial Law Review* 5/2008, s. 1-31. Vierailtu 12.11.2018.

[[https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1118030](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1118030)]

*Bjærtun, Sofie*: Secured credit law in Sweden – An analysis of the potential for a new regime in light of Canadian law and the European DCFR. Lund University. Lund 2012.

*Björne, Lars*: Oikeusjärjestelmän kehityksestä. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 1986.

*Drobnig, Ulrich*: Present and Future of Real and Personal Security. *European Review of Private Law* 5/2003, s. 623-660.

*Drockila, Lauri*: Arvopaperin käsitteestä (Über den Wertpapierbegriff). *Lakimies* 4-5/1966, s. 441-448.

*Euroopan Parlamentti*: Asuntolainat käsittelyssä: toiveena vakaammat markkinat. Verkkojulkaisu 2012. Vierailtu 12.11.2018.

[[http://www.europarl.europa.eu/pdfs/news/public/focus/20120223FCS39235/20120223FCS39235\\_fi.pdf](http://www.europarl.europa.eu/pdfs/news/public/focus/20120223FCS39235/20120223FCS39235_fi.pdf)]

*Faber, Wolfgang*: Proprietary Security Rights in Movable – European Developments. *Juridica International* 22/2014, s. 27-36. Julkaistu internetissä. Vierailtu 12.11.2018.

[[https://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji\\_2014\\_2\\_27.pdf](https://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji_2014_2_27.pdf)]

*Havansi, Erkki*: Panttioikeus osakkeeseen - Ensimmäinen osa. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 136. Vammala 1979.

*Havansi, Erkki:* Esinevakuusoikeudet. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus. Jyväskylä 1992.

*Havansi, Erkki:* Esinevakuusoikeudet. EIF I. Varallisuus- ja yritysoikeus s. 138–140. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1994.

*Havansi, Erkki:* Huomioita uudesta konkurssilaista esineoikeuden kannalta. Teoksessa Esa Kolehmainen (vastaava toim.): Business Law Forum 2005. Edita Publishing Oy. Helsinki 2005.

*HE 102/1990 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle takaisinsaantia konkurssipesään koskevaksi lainsäädännöksi

*HE 104/1990 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi arvo-osuusjärjestelmästä sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi

*HE 216/1990 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta

*HE 136/1993 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi arvo-osuustileistä annetun lain 6 ja 32 §:n muuttamisesta sekä arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain sekä siihen liittyvän lainsäädännön voimaantulosta annetun lain 6 §:n 2 momentin kumoamisesta

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

*HE 17/2002 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa

*HE 72/2002 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle hallintolaiksi ja laiksi hallintolainkäytönlain muuttamisesta

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

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

*HE 24/2009 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi

- HE 69/2010 vp*: Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi eräistä arvopaperi- ja valuutta-kaupan sekä selvitysjärjestelmän ehdoista annetun lain, rahoitusvakuuslain ja velkakirjalain 22 §:n muuttamisesta
- HE 32/2012 vp*: Hallituksen esitys eduskunnalle arvopaperimarkkinoita koskevaksi lain-säädännöksi
- Helin, Olli*: Pantinsaajan asemasta panttivelallisen konkurssissa. Helsinki Law Review 2/2011, s. 213-237. Julkaistu Edilexissä. Vierailtu 12.11.2018.  
[<https://www.edilex.fi/hlr/8590.pdf>]
- Hemmo, Mika*: Sopimusoikeus I. Talentum Media Oy. Helsinki 2003.
- Hoffrén, Mia*: Panttauksen sitomattomuus. Oikeustieto 2/2007, s. 2. Julkaistu Edilexissä. Vierailtu 12.11.2018.  
[<https://www.edilex.fi/oikeustieto/5065.pdf>]
- Hoppu, Esko – Hoppu, Kari*: Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. 13. painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2005.
- Hudson, John*: The Case Against Secured Lending. International Review of Law and Economics 15/1995, s. 47-65.
- Husa, Jaakko*: Oikeusvertailu. Lakimiesliiton kustannus. Viro 2013.
- Husa, Jaakko - Mutanen, Anu - Pohjolainen, Teuvo*: Kirjoitetaan juridiikkaa - Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. Talentum Media Oy. Tampere 2008.
- Håstad, Torgny*: Sakrätt avseende lös egendom. Femte, omarbetade upplagan. Stockholm 1994.
- Inha, Matti – Hiltunen, Harri*: Lopuksi: Kansan osakkeen arvo kasvaa. Kansan osake - Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Suomen kiinteistöliitto ry. Verkkojulkaisu 2017.
- Johansson, Erica*: The Law Commission's Consultation Paper No. 164: Some Reflections regarding the Exclusion of Securities. European Business Law Review 15/2004, s. 835-859.

- Jyränki, Antero*: Valta ja vapaus. Kaksikymmentäkolme luentoa valtiosääntöoikeuden yleisistä kysymyksistä. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 1998.
- Kaisto, Janne*: Arvo-osuuden luovutuksensaajan oikeusasemasta. Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus Juhlajulkaisu Vesa Majamaa 1945–28/12–2005. Edita Publishing Oy. Helsinki 2005.
- Kaisto, Janne*: ”Pantti tai muu vakuus”. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 275. Helsinki 2006.
- Kaisto, Janne - Lohi, Tapani*: Johdatus varallisuusoikeyteen. 2. uudistettu painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2013.
- Kartio, Leena*: Esineoikeuden perusteet. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 2001.
- Kartio, Leena - Tammi-Salminen, Eva*: VI Esineoikeus. Teoksessa Ari Saarnilehto (päätoim.): Varallisuusoikeyus. 2. uudistettu painos. Sanoma Pro Oy. Helsinki 2012.
- Kieninger, Eva-Maria*: Introduction: security rights in movable property within the common market and the approach of the study. Teoksessa Eva-Maria Kieninger (toim.): Security Rights in Movable Property in European Private Law. Cambridge University Press. Iso-Britannia 2004.
- Koulu, Risto – Tepora, Jarno*: Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 1989.
- Koulu, Risto*: Konkurssiin asettaminen ja konkurssin oikeusvaikutukset. Teoksessa Risto Koulu (päätoim.): Insolvenssioikeus. Alma Talent Oy. Helsinki 2017.
- Kyläkallio, Juhani – Irola, Olli – Kyläkallio, Kalle*: Osakeyhtiö I. Edita Publishing Oy. Keuruu 2017.
- Kärkkäinen, Mikko*: Kanne ja panttivastuu. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 260. Helsinki 2004.
- Könkkölä, Mikko – Linna, Tuula*: Konkurssioikeus. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2013.
- Lindfors, Heidi – Koulu, Risto*: Omaisuuden ulosmittaaminen. Teoksessa Risto Koulu (päätoim.): Insolvenssioikeus. Alma Talent Oy. Helsinki 2017.



*Lopez-de-Silanes, Florencio*: Access to Credit and Secured Transactions in a Global World. Teoksessa Frederique Dahan ja John Simpson (toim.): Secured Transactions Reform and Access to Credit. Edward Elgar Publishing Limited. Iso-Britannia 2008.

*LoPucki, Lynn*: The Unsecured Creditor's Bargain. Virginia Law Review 8/1994 s. 1887–1965.

*Lujanen, Martti*: Meillä ja muualla - Asunto-osakeyhtiö kansainvälisessä vertailussa. Kansan osake - Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Suomen Kiinteistöliitto ry 2017. Vierailtu 28.9.2018.

[<https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake>]

*Macdonald, Roderick A.*: Transnational Secured Transactions Reform: Book IX of the Draft Common Frame of Reference in Perspective, s. 745–782. McGill University. Verkkojulkaisu 2009. Vierailtu 12.11.2018.

[[https://www.mcgill.ca/macdonald-symposium/files/macdonald-symposium/pd2\\_transnational\\_secured\\_transactions\\_reform\\_2009.pdf](https://www.mcgill.ca/macdonald-symposium/files/macdonald-symposium/pd2_transnational_secured_transactions_reform_2009.pdf)]

*McCormack, Gerard*: Secured Credit under English and American Law. Cambridge University Press 2004.

*McCormack, Gerard*: Universalising the American – Secured Credit and UNCITRAL. ExpressO. Verkkojulkaisu 2010. Vierailtu 5.11.2018.

[[https://works.bepress.com/gerard\\_mccormack/1/](https://works.bepress.com/gerard_mccormack/1/)]

*McCormack, Gerard*: Secured Credit and the Harmonisation of Law – The UNCITRAL Experience. Edward Elgar Publishing Limited. Iso-Britannia 2011.

*Millqvist, Göran*: Sakrättens grunder. Femte upplagan. Norstedts Juridik. Visby 2009.

*Mähönen, Jukka – Määttä, Kalle*: Uusia näkökulmia oikeustaloustieteeseen. Teoksessa Kaijus Ervasti – Nina Meincke (toim.): Oikeuden tuolla puolen. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 2002.

*Nevala, Tapio*: Asuntokauppalaki. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2011.

*Niemi, Marja-Leena:* Asuntoluotto, osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 2013.

*Niemi, Matti Ilmari:* Maakaaren järjestelmä: Osa 3, Kiinnitys ja panttioikeus. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2010.

*Niemi, Matti Ilmari:* Maakaaren järjestelmä: Osa 2, Kirjaaminen ja lainhuudatus. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2012.

*Nurmi, Esko:* Pienistä pääomista syntyy talo. Kansan osake - Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Suomen Kiinteistöliitto ry 2017. Vierailtu 7.9.2018.

[<https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake>]

*Nurmi, Esko – Puro, Laura:* Saatteeksi: Asunto-osakeyhtiö – kestävä kotimainen. Kansan osake – Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Suomen Kiinteistöliitto ry 2017. Vierailtu 7.9.2018.

[<https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake>]

*Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law:* Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Volume 6. Ed. Christian von Bar – Eric Clive. Oxford University Press 2010. (Principles 2010)

*Pönkä, Ville:* Osakeryhmän jakamattomuuden periaate – Arviointia oikeuskäytännön valossa. Defensor Legis N:o 3/2017, s. 277-290. Julkaistu Edilexissä. Vierailtu 12.11.2018.

[[https://www.edilex.fi/defensor\\_legis/17774.pdf](https://www.edilex.fi/defensor_legis/17774.pdf)]

*Saarnilehto, Ari – Tuomisto, Jarmo:* Luottosopimuksesta. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Turku 1995.

*Siltala, Raimo:* Oikeustieteen tieteenteoria. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 234. Vammala 2003.

*Tammi-Salminen, Eva:* Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Jyväskylä 2001.

*Tammi-Salminen, Eva:* Kohti yhtenäistä eurooppalaista esinevakuusoikeutta – millaisin keinoin? Varallisuus, vakuudet ja velkojat Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta. Porvoo 2012.

- Tammi-Salminen, Eva – Tuomisto, Jarmo*: Panttaus. Teoksessa Ari Saarnilehto (päätoim.): Varallisuus oikeus. 2. uudistettu painos. Sanoma Pro Oy. Helsinki 2012.
- Tammi-Salminen, Eva*: Esinevakuusoikeuden perusteet. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2015.
- Telaranta, K.A.*: Arvopaperioikeus. Kustannusyhtiö Ekolex Helsinki. Vammala 1981.
- Tepora, Jarno*: Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Helsinki 2008.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa*: Esinevakuusoikeudet. 2. uudistettu painos. Helsingin Kamari Oy 2016.
- World Bank*: Principles for Effective Insolvency and Creditor/Debtor Regimes. Verkkojulkaisu 2011. (Maailman Pankki 2011)
- Vierailtu 12.11.2018.
- [<http://siteresources.worldbank.org/EXTGILD/Resources/5807554-1357753926066/ICRPrinciples-Jan2011%5bFINAL%5d.pdf>]
- Tolonen, Hannu*: Oikeuslähdeoppi. WSOY Lakitieto. Vantaa 2003.
- Tolonen, Hannu*: Oikeuden Kaleidoskooppi. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Vaajakoski 2008.
- Tuomisto, Jarmo*: Omistuksenpidätys ja leasing. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisu, A-Sarja N:o 180. Vammala 1988.
- Tuomisto, Jarmo*: Julkivarmistuksen puutteiden merkityksestä. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 30 vuotta s. 421–438. Turun yliopisto 1991.
- Tuomisto, Jarmo*: Yrityskiinnitys. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2007.
- Tuomisto, Jarmo*: Takaisinsaanti. 3., uudistettu painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2012.
- Tuomisto, Jarmo*: Saatavan panttaus. 1. painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2015.
- Tuori, Kaarlo*: Oikeuden ratio ja voluntas. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2007.

*United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL): UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions. United Nations Publication. New York 2010. (UNCITRAL Legislative Guide 2010)*

*Villa, Seppo: Henkilöyhtiöt ja osakeyhtiö. 5. uudistettu painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu 2018.*

*Walin, Gösta: Panträtt. Andra upplagan. Stockholm 1998.*

*Zitting, Simo: Omistajanvaihdoksesta. Silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 43. Vammala 1951.*

*Zitting, Simo - Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja - Yleinen osa. 5. tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen Lakimiesliiton Kustannus Oy. Helsinki 1982.*

**Huoneistotietojärjestelmää koskeva lainvalmisteluaineisto**

*Finanssiala ry:* Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 4.5.2018a.

*Finanssiala ry:* Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto 28.9.2018b.

*Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy:* Lausuntopyyntö hallituksen esityksestä (luonnos) huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 4.5.2018.

*HE 127/2018 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

*Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp). Lausunto 1.10.2018.

*Maa- ja metsätalousministeriö:* Hankesuunnitelma, versio 1.0, 16.6.2016. 2016.

*Maa- ja metsätalousministeriö:* Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Lausunto 12.10.2018.

*Maanmittauslaitos:* Maanmittauslaitoksen lausunto hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 3.5.2018.

*Oikeusministeriö:* Hallituksen esitys laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp) – oikeusministeriön lisälausunto. Lausunto 12.10.2018.

*OP Ryhmä:* Lausunto Maa- ja metsätalousministeriölle hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 4.5.2018a.

*OP Ryhmä:* Lausunto Lakivaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto 1.10.2018b.

*Osakehuoneistorekisteri.fi:* Osakeluettelon siirto. Tiedote 7.11.2018. (Osakehuoneistorekisterin tiedote 2018).

[<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto/tekniset-rajapinnat>]

- Patentti- ja rekisterihallitus*: Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä. Patentti- ja rekisterihallituksen julkaisuja 1/2004. Helsinki 2004.
- Patentti- ja rekisterihallitus*: Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 7.5.2018.
- Suomen Asianajajaliitto ry*: Lausunto koskien hallituksen esitysluonnosta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 3.5.2018a.
- Suomen Asianajajaliitto ry*: Asiantuntijalausunto / HE 127/2018 vp hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto 1.10.2018b.
- Suomen Hypoteekkiyhdistys*: Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lausunto esityksestä huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 3.5.2018.
- Suomen Kiinteistöliitto ry*: Hallituksen esitysluonnos huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 4.5.2018a.
- Suomen Kiinteistöliitto ry*: Lausunto hallituksen esityksestä huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 1.10.2018b.
- Suomen Kiinteistönvälittäjät ry*: Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp). Lausunto 1.10.2018.
- Suomen Pankki*: Hallituksen esitysluonnos huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi (MMM045:00/2016). Lausunto 2.5.2018a.
- Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen –lainsäädäntötyöryhmä*: Hallituksen esitysluonnos huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi 23.3.2018. (HE-luonnos)
- Valtakunnanvoudinvirasto*: Valtakunnanvoudinviraston lausunto. Lausunto 24.9.2018.
- Valtionvarainministeriö*: Hallituksen esitys eduskunnalle huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto 4.5.2018.
- Ympäristöministeriö*: Selvitys - Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamalli. Helsinki 2014.

**Oikeustapaukset**

Helsingin HO 13.10.2006, S05/2013

KKO 1938 II 39

KKO 1965 II 35

KKO 1962 II 39

KKO 1975 II 8

KKO 1980 II 39

KKO 1983 II 101

KKO 1983 II 102

KKO 1988:13

KKO 1995:160

KKO 1998:131

KKO 1999:92

KKO 2005:131

KKO 2008:116

KKO 2015:26

NJA 2008 s. 684

Vantaan käräjäoikeus 5.4.2005, 05/2287

**Muut lähteet**

*Euroclear Finland Oy*: Arvo-osuusjärjestelmän kirjaamisohje 1.1.2016.

Vierailtu 12.11.2018.

[<https://www.euroclear.com/finland/fi/who-we-are/rules-ceo-decisions.html>]

*KTI Kiinteistötieto Oy*: KTI Markkinakatsaus kevät 2018.

Vierailtu 12.11.2018.

[[https://kti.fi/wp-content/uploads/post/KTI\\_Markkinakatsaus\\_K2018.pdf](https://kti.fi/wp-content/uploads/post/KTI_Markkinakatsaus_K2018.pdf)]

*Patentti- ja rekisterihallitus*: Tilastoja > Yritysten lukumäärät. (PRH:n tilasto)

Vierailtu 12.11.2018.

[<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>]

*Roschier Asianajotoimisto Oy*: Security over Collateral. Lex Mundi Publication.

Vierailtu 12.11.2018.

[<https://www.lexmundi.com/Document.asp?DocID=1018>]

*Suomen Pankki*: Bank of Finland Bulletin – Bank of Finland articles on the economy  
2/2018b.

*Suomen virallinen tilasto (SVT)*: Kansantalouden tilinpito [verkkojulkaisu]. ISSN=1795-  
8881. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 12.11.2018]. (Tilastokeskus)

Saantitapa: <http://www.stat.fi/til/vtp/index.html>

*Tammi-Salminen, Eva*: Tieteen termipankki: Oikeustiede:julkivarmistus (Tammi-Salmi-  
nen TTP 2018b)

Vierailtu 12.11.2018.

[<http://www.tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:julkivarmistus>]

*Tammi-Salminen, Eva*: Tieteen termipankki: Oikeustiede:esinevakuusoikeudet (Tammi-  
Salminen TTP 2018a)

Vierailtu 7.12.2018.

[<http://www.tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:esinevakuusoikeudet>]

*Rudanko, Matti*: Tieteen termipankki: Oikeustiede:RS-järjestelmä (Rudanko TTP 2018)



Vierailtu 7.12.2018.

*[<http://www.tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:RS-järjestelmä>]*

**LYHENTEET**

AOYL	asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
AOJL	laki arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta (348/2017)
AsKL	asuntokauppalaki (843/1994)
ATL	laki arvo-osuustileistä (827/1991)
DCFR	Draft Common Frame of Reference
DL	Defensor Legis
EIF	Encyclopædia Iuridica Fennica
HE	hallituksen esitys
HO	hovioikeus
HTL	hallituksen esityksellä 127/2018 annettava laki huoneistotietojärjestelmästä
JJ	juhlajulkaisu
KK	kauppakaari (3/1734)
KKO	korkein oikeus
KonkL	konkurssilaki (120/2004)
LM	Lakimies
MK	maakaari (540/1995)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)

PRH	Patentti- ja rekisterihallitus
RVA	asetus rikoslain voimaanpanemisesta (39C/1999)
TTP	Tieteen termipankki <i>[<a href="http://tieteentermipankki.fi/wiki/Termipankki:Hanke">http://tieteentermipankki.fi/wiki/Termipankki:Hanke</a>]</i>
UCC	Uniform Commercial Code
UK	ulosottokaari (705/2007)
UNCITRAL	United Nations Commission on International Trade Law
VKL	velkakirjalaki (622/1947)
VMJL	laki velkojen maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992)

## 1 JOHDANTO

Tämän tutkielman kohteena on asunto-osakkeeseen perustettava panttioikeus<sup>1</sup> muuttuvassa sääntely-ympäristössä, ja tutkielman kohdetta lähestytään esineoikeudellisesta näkökulmasta. Tutkielmassa asunto-osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:n tarkoittaman asunto-osakeyhtiön ja saman lain 28 luvun 2 §:n tarkoittaman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (yhdessä ”*asunto-osakeyhtiöt*” ja erikseen ”*asunto-osakeyhtiö*”) osaketta (”*asunto-osake*”).<sup>2</sup> Tutkielman kohdetta määrittävällä ilmaisulla ”perustettava panttioikeus” viitataan siihen, että tarkastelun kohteena olevat oikeusnormit paikantuvat panttivakuussuhteen ajallisessa jäsennyksessä panttioikeuden perustamisvaiheeseen.<sup>3</sup> Muuttuvalla sääntely-ympäristöllä viitataan 1.1.2019 tutkielmassa oletettavasti voimaantulevaan lainsäädännölliseen uudistukseen, jonka mukaisesti asunto-osakkeista annettavista osakekirjoista luovutaan ja siirrytään asunto-osakkeiden, niihin kohdistuvien oikeuksien sekä niillä hallittavia rakennuksia koskevien tietojen digitaalisen kirjaamisjärjestelmän piiriin.<sup>4</sup> Esineoikeudellisella näkökulmalla viitataan siihen, että tutkielman kohdetta lähestytään normatiivisena ilmiönä niistä tiedollisista lähtökohdista käsin, jotka oikeustieteessä on omaksuttu.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Panttioikeus kohdistuu siihen oikeuteen, joka asunto-osakkeen omistajalla on suhteessa asunto-osakkeeseen (ks. esim. *Havansi* 1992, s. 72). Ilmaisui ei kuitenkaan ole kielellisesti mielekäs, mistä syystä tutkielmassa tehdään helpotus puhumalla panttioikeudesta asunto-osakkeeseen. Sanottua kielellistä helpotusta vaikutetaan käytettävän laajalti oikeuskirjallisuudessa (ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 28).

<sup>2</sup> Määritelmä sisältää oletuksen siitä, että osakkeet kuuluvat 1.1.2019 voimaantulevan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön soveltamisalalle (huoneistotietojärjestelmästä jäljempänä kohdassa 1.2). Huoneistotietojärjestelmän soveltamisalasta ks. *HE 127/2018 vp*, s. 43. Lisäksi oletetaan, että tarkastelun kohteena olevat asunto-osakeyhtiöt a) ovat asianmukaisesti perustettuja, b) eivät ole osallisina yhtiöoikeudellisiin yrittäjäjärjestelyihin ja että c) asunto-osakeyhtiöiden vallinnassa olevat rakennukset ovat asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 1 §:n tarkoittamalla tavalla rakennettuja. Toisin sanoen tutkielmaa ei ole tarkoitus ohjata yhtiöoikeudellisiin erityiskysymyksiin, eikä RS-järjestelmää koskeva problematiikka kuulu käsittelyn piiriin (RS-järjestelmästä ja sen määritelmästä ks. esim. *HE 127/2018 vp*, s. 9-10; *Rudanko TTP* 2018).

<sup>3</sup> Tarkastelussa pyritään siten selvittämään, mitkä normit määrittävät panttioikeuden syntyseikastoja sillä tavoin, että panttioikeuden voidaan ennakoida olevan oikeudellisesti pätevä ja tehokas mahdollisissa myöhemmissä konflikti- ja kilpailutilanteissa (tästä rajauksesta ja panttioikeuden perustamisvaiheen käsitteestä ks. *Havansi* 1979, s. 70-71). Käänteisesti katsottuna rajaus tarkoittaa sitä, että panttioikeudelliset odotus- ja selvitysvaiheen normit eivät tule tarkastelun piiriin, vaikka perustamisvaiheen normeilla asiallisia liityntöjä näihin normeihin onkin (panttivakuussuhteen ajallisesta jäsentämisestä ja esitetyistä käsitteistä ks. *Havansi* 1992, s. 54-55). Selventävästi todetaan, että tarkastelun kohteena on panttioikeuden perustamisen normaalitilanne, jossa panttioikeudella tarkoitetaan niin sanottua sopimusperusteista panttioikeutta. Panttioikeuden perustaminen voi tapahtua erilaisissa olosuhteissa, joilla on merkitystä oikeudellisen arvioinnin kannalta, mistä syystä tutkielman kohteen negatiivinen määrittely ei ole tarkoituksenmukaista. Näistä olosuhteista, joihin tässä yhteydessä viitataan, ks. *Havansi* 1979, s. 194-389.

<sup>4</sup> Muuttuvasta sääntely-ympäristöstä jäljempänä kohdassa 1.2.

<sup>5</sup> Esineoikeudellisesta näkökulmasta jäljempänä kohdassa 1.3.

Tutkielman kohteen määrittämisen ja rajaamisen kannalta keskeistä on kuvata ne käsitykset, oletukset ja valinnat, joita liittyy ja joita on tehty esitettyjen panttioikeuden, muuttuvan sääntely-ympäristön ja esineoikeudellisen näkökulman käsitteiden osalta. Nämä käsitykset, oletukset ja valinnat kuvataan tässä kappaleessa omissa alakappaleissaan (alakappaleet **1.1 – 1.3**). Edelleen tässä kappaleessa esitetään tutkielmaa kantavat kysymykset sekä tutkielman rakenne (alakappale **1.4**). Lisäksi tässä kappaleessa kuvataan tutkielmassa käytettävät lähteet sekä tutkielmassa sovellettavat menetelmät (alakappale **1.5**).

## 1.1 Panttioikeudesta

Oikeussystemaattisesti panttioikeus on suomalaisessa oikeustieteessä perinteisesti luokiteltu rajoitettuihin esineoikeuksiin kuuluvaksi arvo-oikeudeksi, joka tässä luokittelussa edelleen paikannetaan rasisvakuuksiin kuuluvaksi esinevakuusoikeudeksi.<sup>6</sup> *Eva Tammi-Salmisen* mukaan esinevakuusoikeuksilla tarkoitetaan ”yleensä rahamääräisen suorituksen turvaamiseksi perustettavia oikeuksia, jotka tuottavat oikeudenhaltijalle muita paremman etusijan tietyn vakuudeksi yksilöidyn kohteen taloudelliseen arvoon”.<sup>7</sup> Tässä funktionaalisessa lähestymisessä esinevakuusoikeudet liittyvätkin läheisesti luottorisktiin, joka johtuu luottosuhteen osapuolten vastakkaisten suoritusten systemaattisesta eriaikaisuudesta.<sup>8</sup> Tässä lähestymistavassa panttioikeutta esinevakuusoikeutena voidaan nähdäkseni pitää oikeutena, jonka tehtävänä on sovittaa niitä intressejä, joita luottosuhteen osapuolilla on toisiinsa nähden. Pantinantajan näkökulmasta katsottuna esinevakuusoikeudella voidaan vaikuttaa positiivisesti luottomarkkinoilta hankittavan pääoman saatavuuteen ja hintaan,<sup>9</sup> ja pantinsaaajan näkökulmasta panttioikeudella voidaan vaikuttaa positiivisesti siihen todennäköisyyteen, jolla luotonantajapantinsaaaja saa myönnettyä luottoa ja sille sovittua hintaa vastaavan suorituksen itselleen.<sup>10</sup>

Teemana panttioikeus asunto-osakkeeseen liittyy moderneissa talousjärjestelmissä erotamattomalla tavalla asuntoluottomarkkinoiden tarkasteluun.<sup>11</sup> Asuntoluottomarkkinat

<sup>6</sup> Esineoikeuksien ryhmittelystä ks. *Kartio* 2001, s. 8-18.

<sup>7</sup> *Tammi-Salminen* TTP 2018a.

<sup>8</sup> *Tammi-Salmisen* mukaan ”[e]sinevakuuksien ydintehtävä luotonannossa on luonteeltaan reparatiivinen. Esinevakuuksilla turvataan velkojan oikeutta suoritukseen sen tilanteen varalta, että velallinen jättää velkojan saatavan suorittamatta. Lisäksi niillä voi kuitenkin olla myös preventiivistä vaikutusta” (*Tammi-Salminen* 2015, s. 16).

<sup>9</sup> Ks. *Kieninger* 2004, s. 7; *McCormack* 2004, s. 15-18; *Armour* 2008, s. 20.

<sup>10</sup> Ks. *Kieninger* 2004, s. 7-9; *McCormack* 2004, s. 4-11.

<sup>11</sup> Esinevakuuksien ja rahoitusmarkkinoiden yhteydestä ks. *Tammi-Salminen* 2015, s. 16-22. Asuntoluottomarkkinoista yleisesti ks. *Niemi* 2013, s. 59-32.

ovat Euroopassa ja Suomessa merkittävät. Vuonna 2012 Euroopan parlamentin julkaiseman artikkelin mukaan asuntolainat ylittivät 52 %:n osuuden koko Euroopan unionin bruttokansan tuotteesta, mikä absoluuttisesti tarkoittaa yli 6 biljoonan euron määräistä markkinaa.<sup>12</sup> Vastaavasti Suomessa asuntolainakanta on arvioidusti noin 45 %:a bruttokansantuotteesta, ja markkina ylittänee 100 miljardin euron määrällisen rajan kuluvana vuonna.<sup>13</sup>

Panttioikeuden tarkempi määrittely edellyttää nähdäkseni oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kannanottojen erittelyä. *Janne Kaiston* mukaan panttioikeudella tarkoitetaan arvo-oikeutta, jonka sisältönä on ”määrättyjen edellytysten vallitessa oikeus saada määrätty suoritus panttikohteen arvosta”.<sup>14</sup> Tätä voidaan pitää panttioikeuden suppeana määritelmänä.<sup>15</sup> Panttioikeus voidaan hahmottaa myös olennaisesti laajempaan. Esimerkiksi *Erkki Havansin* mukaan ”panttioikeus on (yhteen tai useampaan) yksilöityyn esineeseen tms. varallisuusobjektiin maksuvakuustarkoituksessa kytketty velkojan oikeusasema, joka erityisinä etuuksina merkitsee suojaa omistajanvaihdoksilta ja vahvaa etuoikeutta velkojainkilpailussa sekä eräin osin menettelyllisiä erivapauksia velkojainoikeuden toteutuksessa”.<sup>16</sup> Vaikka monet *Havansin* taustaoletuksista ovat sittemmin muuttuneet,<sup>17</sup> *Eva Tammi-Salminen* on tuoreessa esinevakuusoikeudellisessa perusteoksessaan erottanut panttioikeudesta samat ”etuudet”<sup>18</sup> kuin *Havansi*.<sup>19</sup> Edelleen Lapin yliopiston varallisuus-oikeuden oppimateriaalina käytettävässä *Varallisuus-oikeus -teoksessa* panttioikeus määritellään vastaavasti sellaisen velkojan oikeusasemaksi, ”jonka perusteella tämä voi periä saamisensa tietyistä varallisuusobjektista tavallisia velkojia paremmalla etuoikeudella ja riippumatta varallisuusobjektin oikeusvaihdoksista”.<sup>20</sup>

---

<sup>12</sup> *Euroopan Parlamentti* 2012, s.1.

<sup>13</sup> Ks. *HE 127/2018 vp*, s. 20. Prosentuaalinen osuus bruttokansan tuotteesta laskettu Tilastokeskuksen vuoden 2017 koskevan arvion, joka on päivätty 3.8.2018, perusteella (*Tilastokeskus*).

<sup>14</sup> *Kaisto* 2006, s. 27. Ks. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 89.

<sup>15</sup> Ks. *Kärkkäinen* 2004, s. 39; *Kaisto* 2006, s. 74.

<sup>16</sup> *Havansi* 1992, s. 31.

<sup>17</sup> Esimerkiksi panttioikeutta ei enää määritellä saamis-oikeudeksi siinä merkityksessä kuin missä *Havansi* sen teki (ks. *Havansi* 1992, s. 31-32 ja vrt. *Tammi-Salminen* 2015, s. 147-151).

<sup>18</sup> Ks. edellä *Havansi* 1992, s. 31. *Havansi* nimitti näitä panttioikeudenhaltijan oikeusaseman elementeiksikin (*Tammi-Salminen* 2015, s. 148-149; *Kaisto – Lohi* 2013, s. 57; *Kaisto* 2006, s. 80-86) kutsuttuja oikeuksia myös panttioikeusetuuksiksi (*Havansi* 1979, s. 93).

<sup>19</sup> Niin *Havansi* kuin *Tammi-Salminenkin* hahmottavat esinevakuusoikeudenhaltijan oikeusaseman vertaamalla sitä vakuudettoman velkojan oikeusasemaan (ks. *Havansi* 1992, s. 5-14; *Tammi-Salminen* 2015, s. 56-79).

<sup>20</sup> *Tammi-Salminen – Tuomisto* 2012, s. 1192. Ks. lisäksi *Saarnilehto – Tuomisto* 1995, s. 155.

Vastaavasti yleiseurooppalaiseen harmonisaatioon tähtäävässä Draft Common Frame of Refence -kokoelmaluonnoksessa (”DCFR”)<sup>21</sup> panttioikeus on määritelty edellä kuvatulla tavalla laajasti: “[a] security right in a movable asset is any limited proprietary right in the asset which entitles the secured creditor to preferential satisfaction of the secured right from the encumbered asset.”<sup>22</sup> The term security right includes: (a) limited proprietary rights of a type which is generally recognised as designed to serve as proprietary security, especially the pledge”.<sup>23</sup> Myös Ruotsin oikeustieteessä panttioikeus on tavattu määritellä sanotulla tavalla laajasti.<sup>24</sup>

Vaikka tutkielmassa omaksuttu tapa määritellä panttioikeus poikkeakin esitetystä laajemmasta määritelmäratkaisusta, merkittävät erot näiden määritelmäratkaisujen välillä ilmenevät ainoastaan käsitesystemaattisessa katsannossa. Omaksutussa määritelmäratkaisussa panttioikeutta ei samasteta panttioikeudenhaltijan oikeusasemaan niin kuin vertailukohteiksi valituissa määritelmäratkaisuissa on tehty. Omaksutussa määritelmäratkaisussa panttioikeus sen sijaan ymmärretään osana panttioikeudenhaltijan oikeusasemaa.<sup>25</sup> Huomattavaa on, että myös omaksutussa määritelmäratkaisussa panttioikeudenhaltijalle on keskeistä, että panttioikeus pysyy<sup>26</sup> tai säilyy<sup>27</sup> omistajanvaihdoksissa tai muissa panttiobjektia koskevilla disponointitoimissa,<sup>28</sup> ja että panttioikeus tuottaa haltijalleen vahvan etuoikeuden panttioikeuden arvoon suhteessa pantinantajan muihin velkojiin.<sup>29</sup> Lisäksi keskeistä on, että panttioikeudenhaltija saa sanotut menettelylliset etuoikeudet, joilla Havansi ja Tammi-Salminen viittaavat panttioikeudenhaltijan kelpoisuuteen realisoida panttiobjekti objektikohtaisen suorituksensaantioikeutensa toteuttamiseksi.<sup>30</sup>

---

<sup>21</sup> DCFR:stä tarkemmin ks. *Tammi-Salminen JJ 2012*, s. 363-388. DCFR:llä on oikeuslähdearvoa arvioitaessa esinevakuuksia oikeudellisesti. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 2015:26 korkein oikeus tarkasteli, onko rahoitusleasinginjärjestelyyn osallisella vuokraolettajalla (luotonsaajalla) oikeutta purkaa vuokrasopimus hankinnan kohteen virheen perusteella. Kyseisessä ratkaisussa korkein oikeus perustelee päätöstään vedoten muun muassa DCFR:ssä omaksuttuihin ratkaisuihin (ks. *KKO 2015:26*).

<sup>22</sup> DCFR IX. – 1:102(1).

<sup>23</sup> DCFR IX. – 1:102(2).

<sup>24</sup> Ks. esim. *Walén 1998*, s. 15-16: ”[p]anträtt enligt svensk rätt såsom en sakrättsligt skyddad rätt som ger panthavaren befogenhet att, när en viss prestation inte behörig erläggs, tillgodogöra sig dess värde ur den förpantade egendomen med viss förmånsrätt; *Håstad 1994*, s. 275.

<sup>25</sup> *Kaisto 2006*, s. 77-80; *Kaisto – Lohi 2013*, s. 57-58, 65-67.

<sup>26</sup> Ks. *Tammi-Salminen – Tuomisto 2012*, s. 1192.

<sup>27</sup> *Tammi-Salminen* käyttää termejä säilyminen ja pysyvyys rinnakkain panttioikeudenhaltijan nauttiman suojan kuvaamisessa (ks. *Tammi-Salminen 2015*, s. 65-71).

<sup>28</sup> Ks. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2016*, s. 182.

<sup>29</sup> Ks. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2016*, s. 182, 255-257.

<sup>30</sup> Ks. *Havansi 1992*, s. 12; *Tammi-Salminen 2015*, s. 75-79. Ks. myös omaksutun määritelmäratkaisun soveltamisesta näiltä osin *Tepora – Kaisto – Hakkola 2016*, s. 219-220.

Kun tarkastellaan edellä kuvattua panttioikeudenhaltijan oikeusasemaa, panttioikeudellinen sääntely ilmenee osin puutteellisena.<sup>31</sup> Esimerkiksi irtaimen osalta panttioikeuden sisällöstä tai panttioikeudenhaltijan nauttimasta suojasta suhteessa pantinantajan luovutuksensaajiin tai vastaavassa asemassa oleviin oikeussubjekteihin ei laissa nimenomaisesti säädetä. Toisaalta panttioikeudenhaltijan panttioikeuden tuottamasta etusijasta suhteessa velallisen muihin velkoihin säädetään velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain (1578/1992) 3 §:n 1 momentissa. Kyseisen säännöksen mukaan ”[s]illä, jolla on muu kuin 1 §:n 2 momentissa tarkoitettu panttioikeus irtaimeen omaisuuteen taikka pidätysoikeus hallinnassaan olevaan omaisuuteen, on oikeus saada maksu saatavastaan pantti- tai pidätysoikeuden kohteesta ennen muita saatavia” (VMJL 3.1 §). Kollektiivisesti tätä kokonaisuutta panttioikeudenhaltijan oikeusasemasta voidaan nimittää panttioikeudenhaltijan nauttimaksi dynaamiseksi suojaksi.<sup>32</sup>

Lisäksi kuvatut menettelylliset etuoikeudet ovat palautettavissa lakiin. Kauppakaaren (3/1734) 10 luvun 2 §:ssä säädetään niistä edellytyksistä ja siitä menettelystä, joiden vallitessa ja joiden mukaisesti panttioikeudenhaltija voi täyttää objektikohtaisen suoriutuksensaantioikeutensa panttiobjektin arvosta realisoimalla panttiobjektin. Tätä menettelyllisten etuoikeuksien kokonaisuutta on kutsuttu panttioikeudenhaltijan sekundääri-oikeudeksi, jonka sisältönä on oikeus aikaansaada panttiobjektin omistajanvaihdos.<sup>33</sup> Koska panttioikeudenhaltijan sekundääri-oikeus käyttäytyy eri tavoin pantinantajan likvidaatio- ja rehabilitaatioprosesseissa,<sup>34</sup> sitä voidaan nähdäkseni sallivammin nimittää myös realisaatiovallaksi.<sup>35</sup>

Sanottu samastus panttioikeuden ja panttioikeudenhaltijan oikeusaseman välillä ei nähdäkseni ole käsitesystemaattisesti kestävällä pohjalla, koska vertailukohdan mukaista määritelmäratkaisua voi ja sitä on ehkä alettukin käyttää liialti yksinkertaistavassa merkityksessä. Esimerkiksi Maanmittauslaitos, joka ylläpitää yhtä maamme keskeisintä esineoikeudellista kirjaamisjärjestelmää, on todennut, että ”[p]anttauskirjaukseen ei ole loogisesti mielekästä

<sup>31</sup> Tutkielmassa pidetään silmällä irtaimeen ja erityisesti arvopaperiin kohdistuvaa panttioikeudellista sääntelyä. Tämän sääntelyn puutteellisuudesta ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 34. Koskien panttioikeudellisen sääntelyn puutteellisuutta, vrt. maakaaren (540/1995) 17 luku. Kyseisen luvun 5 §:ssä säädetään muun muassa panttioikeuden sisällöstä (ks. myös *Tammi-Salminen* 2015, s. 148-149).

<sup>32</sup> Ks. *Havansi* 1979, s. 93.

<sup>33</sup> Ks. *Kartio* 2001, s. 193; *Tammi-Salminen* 2015, s. 149; *Kaisto* 2006, s. 79; *Kärkkäinen* 2004, s. 40-41.

<sup>34</sup> Ks. esim. *Tammi-Salminen* 2015, s. 75-79 ja konkurssin osalta tarkemmin *Helin* 2011, s. 213-235. Nämä prosessit rajoittavat panttioikeudenhaltijan lähtökohtaista oikeutta turvautua kauppakaaren 10 luvun 2 §:n mukaiseen menettelyyn. Panttioikeudenhaltijasta käytetään nimitystä separatisti nähdäkseni silloin, kun tahdotaan kuvata panttioikeudenhaltijan asemaa konkurssipesän näkökulmasta käsin.

<sup>35</sup> Ks. esim. *Havansi* 1992, s. 12; *Kaisto* 2006, s. 79. *Zitting* puhui myös realisointimahdollisuudesta panttioikeudenhaltijan oikeusaseman momenttina (*Zitting* 1951, s. 37).



sisällyttää erillistä tietoa panttioikeuden syntymishetkestä, koska panttioikeus ei missään tapauksessa voi syntyä ennen kirjaamishetkeä”.<sup>36</sup> Toisin sanoen Maanmittauslaitos näkee, että panttioikeus syntyy kirjaamisella. Panttioikeuden syntyminen on kuitenkin nähdäkseni huomattavasti monisyisempi prosessi, jonka tarkastelun perusteet palaavat aina *Simo Zittingin* väitöskirjassaan tekemään analyysiin. Väitöskirjassaan Zitting tarkasteli lainhuudon vaikutusta omistusoikeuteen. Hänen mukaansa kysymys omistusoikeuden siirtymisestä on jaettava osakysymyksiin sen mukaan, mitä omistajan oikeusaseman momenttia kulloinkin tarkastellaan ja vielä minkä henkilösuhteen tasolla tarkastelua kulloinkin suoritetaan.<sup>37</sup> Tässä ymmärryksessä panttioikeuden syntyminen arvioinnissa onkin otettava huomioon se, että panttioikeus ja sen tuottamat oikeusvaikutukset syntyvät eri perusteiden eri henkilösuhteiden tasolla. Edelleen Havansin mukaan näitä merkityksellisiä henkilörelaatioita osakkeeseen perustettavan panttioikeuden tarkastelussa ovat asianosaissuhde, etenevä sivullissuhde sekä takautuva sivullissuhde.<sup>38</sup>

Tässä ymmärryksessä Maanmittauslaitoksen lausunnon voi perustellusti kyseenalaistaa. Vaikuttaa siltä, että Maanmittauslaitos ei ole käsittänyt panttioikeutta edellytetyllä tavalla panttioikeudenhaltijan eri momentteihin hajoavan oikeusaseman yhteisnimityksenä, vaan jaottomana kokonaisuutena, jossa merkityksellistä ei ole arvioida panttioikeuden tuottamia oikeusvaikutuksia määriteltyjen henkilösuhteiden tasolla erikseen. Tämä puolestaan on nähdäkseni mahdollista vertailukohdiksi valittujen määritelmäratkaisujen vallitessa, mitä voidaan pitää niiden heikkoutena.

Nähdäkseni toinen asia on se, että voiko panttioikeudesta puhua panttioikeutena ennen kuin se on kirjattu, koska se on niin ”heikko”, eli analyttisessä katsannossa ei vielä kaikissa merkityksellisissä henkilösuhteissa sitova. Tällöin kuitenkin panttioikeutta selkeästi arvioidaan analyttisistä lähtökohdista, ja kysymys palautuu panttioikeuden määrittelyyn.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> *Maanmittauslaitos* 2018, s. 8.

<sup>37</sup> *Zittingin* analyysistä ja sen perusteista laajasti ks. *Zitting* 1951, s. 1-102. Analyysin ja ongelman suhdetta kuvaa mielestäni hyvin *Zittingin* avaama ongelmanasettelu (ks. *Zitting* 1951, s. 117).

<sup>38</sup> Ks. *Havansi* 1979, s. 78-80 (asianosaissuhde), 93-95 (takautuva sivullissuhde), 130-130 (etenevä sivullissuhde). Havansi tutki väitöskirjassaan panttioikeutta osakkeeseen *Zittingin* asettamista lähtökohdista käsin. *Havansin* tutkimus on vaikuttanut tähän tutkielmaan ilman erillistä viittaustakin muun muassa kysymyksenasettelun osalta.

<sup>39</sup> Ks. tästä ajatuksesta *Niemi* 2010, s. 56-57, jossa hän arvioi panttaussopimuksen merkitystä panttioikeuden syntyminen kannalta.

Vaikka vastaava laaja määritelmäratkaisu on omaksuttu muun muassa DCFR:ssä, sillä ei voi nähdäkseni perustella tulkintaa, jossa panttioikeudesta on oikeutettua puhua vasta, kun se sitoo kaikissa merkityksellisissä henkilösuhteissa. Itse asiassa DCFR:ää, jossa systemaattisesti erotetaan panttioikeuden ”luominen”, tehokkuus suhteessa sivullisiin sekä panttioikeuden tuottama etusija,<sup>40</sup> voidaan ennemminkin tulkita siten, että se merkitsee tällaisen systematiikan loppua.<sup>41</sup> Pidänkin perusteltuna hahmottaa panttioikeus suppeana. Lisäksi panttioikeuden perustamista on nähdäkseni lähestyttävä tarkastelun kannalta merkityksellisten henkilösuhteiden kannalta jaollisena tapahtumasarjana, jossa erotetaan yhtäältä panttaus ja panttioikeuden julkivarmistaminen panttaukseen nähden erityisenä lisäaktina.<sup>42</sup>

Sanottujen perusteiden vallitessa panttioikeus ymmärretään esitetyllä tavalla suppeana, arvo-oikeutena, jonka sisältönä on ”*määrättyjen edellytysten vallitessa oikeus saada määrätty suoritus panttikohteen arvosta*”.<sup>43</sup> Edelleen panttioikeuden ymmärretään olevan osa panttioikeudenhaltijan oikeusasemaa, jolle edellä esitetysti on ominaista panttinsaajan kompetenssi ja tietyn asteinen dynaaminen suoja. Tässä ymmärryksessä panttioikeuden perustamista on lähestyttävä sellaisena tapahtumasarjana, jonka tarkastelun kannalta merkityksellistä on erottaa asianosaissuhde määrättyistä sivullissuhteista. Toiminnan tasolla panttioikeus perustetaan asianosaissuhteessa panttaussopimuksella, ja jotta panttausjärjestelyyn osalliset

---

<sup>40</sup> DCFR IX. – 2:101-401 (Creation and coverage); 3:101-333 (Effectiveness as against third persons); 4:101-108 (Priority). Ks. lisäksi *Macdonald* 2009, s. 769; *Principles* 2010, s. 5408-5410.

<sup>41</sup> Erityisesti *Wolfgang Faberin* tulkinta kuvaa mielestäni hyvin DCFR:ssä omaksutun systematiikan vaikutusta muun muassa Suomessa vallitsevalle ajattelutavalle: “[*t*]o see the difference, let us first consider how, traditionally, proprietary security rights come into existence in continental European legal systems. Such legal systems usually define certain requirements that must be met for a security right to be created (e.g., conclusion of a security agreement and/or a ‘real agreement’, plus delivery or registration), and once these requirements are cumulatively fulfilled, the security right comes into existence and is effective against everyone. The DCFR parts with this—as one might call it—‘all or nothing’ principle and draws a clear distinction among three individual elements on the level of property law: creation, effectiveness against (certain) third persons, and priority” (*Faber* 2014, s. 30).

<sup>42</sup> *Jarno Tepora, Kaisto, ja Esa Hakkola* ovat lähestyneet tätä ongelmaa nimittämällä panttaukseksi sitä, mitä tapahtuu pantinantajan ja panttinsaajan välisessä suhteessa, asianosaissuhteessa, panttioikeutta perustettaessa (*Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 82-93). Lisäksi he hahmottavat julkivarmistuksen erityisenä lisäaktina tähän panttaukseen nähden (*Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 48). Heidän argumentaationsa skaalautuu mielekkäällä tavalla myös tähän tutkielmaan, sillä huoneistotietojärjestelmässä panttauksella viitataan asianosaissuhteissa tapahtuvaan panttioikeuden perustamiseen ja julkivarmistusta pidetään tähän nähden erillisenä lisäaktina (ks. *HE 127/2018 vp*, s. 47, 115, jossa puhutaan panttauksen kirjaamisesta).

<sup>43</sup> *Kaisto* 2006, s. 27. Ks. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 89.

saavuttaisivat järjestelyn kannalta toivottavan panttioikeudenhaltijan oikeusaseman, se on julkivarmistettava.<sup>44</sup>

## 1.2 Muuttuvasta sääntely-ympäristöstä

Muuttuvan sääntely-ympäristön käsitteen keskeinen tarkoitus on ilmaista, että tutkielman kohteena ovat sekä vallitseva oikeustila että muutoksen jälkeinen oikeustila. Edelleen muuttuvan sääntely-ympäristön käsitteen tarkoituksena on osoittaa, että nämä oikeustilat ovat tutkielman kohteena niiltä osin kuin ne kytkeytyvät panttioikeuden perustamiseen ja näyttäytyvät seuraavaksi käsiteltävässä esineoikeudellisessa näkökulmassa. Näiden tarkoitusten toteuttamiseksi seuraavaksi kuvataan sekä vallitsevaa oikeustilaa että muutoksen jälkeistä oikeustilaa.

Vallitsevassa sääntely-ympäristössä osakekirja on keskeinen instituutio panttioikeuden perustamisen kannalta. Asunto-osakkeesta annettava osakekirja on esineellistänyt sitä abstraktia kokonaisuutta, joka asunto-osake on.<sup>45</sup> Näin osakekirja instituutioon on tehnyt asunto-osakkeesta panttauskelpoisen viitaten siihen, että asunto-osake on voitu pantata irtaimen esineen käteispanntausta koskevien oikeusnormien mukaisesti.<sup>46</sup> Sitten asunto-osakkeen panttaus on osittain eriytynyt irtaimen käteispanntausta koskevasta oikeusnormistosta, kun asunto-osakeyhtiölakiin on otettu säännökset siitä, että asunto-osakkeesta annettavan osakekirjan panttaamiseen sovelletaan velkakirjalain (622/1947) 2 luvun juoksevia velkakirjoja koskevia säännöksiä (AOYL 2:11 §). Kyseisten säännösten mukaan panttioikeus julkivarmistetaan joko siirtämällä osakekirjan hallinta pantinantajalta panttivelkojalle (traditio) tai, mikäli hallinnansiirto ei jostain oikeudellisesti hyväksyttävästä syystä olisi mahdollinen, siirtoilmoituksella osakekirjaa hallitsevalle henkilötaholle (denuntiaatio).<sup>47</sup> Toisin sanoen panttioikeuden syntymisen kannalta keskeiset oikeusvaikutukset on kytetty joko tradition tai denuntiaation toteuttamiseen.<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> Tehokkaan panttioikeuden perustamisesta jäljempänä kohdassa 2. Selkeyden vuoksi todetaan, että esitettyä ei tule tulkita siten, että panttaussopimuksen oikeusvaikutukset mielletäisiin rajoittuvan ainoastaan asianosais-suhteeseen. Toisin sanoen julkivarmistuksella ei ole konstitutiivista merkitystä panttioikeuden perustamisessa sivullissuhteiden tasolla tarkasteltuna.

<sup>45</sup> Asunto-osakkeen oikeudellisesta luonteesta jäljempänä kohdassa 2.1.1.

<sup>46</sup> HE 104/1990 vp, s. 4.

<sup>47</sup> Julkivarmistuksen käsitteestä ja julkivarmistuksen toimittamisesta vallitsevassa sääntely-ympäristössä jäljempänä kohdassa 2.3.

<sup>48</sup> Julkivarmistuksen oikeusvaikutukset vallitsevassa sääntely-ympäristössä jäljempänä kohdassa 3.

Vuoden 2019 alusta asunto-osakkeeseen perustettavan panttioikeuden sääntely-ympäristö muuttuu. Hallitus antoi 14.9.2018 ”Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi” –nimeä kantavan esityksen, jonka mukaan asunto-osakkeista annettavien osakekirjojen antamisvelvollisuudesta (AOYL 2:6 §) luovutaan, ja tätä tarkoitusta varten luodaan asunto-osakkeiden omistusta, vaihdantaa ja vakuuskäyttöä palveleva kirjaamisjärjestelmä, joka jakautuu tietosisältönsä perusteella kahteen eri rekisteriin, osakehuoneistorekisteriin ja hallintakohderekisteriin. Osakehuoneistorekisteriin on määrä merkitä asunto-osakkeisiin kohdistuvia oikeuksia, mukaan lukien panttioikeuksia, koskevat tiedot. Huoneistotietojärjestelmän toiseen puoleen, hallintakohderekisteriin, merkitään puolestaan asunto-osakkeilla hallittavia kohteita koskevat tiedot. Nämä rekisterit muodostavat yhdessä rekistereiden käyttöön liittyvän asiointipalvelun kanssa kokonaisuuden, jota tässä tutkielmassa nimitetään hallituksen esityksen mukaisesti huoneistotietojärjestelmäksi (”huoneistotietojärjestelmä”).<sup>49</sup>

Muutos koskettaa Suomessa. Asunto-osakkeella hallittavissa huoneistoissa asuu Suomessa arviolta 2,6 miljoonaa ihmistä.<sup>50</sup> Sidosryhmätasolla tarkasteltuna muutos ulottuu tätäkin laajempaan joukkoon. Muutos tavoittaa muun muassa osakkeenomistajat heidän rooleissaan asukkaina, hallitusten jäseninä tai sijoittajina, elinkeinoaan eri tavoin hankkivat tahot kuten kiinteistönvälittäjät, isännöitsijät, pankit ja muut sijoittajat sekä yhteiskunnallista intressiä valvovat viranomaiset.<sup>51</sup>

Yhteenvedon voidaan todeta, että asunto-osakkeen sääntely-ympäristön muutoksella tarkoitetaan yhtäältä sitä, että asunto-osake ei ole enää panttauskelpoinen eikä panttioikeutta voi enää julkivarmistaa vallitsevan oikeusnormiston valossa eikä sen mukaisesti. Toisaalta sääntely-ympäristön muutos tarkoittaa sitä, että asunto-osakkeen panttauskelpoisuus ja julkivarmistuksen toimittaminen oikeusvaikutuksineen sidotaan lainsäännöksiin osakehuoneistorekisteriin tehtäviin merkintöihin. Käsitteellisessä katsannossa muutos kytkeytyy tutkielman kohteena olevaan oikeusnormistoon julkivarmistuksen ja panttauskelpoisuuden käsitteiden kautta.

---

<sup>49</sup> Huoneistotietojärjestelmän kuvauksesta ks. *HE 127/2018 vp*, s. 6, 41-43.

<sup>50</sup> *Inha – Hiltunen 2017*, s. 235. Teoksessa esitetyt luvut ovat Kiinteistöliiton laskelmia, jotka pohjautuvat Patentti- ja rekisterihallituksen, Tilastokeskuksen ja Rakennusteollisuuden tilastoihin. Luvut osoittavat viitteellisesti tilannetta vuoden 2015 aikana. Luvuissa asunto-osakeyhtiöiden määräksi ilmoitetaan vuoden 2017 tilaston pohjalta 88,000 kappaletta. Asunto-osakeyhtiöiden määrä on lisääntynyt hieman silloisesta, laskelman pohjalla olevasta määrästä. 2.7.2018 asunto-osakeyhtiöitä oli 89,134 (*PRH:n tilasto*).

<sup>51</sup> Sidosryhmistä ks. *Ympäristöministeriö 2014*, s. 6, 10.

### 1.3 Esineoikeudellisesta näkökulmasta

Kuten edellä on esitetty, esineoikeudellinen näkökulma määrittää ja rajaa tutkielman kohdetta sen viitattaessa siihen, että tutkielman kohteena ymmärretään olevan normatiivinen ilmiö ja että tätä ilmiötä lähestytään niistä tiedollisista lähtökohdista käsin, jotka oikeustieteessä on omaksuttu. Normatiivisena ilmiönä tutkielman kohteena ymmärretään olevan ne oikeussäännöt ja –periaatteet sekä muut ratkaisustandardit (kollektiivisesti oikeusnormit),<sup>52</sup> jotka voivat olla oikeudellisen ratkaisun perusteena.<sup>53</sup> Tällaiset oikeusnormit johdetaan oikeuslähteistä,<sup>54</sup> jotka vallitsevan oikeuslähdeopin mukaan jakautuvat tilannesidonnaisesti määräytyvin perustein eri velvoittavuusasteisiin.<sup>55</sup> Tässä ymmärryksessä oikeuslähteitä ovat muun muassa säädännäinen laki, tavanomainen oikeus, oikeuskäytäntö, lainvalmisteluaineisto, oikeustiede ja reaaliset argumentit.<sup>56</sup>

Viittauksella oikeustieteessä omaksuttuihin tiedollisiin lähtökohtiin tarkoitetaan sitä, että sanottua normatiivista aineistoa tarkastellaan tiedollisesti jäsentyneen systeemin, oikeusjärjestelmän,<sup>57</sup> asettamista lähtökohdista käsin. Tässä lähestymisessä oikeusnormien ymmärretään muodostavan sellainen sovellettava kokonaisuus, oikeusjärjestys,<sup>58</sup> joka jakautuu näitä normeja yhdistävien tekijöiden, yleisten oppien, perusteella eri oikeudenaloihin.<sup>59</sup> Tässä ym-

---

<sup>52</sup> *Raimo Siltalan* mukaan muodollisesti velvoittavat oikeussäännöt sekä institutionaalista tukea ja yhteisöllistä hyväksyntää nauttivat oikeusperiaatteet ja muut oikeudelliset ratkaisustandardit muodostavat voimassa olevan oikeuden kokonaisuuden (*Siltala* 2003, s. 891, 922-925). Oikeusnormin käsitteestä ks. *Aarnio* 1989, 62-100, 78.

<sup>53</sup> Edelleen viitaten *Raimo Siltalan* voimassa olevan oikeuden määritelmään, oikeussääntöjen ja –periaatteiden sekä muiden ratkaisustandardien tunnistamista koskee tuomarinideologiaan perustuva edellytys. Tuomarinideologia edellyttää, että nämä säännöt, periaatteet ja ratkaisustandardit pohjautuvat tuomioistuinten ja muiden institutionaalisten lainsoveltajien kollektiivisesti hyväksymien oikeuslähdeopin ja oikeudellisen argumentaatioteorian sitoumusten kokonaisuuteen (*Siltala* 2003, s. 891, 922-925).

<sup>54</sup> Oikeuslähteen käsitteestä ks. *Aarnio* 2006, s. 287, 289-291; *Tolonen* 2003, s. 11.

<sup>55</sup> *Aulis Aarnion* esitystavan mukaisesti oikeuslähteet jakautuvat vahvasti ja heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin ja kiellettyihin oikeuslähteisiin (*Aarnio* 2006, s. 291-308). Oikeuslähteiden staattisuuden tai dynaamisen osalta tyydytään toteamaan, että merkityksellistä on se, että eri velvoittavuusasteisiin jakautuvan oikeuslähdeaineiston on oltava *Siltalan* esittämällä tavalla tapaus- ja tilannekohtaisesti määrittäviä (ks. *Siltala* 2003, s. 201-204 ja näiltä osin myös *Aarnio* 2006, s. 295).

<sup>56</sup> Esitetty luettelo ei ole tyhjentyvä. Tässä tarkoituksessa oikeuslähteistä ks. esim. *Tolonen* 2003, s. 103-167; *Siltala* 2003, s. 896-900.

<sup>57</sup> Oikeusjärjestelmän käsitteestä ks. esim. *Björne* 1986, s. 10.

<sup>58</sup> Oikeusjärjestyksen käsitteestä ks. esim. *Björne* 1986, s. 10. *Hannu Tolosen* mukaan ”[o]ikeusjärjestys on organisoituneen vallan käytön tulosta: sellaisia ovat lainsäätäjän tahdon tuotteet, lait ja muut säädökset. Siinä oikeutta tarkastellaan noudatettavana järjestyksenä. Oikeusjärjestelmä on taas inhimillisen tiedon järjestys. Siinä oikeutta tarkastellaan sovellettavana järjestyksenä” (*Tolonen* 2003, s. 36).

<sup>59</sup> ”Oikeusjärjestelmässä ns. yleiset opit muodostavat tärkeän rakennusvälineen eri oikeudenalojen erittelyssä. On todettu, että vasta yleisten oppien luomisella eri oikeudenalat saavat rajansa ja identiteettinsä. Jokaisella oikeudenalalla on omat yleiset oppinsa” (*Björne* 1986, s. 12). Oikeudenalajaotuksen avulla pyritään luomaan

määräyksessä tutkielman kohteena siten ovat esineoikeuden oikeudenalaan luettavat oikeusnormit eli normit, jotka määrittävät panttioikeuden perustamisen vaikutuksia määrättyissä sivullissuhteissa.<sup>60</sup> Tutkielmassa luodaan katsaus myös mainittuihin tiedollisiin lähtökohtiin. Toisin sanoen tutkielman kohteena ovat myös esineoikeuden yleiset opit, eli esineoikeudelliset peruskäsitteet, juridiset teoriat ja oikeudelliset periaatteet.<sup>61</sup>

#### 1.4 Tutkielmassa esitettävistä kysymyksistä ja tutkielman rakenteesta

Tutkielmassa kysytään, miten edellä määritelty sääntely-ympäristön muutos vaikuttaa tutkielman kohteena oleviin yleisiin oppeihin ja oikeusnormeihin. Tutkielman kohdetta tarkastellaankin näkökulmasta, jonka keskiössä ovat kysymykset siitä, miten huoneistotietojärjestelmän tuoma muutos skaalautuu esineoikeuden yleisiin oppeihin ja miten huoneistotietojärjestelmää koskevalla lainsäädännöllä annettavat oikeusnormit suhteutuvat voimassa olevan oikeuden mukaiseen oikeustilaan. Kysymyksenasettelun taustalla on pyrkimys tuottaa tietoa rajausten piiriin kuuluvista esineoikeuden yleisistä opeista sekä vallitsevan oikeustilan ja muuttuvan oikeustilan välisistä eroista ja yhtäläisyyksistä. Kolmanneksi esitettyyn kysymykseen vastaamalla tutkielmassa pyritään tuottamaan praktista tarvetta palvelevaa tietoa sivullissuhteissa tehokkaan panttioikeuden perustamisesta huoneistotietojärjestelmässä.

Olen tunnistanut, että tässä tarkoituksessa tutkielman kohdetta voi lähestyä monin eri tavoin. Olen kuitenkin päätenyt lähestymään kysymystä siitä asetelmasta, joka huoneistotietojärjestelmässä on omaksuttu. Tässä lähestymistavassa on nähdäkseni se etu, että paikantamalla vastaavat säännökset voimassa olevasta oikeudesta kuin mitä huoneistotietojärjestelmässä

---

yhtenäisyyttä, koherenssia tietyille oikeudenalalle luettavien oikeusnormien välille. Tämä lokaalinen koherenssi liittyy modernin oikeuden normatiivisiin lähtökohtiin kuuluviin periaatteisiin muodollisesta oikeuden mukaisuudesta ja yhdenvertaisuudesta sekä oikeusvarmuudesta ja lainkäytön ennakoitavuudesta. Tätä lokaalista koherenssia luodaan oikeudenalakohtaisten yleisten oppien avulla (ks. *Tuori* 2007, s. 6-7, 103-133).

<sup>60</sup> ”Tämän hetkisen esineoikeutemme keskeisen sisällön muodostavat yksilöllisesti määrättyjen aineellisten kohteiden eli esineiden käyttö- ja määräämisvaltaa koskevat kysymykset sekä sivullissuojakysymykset, jotka tulevat esiin varallisuus oikeuksien vaihdannassa” (*Kartio* 2001, s. 7). Samoin *Kartio – Tammi-Salminen* 2012, s. 722. Vastaavasti *Kaisto – Lohi* 2013, s. 11. Tutkielmassa oletetaan, että panttioikeudelliset kysymykset eivät kategorisesti luokituta esineoikeudellisiksi. Tästä syystä tutkielman tarkastelussa esineoikeudellisessa näkökulmassa painottuvat oikeusnormit, jotka ovat merkityksellisiä arvioitaessa panttioikeuden tuottamia oikeusvaikutuksia määrättyissä sivullissuhteissa.

<sup>61</sup> Yleisten oppien käsitteeseen ja merkitykseen on viitattu jo edellä. Esitysteknisestä syystä yleiset opit on pidetty systemaattisesti erillään oikeusjärjestyksen käsitteen merkityssisältönä olevasta oikeusnormistosta. On kuitenkin huomattava, että sanottu ei tee oikeutta sille näkemykselle, jonka mukaan yleiset opit ovat osa oikeusjärjestystä (tästä näkökulmasta ja yleisten oppien käsitteestä esitetyssä merkityksessä ks. *Tolonen* 2008, s. 17-38).

on annettu, tulen valinneeksi tarkasteluun sellaiset asiakokonaisuudet sekä vallitsevasta oikeustilasta että muutoksen mukaisesta oikeustilasta, jotka ovat toisiinsa nähden yhdenmittaisia. Valitun näkökulman on siten itsessään tarkoitus perustella tarkastelun kohteena olevien seikkojen yhdenmittaisuutta ja edelleen tarkastelun relevanssia.

Huoneistotietojärjestelmää koskevalla lainsäädännöllä annetaan säännökset kirjaamismenettelystä ja kirjaamisen oikeusvaikutuksista. Vertailun toteuttamiseksi vastaavat säännökset, jotka huoneistotietojärjestelmää koskevassa lainsäädännössä liittyvät kirjaamismenettelyyn ja kirjaamisen oikeusvaikutuksiin, on paikannettava vallitsevasta oikeustilasta. Tässä paikantamisessa voidaan hyödyntää oletusta siitä, että kirjaamismenettelyä koskevilla säännöksillä on tarkoitus säätää siitä, miten julkivarmistus huoneistotietojärjestelmän piirissä on toimitettava,<sup>62</sup> ja kirjaamisen oikeusvaikutusta koskevilla säännöksillä siitä, mikä merkitys julkivarmistuksella on samaan asunto-osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien kollisiotilanteiden ratkaisussa.<sup>63</sup>

Julkivarmistuksen toimittamista tai julkivarmistuksen oikeusvaikutuksia koskevia muodollisia säännöksiä vallitseva oikeustila ei kaikilta osin tunnista. Tästä syystä julkivarmistuksen toimittamista ja julkivarmistuksen oikeusvaikutuksia koskevien normien paikantamisessa onkin hyödynnettävä oikeuskäytäntöä ja tätä käytäntöä koskevia oikeustieteen tuottamia kannanottoja. Oikeustieteessä julkivarmistuksen toimittamista on tavattu lähestyä yhtenä tehokkaan panttioikeuden perustamisen edellytyksenä.<sup>64</sup> Tässä lähestymistavassa määriteltäväksi tulee, mitä julkivarmistuksella osana tehokkaan panttioikeuden perustamista tarkoitetaan, ja miten se toimitetaan soveltuvat oikeusnormit täyttävällä tavalla. Näitä kysymyksiä tarkastellaan kappaleessa kaksi (2). Julkivarmistuksen oikeusvaikutuksia on puolestaan tavattu lähestyä kollisiotilanteiden ratkaisun näkökulmasta. Näitä kysymyksiä tarkastellaan

---

<sup>62</sup> Oikeustieteessä kirjaamismenettelyllä on katsottu tarkoittavan sellaista laissa säädettyä menettelyä, jonka voidaan nähdäkseni katsoa kattavan kirjaamismerkinnän tekemisen koko elinkaari viranomaisen toimivallasta asianselvittämiseen ja ratkaisemiseen aina tämän ratkaisun pysyvyyttä ja muuttamista koskeviin kysymyksiin saakka (ks. *Koulu – Tepora* 1989, s. 9-11). Keskeiset panttioikeuden kirjaamista koskevat menettelysäännökset annetaan huoneistotietojärjestelmästä annettava lain 6 §:ssä, jonka perusteluissa todetaan, että ”[p]ykykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeen panttauksen kirjaamisen edellytyksistä, kirjauksen sisällöstä sekä kirjauksen muuttamisesta ja poistamisesta”.

<sup>63</sup> Hallituksen esityksessä HE 127/2018 vp kirjauksen oikeusvaikutuksista säätävän pykälän perusteluissa todetaan, että ”[p]ykykälässä säädettäisiin vaikutuksista, joita saannon tai panttauksen kirjaamisella on osakkeeseen kohdistuvien esineoikeudellisten kollisoiden ratkaisussa” (HE 127/2018 vp, s. 54).

<sup>64</sup> Näistä perustamisen edellytyksistä jäljempänä kohdassa 2.

kappaleessa kolme (3). Kun julkivarmistuksen toimittaminen ja sen oikeusvaikutukset valitsevan oikeustilan mukaisena on käsitelty, siirrytään muutoksen kuvaamiseen. Kappaleen neljä (4) tarkoituksena on osoittaa, miten julkivarmistus on määrä toimittaa huoneistotietojärjestelmässä ja mikä merkitys julkivarmistuksella on oikeuksien kollisiotilanteiden ratkaisussa. Tätä rakennetta täydennetään niiltä osin kuin panttioikeutta koskevien yleisten oppien käsittely sitä edellyttää. Varsinaiset vertailun tulokset sekä yleisiä oppeja ja sivullisuhteissa tehokkaan panttioikeuden perustamista koskevat havainnot esitetään johtopäätöksien muodossa kappaleessa viisi (5).

### 1.5 Tutkielman lähteistä ja metodeista

Tutkielman kohteen kannalta relevanttia aineistoa sisältyy säädännäiseen lakiin, kuten asunto-osakeyhtiölakiin, velkakirjalakiin, kauppakaareen, ulosottokaareen (705/2007) ja konkurssilakiin (120/2004). Edelleen tutkielman kohteen kannalta relevanttia aineistoa sisältyy näitä säädöksiä koskevaan lainvalmisteluaineistoon. Kuten edellä on esitetty, sanottu sääntely ei kuitenkaan ole kaikilta osin kattavaa ja lainvalmisteluaineiston merkityskin on ajan kuluessa hiipunut<sup>65</sup>, mistä syystä lähdeaineistona tukeudutaan merkittävässä määrin oikeuskäytäntöön ja oikeustieteeseen. Johtuen vallitsevan oikeustilan pitkästä vakiintumisen asteesta, tutkielman alkupuoliskolla oikeustiede ja siinä esitetyt kannanotot ovat erityisen korostuneessa asemassa.

Muutoksen osalta tarkastelussa keskitytään huoneistotietojärjestelmää koskevaan lainsäädäntöön. Tämän lainsäädännön tulkinnassa hyödynnetään laajasti sitä koskevassa lainvalmistelussa kertynyttä aineistoa. Tässä lainvalmisteluaineistossa painottuvat huoneistotietojärjestelmää koskeva hallituksen esitys sekä lausuntokierroksilla esitetyt kannanotot. On todettava, että tutkielman aineiston rajaaminen on toteutettu marraskuun alkupuoliskolla, ja myöhemmin ilmennyttä aineistoa ei ole käsitelty systemaattisesti. Muutoksen tarkastelussa pyritään lisäksi hyödyntämään myös arvo-osuusjärjestelmää sekä kiinteistötietojärjestelmää koskevaa aineistoa. Tätä aineistoa sijoittuu säädännäiseen lakiin, nimellisesti eritoten maa-kaareen, lakiin arvo-osuusjärjestelmästä sekä selvitystoiminnasta (348/2017) ja lakiin arvo-

---

<sup>65</sup> Kuhunkin oikeuslähteenä toimivaan aineistotyyppiin (kuten lakiin, esitöihin, oikeuskäytäntöön ja oikeustieteeseen) ja niiden käyttöön juridisessa argumentaatiossa vaikuttavat monet seikat, eikä tässä ole tarkoitus systemaattisesti esittää argumentaatiota näiden aineistotyyppien välisistä suhteista. Koska lainvalmisteluaineisto on erityisen korostuneessa asemassa muutoksen kuvaamisessa, on nähdäkseni asiallista erikseen todeta, että lainvalmisteluaineiston oikeuslähdearvoon vaikuttaa oleellisella tavalla aika ja sen kuluminen (tästä ks. *Tolonen* 2003, s. 115-119).



osuustileistä (827/1991) sekä näitä säädöksiä koskevaan lainvalmisteluaineistoon ja oikeuskäytäntöön. Tämän aineiston pohjalta tehtävien päätelmien suhteen on kuitenkin nähdäkseni suhtauduttava pidättyvästi. Tämä johtuu huoneistotietojärjestelmässä omaksutusta kannasta, jossa painotetaan asunto-osakkeen ominaispiirteitä eri järjestelmiä yhdistävien tekijöiden kustannuksella.<sup>66</sup>

Esinevakuuksia koskevat kysymykset ovat universaaleja kehittyneillä luottomarkkinoilla. Tästä syystä tutkielman kohteen tarkastelussa hyödynnetään myös kansainvälistä oikeuslähteaineistoa. Tätä aineistoa rajataan siten, että huomiota kiinnitetään vain Ruotsin oikeusjärjestykseen, DCFR:ään sekä kansainvälisesti laajalti omaksuttuun, yhdysvaltalaiseen Uniform Commercial Code -kodifikaatioon (”UCC”)<sup>67</sup>. Tarkastelun ulottuessa näihin oikeuslähteisiin hyödynnetään myös niitä koskevia kansainvälisiä tulkintalähteitä, painottaen oikeuskirjallisuutta. Näiden lähteiden hyödyntäminen on täydentävää, eikä tarkoituksena ole tuottaa tiedonlisää näiden oikeusjärjestysten tai kodifikaatioiden keskinäisistä suhteista.

Kansainvälisen vertailun mielekkyyttä tässä kontekstissa rajoittaa se, että asunto-osake ei ole kansainvälisesti tunnettu tapa järjestää huoneistojen hallintaa. Kansainvälisesti arvioiden merkittävimmät kerros- ja rivitaloasumista koskevat asumisjärjestelyt perustuvat kiinteistön omistukseen joko niin, että huoneisto itsessään muodostaa juridisesti oman kiinteistöyksikkönsä tai siten, että huoneiston hallinta perustuu kiinteistön määräosan omistukseen. Muun muassa useimmissa EU-maissa kerros- ja rivitaloasuminen on toteutettu jompaakumpaa kiinteistöomistukseen pohjautuvaa mallia vastaavalla tavalla niin, että huoneistoa ja sen omistusta koskevat tiedot on merkitty kiinteistöjen omistamista koskevien rekistereiden yhteyteen. Näin on menetelty muun muassa Norjassa ja Tanskassa, jossa asuinhuoneistoja koskevat tiedot merkitään Suomen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä vastaavaan rekisteriin.<sup>68</sup> Yhteisestä säädöstaustamme huolimatta Ruotsissa osakeyhtiömuotoinen kerros- ja rivitaloasuminen ei ole suosittua, vaan siellä asuinhuoneistojen omistusjärjestelmä on huomattavasti hajautuneempi.<sup>69</sup> Tästä

---

<sup>66</sup> Valtionvarainministeriö on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota siihen, että lainvalmisteluaineistossa ei ole tuotu esiin sitä, miten nykyisen arvo-osuusjärjestelmän kaltaista mallia olisi voitu hyödyntää huoneistotietojärjestelmän pohjalla (*Valtionvarainministeriö* 2018, s. 2). Lausunto mielestäni kuvastaa sitä, että lainvalmistelussa ei ole juuri lainkaan systemaattisesti tuotu esiin järjestelmiä yhdistäviä tekijöitä, vaan päinvastoin, niitä erottavia tekijöitä (ks. *HE 127/2018 vp*, s. 18).

<sup>67</sup> UCC on toiminut mallina tietyille kansallisille oikeusjärjestyksille sekä kansainvälisille konventioille ja edelleen DCFR:lle (ks. *Bjærtun* 2012, s. 7-8).

<sup>68</sup> Ks. *HE 127/2018 vp*, s. 10-11; *Lujanen* 2017, s. 213-229.

<sup>69</sup> Ks. *HE 127/2018 vp*, s. 11-12; *Lujanen* 2017, s. 217, 229. Yhteisestä säädöstaustasta ks. *Nurmi - Puro* 2017, s. 9; *Nurmi* 2017, s. 16. Ruotsissa asumisoikeusmuotoinen asumismalli on painottunut selkeimmin. *Esko Nurmi*

syystä johtuen on vaikea löytää sellaista vertailukohtaa, jossa asunto-osakkeen ominaispiirteet tulevat otettua huomioon vaadittavalla tavalla.<sup>70</sup> Vertailu on nähdäkseni mahdollista, mutta sen toteuttaminen edellyttäisi erillistä, siihen keskittyvää tutkimusta, joka ei ole pyrkimykseni.

Tutkielman tarkoituksena on antaa tutkielman kohteesta perusteltuja systematisointi- ja tulkintakannanottoja, mikä tutkielman kohteen, tiedonintressin ja tarkoituksen puitteissa asiallisesti luokitkaa tutkielman oikeusdogmaattiseksi tutkielmaksi, ja tutkielmassa johtavana metodina sovelletaankin lainopin metodia.<sup>71</sup> Tutkielmassa sovelletaan myös oikeusvertailevaa metodia, joskaan kysymys ei ole oikeusvertailevasta tutkielmasta: kysymys ei ole kahden eri valtion oikeusjärjestyksen vertaamisesta keskenään. Tutkielmassa vertailun keinoin pyritään osoittamaan erot ja yhtäläisyydet vallitsevan ja vuoden vaihteessa voimaan astuvan oikeustilan välillä.<sup>72</sup> Oikeusvertailevan ja lainopin metodien välistä suhdetta voidaan selventää siten, että siinä missä oikeusvertailevaa metodia hyödynnetään erojen ja yhtäläisyyksien osoittamisessa, lainopin metodilla pyritään antamaan kannanottoja koskien muuttunutta oikeustilaa.

*”Oikeusjärjestyksen nykyisyyttä ei pysty hyvin ottamaan haltuun, ellei ymmärrä sen menneisyyttä”.*<sup>73</sup> Antero Jyrängin ilmaisua seuraten uuden normatiivisen aineiston tulkinnassa sovelletaan myös oikeushistoriallista metodia. Oikeushistoriallisella metodilla pyritään tässä tutkielmassa siten selittämään normien merkityssisältöä tarkastelemalla sitä kehitystä, joka on johtanut tiettyjen voimassa olevien oikeudellisten sääntöjen syntyyn.<sup>74</sup> Tutkielman aihe

---

on esittänyt, että Suomen ja Ruotsin järjestelmien erilaisuus voi selittyä asunto-osakemallin ja asumisoikeusmallin periaatteellisella erolla, joka *”kulkee siinä, että asunto-osakemalli edustaa kollektiivista pääomaa ja asumisoikeusmalli kollektiivista luottoa”*. Ottaen huomioon historialliset syyt, *”Suomessa luotto-olot olivat tiukat ja kiinteistöluotto kehittyi hitaasti. Tämä teki omarahoitusosuuksista korkeita ja laina-ajosta lyhyitä. Osuustoiminnalle ominainen suhteellisen pieni jäsenten pääomapanostus ei sopinut näihin luotto-oloihin, kun taas yhtiömuoto oli omiaan helpottamaan asuntotuotannon rahoitusta”* (Nurmi 2017, s. 71-76).

<sup>70</sup> *”Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi”* (AOYL 1:2 §). Säännöksessä ilmaistaan, että asunto-osakkeen tarkoituksena on tyydyttää osakkeenomistajan asumistarvetta (ks. HE 216/1990 vp, s. 3, 13; HE 24/2009 vp, s. 19, 50-51; Pönkä DL 2017, s. 278). Vrt. osakeyhtiölain (624/2006) 1 luvun 5 §.

<sup>71</sup> Siltala 2003, s. 891; Aarnio 1997, s. 49. Tulkinnasta ja systematisoinnista erityisesti ks. Siltala 2003, s. 889-890; Aarnio 1997, s. 40-44, 43; Husa - Mutanen - Pohjolainen 2008, s. 20-21 ja punninnasta Siltala 2003, s. 890.

<sup>72</sup> Oikeusvertailevasta tutkimuksesta ks. Husa 2013, s. 25-36; Husa - Mutanen - Pohjolainen 2008, s. 23-24.

<sup>73</sup> Jyränki 1998, s. 6.

<sup>74</sup> Husa - Mutanen - Pohjolainen 2013, s. 21.

on otollinen oikeushistoriallisen menetelmän hyödyntämiselle, mutta tässä metodia hyödynnetään täydentävästi tulkinnallisten aukkotilanteiden arvioimisessa sekä metatasolla kysymyksenasettelussa.

Tutkielmaa tehdessä on havahduttu siihen seikkaan, että monilta osin huoneistotietojärjestelmän säännökset ovat sillä tavoin avoimia, että ne antavat mahdollisuuden tehdä kaksi keskenään ristiriitaista johtopäätöstä normin merkityssisällöstä. Näiltä osin tulkinnassa on jouduttu merkittäväällä tavalla kiinnittämään huomiota huoneistotietojärjestelmän tavoitteisiin, jolloin on otettu kantaa myös siihen, millä ehdoin kyseisiin tavoitteisiin päästään. Tällöin on tuotettu sellaista tiedonlisää, joka palvelee lähinnä oikeustaloustieteellistä tutkimusta. Varsinaisesti oikeustaloustieteen metodeja ei olla hyödynnetty.<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> Tutkielmassa tuotettu tieto voi palvella sellaista oikeustaloustieteellistä tutkimusta, jossa huoneistotietojärjestelmää tutkitaan sääntelyteoreettisesta näkökulmasta (ks. *Mähönen – Määttä* 2002, s. 181-190).

## 2 JULKIVARMISTUS TEHOKKAAN PANTTIOIKEUDEN PERUSTAMISEN EDELLYTYKSENÄ

Tässä kappaleessa käsitellään julkivarmistusta tehokkaan panttioikeuden perustamisen edellytyksenä. Oikeustieteessä tehokkaan panttioikeuden perustamisen edellytykset ymmärretään kokonaisuutena, joka jäsentyy seuraavien käsitekokonaisuuksien varaan: panttauskelpoisuus, saamissuhde, panttaussopimus, panttauskompetenssi ja julkivarmistus.<sup>76</sup> Vastaavat edellytykset erotetaan myös oikeuskäytännössä.<sup>77</sup>

Nämä käsitekokonaisuudet voidaan nähdäkseni jakaa kolmeen eri kokonaisuuteen sen perusteella, missä henkilösuhteissa näiden edellytysten täyttyminen tuottaa oikeusvaikutuksia. Tässä käsityksessä jaan edellä esitetyt käsitekokonaisuudet panttioikeuden perustamisen yleisiin edellytyksiin (panttikelpoisuus, saamissuhde ja panttauskompetenssi) ja panttioikeuden perustamisen vaiheisiin, jotka ovat panttaussopimuksen tekeminen ja julkivarmistuksen toimittaminen.<sup>78</sup> Tehtyjen käsitteellisten valintojen puitteissa panttivakuussuhteen osapuolet luovat panttioikeuden panttaussopimuksella, ja jotta siitä tulisi kaikilla tavoin tehokas myös määritellyissä sivullissuhteissa, se on julkivarmistettava.<sup>79</sup>

Kansainvälisissä kodifikaatioissa, DCFR:ssä ja UCC:ssa, panttioikeuden perustamisen vaiheet jakautuvat jotakuinkin vastaavasti. Edellä on käsitelty DCFR:ssä omaksuttua jakoa panttioikeuden luomiseen, sivullissitovuuteen ja etusijaan. DCFR:ssä panttioikeus luodaan sopimuksella ja sivullissitovuus saadaan erilaisin keinoin etusijan perustuessa sääntöihin.<sup>80</sup> Näistä panttioikeuden perustamisen vaiheina voidaan pitää panttioikeuden luomista ja panttioikeuden julkistamista. UCC:ssa panttioikeuden perustamisen vaiheet kääntyvät suomeksi nähdäkseni panttioikeuden luomisena ja panttioikeuden

---

<sup>76</sup> *Havansi* nimitti näitä edellytyksiä tehokkaan panttauksen peruselementeiksi. Vaikka *Havansi* ei panttikelpoisuutta peruselementtien listaan kelpuutakaan, hän viittaa siihen listauksensa yhteydessä (*Havansi* 1992, s. 97). Ks. myös *Tepora* 2008, s. 116, jossa vastaava listaus esiintyy. *Teporan* listaukseen on mukaan luettu myös panttauskompetenssin käsite.

<sup>77</sup> ks. *KKO 1998:131* ja *KKO 1999:92*.

<sup>78</sup> Jako nähdäkseni vastaa vallitsevaa käsitystä oikeustieteessä (ks. esim. *Tammi-Salminen* 2015, s. 151-158; *E. Hoppu – K. Hoppu* 2005, s. 208-209). Jako ns. yleisiin edellytyksiin liittyy lähinnä DCFR:ssä omaksuttuun hahmotustapaan (ks. DCFR IX. – 2:102 ja 2:105).

<sup>79</sup> Tätä keskustelua on käsitelty jo edellä kappaleessa 1.1.

<sup>80</sup> Ks. edellä käsiteltyjä säännöksiä täsmentävänä *Principles* 2010, s. 5410, 5417 ja 5420-5421 (luominen), 5474-5475 (sivullissitovuus) ja 5547-5548 (etusija).

perfektointina. Luomisen seurauksena panttioikeuteen viitataan panttioikeuteen velvoitteena ja perfektoinnin seurauksena panttioikeuteen esineoikeutena.<sup>81</sup>

Seuraavaksi tarkastellaan panttioikeuden perustamista jaossa panttioikeuden perustamisen yleisiin edellytyksiin (alakappale 2.1), panttaussopimukseen (alakappale 2.2) ja julkivarmistukseen (alakappale 2.3). Tehtyjen rajausten perusteella näitä käsitteitä ei avata enempää, kuin tutkimuskysymykseen vastaamisen kannalta on nähdäkseni tarpeellista. Suurin tutkimuksellinen mielenkiinto tulee kohdistumaan panttauskelpoisuuteen sekä julkivarmistukseen.

## 2.1 Panttioikeuden syntymisen yleiset edellytykset

### 2.1.1 Panttauskelpoisuudesta

Havansin mukaan panttauskelpoisuus vastaa kysymykseen, mitä kaikkea voidaan pantata, eli ”millainen omaisuus on tyypiltään tai lajiltaan lain mukaan panttikelpoista eli panttiobjektiksi kelvollista”.<sup>82</sup> Hänen mukaansa ”[p]ääsääntö on, että jokainen omaisuusobjekti, olipa se kiinteää tai irtainta taikka aineellista tai aineetonta, on panttauskelpoinen, jos sillä on seuraava (sangen tavalliset) ominaisuudet:

- a) se on yksilöity (individualisoitu)
- b) se on luovutus- ja ulosmittauskelpoinen,
- c) sillä on vaihdannallista varallisuusarvoa”.<sup>83</sup>

Havansin mukaan yksilöimisvaatimus perustuu lakiin, ja sen sisältönä on, että panttiobjekti on ”yksilöity sellaisella tavalla ja tarkkuudella, että kohde on luotettavasti tunnistettavissa ja erotettavissa muista samanlaisista objekteista”.<sup>84</sup> Yksilöimisvaatimus näyttäytyy Teporan, Kaiston ja Esa Hakkolan mukaan tietynlaisena itsestäänselvyytenä. He perustelevat näkökantansa toteamalla, että ”[k]oska omaisuus koostuu varallisuusosoikeuksista, omaisuuden panttaus viime kädessä kohdistuu aina yksilöityihin varallisuusosoikeuksiin”.<sup>85</sup>

---

<sup>81</sup> Ks. McCormack 2004, s. 70-79.

<sup>82</sup> Havansi 1992, s. 68.

<sup>83</sup> Havansi 1992, s. 68.

<sup>84</sup> Havansi 1992, s. 69.

<sup>85</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 55.

Tietystä asunto-osakkeesta lain nojalla annettava osakekirja (AOYL 2:6 §) yksilöi panttauskelpoisuuden edellyttämällä tavalla sen abstraktin kokonaisuuden, joka asunto-osake on.<sup>86</sup> Tässä mielessä osakekirjaa voi luonnehtia arvopaperiluonteiseksi todistukseksi oikeudesta asunto-osakkeeseen.<sup>87</sup> Faktisten tietojen tasolla osakekirja yksilöi asunto-osakkeen laissa säädetyllä tavalla, kun se täyttää asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 7 ja 8 §:ssä säädetyt edellytykset. Lisäksi asunto-osakkeen yksilöintiä toteuttaa asunto-osakeyhtiön ylläpitämä osakeluettelo, josta myös säädetään laissa (AOYL 2:12 §).<sup>88</sup>

Arvopaperiluonteisuus kuvaa nähdäkseni osuvasti sitä, minkälaisena instrumenttina osakekirja oikeussystemaattisessa katsannossa näyttäytyy. Arvopaperilla yleisesti ottaen tarkoitetaan oikeuskirjallisuudessa asiakirjaa, jonka hallinta on siinä ilmenevän oikeuden välttämätön edellytys.<sup>89</sup> Oikeuskirjallisuudessa katsotaan, että osakekirja ei kaikilta osin vastaa tätä määritelmää, sillä osakekirjan hallinta ei kaikissa henkilösuhteissa tarkasteltuna ole oikeuden käytön välttämätön edellytys. Esimerkiksi osakekirjan hallinta ei ole välttämätön osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välisessä suhteessa.<sup>90</sup>

Asunto-osakkeesta annettavan osakekirjan arvopaperiluontoisuudesta on ollut jokseenkin ristiriitaisia mainintoja pian esiteltävässä huoneistotietojärjestelmää koskevassa lainvalmisteluaineistossa. Keskeisimmässä kyseisen lain taustalla olevassa selvityksessä nimittäin mainitaan, että *asunto-osakkeet eivät ole arvopapereita*.<sup>91</sup> Väite on sillä tavoin mieletön, että lienee selkeää, että asunto-osake itsessään ei voi koskaan olla arvopaperi.<sup>92</sup> Uskoakseni selvityksessä onkin viitattu asunto-osakkeesta annettavaan osakekirjaan. Edellä esitetysti tälle väitteelle on vaikea löytää objektiivisia perusteita.<sup>93</sup> On nähdäkseni perusteltua jatkaa tutkielmaa sen oletuksen pohjalta, että asunto-osakkeesta

---

<sup>86</sup> Asunto-osake on lain, yhtiöjärjestyksen ja osakkeen merkintäehtojen tai perustamissopimuksen muodostama abstrakti kokonaisuus, osuus osakeyhtiössä (*Villa* 2018, s.247; *Kyläkallio – Irola – Kyläkallio* 2017, s. 144), jota osakekirja yksilöi (ks. *HE 104/1990 vp*, s. 4).

<sup>87</sup> Ks. *Patentti- ja rekisterihallitus* 2004, s. 11; *HE 104/1990 vp*, s. 12. Ks. lisäksi *Havansi* 1979, s. 4-6, 32-35; *Kartio* 2001, s. 85; *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 63.

<sup>88</sup> Osakeluettelomerkinnöillä ei ole merkitystä panttioikeuden olemassaolon kannalta, vaan se liittyy osakkeen tuottamien oikeuksien käyttämiseen (ks. *Maa- ja metsätalousministeriö* 2018, s. 3).

<sup>89</sup> Ks. *Drockila* LM 1966, s. 441; *Kaisto* JJ 2005, s. 97. Arvo- ja vaihdantapaperin käsitteistä ja ominaispiirteistä ks. *Telaranta* 1981, s. 18-70.

<sup>90</sup> Ks. *Havansi* 1979, s. 4-6, 32-35; *Kartio* 2001, s. 85; *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 63.

<sup>91</sup> *Ympäristöministeriö* 2014, s. 3. Ympäristöministeriön selvityksen ja hallituksen esityksen *HE 127/2018 vp* välisestä yhteydestä ks. *Maa- ja metsätalousministeriö* 2016, s.9

<sup>92</sup> Ks. *Telaranta* 1981, s. 19 ”[a]rvopaperi on todetun mukaan yksityisoikeudellinen asiakirja”. ”Asiakirja saanaa lähemmin tarkastellessa voidaan havaita, että se edellyttää kahta eri tekijää. Vaaditaan, että on >>kirja>>, ts. aineellinen kappale, esine. Lisäksi vaaditaan, että tässä kirjassa on tuotu julki jokin >>asia>>, siis jokin ajatus tai idea. Aineellinen esine ja aineeton ajatus ovat näin ollen asiakirjan tunnusmerkit”.

<sup>93</sup> Edellä mainittujen lisäksi ks. *Nevala* 2016, s. 15, jossa asunto-osaketta luonnehditaan arvopaperiksi.

annettava osakekirja on todellakin arvopaperi tai vähintäänkin arvopaperiluontoinen todistus oikeudesta asunto-osakkeeseen.

Sanotun yksilöimisvaatimuksen alle voidaan lukea myös kysymys osakeryhmän jakamattomuuden periaatteesta.<sup>94</sup> *Ville Pöngän* mukaan kyseinen periaate ilmenee AOYL 2:4.2 §:stä, jonka mukaan ”[s]amaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää tai pantata, paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon”.<sup>95</sup> Osakeryhmällä tarkoitetaan niitä yhtiöjärjestyksessä yksilöityjä osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksessä yksilöidyn huoneiston hallintaan (AOYL 1:13 § ja 2:7 §).<sup>96</sup> Nähdäkseni osakeryhmän jakamattomuuden periaate asunto-osakkeen panttauksen kannalta tarkoittaa, että yhteen huoneistoon oikeuttavasta osakeryhmästä voi antaa vain sellaisen pantin, joka kohdistuu koko osakeryhmään kerralla. Tämä puolestaan ei voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain tarkastelun osalta koidu merkittäväksi ongelmaksi, sillä ”[o]sakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja, joka on painettu painolaitoksessa, jolla on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto sekä sellainen turvallisuusjärjestelmä, joka estää kahden tai useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä” (AOYL 2:6 §). Toisin sanoen yhden osakeryhmän osittainen panttaaminen edellyttäisi kahden osakekirjan olemassa oloa, joka on hankalaa, eikä käsittäkseni ole ongelman ajankohtaistumisen näkökulmasta katsottuna oikeudellisena ongelmana merkittävä.<sup>97</sup>

Tammi-Salmisen mukaan luovutus- ja ulosmittauskelpoisuuden vaatimuksista ainoastaan luovutuskelpoisuus määrittää panttiobjektin panttauskelpoisuutta oikeusteknisessä mielessä.<sup>98</sup> Myös Tepora, Kaisto ja Hakkola lähestyvät tätä kriteeriä panttauskelpoisuuden oikeusteknisenä määreenä. Heidän mukaansa ”[j]os pantinsaajan oikeutta ei lainkaan voida toteuttaa luovutuskelpoisuuden puuttumisen vuoksi, voidaan puhtaasti määritelmällisesti todeta, että kyse on panttioikeuden kohteeksi kelpaamattomasta varallisuusobjektista”.<sup>99</sup> Tammi-Salminen, kuten eivät Tepora, Kaisto ja Hakkolakaan, pidä ulosmittauskelpoisuutta

---

<sup>94</sup> Asunto-osakkeen jakamattomuuden periaatteesta tarkemmin ks. *Pönkä* DL 2017, s. 277-290.

<sup>95</sup> *Pönkä* DL 2017, s. 277.

<sup>96</sup> Ks. *HE 216/1990 vp*, s. 20, 21.

<sup>97</sup> Ks. *HE 216/1990 vp*, s. 25.

<sup>98</sup> *Tammi-Salminen* 2015, 158-159.

<sup>99</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 55-56.

panntauskelpoisuuden edellytyksenä. Jälkimmäisten mukaan ulosmittauskelpoisuudenvaatus ei tosiasiallisesti aseta esteitä panttauksen toteuttamiselle.<sup>100</sup> Asunto-osakkeen luovutuskelpoisuus on edellä esitetysti toteutettu sitomalla asunto-osakkeeseen kohdistuvat oikeudet sitä esineellistävään fyysiseen arvopaperiin.<sup>101</sup>

Vaihdannallisen vakuusarvon kriteerin tarkasteluun ei Havansin ja Tammi-Salmisen mukaan liity juridista harkintaa.<sup>102</sup> Tepora, Kaisto ja Hakkola eivät sitä panttauskelpoisuuden edellytyksenä edes käsittele.<sup>103</sup>

### 2.1.2 Saamissuhteesta

Havansin mukaan ”[p]anttioikeutta ei voi syntyä eikä olla ilman tietynasteista saamisliitännäistä vähimmäisperustetta”. Hänen mukaansa sanotusta ei kuitenkaan seuraa, että panttioikeus olisi välttämättä riippuvainen tavallisesta henkilökohtaisesta saamisoikeudesta, vaan panttioikeuden *causa* voi rakentua puhtaasti esinevastuun varaankin.<sup>104</sup>

Sittemmin oikeuskirjallisuudessa on pitäyditty saamisoikeuden katsomisessa tehokkaan panttioikeuden syntyedellytyksenä, joskin panttioikeuden ja saamisoikeuden välisestä suhteesta on käyty keskustelua.<sup>105</sup> Tehtyjen rajausten puitteissa tätä kysymystä ei tässä yhteydessä problematisoida laajemmin.

### 2.1.3 Panttauskompetenssista

Panttauskompetenssi paikantuu Zittingin omistajan oikeusaseman analyysissä yhdeksi omistajan kompetenssin osa-alueeksi.<sup>106</sup> Tällä kompetenssilla Zitting tarkoitti ”omistajan kelpoisuutta käyttää omaisuuttaan luoton basiksena”.<sup>107</sup> Kuten Havansi omissa tutkimuksissaan osoitti, vastaava kelpoisuus erottuu myös osakkeenomistajan oikeusasemasta.<sup>108</sup> Pant-

---

<sup>100</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 55-56.

<sup>101</sup> Ks. HE 104/1990 vp, s. 4.

<sup>102</sup> Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 158-159; Havansi 1992, s. 68-69.

<sup>103</sup> Ks. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 55-56, jossa he käsittelevät panttauskelpoisuuden yleisiä edellytyksiä.

<sup>104</sup> Havansi 1992, s. 104.

<sup>105</sup> Tästä keskustelusta ks. esim. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 139-144 ja vrt. Tammi-Salminen 2015, s. 24-25, 90-91 ja 148-149.

<sup>106</sup> Omistajan oikeusaseman elementeistä ja omistusoikeuden analyysistä ks. Zitting 1951, s. 1-102 ja 99-102 (yhteenveto). Omistajan kompetenssista erityisesti ks. Zitting 1951, s. 30-38.

<sup>107</sup> Zitting 1951, s. 35.

<sup>108</sup> Havansi 1979, s. 24-28.



tiobjektin omistaja voi luonnollisesti valtuuttaa jonkun muun tekemään panttauksen puolestaan.

Maakaassa panttauskompetenssista on nimenomaisesti säädetty: ”[k]iinteistön omistajalla on oikeus perustaa panttioikeus kiinteistöön. Kiinteistön omistaja voi valtuuttaa asiamiehen perustamaan panttioikeuden. Kiinteistön omistajan on allekirjoitettava valtakirja ja siitä on käytävä ilmi valtuutetun nimi ja panttikirja” (MK 17:1 §).

Sijoituspalvelulaissa (747/2012) tästä kompetenssista on säädetty toisesta näkökulmasta: ”[s]ijoituspalveluyritys ei saa ilman asiakkaan etukäteen antamaa erillistä nimenomaista suostumusta pantata, luovuttaa tai muuten oikeudellisesti määrätä asiakkaalle kuuluvasta rahoitusvälineestä omaan eikä toisen asiakkaan tai kolmannen lukuun” (sijoituspalvelulaki 9:4 §).<sup>109</sup>

Vaikka pantinantajana olisikin panttiobjektin omistaja taikka tämä olisi muutoin oikeudellisessa mielessä oikein edustettuna, pantinantajan kompetenssi voi olla rajoittunut. Havansi jakaa nämä tilanteet sen mukaan, kenen intressissä rajoituksista on säädetty: rajoitukset omistajan intressissä sekä rajoitukset kolmannen intressissä. Näistä ensiksi mainittuihin lukeutuvat muun ohella säännökset vajaanvaltaisuudesta ja tietyt perhe- ja jäämistöoikeudelliset sekä yhtiöoikeudelliset säännökset. Panttauskompetenssin rajoituksiin kolmannen hyväksi lukeutuvat muun ohella säännökset velallisen omaisuuden realisointiin tähtäävistä pakko-täytäntöönpanoista. Havansin mukaan pakkotäytäntöönpanossa seuraa omistajan disponointikompetenssin ”jäädytys”. Sanottu jäädytys on absoluuttista konkurssissa ja relatiivista ulosotossa, jossa jäädytys koskee ainoastaan ulosmittauksessa määrättyllä tavalla yksilöitynyttä objektia.<sup>110</sup>

Konkurssin alettua ”[o]maisuus siirtyy konkurssipesän hallintaan, jossa päätösvaltaa käyttävät velkojat ja jonka lakimääräisenä edustajana toimii pesänhoitaja”.<sup>111</sup> Käänteisesti sama ilmaistaan konkurssilain 3 luvun 2 §:ssä: ”[o]ikeustoimi, jonka velallinen tekee konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta, ei sido konkurssipesää”. Konkurssin alettua panttauskompetenssi kuuluu siten konkurssipesälle.

Ulosottokaaren 3 luvun 37 §:n mukaan ”[v]elallinen ei saa ulosmittauspäätöksen jälkeen hävittää taikka ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaa tai pantata ulosmitattua

<sup>109</sup> Ks. HE 32/2012 vp, s. 194.

<sup>110</sup> Havansi 1992, s. 60-61.

<sup>111</sup> Helin 2011, s. 215.

*omaisuutta tai muutoin määrätä siitä*”. Ulosottokaaren 3 luvun 38 §:ssä säädetään vastaavasta kiellosta yhteisössä. Ulosottokaaren 3 luvun 19 §:ssä säädetyllä väliaikaistoi-  
mella on säännöksen mukaan samat oikeusvaikutukset kuin 3 luvun 37 §:n mukaisella  
ulosmittauspäätöksellä.<sup>112</sup>

Konkurssin ja ulosmittauksen vaikutusten alkaminen on oma kysymyksensä. Konkurssin al-  
kamisesta säädetään konkurssilain 3 luvun 1 §:ssä, jonka mukaan ”[k]onkurssin alettua ve-  
lallinen menettää oikeuden määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudestaan”. Kon-  
kurssilain 1 luvun 4 §:n mukaan ”[k]onkurssi alkaa, kun velallinen asetetaan tuomioistuimen  
päätöksellä konkurssiin”. Konkurssin alkamisen vaikutukset ulottuvat sivullisiin kuitenkin  
vasta, kun ”konkurssin alkamisesta on tehty merkintä 22 luvun 1 §:ssä tarkoitettuun kon-  
kurssiasioista pidettävään rekisteriin” edellyttäen, että pantinsaaja ei ”tiennyt eikä hänen  
pitänytkään tietää, että velallisella ei ollut oikeutta määrätä omaisuudestaan” (KonkL  
3:2.1).

Risto Koulun mukaan perinteisenä lähtökohtana voidaan pitää sitä, että konkurssin asettami-  
sen oikeusvaikutukset alkavat siltä kellonlyömältä, jolloin velallinen on asetettu konkurssiin  
(KonkL 7:12.1), ja että jokaisen oletetaan tietävän, milloin hänen sopimuskumppaninsa on  
asetettu konkurssiin.<sup>113</sup> Konkurssilain 3 luvun 2 §:ssä oleva maininta vilpittömän mielen  
suojusta kuitenkin muuttaa tätä perinteistä lähtökohtaa. Säännöksestä johtuen, mikäli pan-  
tinsaajalla ei olisi erityisiä syitä tutustua pantinantajaa koskevaan tuomiohistoriaan, joka voi  
johtua esimerkiksi siitä, että pantinantajan luottotiedoissa on merkintä konkurssiastian vireil-  
läolosta,<sup>114</sup> konkurssin vaikutukset alkavat, kun konkurssiin asettamisesta on kuulutettu.

Ulosmittauksen vaikutusten alkaminen ilmenee jo ulosottokaaren 3 luvun 37 §:ssä. Ulosot-  
tokaaren 4:27 §:ssä säädetään kuitenkin erikseen siitä, että ”[o]maisuuuden ulosmittaus tulee  
voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä”.<sup>115</sup> Heidi Lindforsin ja Koulun mukaan,

---

<sup>112</sup> Ulosottokaaren 3 luvun 37 ja 38 §:ssä asetetaan määräämiskielto, joka rajoittaa muun muassa velallisen  
disponointikelpoisuuteen (ks. Lindfors – Koulu 2017, s. 516-517).

<sup>113</sup> Koulu 2017, s. 213-218.

<sup>114</sup> Sopimuskumppanin selonottovelvollisuuden asteen huomioidessa on kiinnitettävä huomiota ainakin sopi-  
muskumppanin asemaan ammatillisena toimijana. Tällöin, jos esimerkiksi velallisen luottotiedoista ilmenee  
merkintä vireillä olevasta konkurssiastasta, sopimuskumppanin olisi selvitettävä, onko asia johtanut konkurs-  
siin asettamiseen (ks. HE 26/2003 vp, s. 48; Koulu 2017, s. 217).

<sup>115</sup> ”Ulosmittauspäätös tulee voimaan velallista kohtaan sillä hetkellä, kun ulosottomies sen tekee” (Lindfors –  
Koulu 2017, s. 514).

”[t]ämä ajankohta on ratkaiseva riippumatta siitä, millaista omaisuutta päätöksellä on ulosmittattu. Päätöksen voimaantulo ei edellytä, että päätös olisi merkitty asiakirjaan tai siitä olisi ilmoitettu velalliselle tai että ulosmittauksen varmistustoimet olisi tehty. Yhteisomistusesineen ulosmittaus tulee voimaan velallisen lisäksi myös muita yhteisomistajia kohtaan ulosmittauspäätöksellä”.<sup>116</sup> Ulosmittauksen vaikutukset voivat seurata myös ulosottokaaren 4 luvun 9 §:n mukaisen hypoteekkituomion vaikutuksesta. Ulosmittaus tulee tällöin voimaan välittömästi, kun tuomioistuin on antanut tai julistanut tuomion.<sup>117</sup> Kyseisellä tuomiolla ulosmittaus voidaan panna täytäntöön myös panttiobjektista.<sup>118</sup>

Myös tätä ulosottokaareissa asetettua lähtökohtaa koskee pantinsaajan vilpittömän mielen perusteella tehtävä poikkeus. Ulosottokaaren 4 luvun 37 §:n mukaan määräämiskiellon vastainen toimi on tehoton velkojiin nähden, mutta ”[l]uovutuksensaaja tai muu sivullinen voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaan niin kuin erikseen säädetään” (UK 4:37 §). Joh-tuen panttioikeudellisen sääntelyn osittaisesta puutteellisuudesta, kyseisen säännöksen esi-töissä on käytännössä merkityksellinen viittaus siihen, että ilmauksella ”erikseen säädetään” viitataan myös vakiintuneisiin oikeusperiaatteisiin.<sup>119</sup> Tammi-Salmisen mukaan ”[k]äytän-nössä mahdollisuus vilpittömän mielen suojaan katkeaa tyypillisesti viimeistään kun ulos-mitatuksi julistettuun omaisuuteen on kohdistettu – myös tavoitteiltaan julkivarmistusta vas-taava – varmistustoimi, kuten arvopaperin hallinnan siirto ulosottomiehelle”.<sup>120</sup> Näin ollen ilman erityisiä vastasyitä, ulosmittauksen oikeusvaikutukset alkavat, kun ulosmittauspäätök-seen perustuva varmistustoimi on toteutettu.

## 2.2 Panttaussopimus

Tammi-Salmisen ja *Jarno Tuomiston* mukaan pätevään panttaussopimukseen liittyvät on-gelmat voidaan jakaa panttaussopimuksen solmimista sekä panttikohteen ja pantilla turvat-tavien saamisten määrittelyä koskeviin kysymyksiin.<sup>121</sup> Nämä ongelmat ratkeavat sopimus-oikeudellisen normiston mukaisesti, eikä tätä avata tehtyjen rajausten puitteissa enemmälti.

<sup>116</sup> Lindfors – Koulu 2017, s. 514.

<sup>117</sup> Lindfors – Koulu 2017, s. 515.

<sup>118</sup> Ks. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 257-260.

<sup>119</sup> Ks. HE 13/2005 vp, s. 72. Oikeuskirjallisuudessa näillä nähdään viitattavan vakiintuneisiin siviilioikeudel-lisiin periaatteisiin (Tammi-Salminen 2015, s. 293).

<sup>120</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 293-294.

<sup>121</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1196.

Kuitenkin täsmällisesti voidaan todeta, että vallitsevan käsityksen mukaan kysymys on tavanomaisesta sopimuksesta,<sup>122</sup> johon oikeussubjektit ovat sopimusvapauden puitteissa kelpoisia sitoutumaan parhaaksi katsomallaan tavalla. Sopimusoikeudellisen normiston nojalla panttaussopimus myös tehokkaaksi katsottaessaan aiheuttaa sitovuuden sopimusosapuolien välillä.<sup>123</sup>

## 2.3 Julkivarmistus

Tässä kappaleessa kuvataan julkivarmistusta osana esineoikeudellista doktriinia (alakappale 2.3.1) sekä julkivarmistusta asunto-osakkeen panttauksessa nykyisen lain alla asiallisesta (alakappale 2.3.2) ja ajallisesta (alakappaleet 2.3.3 – 2.3.4) näkökulmasta katsottuna. Takaisinsaantia koskevia ongelmia ei oteta huomioon omana kysymyksenään. On kuitenkin havaittava, että takaisinsaannilla voidaan peräyttää myös sinänsä oikein syntynyt panttioikeus.<sup>124</sup>

### 2.3.1 *Julkivarmistus osana esineoikeudellista doktriinia ja julkivarmistuksen käsite*

Kuten edellä on esitetty, panttioikeudenhaltijan oikeusasemalle on ominaista, että panttioikeus pysyy panttiobjektia koskevista disponointitoimista huolimatta ja että panttioikeudenhaltijalla on etusija maksuun panttiobjektin arvosta suhteessa muihin pantinantajan velkoihin. Nämä kaksi elementtiä muodostavat panttioikeudenhaltijan oikeusasemasta erotettavan

---

<sup>122</sup> Ks. panttaussopimuksesta tarkemmin esim. *Tammi-Salminen* 2015, s. 201-218; *Tammi-Salminen – Tuomisto* 2012, s. 1196-1197 ja vrt. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 82-88, jossa argumentoidaan sen puolesta, että asianosaisrelaatiassa panttioikeuden syntyminen perustuu yksipuoliseen tahdonilmaisuuksiin. Tutkielmassa käytettävää argumentaatiota siitä, kumpi käsitteellisistä ratkaisuksista pitäisi omaksua, ei voi pitää vahvana. Tässä tutkielmassa on omaksuttu ainoastaan vallitsevaksi käsitykseksi mielletty tapa hahmottaa panttaus asianosaisrelaatiassa. On myös huomattava, että DCFR lähestyy tätä aktia sopimuksen näkökulmasta (*Principles* 2010, s. 5417)

<sup>123</sup> Sopimusvapaudesta ja sopimusten sitovuudesta (sopimuksen käsitteestä) ks. esim. *Hemmo* 2003, s. 10-15. Sopimusvapautta on rajoitettu panttaussopimusten osalta jonkin verran, mutta tässä tutkielmassa näihin kysymyksiin ei kiinnitetä huomiota (ks. esim. KK 10:1 §; AsKL 2:11 §; OikTL 37 §). Oikeuskirjallisuudessa vaikeutetaan argumentoivan sen puolesta, että panttaussopimus velvoittaa julkivarmistuksen tekemiseen. Pelkkä panttaussopimuksen käsite ei kuitenkaan nähdäkseni tähän voi johtaa, vaan kysymys on ratkaistava sopimuksen tulkinnalla.

<sup>124</sup> Ks. esim. *Tuomisto* 2012, kohta 4.1.1 Yleistä.

dynaamisen suojan kokonaisuuden.<sup>125</sup> Dynaaminen suoja liittyy keskusteluun oikeusperusteen relatiivisesta tehokkuudesta, jolloin dynaaminen suoja itse asiassa kääntyy kysymykseksi oikeusperusteen sitovuudesta suhteessa sivullisiin.<sup>126</sup>

Oikeuskirjallisuudessa vallitsee käsitys siitä, että tällainen sitovuus suhteessa sivullisiin merkitsee sivullisen aseman heikentämistä,<sup>127</sup> joka täsmentyy nähdäkseni kysymykseksi velkojien yhdenvertaisuudesta sekä velkojen subordinoinnista ilman alistettavan velkojan suostumusta. Näiden oikeudellisten periaatteiden voidaan nähdä asettuvan vaa’assa, joka kuvaa esinevakuusoikeudellisen sivullissitovuuden sallittavuutta, toiseen kuppiin. Toiseen kuppiin sen sijaan on mahdollista asettaa sopimusvapauden periaate, minkä ohella voidaan omana perusteenaan puhua pantinantajan oikeudesta disponoida vallinnassaan olevasta omaisuudesta.<sup>128</sup>

Nämä punninnassa olevat oikeudelliset periaatteet johtavat esinevakuusoikeudellisen sivullissitovuuden sallittavuuden tai justifikaation kannalta päinvastaisiin tuloksiin. Kysymys on siten periaatteiden kollisiosta, ristiriidasta. Ristiriidasta johtuen sivullissitovuutta ei kaikissa tilanteissa ole tahdottu palauttaa asianosaissuhteessa tehtyyn panttaussopimukseen, vaan jotta panttioikeus tuottaisi panttioikeudenhaltijalle sen oikeusaseman, joka edellä on kuvattu, vaaditaan erityistä lisäaktia, julkivarmistusta.<sup>129</sup> Julkivarmistus periaatetasolla palautuu esineoikeudellisiin yksilöinti- ja julkisuusperiaatteisiin, joiden on katsottu sovittavan edellä kuvattua ristiriitaa. Tammi-Salmisen mukaan yksilöintiperiaatteeseen palautuva yksilöintivaatimus edellyttää, että ”*panttioikeus on yksilöitävä riittävän täsmällisesti tiettyyn omaisuuteen niin, ettei oikeuden ulottuvuudesta ole epäselvyyttä. Tämän lisäksi oikeuden kohteen on oltava olemassa ja yksilöity vielä panttivastuuta toteutettaessa*”.<sup>130</sup> Edelleen Tammi-Salmisen mukaan julkisuusperiaatteeseen palautuvan julkisuusvaatimuksen mukaan ”*sivullisiin ulottuvien oikeusvaikutusten tulisi olla sivullisten havaittavissa*”. Periaatteen kääntöpuolena voidaan nähdä olevan käsitys siitä, että sellainen sivullinen, ”*jolla on mahdollisuus saada oikeudesta tieto, ei sen paremmin tarvitse kuin ansaitse suoja tällaista oikeutta vastaan*”.<sup>131</sup>

<sup>125</sup> *Havansi* 1979, s. 93.

<sup>126</sup> Relatiivisesta tehokkuudesta tai tehostomuudesta ks. *Zitting* 1951, s. 52-62 ja dynaamisen suojan olemuksesta ks. *Zitting* 1951, s. 63-72, 66-67.

<sup>127</sup> Ks. esim. *Tammi-Salminen* 2015, s. 101.

<sup>128</sup> Ks. *McCormack* 2004, s. 11-15.

<sup>129</sup> Julkivarmistuksesta erityisenä lisäaktina ks. *Havansi* 1979, s. 158-159; *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 47-48.

<sup>130</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 115.

<sup>131</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 117.

Julkivarmistus on siis viimekädessä tarkastelun kohteena, kun arvioidaan panttioikeuden tehokkuutta suhteessa sivullisiin, ja käsitteellisesti se kytkeytyy edellä esitettyihin vaatimuksiin vakuusobjektin yksilöinnistä sekä oikeusperusteen julkisuudesta. Julkivarmistus määritellään tässä ymmärryksessä seuraavaksi: ”[o]ikeudelle julkisuutta tuottava ja sen kohteen yksilöivä toimenpide, jonka perusteella oikeuden sitovuus sivullisia kohtaan vahvistuu”.<sup>132</sup>

Yksilöinti- ja julkisuusperiaatteet ilmenevät myös Havansin tavassa määritellä esinevakuudet. Hänen mukaansa ”[e]sinevakuusoikeudet ovat velkojatarhaa luottotappioilta suojaavia ennakkojärjestelyjä, jossa tietty irtain tai kiinteä esine tms. varallisuusobjekti etukäteen ja erityisin julkisuutta luovin toimenpitein yksilöidään kyseisen velkojan hyväksi sillä tavoin, että hänellä vastedes on erityinen muita parempi oikeus vakuuskohteen raha-arvoon”.<sup>133</sup>

Oikeudellisten argumenttien ohella esinevakuusoikeudellinen sivullissitovuus palautuu merkittävässä määrin myös taloudelliseen argumentaatioon, joka myös vaikuttaa puoltavan sivullissitovuuden kytkemistä julkivarmistuksen toteuttamiseen. Samalla kun panttioikeus vaikuttaa edullisesti pantinantajan ja pantinsaajaan asemaan laskemalla vieraan pääoman kustannuksia,<sup>134</sup> laajemmassa näkökulmassa muut rahoittajat nostavat tarjottavan pääoman hintaa omien kasvavien riskien vuoksi.<sup>135</sup> Kriittisestä taloustieteellisestä näkökulmasta tutkielman kannalta relevantilla tavalla esinevakuusoikeudellista sivullissitovuutta on tarkastellut artikkelissaan *John Hudson*. Hänen mukaansa esinevakuudet johtavat tuotannon tekijöiden epäonnistuneeseen allokaatioon ja niiden mahdollinen olemassaolo aiheuttaa epävarmuutta markkinoille sekä kustannuksia näitä epävarmuuksia torjumaan pyrkiville tahoille.<sup>136</sup> Hänen mukaansa esinevakuuksia puoltavat argumentit nojautuvat perusteellisesti<sup>137</sup> oletukseen täydellisestä informaatiosta. Hänen oman kriittisen argumenttinsa taustalla on puoles-

<sup>132</sup> *Tammi-Salminen TTP 2018b*. Tuomiston mukaan julkivarmistuksen käsitteen on ottanut käyttöön ensimmäisenä *Havansi (Tuomisto 1991, s. 421)*. Havansin määritelmästä ks. *Havansi EIF 1994, s. 229-231*.

<sup>133</sup> *Havansi EIF 1994, s. 138*.

<sup>134</sup> Ks. edellä av. 9.

<sup>135</sup> Ks. esim. *Kieninger 2004, s. 8-9*. Suomalaisen oikeuskirjallisuuden osalta ks. *Tammi-Salminen 2015, s. 101-110*.

<sup>136</sup> *Hudson 1995, s. 61*.

<sup>137</sup> *Hudson* käyttää termiä *crucially*, jonka suora suomenkielinen käännöksenä olisi nähdäkseni kriittisesti. Termiä on kuitenkin käytetty eri merkityksessä tässä tutkielmassa, eikä sitä sen vuoksi tässä yhteydessä käytetä (ks. *Hudson 1995, s. 61*).

taan oletus siitä, että tällaisen tiedon hankkiminen on kallista, se ei koskaan voi olla täydellistä ja informaatiokatkokset pahentavat ongelmaa.<sup>138</sup> Hudson kuitenkin tunnistaa sen mahdollisuuden, että julkivarmistuksella (niin kuin me suomalaisessa oikeuskulttuurissa käsitteen ymmärrämme) voidaan teoriassa saavuttaa tilanne, jossa velkojat tulevat tietoisiksi velallisen omaisuutta rasittavasta esinevakuudesta,<sup>139</sup> ja siten julkivarmistus kytkeytyy myös oleellisella tavalla taloudelliseen argumentaatioon.

Julkivarmistus on siten äärimmäisen keskeinen instituutio arvioitaessa esinevakuusoikeudellisen sivullisittomuuden sallittavuutta niin oikeudellisesta kuin taloudellisestakin näkökulmasta katsottuna. Instituutiona se sovittaa yhteen keskenään ristiriidassa olevia oikeusperiaatteita, minkä lisäksi sillä on merkitystä arvioitaessa esinevakuuksien taloudellista tehokkuutta.<sup>140</sup>

### 2.3.2 *Julkivarmistuskeinoista ja julkivarmistus asunto-osakkeen panttauksessa voimassa olevan lain mukaisesti*

Oikeustieteessä tunnistetaan kolme erilaista keinoa tuottaa vaadittua yksilöintiä ja julkisuutta edellä esitetysti. Teporan mukaan näitä julkivarmistuskeinoja ovat ”1) hallinta ja hallinnan siirto (*traditio*), 2) siirto- ja panttausilmoitus eli denuntiaatio ja 3) kirjaaminen”.<sup>141</sup> Vastaavaa luokittelua noudatetaan laajalti oikeuskirjallisuudessa.<sup>142</sup> Voimassa olevan oikeuden mukaan panttioikeus asunto-osakkeeseen julkivarmistetaan ensisijaisesti hallinnansiirrolla ja toissijaisesti denuntiaatiolla, joita tarkastellaan tässä lähemmin.

<sup>138</sup> Ks. Hudson 1995, s. 61.

<sup>139</sup> Ks. Hudson 1995, s. 56.

<sup>140</sup> Tutkielmassa ei ole tarkoitus ottaa kantaa esinevakuuksien oikeudelliseen hyväksyttävyyteen tai taloudelliseen tehokkuuteen vaan osoittaa, mitä periaatteellisia ja arvostuksellisia liityntöjä julkivarmistukseen instituutiona liittyy. Yleisesti ottaen tästä keskustelusta voidaan todeta, että kansainvälinen konsensus puoltaa esinevakuusoikeudellisen sivullisittomuuden sallimista (ks. tästä McCormack 2004, s. 18-22). Toisaalta esinevakuusoikeudellisen sivullisittomuuden hyväksyttävyyteen vaikuttavat monet muutkin tekijät kuin mitä edellä on esitetty. On esimerkiksi perusteltua asettaa kysymys sellaisten velkojien velkojen subordinoinnista, jotka eivät ole velkojia omasta tahdostaan, eri asemaan kuin kysymys sellaisten velkojien velkojen subordinoinnista, jotka ovat velkojia omasta tahdostaan (ks. tästä Lopucki 1994, s. 1983, 1986-1902). Myös Lynn M. Lopucki kiinnittää huomiota informaation merkitykseen esinevakuusoikeudellisen sivullisittomuuden hyväksyttävyyden arvioinnissa ja ehdottaakin UCC 9. artiklan osalta, että sääntelyä uudistettaisiin suuntaan, jossa sitovuus kytkettäisiin vakuudella suojattujen velkojien velvollisuuteen viestiä järjestelystä sen vaikutuspiiriin kuuluville henkilöitähoille (ks. tästä Lopucki 1994, s. 1963-1965).

<sup>141</sup> Tepora 2008, s. 146.

<sup>142</sup> Ks. esim. Havansi 1992, s. 139-142; Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 47-53.

Hallinnansiirron määrittely voidaan aloittaa tarkastelemalla sitä, mitä hallinnalla ylipäätensä tarkoitetaan. Kartion mukaan hallinnalla tarkoitetaan ”*tosiasiallista valtasuhdetta esineeseen*”.<sup>143</sup> Tätä määritelmää vasten tarkasteltuna hallinnansiirtoon on yleisesti ottaen liitetty tietty vaatimus siitä, että sivulliset kykenevät havaitsemaan hallinnan lakkaamisen ulkoisesti. Esimerkiksi Havansin mukaan hallinnansiirrolta edellytetään, että ”*ulkoisin faktisin järjestelyin [pantinantaja] O eristetään yksinmääräysvallasta eli omistusoikeudelle normaalista ulkoisesta hallintavallasta panttiin*”.<sup>144</sup> Tuomisto katsoo traditiovaatimusta samansuuntaisesti, ja hänen mukaansa traditiovaatimus täytetään ”*periaatteessa millä tavalla tahansa, kunhan tosiasiallinen määräämisvalta panttiobjektiin siirtyy havaittavalla tavalla pantin omistajalta panttivelkojalle*”.<sup>145</sup> Sittemmin Tammi-Salminen on pohtinut ajatusta siitä, mitä hallinnansiirrolla suomalaisessa oikeusjärjestelmässä tarkoitetaan. Myös hän painottaa tosiasiallisen yksinmääräysvallan menettämistä,<sup>146</sup> minkä lisäksi hän toteaa, että riittävää on sellainen hallinnansiirto, joka sivullisten on ”*periaatteessa mahdollista havaita*”.<sup>147</sup> Tällä hän ei kuitenkaan tarkoita sitä, että suomalaisessa oikeusjärjestelmässä oltaisiin siirtymässä sellaiseen järjestelmään, jossa traditiovaatimus täyttyy siten, että pantinantaja jatkaa hallintaa, mutta tekee sen pantinsaaajan lukuun (*constitutum possessorium*).<sup>148</sup> Samansuuntaisesti katsovat myös Tepora, Kaisto ja Hakkola, jotka eivät enää näytä liittävän traditiovaatimuksen täyttymiseen ulkoisen havaittavuuden tunnusmerkistöä. Heidän mukaansa traditiovaatimuksen täyttymisen kannalta riittävää on, että ”*pantinantajan itsenäinen määräämisvalta panttikohteeseen lakkaa*”.<sup>149</sup>

Denuntiaatio tulee yleisesti ottaen julkivarmistuskeinona kyseeseen kahdessa tapauksessa: a) panttikohteella ei ole fyysistä ulottuvuutta, eli sitä ei voi pitää sanotulla tavalla hallussa; ja b) panttikohde on kolmannen hallussa.<sup>150</sup> Denuntiaatioita on sovellettavan lain perusteella kahta laatua: kauppakaaren 10 luvun 1 §:n mukainen denuntiaatio sekä velkakirjalain 31 §:n

<sup>143</sup> Kartio 2001, s. 142.

<sup>144</sup> Havansi 1992, s. 142.

<sup>145</sup> Tuomisto 1991, s. 422.

<sup>146</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 272.

<sup>147</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 270.

<sup>148</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 272. Erikseen on todettava, että milloin osakekirjat ovat jo rahalaitoksen hallinnassa, panttaus sitoo rahalaitoksen velkojia, vaikka hallintaa ei missään vaiheessa siirretä (VKL 22.2 §). Kyseisessä säännöksessä tarkoitettulla rahalaitoksella tarkoitetaan julkisen valvonnan alaista pankkia tai muuta rahalaitosta, kuten luottolaitoslain 8 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta tai vastaavan valvonnan alaista ulkomaista luottolaitosta (HE 69/2010 vp, s. 16).

<sup>149</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s.48.

<sup>150</sup> Ks. esim. Havansi 1992, s. 145.



mukainen denuntiaatio. Irtaimen panttauksessa lähtökohtaisesti sovelletaan kauppakaaren säännöksiä, ja velkakirjalain säännökset tulevat kyseeseen, kun ”*panttikohteena on esimerkiksi saaminen, josta ei ole annettu arvopaperiluonteista todistetta*”.<sup>151</sup> Kenties merkityksellisimpänä omaisuuslajina velkakirjalain säännösten mukaan julkivarmistetaan panttioikeus sellaisen osakeyhtiön osakkeeseen, josta ei ole annettu osakekirjaa.<sup>152</sup>

Käytännössä denuntiaatio on merkityksellinen asunto-osakkeiden maksuehtoisissa kaupoissa, eli kun kauppa tehdään kahdessa osassa. Suomen Kiinteistövälittäjät ry on kuvannut tätä toimintaperiaatetta huoneistotietojärjestelmää koskevassa lausunnossaan. Heidän mukaansa tällaisessa maksuehtoisissa kaupoissa ”*syntyy usein tilanne, jossa jälkipanttia tarvitaan kaupan toisen osapuolen kauppahintasaatavan tai maksetun kauppahinnan osan palauttamisen turvaamiseksi. Mikäli esimerkiksi osakekirja on myyjän pankissa myyjän velan vakuutena, antaa myyjä toissijaisen panttioikeuden (jälkipantin) ostajalle tämän maksaman kauppahinnan osan palauttamisen vakuudeksi. Päinvastaisessa tilanteessa omistusoikeuden kaupanteossa saanut ostaja antaisi oman pankkinsa ensisijaisen saatavan jälkeen toissijaisen panttioikeuden myyjälle maksamattoman kauppahinnan osan maksamisen vakuudeksi. Nykyisin kiinteistövälittäjä huolehtii siitä, että panttaussitoumuksessa tarkoitettu jälkipanttaus tulee päteväksi ilmoittamalla asiasta ensisijaiselle pantinhaltijalle ja hankkimalla tältä asiaa koskevan sitoumuksen jo ennen kaupantekoa. Kiinteistövälittäjä pystyy tällä tavoin varmistumaan jo ennen kaupantekoa siitä, että osapuolten sopimat vakuusjärjestelyt ovat päteviä ja asianmukaisia*”.<sup>153</sup>

Johtuen laissa säädetystä asunto-osakeyhtiön velvollisuudesta antaa osakekirja (AOYL 2:6 §), lähtökohtana voidaan pitää sitä, että panttioikeus asunto-osakkeeseen julkivarmistetaan hallinnan siirrolla. Sellaisissa tapauksissa, joissa osakekirja on jo kertaalleen pantattu, ja siihen halutaan perustaa jälkipanttioikeus eli panttioikeus ensipanttioikeutta huonommalla etusijalla,<sup>154</sup> kyseinen jälkipanttioikeus julkivarmistetaan kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisella denuntiaatiolla. Merkittävää on havaita, että denuntiaation voi toimittaa molemmat, sekä pantinsaaja että pantinantaja. Pantinantajan toimittama denuntiaatio on vaipaamuotoinen, kun taas pantinsaajan toimittamaa denuntiaatiota koskee eri tasoinen vaatimus. Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2005:131 ja sitä koskevan tulkintakäytännön

<sup>151</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1204.

<sup>152</sup> Ks. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 64-65.

<sup>153</sup> Suomen Kiinteistövälittäjät ry 2018, s. 2.

<sup>154</sup> Ks. esim. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 93.

mukaan kauppakaaren 10 luvun 1 §:n mukaiselta ilmoitukselta edellytetään, että siitä ilmenee ”*panntauksen kohde ja pantin saaja sekä se, että kysymyksessä on nimenomaan panttaus. Myös ilmoituksen ajankohdan tulee olla todennettavissa*”.<sup>155</sup>

### 2.3.3 Milloin hallinta on siirretty tai denuntiaatio toimitettu?

Hallinnansiirron osalta julkivarmistushetken määrittämisen problematisointi vaikuttaa nähdäkseni turhalta. Koska objektin tosiasiallista siirtoa ei kuitenkaan traditiovaatimuksen täytymiseltä edellytetä, voi olla oikeutettua kysyä, milloin hallinta on oikeudellisesti riittävällä tavalla siirretty. Tätä nähdäkseni havainnollistaa yhä tänäkin päivänä argumentaatiossa käytettävä korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1938 II 39,<sup>156</sup> jonka mukaan panttioikeus oli oikealla tavalla julkivarmistettu, kun pantatut osakkeet oli pistetty kassakaappiin ja kassakaapin avain oli annettu pantinsaajalle.<sup>157</sup> Hallinnansiirron voi siten nähdä olevan kaksivaiheinen tapahtuma, jossa yhtäältä pantinantajan yksipuolinen määräämisvalta katkeaa ja toisaalta pantinsaajan määräämisvalta alkaa.<sup>158</sup>

Denuntiaatiossa voidaan kuitenkin loogisesti ajatella olevan ainakin neljä vaihetta: panttausilmoituksen lähettäminen ja vastaanottaminen sekä vastaanottokuittauksen lähettäminen ja vastaanottaminen. Julkivarmistuksen toimittaminen kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisena ei edellytä panttausilmoituksen vastaanottajan vastaanottokuittausta.<sup>159</sup> Näin panttausilmoituksen sitovuutta ei ole liitetty vastaanottokuittauksen toimittamiseen. Kahdesta jäljellejääneestä vaihtoehdosta Havansi on todennut, että denuntiaatio on asianmukaisesti täytetty, kun ”*ilmoitus on saapunut addressaatille, vaikkei tämä olisikaan ottanut siitä selkoa*”.<sup>160</sup> Tammi-Salminen jakaa tämän käsityksen.<sup>161</sup> Näin ollen denuntiaation osalta

---

<sup>155</sup> KKO 2005:131; Tammi-Salminen 2015, s. 275-276; Tuomisto 2015, s. 64-73. Huomionarvoista on, että panttisaatavia ei tarvitse panttausilmoituksessa määrittää.

<sup>156</sup> Ks. esim. Tammi-Salminen 2015, s. 271.

<sup>157</sup> Ks. KKO 1938 II 39.

<sup>158</sup> Näin myös Kartio 2001, s. 150.

<sup>159</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1203. Ks. lisäksi Tuomisto 2015, joka toteaa saman myös VKL 31 §:n mukaisen denuntiaation toimittamisen osalta (Tuomisto 2015, s. 80).

<sup>160</sup> Havansi 1992, s. 165. Tuomisto, joka tulkitsee VKL 31 §:n mukaista denuntiaatiota ratkaisun KKO 2005:131 valossa, on ottanut kyseisen säännöksen osalta eri tulkintakannan. Tuomiston mukaan ”[v]iime kädessä ilmoituksen sisällölle asetettavat vaatimukset riippuvat kunkin tapauksen olosuhteista” (Tuomisto 2015, s. 70). Näinä olosuhteina hän kiinnittää huomiota muun muassa panttausilmoituksen kieleen, selkeyteen ja panttisuhteen osapuolten tietoihin ja taitoihin (ks. Tuomisto 2015, s. 69-71)

<sup>161</sup> Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 292.

kysymys on sen hetken määrittämisestä, jolloin panttausilmoitus on saavuttanut addressaatin.

Täydentävinä näkökohtina voidaan todeta, että takaisinsaantilain näkökulmasta julkivarmistukselta lähtökohtaisesti edellytetään, että se toimitetaan vakuutena turvattavan velan synty-  
misen yhteydessä.<sup>162</sup> Lain esitöiden mukaan vaatimus julkivarmistuksen toteuttamisesta velan syntymisen hetkellä tarkoittaa oikeuskirjallisuudessa muodostuneen tulkintakäytännön mukaan sitä, että ellei viivästelylle löydy objektiivisia perusteita, pantinhaltijan oikeus voi tulla peräytetyksi takaisinsaantilain 14 §:n tarkoittamalla tavalla.<sup>163</sup> Niissä tapauksissa, jossa julkivarmistus viivästyy pantinantajan oikeudettoman menettelyn seurauksena, julkivarmistuksen oikea-aikaisuuden vaatimuksesta voidaan ”tinkiä”.<sup>164</sup>

#### 2.3.4 *Julkivarmistustilan pysyvyydestä*

Julkivarmistukselta edellytetään pysyvyyttä. Pysyvyydellä tarkoitetaan traditiolla toteutetun julkivarmistuksen tilanteessa sitä, että pantinantajan tosiasiallisen määräysvallan täytyy säilyä estettynä koko panttivakuussuhteen kestoajan. Toisaalta niissä tilanteissa, joissa traditiolla saavutettu tila katkeaa moitittavan teon tai erehdyksen vuoksi, panttioikeus säilyttää tehokkuutensa. Tällöin lisäksi edellytetään panttivelkojalta aktiivisia toimia tilan palauttamiseksi.<sup>165</sup>

Kun julkivarmistus on toteutettu denuntiaatiolla, edellytetään tilan pysyvyydeltä sitä, että panttausilmoituksen vastaanottaja ei saa kumoavaa panttausilmoitusta panttivelkojalta.<sup>166</sup> Miten käy siinä tilanteessa, jossa ensipantinsaaja luovuttaa esineen takaisin pantinantajalle? Tällöinhän voidaan katsoa, että jälkipantinsaajan julkivarmistuksella saavutettu tila katkeaa, kun objekti palautuu pantinantajalle. Tätä kysymystä on tarkastellut myös Tuomisto. Hänen mukaansa ”[o]ikeuskirjallisuuden kannanotot ja oikeuskäytäntö tukevat kaiken kaikkiaan varsin yhteneväistä tulkintaa, jonka mukaan panttioikeus säilyy omistajan velkojia kohtaan

<sup>162</sup> Tulkinta koskee takaisinsaantilain 14 §:ää, ks. *HE 102/1990 vp*, s. 60-63 ja esim. *Tammi-Salminen 2015*, s. 300-301.

<sup>163</sup> Tästä tulkinnasta ks. *Havansi 1992*, s. 170; *Tuomisto 2012*, s. 471; *Tammi-Salminen 2015*, s. 301. Säännöksen esitöissä tehdään selväksi, että ilmaisulla ”ilman aiheetonta viivästystä” ei ole lainsäädännöllisin toimin tahdottu osoittaa mitään tiettyä aikamäärettä sille, milloin julkivarmistus on toteutettava (ks. *HE 102/1990 vp*, s. 62-63).

<sup>164</sup> *Havansi 1992*, s. 165-166. Ks. lisäksi *Tuomisto 1991*, s. 435-438; *Tammi-Salminen 2015*, s. 292.

<sup>165</sup> Ks. *Tammi-Salminen 2015*, s. 303-305. Ks. *Tuomisto 1991*, s. 424-429; *Havansi 1992*, s. 315; *Tepora – Kaisto – Hakkola 2016*, s. 264-265.

<sup>166</sup> *Tammi-Salminen 2015*, s. 305

*tehokkaana, mikäli pantin palautuminen omistajan hallintaan johtuu sopijapuolten taikka jonkun sivullisen oikeudenvastaisesta menettelystä tai erehdyksestä. Erehdys on tällöin ymmärretty laajasti”.*<sup>167</sup>

Korkeimman oikeuden vanhassa ratkaisussa KKO 1962-II-39 sovellettiin vanhaa etuoikeusasetuksen (32/1868) 3 §:n 2 momenttia. Kyseisen ratkaisun mukaan ”*toissijaisen panttioikeuden ei katsottu rauenneen sen johdosta, että ensisijainen pantinhaltija oli luovuttanut pantin panttivelallisen konkurssipesälle*”.<sup>168</sup>

On lisäksi huomattava, että ensipantinhaltijan on katsottava olevan vahingonkorvausvastuussa jälkipantinsaajalle, mikäli tämä kärsii vahinkoa vahingonkorvauslain (412/1974) säännösten tarkoittamalla tavalla.<sup>169</sup>

---

<sup>167</sup> Tuomisto 1991, s. 427.

<sup>168</sup> KKO 1962 II 39.

<sup>169</sup> Ks. HE 104/1990 vp, s. 56: ”ensipantinhaltijalla olisi yleisten periaatteiden nojalla huolenpitovelvollisuus toissijaisten panttioikeuksien haltijoita kohtaan siitä, että nämä voivat käyttää omaa panttioikeuttaan”. Ks. lisäksi esim. Tammi-Salminen 2015, s. 274-275 sekä KKO 1988:13, jossa ensipantinsaaja katsottiin vahingonkorvausvelvolliseksi jälkipantinsaajalle aiheuttamastaan vahingosta.

### 3 JULKIVARMISTUKSEN OIKEUSVAIKUTUKSET

Kuten edellä esitetty, tässä tutkielmassa julkivarmistuksen oikeusvaikutuksia tarkastellaan siinä merkityksessä, missä ne ilmenevät oikeuksien kollisiotilanteissa. Oikeuksien kollisiotilanteilla tarkoitetaan tilannetta, jossa samaan objektiin kohdistuu keskenään ristiriidassa olevia oikeuksia, ja joista vain yksi voidaan toteuttaa.<sup>170</sup> Oikeuksien kollisiotilanteissa tulee siten määriteltäväksi se, kenen kollisioon osallisen henkilötahon oikeusperuste katsotaan kyseisessä henkilösuhteessa sitovaksi, tehokkaaksi.<sup>171</sup> Tässä sitovuuden allokaatiossa voittavan osapuolen katsotaan saavan dynaamista suojaa,<sup>172</sup> ja kun tarkastelu toteutetaan panttioikeudenhaltijan oikeusaseman näkökulmasta, tarkastelussa kiinnitetään huomiota niihin tilanteisiin ja niihin edellytyksiin, joiden nojalla panttioikeudenhaltija saa kollisiotilanteissa dynaamista suojaa.

Kuten edellä panttioikeudenhaltijan oikeusaseman tarkastelun yhteydessä esitettiin, dynaaminen suoja näyttäytyy karkeasti kahtalaisena sen perusteella, johtuuko kollisio pantinantajavelallisen omaisuuden realisaatioon tähtäävästä pakkotäytäntöönpanosta vai pantinantajavelallisen disponointiin liittyvistä tekijöistä. Kun kysymys on puhtaasti velkojan pantinantajan omaisuuden realisaatioon tähtäävän pakkotäytäntöönpanon yhteydessä esittämästä vaatimuksesta saada suorituksensa panttiobjektin arvosta, kyseistä kollisiota nimitetään tässä tutkielmassa velkaeksekuutiokollisioksi.<sup>173</sup> Kun kysymys on siitä, että väitteen paremmasta oikeudesta panttiobjektiin esittää esimerkiksi panttiobjektin oikea omistaja, pantinantajan luovutuksensaaja tai vaikkapa toinen panttioikeudenhaltija, tilanteesta syntyvää kollisiota nimitetään tässä tutkielmassa disponointikollisioksi.<sup>174</sup>

Kollisiotilanteiden jakamisen teoreettinen peruste johtuu kollisioon osallistuvien henkilötahojen oikeuksien eri tyypisyydestä. Yleisesti ottaen dynaaminen suoja tulee kysymykseen kollisioissa, joissa oikeuden kohteet voivat vaihdella yksilöllisesti määrätystä objektista (a) geneerisesti määrättyihin objekteihin (b). Näin voidaan muodostaa kolme kollisiotyyppiä: a – a, a – b ja b – b. Kollisiotyyppissä a – a ovat vastakkain kahden eri

---

<sup>170</sup> Kollisioon määritelmästä ks. esim. *Zitting – Rautiala* 1982, s. 3. Kollisoiden teoreettisesta perustasta tarkemmin ks. *Zitting* 1951, s. 52-62.

<sup>171</sup> Tästä kaksipuolisesta asetelmasta ks. esim. *Zitting* 1951, s. 68; *Zitting – Rautiala* 1982, s. 3.

<sup>172</sup> Dynaamisen suojan olemuksesta ks. *Zitting* 1951, s. 63-72; *Zitting – Rautiala* 1982, s.3.

<sup>173</sup> Velkaeksekuutiokollisista terminä ks. *Havansi* 1979, s. 94, 111-113.

<sup>174</sup> Disponointikollisista terminä ks. *Havansi* 1979, s. 94.

henkilötahon samaan yksilöllisesti määrättyyn objektiin kohdistuvat oikeudet.<sup>175</sup> Esimerkiksi panttiobjektin oikean omistajan, pantinantajan luovutuksensaajan tai muun vastaavan henkilötahon, kuten vaikkapa panttioikeudenhaltijan, oikeus luokituu tyyppin (a) mukaiseksi oikeudeksi. Näissä disponointikollisioissa on siten kysymys kahden yksilöllisesti määrättyyn objektiin kohdistuvan oikeuden kollisiosta.

Kollisiotyypissä a – b vastakkain ovat kahden eri henkilötahon oikeudet, joista toinen on luokiteltavissa oikeudeksi, joka kohdistuu yksilöllisesti määrättyyn objektiin, ja toinen geneerisesti määrättyyn objektiin kohdistuvaksi oikeudeksi.<sup>176</sup> Tällainen tilanne syntyy velkaeksekuutiokollisiossa, kun panttioikeudenhaltijan yksilöllisesti määrättyyn objektiin kohdistuva oikeus joutuu kollisioon vakuudettoman velkojan geneerisesti määrättyyn objektiin kohdistuvan oikeuden kanssa.

Kollisiotyypissä b – b vastakkain ovat kahden eri henkilötahon geneerisesti määrättyyn objektiin kohdistuvat oikeudet.<sup>177</sup> Näitä tilanteita ei tutkielmassa tarkastella.

Tässä kappaleessa tarkastellaan dynaamisen suojan perusteita sekä dynaamisen suojan erityisiä ilmenemismuotoja eli saantosuojaa, vaihdantasuojaa sekä velkojasuojaa (alakappale **3.1**). Argumentaation selkeyden vuoksi omassa kappaleessa käsitellään kysymystä, joka liittyy velkakirjalain ja konkurssilain 3 luvun 2 §:n väliseen suhteeseen (alakappale **3.2**). Alakappaleessa **3.3** esitetään yhteenveto kuvattavista kollisiotilanteista hallinnansiirron ja denuntiaation oikeusvaikutusten näkökulmasta.

### **3.1 Tarkastelun perusteita - dynaaminen suoja**

Dynaaminen suoja tarkoittaa oikeusperusteen sitovuutta kollisiotilanteissa eli silloin, kun ”*kaksi oikeutta sattuu yhteen eikä molempia voida toteuttaa samanaikaisesti*”.<sup>178</sup> Edellä esitettyjen oikeuksien kollisiotilanteiden syntyminen on sidoksissa panttioikeudenhaltijan oikeusperusteen relatiiviseen tehokkuuteen eli siihen, että panttioikeudenhaltijan oikeuden tehokkuus yhdessä henkilösuhteessa ei kerro panttioikeudenhaltijan oikeuden tehokkuudesta toisessa henkilösuhteessa.<sup>179</sup>

---

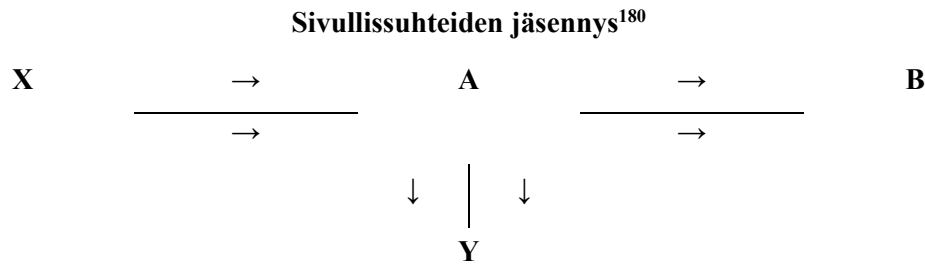
<sup>175</sup> Zitting – Rautiala 1982, s. 7-8. Ks. lisäksi Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 841-842.

<sup>176</sup> Zitting – Rautiala 7-8. Ks. lisäksi Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 841-842.

<sup>177</sup> Zitting – Rautiala 1982, s. 7-8. Ks. lisäksi Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 841-842.

<sup>178</sup> Zitting – Rautiala 1982, s. 3.

<sup>179</sup> Tehottomuuden (tai tehokkuuden) ja kollisioiden syntymisen suhteesta tarkemmin ks. Zitting 1951, s. 52-62.



Kuten esitetty, näitä tarkastelun kannalta merkityksellisiä henkilösuhteita ovat asianosaissuhde, etenevä sivullissuhde ja takautuva sivullissuhde. Taulukossa asianosaissuhteella tarkoitetaan niiden henkilötahojen välisiä suhteita, jotka ovat sopimussuhteessa toisiinsa nähden.<sup>181</sup> Taulukossa näitä suhteita kuvaavat henkilötahojen X ja A, A ja Y sekä A ja B väliset suhteet. Etenevässä ja takautuvassa sivullissuhteessa olevat henkilötahot eivät ole sopimussuhteessa toisiinsa nähden, vaan toinen on toiseen nähden sivullisen asemassa.<sup>182</sup> Etenevää sivullissuhdetta taulukossa edustaa henkilötahojen X ja B välinen suhde, ja takautuvaa sivullissuhdetta henkilötahojen Y ja B välinen suhde.<sup>183</sup> Kollektiivisesti etenevää sivullissuhdetta ja takautuvaa sivullissuhdetta voidaan nimittää yksinkertaisesti sivullissuhteiksi.<sup>184</sup>

Asianosaissuhteessa syntyvät kollisiot johtuvat suhteen perustavan sopimuksen tehottomuudesta, joka voi yhtäältä johtua sopimuksen pätemättömyydestä tai toisaalta sellaisesta sopimusehdosta, joka aiheuttaa sopimuksen tehottomuuden sen ahtaassa merkityksessä.<sup>185</sup> Tehtyjen rajausten puitteissa näitä kysymyksiä ei käsitellä tässä tutkielmassa tarkemmin.

Disponointikollisioiden syntyperuste on yhteydessä objektista disponoivan henkilötahon (A) kompetenssin puutteeseen.<sup>186</sup> Kuten edellä käsiteltiin, disponointikompetenssi kuuluu lähtökohtaisesti esineen omistajalle, mutta se voi olla eri syistä rajoittunut.<sup>187</sup> Etenevässä sivullissuhteessa syntyvässä disponointikollisiossa on kysymys tilanteesta, jossa A, joka on vailla panttauskompetenssia, disponoi X:n oikeuspiiriin kuuluvasta objektista B:n hyväksi.<sup>188</sup> Ta-

<sup>180</sup> Zitting 1951, s. 49. Henkilörelaatioiden jäsennyksestä yleisesti ks. Zitting 1951, s. 47-51.

<sup>181</sup> Zitting 1951, s. 64.

<sup>182</sup> Asianosaissuhteen ja sivullissuhteiden erottelusta tällä perusteella ks. Zitting 1951, s. 64.

<sup>183</sup> Ks. Zitting 1951, s. 47-51.

<sup>184</sup> Sivullissuhteista puhuminen kollektiivisesti ei tarkoita sitä, että nämä sivullissuhteet samastettaisiin. Kysymys on puhtaasti kielellisestä valinnasta helpottaa asian käsittelyä.

<sup>185</sup> Tehottomuudesta asianosaissuhteessa ks. Zitting 1951, s. 59.

<sup>186</sup> Kompetenssivirheen ja sivullissuhteissa syntyvien kollisioiden suhteesta ks. Zitting 1951, s. 52-72.

<sup>187</sup> Panttauskompetenssista ks. edellä kohta 2.1.3.

<sup>188</sup> Ks. etenevästä sivullissuhteesta esim. Zitting – Rautiala 1982, s. 6.

kautuvassa sivullissuhteessa syntyvässä disponointikollisiossa on puolestaan kysymys tilanteesta, jossa kaksi erillistä henkilötahoa (Y ja B) johtavat oikeutensa samalta henkilötaholta (A).<sup>189</sup>

Disponointikollisioiden ratkaisemisessa sovelletaan lähtökohtaisesti aikaprioriteettiperiaatetta ilmentävää normistoa.<sup>190</sup> Tämän normiston nojalla dynaaminen suoja allokoituu sille henkilötaholle, jonka oikeusperuste on aikaisemmalta ajalta (*primus*). Käänteisesti tämä tarkoittaa sitä, että sen henkilötahon, jonka oikeusperuste on myöhemmältä ajalta (*sekundus*), oikeusperuste katsotaan tehottomaksi. Oikeusjärjestys ei kuitenkaan ole aikaprioriteetin soveltamisen suhteen ehdoton, vaan vaihdannan intressien<sup>191</sup> toteutumiseksi sekunduksen luottamusta suojataan siten, että tietyissä tapauksissa sekunduksen oikeusperustetta rasittavan kompetenssivirheen vaikutus poistetaan, ja tämän oikeusperuste katsotaan kollisiossa sitovaksi. Mitä tahansa luottamusta ei suojata, vaan edellytetään, että sekundus on ollut perustellussa vilpittömässä mielessä tämän saantoa rasittavan kompetenssivirheen suhteen. Ilmiötä, jossa primuksen aikaprioriteettiin perustuva oikeus syrjäytyy sekunduksen vilpittömän mielen perusteella, kutsutaan ekstinktioksi.<sup>192</sup>

Etenevässä sivullissuhteessa syntyvässä disponointikollisioissa aikaprioriteettiperiaatteen soveltaminen tarkoittaa sitä, että primuksen oikeusperusteen katsotaan pysyvän kollisiotilanteessa: tämän oikeusperuste on aikaisempi. Jos taas ekstinktion edellytykset täyttyvät, punninnassa on dynaamisen suojan allokointi sekunduksen hyväksi. Tällöin sekunduksen sanotaan saaneen *saantosuojaa*, jolla tarkoitetaan saantovirheet tehottomaksi tekevää luovutuksensaajan tai muun disponointitoimen kohteena olevan henkilötahon suojaa oikeaa omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan.<sup>193</sup>

<sup>189</sup> Ks. takautuvasta sivullissuhteesta esim. *Zitting – Rautiala* 1982, s. 6.

<sup>190</sup> *Zitting* 1951, s. 121; *Zitting – Rautiala* 1982, s. 7; *Kartio* 2001, s.260. Aikaprioriteettia voidaan perustella historiallisilla, taloudellisilla ja moraalisisilla syillä (ks. *Tammi-Salminen* 2001, s. 93-94; *Kartio – Tammi-Salminen* 2012, s. 845-846. Aikaprioriteettiperiaatteen vaihtoehtona voidaan hahmottaa olevan ns. sitomattomuussääntö, jonka nojalla oikeuden sitovuus edellyttää sitovuusperusteen olemassa oloa. Sitovuusperusteina erotetaan esimerkiksi kirjaaminen, oikeuden pysyttäminen, hallinta ja tietoisuus primuksen oikeudesta (ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 186; *Kartio* 2001, s. 261).

<sup>191</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 70.

<sup>192</sup> Myös aikaprioriteetista poikkeamista voidaan perustella taloudellisilla ja moraalisisilla syillä (ks. *Tammi-Salminen* 2001, s. 101; *Kartio – Tammi-Salminen* 2012, s. 849). Aikaprioriteetista poikkeamisesta ja ekstinktiosta ks. *Kartio – Tammi-Salminen* 2012, s. 848-849.

<sup>193</sup> Ekstinktion edellytyksenä saantosuojassa on esitettyyn esimerkkiin suhteutettuna B:n vilpittömän mielen. Saantosuojassa on kyse siis vilpittömän mielen suojasta (ks. *Zitting – Rautiala* 1982, s. 9, 308-317; *Kartio* 2001, s. 235-268; *Kartio – Tammi-Salminen* 2012, s. 840-845; *Kaisto – Lohi* 2013, s. 188-192).



Vastaavasti takautuvassa sivullissuhteessa aikaprioriteettiperiaatteen soveltaminen johtaa puolestaan siihen, että primuksen oikeusperusteen katsotaan pysyvän kollisiotilanteessa. Tällöin primuksen katsotaan saavan *vaihdantasuojaa*, jolla tarkoitetaan luovutuksensaajan tai muun disponointitoimen kohteena olevan henkilötahon suojaa luovuttajan myöhempiä seuraajia ja velkojia vastaan.<sup>194</sup>

Velkaeksekuutiokollisiot eivät palaudu pantinantajan kompetenssin puutteeseen. Nämä kollisiot syntyvät takautuvassa sivullissuhteessa pantinsaajan (Y) ja pantinantajan (A) sekä pantinantajan muiden velkojien välille (B). Velkaeksekuutiokollisiot syntyvät velallisen omaisuuden realisointiin tähtäävän pakkotäytäntöpanon alkamisen vuoksi pantinantajan Y ja muiden velkojien B välille.<sup>195</sup> Velkaeksekuutiokollisiossa sovelletaan lähtökohtaisesti preferenssi- eli etuoikeusperiaatetta ilmentävää normistoa, jonka nojalla yksilöllisesti määrättyyn objektiin kohdistuva oikeus syrjäyttää generisesti määrättyyn objektiin kohdistuvan oikeuden.<sup>196</sup> Preferenssiperiaatteen nojalla allokoitavaa suojaa panttioikeudenhaltijan näkökulmasta katsottuna nimitetään *velkojasuojaksi*, jolla tarkoitetaan pantinsaajan suojaa pantinantajan heikommalla etusijalla olevia velkojia vastaan.<sup>197</sup>

### 3.1.1 Saantosuoja

Asunto-osakkeen panttauksessa saantosuoja määräytyy asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ssä olevan viittaussäännöksen mukaisesti velkakirjalain juoksevia velkakirjoja koskevan 2 luvun säännösten nojalla.<sup>198</sup> Saantosuojasta säädetään velkakirjalain 2 luvun 14 §:ssä, jonka mukaan ”[j]os haltijavelkakirjan on luovuttanut joku, jolla se oli, ja kirja on saajalla, älköön saajan oikeutta estäkö se, ettei luovuttaja ollutkaan oikeutettu määräämään velkakirjasta, paitsi milloin saaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää siitä. Nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen asetetusta velkakirjasta olkoon sama laki, milloin luovutuksen oli tehnyt se, jonka 13 §:n mukaan oli edellytettävä olleen oikeutettu velkakirjasta määräämään tai jota

<sup>194</sup> Ks. Zitting – Rautiala 1982, s. 9, 328-332; Kartio 2001, s. 235-266, 291-303; Kartio - Tammi-Salminen 2012, s. 685-867.

<sup>195</sup> Havansi 1979, s. 93-95.

<sup>196</sup> Zitting – Rautiala 1982, s. 7-8.

<sup>197</sup> Vaihdantasuojan ja velkojasuojan erottamisesta ks. Havansi 1979, s. 111-114; Tepora 2008, s. 241-243. Velkojasuojan voi hahmottaa myös konkreettisempia ilmauksia hyödyntäen: ”velkojasuoja tarkoittaa sitä, että luovutuksen kohde on siirtynyt pois luovuttajan varallisuuspöytäkirjasta siten, ettei sitä saa enää ulosmitata luovuttajan veloista ja ettei se myöskään kuulu luovuttajan konkurssipesään” (Kaisto – Lohi 2013, s. 192).

<sup>198</sup> ”Jos osakekirja, väliaikaistodistus tai optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetyille henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista” (AOYL 2:11 §).

*kohtuullisin perustein voitiin sinä pitää tai joka voitiin olettaa oikeutetuksi toimimaan hänen puolestaan. Ilman erikoista aihetta ei kirjan saaja ole velvollinen tutkimaan, onko aikaisempi luovutus oikea ja muutoin pätevä” (VKL 2:14 §).*

*”Mitä tässä laissa säädetään velkakirjan luovutuksesta, sovellettakoon myös sellaisen asiakirjan panttaukseen” (VKL 1:10 §).*

Havansi, joka on tulkinnut edellä esitettyjä säännöksiä nimenomaan osakkeen panttauksen näkökulmasta, on määritellyt saantosuojalle tietyt edellytykset. Nämä edellytykset voidaan nähdäkseni esittää seuraavassa muodossa:

- A) pantiksi luvattu osakekirja on siirtynyt pantinsaajan hallintaan normaalien panttialinnalle asetettavien vaatimusten mukaan (eli osakekirjan hallinta on siirretty tai siitä on toissijaisen panttauksen yhteydessä tehty siirtoilmoitus);
- B) hallinnansiirron hetkellä osakekirja oli pantinantajan hallinnassa;
- C) pantinantajan kompetenssi voidaan varmentaa saantoketjun tietynlaisesta kirjallisesta ilmenemisestä;
- D) pantinsaajan tulee olla perustellussa vilpittömässä mielessä pantinantajan puutteellisen panttauskompetenssin suhteen hallinnansiirron hetkellä.<sup>199</sup>

Vastaavia saantosuojan edellytyksiä koskevia luetteloita esiintyy muuallakin oikeuskirjallisuudessa. Esimerkiksi Zittingin ja *Martti Rautialan* mukaan saantosuoja luovutuksensaajan näkökulmasta edellyttää ”*tietynlaista saantoperustetta, luovuttajan hallintalegitimaatiota, luovutuksensaajan vilpittömää mieltä ja hallinnan saantia*”. Myös he viittaavat VKL 14 §:n asettamaan vaatimukseen saantoketjun tietynlaisesta kirjallisesta ilmenemisestä, eli siirtosarjasta.<sup>200</sup> Yhtenevyys Havansin listaukseen, jossa nimenomaisesti käsitellään sellaisen panttioikeudenhaltijan saantosuojaa, jonka suorituksensaantioikeutta osake objektikohtaisesti turvaa, on jotakuinkin ilmeinen. Esimerkiksi molemmissa edellytyksissä vaaditaan julkivarmistuksen tapahtumista. Tätä Havansin luettelon kohdassa A) esitettyä edellytystä Zitting ja Rautiala nimittävät ”*hallinnan ekstinktiovaikutukseksi*”.<sup>201</sup>

<sup>199</sup> Ks. *Havansi* 1979, s. 136-140.

<sup>200</sup> *Zitting – Rautiala* 1982, s. 310.

<sup>201</sup> *Havansi* 1992, s. 311. Sitä pidetään ratkaisevana arvioitaessa ”*samaan arvopaperiin kohdistuvien, keskenään ristiriidassa olevien oikeuksien etusijajärjestyksestä*” (*HE 104/1990 vp*, s. 10).

Hallinnan merkityksestä ja pantinsaajan selonottovelvollisuuden rajoista asunto-osakeyhtiön osakkeiden panttauksen osalta oli kysymyksessä myös korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 160:1995. Tapauksessa pantinantaja A:n kompetenssi disponoida asunto-osakkeista vakuustarkoituksessa pantinsaaja B:n hyväksi oli riidanalainen. A panttasi osakkeet B:lle tästä huolimatta. Myöhemmin kävi ilmi, että A ei ollut kelpoinen disponoimaan osakkeista ja sivullinen nosti kanteen B:tä vastaan. Korkeimman oikeuden ratkaisua voidaan tulkita siten, että B:n katsottiin saavan saantosuojaa, koska hänellä oli osakekirjat hallussaan eikä tämä tiennyt tai olisi pitänytäkään tietää A:n kompetenssia rasittavasta riidasta.<sup>202</sup>

Zittingin ja Rautialan esittämä hallintalegitimaatio nähdäkseni ilmenee Havansin listauksen kohdissa B) ja C). Heidän mukaansa tämä hallintalegitimaatio on sidoksissa arvopaperin hallintaan, ja hallinnan on oltava sellaista, että ”*sen perusteella voidaan normaalilla todennäköisyydellä tehdä johtopäätöksiä omistussuhteeseen nähden*”. Näin ollen hallinnan pitää pystyä luomaan omistajaolettama.<sup>203</sup> Tämän omistajaolettaman tekijöitä selvennetään huoneistotietojärjestelmää koskevan uudistuksen esitöissä:

*”Osakkeiden saaja on oikeutettu pitämään luovuttajaa oikeutettuna määräämään osakkeista, jos luovuttajalla on osakekirja hallussaan ja hänet on omistajana merkitty osakeluetteloon. Osakeluetteloon merkitseminen voidaan osoittaa joko osakekirjaan tehdyllä merkinnällä tai isännöitsijätodistuksella. Myös luovuttaja, jota ei ole merkitty osakeluetteloon, mutta jolla on osakekirja hallussaan, voidaan olettaa oikeutetuksi määräämään osakkeista, jos hän voi oikeutensa tueksi vedota osakeluetteloon viimeksi merkitystä osakkeenomistajasta häneen itseensä ulottuvaan osakekirjaan merkittyyn luovutussarjaan”.*<sup>204</sup>

Omistajaolettama syntyy siten asunto-osakkeiden panttauksessa kahdella tapaa riippuen siitä, onko pantinantaja merkitty asunto-osakeyhtiön ylläpitämään osakeluetteloon, mikä osoitetaan joko osakekirjaan tehdyin merkinnöin tai isännöitsijätodistuksella. Jos pantinantaja on merkitty osakeluetteloon, omistajaolettaman syntymiseltä edellytetään, että hänellä on osakekirja hallussaan. Jos pantinantajaa ei ole merkitty osakeluetteloon, omistajaolettaman syntymiseltä edellytetään, että pantinantajalla on osakekirja hallussaan ja että hän voi

---

<sup>202</sup> Ks. KKO 1995:160.

<sup>203</sup> Zitting - Rautiala 1992, s. 310-311.

<sup>204</sup> HE 127/2018 vp, s.8. ja HE 24/2009 vp, s 70. Ks. myös *Tepora* 2008, s. 228-229.

oikeutensa tueksi vedota osakeluetteloon viimeksi merkitystä osakkeenomistajasta häneen itseensä ulottuvaan osakekirjaan merkittyyn luovutussarjaan.

Kysymys on siten nähdäkseni siitä, mitkä tekijät otetaan huomioon pantinsaajan vilpittömää mieltä arvioidessa (kohta D) edellyttää vilpittömää mieltä). Käänteisesti ajateltuna kysymys on pantinsaajan selonottovelvollisuudenasteesta.<sup>205</sup> Teporan mukaan tämän ”[s]elonteonaste voi vaihdella arvopaperin luonteesta riippuen. Arvosteluperusteena käytetään objektiivista mittapuuta. Vilpittömän mielen kohteena on luovuttajan kompetenssi. Mikäli luovutuksen kohteena on osakekirja (määrännäispaperi), on luovutuksensaajan, jotta voisi olla vilpittömässä mielessä, tutkittava haltijaan asti ulottuva katkeamaton siirtosarja; normaalitilanteissa luovutuksensaaja on velvollinen tutkimaan siirtoketjun vain viimeisen osakeluettelomerkinnän jälkeiseltä ajalta”.<sup>206</sup> Vilpittömän mielen arvioinnilla on Havansin mukaan myös ”subjektiivinen täsmennys”, jossa kysytään, miten pantinsaajan asemassa oleva ”normaali-huolellinen henkilö olisi toiminut kyseisissä olosuhteissa”. Havansin mukaan näiden olosuhteiden tarkastelussa otetaan huomioon pantinsaajan ”koulutustausta, ammattikokemus, ammattiasema, toimiala jne.”.<sup>207</sup>

Aiemmin mainitun ratkaisun KKO 1995:160 lisäksi vilpittömää mieltä arvioitiin myös ratkaisussa KKO 1980 II 39, johon myös Havansi itse viittaa.<sup>208</sup> Tapauksessa KKO 1980 II 39 korkein oikeus totesi seuraavaa:

”[k]un otettiin huomioon edellä kerrotut olosuhteet ja se, että oli kysymys asunto-osakkeiden kaupasta, B:llä olisi kuitenkin arvopaperi- ja asunto-osakkeiden kaupan ammatinmiehenä ollut erikoinen aihe ennen kaupan päättämistä ja kauppahinnan suorittamista lähemmin tutkia C:n saantoa, jolloin sen virheellisyys olisi paljastunut. Kun B oli laiminlyönyt tämän, hänen ei voitu katsoa olleen osakkeet saadessaan vilpittömässä mielessä”.<sup>209</sup>

On korostettava, että vilpittömän mielen arvioinnin kohteena on pantinsaajan käsitys pantinantajan kompetenssista. Saantosuoja ei siten ulotu niihin tilanteisiin, joissa ei ole olemassa minkäänlaista pantinantajaa, jonka kompetenssia rasittaisi virhe. Siten Zittingin ja Rautialan

<sup>205</sup> Ks. Zitting - Rautiala 1982, s. 311.

<sup>206</sup> Tepora 2008, s. 228-229.

<sup>207</sup> Havansi 1992, s. 119

<sup>208</sup> Ks. Havansi 1992, s.119.

<sup>209</sup> KKO 1980 II 39.

esittämä vaatimus saantoperusteesta koskee myös panttisaantosuojaa. Toisin sanoen edellytetään, että panttaussopimus on ylipäättänsä tehty. Tällaisesta tilanteesta oli nähdäkseen kysymys Helsingin hovioikeuden ratkaisussa HO 13.10.2006, S05/2013. Tapauksessa pantinsaaja B väitti, että hänen oikeusperusteensa on sitova saantosuojan nojalla. Pantinsaaja B:n hyväksi oli perustettu panttioikeus O:n asunto-osakkeisiin K:n, joka oli O:n puoliso, velkojen vakuudeksi. Kyse oli siis vierasvelkapanttauksesta. Tapauksessa riidatonta oli se, että panttaussitoumus oli väärennetty. Hovioikeus pysytti Vantaan käräjäoikeuden tuomion,<sup>210</sup> jonka perustelujen mukaisesti pantinsaaja B ei voinut vedota vilpittömään mieleensä, sillä B:n olisi tullut perehtyä panttauksen perusteisiin ja edellytyksiin tarkemmin.<sup>211</sup>

Argumenttia selventää tapausta tulkinneen *Mia Hoffrénin* tulkintakannanotto. Hänen mukaansa tapauksen tilanteessa ei ollut kyse sellaisesta kollisiosta, johon saantosuojaa koskevat normit tulisivat sovellettavaksi. Suhteutettuna kuvattuun sivullissuhdekaavioon, joka esitettiin edellä, Hoffrén toteaa, että ”[t]apauksessa ei ole ketään ’A:ta’, joka olisi oikeudettomasti pantannut toisen henkilön omaisuutta. K ei esiintynyt osakkeiden omistajana tai muuten niistä määräämään oikeutettuna, vaan ainoastaan väärensi panttaussitoumukseen O:n nimen. Ongelmana ei ole se, ettei panttaussitoumuksen antajalla olisi ollut kompetenssia pantata omaisuutta, vaan se, että kukaan ei ole antanut panttaussitoumusta”.<sup>212</sup>

Vilpittömän mielen arvioinnissa merkitystä on myös sillä hetkellä, milloin vilpittömyyttä mieltä on arvioitava. Alla eritellystä oikeuskäytännöstä ilmenee, että kyse on siitä tilanteesta, jossa *julkivarmistusta* ollaan toteuttamassa.<sup>213</sup> Vilpittömän mielen arvioinnissa vaikuttaa korostuvan se, että tieto kompetenssia rasittavasta virheestä ei tarvitse ilmetä eksplisiittisesti, vaan tieto voidaan johtaa myös (implisiittisesti) olosuhteista.

Tapauksen KKO 1966 II 35 nojalla tänä hetkenä on pidettävä sitä tilaisuutta, jossa hallinnan siirtoa tai denuntiaatiota toteutetaan. Tapauksessa KKO 1966 II 35 pantinantaja A oli disponoinut arvopapereista, jotka olivat sivullisen hallinnassa, vakuustarkoituksessa pantinsaaja B:n hyväksi. A oli kuitenkin vahvistettu tuomiolla konkurssiin muu-

<sup>210</sup> *Helsingin HO 13.10.2006, S05/2013.*

<sup>211</sup> Tapauksessa oli kyse yksityishenkilöiden välisestä järjestelystä, jossa lainaa ei niinkään myönnetty asunto-osakkeiden ostamista varten vaan velallisen omien henkilökohtaisten ongelmien selvittämiseksi, josta pantinsaajan katsottiin olleen tietoinen (ks. *Vantaan käräjäoikeus 5.4.2005, 05/2287*).

<sup>212</sup> *Hoffrén 2007*, s. 12-13.

<sup>213</sup> Ks. myös *Tepora – Kaisto – Hakkola 2016*, s. 191; *Kartio 2001*, s. 272.

tamia päiviä ennen panttausta, joten pantinsaaja B oli sekunduksen asemassa pantinantajan konkurssipesään nähden. Jotta pantinsaaja B:n oikeusperuste olisi voitu katsoa sitovaksi ja ekstinktio mahdolliseksi, tämän olisi tullut olla perustellussa vilpittömässä mielessä. Pantinsaaja B:n ei katsottu olevan perustellussa vilpittömässä mielessä, kun B sai tiedon A:n konkurssista siinä tilaisuudessa, jossa tämän oli määrä toimittaa denuntiaatio.<sup>214</sup>

Tapauksessa KKO 1975 II 8 oli kyse siitä, että pantinsaajana A ollut leskirouva oli määrännyt miehensä kuolinpesään (oikea omistaja X) kuuluneista asunto-osakkeista vaakuustarkoituksessa vaakutusyhtiöpantinsaaja B:n hyväksi. B:n olisi pitänyt panttaustilaisuudessa saamiensa tietojen perusteella ymmärtää, että panttiobjekti kuului sivulliselle X ja että B:n kompetenssia rasitti siten virhe. B ei saanut saantosuojaaja vilpittömän mielensä perusteella.<sup>215</sup>

Näistä saantosuoja edellytyksistä voidaan katsoa vallitsevan varsin laaja yhteisymmärrys oikeustieteen sisällä.<sup>216</sup> Lisäksi yleensä huomautetaan, että arvopaperin luovutuksensaajan (pantinsaajan) saantosuojaaja ei estä RVA 11 §:n mukaisesta menettelystä johtuva pantinantajan kompetenssin puute, eikä kompetenssivirhetilanteissa oikealla omistajalla ole esineeseen kohdistuvaa lunastusoikeutta.<sup>217</sup> On myös huomattava, että osakekirjan hallintaan liitetty saantosuojaaja on sikäli tehokas, että se korjaa myös vajaavaltaisuudesta johtuvat kompetenssivirheet.<sup>218</sup>

### 3.1.2 Vaihdamantasuoja

Asunto-osakkeen panttauksessa vaihdantasuoja määräytyy saantosuojaajan tavoin asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ssä olevan viittaussäännöksen mukaisesti velkakirjalain juoksevia velkakirjoja koskevan 2 luvun säännösten nojalla. Teporan mukaan vaihdantasuoja allokoidaan primuksen hyväksi soveltamalla analogisesti joko VKL 14 §:n saantosuojaaja koskevan normin tai VKL 22 §:n velkojasuojaaja koskevan normin nojalla, ja että vaihdantasuojaaja myös arvioidaan samojen kriteerien nojalla kuin saantosuojaakin.<sup>219</sup> Näiden säännösten nojalla siten merkityksellistä on, että primuspantinsaaja saa suojaa sopimuksen perusteella ainoastaan

<sup>214</sup> KKO 1965 II 35.

<sup>215</sup> KKO 1975 II 8.

<sup>216</sup> Ks. edellä mainittujen listausten lisäksi esim. *Tepora* 2008, s. 228-229.

<sup>217</sup> Ks. *Tepora* 2008, s. 229; *Havansi* 1992, s. 309-311. Poikkeuksena konkurssilain 3 luvun 2 §:n tarkoittama lunastusperuste.

<sup>218</sup> *Tepora* 2008, s. 229.

<sup>219</sup> *Tepora* 2008, s. 245.

sellaista luovutuksensaajaa tai toista pantinsaajaa vastaan, joka tiesi tai jonka olisi pitänyt tietää primuksen hyväksi tehdystä disponoinnista. Toisin sanoen vilpittömässä mielessä olutta sekundusta vastaan primus saa suojaa julkivarmistuksen toteutumisella. Ja jos pantinhaltija on sekunduksen asemassa, *vice versa*.

Havansi arvioi erikseen sellaisia tilanteita, joista kumpikaan kilpaileva henkilötaho ei ole saanut disponoinnin kohdetta hallintaansa siitä syystä, että kohteen hallintaa ei voi siirtää. Tässä tilanteessa on ensinnäkin kyse ”esineettömän” objektin disponoinnista, jolloin merkitykselliseksi muodostuu denuntiaation tekeminen osakekirjasta disponoinnin osalta. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n nojalla tällainen tilanne ei ylipäättänsä ole mahdollinen. Toiseksi Havansi arvioi tilannetta, jossa oikeudestaan kilpailevilla henkilötahoilla ei kummallakaan syystä tai toisesta olisi disponoinnin kohdetta hallinnassaan. Näissä tilanteissa hänen mukaansa dynaaminen suoja allokoitaisiin puhtaasti aikaprioriteetin nojalla ottamatta sekunduksen mahdollista vilpittömyyttä mieltä huomioon. Tilanne kuitenkin muodostuisi oleellisesti erilaiseksi, jos sekundus nostaisi kanteen osakekirjan saamiseksi. Tällöin, edellyttäen sekunduksen vilpittömyyttä mieltä, ratkaisevaksi muodostuisi kanteen nostamispäivä. Havansi kutsuu tätä haastepäiväekstinktioksi.<sup>220</sup>

Lisäksi Havansi kiinnittää huomiota sellaisiin tilanteisiin, joissa sekunduksen tietoisuus aiemmasta disponoinnista menettää merkityksen siksi, että disponoinnista on ”*kulunut pitkä aika ilman että mihinkään julkivarmistuksen kaltaisiin jatkotoimiin olisi ryhdytty*”. Näissä tilanteissa hänen mukaansa voi olla mahdollista, että sekunduksen tietoisuus aiemmasta disponoinnista ei estä hänen vilpittömän mielen saamista. Näissä tilanteissa huomio kiinnittyy olosuhteiden arviointiin, ja toisaalta Havansi painottaa sekunduksen selonottovelvollisuuden korostumista näissä tilanteissa.<sup>221</sup>

Vaihdantasuojan käsittelyn yhteydessä viitataan usein korkeimman oikeuden ratkaisuihin KKO 1983 II 101 ja KKO 1983 II 102, joissa kummassakaan sekunduksen oikeusperustetta ei katsottu sitovaksi vilpittömän mielen perusteella, koska sekundus ei ollut täyttänyt selonottovelvollisuuttaan.<sup>222</sup> Tapauksissa asunto-osakeyhtiön perustajaosakas pantinantaja A

---

<sup>220</sup> Havansi 1979, s. 98-101, 99.

<sup>221</sup> Havansi 1992, s. 124.

<sup>222</sup> Ks. Kartio 2001, s. 295-296; Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 868.

oli pantannut omanaan asunto-osakeyhtiön osakekirjat sekunduksen B hyväksi. Vaikka osakekirjat olivat A:n nimissä ja hänen hallinnassaan, hän oli ne jo kertaalleen myynyt primuksen Y hyväksi. Tapauksissa korkein oikeus kiinnitti huomiota perustajaurakoinnille ominaisiin piirteisiin ja erityisesti siihen, että osakehuoneistot oli tarkoitettu edelleenmyytäväksi.<sup>223</sup>

### 3.1.3 Velkojasuoja

Saanto- ja vaihdantasuojan käsittelyn yhteydessä viitatus asuntolain 2 luvun 11 §:n säännöksen nojalla velkojasuojasta säädetään velkakirjalain 22 §:ssä, jonka mukaan ”[j]uoksevan velkakirjan luovutus ei ole luovuttajan velkojia sitova, ellei se, jolle luovutus on tapahtunut, ole saanut velkakirjaa haltuunsa”.<sup>224</sup> Säännös on yksiselitteinen: velkojasuojan saanti edellyttää osakekirjan hallintaa (ja toissijaisen panttauksen osalta denuntiaatiota).

Merkittävänä erona saanto- ja vaihdantasuojaan voidaan pitää sitä, että sekundusvelkojan tieto velallisen ja primuksen välisestä panttaussopimuksesta ei estä sekundusvelkojan ekstinktion toteutumista. Sekundusvelkoja voi siten saada suorituksensa panttiobjektin arvosta tapauksessa, jossa hän on ollut *mala fide* tietyn velallisen omaisuudesta erotettavan varallisuusobjektin panttisopimusjärjestelyjen suhteen. Tästä syystä merkityksellisestä ei ole arvioida sekundusvelkojan vilpittömyyttä mieltä, vaan ainoa merkitsevä seikka on, onko julkivarmistus toteutettu ennen velkojan väitteen toteutumisen kannalta merkityksellistä hetkeä.<sup>225</sup>

Julkivarmistuksen, konkurssin ja ulosmittauksen kannalta merkittäviä hetkiä on käsitelty jo edellä. Julkivarmistuksen ja ulosmittauksen osalta säännöksen tulkinnassa ei ole nähdäkseen epäselvyyttä. Pantinsaaja voi saada velkojasuojaa vain, mikäli julkivarmistus on toteutettu ennen ulosmittauspäätöstä. Konkurssilain osalta säännös on jokseenkin epäselvempi johtuen edellä mainitun konkurssilain 3 luvun 2 §:n sanamuodosta. Seuraavassa kappaleessa esitettävien perusteiden todettavana, että velkojasuojan kannalta kriittiseksi muodostuu hetki, jolloin konkurssista on kuulutettu olettaen, että pantinsaaja ole ollut *mala fide* pantinantajan konkurssiin asettamisen suhteen.

---

<sup>223</sup> KKO 1983 II 101 ja KKO 1983 II 102.

<sup>224</sup> Säännöksen toisessa momentissa säädetään rahalaitoksia koskevasta poikkeuksesta, jonka mukaan ”[j]os pankki tai muu rahalaitos myy tai panttaa juoksevan velkakirjan, myynti tai panttaus on rahalaitoksen velkojia sitova, vaikka velkakirja on jäänyt rahalaitokseen säilytettäväksi” (VKL 22.2 §). Rahalaitoksen määritelmästä ks. av. 148.

<sup>225</sup> Ks. Havansi 1979, s. 111-119; Tepora 2008, s. 253-254.



### 3.2 Velkakirjalain nojalla allokoitavan suojan suhde konkurssilain 3 luvun 2 §:ään

Kuten edellä on todettu, perinteisenä lähtökohtana on ollut, että konkurssiin asettaminen johtaa pantinantajan kompetenssin puutteeseen.<sup>226</sup> Tässä asetelmassa velkakirjalain ilmentämän normin nojalla pantinsaajan oikeusperuste katsottaisiin konkurssipesää sitovaksi, vaikka panttaussopimuksesta olisi sovittu vasta konkurssin vireilletulon jälkeen, jos pantinantaja olisi saanut osakekirjan hallintaansa edellyttäen, että pantinsaaja olisi vilpittömässä mielessä vielä hallinnan saatuaan.<sup>227</sup> Vanhan konkurssisäännön (31/1868) nojalla oikeus vilpittömään mieleen kuitenkin katkesi samalla, kun pantinantaja asetettiin konkurssiin.<sup>228</sup>

Lähtökohta kuitenkin muuttui konkurssilain antamisen myötä. Konkurssilain 3 luvun 2 §:n 1 momentin nojalla pantinsaaja on oikeutettu vetoamaan vilpittömään mieleensä aina siihen saakka, kunnes konkurssiin asettamisesta on kuulutettu (KonkL 3:2.1 §). Säännöksessä todetaan, että ”[o]ikeustoimi, jonka velallinen tekee konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta, ei sido konkurssipesää. Oikeustoimi sitoo konkurssipesää kuitenkin, jos velallinen on tehnyt oikeustoimen ennen kuin konkurssin alkamisesta on tehty merkintä 22 luvun 1 §:ssä tarkoitettuun konkurssiasioista pidettävään rekisteriin eikä toinen osapuoli tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää, ettei velallisella ollut oikeutta määrätä omaisuudesta”.

Säännöksen sanamuoto oikeuttaa kysymään, onko julkivarmistuksella ylipäättänsä merkitystä pantinantajan nauttiman suojan kannalta, jos vain panttaussopimus on tehty ennen kuin konkurssiin asettamisesta on kuulutettu. Tällaista tulkintaa näyttäisi puoltavan Koulu, jonka mukaan ”hallinnan siirtymistä ei tarvita, minkä takia vilpittömän mielen suoja konkurssissa on helpompi saavuttaa kuin varallisuus oikeudessa yleensä”.<sup>229</sup> Varovaisesti konservatiivisempaa näkökulmaa on puoltanut Havansi, jonka mukaan säännöstä voidaan tulkita siten, että ”julkivarmistusta ei vaadita tapahtuvaksi (ainakaan) ennen vilpittömän mielen lakkaamisajankohtaa”,<sup>230</sup> jolla siis viitataan konkurssin asettamisesta kuuluttamisen hetkeen.

Havansin esittämää tulkintaa on kritisoitu siitä, että se suosii sellaisia pantinsaajia, jotka ovat perustaneet panttioikeuden asianosaisrelaatiossa vasta konkurssiin asettamisen jälkeen. Esi-

---

<sup>226</sup> Ks. edellä kohta 2.1.3.

<sup>227</sup> Ks. tästä tulkinnasta *Havansi* 1992, s. 164-165.

<sup>228</sup> Ks. *HE 26/2003 vp*, s. 47.

<sup>229</sup> *Koulu* 2017, s.217.

<sup>230</sup> *Havansi* 2005, s. 243.

merkiksi Tuomisto, joskin hänen perusteensa muodostuvat ongelmallisiksi tässä tutkielmassa omaksuttujen käsitteellisten valintojen näkökulmasta katsottuna, on todennut, että ”oikeustoimen sitovuuden konkurssivelkojia kohtaan edellyttäessä yleensäkin hallinnan siirtoa on tradition [vaatimuksen] katsottava sisältyvän laissa tässä yhteydessä käytettyyn oikeustoimen käsitteeseen”.<sup>231</sup> Tutkielmassa omaksutuista käsitteellisistä lähtökohdista tarkastellen kestäväällä tavalla tulkintaongelmaa ovat lähestyneet Tepora, Kaisto ja Hakkola, jotka ovat todenneet, että ”oikeustoimi itsessään ei kaikissa tapauksissa oikeuta vilpittömän mielen suojan saamiseen. Huomiota tulee kiinnittää myös siihen, millaisten edellytysten vallitessa ennen konkurssia tehty oikeustoimi sitoisi konkurssivelkojia. Voidaan itse asiassa katsoa, että esimerkiksi VKL 22.1 § sanamuotonsa mukaan ulottaa vaikutuksensa myös sellaisiin määräämistöihin, jotka tapahtuvat konkurssin aikana. Jos vilpittömän mielen suoja perustuu KonkL 3:2.1 §:iin, täytyy edellyttää sitä, että myös julkivarmistus tapahtuu ennen konkurssista kuuluttamista”.<sup>232</sup>

Edelleen Mikko Könkkölä ja Tuula Linna ovat tulkinneet kyseistä säännöstä Havansin ja Koulun esittämien väitteiden valossa. Heidän tulkintansa konkurssilain uudistuksesta tukee viimeksi esitettyä tulkintakannanottoa:

”[o]n esitetty, että KonkL 3:2:n säännökset olisivat muuttaneet niitä yleisiä edellytyksiä, joilla velallisen sopimuskumppani ylipäättänsä voi saada suojaa velallisen velkojia kohtaan. Näin ei kuitenkaan ole. Sääntelyn tarkoituksena oli vain yleisen vaihdannan tarpeiden vuoksi lieventää konkurssin alkamisen oikeusvaikutuksia vilpittömässä mielessä olevien sopimuskumppanien hyväksi. Muihin velkojansuojan syntymisen edellytyksiin ei puututtu. Eli jos tämän suojan saaminen edellyttää luovutuksen kohteena olevan omaisuuden hallinnan luovutusta, denuntiaatiota tai muuta julkivarmistustointia, koskee tämä vaatimus myös velallisen konkurssin alkamisen jälkeen tekemiä luovutustoimia. Tältä osin muutos on vain se, että sitovuus voi syntyä, vaikka julkivarmistus tehdään vielä konkurssin alkamisen jälkeen. Jos esimerkiksi velkojansuojan saaminen edellyttää hallinnan luovutusta, on tämän edellytyksen oltava täytettynä ennen kuin konkurssin alkamisesta on kuulutettu.”<sup>233</sup>

<sup>231</sup> Ks. Tuomisto 2007, s. 44-45. Vastaavasta tulkinnasta Helin 2011, s. 223.

<sup>232</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 269. Vastaavasta tulkinnasta ks. myös Tammi-Salminen 2015, s. 296.

<sup>233</sup> Könkkölä – Linna 2013, s. 159.

Näine argumentteine jaetaan viimeksi esitetty käsitys konkurssilain vilpittömä mieltä koskevasta säännöksestä. Edelleen perusteluissa nojaututaan Teporan, Kaiston ja Hakkolan perusteluihin tehtyjen käsitteellisten valintojen vuoksi.

### 3.3 Hallinnansiirron ja denuntiaation oikeusvaikutukset - yhteenveto

Kuten edellä on esitetty, julkivarmistuksen oikeusvaikutukset liittyvät siihen suojaan, jota panttioikeudenhaltija nauttii yhtäältä etenevässä sivullissuhteessa ja toisaalta takautuvassa sivullissuhteessa. Näissä sivullissuhteissa ajankohtaistuu kahdentyyppisiä kollisioita, jotka jaetaan disponointikollisioiksi ja velkaeksekuutiokollisioiksi sen perusteella, minkä tyyppiset oikeudet ovat kollisiossa. Jos kollisiossa on kyse panttioikeudenhaltijan oikeuden ja oikeustyyppiltään vastaavassa asemassa olevan sivullisen oikeuden kollisiosta, kollisiotyyppiksi luokituu disponointikollisio. Jos kollisiossa on kyse panttioikeudenhaltijan oikeuden ja pantinantajan muun velkojan oikeuden välisestä kollisiosta, joka johtuu velallisen omaisuuden realisaatioon tähtäävän pakkotäytäntöönpanon alkamisesta, kyse on velkaeksekuutiokollisista.

Osakekirjan hallinnan ja sen siirron sekä denuntiaation oikeusvaikutuksia voidaan arvioida suhteessa panttaussopimuksen tuottamiin oikeusvaikutuksiin. Etenevässä sivullissuhteessa panttaussopimuksella pantinsaaja saa suojaa panttiobjektin oikean omistajan esittämiä väitteitä vastaan, jos osakekirjan hallinta on siirretty tai denuntiaatio toimitettu. Tällöin edellytetään, että pantinsaaja on ollut vilpittömässä mielessä vielä osakekirjan hallinnan saadessaan tai denuntiaatiota toimittaessa. Tällöin panttioikeudenhaltijan katsotaan saavan saanto-suojaa, joka johtaa sekunduspantinsaajan hyväksi tapahtuvaan ekstinktion.

Takautuvassa sivullissuhteessa panttioikeudenhaltija saa panttaussopimuksella suojaa sellaisia pantinantajan seuraajia vastaan, jotka ovat olleet *mala fide* pantinsaajan aikaisemmasta oikeusperusteesta ja siitä johtuvasta, heidän oikeusperustettaan rasittavasta kompetenssivirheestä. Hallinnansiirrolla tai denuntiaatiolla pantinsaaja saa suojaa kyseisissä disponointikollisioissa myös sellaisia henkilötahoja vastaan, jotka ovat olleet *bona fide* heidän saantoon rasittavasta kompetenssivirheestä. Takautuvassa sivullissuhteessa tätä suojaa nimitetään vaihdantasuojaksi. Toisaalta samoin edellytyksin sekunduspantinsaaja saa hallinnansiirrolla tai denuntiaatiolla suojaa suhteessa sellaiseen sivulliseen, jonka oikeusperuste on aikaisemmalta ajalta, jos sekunduspantinsaaja on ollut hänen oikeusperustettaan rasittavan kompetenssivirheen suhteen vilpittömässä mielessä.

Velkaeksekuutiokollisioissa suojan saanti on kytketty puhtaasti hallinnansiirron tai denuntiaation tekemiseen. Näissä kollisioissa merkityksellistä ei ole sekunduksen vilpittömän mielen arvioinnilla. Toisin sanoen, jos panttioikeudenhaltija nauttii velkojasuojaa, hänen oikeusasemansa on tehokas kaikissa henkilösuhteissa. Tällöin voidaan todeta, että *kaikissa henkilösuhteissa tehokkaan* panttioikeuden perustaminen edellyttää panttaussopimuksen tekemisen lisäksi hallinnansiirron tai denuntiaation toimittamista.

## 4 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN TUOMA MUUTOS

Kuten esitetty, huoneistotietojärjestelmästä annettavalla lailla (”HTL”) ja siihen liittyvällä lainsäädännöllä säädetään asunto-osakkeesta annettavasta osakekirjasta luopumisesta sekä tätä tarkoitusta varten perustettavasta kirjaamisjärjestelmästä. Muutoksen myötä osakekirjaan ja sen hallintaan liitetyt oikeusvaikutukset kytketään lailla säädetyin tavoin huoneistotietojärjestelmään tehtäviin rekisterimerkintöihin. Panttioikeudellisessa viitekehyksessä kyse on siten julkivarmistuskeinon muutoksesta.<sup>234</sup>

Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa kirjaamisjärjestelmään siirtyminen ei ole ilmiönä uusi, ja nähdäkseni tietyt kirjaamisjärjestelmää koskevat kysymykset ovat yhteisiä kaikille kirjaamisjärjestelmille. Perustavanlaatuisin jäsenitys on nähdäkseni tehty kirjaamisen ja rekisteröimisen välillä. Esimerkiksi Kartio ja Tammi-Salminen ovat lähestyneet kirjaamista tästä näkökulmasta. He ovat havainnollisesti esittäneet, että kirjaamisella tarkoitetaan ”*esineitä koskevien oikeussuhteiden merkitsemistä viranomaisen (tai, kuten arvo-osuusjärjestelmässä, lain säännöksiin tehtävään legitimoidun yksityisen subjektin) pitämään rekisteriin*”. Kirjaaminen puolestaan edellyttää itse esineen rekisteröintiä tiettyyn kirjaamisjärjestelmään.<sup>235</sup> Rekisteröinti tarkoittaa siten kirjaamisen loogista edellytystä.

Tässä jaottelussa huoneistotietojärjestelmän tarkastelu jäsentyy kysymyksiksi koskien panttioikeuden kohteena olevan asunto-osakkeen rekisteröintiä sekä huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain systematiikkaa noudattaen kysymyksiksi koskien panttioikeuden kirjaamisessa noudatettavaa menettelyä ja kirjaamismerkintöjen oikeusvaikutuksia (HTL 1:2.2 §). Näin olleen alakappaleessa 4.1 tarkastellaan panttioikeuden kohteena olevaa asunto-osaketta digitaalisessa muodossa, alakappaleessa 4.2 asunto-osakkeeseen kohdistuvan panttioikeuden kirjaamisen menettelyä ja alakappaleessa 4.3 asunto-osakkeeseen kohdistuvan kirjauksen oikeusvaikutuksia.

### 4.1 Asunto-osake panttioikeuden kohteena huoneistotietojärjestelmässä

Huoneistotietojärjestelmää koskevassa hallituksen esityksessä on käytetty nähdäkseni varsin paljon sivumääriä perustuslaillisten kysymysten arviointiin, kun suhteutetaan nämä sivu-

<sup>234</sup> Ks. HE 127/2018 vp, s. 17.

<sup>235</sup> Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 875. Ks. lisäksi Koulu – Tepora 1989, s. 12-13.

määrät esineoikeudellisten kysymysten arviointiin käytettyjen sivumäärien kanssa. Hallituksen esityksen mukaan asunto-osakkeiden sähköisessä rekisteröinnissä ja asunto-osakkeita koskevien oikeussuhteiden kirjaamisessa on kysymys julkisen vallan käytöstä.<sup>236</sup> Tässä mielessä onkin perusteltua todeta, että perustuslain (731/1999) 2 §:n 3 momentin mukaan ”[J]ulkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia”.

*”[J]ulkisen vallan käytön tulee perustua lakiin, ja kaikessa toiminnassa on tarkoin lakia noudatettava. Näin ollen julkisen vallan käytön tulee aina olla palautettavissa eduskunnan säätämässä laissa olevaan toimivaltaperusteeseen. Lailla säätämiseen taas kohdistuu yleinen vaatimus lain täsmällisyydestä ja tarkkuudesta”.*<sup>237</sup>

Sanottu nähdäkseni edellyttää, että myös asunto-osakkeen sähköisestä rekisteröinnistä olisi säädettävä lailla, jotta Maanmittauslaitos olisi toimivaltainen käyttämään julkista valtaa suhteessa sähköiseen asunto-osakkeeseen. Edellä esitetysti rekisteröintiä koskevat säännökset ovat keskeisiä myös esineoikeudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna.<sup>238</sup>

Asunto-osakkeen rekisteröinti ei nähdäkseni käy selvimmällä mahdollisella tavalla ilmi nyt ehdotetusta lakiesityksestä, mistä syystä edellä esitettyä argumentointia on tehtykin. Ongelmana nähdäkseni on, että huoneistotietojärjestelmästä annettavassa laissa ei nimenomaisesti säädetä asunto-osakkeesta rekisteriyksikkönä, eikä lain säännöksissä nimenomaisesti sanota, että kirjaamismerkinnät tehdään sähköisesti rekisteröityyn asunto-osakkeeseen. Huoneistotietojärjestelmässä sen sijaan systemaattisesti tuodaan esiin, että asunto-osakkeen omistusta ja panttioikeutta koskevat tiedot merkitään osakehuoneistorekisteriin.<sup>239</sup>

Osakehuoneistorekisteri on kirjaamisrekisteri, alusta, johon rekisteriyksiköt merkitään. Se ei ole rekisteriyksikkö, johon esimerkiksi panttioikeutta koskevat kirjaamismerkinnät kohden-

<sup>236</sup> HE 127/2018 vp, s. 18, 41, 60, 104.

<sup>237</sup> HE 127/2018 vp, s. 111. Kyseinen lainaus on otettu hallituksen esityksestä kohdasta, jossa käsitellään kotirauhan suojaa ja viranomaisen tarkastusoikeutta. Vastaava vaatimus koskenee myös omaisuudensuojaa, josta säädetään perustuslain 15 §:ssä, ja josta kirjaamisesta lopulta on kysymys esineoikeudellisessa katsannossa (ks. HE 127/2018 vp, s. 104-106).

<sup>238</sup> Kirjaamisoikeudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna perustuslain 2 §:n 3 momentti ilmaisee legaliteettiperiaatteena tunnetun normin, joka edellyttää säännöksiä ja niiden tarkkaa noudattamista myös rekisteröitävän kohteen osalta (ks. *Koulu – Tepora* 1989, s. 57).

<sup>239</sup> Ks. esim. huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 4 §: ”[m]aanmittauslaitos kirjaa osakkeen saannon ja panttauksen sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen tarkoitusta varten pidettävään rekisteriin (osakehuoneistorekisteri)”.

netaan. Laissa ei siten nimenomaisesti tuoda ilmi sitä, mikä on rekisteriyksikkö. On nähdäkseen asiallista kysyä, onko esimerkiksi panttioikeutta koskeva kirjaus tarpeellista yksilöidä asunto-osakkeeseen lain säännöksen tasolla, kuten tässä argumentoin.

Kiinteistötietojärjestelmä on kiinteistöjä koskeva vastaava sähköinen kokonaisuus kuin mitä huoneistotietojärjestelmä on asunto-osakkeille. Kiinteistötietojärjestelmää koskevan lain (453/2002) 3 §:n mukaan ”*[k]iinteistötietojärjestelmä käsittää kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaiset tiedot ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot sekä muita tietoja sen mukaan kuin muualla laissa säädetään*”. Kiinteistörekisterilain (392/1985) 1 §:n mukaan ”*[k]iinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä pidetään kiinteistörekisteriä. Kiinteistörekisteri sisältää tietoja yksiköiden ominaisuuksista ja sijainnista sekä yksiköitä koskevia muita tietoja sen mukaan kuin tässä laissa säädetään. Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää. Kiinteistörekisteriin merkittäväksi säädetty tieto katsotaan kiinteistörekisteriin merkityksi silloin, kun tieto on tallennettu kiinteistötietojärjestelmään*”. Edelleen kyseisessä laissa täsmällisesti säädetään, mitä ovat nämä rekisteriyksiköt, joihin kiinteistötietojärjestelmässä tehtävät kirjaukset kohdistuvat. Kiinteistötietojärjestelmään tehtävistä kirjauksista ja niiden kohdentumisesta rekisteriyksikköinä oleviin kiinteistöihin säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa asetuksessa (960/1996). Kyseisen asetuksen 2 §:n mukaan ”*[l]ainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä kirjaamistiedot merkitään jokaisesta kiinteöstä tai muusta kirjauksen kohteesta erikseen. Kirjaukset merkitään kiinteistörekisterin mukaisen kiinteistötunnuksen kohdalle*”. Kiinteistötietojärjestelmä ei jätä epäselvyyttä siitä, mikä on rekisteriyksikkö ja miten tehtävät kirjaamismerkinnät yksilöityvät suhteessa tähän rekisteriyksikköön.

Vastaavasti arvo-osuusjärjestelmässä sääntely on yksiselitteinen, joskin itse arvo-osuusjärjestelmä on kompleksinen. Arvo-osuusjärjestelmällä tarkoitetaan ”*tietojärjestelmäkokonaisuutta, joka muodostuu arvo-osuustileistä annetussa laissa (827/1991) tarkoitetuista arvo-osuustileistä ja niihin liittyvistä luetteloista*” (AOJL 1:3 §). Lain 4 luvun 2 §:n nojalla ”*[a]rvo-osuudet sekä niihin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset on kirjattava arvo-osuustileille, joita pidetään arvo-osuusrekisterissä*”. Kokonaisuutena arvioiden arvo-osuusjärjes-

telmän systematiikka ei jätä epäselvyyttä siitä, mikä on rekisteriyksikkö kyseisessä kirjaamisjärjestelmässä. Esimerkiksi panttaus- ja ulosmittaus kirjataan yksiselitteisesti arvo-osuusjärjestelmässä olevalle arvo-osuustilille (ATL 6 §).<sup>240</sup>

Huoneistotietojärjestelmästä annettava laki ei vastaavalla tavalla lainsäädännön tasolla ilmaise asunto-osakkeen ja kirjaamismerkinnän välistä yhteyttä. Ottaen huomioon mainitun legaliteettiperiaatteen, esineoikeudellisten kysymysten keskeisyyden, muissa kirjaamisjärjestelmissä omaksutun täsmällisyyden tason, huoneistotietojärjestelmää koskevasta lainsäädännöstä näyttää puuttuvan säännökset siitä, mikä on rekisteriyksikkö. Sittemmin 7.11.2018 osakehuoneistorekisteri.fi –osoitteessa on julkaistu tiedote, jonka mukaan ”[o]sakehuoneistorekisteriin luodaan osakeluettelot asunto-osakeyhtiöittäin sähköiseen muotoon”.<sup>241</sup> Tämän tiedotteen perusteella voidaan todeta, että huoneistotietojärjestelmässä rekisteriyksikkönä on yhtiön osakeluettelossa yksilöity asunto-osake. Mielenkiintoisesti laki vaikuttaa siten tunnistavan kaksi toisistaan poikkeavaa osakeluetteloa: sen, jota ylläpidetään osakehuoneistorekisterissä ja sen, jota pidetään Maanmittauslaitoksessa. Tämä käy ilmi useissa lainkohdissa, joista keskeisimpänä voidaan nähdäkseni pitää muuttuvan asunto-osakeyhtiölain 12 §:ää. Säännöksen mukaan [y]htiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa”.<sup>242</sup>

Näillä perusteilla vaikuttaisi siltä, että osakehuoneistorekisteri koostuisi yhtiöittäin pidettävästä osakeluettelosta, ja osakehuoneistorekisterin rekisteriyksikkönä olisi osakeluettelossa yksilöity asunto-osake. Päätelmä on mahdollista tehdä osakehuoneistorekisteri.fi-sivustolla julkaistun tiedotteen perusteella. Vastaavaan päätelmään ei voi päästä oikeudellisesti huoneistotietojärjestelmää koskevan ehdotuksen sanamuotoa tulkitsemalla, mitä voidaan pitää ongelmallisena legaliteettiperiaatteen näkökulmasta. Edelleen ongelmallista on se, että laki näyttäisi tunnistavan kaksi osakeluetteloa, jotka ovat oikeudellisesti arvioiden eri tason ilmiöitä. Joka tapauksessa voidaan todeta, että huoneistotietojärjestelmässä rekisteriyksikkönä vaikuttaisi olevan osakeluettelossa yksilöity asunto-osake. Tätä toteamusta rasittavat edellä esitetyt lainsäädännön puutteet.

---

<sup>240</sup> Nykyisen sääntelyn mukaan kirjauksen kohteena ei ole koko arvo-osuustili, vaan kirjaukset voidaan kohdistaa täsmällisesti myös arvo-osuustilillä oleville arvo-osuuksille (ks. HE 32/2012 vp, s. 269).

<sup>241</sup> *Osakehuoneistorekisterin tiedote* 2018.

<sup>242</sup> HE 127/2018 vp, s. 129, 157.



Edelleen oma kysymyksensä on se, onko asunto-osake riittävän täsmällisesti yksilöity rekisteriyksikkö. Tähän on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota Patentti- ja rekisterihallitus. Lausunnossaan Patentti- ja rekisterihallitus kysyy, että ”[t]ulisiko selvyiden vuoksi lain tekstiä [HTL 2:4 §] muuttaa niin, että Maanmittauslaitos kirjaa osakeryhmän saannon. Tällöin voitaisiin välttää mahdollinen väärinymmärrys siitä, että osakeryhmän osakkeita voidaan luovuttaa ilman että luovutus koskee koko osakeryhmää”.<sup>243</sup> Tällöin käytännössä viitattaisiin siihen, että rekisteriyksikkönä olisi se osakeryhmä, johon termillä asunto-osake viitataan.

Käytännössä tulkinnanvaraiseksi muodostuu kysymys siitä, onko osakeluettelossa yksilöity asunto-osake tai sillä viitattava osakeryhmä sittenkään rekisteriyksikkö, sillä huoneistotietojärjestelmässä aiotaan muuttaa asunto-osakkeen jakamattomuutta koskeva periaate. Hallituksen esityksen mukaan huoneistotietojärjestelmässä panttioikeus voi kohdistua myös ”osakkeen määräosaan”.<sup>244</sup> Asunto-osakkeen oikeudellinen luonne huomioiden<sup>245</sup> tarkoituksenmukaisempaa lienee ilmaisu, jossa viittaus tehdään siihen osakeryhmään, josta osake on annettu, tai siihen oikeuteen, joka osakkeeseen kohdistuu. Ilmeisesti näistä kahdesta tulkintavaihtoehdosta on tarkoitettu jälkimmäistä.<sup>246</sup> Tällöin panttioikeuden kohteena ja edelleen rekisteriyksikkönä olisi eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/1958) tarkoittamalla tavalla määräosan omistajan oikeus asunto-osakkeeseen. Se, miten asunto-osakkeen määräosan panttaaminen ”esinetasolla”<sup>247</sup> aiotaan toteuttaa edellyttää sellaista pohdintaa, johon tässä tutkielmassa ei ole varaa uppoutua. Joka tapauksessa säännös muuttaisi oikeustilaa merkittäväällä tavalla, eikä nykyisiä perusteita voi pitää kovinkaan kuvaavana tämän problematiikan osalta.<sup>248</sup>

---

<sup>243</sup> Patentti- ja rekisterihallitus 2018, s. 2.

<sup>244</sup> HE 127/2018 vp, s. 47.

<sup>245</sup> Ks. edellä kohta 2.1.1.

<sup>246</sup> HE 127/2018 vp, s. 46.

<sup>247</sup> Ilmaisu ”esinetaso” voidaan pitää esineoikeudellisena konstruktiona. Yleisesti ottaen oikeuden kohteen ominaisuuksilla on esineoikeudellista merkitystä (esineen käsitteestä ks. Kartio 2001, s. 63-69 ja vrt. Havansi 1979, s. 30-32). Tässä esinetasolla ymmärretään samaa, mitä hallituksen esityksessä HE 104/1990 vp sillä on ymmärretty (ks. HE 104/1990, s. 40). Esinetasolla viitataan siten ”esineeseen” kohdistuvien oikeuksien yksilöintitapaan.

<sup>248</sup> Tässä tutkielmassa ei ole mahdollista laajentaa tarkastelua yhteisomistuslaissa tarkoitettulla tavalla yhteisesti omistetun osakkeen panttaamiseen. Tutkielman tarkoitus huomioon ottaen havaintoa itsessään on pidettävä riittävänä, ja mahdollinen problematiikka jää myöhempien selvitysten varaan.

## 4.2 Kirjaamismenettely

Koulun ja Teporan mukaan kirjaamismenettelyllä tarkoitetaan ”*lailla säädeltyä menettelyä, jota kaikissa kirjaamisasioissa on noudatettava*”. Kirjaamismenettelyssä ajankohtaistuvat kysymykset koskevat heidän mukaansa muun muassa viranomaisen toimivaltaisuutta sekä kirjaamisasian vireillepanemista, selvittämistä, käsittelemistä ja ratkaisemista. Tarkastellessaan kiinteistökirjaamista, kirjaamisasiat he ovat jakaneet seuraavaan neljään luokkaan: (1) omistusoikeuden kirjaaminen, (2) muiden oikeuksien, kuten panttioikeuden, kirjaaminen, (3) merkintöjen tekemiseen ja (4) kirjaamisessa tapahtuneen virheen korjaamiseen.<sup>249</sup> Tehtyjen rajausten puitteissa kirjaamismenettelyn tarkastelua rajoitetaan siten, että huomiota kiinnitetään esineoikeudellisesta näkökulmasta näyttäytyviin seikkoihin. Tarkastelussa ei siten kiinnitetä huomiota menettelyn hallinto-oikeudelliseen luonteeseen tai omistusoikeuden kirjaamiseen tai muihin rekisteriin tehtävien merkintöjen tekemiseen.

Panttioikeuden kirjaamisen ”*edellytyksistä, kirjauksen sisällöstä sekä kirjauksen muuttamisesta ja poistamisesta*”<sup>250</sup> säädetään huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 6 §:ssä. Säännöksen mukaan

*”[o]sakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta. Kirjauksessa on mainittava pantinsaaaja ja pyydettyä panttivastuun enimmäismäärä euroissa.*

*Jos pantinsaaajia on useita, panttausten keskinäinen etusijajärjestys voidaan kirjata näiden yhteisestä hakemuksesta.*

*Panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä”.*

Säännöksen tulkinta jaetaan asiallisesti niin, että ensiksi selvitetään panttioikeuden kirjaamista pantinsaaajan hakemuksesta yhdessä pantinantajan suostumuksen käsittelyn kanssa (alakappale 4.2.1). Toiseksi tarkastellaan sitä, mitä pantinantajan suostumus tarkoittaa kir-

<sup>249</sup> Koulun ja Teporan 1989, s. 9-11.

<sup>250</sup> HE 127/2018 vp, s. 47.

jaamisviranomaisen tutkimis- tai selvitysvelvollisuuden kannalta (alakappale 4.2.2). Kolmanneksi tarkastellaan kirjauksen sisältöä (alakappale 4.2.3), ja viimeiseksi tarkastellaan kirjaamisen poistamista tai muuttumista (alakappale 4.2.4).

#### 4.2.1 Pantinsaajan hakemus ja pantinantajan suostumus

Huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 5 §:n nojalla panttioikeus asunto-osakkeeseen kirjataan pantinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta. Säännöksellä on pyritty tavoittelemaan sitä oikeussuhteiden selvittämiseen liittyvää helppoutta, joka osakekirjojen käyttöön pohjautuvaan järjestelmään liittyy.<sup>251</sup> Hallituksen esityksen mukaan ”[r]ekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus olisi riittävä peruste kirjaamiselle, eikä esimerkiksi hakijan saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä tarvitsisi tutkia enemmälti. Sanoittua täsmentäen hallituksen esityksessä tuodaan esiin, että säännöksen tarkoituksena on näiltä osin poiketa kiinteistökirjaamisessa omaksutusta ratkaisusta.<sup>252</sup>

Hallituksen esityksessä todetaan, että pykälässä ”ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi siitä, millainen suostumuksen on oltava. Tämä jäisi ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä. Ottaen huomioon muun muassa virheellisestä kirjaamisratkaisusta seuraava valtion vahingonkorvausvastuu, suostumuksen olemassaolo on kuitenkin osoitettava luotettavalla tavalla. Käytännössä tämän vaatimuksen täyttää esimerkiksi se, että suostumus annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen”. Lainvalmisteluvaiheessa ratkaisua on pidetty onnistuneena ainakin niiltä osin, kuin vahvan tunnistamisen käyttö on mahdollista.<sup>253</sup> Säännöstä voidaan pitää näiltä osin onnistuneena myös esineoikeudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna, sillä se on nähdäkseni selkeä: edellytetään suostumusta, ja suostumus on esineoikeudellisessa merkityksessä riittävä, kun se annetaan kirjaamisviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen.

---

<sup>251</sup> Hallituksen esityksestä ei voi päätellä, että pyrkimyksenä olisi ollut asettaa esteitä asunto-osakkeen vakuuskäytölle suhteessa osakekirjapohjaiseen järjestelmään. Päinvastoin, tarkoituksena on ollut edistää asunto-osakkeen vakuuskäyttöä (ks. HE 127/2018 vp, s. 1), ja nimenomaisesti todetaan, että huoneistotietojärjestelmässä ”[k]irjaamiseen perustuvat esineoikeudelliset vaikutukset voitaisiin siten käytännössä saada aikaan yhtä helposti kuin nykyisin käytettäessä osakekirjoja, joiden hallinnalla on esineoikeudellisten kysymysten kannalta keskeinen merkitys” (HE 127/2018 vp, s. 45).

<sup>252</sup> HE 127/2018 vp, s. 45.

<sup>253</sup> Ks. esim. Suomen Kiinteistöliitto 2018a, s. 4; Suomen Kiinteistöliitto 2018b, s. 2.

Säännös on kuitenkin herättänyt varsin voimakasta kritiikkiä niiltä osin kuin on tunnistettu se todellisuus, että vahva tunnistaminen ei ole kaikkien käytettävissä.<sup>254</sup> Keskustelua on käyty siitä, mitä on pidettävä säännöksen tarkoittamana muuna selvityksenä hakijan oikeudesta, johon käytännössä turvaudutaan silloin, kun vahvan tunnistamisen keinoin annettua suostumusta ei ole käytettävissä. Osaltaan keskustelu on kiteytynyt hallituksen esityksessä olevaan seuraavaan toteamukseen: ”*esimerkiksi pelkän kauppakirjaksi esitetyn, perinteisellä tavalla allekirjoitetun asiakirjan esittämistä kirjaamisviranomaiselle ei voida yksin pitää riittävänä osoituksena myyjän suostumuksesta, koska viranomaisen ei ole mahdollista varmistua kauppakirjan oikeellisuudesta myyjää kuulematta*”.<sup>255</sup> Säännöksen perustelut johtavat nähdäkseni tulkintaan, jossa ilmeisen kategorisesti panttaussitoumuksen tai muun vastaavan asiakirjan esittäminen ei riittäisi kirjaamismerkinnän tekemiseen. Lakia kirjaamisviranomaisena soveltava Maanmittauslaitos toteaaakin, että oheinen maininta käytännössä johtaa menettelyä ”*huomattavasti tiukempaan suuntaan*”, kun vertailukohtana on kiinteistökirjaaminen.<sup>256</sup>

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy on tulkinnut säännöstä siten, että ”*[h]akijan yksipuolinen ilmoitus saannosta ei olisi riittävä, eikä suostumus voisi ilmetä Luonnoksen mukaan yksin kauppakirjastakaan*”.<sup>257</sup> Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy pitää tätä tilannetta ongelmallisena etenkin ulkomaalaisten oikeushenkilöiden osalta. Heidän mukaansa suostumuksen olisi voitava perustua viranomaiselle toimitettavaan asiakirjanäyttöön ja pyytävät muutenkin ”*tarkemmin yksilöimään sen, mitä näyttöä on hakijan oikeutensa osoittamiseksi esitettävä*”.<sup>258</sup> Vastaavaan tulkintaan päätyy nähdäkseni myös Suomen Hypoteekkiyhdistys, joka ehdottaa joko lainsäädännön tai perustelujen sellaista uudelleenmuotoilua, joka mahdollistaisi suostumuksen antamisen kauppakirjassa tai muussa saantokirjassa.<sup>259</sup> Vastaavasti Suomen Asianajajaliitto ry on lausunnossaan kiinnittänyt edelleen huomiota ulkomaalaisten

---

<sup>254</sup> Vahvasta tunnistamisesta ja tunnistuspalveluista säädetään laissa vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista (617/2009). Tutkielmassa ei ole mahdollista perehtyä tähän problematiikkaan laajemmin vaan tutkielmassa oletetaan, että lausuntokierroksilla annetut asiantuntijalausunnat kuvaavat todellisuutta luotettavalla tavalla.

<sup>255</sup> HE 127/2018 vp, s. 45.

<sup>256</sup> Maanmittauslaitos 2018, s. 11.

<sup>257</sup> Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy 2018, s. 2.

<sup>258</sup> Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy 2018, s. 2.

<sup>259</sup> Suomen Hypoteekkiyhdistys 2018, s. 1-2.

asemaan ja painottaneet kyseisen argumentin merkitystä kansantalouden kannalta.<sup>260</sup> Suomen Asianajajaliitto ry katsoo, että ”*jatkovalmistelussa tulisi edellä mainituilta osin harkita kirjaamismenettelyä ja kirjaamisen edellytyksiä koskevien säännösten täydentämistä ja selkeyttämistä. Esimerkiksi kirjaamisessa vaadittavien yksipuolisten ja erillisten suostumusten oikeudellinen luonne on tällä hetkellä melko sääntelemätön*”.<sup>261</sup>

On huomattava, että suostumusta koskevan sääntelyn avoimuus ei vaikuta olevan ongelma, kritiikki kohdistuu ainoastaan säännöksen perusteluihin. Esimerkiksi Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy toteaa tämän lausunnossaan nimenomaisesti.<sup>262</sup> Vastaavasti myös Kiinteistönvälittäjien Keskusliitto ry:n perusteluissa on todettu, että ”*[p]idämme perusteltuna sitä, että suostumuksen antamista ei ole rajattu laissa tai hallituksen esityksessä tarpeettomasti ainoastaan yhteen tiettyyn suostumuksen antotapaan, vaan ne mahdollistavat erilaisia tapoja. Tästä huolimatta lain ja hallituksen esityksen ylimalkaisuus synnyttää samalla epävarmuutta siitä, millainen suostumus on riittävä. Välitysliikkeiden tiedossa tulee lain voimaan astuessa olla täydellä varmuudella ne suostumuksen antamisen keinot, jotka ovat käytettävissä*”. Heidän mukaansa ”*lainsäätäjän on tehtävä tarkempi linjanveto siitä, millainen suostumus kelpaa kirjaamisviranomaiselle. Lakiin tulee lisätä maininta siitä, että kirjaamiskäytännöstä on annettava asetus, jossa säädetään tarkemmin kirjaamisen edellytyksenä olevasta suostumuksesta. Vaihtoehtoisesti asiaa tulee avata laajemmin lain esitöissä*”.<sup>263</sup> Samansuuntaisesti myös Finanssiala ry vaikuttaa painottavan perustelujen selkiyttämistä huoneistotietojärjestelmän käyttöönottovaiheessa.<sup>264</sup>

Myös OP Ryhmä suhtautuu väliin säännöksiin kielteisesti, joskin heidän kritiikkinsä ei yksilöidy suostumuksen antamiseen enää 1.10.2018 antamassaan lausunnossa.<sup>265</sup> Vielä 4.5.2018 antamassaan lausunnossa OP Ryhmä toteaa, että ”*[m]yyjän antaman suostumuksen*

---

<sup>260</sup> Suomen Asianajajaliitto ry 2018a, s. 2-4; Suomen Asianajajaliitto ry 2018b, s. 2-3. ”Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko päättyi KTI:n laskelmien mukaan 63,7 miljardiin euroon vuonna 2017” (KTI Markkinakatsaus kevät 2018 s. 4). ”Kansainvälisten kiinteistösijoittajien omistusten määrä lisääntyi lähes 50 prosenttia 18,4 miljardiin euroon, ja osuus markkinoista kasvoi vuoden 2016 lopun 21 prosentista lähes 29 prosenttiin” (KTI Markkinakatsaus kevät 2018 s. 4). Ks. myös Suomen Pankki 2018b, s. 29.

<sup>261</sup> Suomen Asianajajaliitto ry 2018b, s. 3.

<sup>262</sup> Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy 2018, s. 2-3.

<sup>263</sup> Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry 2018, s. 2. Myös OP Ryhmä ehdotti erillistä asetusta, jossa suostumuksen muodosta säädettäisiin (OP Ryhmä 2018a, s. 2). Suostumusta koskevasta kritiikistä ks. myös Suomen Kiinteistövälittäjät ry 2018, s. 1-2.

<sup>264</sup> Finanssiala ry 2018a, s. 2; Finanssiala ry 2018b, s. 2.

<sup>265</sup> OP Ryhmä 2018b, s. 1.

*edellytys kirjaamiselle on kestämätön tilanne ostajan tai ostajan rahoittajan kannalta, mikäli suostumusta ei anneta sitovasti etukäteen*". OP Ryhmän mukaan "[s]uostumuksen antaminen tulee olla mahdollista myös ilman vahvaa sähköistä tunnistamista, koska kaikilla ei ole olemassa kyseisiä tunnuksia tai edes mahdollisuutta käyttää sähköistä kanavaa. Vaihtoehtoisena tapana tulisi olla suostumuksen antaminen kauppakirjassa, jolloin kirjaamisviranomaisten tulisi se myös tutkia".<sup>266</sup> Käytännössä OP Ryhmän lausunnon muuttumista liepee selittävän se, että hallituksen esitykseen on 4.5.2018 jälkeen lisätty seuraava maininta koskien suostumuksen muotoa: "[e]ri asia on, että esimerkiksi pantinantajan julkisen valvonnan alaiselle luottolaitokselle antama panttaussitoumus voidaan katsoa riittäväksi osoitukseksi pantinantajan suostumuksesta".<sup>267</sup>

Säännös näyttäisi mahdollistavan panttaussitoumuksen käyttämisen pantinantajan suostumuksen osoituksena, kun panttaussitoumuksen esittää julkisen valvonnan alaisena oleva luottolaitos. Sen sijaan epäselvää vaikuttaisi olevan se, voivatko asianajotoimistot käyttää panttaussitoumusta osoituksena pantinantajan suostumuksesta.

Maa- ja metsätalousministeriö on vastannut edellä esitettyyn kritiikkiin lausunnossaan, johon myös Oikeusministeriö on yhtynyt,<sup>268</sup> että "*lakiehdotuksen yleistasoisuus on välttämätöntä, jotta lakia voidaan soveltaa asuntokaupan käytäntöjen ja teknologian kehittyessä. Suostumuksen antamisen tai muun asioimisen tapa ei suinkaan ole sääntelemätön, vaan sitä koskee yleinen viranomaisasiointia ja muun muassa sähköistä asiointia viranomaistoiminnassa koskeva sääntely*".<sup>269</sup> Nähdäkseni ministeriö ilmeisesti tiedostamattaan ohittaa sääntelyä koskevan kritiikin viittaamalla sähköistä asiointia koskevaan sääntelyyn. Nähdäkseni tämä viittaus ei ole yhdenmertainen sen kritiikin kanssa, jota yllä on esitelty. Sen sijaan vastauksessaan Maanmittauslaitokselle Maa- ja metsätalousministeriön lausuntoon ottama toteamus siitä, että suostumusta koskevassa selvityksessä voitaisiin tukeutua kiinteistökirjaamisessa vakiintuneisiin käytäntöihin, vaikuttaa vastaavan edellä esitettyyn kritiikkiin. Lausunnon mukaan "*monissa saantotilanteissa voidaan nojautua siihen vakiintuneeseen käytäntöön, joka kiinteistökirjaamisessa on omaksuttu*". Tämä käytäntö Maanmittauslaitoksen

---

<sup>266</sup> OP Ryhmä 2018a, s. 1-2.

<sup>267</sup> HE 127/2018 vp, s. 48 (vrt. HE-luonnos, s. 37-39).

<sup>268</sup> Oikeusministeriö 2018, s. 1.

<sup>269</sup> Maa- ja metsätalousministeriö 2018, s. 6.

lausunnon mukaisesti on se, että ”saannon perusteena esitetään säännönmukaisesti pelkkä luovutuskirja eikä tämän lisäksi kuulla myyjää, ellei siihen ilmene jotain erityistä syytä”.<sup>270</sup>

Edelleen tässä yhteydessä on todettava, että Maa- ja metsätalousministeriö viittaa lausunnossaan myös arvo-osuusjärjestelmässä omaksuttuihin ratkaisuihin.<sup>271</sup> Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän kirjaamisohjeen mukaisesti suostumuksen osoituksena kelpaa ”tilinhaltijan allekirjoittama kirjallinen panttaussuostumuksen sisältävä panttaussitoumus alkuperäisenä. Pankin panttaussitoumus voi olla oikeaksi todistettu jäljennös. Jos panttaussitoumuksen on allekirjoittanut tilinhaltijan valtuuttamana joku muu, on esitettävä yksilöity valtakirja alkuperäisenä (avoin asianajovaltakirja ei riitä)”.<sup>272</sup>

Tämän tulkintavaihtoehdon mukaista lopputulemaa voidaan myös tukea Maa- ja metsätalousministeriön sekä Valtakunnanvoudinviraston välisten lausuntojen sisällöllä. Valtakunnanvoudin virasto on lausunnossaan esittänyt, että saannon kirjaaminen muun selvityksen kuin suostumuksen nojalla jää oikeustilaltaan epäselväksi. Heidän mukaansa ”ulosottomenettelyssä myytyjen kohteiden osalta muu selvitys saannosta voisi olla esimerkiksi kauppakirja”.<sup>273</sup> Tähän Maa- ja metsätalousministeriö on vastannut lausunnossaan, että ”tilanteet, joissa joudutaan turvautumaan muuhun saant selvitykseen kuin rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumukseen, ovat niin moninaisia, ettei niiden tyhjentävä luetteleminen perusteluissa ole mahdollista, ja satunnaisten yksittäisten esimerkkien korostaminen perusteluissa voi sekin antaa kokonaisuudesta harhaanjohtavan kuvan. Kuultavan lausunnossa esittämää esimerkkiä voitaneen sinänsä täysin pitää itsestään selvänä”.<sup>274</sup>

Edellä tehdyn erittelyn perusteella on mahdollista tehdä seuraava päätelmä. Säännös edellyttää panttioikeuden kirjaamiselta hakijan suostumusta. Tämä suostumus voidaan antaa säännöksen asettamat edellytykset täyttäen huoneistotietojärjestelmän asiointipalvelussa, johon kirjaututaan vahvaa tunnistamista käyttäen. Todellisuus asettaa kuitenkin tämän edellytyksen täyttämiseksi haasteensa, sillä kaikki markkinatoimijat eivät voi (ilman markkinakäytännön olennaista muuttumista) kirjautua asiointipalveluun vahvaa tunnistamista käyt-

---

<sup>270</sup> Maanmittauslaitos 2018, s. 12.

<sup>271</sup> Maa- ja metsätalousministeriö 2018, s. 7.

<sup>272</sup> Arvo-osuusjärjestelmän kirjaamisohje 2016, s. 57-58. Ks. myös KKO 2008:116 kirjaamisohjeen oikeuslähdearvosta.

<sup>273</sup> Valtakunnanvoudinvirasto 2018, s. 2.

<sup>274</sup> Maa- ja metsätalousministeriö 2018, s.7.

täen. Tällöin on mahdollista, että pantinsaaja toimittaa kirjaamisviranomaiselle muun selvityksen oikeudestaan. Se, mitä säännöksen kriteerit täyttävällä muulla selvityksellä tarkoitetaan, on esitetyllä tavalla avointa, ja edellyttää useamman oikeuslähteen yhtäaikaista hyödyntämistä. Vaihtoehtoja on nähdäkseni kaksi. Tulkintani mukaan suostumus voidaan osoittaa toimittamalla kirjaamisviranomaiselle joko a) panttaussitoumus tai b) jotain muuta. Vaihtoehto a) vaikuttaisi saavan eniten tukea muusta lainvalmisteluaineistosta kuin hallituksen esityksestä. Vaihtoehtoa b) tukee kuitenkin hallituksen esityksen eksplisiittinen ilmaisu siitä, että kauppakirja ei ole riittävä osoitus pantinantajan suostumuksesta.

Hallituksen esityksessä lausutaan myös lausuntokierroksella esitetyistä kannanotoista, joihin edellä esitetyt tulkintavaihtoehdot pitkälti perustuvat. Esityksen mukaan ”[L]ausunnoissa kritisoitiin myös kirjaamismenettelyn yksityiskohtien jättämistä kirjaamiskäytännön varaan. Esitetyt näkökohdat käytiin huolellisesti läpi jatkovalmistelussa. Esityksen perusteluja täydennettiin tarvittavilta osin ja säännöksiä täsmennettiin. Samalla todettiin, ettei osakkeenomistajan luovutustahdon selvittämistä voida jättää nykytilanteessa allekirjoitetun kauppakirjan varaan, vaan saannon kirjaaminen edellyttäisi joka tapauksessa omistajan kuulemistä.<sup>275</sup> Sanottu vaikuttaa tukevan tulkintavaihtoehdon b) mukaista tulkintaa olettaen, että nykytilanteella viitataan tilanteeseen, jossa laki astuu voimaan. Hallituksen esityksessä kuitenkin todetaan, että ”[j]atkossa kaupankäyntijärjestelmien kehittyessä, vahvaan tunnistautumiseen perustuva sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä tehty tahdonilmaisu voi hyvin korvata osakkeenomistajan suostumuksen”.<sup>276</sup> Toteamus on nähdäkseni ristiriidassa sitä edeltävän toteamuksen kanssa. Ilmeisesti lainsäätäjän tarkoituksena on ollut viestiä siitä, että asiointipalvelussa annettu suostumus ei olisikaan suostumuksen antamisen muotona vielä silloin, kun laki astuu voimaan. Tätä käsitystä tukee edellistä toteamusta seuraava toteamus, jonka mukaan ”[t]ässä vaiheessa kirjaamismenettely on kuitenkin syytä toteuttaa teknologia- ja toimintatapaneutraalisti siten, että Maanmittauslaitos määrittelee kirjaamiskäytäntöä koskevissa ohjeissa suostumuksen ja muun luotettavan selvityksen antamisen tekniset yksityiskohdat siten, että kirjaamisratkaisun perusteeksi tarvittava riittävä selvitys luovutuksesta saadaan riippumatta tavasta, jolla osakkeenluovutuksen osapuolet ovat valinneet kaupan

---

<sup>275</sup> HE 127/2018 vp, s. 38.

<sup>276</sup> HE 127/2018 vp, s. 38-39.



*toteutettavaksi*”.<sup>277</sup> Jälleen ilmaisun ”tässä vaiheessa” viitataan tulkintani mukaan vaiheeseen, jossa laki astuu voimaan. Näin ollen lainsäätäjän ilmeisenä tarkoituksena on ollut delegoida kirjaamismenettelyä koskeva valta kirjaamisviranomaiselle.

Johtuen hallituksen esityksessä olevasta maininnasta, vaihtoehtoa b) on pidettävä tulkintakannanottona, joka nojaa oikeuslähdearvoltaan vahvimpaan aineistoon. Tulkintavaihtoehdon mukainen soveltaminen johtaa kuitenkin tilanteeseen, jossa kaikki markkinatoimijat eivät voi (ilman, että hankkivat itselleen vahvan tunnistamisen edellyttämät välineet) saada oikeuttaan kirjatuksi. Esitettyyn perustuen on ilmeistä, että lainsäätäjän pyrkimyksenä on oikeustila, jossa suostumus annetaan huoneistotietojärjestelmän asiointipalvelussa. Kirjaamismenettelyä koskevaa valtaa on kuitenkin tarkoitus delegoida kirjaamisviranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle, joka ohjeissaan antaisi tarkemmat määräykset kirjaamisessa noudatettavasta menettelystä.<sup>278</sup> Perustuen edellä esitettyihin lausuntoihin, huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton yhteydessä suostumus voitaisiin siten antaa kiinteistökirjaamisessa omaksutusti toimittamalla panttaussitoumus kirjaamisviranomaiselle. Näin ollen tulkintavaihtoehto a) tullee kysymykseen huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton yhteydessä.

Edelleen tulkintavaihtoehdosta a) voidaan erottaa kaksi nyanssia sen perusteella, mitä panttaussitoumuksen käsitteen asialliseen merkityssisältöön katsotaan kuuluvan. Lähtökohtaisesti panttaussitoumuksella nähdäkseni tarkoitetaan panttaussopimusta, joten kirjaamisviranomaiselle tulisi toimittaa kyseinen vakuussopimus (tulkintavaihtoehto a1). Tämä tulkintavaihtoehto ei kuitenkaan ole linjassa myöhemmin esitettävällä tavalla niin kirjaamisviranomaisen selvitysvelvollisuuden kuin huoneistotietojärjestelmän tietosisällön kanssa. Tästä syystä voidaan todeta, että tulkintavaihtoehto a) jakautuu tulkintavaihtoehdon a1) lisäksi vaihtoehtoon a2), jonka mukaisesti kirjaamisviranomaiselle toimitettaisiin korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä vakiintunut panttausilmoitus, joka vastaa kirjaamisviranomaisen selvitysvelvollisuuden sekä huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajuutta. Tätä tulkintavaihtoehtoa vaikuttaisi puoltavan myös se, että huoneistotietojärjestelmän pyrkimyksenä oli säilyttää ne vakiintuneet käytännöt niihin kuuluvine helppouksineen, jotka asunto-osakkeen panttaukseen osakekirjapohjaisessa järjestelmässä liittyvät.

---

<sup>277</sup> HE 127/2018 vp, s. 39.

<sup>278</sup> On tunnistettu kysymys siitä, missä määrin lainsäädäntövaltaa voidaan delegoida hallituksen perusteluihin otetulla osin epäselvällä toteamuksella. Kysymykseen ei kuitenkaan ole mahdollista ottaa kantaa tässä yhteydessä.

Tulkintavaihtoehdon a2) mukaista tulkintaa vaikuttaa esittävän myös Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy:n lausunnossaan. Heidän mukaansa ”kirjaamisviranomaisen ja markkinaosapuolien kaikkinaista työtaakkaa keventäisi, kenenkään suojanarvoisia intressejä vaarantamatta, jos panttioikeuden kirjaamiseen sovellettaisiin irtainten esineiden panttauksen yleisiä oppeja ja kirjaamistoimen osalta jo kiinteistökiinnitysten osalta toimivaksi havaittua normistoa soveltuvin osin. Erona jälkimmäiseen olisi, että kirjaamisviranomaisen, sähköisen osakepanttikirjan antamisen sijasta, vain käytännössä rekisteröisi tiedon vastaanottamaan panttausilmoituksesta”. Viittauksessaan irtainten esineiden panttauksen yleisiin oppeihin Hannes Snellman Asianajotoimisto viittaa samalla jo edellä käsiteltyyn ratkaisuun KKO 131:2005.<sup>279</sup> Esitetysti heidän mukaansa riittävää siten olisi, että pantinsaaja toimittaisi kirjaamisviranomaiselle korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä vakiintuneen panttausilmoituksen.

Kokonaisuutena arvioiden esitetty tulkinta ilmentää huoneistotietojärjestelmää koskevaan lainsäädäntöön liittyvää ongelmaa, jonka ytimenä on epäselvyys. Yksinkertaisesti esitetyt tulkintavaihtoehdot a1), a2) ja b) edellyttävät monen lähteen yhtäaikaista tulkintaa, eikä siltikään ristiriitaisuuksilta voine välttyä. Vastoin hallituksen esitykseen otettua nimenomaista mainintaa esitän, että huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 6 §:n tarkoittamalle suostumukselle on annettava se asiallinen merkityssisältö, johon tässä tutkielmassa viitataan tulkintavaihtoehdolla a2). Edellä esitetyin perustein tätä tulkintavaihtoehtoa on pidettävä linjassa muun lainsäädännön kanssa, minkä lisäksi se korreloi parhaiten huoneistotietojärjestelmän tarkoituksen kanssa.

#### 4.2.2 Kirjaamisviranomaisen selvittämisvelvollisuus

Pantinsaajan hakemuksen mukaisen (asunto-osakkeeseen kohdistuvan) panttioikeuden kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin edellyttää rekisteriin kirjatun asunto-osakkeen omistajan suostumusta tai muuta selvitystä hakijan oikeudesta, kuten edellä on esitetty. Viittaus suostumukseen panttioikeuden kirjaamisen edellytyksenä liittyy kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden laajuuteen, joka puolestaan liittyy keskusteluun kirjaamismerkinnöille annettavasta julkisesta luotettavuudesta sekä kirjaamisoikeudellisesta legaliteettiperiaatteesta.<sup>280</sup> Panttioikeuden kirjaamisen osalta kirjaamisviranomaisen tutkimisvallan laajuus on

<sup>279</sup> Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy 2018, s. 3.

<sup>280</sup> Ks. Koulu – Tepora 1989, s. 55-57.

kytketty pantinantajan suostumuksen oikeellisuuden selvittämiseen.<sup>281</sup> Toisin sanoen edellä käsitellyistä panttioikeuden edellytyksistä kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus kohdistuu panttauskompetenssin selvittämiseen.

Tutkimis- tai selvittämisvelvollisuudesta ja sen laajuudesta säädetään huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 2 luvun 10 §:n 2 momentissa. Säännöksen mukaan viranomaisen on selvitettävä oma-aloitteisesti, että pantinantaja on osakehuoneistorekisteriin merkitty osakkeen omistaja.<sup>282</sup> Tämän lisäksi kirjaamisviranomaisen ”*olisi* otettava omasta aloitteestaan huomioon sellaiset osaketta koskevat määräämisvallan rajoitukset, jotka ilmenevät *rekisteristä*”.<sup>283</sup> Käsittääkseni ehdollisen termin *olisi* sijasta kyse on ehdottomasta velvollisuudesta, jonka laiminlyönti johtaa kirjaamisviranomaisen vahingonkorvausvelvollisuuteen lain 5 luvun 22 §:n mukaisesti. Edelleen termillä *rekisteri* nähdäkseni viitataan *osakehuoneistorekisteriin*.<sup>284</sup>

Tässä selvitysvelvollisuuden laajuudessa panttauskompetenssi tulee selvitettyä varsin kattavasti. Osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella kirjaamisviranomaisen voi varmistua siitä, että pantinantaja on asunto-osakkeen omistaja (HTL 5 §). Lisäksi kirjaamisviranomaisen kykenee toteamaan, mikäli osakkeenomistajan saanto on ehdollinen (HTL 5 §), jolloin panttauskompetenssin muodostuminen kirjaamiseen oikeuttavalla tavalla edellyttää myös ehdollisen luovutuksen saajan suostumusta.<sup>285</sup> Mikäli panttausta hakisi ehdollisen luovutuksen saaja, panttaus mitä ilmeisemmin edellyttäisi käänteisesti ehdollisen luovutuksen antajan suostumusta.

---

<sup>281</sup> Selkeyden vuoksi on todettava, että tutkimisvelvollisuus asuntokauppalain 2 luvun soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa määräytyy eri tavoin.

<sup>282</sup> HE 127/2018 vp, s. 47.

<sup>283</sup> Panttioikeuden kirjaamista koskevassa osiossa tehdyn viittauksen nojalla (HE 127/2018 vp, s. 47) kirjaamisviranomaisen selvittämisvelvollisuudesta säädetään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 § 2 momentissa (HE 127/2018 vp, s. 52).

<sup>284</sup> Hallituksen esityksen perusteluissa viitataan systemaattisesti rekisteriin määrittelemättä, mitä tällä rekisterillä tarkoitetaan. Ratkaisu aiheuttaa tulkinnanvaraa, sillä huoneistotietojärjestelmä koostuu itsessään kahdesta rekisteristä, minkä lisäksi huoneistotietojärjestelmään kuuluva asiointijärjestelmä kokoo yhden palvelun alle useammasta rekisteristä tulevat tiedot (ks. HE 127/2018 vp, s. 6, 41-43). Näiltä osin viittaus rekisteriin voi muodostua ja muodostuukin tulkinnanvaraiseksi. Tätä on nähdäkseni kritisoinut huoneistotietojärjestelmän valmisteluvaiheessa antamassaan lausunnossaan myös Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto (*Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry* 2018a, s. 1) sekä Suomen Asianajajaliitto ry (*Suomen Asianajajaliitto ry* 2018a, s. 4).

<sup>285</sup> HE 127/2018 vp, s. 52.

Kirjaamisviranomain kykenee osakehuoneistorekisteristä ilmenevien tietojen perusteella myös toteamaan, jos osakkeenomistajan panttauskompetenssi on rajoittunut panttioikeudenhaltijan oikeuden perusteella (HTL 6 §). Kirjaamisviranomaisen saa osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella myös tiedon osakkeenomistajan konkurssista ja yrityssaneerauksesta sekä osakkeeseen kohdistuvasta ulosmittauksesta tai turvaamistoimenpiteestä (HTL 7 §). Edelleen kirjaamisviranomaisen saa tiedon osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella myös panttauskompetenssia rajoittavista mahdollisista muista tiedoista, kuten lesken hallintaoikeudesta tai testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta johtuvasta vallintarajoituksesta (HTL 8 §).<sup>286</sup> Osakehuoneistorekisteritietojen lisäksi viranomaisen on tutustuttava asunto-osakkeen liikkeellelaskeneen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sekä väestötietojärjestelmään ja siellä mahdollisesti ilmeneviin ja asian ratkaisuun vaikuttaviin oikeustoimikelpoisuuden rajoituksiin.<sup>287</sup>

Lisäksi kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi. Kuulemistarvetta olisi hallituksen esityksen mukaisesti arvioitava hallintolain 31 §:n 1 momentista johtuvaa yleistä taustaa vasten. Kyseisen säännöksen mukaan ”[v]iranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Asianosaisen on esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen”. Esineoikeudellisesti arvioiden säännöksen mielenkiinto kohdistuu siihen, missä tilanteissa viranomaisen edellyttää selvityksen ulottamista rekisteristä ilmenevien tietojen ulkopuolelle hallintolain 31 §:n nojalla. Kyseisen säännöksen esitöissä todetaan, että ”[a]sianosaisen ja viranomaisen välistä selvitysvastuun jakautumista on pidetty osin epäselvänä ja tulkinnanvaraisena. Selvitystehtävien jakautuminen riippuu käytännössä lähinnä siitä, minkä intressin toteuttamista selvitys eniten edistää. Velvoittavien hallintopäätösten kohdalla selvitysvastuu on pääsääntöisesti viranomaisella, kun taas edunsuovan päätöksen ollessa kyseessä intressi on tavallisesti asianosaisella. Toisaalta esimer-

---

<sup>286</sup> HE 127/2018 vp, s. 52.

<sup>287</sup> HE 127/2018 vp, s. 52-53. Tämä tarkoittaisi oleellista muutosta pantinsaajan oikeusaseman kannalta, mikäli pantinantajan oikeusasema ei olisikaan suojattu pantinantajan kompetenssia rasittavaa vajaavaltaisuutta vastaan. Tätä tarkastellaan lähemmin erikseen.

*kiksi laajavaikutteisissa lupa-asioissa, joissa on ristiriitaisten intressien haltijoina eri asianosaistahoja, viranomaisen velvollisuus asian selvittämiseen kasvaa*".<sup>288</sup> Tätä taustaa vasten, ja ottaen huomioon huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 2 luvun 10 §:n sanamuodon sekä lain tarkoituksen edistää asunto-osakkeen vakuuskäyttöä, kuulemismenettelyyn nojautuminen lienee tulevan kyseeseen silloin, kun kuulemismenettelyyn turvautuminen on jotenkin perusteltavissa pantinantajan tai pantinsaajan intressillä.

Kuulemismenettely liittyy läheisesti myös edellä käsiteltyihin tulkintavaihtoehtoihin sikäli, että vaihtoehdon b) tilanteessa siirryttäisiin hallinto-oikeudelliseen kuulemismenettelyyn hakijan oikeuden selvittämiseksi. Näiltä osin nähdäkseni relevantisti hallituksen esityksessä HE 104/1990 vp on todettu, että *"luovutuksensaajien ja muiden oikeudenhaltijoiden oikeusturva edellyttää sitä, että siviilioikeudellisesti moitteettomaan asiakirjaselvitykseen perustuvat oikeudet ja rajoitukset on kirjattava, vaikka tilinhaltija riitauttaisikin kirjaamishakemuksen. Arvo-osuusrekisterin pitäjä ei siten voi asettaa siviilioikeudellisesti perusteettomia lisäedellytyksiä päätökselleen. Esimerkiksi arvo-osuuksien asianmukaisesti allekirjoitetun kauppakirjan vahvistamista ei voida asettaa ostajan saannon kirjaamisen edellytykseksi, ellei kauppakirjaa ole syytä epäillä väärennyksi"*.<sup>289</sup> Suhteutettuna arvo-osuusjärjestelmässä omaksuttuihin ratkaisuihin, näyttäisikin siltä, että kuulemismenettelyä voidaan pitää lähinnä äärimmäisenä keinona viranomaisen selvitysvelvollisuuden täyttämässä ja, käänteisesti ajateltuna, toissijaisena hakijan oikeuden selvittämisessä. Näin ollen edellä esitettyä tulkintavaihtoehtoa b) ei siten voitaisi pitää ensisijaisena selvityskeinona perustein, jotka nojautuvat arvo-osuusjärjestelmään ulottuvaan analogiaan.

Huoneistotietojärjestelmän valmistelun yhteydessä on herännyt keskustelua siitä, pitäisikö avioliittolain (234/1929) 39 §:n mukainen vallinnanrajoitus selvittää kirjaamisen yhteydessä. Tästä ovat maininneet lausunnoissaan Maa- ja metsätalousministeriön vastineen ansaitsemalla tavalla Suomen kiinteistövälittäjät ry ja Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry.

---

<sup>288</sup> HE 72/2002 vp, s. 86.

<sup>289</sup> HE 104/1990 vp, s. 61.

Heidän mukaansa kyseinen vallinnanrajoitus tulisi kirjaamismenettelyssä ottaa viranpuolesta huomioon.<sup>290</sup> Myös asianajoliitto on kiinnittänyt huomiota siihen, että kirjaamisviranomaisen selvitysvelvollisuus ei ulotu osakehuoneistorekisteristä ilmenevien tietojen ulkopuolelle.<sup>291</sup>

Maa- ja metsätalousministeriön lausunnossa näiltä osin todetaan, että ”*avioliittolain 39 §:n soveltamisedellytyksiä, jotka riippuvat mm. asunnon tosiasiallisesta käytöstä ja luovutuksensaajan vilpittömästä mielestä, ei voida luotettavasti tutkia kirjallisessa menettelyssä. Puolison suostumuksen tarpeen kontrollointi kirjaamisen yhteydessä myös vaarantaisi kirjaamismenettelyn yksinkertaisuuden ja nopeuteen liittyvät tavoitteet*”. Toisaalta Maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota myös siihen, että avoliittolain 39 §:n suojakohteenä olevan oikeussubjektin oikeusturva toteutuu huoneistotietojärjestelmää koskevista säännöksistä riippumatta.<sup>292</sup> Näillä perusteilla, huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön tarkoitus huomioon ottaen, Maa- ja metsätalousministeriön linjausta on pidettävä nähdäkseen perusteltuna.

Suomen Kiinteistöväliittäjät ry ja Kiinteistöväliitysalan Keskusliitto ry:n kannanotoissa vaatimukset perustettiin kiinteistökirjaamisessa omaksuttuihin ratkaisuihin.<sup>293</sup> Maa- ja metsätalousministeriön mukaan poikkeaminen kiinteistökirjaamisesta on perusteltua johtuen muun muassa asunto-osakkeita ja kiinteistöjä koskevan sääntelyn eroavuudesta: huoneistotietojärjestelmällä on haluttu vaikuttaa mahdollisimman vähän olemassa oleviin vakuuskäytäntöihin. Toisaalta valintaa on perusteltu huoneistotietojärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä leimaavasta nykyaikaisuudesta, yksinkertaisuudesta ja joustavuudesta, kun kyseistä lainsäädäntöä verrataan suhteessa kiinteistötietojärjestelmää koskevaan lainsäädäntöön.<sup>294</sup>

#### 4.2.3 Kirjauksen sisältö

Huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 6 §:n nojalla kirjauksen sisältö pysyisi niukkana. Kirjausmerkinnässä ilmaistaisiin (hakemuksessa pyydettyjä tietoja vastaavasti) pantinsaaja ja pyydettyä panttivastuun enimmäismäärä euroissa. Pantinsaajan yksilöinnistä

<sup>290</sup> Suomen Kiinteistöväliittäjät ry 2018, s. 1; Kiinteistöväliitysalan Keskusliitto ry 2018, s. 3.

<sup>291</sup> Suomen Asianajoliitto ry 2018b, s. 3.

<sup>292</sup> Maa- ja metsätalousministeriö 2018, s. 1-2, 10-11.

<sup>293</sup> Suomen Kiinteistöväliittäjät ry 2018, s. 1; Kiinteistöväliitysalan Keskusliitto ry 2018, s. 3.

<sup>294</sup> Maa- ja metsätalousministeriö 2018, s. 1-2.

hallituksen esityksessä todetaan, että se olisi toteutettava ”riittäväällä tavalla”. Tämä lienee pantinsaajan intressissä, eikä sellaisena aiheuta ongelmia. Toisaalta, jos pantinsaajan yksilöinti on haastavaa, esityksessä todetaan, että pantinsaajaa ei tarvitse mainita nimeltä. Esityksen mukaan ”[p]anttauksen kirjaamista voisi hakea esimerkiksi joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetun lain (574/2017) mukaisesti vakuutta hallinnoiva joukkolainanhaltijoiden edustaja, jolloin pantinsaajaksi kirjattaisiin kysymyksessä olevan joukkolainan haltijat.<sup>295</sup> Nähdäkseni kysymys on esimerkistä, joten vastaavassa asemassa olevan edustajan nimi tulee kysymykseen myös muissa tapauksissa. Tämäkin aiheuttaa epäselvyyttä nykyisten perustelujen tilanteessa. Esimerkiksi kirjaamisviranomaisena toiminut Maanmittauslaitos on esittänyt selvennettäväksi, ”onko tältä osin itse asiassa kysymys vain erityislainsäädäntöön perustuvasta poikkeuksesta. Tällöin ehkä perusteluissa olisikin korostettava sitä, että oikea pantinsaaja on yleensä kirjattava rekisteriin, jotta panttaus olisi pätevä. Tästä voitaisiin todeta olevan poikkeuksia, jos siitä on erikseen säädetty, kuten juuri joukkolainanhaltijoiden edustajan osalta on säädetty laissajoukkolainanhaltijoiden edustajasta (lain 12 §)”. Hallituksen esitystä ei ole täydennetty nimittämällä edellä esitettyä esimerkkiä poikkeukseksi. Esityksessä ilmaistavien perustelujen niukkuuden vuoksi tulkintavaikutelmaksi jää valituista sanamuodoista johtuen enemmän laajentava kuin supistava tulkinta.

Nähdäkseni tilanne on merkityksellinen myös muissakin kuin erityislainsäädäntöön pohjautuvissa tilanteissa. Rahoitusjärjestelyissä vakuussopimuksessa yleisesti ottaen sovitaan, että vakuussopimuksen kulloisiakin sopimusosapuolia edustaa erityinen vakuusagentti. Jos säännöksen esimerkkiä tulkitaan supistavasti, huoneistotietojärjestelmä tulee vaikuttamaan markkinakäytäntöön näiltä osin.<sup>296</sup>

Lain sanamuodon mukaan ”[k]irjauksessa on mainittava [...] pyydettyä panttivastuun enimmäismäärä euroissa”. Ilmeisesti lain sanamuodossa on virhe. Kirjauksen sijaan lainsäätäjän ilmeisenä tarkoituksena on ollut puhua kirjaamishakemuksesta tai sitten säännös pyrkii viittaamaan sekä hakemuksen että kirjaamismerkinnän sisältöön. Jos kyse on viimeisimmästä, säännös ei ehkä täysin onnistu selkeydessä. Lain perustelujen mukaan ”jos hakemuksessa ei pyydetä panttivastuun rajoittamista, osake on panttina koko arvostaan, jolloin

---

<sup>295</sup> HE 127/2018 vp, s. 48.

<sup>296</sup> Edellä käsitellyjä tilanteita vastaavasti problematiikka liittyy läheisesti laissa kiinnitysluottopankkitoiminnasta (688/2010) säänneltyyn kiinnitysluottopankkitoimintaan (*Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy* 2018, s. 6-7; *Finanssiala ry* 2018a, s. 3).

*panttivastuuta rajoittaa ainoastaan sen päävelan määrä, josta osake on annettu pantiksi*”.<sup>297</sup> Sitä, milloin kyseinen pyyntö esitetään hakemuksen yhteydessä, ei ole täsmennetty. Perustelut jäävät näiltä osin avoimiksi. Sanamuotoon perustuen tulkintani on, että mikäli pyyntö esitetään, panttivastuu olisi yksilöitävä rahamääräisesti. Ja mikäli pyyntöä ei esitettäisi, panttivastuun enimmäismäärän voisi jättää avoimeksi, jolloin pantin katsottaisiin vastaavan panttioikeudenhaltijan suorituksensaantioikeudesta koko arvostaan. Kyseistä tulkintaa ei voida pitää kuitenkaan perustuslain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusvaatimuksen nojalla hyväksyttävänä. Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, että jokaista on kohdeltava lain edessä samalla tavalla. Perustelujen sanamuotoon tukeutuvan tulkinnan mukaisesti vaikuttaa siltä, että pyynnön esittäminen on viranomaisen harkittavissa, eikä tätä harkintaa ole perusteluissa sidottu mihinkään objektiiviseen kriteeristöön. Tämä ei liene tarkoitus.

Kuten hallituksen esityksessäkin todetaan, ”[h]akijana oleva pantinsaaja voi kuitenkin pyytää panttivastuun rajoittamista esimerkiksi siksi, että osake on pantattu tai aiotaan pantata usealle eri taholle”.<sup>298</sup> Näissä tilanteissa, joissa panttivastuun enimmäismäärää on rajoitettu, rajoitus on mahdollista kirjata myös osakehuoneistorekisteriin. Lisäksi on huomattava, että panttivastuun rajoitus on mahdollista merkitä myös pantinantajan suostumuksesta ilmenevin perustein. Näin ollen kirjaamisviranomaisen tutkii hakemuksen lisäksi myös suostumuksen mahdollisten panttivastuun enimmäismäärää koskevien määräysten osalta.<sup>299</sup>

Säännöksen sanamuodon mukaisesti osakehuoneistorekisteriin on mahdollista kirjata myös useampia pantinsaajia, joiden keskinäinen etusija määräytyisi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n (kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely) sekä 12 §:n (kirjauksen oikeusvaikutukset) mukaisesti. Tästä lain nojalla seuraavasta etusijajärjestyksestä on mahdollista poiketa pantinsaajien välisellä sopimuksella. Esityksen mukaan ”*panttausten keskinäinen etusijajärjestys voitaisiin pantinsaajien yhteisestä hakemuksesta myös kirjata rekisteriin*”.<sup>300</sup>

---

<sup>297</sup> HE 127/2018 vp, s. 48.

<sup>298</sup> HE 127/2018 vp, s. 48.

<sup>299</sup> HE 127/2018 vp, s. 48.

<sup>300</sup> HE 127/2018 vp, s. 49.



Kyseinen säännös muuttaa voimassa olevaa oikeustilaa myös jälkipanttioikeuden julkivarmistuksen osalta. Huoneistotietojärjestelmän säännöstä tulkitaan siten, että myös mahdolliset jälkipantit julkivarmistetaan osakehuoneistorekisteriin tehtävällä kirjauksella.<sup>301</sup> Tätä ratkaisua on myös kritisoitu. Esimerkiksi Suomen Kiinteistövälittäjät ry kiinnittää huomiota siihen, että edellä mainittua vakiintunutta menettelyä ei enää voisi hyödyntää asunto-osakkeiden maksuehtoisissa kaupoissa.<sup>302</sup> Torjuvasti jälkipanttioikeuden panttausilmoitukseen perustuvan julkivarmistuksen kieltoon suhtautuu myös OP Ryhmä ja Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy.<sup>303</sup> Säännöksellä poikettaisiin myös kiinteistökirjaamisessa omaksutuista ratkaisuisista sekä arvo-osuusjärjestelmässä omaksutuista ratkaisuisista.

*”Jos panttikirja on kolmannella henkilöllä, panttioikeus tai jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun pantinsaaja on esittänyt hänelle omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta”* (MK 17:2 §).

*”Arvo-osuustilille, jolle jo on kirjattu panttaus, ei myöskään saa kirjata panttioikeutta toisen sitoumuksen perusteella”* (ATL 6 §).<sup>304</sup>

Erikseen todetaan, että rekisteriin ei merkittäisi muita panttioikeutta koskevia tietoja, kuten *”pantinantajan ja pantinsaajan välistä panttaussopimusta taikka päävelkaa koskevia tietoja”*. Vastaavasti näitä tietoja ei tarvitse kirjaamisviranomaiselle toimittaa.<sup>305</sup> Kyseistä säännöstä voidaan pitää selkeänä näiltä osin.

<sup>301</sup> HE 127/2018 vp, s. 49.

<sup>302</sup> Suomen Kiinteistövälittäjät ry 2018, s. 2.

<sup>303</sup> OP Ryhmä 2018b, s. 2; Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy 2018, s. 3-5.

<sup>304</sup> Ks. lisäksi HE 136/1993 vp, s. 1, 2 ja 4: *”[j]älkipanttaus perustetaan edelleen ilmoittamalla siitä ensipantin haltijalle”*. Edelleen HE 32/2012 vp, s. 269: *”arvo-osuuksiin, joita jo koskee tilille kirjattu panttioikeus, ei voida kirjata jälkipanttausta. Säännös ei kuitenkaan jatkossakaan estä arvo-osuustilille kirjattujen arvo-osuuksien jälkipanttausta sinänsä, vaan ainoastaan tällaisen panttioikeuden kirjaamisen. Arvo-osuuksia koskevaan jälkipanttaukseseen liittyvä niin sanottu julkivarmistus, jolla panttioikeus tulee tehokkaaksi muun muassa pantinantajan muita velkojia kohtaan, toteutetaan kirjaamisen sijasta ensipantinsaajalle tehtävällä panttausilmoituksella eli denuntiaatiolla”*.

<sup>305</sup> HE 127/2018 vp, s. 48. HE-luonnoksessa oli maininta siitä, että *”[p]anttaussitoumuksen ja -suostumuksen osalta kirjataan yksilöivät tiedot. Lisäksi kirjataan mahdollinen panttivastuun rajoitus”* (HE-luonnos, s. 35). OP Ryhmä lausunnossaan kiinnitti tähän huomiota todeten, että *”[e]päselväksi jää, johtaako tämä käytännössä siihen, että nykyään useinkin tapahtuvan lainojen järjestelyn ja panttaussitoumuksen uusimisen yhteydessä kirjaamista tulee hakea uudestaan ja muuttuuko tällöin etusija, ellei asiasta nimenomaisesti sovita muiden velkojien kanssa. Samoin epäselväksi jää myös se, johtaako tämä panttaussitoumusten yksilöinti käytännössä siihen, että panttauksset ovat sidottuja luoton määrään, koska luottolaitosten käytäntönä on osakkeiden pantaaminen erityissitoumuksilla erityisesti silloin, kun kyseessä on kuluttaja-asiakas”* (OP Ryhmä 2018a, s. 2). Maininta poistettiin hallituksen esityksestä HE 127/2018 vp.

Ehdotus muuttui näiltä osin valmistelun kuluessa. Hallituksen esitysluonnoksessa säännöksen toinen momentti kirjattiin seuraavasti: ”[k]irjauksessa on mainittava pantinsaaja ja muut panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Pyydettyä on lisäksi mainittava panttivastuun enimmäismäärä tai muu panttivastuun rajoitus”.<sup>306</sup> Tämän tulkittiin rajoittavan panttioikeuden siirrettävyyttä huoneistotietojärjestelmässä.<sup>307</sup> Näiltä osin OP Ryhmä totesi, että ”[e]päselväksi jää, johtaako tämä käytännössä siihen, että nykyään useinkin tapahtuvan lainojen järjestelyn ja panttaussitoumuksen uusimisen yhteydessä kirjaamista tulee hakea uudestaan ja muuttuuko tällöin etusija, ellei asiasta nimenomaisesti sovita muiden velkojien kanssa. Samoin epäselväksi jää myös se, johtaako tämä panttaussitoumusten yksilöinti käytännössä siihen, että panttaukset ovat sidottuja luoton määrään, koska luottolaitosten käytäntönä on osakkeiden panttaaminen erityissitoumuksilla erityisesti silloin, kun kyseessä on kuluttaja-asiakas”.<sup>308</sup> Vaatimus panttaussitoumuksen yksilöinnistä poistettiin hallituksen esityksestä.

#### 4.2.4 Kirjauksen poistaminen tai muuttaminen

”Panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä” (HTL 6.3 §). Säännöksen perustelujen mukaan ”[k]irjaamismenettelyssä ei selvitetäisi, heikentykö jonkin etutahon asema tosiasiallisesti, vaan ainoastaan arvioitaisiin, voiko se heikentyä”. Se, mitä tällä arvioinnilla tarkoitetaan suhteessa tosiasialliseen selvittämiseen, ei nimenomaisesti selvennetä. Perusteluissa kuitenkin avataan niitä tilanteita, joissa suostumusta panttioikeutta koskevan kirjaamisen poistamiseen tai muuttamiseen ei tarvita. Nämä tilanteet liittyvät panttioikeuden kohteena olevan asunto-osakkeen realisointiin sekä silloin, kun asunto-osake ulosmitataan. Lisäksi perusteluissa mainitaan tilanteet, joissa panttioikeudenhaltijan yksilöintiä koskevaa tietoa voidaan muuttaa. Kyseinen muutos tehdään panttioikeuden haltijan intressissä esimerkiksi velkojainvaihdoistilanteissa sekä silloin, kun panttioikeudenhaltijan yksilöintiä koskeva tieto muuttuu esimerkiksi toiminimen muutoksen myötä.<sup>309</sup>

<sup>306</sup> HE-luonnos, s. 81.

<sup>307</sup> Ks. esim. *Finanssiala ry* 2018a, s. 2; *Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy* 2018, s. 4.

<sup>308</sup> OP Ryhmä 2018a, s. 2

<sup>309</sup> HE 127/2018 vp, s. 49-50.

Säännöksen perustelut tarkentuivat valmistelun aikana näiltä osin. Esimerkiksi Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy kiinnitti lausunnossaan huomiota siihen, että hallituksen esitysluonnoksesta puuttui maininta panttioikeuden siirrosta. Heidän mukaansa epäselväksi jäi, ”mikä on kirjauksen oikeusvaikutus ennen asianomaista muutosta. Tarkoitus kuitenkin lie-  
nee, että ao. kirjaus antaa sitovan panttioikeuden myös vakuudellisen saatavan siirronsaa-  
jalle ennen muutoksen merkitsemistä”.<sup>310</sup> Sittemmin hallituksen esitykseen otettiin seuraava  
maininta, jonka tulkitsen täyttävän tämän aukon: ”[s]aatavan siirtyessä sitä turvaavine va-  
kuuksineen velkojalta toiselle ei panttausta koskeva uusi julkivarmistus ole tarpeen pantti-  
oikeuden siirtymisen näkökulmasta, mutta pantinsaaajan muuttaminen rekisterissä on silti  
perusteltua uuden pantinsaaajan aseman turvaamiseksi, koska rekisteriin merkitty pantin-  
saaaja oletetaan panttioikeuden haltijaksi”.<sup>311</sup>

### 4.3 Kirjaamisen oikeusvaikutukset

Koulun ja Teporan mukaan ”kirjaaminen palvelee aineellista oikeutta”. Heidän mukaansa  
”kirjaamisen vanhin – ja pitkään ainoa – tarkoitus on ollut taata kirjatulle oikeudelle suoja  
eri henkilöille kuuluvien oikeuksien ristiriidassa eli kollisioissa”.<sup>312</sup> Sittemmin tällaisen oi-  
keussuojakirjaamisen ohelle on lainsäädännössä muodostunut informatiivista kirjaamista.<sup>313</sup>  
Matti Ilmari Niemi jakaa oikeussuojakirjaamisen ja informatiivisen kirjaamisen oikeusvai-  
kutusten näkökulmasta tarkasteltuna termeihin heikkoihin eli julkistaviin ja vahvempiin eli  
ns. varsinaisiin oikeusvaikutuksiin.<sup>314</sup> Myös hänen mukaansa ”varsinaiset oikeusvaikutukset  
ilmenevät siten, että kirjaaminen on useissa tilanteissa asetettu esineoikeudellisen riidan eli  
kollision ratkaisuperusteeksi”.<sup>315</sup> Ottaen huomioon edellä osakekirjan hallinnan siirron yh-  
teydessä tarkastellut oikeusvaikutukset, kirjaamisen tuottamia oikeusvaikutuksia on lähtö-  
kohtaisesti tarkasteltava Niemen esittämässä luokittelussa varsinaisina oikeusvaikutuksina.  
Vedoten kollisiotilanteiden harvinaisuuteen, Niemen mukaan kollisiosääntöjen tärkein mer-  
kitys on ilmaista kirjaamisen oikeusvaikutukset ja muun muassa kirjaamisrekisterin julkinen

---

<sup>310</sup> Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy 2018, s. 6.

<sup>311</sup> HE 127/2018 vp, s. 49.

<sup>312</sup> Koulun – Tepora 1989, s. 42.

<sup>313</sup> Koulun – Tepora 1989, s. 42.

<sup>314</sup> Niemi 2012, s. 12-13.

<sup>315</sup> Niemi 2012, s. 14.

luotettavuus.<sup>316</sup> Näin ollen oikeusvaikutuksia on perusteltua tarkastella kollisionormien kautta.

Hallituksen esityksen mukaan huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 12 §:ssä säädetään niistä vaikutuksista, ”joita saannon tai panttauksen kirjaamisella on osakkeeseen kohdistuvien esineoikeudellisten kollisioiden ratkaisussa”.<sup>317</sup> Säännöksen mukaan

*”[j]os osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattu on luovuttanut tai pantannut osakkeen, luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeutta ei saannon tai panttauksen tultua kirjatuksi estä se, että osakkeenomistajaksi kirjatulla ei ollutkaan oikeutta määrätä osakkeesta, paitsi jos luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää siitä. Rekisteristä ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon.*

*Jos osake luovutetaan tai pantataan useammalle, osakehuoneistorekisteriin kirjattu saanto tai panttaus saa etusijan kirjaamattomaan tai myöhemmin rekisteriin kirjattuun saantoon tai panttauksen nähden. Aikaisempi saanto tai panttaus saa kuitenkin etusijan myöhempään saantoon tai panttauksen nähden, jos myöhempään saantoon tai panttauksen vetoava tiesi taikka hänen piti tietää aiemmasta saannosta tai panttauksesta. Jos panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, sitä noudatetaan.*

*Osakkeen luovutus tai panttaus ei sido luovuttajan tai pantinantajan velkojia, ellei kyseistä saantoa tai panttausta ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin” (HTL 12 §).*

Säännöksen momentit jakautuvat edellä käsitellyn jäsenyyksen mukaan siten, että tutkielmassa on mahdollista jäsentää tarkastelua niin, että alakappaleessa 4.3.1 tarkastellaan panttioikeuden haltijan saantosuojaa, alakappaleessa 4.3.2 panttioikeudenhaltijan vaihdantasuojaa ja alakappaleessa 4.3.3 panttioikeudenhaltijan velkojasuojaa huoneistotietojärjestelmässä.

#### 4.3.1 Saantosuoja huoneistotietojärjestelmässä

Edellä esitetysti saantosuojalla tarkoitetaan saantovirheet tehottomaksi tekevää luovutuksensaajan tai muun disponointitoimen kohteena olevan henkilötahon suojaa oikeaa omistajaa tai

<sup>316</sup> Niemi 2012, s. 14.

<sup>317</sup> HE 127/2018 vp, s.54.

vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan.<sup>318</sup> Panttioikeudenhaltijan saantosuojasta huoneistotietojärjestelmässä säädetään edellä kuvatun säännöksen 1 momentissa. Säännöksen mukaan pantinsaajasekunduksen oikeus saa kirjauksella dynaamista suojaa sellaisten sivullisten esittämiä väitteitä vastaan, joiden oikeusperuste on aikaisemmalta ajalta edellyttäen, että pantinsaajasekundus on ollut vilpittömässä mielessä.

Säännös vastaa aineellisesti voimassa olevaa oikeustilaa, kuten edellä on esitetty. Tämä on ollut myös lainsäätäjän pyrkimys lakia säädettäessä.<sup>319</sup> Olosuhteet saantosuojan edellytysten arvioinnissa kuitenkin muuttuvat huoneistotietojärjestelmän tuoman muutoksen myötä. Ratkaiseva hetki vilpittömän mielen arvioinnissa on huoneistotietojärjestelmässä hallinnan siirron tai denuntiaation toimittamisen hetken sijaan kirjauksen tekeminen. Huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 10 § 1 momentin nojalla kirjauksen tekemisen hetki on se hetki, jolloin kirjaamishakemus merkitään vireilletulleeksi. Perusteluissa olevien viittaussäännösten nojalla vireilletulon hetki määräytyy hallintolain (434/2003, ”HL”) säännösten mukaisesti.<sup>320</sup> Hallintolain 4 luvun 20 §:n mukaan ”[h]allintoasia tulee vireille, kun asian vireille panemiseksi tarkoitettu asiakirja on saapunut toimivaltaiseen viranomaiseen tai kun asia on sille suullisen vireillepanon yhteydessä esitetty ja käsittelyn aloittamiseksi tarvittavat tiedot on kirjattu”.<sup>321</sup> Säännöksen esitöiden perusteella kirjallisesti vireillepantu hallintoasia katsotaan tulleen säännöksen tarkoittamalla tavalla vireille, kun se on saapunut hallintolain 4 luvun 18 pykälässä tarkoitetulla tavalla viranomaiselle. Suullisesti vireillepantu hallintoasia katsotaan tulleen vireille säännöksen tarkoittamalla tavalla, kun viranomainen on vastaanottanut suullisen vireillepanon.<sup>322</sup> Sähköisen vireilletulon osalta säädetään puolestaan laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003). Sääntely vastaa asiallisesti edellä käsiteltyä hallintolain 4 luvun 18 §:ää. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettun lain 3 luvun 9 §:n mukaan ”[v]ireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä vaatimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös viranomaiselle toimitettu sähköinen asiakirja”.<sup>323</sup> Lain 10 §:n mukaan ”[s]ähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on

---

<sup>318</sup> Ks. saantosuojan käsitteestä tarkemmin kohdassa 3.1.

<sup>319</sup> HE 127/2018 vp, s. 55.

<sup>320</sup> Ks. myös HE 127/2018 vp, s. 55.

<sup>321</sup> Säännös määrittää kirjallisen ja suullisen vireilletulon välistä eroa (HE 72/2002 vp, s. 71).

<sup>322</sup> Ks. HE 72/2002 vp, s. 71.

<sup>323</sup> Käytännössä säännöksessä määrätään siitä, milloin asiakirja täyttää Hallintolain 4 luvun 18 §:ssä säädetty, kirjallista vireillepanoa koskevat edellytykset (ks. HE 17/2002 vp, s. 38-40).

*viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä”.*<sup>324</sup>

Kyseinen vireilletulohetki on kuitenkin alisteinen panttioikeuden luomista koskevien yleisten edellytysten täyttymiselle. Näin esimerkiksi siinä tilanteessa, että saaminen, jota asunto-osakkeeseen kohdistuva panttioikeus turvaa, syntyy vasta kirjaamisen jälkeen, vilpittömän mielen arviointi on sidoksissa hetkeen, jolloin saamisoikeus syntyi.<sup>325</sup> Kuten hallituksen esityksessäkin todetaan, ”*pantinsaajan suojan edellytyksenä on, että hän ei myöskään luottoa antaessaan tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää pantinantajan määräämisvaltaa rajoittavasta seikasta*”.<sup>326</sup> Säännöksen mukaan ne pantinantajan kompetenssia rasittavat virheet, jotka ilmenevät osakehuoneistorekisteristä, estävät vilpittömän mielen saannin.<sup>327</sup> Tämä tarkoittaa, että osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset nauttivat julkista luotettavuutta. Matti Ilmari Niemen mukaan ”*[p]ositiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa sivullisen luottamusta kirjaamisrekisteriin merkityn oikeuden pätevyyteen eli siihen, että rekisterin tieto on oikea. Selkeimmin periaate ilmenee maakaaren 13:4.1:n säännöksessä kiinteän omaisuuden luovutuksensaajan saantosuojasta. Luovutuksensaaja voi luottaa luovuttajan oikeutta koskevaan kirjaukseen*”. Maakaaren 13 luvun 4 §:n 2 momentti koskee panttioikeudenhaltijan saantosuojaa kiinteistötietojärjestelmän alla. Asiallisesti se vastaa saantosuojaa 13 luvun 4 §:n 1 momentin tarkoittamissa tilanteissa.<sup>328</sup> Säännöksen esitöiden mukaan ”*kiinteistöön perustettu erityinen oikeus ja panttioikeus jää sitovaksi oikeaan omistajaan nähden samoin perustein kuin kiinteistön luovutus. Edellytyksenä on, että oikeuden perustajalla oli lainhuuto kiinteistöön ja että oikeudenhaltija ei vuokrasopimusta tehtäessä tai muuta oikeutta perustettaessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei oikeuden perustaja ollut kiinteistön omistaja*”.<sup>329</sup> Koska säännös on asiallisesti yhdenmertainen huoneistotietojärjestelmässä perustettavan panttioikeudenhaltijan saantosuojan kanssa, voidaan todeta, että osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset nauttivat positiivista julkista luotettavuutta.

---

<sup>324</sup> Saman säännöksen toinen momentti säättää tilanteesta, jossa viranomainen ei omaan järjestelmäänsä tukeutuen voi selvittää viestin saapumisajankohtaa: ”*[j]os saapumisajankohdasta ei ole selvitystä sen johdosta, että viranomaisen käyttämä sähköinen tiedonsiirtomenetelmä on ollut epäkunnossa tai poissa käytöstä taikka selvitystä ei muusta vastaavasta syystä voida esittää, sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi sinä ajankohtana, jona se on lähetetty, jos lähettämisaikankohdasta voidaan esittää luotettava selvitys*”.

<sup>325</sup> HE 127/2018 vp, s. 55.

<sup>326</sup> HE 127/2018 vp, s. 55.

<sup>327</sup> Ks. edellä kohdassa 4.2.2.

<sup>328</sup> HE 120/1994 vp, s. 90.

<sup>329</sup> HE 120/1994 vp, s. 90.

Lisäksi on havaittava, että vastaava vaikutus ulottunee myös yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskeviin määräyksiin sekä väestörekisterikeskuksen ylläpitämiin tietoihin koskien pantinantajan oikeustoimikelpoisuutta. Näiltä osin perusteluissa on käytetty osittain hieman epäselvää kieltä, sillä hallituksen esityksessä todetaan, että siinä julkinen luotettavuus koskee osakehuoneistorekisterin tietoja, jotka viranomaisen tarkastaa viran puolesta, ja ”[s]ama koskisi käytännössä väestötietojärjestelmästä ilmeneviä oikeustoimikelpoisuuden rajoituksia, jotka rekisteriviranomainen myös tutkisi viran puolesta”.<sup>330</sup> Ilmeisesti sanalla käytännössä viitataan siihen, että pantinsaaja ei voi vedota vilpittömään mieleensä pantinantajan oikeustoimikelpoisuuden rajoittumisen vuoksi, koska kirjaamisviranomaisen selvittää tämän seikan joka tapauksessa. Sanottu siten laajentaa pantinsaajan selonottovelvollisuutta asiallisesti. Laajennuksen asiallisuutta arvioidessa on otettava huomioon se, että jo nykytilanteessa väestötietojärjestelmään tallennettu tieto oikeustoimikelpoisuuden rajoittamisesta nauttii julkista luotettavuutta (laki väestötietojärjestelmästä ja väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista (661/2009) 1 luvun 18 §). Siten huoneistotietojärjestelmän pitäisi oleellisesti parantaa väestötietojärjestelmän tietojen käytettävyyttä asunto-osakkeeseen kohdistuvan panttioikeuden perustamisessa, jotta muutos olisi perusteltu. Tähän huoneistotietojärjestelmä pyrkiikin,<sup>331</sup> mistä syystä selonottovelvollisuuden laajentamista voidaan nähdäkseni pitää perusteltuna. Näin siksi, että jos muiden tietojen tarkastamisen yhteydessä joka tapauksessa tulee selville pantinantajan kompetenssia rasittava virhe, joka johtuu oikeustoimikelpoisuuden rajoittamisesta, ei nähdäkseni ole syytä katsoa pantinsaajan olleen tästä seikasta vilpittömässä mielessä. Tulkintakanta kuitenkin edellyttää, että väestötietojärjestelmän tiedot tosiasiallisesti ovat sanotulla tavalla käytettävissä asunto-osakkeen panttioikeuden perustamisen yhteydessä, jos markkinakäytännön muutosta tahdotaan pitää perusteltuna huoneistotietojärjestelmän ominaisuuksien perusteella. Sama argumentaatiologiikka koskee myös yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevia määräyksiä.

---

<sup>330</sup> HE 127/2018 vp, s. 55.

<sup>331</sup> HE 127/2018 vp, s. 6: ”[e]sityksessä on pyritty tuomaan esille, ettei olemassa olevien rekistereiden ylläpidosta vastaavien viranomaisten rooliin rekisterinpitäjinä puututa. Väestötietojärjestelmään ja siihen sisältyvään rakennus- ja huoneistorekisteriin sisältyvistä tiedoista vastaa jatkossakin Väestörekisterikeskus ja kaupparekisterin tiedoista vastaa Patentti- ja rekisterihallitus. Huoneistotietojärjestelmä ei tätä lähtökohtaa muuta. Se vain mahdollistaa eri rekistereiden osaketta ja niillä hallittavaa huoneistoa koskevien tietojen väliset yhteydet ja tuo tiedot yhtiöiden ja osakkeenomistajien saataville. Lisäksi se tuo saataville kirjaamismenettelyssä tuotetun, sähköiseen muotoon tallennetun tiedon osakkeiden omistuksesta, panttauksesta ja muuta niihin kohdistuvista oikeuksista”.

#### 4.3.2 Vaihdamtasuoja huoneistotietojärjestelmässä

Edellä esitetysti vaihdantasuojalla tarkoitetaan luovutuksensaajan tai muun disponointitoimen kohteena olevan henkilötahon suojaa luovuttajan myöhempiä seuraajia ja velkojia vastaan.<sup>332</sup> Panttioikeudenhaltijan vaihdantasuojasta huoneistotietojärjestelmässä säädetään edellä kuvatun säännöksen 2 momentissa. Säännöksen mukaan pantinsaajaprimuksen oikeus saa kirjauksella dynaamista suojaa sellaisten sivullisten esittämiä väitteitä vastaan, joiden oikeusperuste on myöhäisemmältä ajalta vaikutuksin, jotka estävät sekunduksen hyväksi tapahtuvan ekstinktion.

Hallituksen esityksessä takautuvan sivullissuhteen disponointikollisioita ei kuitenkaan lähestytä vaihdantasuojan näkökulmasta, vaan neutraalista asetelmasta, jossa oikeusperusteen ajankohdan sijasta tarkastelun kohteena on kirjaamismerkinnän ajankohta. Merkityksellistä on edellä esitetysti, että kirjaamismerkintä määräytyy vireilletulohetken mukaan.<sup>333</sup> Säännöksen perustelujen mukaan ”rekisteriin kirjattu saanto tai panttaus saisi yleensä etusijan sellaiseen saantoon tai panttaukseen nähden, jota ei ole kirjattu tai joka kirjataan vasta myöhemmin”.<sup>334</sup> Sanottu ilmaisee julkisen luotettavuuden toisen ulottuvuuden, negatiivisen julkisen luotettavuuden. Matti Ilmari Niemen mukaan ”[n]egatiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa puolestaan sivullisen luottamusta siihen, että oikeutta, jota ei ole kirjattu, ei ole olemassa”. Niemen mukaan negatiivinen julkinen luotettavuus aktualisoituu takautuvan sivullissuhteen kollisioissa. Hänen mukaansa ”[k]iinteän omaisuuden luovutuksensaaja voi luottaa siihen, että kiinteää omaisuutta ei ole jo luovutettu toiselle, jonka saanto ei vielä ilmene rekisteristä. Vastaava luottamuksensuoja myönnetään myös erityisen tai panttioikeuden saajalle. Lisäksi kiinteistön luovutuksensaaja tai luotonantaja voi luottaa siihen, että myytävään tai vakuudeksi tarjottuun kiinteistöön ei kohdistu muita rasituksia, so. panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia, kuin mitkä ilmenevät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä”.<sup>335</sup> Näin huoneistotietojärjestelmä vastaa asiallisesti kiinteistötietojärjestelmässä omaksuttua ratkaisua myös takautuvassa sivullissuhteessa allokoitavan dynaamisen suojan osalta, ja ratkaisu ilmentää huoneistotietojärjestelmän negatiivista julkista luotettavuutta. Dynaaminen

---

<sup>332</sup> Ks. vaihdantasuojan käsitteestä tarkemmin kohdassa 3.1.

<sup>333</sup> Ks. lisäksi HE 127/2018 vp, s. 56.

<sup>334</sup> HE 127/2018 vp, s. 55.

<sup>335</sup> Niemi 2012, s. 48. ks. lisäksi Kartio 2001, s. 134.



suoja allokoidaan siten lähtökohtaisesti sille, joka on ensiksi hakenut panttioikeudelleen kirjaamista.

*”Edellä mainitusta lähtökohdasta kuitenkin poikettaisiin, jos kirjauksen perusteella etusijalla olevan saannon tai panttauksen kanssa kilpaileva saanto tai panttaus on oikeusperusteeltaan varhaisempi, ja paremmalla etusijalla kirjattuun mutta oikeusperusteeltaan myöhempään saantoon tai panttaukseseen vetoava luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää aikaisemmasta saannosta tai panttauksesta”.*<sup>336</sup> Säännöksen nojalla kirjaamismerkinnän aiheuttamasta presumptiosta<sup>337</sup> poikettaisiin siten silloin, kun sekundus, jonka oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, on ollut tietoinen primuksen aikaisemmasta oikeusperusteesta. Säännös vastaa siten asiallisesti velkakirjalain 14 §:n säännöksiä. Vaikka säännös nähdäkseni korostaa kirjaamismerkinnän presumptiivista merkitystä kollisionratkaisussa, se ei sellaisenaan kuitenkaan nähdäkseni muuta vallitsevaa oikeustilaa, vaan lähinnä selkeyttää sitä.

Mikäli huoneistotietojärjestelmästä annettava laki ja siihen liittyvä muu lainsäädäntö saavuttaa tavoitteensa, asunto-osakkeen vaihdanta ja vakuuskäyttö vilkastuvat. Näin olleen harvoin ajankohtaistuvat oikeudelliset ongelmat pitäneekin jättää niille kuuluvaan asemaan, eikä turhaan korostaa niiden merkitystä tehokkaan kirjaamistoiminnan kustannuksella. Tässä yhteydessä on myös todettava, että nykymuodossaan sääntö ei estä sellaisen primuksen oikeuden toteutumista, josta sekundus on mala fide.

Suomen Pankki on kritisoinut säännöstä *”tarpeettoman vaikeaselkoiseksi”*, ja toivonut selkeämpää sanamuotoa näiltä osin.<sup>338</sup> Suomen Pankki ei kuitenkaan yksilöi, miltä osin se pitää säännöstä tarpeettoman vaikeaselkoisena. Säännöstä kuitenkin muokattiin valmistelun aikana jättämällä siitä ilmaisu *”sanotun estämättä”* pois,<sup>339</sup> joka ei nähdäkseni tukenut säännöksen luettavuutta. On ehkä niin, että luettavuuden kannalta säännöksessä olisi hyvä tuoda ilmi se, että pantinsaajaprimuksen asema on turvattu sellaisen sekunduksen oikeutta vastaan, joka on saanut oikeutensa kirjatuksi, mutta joka on kirjaamisen hetkellä ollut *mala fide*.

---

<sup>336</sup> HE 127/2018 vp, s. 55-56.

<sup>337</sup> Kuten hallituksen esityksessäkin todetaan, *”[k]äytännössä se järjestys, jossa rekisteriin kirjattuja panttauksia koskevat kirjaamishakemukset on merkitty vireille tulleiksi, luo vahvan oletettaman panttausten keskinäisestä etusijajärjestyksestä”* (HE 127/2018 vp, s. 56).

<sup>338</sup> Suomen Pankki 2018a, s. 2.

<sup>339</sup> Ks. HE-luonnos, s. 83.

Tämä käy kuitenkin säännöksen perusteluista esitetysti ilmi. Säännös on siten nähdäkseni ymmärrettävä.

#### 4.3.3 *Velkojasuoja huoneistotietojärjestelmässä*

Edellä esitetysti velkojasuojalla tarkoitetaan pantinsaajan suojaa pantinantajan heikommalla etusijalla olevia velkojia vastaan.<sup>340</sup> Panttioikeudenhaltijan velkojasuojasta huoneistotietojärjestelmässä säädetään edellä kuvatun säännöksen 3 momentissa. Säännös on yksiselitteinen, mitä voidaan pitää perusteltuna yleisen oikeusvarmuuden kannalta. Kuten hallituksen esityksessä nähdäkseni terminologisesti kestäväällä tavalla esitetään, ”[o]sakkeen luovutus tai panttaus olisi luovuttajan tai pantinantajan velkoihin nähden tehokas vasta, kun luovutus tai panttaus on kirjattu rekisteriin”. Korostetun selkeästi sama asia ilmaistaan myös toisesta näkökulmasta: ”[v]astaavasti ennen kyseistä ajankohtaa panttioikeus ei olisi tehokas panttioikeuden perustaneen osakkeenomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan.<sup>341</sup> Hallituksen esityksessä korostetaan, että tieto konkurssista ja ulosmittauksesta muodostuu määräväksi silloin, kun tieto siitä kirjataan osakehuoneistorekisteriin.<sup>342</sup> Toisin sanoen asunto-osakkeeseen perustettavan panttioikeuden saajan sivullissuojan näkökulmasta merkityksettömäksi vaikuttaisi jäävän sellainen tieto, joka kirjataan konkurssilain 22 luvun 1 §:n tarkoitamaan rekisteriin.

---

<sup>340</sup> Ks. velkojasuojan käsitteestä tarkemmin kohdassa 3.1.

<sup>341</sup> HE 127/2018 vp, s. 56.

<sup>342</sup> HE 127/2018 vp, s. 56.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä kappaleessa vastataan, miten huoneistotietojärjestelmän tuoma muutos vaikuttaa tutkielman kohteeseen. Kuten esitetty, tutkielman kohteena on ollut tietty osa oikeusjärjestelmästä ja toisaalta tietty osa oikeusjärjestyksestä. Johtopäätökset esitetään vastaavassa jaossa. Yleisiä oppeja koskevat johtopäätökset esitetään alakappaleissa **5.1 – 5.2**. Asunto-osakkeeseen perustettavaa panttioikeutta koskevia oikeusnormeja koskevat johtopäätökset esitetään alakappaleissa **5.3 – 5.5**.

Kuten edellä on esitetty, praktisessa osuudessa tarkoituksena on ollut tuottaa tietoa vallitsevan ja muutoksen mukaisen oikeustilan eroista ja yhtäläisyyksistä, muutoksista. Jotta muutoksien esittäminen olisi parhaimmalla mahdollisella tavalla havainnollista, näitä muutoksia on kyettävä jollain tasolla kvalifioimaan. Esimerkiksi arvo-osuusjärjestelmää aikanaan koskeneessa hallituksen esityksessä HE 104/1990 vp on nähdäkseni relevantilla tavalla erotettu sen tuottaman muutoksen vaikutukset esinetasoon, osuus- ja saamisoikeuksien tasoon sekä oikeustasoon.<sup>343</sup> Vastaavasti kuin huoneistotietojärjestelmän tuomassa muutoksessa, arvo-osuusjärjestelmässä esinetao korvautui kirjaamisjärjestelmällä siten, että arvopaperiin esiinää liittyvät toimet korvautuivat arvo-osuustileille tehtävillä kirjauksilla. Tutkielmassa näitä muutoksia nimitetään teknisiksi muutoksiksi. Sen sijaan muutoksia, joilla on vaikutuksia asunto-osakkeen tuottamaan oikeusasemaan (osuus- ja saamisoikeuksien taso) ja tämän oikeusaseman sisällön muodostaviin oikeuksiin ja velvoitteisiin (oikeustaso), nimitetään asiallisiksi muutoksiksi.

### **5.1 Panttioikeutta koskeva käsitteistö ei palvele panttioikeuden analyyttistä tarkastelua**

Perustaen edellä esitettyyn, panttioikeuden perustamisella voidaan nähdäkseni tarkoittaa suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa kolmea asiaa. Ensinnäkin panttioikeuden perustamisella saatetaan tarkoittaa sekä panttaussopimuksen tekemistä ja julkivarmistuksen toimittamista siinä merkityksessä, että panttioikeuden sanotaan olevan perustettu, kun molemmat toimet on täytetty. Toiseksi panttioikeuden perustamista saatetaan lähestyä samojen vaihei-

---

<sup>343</sup> HE 104/1990 vp, s. 40.

den kautta, mutta jättää avoimeksi sen, mistä käsitteellisestä lähtökohdasta ongelmaa tarkastelee. Kolmanneksi saatetaan pitää selkeänä sitä, että osakkeet ovat pantattu panttaussopimuksella, mutta täydellinen sivullisittomuus saavutetaan vasta julkivarmistuksella.

Edellä esitetystä tässä tutkielmassa on pyritty argumentoimaan viimeisimmän vaihtoehdon puolesta. Tutkielmaa tehdessä havahduttiin niihin ongelmiin, jotka liittyivät selkeästi ensimmäiseksi kuvattun vaihtoehdon systematiikkaan, eikä ratkaisun löytämistä pian kuvattavaan ongelmaan helpottanut se, että oikeuskirjallisuudessa esiintyy vaihtelevia näkökantoja, jotka eivät aina tee selväksi sitä, mistä suunnasta ongelmaa lähestyy. Ongelmana ensimmäisen vaihtoehdon mukaisten käsitteiden käytössä oli, kuten edellä on kuvattu, lähestyä julkivarmistukseen liitettyjä oikeusvaikutuksia analyttisesti. On vaikea kuvata julkivarmistuksen oikeusvaikutuksia, kun panttioikeutta ja panttioikeuden perustamista lähestytään käsitteellisesti jaottomana kokonaisuutena. Toisin sanoen, jos panttioikeus syntyy vasta julkivarmistuksella, ei ole mielekäästä kysyä, mitä merkitystä julkivarmistuksella on: julkivarmistuksen oikeusvaikutukset ovat yhtä kuin panttioikeuden oikeusvaikutukset. Tehdyn katsauksen perusteella tämä ei liene kenenkään tarkoitus.

Toisaalta käsitteiden julkivarmistus ja panttaus informatiivista arvoa voidaan pitää heikkona, kun kysytään, mitä oikeusvaikutuksia niihin liittyy. Tämän vuoksi tutkielmassa on tuotu esiin kansainvälistä terminologiaa, joiden avulla voidaan esittää kysymys siitä, miksi suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa ei alettaisi puhua panttioikeuden luomisesta ja panttioikeuden perfektoinnista panttioikeuden perustamisen alakäsitteinä. Kun kysyy, mitä oikeusvaikutuksia panttioikeuden luomiseen liittyy, nähdäkseni ilmeinen vastaus on, että tuolloin panttioikeus syntyy. Kun taas kysyy, mitä oikeusvaikutuksia panttioikeuden perfektointiin liittyy, jälleen nähdäkseni ilmeinen vastaus on, että tuolloin panttioikeus täydellistyy.

Asiallisia vastasyitä termien käyttöön ei nähdäkseni kytkeydy. Esimerkiksi Roschier Asianajotoimisto Oy on käyttänyt Lex Mundi-yhteisölle suunnatussa kirjelmässä termejä *creation of security interest* ja *perfection of security interest* Suomen lain alaisen, osakkeisiin kohdistuvan panttioikeuden perustamisen käsittelyssä.<sup>344</sup> Tunnistan itse oikeusperinteeseen liittyviä syitä, joilla voi vastustaa näiden termien käyttöä. Toiseksi termien informatiivista arvoa

---

<sup>344</sup> Roschier Asianajotoimisto Oy, s. 1-16.

olen mitannut vain itselläni, ja voi olla, että edustan yksinäni näitä ajatuksia. Joka tapauksessa koen kyseisten termien helpottavan panttioikeuden ja sen perustamisen analyttistä tarkastelua.

## 5.2 Muutos liittyy keskusteluun esinevakuuksien käytön sallittavuudesta, ja vaikuttaa tähän positiivisesti

Kuten edellä on esitetty, huoneistotietojärjestelmän pyrkimyksenä on edistää muun muassa asunto-osakkeen vakuuskäyttöä. Tällöin ollaan kosketuksissa siihen keskusteluun, joka liittyy esinevakuuksien käytön hyväksyttävyyteen tai sallittavuuteen. Kun ottaa huomioon ne epäkohdat, joita vakuuskäyttöön kansantaloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna liittyy, voidaan kysyä, onko tällainen tavoite ylipäättänsä tarkoituksenmukainen.

Yleisesti ottaen tavoitetta voidaan pitää universaalina ja perusteltuna,<sup>345</sup> kuitenkin vain, jos samalla tällaisten tavoitteiden ajamisessa kiinnitetään huomiota niihin epäkohtiin, joita esinevakuuksien käyttöön liittyy. Kun näitä intressejä on pyritty sovittamaan esinevakuuksien julkivarmistuksella, ja huoneistotietojärjestelmä tarkoittaa muutosta julkivarmistukseen, voidaan nähdäkseni kysyä, vaikuttaako huoneistotietojärjestelmän muutos positiivisesti esinevakuuksien käytön sallittavuuteen tai hyväksyttävyyteen.

Huoneistotietojärjestelmän on tarkoitus vaikuttaa tiedon saatavuuteen sekä tiedon laatuun ja luotettavuuteen.<sup>346</sup> Tällaisin tavoittein se voi teoreettisesti vaikuttaa niihin epäkohtiin, joita vakuuskäyttöön ylipäättänsä liittyy. Esimerkiksi *Florencio Lopez-de-Silanesin* mukaan “[s]haring information may lead to improved outcomes if it increases the degree of competition in amongst lenders (Vives 1980), overall higher lending volume, and improvements in the allocation of efficiency of loans. It allows lenders to make more accurate predictions about the payment probabilities of borrowers. Borrowers may themselves behave better when information sharing facilities exist. As in the case for property registries, the existence of credit bureaus may reduce the incentives to over borrow from several banks at the same time without any of them knowing.”<sup>347</sup> Vastaavan näkökulman jakaa myös McCormack: “[i]nformation sharing facilities may allow lenders to allocate credit more efficiently and to

---

<sup>345</sup> Ks. esim. *UNCITRAL Legislative Guide* 2010, s. 1; *Maa- ja Vesi Pankki* 2011, s. 4.

<sup>346</sup> *HE 127/2018 vp*, s. 17.

<sup>347</sup> *Lopez-de-Silanes* 2008, s. 8.

*increase overall lending volumes. Such facilities may also improve the behaviour of borrowers since there is less of an opportunity, or incentive, to over-borrow from several banks simultaneously without any of them knowing”.*<sup>348</sup>

Näissä pohdintoissa nimenomaan kiinnitetään huomiota kirjaamisjärjestelmiin ja niiden kykyyn vaikuttaa esinevakuuksien julkisuuteen ja yksilöintiin, eikä hallintaan tai hallinnansiirtoon tällaisena julkivarmistuskeinona kiinnitetä huomiota. McCormack onkin tähän liittyen epäsuorasti todennut, että kirjaamisjärjestelmättömät regiimit toimivat hyvin vain suhteellisen suljetuilla luottomarkkinoilla, joilla operoi muutama vahva luotonantaja monopolistisella markkina-asemalla.<sup>349</sup> Ainakin varhaisempi suomalainen oikeuskirjallisuus näyttäisi-kin pitävän traditiota riittävänä keinona tuottaa vaadittua julkisuutta Suomessa. Esimerkiksi Tuomiston voidaan katsoa puhuneen sen puolesta, että hallinnansiirron perusteella on mahdollista tehdä päätelmiä velallisen piiriin kuuluvasta omaisuudesta ja sitä rasittavista vakuuksista siinä määrin, että esinevakuuksiin liittyvät ristiriidat tulevat riittävällä tavalla tyydytetyksi. Lisäksi hallinnansiirron julkisuudentuottamisfunktion alle on katsottu kuuluvan panttauksen ajankohdan määrittämistä helpottavat tekijät.<sup>350</sup>

Kuitenkin tradition kykyä viestiä esinevakuuden olemassaolosta edes Suomen kaltaisilla suhteellisen rajallisilla markkinoilla voidaan pitää kyseenalaisena. Ruotsissa tradition julkisuusvaikutusta pidetäänkin perusteluna osin vanhentuneena.<sup>351</sup> Pidemmälle mennään *Torgny Håstadin* Ruotsin korkeimmalle oikeudelle toimittamassaan lausunnossa, jossa todetaan muun muassa, että ”[t]raditionskravet kan inte längre - **om någonsin** - anses vara sakligt motiverat för att kreditgivare skall kunna lita på att det som finns hos kredittagaren i låneögonblicket skall utgöra underlag vid exekution hos denne”.<sup>352</sup> Nähdäkseni relevantilla tavalla traditiovaatimuksen taustaoletuksiin näiltä osin argumenttinsa upottaa *Erica Johansson*, joka toteaa seuraavaa: ”[t]he doctrine assumes that the potential lender [...] visits the site of the debtor when viewing its credit standing and takes into consideration the picture given when making the decision on whether to grant a loan, make an investment etc.

---

<sup>348</sup> McCormack 2010, s. 9.

<sup>349</sup> McCormack 2011, s. 139-141.

<sup>350</sup> Ks. Tuomisto 1988, s. 104-105. Vastaavat perusteet traditiolle esitetään myös muissa esineoikeudellisissa oppikirjoissa. Näistä esimerkiksi *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 54.

<sup>351</sup> Ks. *Walén* 1998, s. 81; *Håstad* 1994, s. 208-209; *Johansson* 2004, s. 853; *Millqvist* 2009, s. 105.

<sup>352</sup> *NJA* 2008 s. 684.

*However, presumably, corporations value the credit standing of a potential debtor by reviewing the debtor's financial statements and credit ratings made by credit agencies. As the information given on the balance sheet includes assets given as security creditors are easily misled. Simply, there is a very small change to find out which of the assets that are given as possessory security".*<sup>353</sup> Traditiovaatimusta näytetäänkin Ruotsissa perusteltavan lähinnä sen kyvystä viestiä siitä, onko objektiin perustettu panttioikeus ja jos kyllä, niin milloin.<sup>354</sup>

Vaikka suomalaisilla luottomarkkinoilla voidaankin tunnistaa muutama keskeinen toimija, voidaan nähdäkseni lähteä siitä, että traditio tosiasiallisesti viestii oikeusperusteen olemassaolosta ainoastaan järjestelyn osapuolille, ja sen merkitys sivullisille aktualisoituu ainoastaan siinä tilanteessa, kun täytyy selvittää, onko panttioikeutta perustettu ja jos kyllä, niin milloin. Tässä näkökulmassa huoneistotietojärjestelmällä tuleekin olemaan positiivinen vaikutus esinevakuuksien käytön sallittavuuteen tai hyväksyttävyyteen.

Voidaan myös kysyä, täyttääkö huoneistotietojärjestelmä tätä tavoitetta täysimääräisesti, jolloin astutaan sen keskustelun alueelle, jonka ytimessä on huoneistotietojärjestelmän tietosisältö. Tässä ulottuvuudessa kirjaamisjärjestelmät voidaan luokitella kahtalaisiksi niihin kirjattavan tiedon perusteella: transaktiopohjaisiksi (*transaction filing system*) ja osapuolipohjaisiksi järjestelmiksi (*notice filing system*). Transaktiopohjaisessa järjestelmässä kirjaamisjärjestelmän tietosisältö on laaja, eikä edellytä sivullisilta kovinkaan laajoja toimia velallisen omaisuutta rasittavien esinevakuuksien selvittämiseksi. Osapuolipohjainen järjestelmä puolestaan näyttäytyy enemmänkin kutsuna tarkastaa velallisen omaisuutta rasittavat esinevakuudet tarkemmin.<sup>355</sup>

---

<sup>353</sup> Johansson 2004, s. 853.

<sup>354</sup> NJA 2008 s. 684: "[v]ärdet av traditionskravet ligger uteslutande i att det vid exekution neutraliserar antedateringar och andra falska påståenden om att lösöret var överlåtet innan exekutionen inleddes. Traditionskravet främjar därigenom i hög grad exekutionens effektivitet genom att det då inte behöver prövas om och när ett verkligt överlåtelseavtal ingåtts, ifall lösöret lämnats kvar hos överlåtaren" (NJA 2008 s. 684).

<sup>355</sup> Kirjaamisjärjestelmien luokittelusta ks. McCormack 2004, s. 76-79; McCormack 2010, s. 9-10. Osapuolipohjaisen järjestelmän tarkoitusta voidaan kuvata myös siten, että sen tehtävänä on toimia eräänlaisena varoitussignaalina sivullisille koskien velallisen omaisuutta rasittavasta vakuudesta (ks. Johansson 847-848, 852; Drobnig 2003, s. 659)

Tässä jaottelussa huoneistotietojärjestelmä luokituu kirjattavan tiedon perusteella selkeästi osapuolipohjaiseksi kirjaamisjärjestelmäksi. Ottamatta kantaa tämän järjestelmän kansantaloudelliseen perusteltavuuteen,<sup>356</sup> ratkaisua voidaan pitää sellaisena, että se on linjassa voimassa olevan oikeuden kanssa,<sup>357</sup> koska siinä missä huoneistotietojärjestelmä ei kuvaa tarkasti sitä, minkälaisessa järjestelyssä asunto-osake on vakuutena, vastaavaa informaatiota ei voi päätellä myöskään siitä, onko osakekirja velallisen hallussa vai ei. Kun huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena oli säilyttää asunto-osakkeen vakuuskäyttöön vallitsevaan oikeustilaan liittynyt helppous, tässä mielessä se siinä onnistuu.

Kokonaisuutena arvioiden huoneistotietojärjestelmää voidaan siten pitää sellaisena, että se takaa ne edut, jotka asunto-osakkeen vakuuskäyttöön voimassa olevan lain alla liittyvät (argumentissa ei ole kiinnitetty huomiota siihen, miten huoneistotietojärjestelmä käytännön tasolla onnistuu tämän helppouden toteuttamisessa). Lisäksi se merkitsee selkeää edistystä asunto-osakkeen vakuuskäytön justifikaatiolle.

### 5.3 Havainto koskien asunto-osaketta rekisteriyksikkönä

Suhteutettuna lainsäädäntöä koskevaan täsmällisyysvaatimukseen, esineoikeudellisten kysymysten keskeisyyteen sekä kiinteistötietojärjestelmää ja arvo-osuusjärjestelmää koskeviin lainsäädännöllisiin ratkaisuihin, huoneistotietojärjestelmää koskevasta lainsäädännöstä vaikuttaa puuttuvan säännökset siitä, mikä huoneistotietojärjestelmässä on rekisteriyksikkö. Oletettavaa osakehuoneistorekisteri.fi –internetsivustolla julkaistun tiedotteen<sup>358</sup> perusteella on, että rekisteriyksikkönä huoneistotietojärjestelmän osakehuoneistorekisterissä on yhtiökohtaisessa osakeluettelossa yksilöity asunto-osake. Tätä päätelmää rasittaa se, että huoneistotietojärjestelmässä asunto-osakkeeseen perustettava panttioikeus voi kohdentua myös muuhun kuin siihen osakeryhmään, johon asunto-osakkeella viitataan. Tämä johtuu siitä, että huoneistotietojärjestelmässä panttioikeuden kohteena voi olla myös sellainen oikeus,

---

<sup>356</sup> Tässä yhteydessä voidaan viitata Ulrich Drobigin seuraavaan pohdintaan: ”*is the complicated technical system really necessary if all the information it offers is a notice that there may exist a security interest, so that intending creditors are put on notice but have to turn to the debtor in order to verify the true state of affairs*”. Hän esittää joukon vastaavan suuntaisia kysymyksiä päättäen ajatuksenjuoksun seuraavaan toteamukseen: “*I remain to be convinced of the true necessity of a filing system*” (Drobignig 2003, s. 660).

<sup>357</sup> Myös DCFR ja UCC luokituvat tässä jäsenyksessä osapuolipohjaisiksi kirjaamisjärjestelmiksi (ks. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 52 ja McCormack 2004, s. 76-79). Esimerkiksi UCC:n alla perfektointi toteutetaan toimittamalla erityinen *financial statement* kirjaamisesta vastaavalle taholle. Tämä ilmoitus sisältää tiedon velallisesta, velkojasta tai sen edustajasta sekä vakuutta koskevat riittävät yksilöintitiedot (McCormack 2004, s. 77-78).

<sup>358</sup> Ks. edellä av. 241.



joka kohdistuu asunto-osakkeeseen myös muussa merkityksessä. Toisin sanoen asunto-osakkeeseen perustettavan panttioikeuden kohteena voi olla yhteisomistuslaissa tarkoitetun yhteisomistajan oikeus asunto-osakkeeseen. Tämä tarkoittaa muutosta paitsi esinetasolla myös asiallisella tasolla tarkasteltuna, eikä huoneistotietojärjestelmää koskevissa esitöissä avata sitä, miten tämä muutos on tarkoitettu esineoikeudellisesti toteuttaa. Edelleen tehtyä päätelmää rasittaa se, että päätelmä ei perustu oikeudellisesti vahvaan lähteeseen.

#### **5.4 Tehokkaan panttioikeuden perustaminen muuttuu huoneistotietojärjestelmässä**

Edellä esitetysti tutkielmassa tehdyt havainnot koskevat niitä muutoksia, jotka liittyvät panttioikeuden perustamiseen ja jotka johtuvat muuttuvasta sääntely-ympäristöstä. Edellä esitetysti nämä muutokset on jaettu laadullisiin perustein teknisiin ja asiallisiin muutoksiin. Tässä jaossa yleisesti voidaan todeta, että suurimmat muutokset näyttäytyvät teknisessä näkökulmassa. Itseasiassa nähdäkseni huoneistotietojärjestelmällä ei ollut lähtökohtainen tarkoitus muuttaa vallitsevaa oikeustilaa asiallisesti, vaan omaksua vallitsevat käytännöt mahdollisimman pitkälti.<sup>359</sup>

Huoneistotietojärjestelmällä on kuitenkin asiallisia vaikutuksia asunto-osakkeisiin perustettavien panttioikeuksien julkivarmistusmenettelylle. Lainvalmistelu on näiltä osin niukkasaista, ja lausuntokierroksilla kertyneeseen materiaaliin viitaten on mahdollista, että lainsäätäjä ei ole tunnistanut sääntelyn asiallisia vaikutuksia vakuuskäytön kannalta. Esimerkiksi kysymykset panttauskirjauksen sisällöstä, muuttamisesta ja poistamisesta ilmentävät tätä päätelmää. Näihin tiedostamattomiin vaikutuksiin on otettu kantaa valmistelun kuluessa ja hallituksen esitystä on korjattu suuntaan, joka ilmentää vallitsevan oikeustilan asiallista siirtämistä osaksi huoneistotietojärjestelmää.

Selkeitä tietoisia valintoja oikeustilan asialliseksi muuttamiseksi on tehty erityisesti asunto-osakkeiden maksuehtoisissa kaupoissa käytettävien jälkipanttioikeuksien perustamisen osalta. Jatkossa jälkipanttioikeudet on julkivarmistettava kirjaamalla näitä koskevat oikeudet huoneistotietojärjestelmään. Tämä tulee muuttamaan oikeustilaa siten, että markkinoiden on kehitettävä itseään.

---

<sup>359</sup> Ks. edellä av. 251.

Huoneistotietojärjestelmä sisältää myös sellaisia avoimuuksia ja ristiriitaisuuksia, joilla voi olla vaikutusta asunto-osakkeeseen kohdistuvan panttioikeuden perustamiseen myös asiallisesti. Avoimuus ja ristiriitaisuus johtuvat lähinnä siitä, että lainsäätäjän yleisenä pyrkimyksenä on ollut siirtää vallitseva oikeustila aineellisesti osaksi huoneistotietojärjestelmää avoimin säännöksin, ja kuitenkin on käytetty sanamuotoja, jotka tosiasiallisesti johtavat oikeustilan muuttumiseen. Ongelmat kulminoituvat huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6 §:n säännökseen, jonka mukaan ”[o]sakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin panttinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta”. Esitetysti säännöstä voi tulkita siten, että kirjaaminen edellyttää pantinantajan suostumusta, joka voidaan antaa huoneistotietojärjestelmän asiointipalvelussa vahvaa tunnistamista käyttäen. Niissä tilanteissa, joissa tämä menettely ei olisi mahdollista, suostumuksen antaminen voidaan osoittaa toimittamalla kirjaamisviranomaiselle joko a1) panttaussitoumus, a2) panttausilmoitus tai b) jotain muuta. Kuten edellä on esitetty, tulkintakannanottoni mukaan tulkintavaihtoehtoa a1) tai a2) on pidettävä perusteltuna, ja valinta näiden kahden tulkintavaihtoehdon väliltä osoittaa tulkintavaihtoehtoon a2) tutkielmassa esitetyin perustein.

### **5.5 Asiallisessa katsannossa julkivarmistuksen oikeusvaikutukset eivät muutu**

Huoneistotietojärjestelmässä on omaksuttu velkakirjalain säännöksistä johdettavat normit koskien saantosuojaa, vaihdantasuojaa ja velkojasuojaa. Huoneistotietojärjestelmällä tulee olemaan vaikutuksia arvioitaessa mainittujen suojamuotojen edellytyksiä ja laajuuksia. Esimerkiksi jatkossa panttinsaaja tai muu sivullinen ei voi vedota vilpittömään mieleensä esimerkiksi järjestelyyn osallisen konkurssin, ulosoton, turvaamistoimen tai vajaavaltaisuuden vuoksi kuten aiemmin.

Pohdittaessa näiden muutosten teknillisyyttä tai asiallisuutta voidaan hahmottaa nähdäkseni kaksi näkökulmaa, ahdas ja laaja. Ahtaassa näkökulmassa nämä muutokset rajoittavat asunto-osakkeeseen perustettavan panttioikeudenhaltijan suojaa. Näin ollen voitaisiin tehdä johtopäätös, jonka mukaan huoneistotietojärjestelmä muuttaa oikeustilaa myös asiallisesti. Nähdäkseni laajassa näkökulmassa muutokset luokittelevat kuitenkin teknisiksi. Huoneistotietojärjestelmässä valjastetaan käyttöön sellaista teknologiaa, joka mahdollistaa sen, että

asunto-osakkeiden vakuuskäyttöön osallistuvien oikeussubjektien käytettävissä oleva informaatio laajenee merkittävästi. Tämän ”teknologisen kehityksen”<sup>360</sup> seurauksena saavutamme nähdäkseni sellaisen tosiasiallisen tilan, jossa vilpittömään mieleen vetoaminen esimerkiksi edellä mainittujen oikeustositseikkojen suhteen käy joka tapauksessa mahdottomaksi, koska kaikkien markkinatoimijoiden voidaan katsoa olleen niistä joka tapauksessa tietoisia. Näillä perusteilla pidän oikeusvaikutusten tasolla ilmeneviä muutoksia teknisinä olettaen, että huoneistotietojärjestelmä tosiasiallisesti lisää markkinatoimijoiden käytettävissä olevaa informaatiota.

Lisäksi oikeusvaikutusten osalta on todettava, että huoneistotietojärjestelmällä on epäsuorasti oikeustilaa selkiyttävä vaikutus. Tämän argumentti perustuu siihen, että julkivarmistuksen menettely ja julkivarmistuksella saavutettavat oikeusvaikutukset tulevat kokonaisuutena muodollisen sääntelyn piiriin. Lisäksi oikeustilaa rasittanut tulkinnallinen epäselvyys koskien velkakirjalain ja konkurssilain 3 luvun 2 §:n välistä suhdetta poistuu.

## 5.6 Lopuksi

Huoneistotietojärjestelmä on esineoikeuden yleisten oppien tasolla askel kohti parempaa. Se edistää luotonantoon liittyvän informaation saatavuutta ja laatua, mikä on sidoksissa esinevakuuksien instituutiotason justifikaatioon. Käytännön tasolla huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö tulee muuttamaan oikeustilaa niin teknisestä kuin asiallisesta näkökulmasta katsottuna. Sivullissuhteissa tehokkaan panttioikeuden perustamisen näkökulmasta katsottuna huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö ja sitä koskevat esityöt tarjoavat kirjaamisjärjestelmän käyttöönottoon ja kirjaamiskäytännön aloittamiseen suuntaavat, avoimet, perusteluiltaan niukat ja osin ristiriitaiset oikeudelliset puitteet.

---

<sup>360</sup> Käsittääkseni huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton taustalla ei vaikuta mikään uusi teknologinen innovaatio.