

**RAHOITUSLEASINGSOPIMUKSEN RAHOITTAJAN RISKIT
VUOKRALLEOTTAJAN YRITYSSANEERAUKSESSA**

Miikka Isosalo
0198132
Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus
Maisteritutkielma
Syksy 2014

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Rahoitusleasingsopimuksen rahoittajan riskit vuokralleottajan yrityssaneerauksessa

Tekijä: Miikka Isosalo

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Tutkielma Laudaturtyö Lisensiaatintyö Kirjallinen työ

Sivumäärä: XI + 78

Vuosi: Syksy 2014

Tiivistelmä:

Leasingrahoitus on rahoitusmarkkinoilla yleisesti käytetty rahoitusmuoto, jonka kohtelu lainsäädännössä ei ole aina selvä. Tämä johtuu siitä, että leasingrahoituksesta on olemassa erilaisia variaatioita, jotka poikkeavat monissakin suhteissa paljon toisistaan siitä huolimatta, että leasingiä pidetään yleisesti vakiintuneena rahoitusmuotona. Leasingrahoituksen monimuotoisuutta ei ole lainsäädännön tasolla useinkaan huomioitu.

Tutkielmassa tarkastellaan yrityssaneerauksesta johtuvia riskejä rahoitusleasingissä. Aihetta tarkastellaan rahoitusleasingsopimuksen rahoittajaosapuolen näkökulmasta. Tutkielman tavoitteena on kartoittaa vuokralleottajan yrityssaneerauksesta vuokralleantajalle johtuvia riskejä sekä vuokralleantajan mahdollisuuksia varautua niihin. Aihepiirin tarkastelu suoritetaan esineoikeudellisesta näkökulmasta ja tutkielmassa esitetyissä kannanotoissa käytetään argumentteja, jotka ottavat huomioon rahoitusleasingin ominaispiirteet, tarkoituksen ja rakenteen.

Tutkielmassa havaitaan, että leasingsopimuksen rahoittajan riskit vuokralleottajan yrityssaneerauksessa ovat moninaisia. Nämä riskit jakaantuvat kolmeen erilliseen osa-alueeseen, jotka eivät ole loogisesti toisistaan johtuvia tai riippuvaisia. Tutkielmassa selvitetään riskien todellinen luonne ja niitä tekijöitä, joihin leasingsopimuksen rahoittajaosapuolen tulisi toiminnassaan kiinnittää huomiota.

Vuokralleottajan yrityssaneerauksesta johtuviin riskeihin vuokralleantaja pystyy varautumaan vaihtelevasti. Tutkimuksessa havaitaan se, että on olemassa myös sellaisia riskejä, joihin vuokralleantaja ei käytännössä pysty varautumaan ollenkaan. Tutkielmassa esitetään myös ehdotuksia lainsäädännön ja tulkintatapojen muuttamiseksi siten, että niissä otettaisiin rahoitusleasingin ominaispiirteet nykyistä paremmin huomioon.

Avainsanat: yrityssaneeraus, rahoitusleasing, rahoittaja, riskit

Muita tietoja:

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi
(vain Lappia koskevat)

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	III
LÄHDELUETTELO	VI
1. JOHDANTO	1
1.1. Tutkielman taustaa	1
1.2. Tutkimustehtävä, rajaus ja rakenne	2
1.3. Tutkimusmetodi ja lähteet	4
2. TUTKIELMAN INSTITUUTIOT	6
2.1. Yrityssaneeraus pääpiirteittäin	6
2.1.1. Sääntelyn tarkoitus	7
2.1.2. Tavoite ja keinot	8
2.1.3. Saneerauksen kohde ja saneerauksen edellytykset	9
2.1.4. Menettelyn kulku	11
2.1.5. Saneerausohjelma	12
2.2. Rahoitusleasing	15
2.2.1. Sopimustyyppin määrittely	15
2.2.2. Leasingosimuksen oikeudellinen arviointi ja oikeusvaikutukset	18
2.2.3. Rahoitusleasingin eduista	20
2.3. Konkurssista saneerauksen jälkiasiana	21
3. LEASINGSOPIMUKSISTA JOHTUVIEN VELKOJEN KÄSITTELY	
YRITYSSANEERAUKSESSA	24
3.1. Yleistä yrityssaneerauksen vaikutuksista sopimussuhteisiin	24
3.1.1. Velkojan riskipositiota koskevasta peruskysymyksestä	25
3.2. Keskeisiä käsitteitä	26
3.2.1. Saneerausvelka	26
3.2.2. Vakuusvelka	26
3.2.3. Uusi velka	27
3.2.4. Esinevakuus	28

3.3. Saneerausmenettelyn alkamisen jälkeiseen aikaan kohdistuvat veloitteet ongelmana rahoitusleasingissä vuokrasuhteen jatkuessa	29
3.3.1. Esineoikeudellinen ratkaisumalli	29
3.3.2. Lainvalmisteluaineiston mukainen kanta	30
3.4. Rahoitusleasingsopimuksesta johtuvien velkojen käsittely velkajärjestelyssä	32
3.4.1. Velkajärjestelyn vaikutukset, kun leasingsopimuksesta johtuvat velat ovat vakuusvelkoja	33
3.4.1.1. Maksuaikataulun muutokset	34
3.4.1.2. Suoritusten kohdentaminen velan pääoman ja koron kesken	35
3.4.1.3. Koron ja muiden luottokustannusten määrän alentaminen	36
3.4.1.4. Velan maksaminen uudella lainalla	37
3.4.1.5. Viivästyskoron alentaminen	37
3.4.1.6. Yhteenvetoa	38
3.4.2. Velkajärjestelyn vaikutukset, kun leasingsopimuksesta johtuvat velat ovat tavallista saneerausvelkaa	38
3.4.2.1. Erot tavallisten saneerausvelkojen ja vakuusvelkojen aseman välillä sovellettaessa YSL 44.1 §:n 2 ja 3 kohtia sekä ero viivästyskoron maksuvelvollisuudessa	39
3.4.2.2. Maksamatta olevan velan määrän alentaminen	40
3.4.2.3. Yhteenvetoa	40
3.5. Leasingsopimuksesta johtuvien saatavien asema jälkikonkurssissa	41
4. VELALLISEN MAHDOLLISUUS VETÄYTYÄ LEASINGSOPIMUKSESTA VELKOJAN TAHDOSTA RIIPPUMATTA	44
4.1. Vuokra- ja leasingsopimuksia koskevasta erityissäätelystä	44
4.1.1. Rajoitukset YSL 27.1 §:n nojalla tapahtuvalle irtisanomiselle	45
4.1.2. Sopimuskumppanin oikeudesta korvaukseen	48
4.2. YSL 27.1 §:n kohtaamaa kritiikkiä	49
4.2.1. Oikeuskirjallisuudessa esitetty kritiikki	49
4.2.2. Teporan kritiikkiin yhtyminen sekä täydentävää kritiikkiä	50
4.2.3. Kritiikin heikkoudet	51
4.2.4. Vaihtoehtoinen ratkaisumalli	52

4.3. Rahoittajan aseman pohdintaa.....	53
5. AINESOSA- JA TARPEISTOSUHTEEN VAIKUTUS VUOKRALLEANTAJAN OIKEUTEEN	56
5.1. Yleistä.....	56
5.2. Ainesosa- ja tarpeistosuhteesta.....	57
5.2.1. Leasingvuokralleantajan erottamisoikeudesta.....	57
5.2.2. Ainesosa ja tarpeisto.....	58
5.2.2.1. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset	58
5.2.2.2. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen erottaminen aksessiosaannosta	59
5.2.3. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutukset.....	60
5.3. Maakaaren 14:4 §:n perusteella kirjattavien oikeuksien vaikutus ainesosa ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutuksiin	61
5.4. Ainesosa- ja tarpeistosuhde teollisuudessa käytettävän rakennuksen / kiinteistön osalta.....	64
5.4.1. Oikeuskäytännössä esiin nousseita merkityksellisiä seikkoja.....	66
5.4.1.1. Ainesosa- tai tarpeistosuhde on katsottu olevan olemassa	66
5.4.1.2. Ainesosa- tai tarpeistosuhteen ei katsottu olevan olemassa.....	68
5.4.2. Mihin rahoittajan tulisi kiinnittää huomiota oikeuskäytännön perusteella?...	69
5.5. Rahoitusleasingin huomioiminen ainesosa- ja tarpeistosuhteen arvioinnissa.....	70
5.5.1. Oikeuskäytännön pohjalta virinnyt keskustelu	70
5.5.2. Vertailu omistuksenpidätykseen.....	72
5.5.3. Pysyvyyden arviointi	72
5.6. Maakaaren 14:5 mukainen kirjaus vuokralleantajan suojana?.....	73
5.7. Yhteenvedoa ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksista.....	75
6. LOPUKSI	77

LÄHDELUETTELO

Kirjallisuus:

Grönfors, Kurt: Avtal och omförhandling. Stockholm 1994.

Halila, Heikki; Mika, Hemmo: Sopimustyypit. 2. uudistettu painos. Talentum media Oy. Helsinki 2008.

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

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus III. Talentum media Oy. Helsinki 2005.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeuden oppikirja. Talentum media Oy. Helsinki 2006.

Hupli, Tuomas: Täytäntöönpanointressi yrityssaneerauksessa: Insolvenssioikeudellinen tutkimus saneerausvelkojan oikeusaseman perusteista. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2004.

Husa, Jaakko; Mutanen, Anu; Pohjolainen, Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Talentum media Oy, Helsinki 2005.

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

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

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1991.

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

Koskelo, Pauliine: Yrityssaneeraus. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1994.

Koskelo Pauliine: Yksityishenkilön velkajärjestely. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1997.

Koulu, Risto: Yrityssaneerausmenettelyn aloittaminen: tuomioistuimen tutkimusvelvollisuuden määräytyminen saneerauksen aloittamisharkinnassa. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1994.

Koulu, Risto: Saneerausohjelman vahvistaminen: velkojen autonomian toteutuminen yrityssaneerausmenettelyssä. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1995.

Koulu, Risto: Saneerausohjelman toteuttaminen: Ohjelman muuttaminen, saneerauksen raukeaminen ja konkurssi yrityssaneerauksen jälkiasioina. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1998.

Koulu, Risto; Niemi-Kiesiläinen, Johanna: Velkajärjestelyn ja saneerauksen pääpiirteet. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1999.

Koulu, Risto: Uudistettu yrityssaneeraus: saneerausmenettely vuoden 2007 uudistuksen jälkeen. WSOYpro. Helsinki 2007.

Koulu, Risto; Havansi, Erkki; Korkea-Aho, Emilia; Lindfors, Heidi; Niemi, Johanna: Insolvenssioikeus. 3. uudistettu painos. WSOYpro. Helsinki 2009.

Koulu, Risto; Lindfors, Heidi: Ulosotto-oikeus. Edita Publishing Oy. Helsinki 2009.

Könkkölä, Mikko; Linna, Tuula: Konkurssioikeus. Talentum media Oy. Helsinki 2013.

Laakso, Seppo: Oikeudellisesta sääntelystä ja päätöksenteosta: erityisesti julkisoikeuden alalla. Valtionhallinnon kehittämiskeskus. Helsinki 1990.

Laakso, Tapio; Laitinen, Erkki; Vento, Harri: Uhkaava maksukyvyttömyys ja onnistunut yrityssaneeraus. Talentum media Oy. Helsinki 2010.

Lauriala, Jari: Rahoitusstrategia: modernin rahoitusoikeuden luomat mahdollisuudet. WSOYpro. Helsinki 2008.

Leppiniemi, Jarmo: IFRS: Johdon käsikirja. WSOY. Helsinki 2003.

Millqvist, Göran: Finansiell leasing: om det finansiella leasingavtalets civilrättsliga innebörd och reglering. Juridiska Föreningen i Lund. Lund 1987.

Niemi, Matti: Maakaaren järjestelmä II: kirjaaminen ja lainhuudatus. 2. uudistettu painos. WSOYpro. Helsinki 2012.

Niemi-Kiesiläinen, Johanna: Luonnollisen henkilön velkavastuu insolvenssioikeudessa. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1995.

Ovaska, Risto: Yrityssaneerauskäsikirja. Yrityksen tietokirjat Oy. Helsinki 1993.

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

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus- ja sivullissuhteista rahoitusleasingissä. Defensor Legis N:o 5/2010, s. 606-626.

Tammi-Salminen, Eva: Esineoikeuden perusteita. Teoksessa: Oikeus tänään s. 368 – 456. Lapin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Sarja C 62. Rovaniemi 2014.

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

Tepora, Jarno: Erityiset oikeudet maakaaren järjestelmässä. Teoksessa: Kirjoituksia varallisuus oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Helsingin yliopisto, yksityisoikeuden laitos. Helsinki 2000 s. 221-277.

Tepora, Jarno: Johdatus esineoikeuteen. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki 2006.

Tepora, Jarno: Onko irtaimen esineen rahoitusleasing vakiintunut erityisrahoitusmuoto? Da mihi factum dabo tibi ius. Korkein oikeus 1809-2009 s. 569-600. WSOYpro. Helsinki 2009.

Tepora, Jarno; Kaisto, Janne; Hakkola, Esa: Esinevakuudet. Lakimiesliiton kustannus. 2009.

Tepora Jarno: Leasingin käsittely yrityssaneerauksessa. Teoksessa: Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012, s. 389-406. Turun oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. A, juhlaulkaisut N:o 24. Turku 2012.

Tepora, Jarno: Rahoitusmuodot ja vakuudet. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2013.

Tolonen, Hannu: Oikeuslähdeoppi. WSOY lakitieto. Helsinki 2003.

Tuomisto, Jarmo: Omistuksenpidätys ja leasing: varallisuus oikeudellinen tutkimus omistuksenpidätysehdoista ja leasingsopimuksesta tavaran toimittajan ja rahoittajan vakuuskeinona. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1988.

Tuomisto, Jarmo: Kiinteistöpannioikeuden kohteesta uuden maakaaren mukaan. Teoksessa: Juhlajulkaisu Leena Kartio: 1938 – 30/8 – 1998. s. 333 – 346. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Turku 1998.

Tuomisto, Jarmo: Yrityskiinnitys. Talentum media Oy. Helsinki 2007.

Tuomisto, Jarmo: Sopimus ja insolvenssi. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2010.

Tuomisto, Jarmo: Takaisinsaanti. 3. uudistettu painos. Talentum media Oy. Helsinki 2012.

Tuori, Kaarlo: Kriittinen oikeuspositivismi. WSOY lakitieto. Helsinki 2000.

Wuolijoki, Sakari: Leasingsopimus ratkaisun KKO 2008:53 valossa. Lakimies 2008/5 s. 826-832.

Virallislähteet:

HE 152/2006: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi yrityksen saneerauksesta annetun lain ja takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 23§:n muuttamisesta.

HE 26/2003: Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi.

HE 68/1998: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yrityksen saneerauksesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

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

HE 182/1992: Hallituksen esitys eduskunnalle yrityksen saneerausta koskevaksi lainsäädännöksi.

LaVM 22/2006: Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä laeksi yrityksen saneerauksesta annetun lain ja takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 23§:n muuttamisesta.

SOU 1963: 55. Reviderat förslag till jordbalk m.m. avgivet av särskild utredningsman (jordbalksutredningen). Stockholm 1963.

Oikeuskäytäntö:

KKO 2008:53

KKO 2005:125

KKO 2000:103

KKO 1998:52

KKO 1996:130

KKO 1982 II 83

KKO 1982 II 84

KKO 1982 II 85

KKO 1981 II 47

KKO 1973 II 87

KKO 1958 II 131

KKO 1956 II 97

KKO 1951 II 15

KKO 1933 I 75

KKO 1932 II 133

Muut lähteet:

OTM 2006:5. Yrityssaneerausta koskevan lainsäädännön tarkistaminen. Työryhmämietintö 2006:5.

Siemens Oy: leasingsopimuksen yleiset ehdot. 21.5.2014.

Linkki: http://www.restamasa.fi/kuvat/siemens_leasing_ehtosivut.pdf

Tilastokeskuksen internet-sivut 3.3.2014.

http://tilastokeskus.fi/til/ysan/2013/04/ysan_2013_04_2014-01-29_tie_001_fi.htm

1. JOHDANTO

1.1. Tutkielman taustaa

Yritykset rahoittavat investointinsa ja toimintansa joko sisäisellä tai ulkoisella rahoituksella. Sisäiseen rahoitukseen luetaan yrityksen tulorahoitus ja ulkoiseen rahoitukseen oman sekä vieraan pääoman sijoitukset. Yrityksen omalla tulorahoituksella on keskeinen merkitys rahoitusvaihtoehtoja kartoitettaessa. Vakaa tulorahoitus helpottaa sellaisen rahoitusinstrumentin löytämistä, jonka kassavirtavaateet mukautuvat investoinnin nettokassavirtoihin.¹ Kun yrityksen investointi rahoitetaan ulkoisella rahoituksella, erityisesti vieraalla pääomalla eli velkarahoituksella, niin silloin on investoinnin rahoittajan otettava huomioon etenkin velallisen vakavaraisuus sekä tulorahoituksen riittävyys velan takaisinmaksun kannalta.

Pääsääntöisesti yrityksen käytössä on useampia erilaisia rahoitusvaihtoehtoja, joista yrityksen tulisi valita sen taloudellisen tilanteen kannalta tarkoituksenmukaisin. Yritysten investoinneissa on enenevässä määrin lisääntynyt erilaiset rahoitusmuodot, joissa oikeustoimen kohteena olevaa varallisuusobjektia käytetään vakuutena. Tällaisella rahoitusjärjestelyllä korvataan yleensä perinteinen pankkiluotto. Järjestelyssä varallisuusobjekti itsessään toimii siis rahoituksen vakuutena eikä pääsääntöisesti muuta varallisuutta rahoitusjärjestelyn vakuudeksi tarvita.²

Yksi tämän tyyppinen rahoitusjärjestely on rahoitusleasing. Rahoitusleasingistä, kuten tyypillisesti useimmista muistakaan sopimustyypeistä, ei ole olemassa siviilioikeudellista sääntelyä.³ Rahoitusleasingissä rahoitus järjestetään vuokrauksen avulla. Hankinnan rahoittaja ostaa hankinnan kohteen ensin itselleen, jonka jälkeen se vuokraa kyseisen kohteen rahoitettavalle yritykselle. Tällaisen järjestelyn kautta vuokratuottoa käytetään

¹ Lauriala 2008, s.30.

² Tepora 2013, s. 17-18.

³ Sääntelyn puuttuessa sopimukseen sovelletaan sopimusoikeuden yleisiä periaatteita ja analogia-apua haetaan mahdollisesti jostain säännellyn sopimustyyppin erityislaista. Sovellettavien normien katsotaan eriytyvän käytännöllisten tarpeiden ja sopimusten tosiasiallisen sisällön perusteella. Ks. Halila ja Hemmo 2008, s. 21.

rahoitusyhtiön vakuutena sen saatavista vuokralaiselta. Vuokrakohde kuuluu rahoittajalle eikä se esimerkiksi ole ulosmitattavissa vuokralaisen veloista.⁴

Sekä rahoittajan että velallisen intressissä on, että kumpikin osapuoli hoitaa omat velvoitteensa moitteetta, sillä näin molemmat osapuolet voivat olla varmoja sopimuksen mukaisen suorituksen saamisesta. Sopimuksen toisen osapuolen joutuminen esimerkiksi maksuvaikeuksiin, saattaa johtaa insolvenssimenettelyyn, jolla taas puolestaan on hyvin usein vaikutuksia osapuolten solmimaan sopimukseen. Insolvenssimenettely saattaa esimerkiksi johtaa sopimussuhteen automaattiseen katkeamiseen tai sallia toiselle sopijapuolelle oikeuden irtisanoa sopimus.⁵ Luonnollisesti tällöin toiselle sopijapuolelle saattaa aiheutua vahinkoa sopimuksen ennaikaisesta päättymisestä.

Insolvenssimenettelyn vaikutukset sopimussuhteeseen ovat erilaisia ja määräytyvät sen mukaan, onko kyseessä likvidaatiomenettely eli konkurssi vai toiminnan tervehdyttämiseen tähtäävä yrityssaneeraus.⁶ Tässä tutkimuksessa keskitytään tarkastelemaan yrityssaneerauksen vaikutuksia sopimussuhteisiin etenkin rahoitusleasingisopimuksissa. Aihe on ajankohtainen, sillä yrityssaneerauksia tehdään vuosittain useita satoja.⁷ Aiheen ajankohtaisuutta lisää se, että käytännössä selvittäjille on ollut usein epäselvää, kuinka rahoitusleasingjärjestelyyn perustuvien saatavien asemaa tulisi velallisen yrityssaneerauksessa arvioida. Ratkaisukäytäntö aiheesta on myös ollut kirjavaa.⁸

1.2. Tutkimustehtävä, rajaus ja rakenne

Tutkielmassa tarkastellaan kolmea keskeisenä pidettyä rahoitusleasingin vuokralleantajan asemaan liittyvää riskiä vuokralleottajan yrityssaneerauksessa. Leasingista puhuttaessa tutkimuksessa tarkoitetaan jatkossa aina nimenomaan rahoitusleasingiä. Tutkielmassa selvitetään erityisesti sitä, millaisia riskejä vuokralaisen yrityssaneeraus aiheuttaa leasingisopimuksen rahoittajalle ja miten näihin riskeihin olisi mahdollista varautua. Muuten tarkempaan sopimustyyppikohtaiseen tarkasteluun tutkielmassa ei ryhdytä. Tosin yrityssaneerauksen vaikutuksia sopimussuhteisiin tarkastellaan hieman yleisellä tasolla.

⁴ Wuolijoki 2008, s. 826.

⁵ Tuomisto 2010, s. 16.

⁶ Tuomisto 2010, s. 21.

⁷ Vuonna 2013 yrityssaneeraukseen haettuja yrityksiä oli 571. Tilastokeskuksen internet sivut 3.3.2014.

⁸ Tepora 2012, s. 389.

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää rahoitusleasingosimusten asema yrityssaneerauksessa. Tutkielmassa tarkastellaan aihetta nimenomaan siitä näkökulmasta, jossa vuokralleottaja on yrityssaneerauksen kohteena ja rahoittaja velkojana. Tutkielmassa keskitytään siis yrityssaneerauksesta johtuviin vaikutuksiin leasingosimuksissa. Näin ollen tutkielman ulkopuolelle jää useita yrityssaneerauksen osa-alueita, kuten esimerkiksi takaisinsaanti⁹, johon kuitenkin myöhemmin tutkimuksessa pintapuolisesti viitataan. Lisäksi leasingosimuksia lukuun ottamatta muita sopimustyyppisiä ei tutkielmassa erikseen tarkastella, mutta yleisesti yrityssaneerauksen vaikutuksista sopimussuhteisiin valotetaan kyllä jonkin verran. Myös kuluttajapuolen leasingosimukset jäävät tarkastelun ulkopuolelle.

Tutkimuksen aiheella on kuitenkin läheisiä liittymiä toiseen insolvenssin lajiin, konkurssiin. Sen johdosta konkurssin vaikutuksia leasingosimukseen ei voida kokonaan jättää tutkielman ulkopuolelle. Konkurssin vaikutuksia tarkastellaan niissä yhteyksissä, kun on mahdollista, että konkurssia koskeva lainsäädäntö voisi tulla sovellettavaksi. Tällä tarkoitetaan lähinnä tilannetta, jossa saneerauksen epäonnistumisen johdosta joudutaan siirtymään konkurssimenettelyyn.

Tutkielma jakautuu kuuteen päälukuun. Ensimmäisessä luvussa luodaan yleiskatsaus aiheeseen, esitellään tutkimustehtävä, käytettävä tutkimusmetodi sekä rajataan aihe. Tutkielman toisessa luvussa käydään lyhyesti tutkielman kannalta keskeiset instituutiot eli rahoitusleasing, yrityssaneeraus ja konkurssi. Tarkoituksena tässä luvussa on antaa yleiskuvaus leasingista rahoitusmuotona sekä yrityssaneerauksesta, muun muassa sen tavoitteista, keinoista sekä vaiheista. Konkurssia tarkastellaan kahta ensimmäistä lyhyemmin, koska se ei ole tutkielman keskiössä.

Kolmannessa pääluvussa käsitellään leasingosimuksista johtuvien velkojen asema vuokralaisen yrityssaneerauksessa. Tässä luvussa määritellään myös mitä tarkoitetaan erilaisilla velkojen käsitteillä, kuten esimerkiksi saneerausvelat, vakuusvelat ja uudet velat. Neljännessä pääluvussa käsitellään YSL:n vuokra- ja leasingosimuksia koskeva erityissääntely. Viidennessä pääluvussa otetaan tarkasteluun ainesosa- ja tarpeistosuhde sekä siitä mahdollisesti johtuvat oikeudelliset riskit leasingosimuksen rahoittajaosapuolelle. Kuudes eli tutkielman viimeinen pääluku on varattu johtopäätöksille.

⁹ Takaisinsaannista esimerkiksi Tuomisto 2012 ja Kaisto 2006.

1.3. Tutkimusmetodi ja lähteet

Tutkielmassa käytetään tutkimuksen metodina oikeusdogmatiikkaa eli lainoppia. Lainopin keskeisimpänä tehtävänä pidetään sen selvittämistä, mikä on voimassa olevan oikeuden kanta johonkin tiettyyn oikeudelliseen ongelmaan. Lainoppi pyrkii vastaamaan siihen, kuinka yksittäisessä tilanteessa tulisi oikeusjärjestyksen mukaan toimia. Lainopin avulla tulkitaan ja systematisoidaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Tulkinnalla tarkoitetaan yleisesti oikeussääntöjen tutkimusta ja niiden sisällön selvittämistä. Systematisointi puolestaan tarkoittaa voimassa olevan oikeuden jäsentämistä. Systematisoinnin avulla pyritään luomaan ja kehittämään oikeusjärjestelmää, jotta siitä saataisiin jäsennettyä mahdollisimman looginen kokonaisuus.¹⁰ Toisin sanoen lainopin voidaan ottavan osaa siihen oikeuden pintatasolla käytävään keskusteluun, jonka tuloksena muotoutuu oikeusjärjestyksen sisältö.¹¹

Tutkimuksessa sovelletaan oikeuslähdeoppia¹², jossa oikeuslähteet jaetaan vahvasti velvoittaviin oikeuslähteisiin, heikosti velvoittaviin oikeuslähteisiin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin. Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lainsäädäntö ja maantapa. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat esimerkiksi hallituksen esitykset sekä tuomioistuimien prejudikaatit. Sallittuna oikeuslähteenä pidetään esimerkiksi oikeustiedettä.¹³

Tutkielmassa vahvasti velvoittavana lähteenä on erityisesti laki yrityksen saneerauksesta (25.1.1993/47), joka sääntelee saneerausmenettelyn vaikutuksesta sopimussuhteisiin sekä maakaari (12.4.1995/540). Tärkeänä lähteenä on luonnollisesti myös YSL:n ja MK:n esityöt sekä aihetta käsittelevä oikeuskäytäntö, joka kuitenkin on valitettavan niukkaa. Niukan lainsäädännön ja oikeuskäytännön johdosta tässä tutkielmassa keskeiseen asemaan oikeuslähteenä nousee oikeuskirjallisuus ja sen parissa käyty keskustelu aiheesta.

Oikeustieteen (oikeuskirjallisuus) parissa käydyn keskustelun pohjalta tutkimuksessa pyritään löytämään oikeuspoliittisia argumentteja, joilla perustellaan esitettäviä kannanottoja. Oikeuspoliittisilla argumenteilla tarkoitetaan aineellisia argumentteja, joiden avulla

¹⁰ Husa – Mutanen – Pohjolainen 2005, s. 13-14.

¹¹ Tuori 2000, s. 161.

¹² Kysymys on nimenomaan Aarnion oikeuslähteistä esittämästä teoriasta, missä oikeuslähteiden osalta on määritelty kolme eri sitovuusastetta. Ks. Tolonen 2003, s. 22-27.

¹³ Oikeuslähteistä ja päätösperusteista tarkemmin Laakso 1990, s. 63-76.

tarkastellaan erilaisten ratkaisuvaihtoehtojen seuraamuksia eri intressitahojen ja tässä tutkimuksessa erityisesti rahoitusleasingsopimuksen rahoittajan kannalta.¹⁴

¹⁴ Oikeuspoliittisista argumenteista esimerkiksi Tammi-Salminen 2001, s. 16.

2. TUTKIELMAN INSTITUUTIOT

2.1. Yrityssaneeraus pääpiirteittäin

Laki yrityksen saneerauksesta tuli voimaan 8.2.1993. Samanaikaisesti astui voimaan myös laki yksityisen henkilön velkajärjestelystä¹⁵ (25.1.1993/57). Lakia yrityksen saneerauksesta on sittemmin uudistettu vuonna 1998 (6.11.1998/794) sekä vuonna 2007 (2.3.2007/247). Sekä YSL että VJL säädettiin taloudellisen laman aikaan ja ne molemmat valmisteltiin nopealla aikataululla. Tosin talouden laskusuhdanne ei käynnistänyt lainsäädäntötyötä, mutta vaikutti kylläkin poikkeuksellisen nopeaan aikatauluun.¹⁶ Näillä laeilla luotiin oikeusjärjestelmäämme kaksi kokonaan uutta insolvenssimenettelyä, jotka tähtäävät likvidaation sijasta rehabilitaatioon. Aikaisemmin Suomessa oli käytössä ainoastaan likvidaatiopainotteiset menettelyt, jotka ovat konkurssi¹⁷ ja ulosotto^{18, 19}.

Voimaantullessaan laki yrityksen saneerauksesta oli eurooppalaisittain erittäin moderni ja samalla myös radikaali laki, joka merkitsi olennaista muutosta pohjoismaisessa ajattelussa suhtautumisessa maksukyvyttömyyteen. Kuten jo edelläkin todettiin, niin Suomea kohdannut raskas taloudellinen lama ja talouselämän ennen näkemätön kriisi antoi lopullisen sysäyksen YSL:n säätämiseksi. Huonossa taloudellisessa tilanteessa tehtiin paniikkiratkaisuja, jotka veivät myös elinkelpoisia yrityksiä konkurssiin.²⁰ Yrityssaneerailain säätämällä tämä haluttiin välttää ja antaa elinkelpoisille yrityksille mahdollisuus rehabilitaatioon.²¹

Pohjoismaista Suomi oli ensimmäinen, joka laati ja hyväksyi yrityssaneeraussäännösten. Näin ollen lainvalmistelussa ei voitu yhtä suurella määrällä ottaa mallia muista pohjoismaista kuin Suomessa on yleensä ollut tapana. Poikkeuksellisen suurella roolilla YSL:n esikuvana oli Yhdysvaltojen vuoden 1978 konkurssilaki (Bankruptcy code) ja erityisesti sen 11. luvun saneerausta koskevat säännökset.²² YSL:ssä ja Yhdysvaltojen vastaavassa sääntelyssä on

¹⁵ Yksityishenkilön velkajärjestelystä esimerkiksi Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 75-322 sekä Koskelo 1997.

¹⁶ Koskelo 1994, s. 4.

¹⁷ Konkurssista enemmän esim. Mönkkölä - Linna 2013.

¹⁸ Ulosotosta enemmän esim. Koulu – Lindfors 2009.

¹⁹ Koulu ja Niemi-Kiesiläinen 1999, s. 86.

²⁰ Koulu 2007, s. 8-9.

²¹ Myös kansainvälinen suuntaus oli pyrkimys kehittää lainsäädäntöä, jonka avulla voitaisiin edistää elinkelpoisten yritysten saneerausta konkurssin sijaan. Ks. HE 182/1992 vp, s. 9.

²² Ovaska 1993, s. 31.

kuitenkin eroja.²³ Lisäksi akordilainsäädäntöä on pohjoismaissa ollut jo aikaisemmin olemassa ja osiltaan tämä sääntely on ollut taustalla myös YSL:a säädettäessä.²⁴

2.1.1. Sääntelyn tarkoitus

Yrityssaneerauksen tarkoitus instituutiona on parantaa taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen, mutta elinkelpoisen yrityksen edellytyksiä jatkaa toimintaansa ja välttää konkurssi, joka johtaa aina enemmän tai vähemmän taloudellisten arvojen tuhoutumiseen.²⁵ YSL 1 §:n (2.3.2007/247) nojalla taloudellisissa vaikeuksissa olevan elinkelpoisen yritystoiminnan tervehdyttämiseksi tai sen edellytysten turvaamiseksi ja velkajärjestelyn aikaansaamiseksi voidaan ryhtyä lain mukaiseen saneerausmenettelyyn. Sääntelyn tarkoituksena on siis luoda oikeudelliset puitteet yrityksen saneeraukselle. Saneeraukseen ei katsota kuuluvan pelkästään velkojen järjestely, vaan myös muut tarpeelliset tervehdyttämistoimet.²⁶ YSL 1 §:n mukaan sen tarkoituksen saavuttamiseksi saneerausmenettelyssä laaditaan saneerausohjelma, jonka tuomioistuin laista ilmenevin edellytyksin vahvistaa.

Kuten YSL 1 §:stä ilmenee, yrityksen saneerauksessa ei ole kyse pelkästään yrityksen velkojen järjestelystä, vaan kyseeseen saattaa tulla kaikenlainen toiminnan tervehdyttäminen. YSL 1 §:n mukaan yritystoiminnan tulee myös olla jatkamiskelpoista. Tämä tarkoittaa käytännössä sen arvioimista, onko yrityksellä edellytyksiä harjoittaa liiketaloudellisesti kannattavaa toimintaa.²⁷ Jatkamiskelpoisuuden arvioiminen on todellisuudessa erittäin vaikeaa ja käytännössä vasta tulevaisuus osoittaa arvioinnin oikeellisuuden. Yrityksen voidaan sanoa olleen jatkamiskelpoinen, jos se on säilynyt saneerauksen jälkeen riittävän pitkän ajan.²⁸

Oikeuskirjallisuudessa on todettu saneerausmenettelyn tulevan kysymykseen silloin, kun yritys ei taloudellisista vaikeuksista huolimatta ole ilmeisen elinkelvoton. Menettelyä on luonnehdittu selvitysprosessiksi, jossa selvittäjän johdolla tutkitaan yrityksen mahdollisuudet

²³ Tämä ilmenee verrattaessa YSL:a ja hallituksen esityksessä 182/1992 s. 13 esitettyjä Yhdysvaltalaisen järjestelmän pääpiirteitä keskenään.

²⁴ HE 182/1992 vp, s. 10-11.

²⁵ Koulu 2007, s. 1.

²⁶ HE 152/2006 vp, s. 50.

²⁷ Koskelo 1994, s. 6-7.

²⁸ Koulu 1994, s. 70.

jatkaa liiketoimintaa sekä haetaan konkreettisia ratkaisuja sen ongelmiin. Lisäksi YSL:n on todettu olevan työväline, joka tarjoaa oikeudelliset keinot yrityksen tervehdyttämiseksi.²⁹

2.1.2. Tavoite ja keinot

Kuten jo edellä on esitetty, niin yksi YSL:n säätämisen taustalla vaikuttavista tavoitteista oli se, että elinkelpoisia yrityksiä ei turhaan ajettaisi tarpeettomaan konkurssiin, vaan niitä pyrittäisiin tervehdyttämään.³⁰ Kokemuseräisesti sekä konkurssissa että yrityksen saneerauksessa velkojat eivät pääsääntöisesti saa täyttä suoritusta saatavalleen. Näin ollen onkin aiheellista kysyä, että onko aiheettomana pidettävä sellaista konkurssia, joka tuottaisi velkojille paremman osuuden kuin yrityssaneeraus. Konkurssien välttäminen ja velkavastuun toteuttamisen voidaankin todeta olevan ristiriidassa toistensa kanssa.

Ensisijaisena tavoitteena YSL:ssa voidaan kuitenkin katsoa olevan elinkelpoisen yrityksen tervehdyttäminen.³¹ Myös oikeuskirjallisuudessa on lähdetty siitä, että saneerauksen aloittamisharkinnassa elinkelpoisen yrityksen säilyttäminen syrjäyttää velkavastuun toteuttamisen ja käytännössä konkurssin tarpeellisuutta ei arvioida saneerauksen aloittamisvaiheessa. Arviointi kuitenkin tapahtuu saneerausohjelman vahvistamisen yhteydessä, mikä puolestaan palvelee velkojien intressejä ja osaltaan toteuttaa velkavastuuta. Näin ollen velkavastuun toteuttaminen voidaan myös asettaa yrityssaneerauksen tavoitteeksi.³² Velkavastuun toteuttamista YSL:n tavoitteena tukee myös se, että velkajärjestelyä pidetään yleisesti viimesijaisena saneerauskeinona.³³

Saneerausmenettely on tarkoitettu kokonaisvaltaiseen yrityksen tervehdyttämiseen, eikä vain velkojen järjestelyyn. Käytettävissä olevat tervehdyttämiskeinot sisältyvät vain osittain lakiin yrityksen saneerauksesta ja usein ne perustuvatkin aivan muuhun lainsäädäntöön, kuten esimerkiksi osakeyhtiölakiin (21.7.2006/624). Tervehdyttämistoimenpiteiden kohteena voi olla vaikka yrityksen juridinen muoto, toimiala, henkilöstö, pääomarakenne ja

²⁹ Koskelo 1994, s. 7.

³⁰ Myös vuoden 2007 lakiuudistuksen tavoitteena oli edistää sitä, että saneeraukseen valikoituisi vielä aikaisempaa enemmän elinkelpoisia yrityksiä. Ks. LaVM 22/2006, s. 2.

³¹ HE 152/2006 vp, s. 4.

³² Koulu 1994, s. 70-71.

³³ Koulu 1994, s. 11.

omistussuhteet.³⁴ Yrityksen elinkelpoisuuden säilyttämiseen ja parantamiseen tulisikin ensisijaisesti pyrkiä toiminnallisilla ja rakenteellisilla toimenpiteillä.

Ainoa yksityiskohtaisesti YSL:ssä säännelty saneerauskeino on velkajärjestely. Velkajärjestelyä pidetään viimesijaisena saneerauksen keinona, vaikka viimesijaisuudesta ei olekaan säännöstä. Viimesijaisuus puolestaan johdetaan saneerauksen tavoitteista. Jos saneerauksella puututtaisiin ensisijaisesti vain velkoihin, eikä yrityksen taloudellisten vaikeuksien syihin, niin silloin yrityksen vaikeudet mitä todennäköisimmin uusiutuisivat.³⁵ Silloinkin, kun velkajärjestelyyn ryhdytään, niin menettelyä rajoittaa YSL 44.3 §, jonka mukaan velkajärjestelyssä ei saa käyttää keinoa, joka rajoittaa velkojan oikeutta enemmän kuin on tarpeen. Näin ollen säännös osaltaan toteuttaa myös velkavastuuta. Velkojen järjestely voi toteutua ainoastaan tuomioistuimen päätöksellä saneerausohjelman vahvistamisesta.

2.1.3. Saneerauksen kohde ja saneerauksen edellytykset

YSL 2.1 §:n mukaan saneerauksen kohteena voi olla yritys sen juridisesta muodosta riippumatta sekä myös elinkeinonharjoittaja. YSL 2.2 §:n perusteella saneerausmenettelyn kohteena ei voi olla luottolaitostoinnasta annetussa laissa (1607/1993) tarkoitettu luottolaitos, vakuutus- tai eläkelaitos, eikä selvitystilassa oleva yhtiö tai osuuskunta.

Saneerauksen kohteeksi voi tulla ainoastaan saneerausvelat. Saneerausveloilla tarkoitetaan YSL 3.1 §:n 5 kohdan (247/2007) mukaan kaikkia velallisen velkoja, jotka ovat syntyneet ennen hakemuksen vireille tuloa, mukaan luettuina vakuusvelat sekä velat, joiden peruste tai määrä on ehdollinen tai riitainen taikka muusta syystä epäselvä. Saneerausvelkoja ovat näin ollen kaikenlaiset velat, joiden peruste on syntynyt ennen hakemuksen vireille tuloa. Velan erääntymisellä ei ole asiassa merkitystä, kuten ei myöskään sillä, onko velka ehdollinen tai riitainen.³⁶ Saneerausvelkana ei kuitenkaan YSL 3.1 §:n 5 kohdan mukaan pidetä velallisen perustaman eläkesäätiön vastuuvajausta.

³⁴ Koskelo 1994, s. 13-14.

³⁵ Koulu 1994, s. 11-12.

³⁶ Tepora 2012, s. 391.

Saneerausvelan määräytyminen hakemuksen vireille tulon perusteella katsottiin olevan tärkeää siksi, ettei velallinen voisi enää hakemuksen vireille tulon jälkeen velkaantua lisää siten, että myös näitä velkoja olisi mahdollista järjestellä. Tavoitteena oli myös, että saneeraukseen hakeuduttaisiin entistä aikaisemmin ja että saneerausmenettelyn aloittamista koskeva ratkaisu voitaisiin antaa nopeasti. Saneerausvelan määräytyminen hakemuksen vireille tulon perusteella katsottiin myös yksinkertaistavan menettelyä.³⁷

YSL 6.1 §:n 2 kohdan nojalla saneerausmenettely voidaan aloittaa, jos velallista uhkaa maksukyvyttömyys. Tosin YSL 6.2 §:n mukaan saneerausmenettely uhkaavan maksukyvyttömyyden perusteella velkojan tai todennäköisen velkojan hakemuksesta voidaan aloittaa vain, jos se on tarpeen hakijan huomattavan taloudellisen edun turvaamiseksi tai sen vaarantumisen torjumiseksi. Menettely voidaan aloittaa myös, jos velallinen on maksukyvytön eikä YSL 7.1 §:n 1 kohdasta johdu muuta (YSL 6.1 § 3 kohta). Lisäksi saneeraus voidaan YSL 6.1 §:n 1 kohdan (247/2007) mukaan aloittaa, jos vähintään kaksi velkojaa, joiden yhteenlasketut saavat edustavat vähintään viidennestä velallisen tunneituista veloista ja jotka eivät ole takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 3 §:ssä tarkoitettuja velallisen läheisiä, tekevät velallisen kanssa yhdessä hakemuksen tai ilmoittavat puoltavansa velallisen hakemusta.

Maksukyvyttömyys on perinteisesti ollut insolvenssimenettelyjen aloittamisperuste, johon voivat vedota sekä velkojat että velallinen. YSL 3.1 §:n 3 kohdan mukaan maksukyvyttömyydellä tarkoitetaan sitä, että velallinen on muuten kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan. Maksukyvyttömyyden käyttämisestä on luonnehdittu myös vaaralliseksi aloittamisperusteeksi, koska siihen vetoaminen voi aktualisoida YSL 7.1 §:n 1 kohdan mukaisen aloittamisen esteen. Maksukyvyttömyys-käsitteen ongelmallisuudesta johtuen oikeuskirjallisuudessa onkin ehdotettu, että maksukyvyttömyyden ei tarvitse olla pysyvää, vaan tilapäinenkin maksuhäiriö oikeuttaisi saneerausmenettelyn aloittamiseen. Maksukyvyttömyyden osoittaminen on hakijan tehtävä.³⁸ Maksukyvyttömyyttä arvioitaessa perusteena on käytetty muun muassa yrityksen heikentynyttä tulorahoitusta ja heikkoa kannattavuutta.³⁹

Saneerausmenettelyn esteistä säädetään YSL 7 §:ssä. Sen 1 momentin 1 kohdan mukaan menettelyä ei voida aloittaa, jos velallinen on maksukyvytön ja on todennäköistä, että

³⁷ HE 152/2006 vp, s. 34-35.

³⁸ Koulu ym. 2009, s. 684-685.

³⁹ Esim. KKO 2005:125 ja KKO 1998:52.

maksukyvyttömyyttä ei saneerausohjelman avulla voida poistaa tai että sen uusiutumista ei voida torjua muuten kuin lyhytaikaisesti. Muut menettelyn esteet ovat YSL 7.1 § 2-6 kohdissa. Nämä muut esteet ovat kykenemättömyys maksaa saneerausmenettelystä aiheutuvat kustannukset tai menettelyn alkamisen jälkeen syntyvät velat. Myös perusteltu epäily menettelyn väärinkäyttämistä tai siitä, että saneerausohjelman aikaansaamiselle tai vahvistamiselle ei ole edellytyksiä, muodostavat esteen menettelyn aloittamiselle. Lisäksi aloittamiselle voi olla olemassa este, jos velallisen kirjanpito on olennaisesti puutteellinen tai virheellinen.

YSL 7.2 §:n (247/2007) mukaan ellei erityisiä vastasyitä ole, saneerausmenettelyä ei voida myöskään aloittaa, jos velallinen on syyllistynyt rikokseen tai häntä epäillään syyllistyneen rikokseen (1 kohta). Liiketoimintakiellon rikkominen voi myös muodostaa esteen menettelyn aloittamiselle (2 kohta), kuten myös toiminta, jonka perusteella velallinen voitaisiin määrätä liiketoimintakieltoon (3 kohta). YSL 7.3 §:n mukaan jo aloitettu menettely voidaan selvittäjän, velkojan taikka velallisen aloitteesta lakkaamaan, jos menettelyn alkamisen jälkeen käy ilmi YSL 7.1 tai 7.2 §:ssä tarkoitettu seikka.

2.1.4. Menettelyn kulku

Saneerausmenettely on perinteisesti jaettu neljään päävaiheeseen, jotka ovat menettelyn aloittaminen, saneerauksen suunnittelu, velkojien päätöksenteko ja ohjelman vahvistaminen. Aloitusvaiheessa tuomioistuin suorittaa harkinnan siltä osin, että täytyvätkö YSL:n asettamat saneerauksen edellytykset ja onko saneeraukselle estettä.⁴⁰ Kun tuomioistuin tekee päätöksen menettelyn aloittamisesta, niin samalla se määrää YSL 8.1 §:n nojalla saneerausmenettelyyn selvittäjän. Tarvittaessa tuomioistuin voi määrätä YSL 10.1 §:n (247/2007) perusteella myös velkojatoimikunnan, jonka tehtävänä on YSL 10.2 §:n mukaan olla neuvonantava elin sekä avustaa selvittäjää ja valvoa myös tämän toimia.

Aloittamispäätöksen myötä astuvat voimaan YSL 17 §, 19 §, ja 21 §:n mukaiset kiellot. Nämä kiellot tuomioistuin voi tosin määrätä YSL 22 §:n (247/2007) nojalla jo hakemuksen vireille tultua niin sanotun välitilan aikana. Tuomioistuin ei säännöksen mukaan voi tällaista määräystä tehdä oman harkintansa tuloksena, vaan ainoastaan hakijan tai velallisen vaatimuksesta.

⁴⁰ Koulu 1998, s. 7.

Aloittamispäätöksen jälkeen alkaa niin sanottu suunnitteluvaihe, jonka aikana saneerausmenettelyyn nimetty selvittäjä laatii saneerausohjelman yhteistyössä velkojien kanssa.⁴¹ Suunnitteluvaiheen tarkoituksena on suunnitella mahdollinen velkajärjestely sekä ne muut toimenpiteet, joilla pyritään vaikuttamaan yrityksen taloudellisten vaikeuksien syihin. Lisäksi tarkoituksena on saada aikaan ohjelma, joka mahdollistaa yritykselle kestävä toimintaedellytykset.⁴²

YSL 40.3 §:n nojalla myös muun muassa velallisella ja velkojilla, joiden saatavat edustavat vähintään viidennestä muiden kuin vakuusvelkojien yhteenlasketuista saatavista, on oikeus jättää kilpaileva ehdotus saneerausohjelmaksi. Tuomioistuimen on varattava YSL 72 §:n nojalla velkojille tilaisuus antaa lausuma ohjelmaehdotuksesta sekä varata mahdollisuus 74 §:n perusteella riitauttaa ohjelmaehdotukseen otettuja saatavia. Lopulta velkojat äänestävät⁴³ ohjelmaehdotuksesta ryhmittäin, minkä jälkeen tuomioistuin tekee ratkaisun ohjelmaehdotuksen vahvistamisesta tai vahvistamatta jättämisestä.

YSL 49 §:n perusteella tuomioistuimen on vahvistettava ehdotus saneerausohjelmaksi, jos vahvistamiselle on olemassa edellytykset joko lain 50 §:n, 51-52 §:n tai 54 §:n mukaan. Lisäksi vahvistamiselle ei saa olla YSL 53 §:n mukaisia esteitä eikä 55 §:n mukaisia muita perusteita vahvistamatta jättämiselle. Poikkeuksellisesti ohjelma voidaan hyväksyä jopa ilman äänestystä vahvistamalla niin sanottu nopea ohjelma YSL 92 §:n (247/2007) mukaisesti.⁴⁴ Käytännössä tavallisin hyväksymistilanne on YSL 51 §:n mukainen ohjelman vahvistaminen velkojien ryhmäenemmistöjen suostumuksella.⁴⁵

2.1.5. Saneerausohjelma

YSL 77.4 §:n mukaan saneerausmenettely tuomioistuimessa päättyy ohjelmaehdotuksen vahvistamiseen. Tämän jälkeen saneeraus jatkuu ohjelman toteuttamisella, vaikka toteutusta ei muodollisesti katsotakaan osaksi saneerausmenettelyä. Saneerausohjelman toteuttaminen on jätetty laissa velallisen vastuulle ja tuomioistuin ei puutu ohjelman toteuttamiseen eikä

⁴¹ Koskelo 1994, s. 249.

⁴² HE 152/2006 vp, s. 24.

⁴³ Velkojien äänestysmenettelystä tarkemmin Koulu 1995, s. 171-226.

⁴⁴ Ohjelman hyväksymisestä ilman äänestystä esim. Koulu, ym. 2009, s. 811-813.

⁴⁵ Koulu, ym. 2009, s. 817-818.

valvontaan. Ohjelman, jonka päävelvoitteina on yleensä ohjelman mukaisten maksujen suorittaminen velkojille, toteuttamisesta velallisen on näin ollen huolehdittava itsenäisesti ja oma-aloitteisesti. Ohjelman toteutumisen valvontaa varten voidaan määrätä YSL 61 §:ssä tarkoitettu valvoja.⁴⁶

Saneerausohjelman tulisi sisältää määräykset kaikista niistä liiketaloudellisista toimenpiteistä, jotka ovat välttämättömiä yrityksen toiminnan jatkamiseksi.⁴⁷ Tämän ilmaisun on katsottu tarkoittavan sitä, että saneerauksessa olisi tarkoitus määrittää vain välttämättömät toimenpiteet, jotka toteuttamalla yrityksen toiminta voisi jatkua.⁴⁸ Tästä lähtee myös YSL 42.1 §, jonka mukaan saneerausohjelmassa tulee yksilöidä velallisen toiminnan tervehdyttämiseksi tarkoitettut toimenpiteet ja järjestelyt sekä velallisen ja velkojien asemaa koskevat toimenpiteet ja järjestelyt sekä näiden perustelut. Tervehdyttämisessä on katsottu näin ollen olevan kysymys vain välttämättömistä toimenpiteistä.⁴⁹ Tähän palataan tarkemmin jaksossa 4.1.1., jossa tarkastellaan YSL 27.1 §:n mukaisen menettelyn rajoituksia.

YSL 57.1 §:n mukaan saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen saneerausvelkojen ja muiden ohjelmassa säänneltyjen oikeussuhteiden ehdot määräytyvät ohjelman mukaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että saneerausvelkojen entiset ehdot väistyvät ja niiden tilalle tulevan uudet ohjelmassa vahvistetut ehdot.⁵⁰ Jos saneerausohjelma sisältää tai jos siihen liittyy YSL:iin perustumattomia toimia, jotka ovat oikeudellisesti itsenäisiä ja erillisiä, niin tällaisten oikeussuhteiden ehdot määräytyvät kyseisten oikeussuhteiden omien sääntöjen mukaisesti.⁵¹ YSL 60 §:n nojalla vahvistettuun saneerausohjelmaan sisältyvän maksuohjelman mukainen suoritusvelvollisuus voidaan sen laiminlyöntitapauksissa panna täytäntöön niin kuin suoritukseen velvoittava tuomio.

Saneerausohjelmassa määritetään se aika, jonka kuluessa saneeraus on toteutettava. Yleensä ohjelma kestää useita vuosia, mutta sen toteutus voidaan sitoa myös tiettyjen ehtojen, kuten esimerkiksi maksusuoritusten toteutumiseen.⁵² Jos ohjelman toteutumisen seuranta varten on määrätty valvoja, tulee tämän antaa YSL 62 §:n mukaan määräajoin selonteko

⁴⁶ Koulu ym. 2009, s. 837.

⁴⁷ HE 152/2006 vp, s. 5-6.

⁴⁸ Laakso ym. 2010, s. 199.

⁴⁹ Laakso ym. 2010, s. 199-200.

⁵⁰ Koskelo 1994, s. 330.

⁵¹ HE 182/1992 vp, s. 97.

⁵² Koulu ym. 2009, s. 837.

velkojatoimikunnalle tai velkojille saneerausohjelman toteutumisesta. Jos valvojaa ei ole määrätty, niin velallisen on annettava kyseinen selonteko.

Saneerausohjelma on tarkoitettu pysyväksi ja kokonaisvaltaiseksi ratkaisuksi velallisen ongelmiin. Puhutaankin niin sanotusta pysyvyyden periaatteesta, joka rajoittaa ohjelmaan tehtäviä muutoksia.⁵³ Ohjelman muuttaminen onkin ristiriidassa ohjelman pysyvyyden kanssa ja vaarantaa koko saneerausmenettelyn perusajatuksen.⁵⁴ Saneerausohjelmaa ei kuitenkaan ole tarkoitettu ehdottoman lopulliseksi eikä saneerausohjelma saa oikeusvoimaa.⁵⁵

Saneerausohjelmaa voidaan kuitenkin muuttaa YSL 63 §:n nojalla. Tosin oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että saneerausohjelman pysyvyyden periaate omaa tulkintavaikutuksen, jonka perusteella ohjelman muuttamista koskevia säännöksiä tulkittaisiin tiukasti sekä vältettäisiin tulkinnalla luomasta uusia muuttamisperusteita.⁵⁶

YSL 63.1 §:n (794/1998) nojalla voidaan puuttua niin sanottuihin muodollisiin virheisiin, kuten esimerkiksi kirjoitus- tai laskuvirheeseen. Lisäksi kyseisen säännöksen nojalla voidaan korjata asiavirhe, jota laissa kutsutaan ”muunlaiseksi” virheeksi. Asiavirheen muuttaminen vaatii tosin suostumuksen niiltä asianosaisilta, joiden asemaan oikaisu vaikuttaa.⁵⁷ YSL 63.2 §:n (247/2007) nojalla saneerausohjelmaa voidaan muuttaa myös muuten. Muutokseen vaaditaan säännöksen mukaan sen velkojan suostumus, jonka oikeutta muutos loukkaa. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos velkojan saatava on määrältään vähäinen eikä velkojan asema muutoksen vuoksi olennaisesti muutu. Lain esitöissä säännöksen on katsottu soveltuvaksi esimerkiksi tilanteissa, jossa velallinen haluaa maksaa ohjelman mukaiset suoritteensa etuajassa. Saatavan vähäisyyttä ei myöskään ole lain esitöissä määritelty, vaan se on tarkoitus määritellä aina tapauskohtaisesti.⁵⁸ Ohjelmaa voidaan muuttaa myös YSL 63.3 §:n (247/2007) mukaisissa tapauksissa, joissa todellisuus poikkeaa siitä, mitä ohjelmassa on laadittu. Näin voi käydä esimerkiksi silloin, kun saneerausvelan määrä tai velkojan oikeus vahvistetaan toisenlaiseksi kuin millaisena se on otettu saneerausohjelmassa huomioon.

Saneerausohjelma voidaan tuomioistuimen päätöksellä määrätä raukeamaan. Raukeaminen voi tapahtua YSL 65.1 §:n 1 kohdan mukaan ensinnäkin silloin, kun ohjelman vahvistamisen

⁵³ Koulu 2007, s. 281.

⁵⁴ Koulu 1998, s. 25.

⁵⁵ HE 182/1992 vp., s. 53.

⁵⁶ Koulu 1998, s. 26.

⁵⁷ Koulu, ym. 2009, s. 841-842.

⁵⁸ HE 152/2006 vp, s. 65.

jälkeen ilmenee seikkoja, jotka 53.2 §:n mukaan olisivat estäneet ohjelman vahvistamisen, jos ne olisivat olleet tuolloin tiedossa. Toiseksi ohjelma voidaan määrätä raukeamaan YSL 65.1 §:n 2 kohdan nojalla jos velallinen on rikkonut ohjelmaa suosiakseen jotakin velkojaa eikä rikkomusta ole pidettävä vähäisenä. Lisäksi, jos kyseessä on yksityinen elinkeinon- tai ammatinharjoittaja ja saneerausohjelman aikana tehdään päätös yksityisen henkilön velkajärjestelystä, niin silloin YSL 65.2 §:n nojalla saneerausohjelma raukeaa. Myös velkajärjestely voidaan määrätä raukeamaan YSL 64.1 §:n nojalla, jos velallinen on olennaisella tavalla laiminlyönyt ohjelman mukaisen suoritusvelvollisuutensa velkojalle. Tällöin ei kuitenkaan koko ohjelma raukea, vaan järjestely ulottuu ainoastaan siihen velkaan, jota laiminlyönti ja raukeamisvaatimus koskee.⁵⁹

2.2. Rahoitusleasing

2.2.1. Sopimustyyppin määrittely

Ennen kuin alan tarkastelemaan lähemmin yrityssaneerauksen vaikutuksia leasing sopimukseen, on tarkoituksenmukaista avata hieman sitä, millaisista ilmiöstä rahoitusleasingissä (*financial leasing*) on kyse.⁶⁰ Kuten, jäljempänä selvitetään, leasing on aivan erityinen rahoitusjärjestelyn muoto ja sen ominaisuudet tekevät siitä mielenkiintoisen. Leasingin lyhyehkö esittely helpottaa mielestäni jäljempänä esitettävien asioiden ymmärtämistä ja tuovat tutkielmaan syvyyttä, minkä vuoksi se ansaitsee tässä lyhyen osuuden.

Termi leasing on alun perin johdettu englanninkielisen termistä ”to lease”. Se tarkoittaa kirjaimellisesti vuokraamista. Leasing termi termillä voidaan tarkoittaa monia erilaisia sopimustyyppisiä, joita kuitenkin yhdistää tavalla tai toisella vuokraa koskeva elementti. Rahoitusleasingillä korvataan usein omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoon perustuva investointirahoitus tai pankkilaina.⁶¹ Kuten edellä mainitut rahoitusmuodot, myös

⁵⁹ Koskelo 1994, s. 340.

⁶⁰ Sopimustyyppien ymmärtäminen saattaa auttaa ymmärtämään itse sopimussuhdetta. Ks. Grönfors 1995, s. 32.

⁶¹ Tepora 2013, s. 115.

rahoitusleasing omaa luottofunktion ja sitä onkin oikeuskirjallisuudessa kutsuttu vuokrausluotoksi.⁶²

Rahoitusleasingin oikeuskulttuuriset juuret ovat Yhdysvalloissa, missä on kehittynyt myös monet muut rahoitus-, sijoitus- ja liiketoiminnan sopimusjärjestelymuodot. Rahoitusleasingiä voidaan luonnehtia jo ennestään olemassa olevien sopimus- ja oikeustyyppien kombinaatioksi, jossa niitä käytetään niiden alkuperäisestä tarkoituksesta poikkeavasti.⁶³ Leasingissä kauppa ja esineen vuokra yhdistyvät yhdeksi transaktiityypiksi. Rahoittaja ostaa kolmannelta vuokraavan yrityksen erityisesti valitseman esineen ja vuokraa kyseisen esineen määrätyksi ajaksi, perusvuokrakaudeksi.⁶⁴

Rahoitusleasing määritellään oikeuskirjallisuudessa usein yrityksen käyttöomaisuuden pitkäaikaiseksi vuokraukseksi. Vuokra-aika on yleensä useita vuosia ja joskus jopa yli kymmenen vuotta.⁶⁵ Käytännössä vuokra-aika on usein vuokrauskohteen koko teknistaloudellinen käyttöikä, mutta luonnollisesti lyhyemmästäkin vuokra-ajasta voidaan sopia. Joskus vuokralaisella on myös oikeus tai jopa velvollisuus lunastaa vuokrattu esine omistukseensa vuokrakauden jälkeen.⁶⁶ Rajanvetona tavallisen irtaimen vuokran ja leasingin välillä on oikeuskirjallisuudessa pidetty nimenomaan sitä seikkaa, että vuokralaiselle on varattu mahdollisuus käyttää vuokrattua esinettä koko sen teknistaloudellisen käyttöajan.⁶⁷

Kuten edellä on jo todettu, niin rahoitusleasingissä on kyse kolmikantajärjestelystä, jossa liiketoimintaa harjoittava yritys haluaa investoida esimerkiksi koneen tai laitteen. Hankinta toteutetaan niin, että ensin käydään hankintaneuvottelut investoinnin kohteen myyjän ja investoivan yrityksen välillä. Neuvotteluiden tuloksena yritys valitsee hankittavan objektin, jonka ostamisesta kohteen myyjä tekee tarjouspyynnön erilliselle rahoittajalle. Rahoittaja ostaa objektin omistukseensa ja vuokraa sen investoivalle yritykselle. Pääsääntöisesti objekti toimitetaan suoraan myyjältä vuokralleottajalle.⁶⁸

Leasingissa vuokrakohde hankitaan siis yksilöllisesti vuokralleottajan tarpeen mukaan ja pääsääntöisesti se on tarkoitettu käytettäväksi loppuun perusvuokrakauden aikana.

⁶² Havansi 1992, s. 515.

⁶³ Tammi-Salminen 2010, s. 608 sekä Millqvist 1986, s. 101.

⁶⁴ Tepora 2009, s. 573.

⁶⁵ Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 430.

⁶⁶ Tuomisto 1988, s. 19.

⁶⁷ Tuomisto 1988, s. 20.

⁶⁸ Tepora 2013, s. 130-132 sekä myös Havansi 1992, s. 515-516.

Perusvuokrakauden aikana vuokralleottaja maksaa vuokranantajalle pääsääntöisesti vuokraohteen hankintahinnan sekä myös tuoton sijoitetulle pääomalle. Tämä selittää sen, että mahdollisien jatkovuokrakausien aikainen vuokra on täten yleensä huomattavasti alhaisempi kuin perusvuokrakaudella.⁶⁹

Rahoitusleasing eroaa perinteisestä irtaimen vuokrasta myös siten, että siinä vuokralleantajalla ei yleensä ole vuokraobjektin kunnossapitovelvollisuutta, vaan se on sopimusehdoissa siirretty vuokralleottajan vastuulle. Tämä on ymmärrettävä seuraus siitä, että pääsääntöisesti vuokrattu esine on tarkoitus kuluttaa loppuun jo ensimmäisen vuokrakauden kestäessä ja mahdollisien seuraavien vuokrakausien osalta esineen huolto- ja korjauskustannukset saattaisivat olla huomattavia. Myös vahingonvaara on rahoitusleasingsopimusten ehdoissa yleensä kanavoitu vuokralleottajalle, joka myös on säännönmukaisesti velvollinen vakuuttamaan vuokratun esineen. Vuokralleottaja on velvollinen maksamaan vuokran näin ollen myös niiltä ajoilta, jolloin se on esimerkiksi huollon vuoksi estynyt käyttämästä esinettä.⁷⁰ Perusvuokrakauden aikana vuokralleottaja ei pääsääntöisesti saa eikä voi purkaa leasingsopimusta. Erona tavanomaiseen irtaimen vuokraan on pidetty myös sitä, että vuokralleantaja ei yleensä ota vastuuta vuokratun esineen laadusta tai ominaisuuksista eikä esineen soveltuvuudesta vuokralleottajan käyttöön. Vuokralleantajan tehtävää rahoitusleasingissä voidaan näin ollen pitää puhtaasti rahoituksellisena.⁷¹

Muun muassa edellä mainituista syistä rahoitusleasingissä vuokralleottajan aseman on katsottu lähenevän tosiasiallisesti ostajan asemaa irtaimen esineen kaupassa, kun ajatellaan velvollisuuksia esineen suhteen vuokralleantajaa kohtaan. Perusvuokrakauden aikana vuokralleottaja on maksuvelvoitteiden suhteen periaatteessa samassa asemassa kuin tavallinen luotonsaaja-velallinen. Näin ollen leasingsopimukseen sisältyy elementtejä kauppa- vuokra- ja luottosopimuksista mikä tekee siitä erityislaatuisen sopimustyypin.⁷²

Leasing on vakuusjärjestely, joka perustuu omistusoikeudelle. Toinen yleinen omistusoikeudelle perustuva vakuusjärjestely on omistuksenpidätys. Omistuksenpidätyksessä vakuusjärjestely on lyhyesti kuvattuna järjestetty niin, että kauppasopimuksessa esineen omistusoikeuden siirtymisen ehdoksi on määrätty kauppahinnan maksaminen. Toisin sanoen esineen omistusoikeus pysyy myyjällä niin kauan, kunnes koko kauppahinta on maksettu.

⁶⁹ Tuomisto 2007, s. 202.

⁷⁰ Tuomisto 2007, s. 202-203.

⁷¹ Tepora 2013, s. 133.

⁷² Tepora 2013, s. 134 sekä Millqvist 1987, s. 290.

Kuten edellä on jo todettu, niin joskus myös leasingissä esineen omistusoikeus voi siirtyä perusvuokrakauden jälkeen vuokralleottajalle, jolloin sopimusjärjestely saattaa muistuttaa omistuksenpidätystä. Tosin omistusoikeuden siirtyminen ei mitenkään ole itsestään selvää. Voi olla, että vuokralleottaja ei niinkään ole kiinnostunut esineen omistamisesta, vaikka vuokra-aika olisi pitkäkin. Vuokralleottajan intressissä on usein paremminkin se, että se saa käyttää esinettä määrätyn ajan.⁷³ Oikeuskirjallisuudessa leasingin suhde omistuksenpidätykseen on ratkaistu puhtaasti muodollisin kriteerein ja ratkaisevana on pidetty sitä, onko sopimus nimetty leasing- vai kauppasopimukseksi.⁷⁴

2.2.2. Leasingsopimuksen oikeudellinen arviointi ja oikeusvaikutukset

Rahoitusleasingin oikeudellinen arviointi on osoittautunut oikeuskirjallisuudessa ongelmalliseksi. Ongelmakohtien on katsottu liittyvän kyseisen instituution rakenteeseen ja sen funktioon. Ensinnäkin kysymys on siitä, miten yksittäisen sopimuksen *tulkinnassa* ja eri osapuolten *vastuiden määrittelyssä* tulisi ottaa huomioon sopimusjärjestelyn rakenne eli se, että järjestelyssä on kolme osapuolta ja aina ainakin kaksi toisiinsa läheisesti liittyvää sopimusta. Toiseksi, kun rahoitusleasingissä on kyse käyttöoikeussopimuksen muodossa tehdystä *rahoitus- ja vakuusjärjestelystä*, niin voidaan kysyä, että mikä merkitys sillä on arvioitaessa oikeusvaikutuksia suhteessa eri tahoihin. Kysymykset liittyvät niin kiinteästi toisiinsa, että vastausten löytämiseksi lienee usein pakollista ottaa kantaa molempiin kysymyksiin.⁷⁵ Kysymys on käsitykseni mukaan siitä, kuinka leasingsopimuksen *tarkoitus* ja *rakenne* tulisi ottaa huomioon arvioitaessa oikeusvaikutuksia erilaisissa tilanteissa, vai tulisiko niille antaa mitään painoarvoa. Kun tutkimuksessa keskeisinä kysymyksenä on etenkin leasingsopimuksen rahoittajan asema vuokralleottajan yrityssaneerauksessa, niin leasingin rakennetta ja funktiota ei voida eri tilanteiden oikeudellisessa arvioinnissa sivuuttaa. Tässä tutkimuksessa lähtökohtana on, että rahoitusleasingin funktio ja rakenne otetaan huomioon erilaisia tilanteita tarkasteltaessa ja niitä käytetään myös argumentaation tukena.

Rahoitusleasingin rakenteeseen ja funktioon liittyvänä ongelmana arvioitaessa eri osapuolten välisiä suhteita on ollut myös kysymys siitä, sovelletaanko rahoitusleasingsopimukseen niiden ominaispiirteiden vuoksi omistuksenpidätyskauppaa tai osamaksukauppaa koskevia normeja, vai sovelletaanko niihin niiden ominaispiirteistä huolimatta tavanomaista irtaimen vuokraa

⁷³ Kaisto 2006, s. 206.

⁷⁴ Tuomisto 1988, s. 21.

⁷⁵ Tammi-Salminen 2010, s. 610.

koskevia normeja.⁷⁶ Tietyin edellytyksin ja tietyissä tilanteissa on oikeuskäytännössä molempien normien katsottu soveltuvan myös leasingiin.⁷⁷ Etenkin osamaksukaupasta annetun lain (18.2.1966/91) soveltuvuus kyseisin lain 1.2 §:n nojalla eli peiteltyjen osamaksukauppojen johdosta saattaa antaa aihetta arvioida osapuolten välisiä suhteita toisin myös yrityssaneeruksesta johtuvista tilanteissa kuin, jos tilanteessa olisi kyse vain normaalista leasingsopimuksesta.

Silloin, kun oikeuskäytännössä on leasingsopimukseen päädytty soveltamaan irtaimen vuokraa koskevia normeja, kuten edellä viitatussa tapauksessa KKO:2008:53, kysymys on ollut tilanteesta, jossa leasingsopimuksessa itsessään ei ole ollut asiaa koskevaa pykälää. Näin ollen on päädytty soveltamaan irtaimen vuokraa koskevia normeja ja sopimuksen puutteellisuus on koitunut laatijan vahingoksi. Perustellumpaa olisi mielestäni perustaa leasingvuokrasopimuksen arviointi ja tulkinta kokonaisvaltaiselle leasingvuokrasopimuksen arvioinnille. Siinä puutteellista tai epäselvää sopimusta tulkitaan ja arvioidaan nimenomaan sopimuskäytännössä vakiintuneilla ja leasingvuokrasopimukselle tyypillisillä periaatteilla.⁷⁸ Sopimusten yleisehtojen sanamuodot poikkeavat kylläkin jossain määrin toisistaan, mutta peruseriaatteet ovat kuitenkin pitkälti yhteneväiset.⁷⁹ Voidaan olettaa, että sopimusta tehtäessä molemmilla osapuolilla on yhteinen käsitys sopimuksen sisällöstä, vaikka aina kaikkea ei sopimuksessa lukisikaan. Jos tällainen yhteinen tarkoitus on olemassa, niin mielestäni ei ole syytä jättää sopimuksen tulkinnassa osapuolten yhteistä tarkoitusta huomioon ottamatta.⁸⁰

Leasingsopimuksen oikeudelliseen arviointiin vaikuttaa luonnollisesti myös yksittäisen sopimuksen sopimusehdot. Kuten jo edellä on todettu, niin sopimusten yleisehdot ovat pääsääntöisesti vakiintuneita. Sopimusehtoja ja sitä, millaisin ehdoin leasingsopimus olisi rahoittajan kannalta parasta tehdä, ei varsinaisesti tässä tutkimuksessa pohdita. Tilanteissa, joissa sopimusehdoilla saattaisi mahdollisesti olla merkitystä, sopimusehdot otetaan kuitenkin tarpeen mukaan huomioon. Lähinnä kyseeseen voisi kuviteltavasti tulla sopimusehdot, joilla

⁷⁶ Tammi-Salminen 2010, s. 611.

⁷⁷ Esimerkiksi KKO 1973 II 87 ja KKO 2008:53.

⁷⁸ Teporan esittämä ratkaisusääntö, missä otetaan huomioon leasingsopimuksen peruseriaatteet, ottaisi paremmin huomioon leasingin tarkoituksen kokonaisuutena, jolloin rahoittajan ei tarvitsisi kantaa riskiä siitä, että kaikkea mahdollista ei ole sopimuksessa otettu huomioon. Lisäksi tällöin toteutuisi paremmin myös sopimuksen osapuolten tarkoitus. Tepora 2009, s. 593-594.

⁷⁹ Tepora 2013, s. 147.

⁸⁰ Osapuolten yhteisestä tarkoituksesta tulkintaperusteena Hemmo 2006, s. 322-328.

varaudutaan *olosuhteiden muutoksiin*⁸¹ eli tässä tapauksessa vuokralleottajan insolvenssimenettelyyn.

Oman ongelmansa leasingosimusten oikeudellisessa arvioinnissa sopimuksen rahoittajaosapuolen kannalta muodostaa ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen liittyvä problematiikka. Oikeuskirjallisuudessa esimerkiksi Tuomisto on pitänyt lähtökohtana sitä, että vuokralleantaja nauttii esineen omistajan veroista suojaa niin sanottuja kolmansia vastaan, joita ovat esimerkiksi vuokralleottajan velkojat ja luovutuksensaajat. Tämä kanta on perustunut omistajan suojaa koskeviin normeihin sekä omistuksenpidätysehdoihin tehtyjen kauppojen johdosta myyjälle myönnettyyn suojaan.⁸² Myös tässä tutkimuksessa lähdetään siitä, että rahoitusleasingissä vuokralleantajan suoja suhteessa kolmansia vastaan on omistajan suojaan verrattavissa. Lähempi tarkastelu kohdistuu niihin mahdollisiin poikkeuksiin, joita vuokralleottajan yrityssaneeraus saattaa tähän suojaan tehdä.

Tutkielmassa eteen tulevia tilanteita tarkastellaan siten, että rahoitusleasingin ominaispiirteet, funktio ja rakenne otetaan huomioon säännösten tulkinnassa. Rahoitusleasingin rahoittajaosapuolen asemaa vuokralaisen yrityssaneerauksessa arvioidaan kokonaisvaltaisesti siten, että rahoitusleasing otetaan huomioon *omana erityisenä rahoitusmuotona, jossa kysymys on tosiasiallisesti vuokraamista hyväksikäyttäen tehdystä luottosopimuksesta*.⁸³ Tällaista tarkastelutapaa voidaan mielestäni puoltaa siksi, koska rahoitusleasing on ollut meillä Suomessa käytössä jo yli 40 vuotta ja sopimuskäytäntö on pysyvästi vakiintunut.⁸⁴

2.2.3. Rahoitusleasingin eduista

Leasingrahoituksen taloudelliset hyödyt kohdentuvat luonnollisesti vuokralleottajalle ja niitä on syytä tässäkin tutkielmassa lyhyesti käsitellä, jotta saataisiin kokonaiskuva siitä, miksi leasingiä rahoitusmuotona ylipäättään käytetään. Usein leasingin etuna on mainittu se, että järjestely ei sido kerralla kovin paljoa yrityksen omia varoja hankintaan, koska rahoitus tulee kokonaisuudessaan vuokralleantajalta eli leasingyhtiöltä. Tämä mahdollistaa yrityksen investoinnit myös heikossakin taloudellisessa tilanteessa. Se ei myöskään sido

⁸¹ Olosuhteiden muutoksiin varautumisesta sopimussuhteissa esim. Hemmo 2005, s. 135-156.

⁸² Tuomisto 1988, s. 21.

⁸³ Myös oikeuskirjallisuudessa on esitetty lähestymistapa, jossa rahoitusleasing hahmotetaan omatyypiseksi rahoitusmuodoksi, jolla on yleisesti tunnetut ja vakiintuneet menettelytavat. Ks. Tepora ym. 2009, s. 438-439.

⁸⁴ Esim. Tepora 2013, s. 147.

vuokralleottajan vakuuksia, koska vuokratun esineen omistusoikeus säilyy leasingyhtiöllä ja toimii näin ollen myös vakuutena.⁸⁵ Potentiaalisen vuokralleottajan heikko likviditeetti jo sinänsä muodostanee riskin rahoittajalle, mitä täytyy arvioida sopimusta tehtäessä. Käytännössä sopimussuhteeseen olisi rahoittajan kannalta tällöin perusteltua ryhtyä vain, jos laskelmat osoittavat sen, että leasingin avulla hankittu esine maksaa itsensä vuokralleottajalle takaisin. Tämä tarkoittaa sitä, että hankitun esineen käytöstä saatujen tuottojen tulisi kattaa vähintään siihen kohdistuvat vuokrat.

Investoinnin transaktiokustannukset voivat joskus pienentyä leasingiä käyttämällä. Tämä on mahdollista, jos investointi on lyhytaikainen tai alan nopean kehityksen takia investoinnin kohde vanhenee nopeasti. Hankinnan rahoitus leasingiä hyväksi käyttäen vapauttaa vuokralleottajan lisäksi jäännösarvoriskistä. Voi nimittäin olla niin, että vuokratun esineen arvoa on vaikea arvioida tai esine on perusvuokrakauden aikana menettänyt taloudellisen arvonsa kokonaan. Vaikka taloudellista arvoa olisikin, niin esineen myynnistä aiheutuu useimmiten kustannuksia ja myynti voi olla työlästä, jos kunnollisia jälkimarkkinoita ei ole olemassa. Pääsääntöisesti jäännösarvoriski ei kuitenkaan ole varsinaisesti riski rahoittajalle, sillä yleensä se otetaan huomioon leasingmaksujen suuruudessa.⁸⁶ Lisäksi on mahdollista, että rahoittaja voi joskus saada myös etua leasingobjektin edelleen myymisestä.

Yksi taloudellinen etu on myös se, että leasingvuokrat ovat Suomessa verotuksessa kokonaan vähennyskelpoisia vuokralleottajalle. Elinkeinoverolaissa (24.6.1968/360) ei kuitenkaan ole varsinaista erityissääntelyä leasingvuokrasta. Poistot vuokratusta esineestä tekee esineen omistaja eli vuokralleantaja, kun taas vuokralleottaja saa vähentää vuokrat verotuksessa sen verokauden aikana, johon vuokrat kohdistuvat.⁸⁷

2.3. Konkurssista saneerauksen jälkiasiana

Tutkimuksessa ei varsinaisesti käsitellä leasingsopimuksista johtuvien saatavien asemaa vuokralleottajan konkurssissa, mutta koska konkurssi liittyy läheisesti yrityssaneeraukseen ja voi tulla kyseeseen niin sanottuna yrityssaneerauksen jälkiasiana, niin siksi on perusteltua

⁸⁵ Tepora 2013, s. 148.

⁸⁶ Tepora 2013, s. 149.

⁸⁷ Leppiniemi 2003, s. 239.

avata hieman myös tätäkin menettelyä. Konkursista yrityssaneerauksen jälkiasiana leasingopimuksen rahoittajalle mahdollisesti aiheutuvia riskejä käsitellään jäljempänä.

Konkurssia on oikeuskirjallisuudessa luonnehdittu liiketoiminnan päättymiseen johtavana liiketaloudellisena ilmiönä, jonka tarkoituksena on poistaa markkinoilta ne toimijat, joiden liiketoiminta on kannattamatonta.⁸⁸ Toisin kuin yrityssaneeraus, konkurssi on käytössä kaikenlaisia velallisia kohtaan ja sen katsotaan olevan markkinataloudessa välttämätön menettely, jolla kannattamattomien yritysten insolvenssitilanteet voidaan järjestelmällisesti hoitaa kaikkien velallisten kesken.⁸⁹

Konkurssissa kyse on likvidaatioon tähtäävästä menettelystä, kun taas yrityssaneeraus tähtää yrityksen rehabilitaatioon. Konkursin ja yrityssaneerauksen välinen suhde määräytyy siten, että rehabilitaatiomenettely estää likvidaatiomenettelyn. Jos rehabilitaation edellytykset täyttyvät, niin sille annetaan etusija suhteessa likvidaatioon. Tähän syynä on muun muassa työpaikkojen säilyminen sekä henkisten ja aineellisten pääomien säästyminen.⁹⁰

Aina rehabilitaatio ei kuitenkaan onnistu, jos asetetun ohjelman toteuttaminen syystä tai toisesta epäonnistuu, minkä seurauksena saneerausvelallinen asetetaan konkurssiin. Tästä yrityssaneerauksen jatkeena määrätystä konkurssista käytetään yleisesti nimitystä *jälkikonkurssi*.⁹¹ Jälkikonkurssin vaikutuksia sääntelee YSL 66.1 §, jonka mukaan velallisen konkurssiin asettaminen ennen saneerausohjelman päättymistä aiheuttaa ohjelman raukeamisen, jolloin velkojan oikeus konkurssissa määräytyy samoin kuin, jos saneerausohjelmaa ei olisi lainkaan vahvistettu.

YSL 66.2 §:n nojalla saneerausohjelman raukeaminen ei kuitenkaan aina ole jälkikonkurssin ehdoton seuraus. Tuomioistuin voi velallisen tai konkurssihakemuksen tehneen velkojan vaatimuksesta määrätä, että saneerausohjelma ei konkurssin vuoksi raukea, jos tähän on erityinen syy sen vuoksi, että pääosa saneerausveloista on jo ohjelman mukaisesti maksettu. Tätä on YSL:n esitöissä perusteltu sillä, että valtaosan suorituksista saaneet velkojat ovat sopeutuneet siihen, että heidän asemansa määräytyy ohjelman mukaisesti. Toisena perusteluna on ollut se, että velkajärjestelyn raukeaminen ei todennäköisesti tulisi

⁸⁸ Könkkölä ja Linna 2013, s. 1.

⁸⁹ HE 26/2003 vp, s. 6.

⁹⁰ Könkkölä ja Linna 2013, s. 6.

⁹¹ Koulu 1998, s. 10.

kasvattamaan jako-osuuksia, jos huomioon otetaan myös menettelyn jälkeen syntyneet velat.⁹²

Menettelyn jälkeisten velkojen asemaa jälkikonkurssissa säätelee YSL 66.3 §, jonka mukaan menettelyn aloittamisen jälkeen syntyneen velan asemasta konkurssissa säädetään YSL 32.2 §:ssä. Tämän lainkohdan mukaan, jos velallinen asetetaan konkurssiin hakemuksesta, joka on tehty ennen saneerausohjelman päättymistä, menettelyn alkamisen ja lakkaamisen välisenä aikana syntyneet saatavat ja niille kertynyt korko maksetaan konkurssissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain (1578/1992) 3 §:ssä tarkoitettujen saatavien jälkeen parhaalla etuoikeudella.

Jälkikonkurssista on erotettavissa konkurssi, joka alkaa saneerausmenettelyn aikana, tai kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun saneerausmenettely on keskeytetty tai se on lakannut.⁹³ Saneerausmenettely voidaan keskeyttää YSL 7 §:n mukaisilla perusteilla. Myös menettelyn aikainen konkurssi saattaa vaikuttaa rahoitusleasingsopimuksesta johtuvien saatavien asemaan, mistä johtuen sitäkin tarkastellaan edempänä erikseen.⁹⁴ Menettelynaikaisessa konkurssissa esimerkiksi massavelkojen piiri määräytyy toisin kuin normaalisti konkurssissa, mutta siinä ei kuitenkaan tapahdu saatavien elpymistä toisin kuin jälkikonkurssissa.⁹⁵

⁹² HE 182/1992 vp, s. 101.

⁹³ Koulu 1998, s. 251.

⁹⁴ Ks. jakso 3.5.

⁹⁵ Koulu 1998, s. 251.

3. LEASINGSOPIMUKSISTA JOHTUVIEN VELKOJEN KÄSITTELY YRITYSSANEERAUKSESSA

3.1. Yleistä yrityssaneerauksen vaikutuksista sopimussuhteisiin

Tässä luvussa käsitellään leasingsopimuksista johtuvien velkojen asemaa vuokralaisen yrityssaneerauksessa. Luvussa määritetään ensin käsitteet *saneerausvelka*, *vakuusvelka*, ja *uusi velka* sekä se, miten nämä määräytyvät leasingsopimusten osalta. Tämän jälkeen luvussa käsitellään velkajärjestelyn riskit ja mahdolliset vaikutukset leasingsopimuksista johtuviin velkoihin. Lisäksi tässä jaksossa tarkastellaan mahdollisen jälkikonkurssin vaikutuksia leasingsopimuksesta johtuviin saataviin.

Yrityssaneerauksessa lähtökohtana voidaan pitää sopimussuhteiden jatkuvuutta ja luontoissuoritusvelvollisuuksien pysyvyyttä.⁹⁶ YSL:ssä tämä ilmenee 15.1 §:stä, jonka mukaan saneerausmenettelyn alkaminen ei vaikuta velallisen jo tekemiin sitoumuksiin, ellei jäljempänä (YSL:ssä) toisin säädetä. Tämän on katsottu ilmentävän sopimusten jatkuvuuden periaatetta, jonka keskeisenä sisältönä on, että saneerausmenettelyn käynnistyminen ei vaikuta oikeuksiin tai velvollisuuksiin velallisen tai velkojan sopimussuhteissa ellei toisin säädetä. Käytännössä sopimusten jatkuvuuden periaate tarkoittaa siis sitä, että saneerausmenettely ei heikennä eikä myöskään paranna kummankaan sopimusosapuolen asemaa verrattuna siihen, mitä se oli ennen menettelyn alkamista. Sopimusten jatkuvuuden periaatetta on näin ollen nimitetty myös neutraliteettiperiaatteeksi.⁹⁷

Kun sopimusten jatkuvuuden periaate on lähtökohtana velallisen yrityssaneerauksessa, niin lähtökohtaisesti yrityssaneeraus ei sinänsä muodosta riskiä velkojalle. Tosiasiassa saneerauksen luonteesta ja tarkoituksesta johtuu, että jotakin vaikutusta sillä tulee velallisen liiketoimintaan ja sopimussuhteisiin väkisin olemaan, koska toiminta pitäisi jollain tavalla saada taas tuottavaksi.

⁹⁶ Tuomisto 2010, s. 213.

⁹⁷ Hupli 2004, s. 191-192.

3.1.1. Velkojan riskipositiota koskevasta peruskysymyksestä

Olellainen velkojan riskipositiota määrittelevä asia on se, onko hän sopimussuhteesta johtuvia saamisiaan perittäessä saneerausvelkojan asemassa vai maksetaanko saamiset niin sanottuna uutena velkana lyhentämättömänä niiden erääntyessä.⁹⁸ Leasingsopimusten osalta on käytännössä ilmennyt epäselvyyttä sen suhteen, mihin kategoriaan niistä johtuvat saatavat kuuluvat.⁹⁹

Saatavan syntymisen ajankohdalla on olellaista merkitystä arvioitaessa sitä, millainen asema saatavalla vuokralleottajan yrityssaneerauksessa on. 1.6.2007 voimaan tulleen lainmuutoksen jälkeen voidaan tehdä jaottelu kolmeen eri tilanteeseen sen mukaan, milloin saatava on syntynyt. Ensinnäkin on tapauksia, joissa saaminen on syntynyt ennen saneeraushakemuksen vireilletuloa. Tätä säätelee YSL 3.1 §:n 5 kohta (2.3.2007/247), jonka mukaan kaikki ennen hakemuksen vireilletuloa syntyneet velat ovat saneerausvelkaa¹⁰⁰. Saaminen voi syntyä myös saneeraushakemuksen vireille tulon ja menettelyn aloittamisen välisenä aikana. Tätä tilannetta säätelee YSL 32.1 § (2.3.2007/247), jonka mukaan hakemuksen vireilletulon jälkeen syntyvät velat on maksettava sitä mukaa kuin ne erääntyvät. Näiden saatavien etuoikeusasemaa säätelee YSL 43 § (2.3.2007/247). Lisäksi on olemassa saatavia, jotka ovat syntyneet saneerausmenettelyn aloittamisen ja lakkaamisen välisenä aikana.¹⁰¹

Tällä jaottelulla on olellaista merkitystä velkojan saatavan asemaan velallisen yrityssaneerauksessa ja sen jälkeisessä mahdollisessa jälkikonkurssissa. Aikaisemmin velkojan saatavan asema ratkesi sen mukaan, oliko saaminen syntynyt ennen saneerausmenettelyn alkamista vai sen jälkeen, jolloin hakemuksen vireilletulon ja menettelyn alkamisen välillä syntyneet saamiset olivat saneerausvelan asemassa. Tätä pidettiin muutosta valmisteltaessa epäkohtana, koska tällöin velallinen pystyi hakemuksen vireilletulon ja menettelyn alkamisen välisenä aikana velkaantumaan lisää niin, etteivät velkojat voineet vaatia näille veloille täyttä suoritusta. Lopullinen ratkaisu laissa poikkesi hieman siitä, mitä oikeusministeriön työryhmä oli ehdottanut.¹⁰²

⁹⁸ Tuomisto 2010, s. 226.

⁹⁹ Tepora 2013, s. 181.

¹⁰⁰ Ks. Jakso 3.2.1.

¹⁰¹ Tuomisto 2010, 229-230.

¹⁰² HE 152/2006 vp, s. 34-35 sekä OTM 2006:5 s. 53-56.

3.2. Keskeisiä käsitteitä

Tässä jaksossa selvitetään, mitä YSL:n mukaan tarkoitetaan saneerausvelalla, vakuusvelalla ja uudella velalla. Lisäksi selvitetään, mitä YSL:ssa tarkoitetaan esinevakuudella ja samalla arvioidaan, että kuuluuko rahoitusleasing YSL:n mukaan esinevakuuksiin. Erilaisten velkojen käsitteiden avaaminen on tärkeää jäsentämistä jatkoa ajatellen, kun pohditaan rahoittajan saatavien asemaa vuokralleottajan yrityssaneerauksessa ja sitä, mihin saataviin voidaan puuttua velkajärjestelyn keinoin.

3.2.1. Saneerausvelka

YSL 3.1 §:n 5 kohdan mukaan saneerausvelalla tarkoitetaan kaikkia velallisen velkoja, jotka ovat syntyneet ennen hakemuksen vireilletuloa.¹⁰³ Tähän luetaan mukaan vakuusvelat ja velat, joiden peruste tai määrä on riittävä taikka muusta syystä epäselvä. Lainkohdan mukaan velallisen perustaman eläkesäätiön vastuuvajasta ei kuitenkaan pidetä saneerausvelkana. Velan kuulumisen saneerausvelkoihin ratkaisee se, onko velan peruste syntynyt ennen hakemuksen vireilletulon hetkeä. Saneerausvelkoja koskee YSL 17 ja 19 §:n mukaiset maksu- ja perintäkiellot.

Myös velat, joista on annettu vakuus, kuuluvat YSL 3.1 §:n 5 kohdan alaan. Tätä on perusteltu yrityksen taloudellisen tilanteen kunnollisella ja kokonaisvaltaisella selvittämisellä, jotta saneerauksella voitaisiin päästä oikeasti tuloksiin. Lähtökohtana on lisäksi se, että saneerausmenettelyssä ei ole separatistivelkoja, jotka saisivat menettelyn alettua ottaa vakuutena olevan omaisuuden takaisin tai ryhtyä sen rahaksi muuttamiseen.¹⁰⁴

3.2.2. Vakuusvelka

¹⁰³ Tosin oikeuskäytännössä tästä on poikettu tilanteessa, jossa ennen saneerauksen hakemista syntynyt saatava perustui asianajotoimeksiantoon. Tapauksessa annettiin merkitystä oikeusturvavakuutuksissa noudatetulle käytännölle, jossa korvaus maksetaan suoraan asiamiehelle. Näin ei ollut merkitystä sillä, että saatava oli syntynyt ennen hakemuksen vireille tuloa, kun korvaus olisi pitänyt suorittaa suoraan asiamiehelle eikä kommandiittiyritykselle. Ks. KKO 2000:103.

¹⁰⁴ HE 182/1992 vp., s. 17.

Vakuusvelan käsite on määritelty YSL 3.1 §:n 7 kohdassa. Sen mukaan vakuusvelalla tarkoitetaan sellaista saneerausvelkaa, jonka vakuudeksi velkojalla on kolmansiin nähden tehokas esinevakuusoikeus siltä osin kuin vakuuden arvo menettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan velkojan saatavan määrän vähennettynä rahaksimuuttokustannuksilla sekä paremmalla etuoikeudella suoritettavien saatavien vähentämisen jälkeen. Velan käsitteleminen vakuusvelkana edellyttää, että vakuus on aidosti sivullisia sitova ja tehokas. Tehokkuus ja sivullissitovuus määräytyy luonnollisesti YSL:n ulkopuolisten sääntöjen mukaisesti. Jos tehokasta esinevakuusoikeutta ei ole, niin velka on saneerauksessa tavallista saneerausvelkaa. Sama koskee myös sitä osaa velasta, jota vakuuden arvo ei riitä kattamaan.¹⁰⁵

Vakuuksia perustetaan turvaamaan velkojan oikeutta saada suoritus saatavalleen. Esinevakuuksien osalta velkojan turva on käytännössä itse esineessä, eli velkojalla on oikeus muuttaa vakuutena oleva esine rahaksi, jos velallinen ei täytä maksuvelvollisuuttaan. Tämä suoja on melkoisen laaja, koska niin sanottu separatistivelkoja voi toteuttaa oikeutensa myös konkurssissa.¹⁰⁶

Vakuusvelkojalle turvataan saatavastaan suoritus juoksevinä maksuina vakuuden arvon kattamaan määrään saakka. Näin turvataan yrityksen toiminnassa tarpeellisen omaisuuden pysyminen yrityksen hallussa.¹⁰⁷ Vakuusvelan pääomaa ei voida velkajärjestelyssä alentaa, kuten ei myöskään erääntyneiden, mutta maksamatta olevien luottokustannusten määrää. Esimerkiksi maksuaikataulua voidaan toki muuttaa. Esinevakuus pysytetään maksuohjelmasta huolimatta sen vuoksi, jos velallinen laiminlyö ohjelman toteuttamisen.¹⁰⁸

3.2.3. Uusi velka

Uuden velan käsitettä ei ole suoraan YSL:ssä määritelty. Käsitteen on kuitenkin katsottu olevan johdettavissa YSL 3.1 §:n 5 kohdan saneerausvelan käsitteestä. Olennaista on näin ollen hakemuksen vireilletulon hetki, jota ennen syntyneet ja maksamatta olevat saatavat ovat

¹⁰⁵ Tuomisto 2012, s. 391.

¹⁰⁶ HE 182/1992 vp, s. 29.

¹⁰⁷ HE 182/1992 vp., s. 17.

¹⁰⁸ HE 182/1992 vp., s. 89.

saneerausvelkaa ja tämän ajankohdan jälkeen syntyneet saatavat ovat niin sanottua uutta velkaa.¹⁰⁹

YSL 32.1 §:ssä säädetään hakemuksen vireilletulon jälkeen syntyneiden velkojen maksamisesta. Säännöksen mukaan hakemuksen vireilletulon jälkeen syntyneet velat on maksettava sitä mukaa kuin ne erääntyvät. Tämä koskee myös jatkuvaan sopimussuhteeseen taikka jatkuvaan käyttö tai hallintasuhteeseen perustuvia vastike- tai muita juoksevia maksuja, jotka kohdistuvat hakemuksen vireilletulon jälkeiseen aikaan. YSL:n esitöissä on yhtenä esimerkkinä jatkuvasta käyttö- tai hallintasuhteen perustavista sopimuksista mainittu leasingopimukset. Leasingopimuksista johtuvia menettelyn jälkeiseen aikaan perustuvia vuokrasaatavia pidetään YSL:n esitöissä uutena velkana edellyttäen, että vuokrasuhde jatkuu.¹¹⁰

Kestovelkasuhteissa, jollaisena myös rahoitusleasingiä voidaan pitää, velvoite on periaatteessa ikään kuin koko ajan jatkuva. Tämä vaikuttaa saatavien oikeudelliseen arviointiin, sillä tehtäessä rajanvetoa ennen hakemuksen vireille tuloa syntyneisiin saataviin ja sen jälkeisiin uusiin velkoihin, olennaista on se, mihin aikaan velvoite kohdistuu.¹¹¹ Esimerkiksi leasingopimuksissa maksetaan yleensä kuukausivuokraa. Tällöin olennaista on se, minkä kuukauden vuokraksi velallisen maksu on kohdistettu.

3.2.4. Esinevakuus

Esinevakuusoikeus on määritelty YSL 3.1 §:n 6 kohdassa. Sen mukaan esinevakuudella tarkoitetaan omistuksenpidätystä, muuta omistukseen perustuvaa vakuutta, panttioikeutta irtaimeen tai kiinteään omaisuuteen, takaisinotto-oikeutta, ja kohteeseensa etuoikeuden tuottavaa pidätysoikeutta. Rahoitusleasingin osalta mielenkiinto kohdistuu nimenomaan *muuhun omistukseen perustuvaan vakuuteen*. YSL:n esitöissä on mainittu rahoitusleasingistä johtuvien velkojen kuuluvan vakuusvelkoihin, mikä puhuu sen puolesta, että kysymyksessä on esinevakuusoikeus.¹¹² Lisäksi oikeuskirjallisuudessa on katsottu leasingobjektin omistusoikeuden muodostavan esinevakuuden leasingopimuksen rahoittajaosapuolelle.¹¹³

¹⁰⁹ Tepora 2013, s. 183.

¹¹⁰ HE 182/1992 vp., s. 29.

¹¹¹ Tepora 2013, s. 184.

¹¹² HE 182/1992 vp, s. 63.

¹¹³ Havansi 1992, s. 516.

3.3. Saneerausmenettelyn alkamisen jälkeiseen aikaan kohdistuvat velvoitteet ongelmana rahoitusleasingissä vuokrasuhteen jatkuessa

Rahoitusleasingsopimukseen perustuvan vuokrasuhteen jatkuessa entisellään rahoittajan ja vuokralaisen välillä, saatetaan joutua pohtimaan sitä, mitä vaikutuksia rahoitusleasingin pitämisellä esinevakuusoikeutena on velan luonteen määräytymiselle. Eli käsitelläänkö menettelyn alkamisen jälkeen syntyneitä velvoitteita vakuusvelkoina vai uusina velkoina.¹¹⁴ Olennaista arvioinnissa on se, käsitelläänkö leasingsopimuksista johtuvia saatavia *vakuutta vastaan myönnettyjä luottoja* koskevien periaatteiden mukaan vai *kestovelkasuhteita* koskevien periaatteiden mukaan. Kirjallisuudessa tästä asiasta on esitetty kaksi erilaista kantaa, joita käsitellään lyhyesti seuraavissa alajaksoissa.

3.3.1. Esineoikeudellinen ratkaisumalli

Kirjallisuudessa *Tepora* esittänyt ratkaisumallin, jossa rahoitusleasing huomioidaan kokonaisuutena eli tosiasiallisesti myönnettynä luottona, kun arvioidaan hakemuksen vireilletuloa edeltävään aikaan kohdistuvia maksamatta olevia vuokramääriä ja sen jälkeiseen aikaan kohdistuvia velvoitteita. Tämän ratkaisumallin mukaan nämä molemmat muodostaisivat sen luoton määrän, jonka leasingsopimuksen rahoittajaosapuoli on myöntänyt vuokralleottajalle määräytyksi perusvuokrakaudeksi. Perusteluna tälle ratkaisumallille on esitetty sitä, että velallisyriksen asema lähenee tosiasiallisesti tavallisen luotonsaaja-velallisen oikeusasemaa ainakin maksuvelvoitteiden osalta. Lisäksi perusteena on mainittu, että esinevakuus- ja vakuusvelkaperustetta tulisi soveltaa myös hakemuksen vireilletulon jälkeiseen aikaan kohdistuviin velvoitteisiin, koska sitä on sovellettu myös ennen hakemuksen vireilletuloa syntyneisiin maksamatta oleviin velkoihin.¹¹⁵

Ratkaisumallissa on huomioitu näin ollen rahoitusleasingin funktio eli rahoitustarkoitus ja tästä syystä tosiasiallista luottoa on haluttu käsitellä kokonaisuutena. Tyypistetysti sanoen voidaan sanoa kysymyksen olevan siitä, että *samasta luotosta* johtuvia saatavia tulisi kohdella *samalla tavalla*. Rahoitusleasingin luonteesta johtuvat osapuolten tosiasialliset asemat on myös tässä ratkaisumallissa huomioitu. Edellä esitetty ratkaisumalli palvelee tässä

¹¹⁴ Tepora 2013, s. 185

¹¹⁵ Tepora 2012, s. 400.

tutkimuksessa esitettyä kantaa, jonka mukaan rahoitusleasing tulisi erilaisia säännöksiä tulkittaessa ottaa huomioon kokonaisvaltaisesti *omana erityisenä rahoitusmuotona*.¹¹⁶

Tämän ratkaisumallin johdosta sekä hakemuksen vireilletuloa edeltävään aikaan kohdistuvat maksamatta olevat vuokramaksut että myös vireilletulon jälkeiseen aikaan kohdistuvat ja erääntyvät velvoitteet olisivat molemmat saneerausvelkaa. Vakuusvelkaa ne olisivat ainoastaan siltä osin kuin vakuuden arvo vähennettynä rahaksimuuttokustannuksilla menettelyn alkaessa, eli hakemuksen vireilletulon hetkellä, riittäisi kattamaan leasingsopimuksessa määritellyn laskennallisen velan. Velan katelaskennassa vakuuden arvosta saneerausmenettelyn alkaessa vähennettäisiin ennen menettelyä edeltävään aikaan kohdistuvat maksamattomat vuokrat. Tästä ratkaisumallista saattaa johtua se, ettei vuokraohteen arvo rahaksimuuttokustannusten jälkeen riitä kattamaan vuokralleantajan koko jäljellä olevaa saatavaa.¹¹⁷

Esineoikeudellisen ratkaisumallin käyttö saattaa siis aiheuttaa sopimuksen rahoittajaosapuolelle melkoisen riskin, mitä tulee velkajärjestelyyn, mutta perustelut mallin puolesta ovat kuitenkin melko vahvat. Lisäksi mallin käyttö palvelisi samantyyppisten velkojien yhdenvertaista kohtelua.¹¹⁸ Velkojien yhdenvertainen kohtelu muodostaa myös argumentin esineoikeudellisen ratkaisumallin puolesta.

3.3.2. Lainvalmisteluaineiston mukainen kanta

Lainvalmisteluaineistossa ja oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin omaksuttu kanta, jonka mukaan hakemuksen vireilletulon jälkeiseen aikaan kohdistuvat saatavat ovat uutta velkaa. Tällaiset velat on siis maksettava niiden erääntyessä eikä niihin voida velkajärjestelyn keinoin kohdistaa toimenpiteitä. Tällaisina jatkuvina sopimussuhteina, joissa velallisen on määräajoin maksettava vastiketta toisen osapuolen suorituksesta, on mainittu muun muassa erilaiset vuokra- ja leasingsopimukset, mikäli niitä ei ole irtisanottu YSL 27.1 §:n mukaisesti.¹¹⁹

¹¹⁶ Ks. jakso 2.2.2.

¹¹⁷ Tepora 2012, s. 400-401.

¹¹⁸ Tepora 2013, s. 186.

¹¹⁹ HE 182/1992 vp, s. 83-84, HE 156/2006, s. 59 ja Koskelo 1994, s. 128.

Hallituksen esityksessä ei ole tarkemmin eritelty sitä, mitä leasing sopimuksilla siinä tarkoitetaan.¹²⁰ Oikeuskirjallisuudessa *Koskelo* on pitänyt lähtökohtana, että YSL 32.1 § soveltuu leasing sopimukseen. Tällöin leasing sopimuksista johtuvia velkoja arvioidaan kesto velkasuhteita koskevien periaatteiden mukaisesti, mistä johtuen menettelyn alkamisen jälkeiset velat olisivat aina uutta velkaa. Näin ollen kysymys luotonantajan saatavan asemasta vakuusvelkana olisi relevantti vain siltä osin, kuin menettelyä edeltävään aikaan kohdistuvia velvoitteita olisi maksamatta.¹²¹

Tepora on esittänyt edellä mainitun ratkaisumallin etuna olevan sen toteuttamisen helppous. Ratkaisumallin heikkoutena on puolestaan pidetty epä johdon mukaisuutta muita kilpailevia velkoja kohtaan sekä siitä aiheutuvaa ristiriitaa vakuusoikeudelliseen systematiikkaan. Tämän ratkaisumallin johdosta rahoitusleasing velkoja saa yleensä saatavansa täysimääräisesti suoritetuksi.¹²²

Ratkaisumallia voidaan pitää ongelmallisena muihin velallisen luoton antajien asemaan verrattuna, koska tällöin leasing sopimuksen velkoja saa suhteellisesti muita velkoja paremman aseman. Tässä ratkaisumallissa ei myöskään huomioida rahoitusleasingin olennaisia ominaispiirteitä eli rahoitus- ja vakuusluonnetta.¹²³ Tähän velkojen yhdenvertaiseen kohteluun voidaan periaatteessa vetää analogia myös YSL 46.1 §:stä, joka edellyttää, että saneerausmenettelyn ulkopuolella yhtäläisen oikeuden omaavat velkojat on velkajärjestyksessä asetettava keskenään yhdenvertaiseen asemaan. Rahoitusleasing sopimuksen rahoittaja on velallisen yrityssaneerauksessa lainvalmisteluaineiston mukaisen kannan mukaan huomattavasti paremmassa asemassa kuin muut velallisen luotonantajat edellyttäen, että rahoitusleasing sopimusta pidetään vuokrausta hyväksikäyttäen laadittuna luottosopimuksena, kuten edellä on esitetty.¹²⁴ Onkin hyvä kysyä, että miksi yhtä tehokkaan vakuusjärjestelyn omaavia velkoja tulisi kohdella eri tavalla vain järjestelyiden eri nimikkeiden perusteella.

Edellä mainituista syistä lainvalmistelussa ja osittain myös oikeuskirjallisuudessa omaksuttua ratkaisumallia voidaan kritisoida. Lisäksi ongelmallista on mielestäni se, ettei leasingin käsitettä ilmeisesti ole YSL:a säädettäessä pysähdetty sen kummemmin pohtimaan. Erilaisten leasing sopimusten erittelyä ei tehdä, vaan kaikki leasingin tyypit laitetaan ikään kuin samaan

¹²⁰ HE 182/1992 vp, s. 84.

¹²¹ Koskelo 1994, 149.

¹²² Tepora 2013, s. 187.

¹²³ Esim. Tepora 2012, s. 403.

¹²⁴ Ks. jakso 2.2.1.

koriin, vaikka ne poikkeavatkin tosiasiaa erittäin paljon toisistaan. Lainvalmisteluaineiston mukaisessa kannassa leasing on mitä ilmeisimmin ymmärretty käyttöoikeusleasingiksi eli käytännössä irtaimen vuokraksi, mihin kannan mukainen ratkaisumalli itse asiassa soveltuu erittäin hyvin. Rahoitusleasing omana erityisenä sopimustyyppinään poikkeaa kuitenkin niin paljon tavanomaisesta irtaimen vuokrasta, että samojen arviointiperusteiden soveltaminen ei missään nimessä ole perusteltua. Lainvalmistelussa omaksuttu linja voi johtua siitä, että YSL:n valmistelun nopean aikataulun johdosta kaikkiin asioihin ei ole ehditty eikä välttämättä edes osattu kiinnittää huomiota.

Se, tarkastellaanko leasingsopimuksista johtuvia saatavia esineoikeudellisen ratkaisumallin pohjalta vai lainvalmistelun mukaisen ratkaisumallin pohjalta, vaikuttaa merkittävästi siihen riskiin, mikä leasingsopimuksen rahoittajaosapuolelle koituu velkajärjestelystä. Kuten edellä on esitetty, niin esineoikeudellinen malli nostaa jossain määrin velkojan riskiä velkajärjestelyssä verrattuna lainvalmistelun mukaiseen kantaan. Mahdollinen suurempi riski johtuu siitä, että esineoikeudellisen ratkaisumallin mukaisesti asiaa ratkaistaessa vuokraohteen arvo rahaksimuuttokustannusten jälkeen ei välttämättä riitä kattamaan vuokranantajan koko jäljellä olevaa saatavaa. Lainvalmistelun mukaisen mallin seurauksena puolestaan vuokranantaja yleensä saa saatavansa täysimääräisesti suoritetuksi.

3.4. Rahoitusleasingsopimuksesta johtuvien velkojen käsittely velkajärjestelyssä

Velkajärjestelyssä voidaan puuttua melko voimakkaasti velkojen oikeuksiin ja mahdollisesti myös heidän saamistensa määrään. Ihan miten tahansa velkajärjestelylläkään ei voi kuitenkaan sopimukseen puuttua, vaan puuttumisen on oltava aina perustellusti tarpeellista. Tätä edellyttää YSL 44.3 §, jonka mukaan velkajärjestelyssä ei saa käyttää keinoa, joka rajoittaa velkoja oikeutta enemmän kuin on tarpeellista saneerausohjelman tarkoituksen toteuttamiseksi ja YSL:ssä säädettyjen velkojen keskinäistä asemaa koskevien vaatimusten täyttämiseksi. Kirjallisuudessa tätä rajoitusta on kutsuttu lievimmän riittävän keinon periaatteeksi.¹²⁵

Kuten edellä on jo selvitetty, niin rahoitusleasingiä pidetään YSL 3.1 §:n 6 kohdan mukaan esinevakuutena ja näin ollen tällaisesta sopimussuhteesta johtuvat velat ovat YSL 3.1 §:n 7 kohdan nojalla vakuusvelkaa. Rahoitusleasingin pitäminen esinevakuutena aiheuttaa siis

¹²⁵ Koskelo 1994, s. 266.

jaottelun, jossa ennen saneeraushakemuksen vireilletuloa edeltävään aikaan kohdistuvat rahoitusleasingisopimukseen perustuvat vuokramaksut kuuluvat *saneerausvelkoihin*. *Vakuusvelkaa* ne puolestaan ovat siltä osin kuin vakuutena olevan leasingobjektin arvo saneerausmenettelyn alkaessa riittää kattamaan velan määrän.

Vakuusvelan määrittämisessä pyritään vastaamaan siihen, missä määrin sopimuksen velkojaosapuoli olisi menettelyn alkamisen ajankohdan aikaan voinut saada saatavalleen suorituksen vakuudesta.¹²⁶ Vakuuden arvolla tarkoitetaan tällöin todennäköistä realisointiarvoa menettelyn alkaessa.¹²⁷ Arvioinnissa huomioon otettavia asioita ovat vakuuden käypä arvo saneerausmenettelyn alkaessa ja todennäköiset rahaksimuuttokustannukset.¹²⁸

3.4.1. Velkajärjestelyn vaikutukset, kun leasingisopimuksesta johtuvat velat ovat vakuusvelkoja

Saneerausmenettelyn toimivuuden on katsottu edellyttävän, että kaikkia velkoja voidaan järjestellä.¹²⁹ Näin ollen vakuusvelkojakaan ei jätetä velkajärjestelyn ulkopuolelle, mutta niiden osalta käytettävät keinot ovat huomattavasti suppeammat kuin tavallisen saneerausvelan osalta. Lähtökohtana vakuusvelkojen osalta velkajärjestelyssä on se, että velan pääoman määrää ei voida velkajärjestelyssä alentaa. Lisäksi velkajärjestelyssäkin lähtökohtana vakuusvelkojan osalta on, että sopimuksen mukaisissa suorituksissa pysytään velkajärjestelystä huolimatta.¹³⁰

Kun kysymys on rahoitusleasingistä, joka on luonteeltaan rahoittajan ja vuokralleottajan välinen kestovelkasuhde, niin yleensä saneerausvelan määrä on tosiasiallisesti enintään muutaman kuukauden vuokra, sillä yleensä rahoittajalle on leasingisopimuksessa varattu oikeus kohtalaisen lyhyessä ajassa purkaa sopimus ja ottaa leasingobjekti takaisin haltuunsa vuokranmaksun tai muun sopimuksen mukaisen maksun viivästyessä.¹³¹ Tästä johtuen

¹²⁶ Tepora 2012, s. 399.

¹²⁷ HE 182/1992 vp, s. 64.

¹²⁸ Koskelo 1997, s. 141.

¹²⁹ HE 182/1992 vp, s. 17.

¹³⁰ Koskelo 1994, s. 265-266.

¹³¹ Esimerkiksi Siemens Oy:n leasingisopimusten yleishoidoissa purkuoikeus rahoittajalle syntyy, jos vuokra tai muu maksu viivästyy enemmän kuin 20 päivää maksun eräpäivästä lukien.

rahoitusleasingissä vakuutena olevan leasingobjektin arvo yleensä riittänee kattamaan ennen saneeraushakemuksen vireilletuloa syntyneet saatavat.¹³²

Rahoitusleasingsopimusten kohteena on pääsääntöisesti melko arvokkaita koneita ja laitteita. On mahdollista, että jopa kokonaisia tehdaslinjoja hankitaan leasingrahoituksen avulla. Leasingobjektin arvokkuudesta johtuen kysymys on usein vakuusveloista, jolloin ne on suoritettava pääoman ja koron osalta, eikä niihin voida saneerausohjelmassa puuttua.¹³³ Mielenkiintoinen kysymys onkin se, että mitä toimia velkajärjestelyssä voidaan näihin vakuusvelkoihin kohdistaa ja millaisia riskejä siitä aiheutuu rahoittajalle.

YSL 45.1 §:n mukaan vakuusvelkaan voidaan soveltaa vain YSL 44.1 §:n 1-3 kohdissa ja YSL 45.2 §:n 1 kohdassa tarkoitettuja järjestelyjä. Tämän lisäksi vakuusvelalle ennen menettelyn alkamista kertynyttä viivästyskorkoa voidaan alentaa siltä osin kuin se ylittää juoksevan koron. Velkajärjestelyn keinot on tarkoitettu käytettäväksi joko erikseen tai sitten eri keinoja yhdistellen, siten kuin paras lopputulos saadaan.¹³⁴ Näin ollen rahoittajalle aiheutuvat taloudelliset riskit eivät määräydy pelkästään vain yksittäisten keinojen mukaisesti, vaan riskin suuruuteen saattaa mahdollisesti vaikuttaa se, kuinka montaa ja mitä eri keinoja velkajärjestelyssä on käytetty.

YSL 44.1 §:n nojalla voidaan vakuusvelan maksuaikataulua muuttaa (1 kohta), määrätä velallisen maksusuoritukset luettavaksi ensin velan pääoman ja vasta sen jälkeen luottokustannusten lyhennykseksi (2 kohta) ja alentaa jäljellä olevaan luottoaikaan kohdistuvien luottokustannusten maksuvelvollisuutta (3 kohta). YSL 45.2 §:n 2 kohdan nojalla velkajärjestelyssä voidaan myös leasingvelka maksaa kokonaan tai osaksi kertasuorituksena tätä tarkoitusta varten otettavalla uudella lainalla.

3.4.1.1. Maksuaikataulun muutokset

YSL 44.1 §:n 1 kohdan mukaista maksuaikataulun muuttamista voidaan pitää melko lievänä velkajärjestelyn keinona. Tämän keinon johdosta sopimuksen rahoittajan saatava ei vähene ollenkaan. Vakuusvelan maksuaikataulun muutos merkitsee velkojan kannalta vain sitä, että

¹³² Leasingobjektin arvon riittävyys on erittäin todennäköistä varsinkin silloin, jos saatavia käsitellään lainvalmisteluaineiston mukaisen kannan mukaisesti.

¹³³ Tepora 2012, s. 399

¹³⁴ HE 182/1992 vp, s. 87-88.

maksu saadaan myöhemmin kuin sopimuksessa on sovittu, eli velan maksuaikataulua pidennetään. Tämä ei yleensä varsinaisesti aiheuta riskiä leasingsopimuksen rahoittajalle, vaikka saamiset eivät alkuperäisen sopimuksen mukaan rahoittajan käytössä olisikaan.

Velan laina-ajan pidentäminen ei ole rajoituksetonta, vaan sitä on rajoitettu YSL 45.3 §:ssä, jonka mukaan velka on maksettava kohtuullisessa ajassa, joka ilman velkojan suostumusta ei saa olla olennaisesti pidempi kuin jäljellä oleva luottoaika. Jos velka on erääntynyt kokonaan, niin pidennetty aika ei saa olla olennaisesti pidempi kuin puolet alkuperäisestä luottoajasta. Näin ollen maksuajan pidennysmahdollisuus määräytyy sen mukaan, kuinka paljon laina-aikaa on vielä jäljellä. Olennaista pidennystä arvioitaessa on otettava huomioon kohtuullisuuden vaatimus, joka edellyttää lainan kokonaisluottoajan huomioon ottamista. Lisäksi merkitystä tulisi antaa myös luotonantajan asemalle.¹³⁵ Jos laina on erääntynyt kokonaan, niin silloin saneerausohjelman mukainen maksuaika ei saa olennaisesti ylittää puolta alkuperäisestä luottoajasta.¹³⁶

Maksuaikataulun muutos ei aiheuttane rahoitusleasingsopimusten osalta rahoittajalle kovin suurta taloudellista riskiä. Laina-ajan pidentäminen voi aiheuttaa rahoittajalle tietenkin hetkellistä likviditeettivajasta, mutta yleensä rahoitusleasingin rahoittajaosapuolet ovat luottolaitoksia, joiden luulisi kestävän saamistensa suhteen pieniä viivästyksiä. Lain kohtuullisen ajan vaatimus estänee ylipitkien maksuaikojen mahdollisuuden.

3.4.1.2. Suoritusten kohdentaminen velan pääoman ja koron kesken

YSL 44.1 §:n 2 kohta puolestaan saattaa vaikuttaa rahoittajan saatavan kokonaissummaan. Jos määrätään, että maksusuoritukset luetaan ensin velan pääoman ja vasta sen jälkeen luottokustannusten lyhennykseksi, niin se lyhentää velan juoksuaikaa ja näin ollen myös rahoittajan saamia korkotuloja.¹³⁷ Tosin YSL 45.1 §:ssä on todettu, että kun YSL 44.1 §:n 2 kohtaa sovelletaan vakuusvelkaan, niin lykkäytyville luottokustannuksille tulee määrätä maksettavaksi niiden nykyarvon turvaava korko. Tämä korko tarkoittaa käytännössä vain inflaatio suojan antavaa korkoa, jolloin korkorasitus kokonaisuudessaan kuitenkin pienenee.¹³⁸

¹³⁵ Koskelo 1994, s. 267 sekä saman sivun alaviite.

¹³⁶ Koskelo 1994, s. 268.

¹³⁷ HE 182/1992 vp, s. 88.

¹³⁸ Koskelo 1994, s. 270.

Täten tästä säännöksestä koituva riski rahoittajalle on oikeastaan melko pieni. Taloudellinen riski koskee vain sitä määrää, jolla korkotulojen määrä pienenee tämän keinon käyttämisen myötä. Velan pääoma on edelleenkin kokonaisuudessaan turvattu ja riski kohdistuu siis ainoastaan luoton tuottoon ja siihenkin vain osittain. Rahoitusleasingsopimusten osalta saattaa säännöksen soveltaminen tuottaa myös vaikeuksia, koska instituution ominaispiirteisiin kuuluu velan maksaminen kuukausivuokrien muodossa. Näihin vuokriin on sisällytetty kaikki mahdolliset kustannukset, jolloin esimerkiksi luottokustannusten erittely saattaa olla hyvin työlästä ja vaikeaa, jos sitä ei osana sopimusta ole jo sopimuksen tekemisvaiheessa laadittu.

3.4.1.3. Koron ja muiden luottokustannusten määrän alentaminen

YSL 44.1 §:n 3 kohta antaa mahdollisuuden alentaa jäljellä olevaan luottoaikaan kohdistuvien luottokustannusten maksuvelvollisuutta. Tämän keinon käyttäminen aiheuttaa käytännössä sen, että rahoittaja menettää osan rahoitukselle lasketusta tuotosta. Keinon käyttämiselle on kuitenkin säädetty kahdenlaisia rajoituksia. Vakuusvelalle on ensinnäkin YSL 45.3 §:n mukaan maksettava vähintään nykyarvon turvaava korko, mikä tarkoittaa siis sitä, että kokonaan maksettavaa korkoa ei voida poistaa. Vähimmäiskorko on käytännössä sellainen, joka suojaa velan pääoman inflaatiolta.¹³⁹

Toiseksi YSL 45.3 §:n nojalla luottokustannuksia alennettaessa on otettava huomioon jäljelle jäävän maksuajan pituus niin, että luottokustannusten alennus on suhteellisesti sitä pienempi, mitä pitempi on mainittu aika. YSL 44.1 §:n 3 kohdan riski määräytyy näin ollen paljolti sen mukaan, kuinka paljon jäljellä olevaa luottoaikaa on jäljellä, sillä YSL 45.3 §:n mukaan mitä pitempi luottoaika on, niin sitä pienempi luottokustannusten alennus on sallittu. YSL 45.3 §:n nojalla rahoittajan riskiä siis pienennetään siitä, mitä se olisi ilman tätä, koska sen johdosta jäljellä olevan luottoajan korkoa ei voida alentaa inflaatiota vastaavalle tasolle.¹⁴⁰ Kuitenkin, jos luottoaikaa on jäljellä vain vähän, niin sitä enemmän jäljellä olevaan korkoon voidaan puuttua.

YSL 44.1 §:n 3 kohdan mukaista keinoa voidaan vakuusvelkojen osalta pitää kaikkein ankarimpana, koska sen nojalla voidaan suoraan kajota velan luottokustannusten määrään. Rahoitusleasingsopimusten osalta törmätään samankaltaiseen soveltamisongelmaan kuin YSL

¹³⁹ Koskelo 1994, 271-272.

¹⁴⁰ Koskelo 1994, s. 272.

44.1 §:n 2 kohdan tilanteissa. Luottokustannusten sisältyminen kuukausivuokriin vaikeuttaa olennaisesti säännöksen mahdollista soveltamista käytännössä, jos missään laskelmissa korkotulojen osuutta kuukausivuokrissa ei ole eritelty.

3.4.1.4. Velan maksaminen uudella lainalla

YSL 44.2 §:n 1 kohdan mukaan velkajärjestelyt voivat sisältää myös velan maksamisen kokonaan tai osittain kertasuorituksena tätä tarkoitusta varten otettavalla uudella lainalla. Tällä lainkohdalla on pyritty siihen, että velallisen rahoitusjärjestely voitaisiin tarvittaessa määrätä korvattavaksi edullisemmalla järjestelyllä.¹⁴¹ Tämä ei myöskään aiheuta leasingopimuksen rahoittajalle kovin suurta riskiä, sillä menetyksenä voitaneen pitää ainoastaan luoton loppuajan korkotuloja. Näin ollen riski tätä lainkohtaa sovellettaessa kohdistuu vain rahoittajan saamaan tuottoon.

3.4.1.5. Viivästyskoron alentaminen

YSL 45.1 §:n mukaan vakuusvelalle ennen menettelyn alkamista kertynyttä viivästyskorkoa voidaan alentaa siltä osin kuin se ylittää juoksevan koron. Tämä keino kohdistuu siis siihen viivästyskorkoon, joka on kertynyt ennen menettelyn alkamista. Rahoitusleasingin osalta tämä tarkoittanee käytännössä vain ennen menettelyä maksamatta jääneiden kuukausivuokrien viivästyskorkoa. Myös oikeuskirjallisuudessa on otettu sellainen tulkintalinja, että YSL 45.1 §:n perusteella vain ennen menettelyn alkamista kertynyttä viivästyskorkoa. Lisäksi tämän koron tulee olla menettelyn alkaessa maksamatta eikä jo maksettua viivästyskorkoa voida määrätä palautettavaksi.¹⁴² Viivästyskoron määrä on riippuvainen siitä, kuinka paljon ja kuinka kauan ennen menettelyn alkamista kuukausivuokria on jäänyt maksamatta. Sen mukaan määräytyy myös se riski, joka rahoittajalle tämän lainkohdan soveltamisesta aiheutuu.

¹⁴¹ HE 182/1992 vp, s. 88.

¹⁴² Koskelo 1994, s. 275.

3.4.1.6. Yhteenvetoa

Kun leasingopimuksesta johtuvat saatavat ovat suurimmaksi osaksi tai kokonaisuudessaan vakuusvelkaa, niin velkajärjestelystä ei käytännössä kovin suurta riskiä aiheutune rahoittajalle. Tämä johtuu siitä, että vakuusvelkoihin ei kovin suuresti pystytä velkajärjestelyssä puuttumaan ja lähinnä korkotulot ovat niitä, joihin konkreettisesti voidaan puuttua. Koron osuuden piilevyys kuukausivuokrassa voi lisäksi vaikeuttaa niiden säännösten sovellettavuutta, joilla koron määrään voidaan puuttua. Maksuaikataulun muutos johtaa luonnollisesti rahoittajan saatavan myöhästymiseen, mistä voi tietenkin koitua rahoittajalle hetkellistä likviditeettivajasta. Kun luotonantajina ovat yleensä kuitenkin ammattimaisesti toimivat rahoitusyhtiöt, niin saatavien myöhästymisen ei aiheuttane rahoittajalle kovin suurta riskiä. Rahoittajalle koitua taloudelliseen riskiin vaikuttaa luonnollisesti myös se, kuinka montaa eri keinoa velkajärjestelyssä käytetään.

3.4.2. Velkajärjestelyn vaikutukset, kun leasingopimuksesta johtuvat velat ovat tavallista saneerausvelkaa

Jos rahoitusleasingopimuksesta johtuvia saatavia arvioitaisiin edellä esitetyn esineoikeudellisen ratkaisumallin pohjalta, niin voidaan tulla tilanteeseen, jossa leasingobjektin arvo ei välttämättä riitä kattamaan velan määrää saneerausmenettelyn alkaessa. Esineoikeudellisen ratkaisumallin johdosta se osa velasta, jonka määrää leasingobjektin arvo ei riitä kattamaan, on tavallista saneerausvelkaa. Tavalliseen saneerausvelkaan voidaan kohdistaa täysimääräisesti YSL 44.1 ja 44.2 §:n mukaisia keinoja.

Tavallisiin saneerausvelkoihin käytettävissä olevat keinot ovat siis YSL 44.1 ja 44.2 §:ssä. YSL 44.1 §:n nojalla tavallisiin saneerausvelkoihin kohdistettavissa olevat keinot ovat maksuaikataulun muuttaminen, lyhennysten ensisijaistaminen, jäljellä olevaan luottoaikaan kohdistuvien luottokustannusten alentaminen, ja velan määrän alentaminen. Näistä keinoista edellä on käsitelty kolmea ensimmäistä ja näin ollen niitä ei tässä käsitellä enää uudestaan muuten kuin niiltä osin, kuin niiden vaikutukset olennaisesti poikkeavat vakuusvelasta. Myös YSL 44.2 §:n 1 kohta jätetään käsittelyn ulkopuolelle, koska sitä on käsitelty edellä. YSL 44.2 §:n 2 kohdasta ei sen sijaan aiheudu rahoittajalle mainittavaa riskiä, mistä syystä sitäkään

ei tässä jaksossa käsitellä.¹⁴³ Seuraavaksi keskitytäänkin pääasiassa käsittelemään kaikkein järeintä saneerauskeinoa, johon lähes kaikissa saneerausohjelmissa turvaudutaan.¹⁴⁴

3.4.2.1. Erot tavallisten saneerausvelkojen ja vakuusvelkojen aseman välillä sovellettaessa YSL 44.1 §:n 2 ja 3 kohtia sekä ero viivästyskoron maksuvelvollisuudessa

YSL 44.1 §:n 2 kohtaa sovellettaessa olennainen ero tavallisen saneerausvelan ja vakuusvelan välillä tulee YSL 45.1 §:n johdosta, jossa määrätään, että vakuusvelkojen osalta lykkäytyville luottokustannuksille tulee määrätä maksettavaksi niiden nykyarvon turvaava korko. Tavallista saneerausvelkaa kyseinen säännös ei koske, jolloin rahoittaja menettää luottokustannusten nykyarvon turvaavan koron. Rahoittajan tosiasiallisesti saama rahamäärä näin ollen vähentyy, mikä lisää taloudellista riskiä verrattuna vakuusvelkoihin.

Kun verrataan YSL 44.1 §:n 3 kohdan soveltamista tavallisten saneerausvelkojen ja vakuusvelkojen välillä, niin olennainen ero tulee siitä, että vähintään velan nykyarvon turvaavaa korkoa ei tarvitse maksaa, kun kyseessä on tavallinen saneerausvelka. Tavallisen saneerausvelan pääomaa ei näin ollen tarvitse suojata inflaatiolta. Tästä johtuva taloudellisen riskin rahallinen määrä on riippuvainen inflaation vauhdista.

YSL 45.1 §:ssä oleva rajoitus viivästyskoron alentamiselle ei koske tavalliselle saneerausvelalle kertynyttä viivästyskorkoa. Kun kysymyksessä on tavalliselle saneerausvelalle kertynyt viivästyskorko, voidaan tämän koron maksuvelvollisuutta alentaa vapaasti. Tämä tarkoittaa sitä, että viivästyskorko voidaan poistaa jopa kokonaan. Vakuusvelan osalta viivästyskorkoa voidaan alentaa ainoastaan siltä osin kuin se ylittää juoksevan koron.

¹⁴³ Sijaissuorituksia käytettäessä lähtökohtana on se, että sijaissuoritus on arvoltaan yhtä suuri kuin se rahasuoritus, johon velkojalla olisi oikeus. Vähimmäisvaatimus on kuitenkin se raha-arvo, joka vastaa vähintään oletetun konkurssin tuottamaa jako-osuutta. Koskelo 1994, s. 278.

¹⁴⁴ Koulu 2007, s. 225.

3.4.2.2. Maksamatta olevan velan määrän alentaminen

YSL 44.3 §:stä johtuvaa lievimmän mahdollisen keinon periaatetta on noudatettava myös tavallisia saneerausvelkoja järjestettäessä. Saneerausohjelmassa on kuitenkin otettava huomioon, että menettelyn aikana syntyneet velat on suoritettava vakuusvelkojen ja niiden luottokustannusten jälkeen ennen muita velkoja, mikä vaikuttaa käytettävien keinojen valintaan ja niiden voimakkuuteen.¹⁴⁵ Lisäksi rahoittajan asemaan vaikuttaa YSL 46.1 §, jonka mukaan velkoja on keskinäisesti kohdeltava yhdenvertaisesti. Velan määrään kajottaessa yhdenvertaisuuden on katsottu tarkoittavan ennen kaikkea yhtä suuria suhteellisia jako-osuuksia.¹⁴⁶

YSL 44.1 §:n 4 kohdan nojalla voidaan alentaa maksamatta olevan velan määrää. Velan määrän alentaminen voi tarkoittaa ensinnäkin jo erääntyneiden, mutta vielä maksamatta olevien luottokustannusten tai viivästyskorkojen määrää. Näiden erien maksuvelvollisuus voidaan poistaa tarvittaessa jopa kokonaan. Lisäksi velan maksamatta olevan pääoman määrää voidaan alentaa.¹⁴⁷ Näin ollen velan määrän alentaminen onkin suurin mahdollinen riski, joka velkajärjestelyssä voi luottosuhteen rahoittajaosapuolta kohdata, mikä pätee myös rahoitusleasingsopimuksen rahoittajaan. Ääritapauksessa velan pääoman alentaminen saattaa tarkoittaa jopa 90 prosentin leikkausta velan pääomaan,¹⁴⁸ mikä voi velan pääoman suuruudesta riippuen olla hyvinkin merkittävä summa jopa vakavaraiselle rahoituslaitokselle.

3.4.2.3. Yhteenvetoa

Kuten aikaisemmin on jo todettu, niin se, miten rahoitusleasingsopimusta tarkastellaan, voi vaikuttaa merkittävästi tavalliseksi saneerausvelaksi määräytyvien saatavien määrään. Esineoikeudellisen ratkaisumallin johdosta riski siitä, että velka on tavallista saneerausvelkaa, on huomattavasti suurempi kuin, jos saatavia käsitellään lainvalmisteluaineiston mukaisesti kestovelkasuhteesta johtuvina saatavina.¹⁴⁹ Rahoittajan saatavien käsitteleminen tavallisina saneerausvelkoina aiheuttaa riskin, että velan pääoman määrään voidaan puuttua velkajärjestelyssä. Velan määrän alentaminen muodostaa suuren taloudellisen riskin

¹⁴⁵ Koskelo 1994, s. 278.

¹⁴⁶ Koskelo 1994, s. 279.

¹⁴⁷ HE 182/1992 vp, s. 88.

¹⁴⁸ Koulu 2007, s. 225.

¹⁴⁹ Ks. jakso 3.3.

rahoittajalle, koska maksettavan pääoman määrää voidaan alentaa tarvittaessa hyvinkin paljon. Vaikka velan pääoman määrään ei puututtaisikaan, niin tavallisiin saneerausvelkoihin kohdistuvia YSL 44.1 § 2 ja 3 kohtien mukaisia keinoja voidaan kohdistaa tavallisiin saneerausvelkoihin voimakkaammin kuin vakuusvelkoihin.

3.5. Leasingsopimuksesta johtuvien saatavien asema jälkikonkurssissa

Velallinen voidaan asettaa konkurssiin saneerausohjelman voimassaoloaikana. YSL 66.1 §:n nojalla näissä tapauksissa ohjelma raukeaa ja velkojan oikeus konkurssissa määräytyy tällöin samoin kuin, jos saneerausohjelmaa ei olisi koskaan vahvistettu. Näin ollen velkojen asemaa ja sitä kautta sopimuksen rahoittajaosapuolelle aiheutuvat riskit määräytyvät konkurssia koskevien säännösten perusteella. YSL 66.3 §:n nojalla menettelyn alkamisen jälkeen syntyneen velan asema konkurssissa määräytyy kuitenkin YSL (247/2007) 32.2 §:n mukaan, jonka nojalla tällaiset saatavat ja niille kertyvä korko maksetaan konkurssissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain (1578/1992) 3 §:ssä tarkoitettujen saatavien jälkeen parhaalla etuoikeudella.

Tutkimuksen kannalta on tarkoituksenmukaista tarkastella velkoja ryhmittäin, eli jakaa velat tavallisiin saneerausvelkoihin, vakuusvelkoihin ja uusiin velkoihin. Jälkikonkurssi saneerauksen jälkiseuraamuksena on täysimittainen konkurssi, jossa velkojien on valvottava saatavansa normaalisti konkurssilain (20.2.2004/120) 12:6 §:n mukaisesti, mikä koskee myös saneerausohjelmassa mainittuja velkoja.¹⁵⁰

YSL 66.1 §:n nojalla velkasuhteiden ehdot palautuvat entiselleen ja tämän seurauksena velkojat voivat valvoa saatavansa täysimääräisesti. Olennaisesti tämä säännös koskettaa vain niitä velkojia, joiden saatava on tavallista saneerausvelkaa, sillä vakuusvelkojen pääomien määrään ei voida edellä mainituin tavoin saneerausohjelmassa puuttua. Tämä säännös voi koskettaa myös rahoitusleasingsopimuksen rahoittajaa.

Nopeasti ajateltuna YSL 66.1 § näyttäisi parantavan rahoittajan asemaa siitä, mitä se saneerausohjelmassa olisi. Velkoja saisi valvoa saatavansa kokonaan ja mahdollisuus saada saatavat velalliselta kokonaisuudessaan olisi taas mahdollista. Tosiasiassa kuitenkin velallisen konkurssi huonontaa rahoittajan asemaa entisestään, sillä leasingsopimuksesta johtuvat

¹⁵⁰ Koulu 1998, s. 261.

vuokrat ovat niin sanottua etuoikeudetonta velkaa, jotka maksetaan vasta etuoikeutettujen velkojen jälkeen. Leasingobjektia ei normaalisti realisoida konkurssin yhteydessä, vaan yleensä rahoittaja ottaa velallisen konkurssissa objektin takaisin itselleen. Tämän johdosta voidaan todeta, että myös vakuusvelkojen asema rinnastuu velallisen jälkikonkurssissa tavalliseen saneerausvelkaan, koska konkurssissa ei ole olemassa mitään vakuutta, josta velan määrä voitaisiin omaisuutta myytäessä etuoikeudella periä. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että tavallinen saneerausvelka sekä myös vakuusvelka on jälkikonkurssissa etuoikeudetonta saatavaa, mistä johtuen niiden asema konkurssissa on huono. Saneerausvelkojen huono asema ja riski rahoittajalle johtuu siitä, että käytännössä etuoikeudettomien velkojen maksamiseen ei konkurssipesistä yleensä riittäne varoja.

Niin sanottujen uusien velkojen eli menettelyn alkamisen jälkeen syntyneiden velkojen asema jälkikonkurssissa määräytyy YSL 32.2 §:n mukaisesti. Tämän lainkohdan mukaan menettelyn alkamisen ja lakkaamisen välisenä aikana syntyneet saatavat ja niille varojen tilittämiseen kertyvä korko maksetaan konkurssissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain 3 §:ssä tarkoitettujen saatavien jälkeen parhaalla etuoikeudella, mutta kuitenkin vasta selvittäjän ja valvojan palkkion ja korvausten jälkeen. Saatavien etuoikeusasemaa on perusteltu yrityksen rahoituksen jatkuvuudella myös saneeraustilanteessa, mikä on tärkeää saneerauksen onnistumisen kannalta.¹⁵¹

YSL 32.2 § koskee ensinnäkin konkurssia hakemuksesta, joka on tehty ennen saneerausohjelman päättymistä. Toiseksi, jos saneerausmenettely on lakannut ilman saneerausohjelman vahvistamista, se koskee konkurssia sellaisesta hakemuksesta, joka on ollut vireillä saneerausmenettelyn aikana tai tehty kolmen kuukauden kuluessa menettelyn lakkaamisesta. Näin ollen ainoastaan sellaiset saatavat, joiden vakuutena on pantti- tai pidätys oikeus velallisen omaisuuteen, ovat paremmassa etuoikeusasemassa kuin menettelyn alkamisen ja lakkaamisen välisenä aikana syntyneet saatavat. Lisäksi selvittäjän ja valvojan palkkio ja korvaus menevät YSL 32.2 §:n nojalla järjestyksessä menettelyn alkamisen ja lakkaamisen välisenä aikana syntyneiden saatavien edelle.

YSL 32.2 §:stä johtuen ne leasingvuokrat, jotka kohdistuvat menettelyn alkamisen ja lakkaamisen väliseen aikaan, ovat melko hyvässä etuoikeusasemassa konkurssissa. Kun ainoastaan pantti- ja pidätys oikeuden omaavat velkojat sekä selvittäjän ja valvojan palkkiot

¹⁵¹ HE 68/1998 vp, s. 3.

menevät näiden saatavien edelle, niin oletettavaa on, että leasingvelkojan saamisten katteeksi riittää konkurssipesästä varoja.

4. VELALLISEN MAHDOLLISUUS VETÄYTYÄ LEASINGSOPIMUKSESTA VELKOJAN TAHDOSTA RIIPPUMATTA

4.1. Vuokra- ja leasingopimuksia koskevasta erityissääntelystä

YSL 27.1 §:ssä (1998/798) on varattu vuokralaiselle oikeus saneerausmenettelyn alettua irtisanoa vuokra- tai vuokrausluottosopimus YSL 29 ja 30 §:n säännöksiä noudattaen. Irtisanomisaika on kaksi kuukautta riippumatta sopimuksen kestosta tai irtisanomista koskevista ehdoista. Tätä voidaan pitää erittäin pitkälle menevänä toimenpiteenä sopimuksen rahoittajan kannalta, sillä yleensä rahoitusleasingsopimuksissa vuokralleottaja on sidottu pitkäksi aikaa sopimukseen ilman irtisanomis- tai purkuoikeutta.¹⁵² Säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa nopea keino päästä eroon turhiksi osoittautuneista taloudellisista rasitteista.¹⁵³ Säännöksen tarkoituksena lienee myös yrityksen tervehtyttämisen helpottaminen toiminnan uudelleen organisoinnin kautta. Säännös myös aiheuttaa, kuten jäljempänä esitetään, merkittävän taloudellisen riskin rahoittajalle varsinkin, jos kysymyksessä on arvokas leasingobjekti ja jos sopimusaika on vasta alussa.

YSL 27.1 §:n käyttäminen voisi ajatella tulevan kysymykseen silloin, kun yrityksen liiketoimintaa muutetaan esimerkiksi niin, että jokin tietty liiketoiminnan osa-alue lopetetaan joko osittain tai kokonaan. Lopetettavan toiminnon ei välttämättä tarvitse olla kannattamatonta, jos sen ei kuitenkaan nähdä palvelevan yrityksen kokonaistoimintaa. Toinen mahdollinen tilanne säännöksen käyttämiselle voisi olla se, kun yrityksen pääomarakennetta pyritään parantamaan myymällä pois omaisuutta esimerkiksi siksi, että yritystoiminnassa käytettävä konekanta on liiallinen ja sen käyttöaste alhainen.¹⁵⁴ Tällöin myytävään omaisuuteen liitetystä leasingobjektista päästään kätevästi eroon YSL 27.1 §:n avulla. Molemmissa tapauksissa rahoitusleasingsopimuksen irtisanominen vapauttaa yrityksen siihen kohdistuvista vuokranmaksuvelvoitteista suhteellisen nopeasti.

¹⁵² Tepora 2013, s. 188.

¹⁵³ Tuomisto 2010, s. 264.

¹⁵⁴ Laakso ym. 2010, s. 201.

Rahoittajan kannalta YSL 27.1 §:n aiheuttama riski on erityisen suuri siksi, koska yleensä rahoitusleasingissä esine hankitaan yksilöllisesti velallisen tarpeiden mukaan.¹⁵⁵ Tästä saattaa seurata rahoittajalle erittäin suuria vaikeuksia. Lyhyestä irtisanomisajasta johtuen esineen vuokraaminen edelleen tai myyminen eteenpäin voi nimittäin olla hyvinkin hankalaa. Rahoittaja luonnollisesti menettää irtisanomisen myötä vuokrat, joilla ostetun esineen hankintahinta on tarkoitus kattaa. Lisäksi rahoittaja menettää vuokrien myötä myös sopimuksesta saatavan tuoton. Vahinko rahoittajalle voi olla hyvinkin merkittävä, jos puhutaan jopa useita kymmeniä miljoonia euroja maksaneesta esineestä.

Kun sopimus on irtisanottu YSL 27.1 §:n nojalla, niin sopimuskomppanilla on kuitenkin oikeus korvaukseen sopimuksen ennaaikaisesta päättymisestä. Korvaus kattaa omaisuuden hallinnan palauttamisesta aiheutuneet välttämättömät kustannukset ja kohtuullisen korvauksen muusta vahingosta, jonka vuokranantaja osoittaa hänelle aiheutuvan. Tosin nämä korvaukset ovat YSL 27.4 §:n nojalla tavallista saneerausvelkaa, jota voidaan tarvittaessa leikata erittäin rajusti.

Jos leasingisopimus on tehty ennen menettelyn alkamista ja menettelyn alkamisen hetkellä sopimus on edelleen täyttämättä, niin velkoja on oikeutettu saamaan maksun suorituksestaan maksukielloista huolimatta, jos suoritusta voidaan pitää velallisen toiminnan kannalta tavanomaisena. Tällä YSL 27.2 §:n mahdollisuudella saattaa olla olennaista merkitystä, jos sopimussuhteen jatkamista edelleen harkitaan velallisen saneeruksesta huolimatta.

4.1.1. Rajoitukset YSL 27.1 §:n nojalla tapahtuvalle irtisanomiselle

Aivan täysin vapaata leasingisopimusten irtisanominen YSL 27.1 §:n nojalla ei kuitenkaan ole. Kuten jo edellä mainittiin, niin irtisanominen pitää tehdä YSL 29 § ja 30 §:ä noudattaen. YSL 29 §:ssä säädetään velallisen määräysvallasta ja sen rajoituksista. Lähtökohtana on, että velallisella säilyy menettelyn alkamisen jälkeenkin valta määrätä omaisuudestaan ja toiminnastaan. YSL 29.2 §:ssä kuitenkin säädetään useista asioista, joita velallinen ei saa ilman selvittäjän suostumusta tehdä. Etenkin YSL 29.2 §:n kohta 5 on merkityksellinen leasingisopimusten kannalta. Siinä nimittäin säädetään, että menettelyn alettua velallinen ei ilman selvittäjän suostumusta saa irtisanoa toiminnan tai sen jatkamisedellytysten kannalta tarpeellisia sopimuksia.

¹⁵⁵ ks. jakso 2.2.1.

YSL:n esitöissä on yhtenä esimerkkinä mainittu yrityksen tarvitsemien toimitilojen ja käyttöomaisuuden vuokra- ja leasingsopimukset.¹⁵⁶ Leasingsopimuksilla voidaan hankkia monenlaisia esineitä, mutta hyvin usein ne ovat koneita tai laitteita, joiden käyttäminen on keskeisessä roolissa yrityksen toiminnassa. Rahoitusleasingin avulla hankittu tällainen yrityksen toiminnan kannalta keskeinen ja tarpeellinen esine on siis YSL 29.2 §:n 5 kohdan rajoituksen piirissä. Irtisanominen edellyttää tällöin selvittäjän luvan.

Selvittäjän tehtäväksi on YSL 8 §:ssä määrätty menettelyn toteuttamisen sekä velkojien edun valvominen. Määräysvalta asioissa ei kuitenkaan varsinaisesti siirry selvittäjälle eikä edes velkojille, vaan selvittäjän määrääminen ainoastaan rajoittaa velallisen valtaa määrätä tavanomaisen toiminnan ulkopuolelle menevistä toimista.¹⁵⁷ Tällaiset toimet ovat mahdollisia vain selvittäjän myötävaikutuksella ja katsoisin, että edellytyksinä toimille on se, että ne ovat menettelyn toteuttamisen tarkoituksenmukaisia ja ottavat huomioon myös velkojien edun.

Velkojien etua menettelyn aikana on YSL:ssä erityisesti korostettu, sillä YSL 30.1 §:n nojalla voidaan velallisen määräysvaltaa selvittäjän tai velkojan vaatimuksesta rajoittaa muutenkin kuin 29 §:ssä säädetyllä tavalla, jos on olemassa vaara, että velallinen menettelee velkojan etua vahingoittavalla tai sitä vaarantavalla tavalla. Velallista voidaan kieltää tekemästä määrättyä oikeustointa, tekemästä määrätynlaisia oikeustoimia ilman selvittäjän suostumusta tai kieltää ryhtymästä sellaiseen toimenpiteeseen, jonka voidaan olettaa alentavan velalliselle kuuluvan tai hänen hallinnassaan olevan omaisuuden arvoa. Lain esitöissä on mainittu esimerkiksi kieltä myydä tietynlaista omaisuutta.¹⁵⁸ Vaikka sitä ei ole varsinaisesti mainittu, niin analogisesti säännös on nähdäkseni sovellettavissa myös rahoitusleasingsopimuksen irtisanomiseen YSL 27.1 §:n nojalla, jos irtisanominen vahingoittaisi tai vaarantaisi velkojien etua.

Velkojien etu on luonnollisesti se, että velkojat saisivat mahdollisimman suurissa määrin saneerauksesta huolimatta suoritukset saatavilleen. Velallisen liiketoiminnan kannattava jatkuminen onkin paras tapa varmistaa suoritusten kertyminen. Tästä johtuen sellaista leasingsopimusta, jonka avulla on hankittu liiketoiminnan jatkamisen ja tulojen hankkimisen kannalta tärkeää omaisuutta, ei voitane irtisanoa ilman selvittäjän lupaa. YSL 30.1 §:n nojalla irtisanomien voidaan tarvittaessa jopa kieltää. Lisäksi saneerauksen tarkoituksena on saada

¹⁵⁶ HE 182/1992 vp, s. 82.

¹⁵⁷ Koskela 1994, s. 21.

¹⁵⁸ HE 182/1992 vp, s. 83.

yrityksen liiketoiminta taas kannattavaksi, mikä parantanee myös velkojien mahdollisuuksia saada enemmän suorituksia saatavilleen. Tästä johtuen leasingsopimuksia, joilla on hankittu liiketoiminnan kannattavuuden ja jatkumisen kannalta tärkeitä koneita tai laitteita, ei tulisi irtisanoa.

Kun otetaan huomioon, että leasingsopimuksilla hankitaan usein nimenomaan yrityksen toiminnassa käytettäviä koneita ja laitteita, jotka ovat yrityksen tulonhankinnassa keskeisessä roolissa, niin näyttäisi siltä, että YSL 29 ja 30 § rajoittavat melko paljon tätä velalliselle 27.1 §:ssä varattua oikeutta. Rajoitus on voimassa kuitenkin ainoastaan silloin, kun kyse on esineistä, joilla on liiketoiminnan parantumisen ja menestymisen kannalta merkitystä, koska ainoastaan silloin ne palvelevat velkojien etua sekä menettelyn toteuttamista.

Kun kysymys on rahoitusleasingsopimuksesta, niin rahoittajan kannalta YSL 29 ja 30 §:n mukaisten rajoitusten tuoma turva velallisen YSL 27.1 §:n mukaista oikeutta vastaan on näin ollen riippuvainen siis leasingsopimuksen kohteena olevan esineen *merkityksestä velallisen liiketoiminnassa*. Jos esineellä on esimerkiksi tulonhankinnan kannalta keskeinen merkitys, jolloin esineen käyttäminen edelleen velallisen toiminnassa palvelee *velkojien etua*, niin silloin YSL 27.1 §:stä johtuva uhka leasingsopimukselle ei ole enää niin suuri.

Merkittävän rajoituksen YSL 27.1 §:n mukaiselle menettelylle voidaan katsoa aiheutuvan myös saneerauksen tarkoituksesta. YSL 42.1 §:ssä sekä lain esitöissä on toimenpiteiden käytön edellytykseksi asetettu, että ne ovat välttämättömiä toiminnan tervehdyttämiseksi ja jatkamiseksi.¹⁵⁹ Tämän johdosta on katsottu, että tervehdyttämisen tarpeen yli menevät toimenpiteet eivät kuulu saneerausohjelmaan eivätkä saneerausmenettelyyn.¹⁶⁰ Esimerkiksi silloin, kun saneerattavan yrityksen osalta on kysymys vain rahoituskriisistä, kannattaisi keskittyä ratkaisemaan ainoastaan sitä. Tätä näkemystä on oikeuskirjallisuudessa perusteltu sillä, että esimerkiksi Kanadassa, missä saneerauslainsäädäntö (Bankruptcy Act) mahdollistaa oikeastaan vain velkajärjestelyn, on saneerausohjelmien onnistumisprosentti selvästi Suomea korkeammalla tasolla.¹⁶¹

Liiketoiminnan uudelleen organisointiin tähtäävää saneerausta kutsutaan liiketaloudelliseksi saneeraukseksi.¹⁶² YSL:n mukainen saneeraus on taas sellainen, joka keskittyy vain velkojen

¹⁵⁹ HE 152/2006 vp, s. 24 ja 50.

¹⁶⁰ Laakso ym. 2010, s. 200.

¹⁶¹ Laakso ym. 2010, s. 168-169.

¹⁶² Laakso ym. 2010, s. 201.

järjestelyyn ja rahoituskriisin ratkaisemiseen. YSL 27.1 §:n mukaisen irtisanomisen käyttäminen kuuluu aina liiketaloudelliseen saneeraukseen, jolloin nousee esiin kysymys siitä, milloin liiketaloudellista saneerausta tarvitaan tai ei tarvita. Arviointi perustuu luonnollisesti yrityksen taloudellisten tunnuslukujen varaan. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että ainakin yksi tärkeimmistä ellei jopa tärkein peruste on käyttökäteen taso ja kehitys. Sen rinnalla olennaisena asiana on pidetty liikevaihdon jatkuvaa kasvua. Tapauksissa on luonnollisesti yksilöllisiä eroja. Nyrkkisääntönä on kuitenkin esitetty, että liiketaloudellista saneerausta ei tarvita, jos yrityksen asema markkinoilla ei ole olennaisesti heikentynyt tai, jos liiketoiminta on kannattavaa. Liiketoiminnalliseen saneeraukseen ei ole tarvetta myöskään silloin, kun liiketoimintavarallisuus on oikeassa suhteessa kannattavuuteen.¹⁶³

Tätä nyrkkisääntöä lienee tulkittava niin, että liiketaloudelliseen saneeraukseen *ei tulisi* ryhtyä vain, jos kaikki kolme edellä mainituista asioista ovat yrityksen osalta kunnossa. Edellytykset liiketaloudelliseen saneeraukseen ovat näin ollen yrityksen heikentynyt markkina-asema, liiketoiminnan kannattamattomuus ja liian suuri liiketoimintavarallisuus suhteessa toiminnan kannattavuuteen. Yhdenkin edellytyksen täytyminen oikeuttaa saneerausvelallisen liiketoiminnallisiin saneeraustoimenpiteisiin. Näihin toimenpiteisiin saattaa kuulua myös rahoitusleasingisopimuksen irtisanominen YSL 27.1 §:n mukaisesti.

4.1.2. Sopimuskumppanin oikeudesta korvaukseen

Kuten jo edellä on mainittu, niin leasingisopimuksen rahoittajaosapuolella on 27.1 §:n nojalla oikeus korvaukseen, jos sopimus irtisanotaan 27.1 §:n nojalla. Säännöksen mukaan korvaus sopimuksen ennaikaisen päättymisen vuoksi käsittää omaisuuden hallinnan palauttamisesta aiheutuneet välttämättömät kustannukset sekä kohtuullisen korvauksen muusta vahingosta, jonka vuokralleantaja osoittaa hänelle aiheutuvan. Lisäksi vuokralleantajalla on oikeus irtisanomisajan vuokraan, jonka asema saneerauksessa on uutta velkaa.

Korvauksen määrä määräytyy vuokralleantajalle aiheutuvan todellisen vahingon mukaan, eikä mahdollisilla toisenlaisilla sopimusehdoilla ole korvauksen määrän suhteen merkitystä.¹⁶⁴ Vuokralleantajan tulee säännöksen sanamuodon mukaan näyttää toteen vahingon määrä. Vahingon määrän näyttäminen ei välttämättä ole aivan helppo asia. Kun sopimus puretaan ja

¹⁶³ Laakso ym. 2010, s. 201.

¹⁶⁴ HE 182/1992 vp, s. 80 sekä Koskelo 1994, s. 200.

leasingobjekti palautetaan takaisin rahoittajalle, niin vahingon määrä voi jäädä olennaisesti riippumaan siitä, kuinka nopeasti ja millä hinnalla rahoittaja saa joko myytyä tai vuokrattua leasingobjektin edelleen. Tästä johtuen vahingon määrää arvioitaessa ei mielestäni tulisi kiirehtiä, vaan odottaa ainakin jonkin aikaa. Tällöin nähdään, että saako rahoittaja esimerkiksi myytyä leasingobjektin edelleen ja millä hinnalla. Lain esitöiden perusteella, todellisen vahingon määrän selvittäminen näyttäisi olevan mahdollista.¹⁶⁵

Aiheutuvasta vahingosta saatava korvaus on tavallista saneerausvelkaa YSL 27.4 §:n nojalla. Tämä saattaa aiheuttaa rahoittajalle suuren riskin. Kuten edellä on todettu, niin saneerauksessa tavallisia saneerausvelkoja voidaan tarvittaessa leikata erittäin rajusti.¹⁶⁶ Rahoittajan saatava voi olla leasingobjektin arvosta ja sopimuksen kestosta riippuen hyvinkin suuri, jolloin YSL 27.4 §:stä aiheutuva riskikin voi olla rahoittajalle tuntuva.

4.2. YSL 27.1 §:n kohtaamaa kritiikkiä

4.2.1. Oikeuskirjallisuudessa esitetty kritiikki

Lain esitöissä mainitaan, että YSL 27.1 §:ää sovelletaan kaikenlaisiin leasing sopimuksiin niiden kohteesta riippumatta.¹⁶⁷ Tämän perusteella on selvää, että kyseinen säännös soveltuu myös rahoitusleasing sopimuksiin. YSL:n mukaan rahoitusleasingvelkoja on vakuusvelkoja, mistä seuraa, että jälleen saneeraussäännösten systematiikassa rahoitusleasing sopimuksen rahoittajaa kohdellaan toisin kuin muita vakuusvelkoja. Muita velkoja, joilla on saatavansa turvaksi tehokas esinevakuus, koskee nimittäin YSL 26 §. Tämän pykälän ensimmäisen momentin mukaan vakuusvelkaa koskeva sitoumus tai sopimus voidaan saneerausmenettelyn alettua selvittäjän päätöksellä irtisanoa velan ennaikaiseksi maksamiseksi.

Olennainen ero leasing sopimuksia koskevaan sääntelyyn tulee siitä, että YSL 26.1 §:n mukaan irtisanominen voidaan yksittäistapauksessa tehdä vain velan ennaikaiseksi

¹⁶⁵ Esitöiden selvä kanta on, että korvattavaksi tulee yksittäistapauksessa aiheutuva todellinen vahinko, jolloin voidaan perustellusti katsoa, että säännöstä tulee tulkita nimenomaan velkojan kannalta edullisesti.

¹⁶⁶ Ks. jakso 3.4.2.2.

¹⁶⁷ HE 182/1992 vp, s. 80.

maksamiseksi. Tällöin velkoja suurimmaksi osaksi saa omat saatavansa.¹⁶⁸ YSL 27.1 §:n mukaisessa irtisanomisessa vuokralleantaja puolestaan on oikeutettu ainoastaan irtisanomisajan vuokraan, korvaukseen sopimuksen purkamisesta aiheutuneista kuluista sekä korvaukseen aiheutuneesta vahingosta. Kuten edellä esitettiin, niin korvaus aiheutuneesta vahingosta on YSL 27.4 §:n nojalla tavallista saneerausvelkaa, mistä johtuen korvausta ei todellisuudessa useinkaan luultavasti saada.

Tepora on esittämässään kritiikissä lähtenyt siitä, että kaikkia vakuusvelkoja tulisi kohdella samalla tavalla. YSL 26.1 § koskee kaikenlaisia vakuusvelkoja, mistä johtuen lainsäädännöllisesti olisi perusteltua kohdella rahoitusleasingiä muiden vakuusvelkojen kanssa yhtenäisesti.¹⁶⁹ Tepora on myös vedonnut siihen, että YSL 27.1 §:n soveltaminen saattaa joskus johtaa vuokralleantajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen huomioon ottaen se, että rahoitusleasingiä pidetään tehokkaana esinevakuusoikeutena.¹⁷⁰

4.2.2. Teporan kritiikkiin yhtyminen sekä täydentävää kritiikkiä

Teporan esittämään kritiikkiin on helppo yhtyä. Tämän hetkinen oikeustila asettaa perusteettomasti rahoitusleasingvelkojat erilaiseen asemaan verrattuna muihin vakuusvelkojiin, mitä tulee saneerausvelallisen oikeuteen irtautua sopimuksesta ennenaikaisesti. Käytännössä saneerausvelallinen voi tällä hetkellä irtautua sopimuksesta ilman minkäänlaista vastuuta. Tämän voidaan nähdä olevan ristiriidassa myös sen sopimussuhteissa noudatettavan periaatteen kanssa, että sopimukset on pidettävä. Lainsäätäjä on ilmeisesti pitänyt saneerausvelallisen intressejä tässä asiassa huomattavasti painavampana kuin sopimussidonnaisuutta tai velkojan intressejä.

YSL 27.1 §:ää kohtaan voidaan suunnata kritiikkiä myös siksi, koska siinä ei ole otettu huomioon erilaisia leasingmuotoja. Säännöksen vaikutukset voivat olla erilaisten leasingtyyppien osalta huomattavasti erilaisia. Tavallisen käyttöleasingin osalta säännöksen aiheuttama riski ei todennäköisesti ole kovin suuri, koska yleensä tällöin vuokralleantaja tavanomaisesti vuokraa samankaltaisia esineitä. Tällöin on odotettavissa, että esine saadaan melko nopeasti vuokrattua uudestaan. Rahoitusleasingin osalta tilanne saattaa puolestaan olla

¹⁶⁸ Velkojalla ei kuitenkaan ole oikeutta jäljellä olevaan luottoaikaan kohdistuviin luottokustannuksiin eikä kohtuuttomiin luottosuhteen perustamisesta aiheutuneista kuluihin.

¹⁶⁹ Tepora 2013, s. 188-189.

¹⁷⁰ Tepora 2012 s. 404 ja erityisesti kyseisellä sivulla esitetty esimerkki.

se, että sopimuksen kohteena oleva esine jää vuokralleantajan rasitteeksi pitkäksi ajaksi. Tämä voi johtua siitä, että leasingobjekti on hankittu vuokralaisen ehdoilla ja hyvin usein esine on sellainen, että sen uudelleen vuokraaminen vie kauan aikaa. Tällaisesta esineestä esimerkkinä voidaan mainita vaikka kokonainen tehdaslinja. Tämä aiheuttaa puolestaan suuren taloudellisen riskin vuokralleantajalle, koska siltä jää saamatta leasingsopimuksesta saatavat vuokratulot. Lisäksi leasingobjektiin saattaa olla sidoksissa huomattavia pääomia, joista ei enää kerry vuokralleantajalle tuottoa. Mahdollista on myös se, että leasingobjektista aiheutuu myös kiinteitä kuluja siitä huolimatta, että se ei ole kenenkään käytössä. YSL 27.1 §:n valmistelussa näihin asioihin ei ilmeisesti ole kiinnitetty huomiota.

4.2.3. Kritiikin heikkoudet

Teporan kritiikki on siinä mielessä perusteltua, että joskus YSL 27.1 §:n soveltaminen saattaa johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen rahoittajan kannalta. Säännös muodostaakin saneerauksessa rahoittajalle merkittävän riskin varsinkin silloin, kun sopimuksen kohteena oleva leasingobjekti on arvokas. Kritiikiltä kuitenkin syö terää se, että siinä on unohdettu YSL 29 § ja 30 §:n mukaiset rajoitukset velallisen määräysvaltaan sekä saneerauksen tarkoituksesta johtuvat rajoitukset. Jos lähtökohtaisesti ajatellaan niin, että mitä arvokkaampi leasingobjekti on kyseessä, niin sitä merkityksellisempi ja tarpeellisempi sen olettaisi olevan velallisen toiminnan ja sen jatkamisedellytysten kannalta. Tällöin sopimuksen irtisanominen ei ole enää niin yksinkertaista. Mielestäni Teporan kritiikissä on keskitytty liiaksi tuijottamaan vain yhtä säännöstä ottamatta huomioon kokonaisuutta.

Tepora ei myöskään ole huomionnut niitä ominaispiirteitä, jotka erottavat rahoitusleasingin muista esinevakuusoikeuksista. Rahoitusleasingissä käytetään hyväksi vuokrausta, mikä erottaa sen olennaisesti muista esinevakuusoikeuksista. Jos rahoitusleasingiin sovellettaisiin YSL 26.1 §:n sääntelyä, niin se johtaisi todennäköisesti ongelmiin ja ehkä jopa kohtuuttomuuteen *vuokralleottajan kannalta*. Jos rahoitusleasingsopimus saataisiin irtisanoa ainoastaan velan ennaikaiseksi maksamiseksi, niin silloin sopimuksesta eroon pääseminen ei käytännössä hyödyttäisi velallista mitenkään, koska tämä kuitenkin joutuisi maksamaan periaatteessa koko perusvuokrakauden vuokran. Velallisen hyödyksi koituisi YSL 26.1 §:n mukaisesti ainoastaan jäljellä olevaan luottoaikaan kohdistuvat luottokustannukset, joiden erottaminen varsinaisen luoton määrästä voi olla hankalaa.

4.2.4. Vaihtoehtoinen ratkaisumalli

Kuten YSL 27.1 §:stä käy ilmi, niin sitä sovelletaan sekä vuokra- että leasingopimukseen. Lain esitöissä ei ole millään tavoin perusteltu sitä, miksi vuokra- ja leasingopimukset on laitettu samanlaiseen asemaan, vaikka tosiasiasa erot niiden välillä ovat valtavat. YSL 27.1 §:n soveltaminen vuokrasopimukseen on ymmärrettävää, sillä pääsääntöisesti vuokralleantaja harjoittaa liiketoimintana samanlaisten esineiden vuokrausta, jolloin sopimuksen irtisanomisesta ei aiheutune kovin suurta vahinkoa. Vuokrasopimukset ovat myös yleensä enintään muutaman vuoden mittaisia. Rahoitusleasingissä vuokralleantaja puolestaan on usein hankkinut esineen vain kyseistä vuokralleottajaa varten ja käytännössä rahoittaja on joutunut ostamaan esineen itselleen.

Kyseessä on siis myönnetty luotto vuokralleottajalle. Lisäksi leasingopimus on yleensä pitkäkestoinen, jopa kymmeniä vuosia. On hyvin todennäköistä, että leasingopimuksen rahoittajalla on suuria vaikeuksia myydä irtisanotun sopimuksen kohteena oleva esine tai vuokrata se uudelleen. Jos kysymyksessä on miljoonien hankinta, niin riski ja vahinko rahoittajalle voi olla hyvinkin suuri. Leasingopimusten eroavaisuutta vuokrasopimukseen ei todennäköisesti ole YSL:a säädettäessä edes pohdittu eikä varsinkaan otettu huomioon.

Jos pyritään hakemaan järkevää linjaa, joka ottaisi huomioon rahoitusleasingin kokonaisuutena sekä myös kohtuullisuuden sopimuksen molempien osapuolien kannalta, niin mielestäni olisi perustellumpaa lähteä hakemaan muutosta puhtaasti lainsäädännön muuttamisen kautta. Mielestäni järkevä kompromissi olisi velallisen YSL 27.1 §:n mukaisen irtisanomisoikeuden säilyminen, mutta velkojan saamien korvausten asema säädeltäisiin toisin. Jos YSL 27.1 §:n mukaisia korvauksia käsiteltäisiin *soveltuvien osin* samoin, kuin vakuusvelkoja, niin silloin velkojan asema ei olisi niin tukala. Soveltuvilla osilla tarkoitan sitä, että velan määrään ei voitaisi *ainakaan täysin* saneerausessa puuttua. Velkojan saatavaan voitaisiin lisäksi hakea mallia esimerkiksi velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetusta laista (30.12.2012/1578) ja sen 5 §:stä, joka turvaa velkojalle velallisen konkurssissa 50 prosenttia yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden arvosta.

Jos VMJL 5 §:stä haettaisiin suuntaa lainsäädännön muuttamiseen, niin silloin rahoitusleasingopimuksen YSL 27.1 §:n mukaisen irtisanomisen jälkeen esimerkiksi tietty prosentuaalinen osuus velkojalle aiheutuneen vahingon määrästä olisi saneerausohjelmassa

vakuusvelkaa eli siinä asemassa, ettei siihen voitaisi velkajärjestelyssä kajota. Velkojalla olisi edelleen oikeus korvaukseen vain siltä osin kuin se vastaa todellista vahinkoa. Velkojalle aiheutuva vahinko määräytynee pääsääntöisesti sen mukaan, kuinka paljon siltä jää perusvuokrakaudelta vuokratuloja saamatta. Jos takaisin otettu leasingobjekti saadaan myytyä, niin silloin vahingon määrä luonnollisesti vähenee olettaen, että leasingobjekti myydään parhaalla mahdollisella hinnalla.

Myyntihinnasta täytyy kuitenkin vähentää se määrä, jonka velkoja todennäköisesti saisi myydessään objektin perusvuokrakauden jälkeen jälkimarkkinoilla tai vuokratessaan sen uudestaan. Kun saamatta jääneiden vuokrien määrästä vähennetään objektin myyntihinta vähennettynä sillä todennäköisellä hinnalla, jonka rahoittaja saisi myydessään objektin jälkimarkkinoilla tai vuokratessaan sen uudestaan, saadaan laskettua rahoittajalle aiheutunut todellinen taloudellinen vahinko. Tämän vahingon määrästä tietty prosentuaalinen osuus olisi siis vakuusvelan asemassa vuokralleottajan yrityssaneerauksessa. Lisäksi velkojalle voitaisiin asettaa velvollisuus minimoida vahinkonsa, jolloin esimerkiksi leasingobjektin myyminen tai vuokraaminen pilkkahintaan vähentäisi saatavan korvauksen määrää. Tämän vaihtoehdon kehittäminen ja pohdinta olisi mielenkiintoista, mutta se ei kuitenkaan ole tutkimuksen aiheena.

Edellä esitelty malli edellyttäisi luonnollisesti muutosta lainsäädäntöön, mutta mielestäni se ottaisi perustellusti huomioon rahoittajan kannalta sen, että kyseessä on luottosuhde ja että rahoittaja on joutunut sitomaan omia pääomiaan hankittuun leasingobjektiin. Kun esimerkiksi vaikka 30% rahoittajalle aiheutuneen todellisen taloudellisen vahingon määrästä olisi turvattu, niin silloin YSL 27.1 §:n käyttäminen ei aiheuttaisi kohtuuttomuuden vaaraa rahoittajalle. Esine on hyvin usein myös hankittu velallisen henkilökohtaisten tarpeiden mukaan, minkä vuoksi ei ole perusteltua, että velalliselle annetaan mahdollisuus yhtäkkiä irtautua sopimuksesta käytännössä ilman mitään vastuuta. Malli ei mielestäni myöskään aiheuttaisi velalliselle liiallista taakkaa yritystoiminnan elpymisen kannalta.

4.3. Rahoittajan aseman pohdintaa

Rahoittajan asemaa voidaan tässä jaksossa suoritetun tarkastelun pohjalta pitää lähtökohtaisesti huonona, kun rahoitusleasingisopimus irtisanotaan YSL 27.1 §:n nojalla. Irtisanomisaika on kaksi kuukautta, minkä jälkeen sopimus raukeaa ja leasingobjekti palautuu

rahoittajalle. Rahoittajalla on luonnollisesti oikeus saada suoritus irtisanomisajalta ja tämän korvauksen asema saneerauksessa on uutta velkaa.

Rahoittajalla on myös oikeus korvaukseen sopimuksen ennaikaisen päättymisen johdosta. Tämä korvaus käsittää omaisuuden palauttamisesta aiheutuneet välttämättömät kulut sekä kohtuullisen korvauksen muusta vahingosta. Rahoittajan kannalta suuren riskin aiheuttaa se, että tämä korvaus on saneerauksessa tavallista saneerausvelkaa, jonka määrää ohjelmassa voidaan alentaa.

Rahoittajan asema ei kuitenkaan välttämättä ole YSL 27.1 §:n tapauksissa niin huono kuin yksittäistä säännöstä tuijottamalla saattaisi näyttää. YSL 29 § ja 30 §:t rajoittavat velallisen toimivaltaa ja niistä voi johtua, että velallinen ei ilman selvittäjän suostumusta saa irtisanoa rahoitusleasingisopimusta YSL 27.1 §:n mukaisesti. Tarvittaessa se voidaan jopa kieltää YSL 30 §:n nojalla. Rajoitussäännösten tuoma suoja rahoittajalle on riippuvainen siitä, millainen *merkitys leasingobjektilla on velallisen liiketoiminnassa*. Jos esine on merkityksellinen toiminnan jatkamisen ja elpymisen kannalta, niin silloin suoja on mielestäni hyvä. Yleisesti voisi olettaa, että arvokkaat koneet ja laitteet, jotka ovat tyypillisesti rahoitusleasingin kohteina, ovat myös merkityksellisiä vuokralleottajan liiketoiminnassa. Aina näin ei kuitenkaan ole ja voi olla, että merkityksellisyydestä huolimatta saneerauksen onnistuminen saattaa edellyttää toimintojen supistamista, minkä seurauksena liiketoiminnan kannalta keskeinenkin leasingobjekti saattaa osoittautua tarpeettomaksi.

Merkittävä rajoitus YSL 27.1 §:n mukaisen irtisanomisoikeuden käyttämiselle aiheutuu myös saneerauksen tarkoituksesta. Vain toiminnan tervehdyttämisen ja jatkamisen kannalta välttämättömät toimenpiteet ovat sallittuja. Tämä rajoittaa YSL 27.1 §:n mukaisen irtisanomisoikeuden käyttämistä. Liiketoiminnallisen saneerauksen mukaisiin toimenpiteisiin, joihin YSL 27.1 §:n mukainen irtisanominenkin kuuluu, ei tulisi ryhtyä esimerkiksi silloin, kun kysymys on ainoastaan rahoituskriisistä. Rahoituskriisin on kirjallisuudessa todettu usein korjaantuvan pelkän velkajärjestelyn avulla. Voisi jopa väittää, että liian hätäiset liiketaloudellisen saneerauksen mukaiset toimenpiteet saattavat aiheuttaa vielä enemmän vahinkoa velkojille. YSL 27.1 §:n mukaisen irtisanomisoikeuden käyttämisessä tuleekin ottaa huomioon YSL 29 ja 30 §:t sekä lisäksi myös saneerauksen tarkoitus ja YSL 42.1 §.

Mahdollinen YSL 27.1 §:n mukainen korvaus rahoittajalle aiheutuneesta vahingosta on mielestäni huono yritys lainsäätäjältä säännöksestä aiheutuvat riskin ja mahdollisen

rahoittajaa kohtaavan kohtuuttomuuden paikkaamiseksi. Käytännössä korvauksen saaminen tulee olemaan rahoittajalle hyvin epävarmaa johtuen YSL 27.4 §:stä, jonka perusteella korvaussaamisen asema saneerauksessa on tavallista saneerausvelkaa. Tällöin velan määrää voidaan rajattomasti ohjelmassa alentaa ja tarvittaessa velka voidaan jopa kokonaan poistaa.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että rahoitusleasingiin sovellettaisi YSL 27.1 §:n sijasta YSL 26 §:ää, jolloin velka voitaisiin selvittäjän suostumuksella irtisanoa velan ennaikaiseksi maksamiseksi. Tätä on perusteltu esinevakuusoikeudella turvattujen saatavien yhtenäisellä kohtelulla sekä YSL 27.1 §:n soveltamisesta mahdollisesti seuraavalla kohtuuttomuudella rahoittajalle. Oikeuskirjallisuuden kritiikki ei kuitenkaan ota huomioon YSL:n säännöksiä kokonaisuutena, mistä johtuen kohtuuttomuudelle on annettu suurta painoarvoa. Lisäksi YSL 26 §:n soveltaminen rahoitusleasingiin johtaisi siihen, että käytännössä velallinen ei oikeuden käyttämisestä hyötyisi yhtään mitään. Toisaalta tätä seuraamusta voitaisiin vuokralleottajan näkökulmasta lieventää soveltamalla tilanteeseen OsamaksuL 3 §:n tilitystä koskevaa sääntelyä. Tämä taas tosiasiasa saattaisi johtaa vuokralleottajan kannalta asiallisesti lähelle samaa lopputulosta kuin YSL 27.1 §:n soveltaminen.

Tässä tutkimuksessa on pohdittu hieman toisenlaista ratkaisumallia, joka ottaisi paremmin huomioon kohtuuden molempien osapuolten osalta sekä myös rahoitusleasingin omana erityisenä sopimustyyppinä. Malli on varmasti puutteellinen ja sen kehittäminen ei ole tämän tutkimuksen aiheena, mutta sen on tarkoitus toimia keskustelun herättäjänä siihen, miten YSL 27 §:n säännöksistä aiheutuva riskiä vuokralleottajan yrityssaneerauksessa voitaisiin leasingisopimuksen rahoittajan kannalta pienentää.

Lähtökohtaisesti riskiensä minimoimiseksi rahoittajan tulisi kuitenkin jo ennen sopimuksen tekemistä varmistua vuokralleottajan toiminnan vakavaraisuudesta ja kannattavuudesta. Niiden avulla pystyy helposti saamaan yleispiirteisen kuvan vuokralleottajan taloudellisesta asemasta. Tiedot ovat melko pienellä vaivalla selvitettävissä esimerkiksi vuokralleottajan viimeisimmästä tilinpäätöksestä. Tosin tilinpäätöstiedotkin kohdistuvat aina menneeseen aikaan, mikä saattaa vaikuttaa niiden käyttökelpoisuuteen.

5. AINESOSA- JA TARPEISTOSUHTEEN VAIKUTUS VUOKRALLEANTAJAN OIKEUTEEN

5.1. Yleistä

Tässä jaksossa tarkastellaan mahdollisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksia rahoitusleasingsopimuksilla hankittujen esineiden asemaan vuokralleottajan yrityssaneerauksessa. Ensin tarkastellaan sitä, mitä ainesosa- ja tarpeistosuhteella tarkoitetaan ja millä edellytyksillä ne toteutuvat. Tässä jaksossa pohditaan myös, voiko ainesosa- ja tarpeistosuhteesta aiheutuvaan riskiin varautua maakaaren (12.4.1995/540) 14 luvun mukaisilla oikeuksien kirjauksilla. Pohdittavaksi rahoittajalle aiheutuvien riskien kannalta tulee lisäksi se, millaisten esineiden osalta ainesosa- ja tarpeistosuhde yleensä realisoituu ja miten siihen voidaan mahdollisesti varautua. Yhtenä osana tässä jaksossa pohditaan vielä sitä, voisiko rahoitusleasingin ominaispiirteille antaa merkityä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytysten arvioinnissa.

Näin alkuun voidaan jo todeta, että ainesosa- ja tarpeistosuhteesta rahoittajalle mahdollisesti aiheutuvat riskit realisoituvat yleensä, kun omaisuutta luovutetaan joko vapaaehtoisesti tai sitten pakkorealisaatiossa. Rahoitusleasingsopimuksessa velallisena olevan osapuolen yrityssaneerauksessa luovutus voi tapahtua joko osana toiminnan uudelleenorganisointia eli osana liiketaloudellista saneerausta tai sitten jälkikonkurssissa. Lisäksi omaisuutta voidaan normaalisti ulosmitata menettelyn aikaisista veloista. Sillä, tapahtuuko omaisuuden luovutus vapaaehtoisesti vai pakolla, ei ole merkitystä mahdollisen ainesosa- tai tarpeistosuhteen olemassaolon tai seurausten kannalta. Ainesosa- ja tarpeistosuhteesta vuokralleantajalle aiheutuvia riskejä on perusteltua tarkastella tämän tutkielman yhtenä osana, koska saneerauksien yhteydessä usein uudelleen organisoidaan yrityksen toimintaa ja saneeraus muutoinkin on merkki kohonneesta riskistä konkurssiin ajautumiselle.

Kysymyksessä on siis rahoitusleasingsopimuksen rahoittajan oikeuden arviointi suhteessa sivullisiin. Arvioinnissa lähtökohtana on, että rahoittajaa kohdellaan esineen omistajana ja tämän omistusoikeutta leasingsopimuksen kohteeseen suojataan vuokralaisen omaisuuteen kohdistuvassa täytäntöönpanossa.¹⁷¹ Sivullisen suoja ulosotossa perustuu ulosottokaaren 4:9:n, jonka mukaan sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, paitsi jos se

¹⁷¹ Tammi-Salminen 2010, s. 620-621.

ulosottooperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen ainesosana tai tarpeistona. Vastaavasti konkurssilain 6 §:n mukaan velallisen hallinnassa oleva sivullisen omaisuus, joka voidaan erottaa velallisen omaisuudesta, ei kuulu konkurssipesään. Lähtökohtana on näin ollen se, että rahoittajan oikeus on suojattu vuokralaisen muita velkojia kohtaan, mutta ainesosa- tai tarpeistosuhteen olemassaolo saattaa antaa aihetta tilanteen toisenlaiseen arviointiin.

5.2. Ainesosa- ja tarpeistosuhteesta

5.2.1. Leasingvuokralleantajan erottamisoikeudesta

Kun leasing sopimuksen kohteena on irtainta omaisuutta, kuten usein on, niin silloin sopimuksen yleisehdoissa on säännönmukaisesti määräys esineen sijoittamisesta sekä lisälaitteiden asentamisesta. Sopimuksissa on usein määräykset siitä, miten leasing sopimuksen kohde saadaan asentaa, jotta se säilyttää luonteensa irtaimena omaisuutena eikä muutu pääesineen ainesosaksi tai tarpeistoksi.¹⁷²

Tarkoituksena on, että esineen omistajan eli rahoitusleasing sopimuksen vuokralleantajan oikeus sopimuksen kohteena olevaan esineeseen olisi suojattu sivullisilta, kuten esimerkiksi vuokralleottajan muilta velkojilta. Kysymyksessä on niin sanottu dynaaminen sivullissuoja, jonka johdosta esineen omistajan eli rahoittajan omistusoikeus sitoo myös vuokralleottajan muita velkojia.

Oikeudessamme on jo kauan aikaa asetettu vaatimuksia esineoikeuksien synnylle. Lähtökohtana on pidetty sitä, että esineoikeuden kohteen tulee ensinnäkin olla yksilöity. Tämä vaatimus tunnetaan yksilöintiperiaatteena ja se tunnetaan myös muissa oikeusjärjestyksissä.¹⁷³ Myös dynaamisen sivullissuojan saaminen edellyttää, että esine on riittävän selkeästi ja yksiselitteisesti yksilöity. Ilman riittävää yksilöintiä rahoittajan erottamisoikeus ei ole toteutettavissa. Rahoitusleasing sopimuksissa rahoittajan ostama esine on yleensä sellaisenaan vuokrauksen kohteena, joten yksilöinti ei useinkaan tuottane ongelmia. Lisäksi edellytetään, että esine säilyttää yksilöitävyytensä koko sopimuskauden

¹⁷² Tepora 2013, s. 190.

¹⁷³ Tammi-Salminen 2014, s. 407.

ajan, eli sen on oltava käytännössä koko vuokrakauden ajan erotettavissa vuokralleottajan muusta varallisuudesta.¹⁷⁴

5.2.2. Ainesosa ja tarpeisto

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat säännöt on kehitetty oikeuskäytännössä sekä oikeuskirjallisuudessa. Niistä ei ole Suomessa kirjoitettua normistoa, toisin kuin esimerkiksi Saksassa ja Ruotsissa.¹⁷⁵ Kuitenkin lainsäädännössämme nämä käsitteet tunnetaan ja niiden pohjalle rakentuu myös sääntelyä.¹⁷⁶ Ainesosia ja tarpeistoa koskeva oppi on meillä vakiintunut ja lisäksi siitä on erotettu oppi aksessiosta, jota myös jäljempänä lyhyesti käsitellään.

5.2.2.1. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset

Esineen ainesosiksi on tavallisesti nimitetty niin sanottuja esineen epäitsenäisiä osia. Juridisessa merkityksessä esineeseen voi siis kuulua osia, joita periaatteessa voitaisiin käsitellä itsenäisinä esineinä, mutta jotka eivät kuitenkaan ole itsenäisiä. Ainesosa ei näin ollen ole itsenäinen esine, vaan toisen esineen osa. Ainesosan käsitteen katsotaan kattavan kaiken sen, mistä esine koostuu ja mitä siihen on liitetty. Tosin ainesosasuhde voi tulla kysymykseen vain silloin, kun pääesineen osa on yksilöitävissä. Ainesosasuhteelle on ominaista fyysinen yhteys pääesineen ja siihen ainesosana kuuluvan osan välillä. Se ei kuitenkaan ole aina välttämätöntä, eikä fyysinen yhteys toisaalta aina riistä esineeltä sen itsenäisyyttä.¹⁷⁷

Ainesosasuhteen syntyedellytysten on oikeuskirjallisuudessa perinteisesti katsottu olevan seuraavat: Ensinnäkin pää- ja sivuesineen välillä tulee olla faktinen liitossuhde, joka voidaan jakaa fyysiseen yhteyteen ja käyttötarkoituksen yhteyteen. Toiseksi, liitossuhteelta edellytetään pysyvyyttä erityisesti käyttötarkoituksen osalta eli sivuesineen tulee palvella pysyvästi pääesineen käyttötarkoitusta. Kolmanneksi vaaditaan, että pää- ja sivuesineen välillä on olemassa oikeuksien yhteisyys, joka useimmiten tarkoittaa omistusten yhteisyyttä.

¹⁷⁴ Tepora 2013, s. 189 - 190.

¹⁷⁵ Tammi-Salminen 2014, s. 413.

¹⁷⁶ Esim. MK 14:5 ja UK 4:9.

¹⁷⁷ Zitting ja Rautiala 1971, s. 37 sekä Tammi-Salminen 2014, s. 413.

Se tarkoittaa käytännössä sitä, että sekä pää- että sivuesineellä tulee olla sama omistaja. Tästä on kuitenkin poikettu niin, että esimerkiksi omistuksenpidätyskaupoissa sekä rahoitusleasingissä on katsottu riittäväksi se, että esine on liitetty toiseen esineeseen ostajan tai vuokralleottajan intressissä ja että nämä esineet muodostavat taloudellisen kokonaisuuden.¹⁷⁸ Eli omistuksien yhteisyyden puuttumisesta huolimatta esineen voidaan katsoa olevan ainesosa- tai tarpeistosuhteessa, jos liittäminen palvelee vuokralleottajan intressiä. Edellä mainittua poikkeusta on perusteltu taloudellisten kokonaisuuksien suojaamisella ja sillä, että edellä mainituissa sopimustyypeissä vakuusehto jää tyypillisesti sivullisiin nähden salaiseksi, mikä saattaa haitata vaihdantaa.¹⁷⁹

Esineen tarpeisto on taas pääesineestä erillinen esine, mutta kuitenkin pääesineen taloudellista tarkoitusta palveleva, minkä vuoksi sen katsotaan olevan kiinteästi yhteydessä pääesineeseen.¹⁸⁰ Käsitteinä ainesosa ja tarpeisto erotetaan niiden erilaisten syntyedellytysten perusteella, mutta käytännössä erottelulla ei ole merkitystä, koska niitä koskevat samat normit ja näin ollen myös oikeusvaikutukset ovat samat.¹⁸¹ Ainesosa- ja tarpeistosuhteessa on kysymys määrätyn sisältöisestä oikeudellisesta riippuvuussuhteesta esineen ja sen ainesosia ja tarpeistoa koskevien oikeuksien välillä. Tästä riippuvuussuhteesta johtuu tietynlaisia oikeusvaikutuksia vaihdannassa.¹⁸²

Tarpeistosuhteen olomassaololta edellytetään myös taloudellista yhteenkuuluvuutta pää- ja sivuesineen välillä. Sivuesineen tulee siis palvella pääesineen käyttötarkoitusta. Myös paikallista yhteyttä edellytetään, vaikka sillä ei ole asiassa ratkaisevaa merkitystä.¹⁸³ Syntyedellytyksiin kuuluu myös liitossuhteen pysyvyys ja oikeuksien yhteys pää- ja sivuesineen välillä.¹⁸⁴

5.2.2.2. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen erottaminen aksessiosaannosta

Ainesosa- ja tarpeistosuhteesta on erotettava niin sanottu liittämis- eli aksessiosaanto. Aksessiosaannon katsotaan syntyvän silloin, kun sivuesineen, kuten esimerkiksi koneen tai

¹⁷⁸ Tammi-Salminen 2014, s. 413 - 414, Kartio 2001, s. 98-99, ja Tepora 2006, s. 43-48.

¹⁷⁹ Tammi-Salminen 2010, s. 622.

¹⁸⁰ Tammi-Salminen 2014, s. 413.

¹⁸¹ Tepora 2013, s. 193.

¹⁸² Kartio 2001, s. 97.

¹⁸³ Tammi-Salminen 2014, s. 413.

¹⁸⁴ Tepora 2013, s. 193-194.

laitteen irrottaminen pääesineestä aiheuttaisi huomattavaa vahinkoa pääesineelle tai huomattavia kustannuksia suhteessa irrotettavan esineen arvoon.¹⁸⁵ Aksessiossaannon olemassa oloa on myös oikeuskäytännössä arvioitu siitä lähtökohdasta, että millaista vahinkoa sivuesineen irrottaminen aiheuttaisi pääesineelle.¹⁸⁶ Olennainen ero aksessiossaannon ja ainesosa- ja tarpeistosuhteen välillä on siinä, että aksessiossaanto koskee pää- ja sivuesineen omistajien välistä suhdetta, kun taas ainesosa- ja tarpeistosuhteella on merkitystä sivullissuhteissa.¹⁸⁷

Nykyisin aksessiossaanto tulee koneiden ja laitteiden osalta kysymykseen hyvin harvoin. Tämä johtuu siitä, että nykypäivänä irrottamiseen käytetään polttohitsausta, joka on melko nopeaa ja helppoa eikä myöskään aiheuta mainittavaa vahinkoa pääesineelle. Nykyisin vanhoja koneita ja laitteita puretaankin todella paljon ja siirretään käytettäväksi toisessa maassa.¹⁸⁸

5.2.3. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutukset

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutukset on oikeuskirjallisuudessa yleensä lyhyesti typistetty siten, että esineen ainesosat ja tarpeisto jakavat pääesineen oikeudellisen kohtalon.¹⁸⁹ Tämän pääsäännön katsotaan koskevan sekä vapaaehtoista luovutusta, että pakkotäytäntöönpanoa.¹⁹⁰ Esimerkiksi pakkotäytäntöönpanossa leasingsopimuksen kohteena olevan esineen ulosmittaus toisen esineen ainesosana tai tarpeistona merkitsee sitä, että rahoittaja menettää oikeutensa vuokrattuun esineeseen. Rahoittajalla ei ole lähtökohtaisesti myöskään mahdollisuutta saada suoritusta oikeutensa taloudellisesta arvosta.¹⁹¹ Lisäksi vuokralleantaja ei ainesosa- tai tarpeistosuhteen vallitessa pysty vuokralleottajan täytäntöönpanovelkoja sitovasti erottamaan sivuesinettä pääesineestä.¹⁹²

Kuten edellä on todettu, niin ainesosa- ja tarpeistosuhteen olemassaolon arvioinnissa on olennaista faktisen liittosuhteen lisäksi se, että sivuesine palvelee pysyvästi pääesineen

¹⁸⁵ Esim. Kartio 2001, s. 111-113 ja Tepora 2013, s. 191.

¹⁸⁶ KKO 1981 II 47

¹⁸⁷ Kartio 2001, s. 113.

¹⁸⁸ Tepora 2013, s. 199.

¹⁸⁹ Esim. Kartio 2001, s. 105 ja Tammi-Salminen 2014, s. 415.

¹⁹⁰ Kartio 2001, s. 105 – 107 sekä mainitut korkeimman oikeuden ratkaisut KKO 1951 II 15 ja KKO 1932 II 133.

¹⁹¹ Tammi-Salminen 2010, s. 622.

¹⁹² Tepora 2013, s. 195.

käyttötarkoitusta.¹⁹³ Jos sivuesineen (esimerkiksi kone tai laite) ei katsota palvelevan pääesineen (esimerkiksi kiinteistö) käyttöä, vaan vaikka sillä harjoitettavaa yritystoimintaa, niin silloin lähtökohtaisesti ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset eivät täyty, jos esineillä on eri omistajat. Tällöin ei myöskään oikeusvaikutuksia synny. Tepora on kiinnittänyt huomiota lisäksi siihen, että tilanteen oikeudellinen arviointi vaikeutuu huomattavasti, jos kysymys on esimerkiksi paperitehtaasta tai voimalaitoksesta, joissa leasingvuokratut koneet tai laitteet muodostavat itse rakennusta arvokkaamman kokonaisuuden. Tepora on kutsunut tällaista rakennusta tiettyä käyttötarkoitusta varten suunnitelluksi erityisrakennukseksi, jota on vaikeaa järkevästi muuttaa muuhun käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. Tällaisessa tilanteessa ainesosa- ja tarpeistosuhteen tutkiminen edellyttää lähempää tarkastelua.¹⁹⁴

Rahoitusleasingsopimuksen kohteina on hyvin usein koneita tai laitteita, joita käytetään teollisuudessa. Koneet tai laitteet on saatettu liittää osaksi kiinteistöä tai rakennusta. Lisäksi rahallisesti arvokkaita leasingsopimusten kohteita ovat aluksissa ja ilma-aluksissa käytettävät esineet. Tepora on kirjallisuudessa tehnyt edellä mainitun jaottelun tarkastellessaan ainesosa- ja tarpeistosuhdetta.¹⁹⁵ Lisäksi Tepora on systematisoinut erilaiset leasingtapaukset kolmeen eri tilanteeseen.¹⁹⁶ Tässä tutkimuksessa Teporan jaottelu otetaan lähtökohdaksi, mutta ainesosa- ja tarpeistosuhteen mahdollisia vaikutuksia tarkastellaan vain sellaisten rahoitusleasingsopimusten kontekstissa, missä sopimuksen kohteena olevat esineet on vuokrattu pääesineeseen niiden koko teknis-taloudellisen käyttöiän pituiseksi ajaksi *ilman tarkkoja sopimusmääräyksiä* koskien jatkotoimenpiteitä kiinteän vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Lisäksi tässä tutkielmassa ainesosa- ja tarpeistosuhdetta tarkastellaan vain kiinteistöjen ja rakennusten osalta.

5.3. Maakaaren 14:4 §:n perusteella kirjattavien oikeuksien vaikutus ainesosa ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutuksiin

Ennen kuin tarkastellaan ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksia ja niistä rahoitusleasingsopimuksen rahoittajalle mahdollisesti aiheutuvia riskejä, on tarpeellista selvittää maakaaren (12.4.1995/540) 14:4 §:n perusteella tehtäviä kirjauksia ja niiden vaikutuksia ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen. MK 14:4 säätelee rakennusta tai laitetta

¹⁹³ ks. jakso 5.2.2.1.

¹⁹⁴ Tepora 2013, s. 194 – 195.

¹⁹⁵ Tepora 2013, s. 195.

¹⁹⁶ Tepora 2013, s. 205.

koskevaa erityisen oikeuden kirjausta. Säännöksen 1 momentin 1 kohdan mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokrasopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella, tai jos esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

Kirjaamisella turvataan oikeuden pysyvyyttä erilaisissa vaihdantatilanteissa kiinteistöön kohdistuvia muita kilpailevia oikeuksia vastaan. Tarkoituksena on vahvistaa oikeudenhaltijan oikeusasemaa.¹⁹⁷ Kuten jo edellä on selvitetty, jos kone tai laite katsotaan kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, se jakaa pääesineen kohtalon esimerkiksi pääesineen luovutuksessa. Ainesosa- tai tarpeistosuhteen vallitessa sivuesineen, kuten esimerkiksi koneen tai laitteen vuokraussopimukseen perustuva vuokralleantajan oikeus on hyvin usein merkityksetön suhteessa kiinteistön omistajan velkoihin.¹⁹⁸

Kielteinen suhtautuminen sopimusehtojen sivullissitovuuteen johtuu siitä, että tällöin sivullisen oikeus jää yleensä salaiseksi. Lisäksi taloudellisten kokonaisuuksien pirstomisesta aiheutuu usein haittavaikutuksia. Kirjaamisella sivullisen oikeus voidaan tehokkaasti julkistaa ja sivullisen oikeus käy ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.¹⁹⁹ MK:n esitöissä on erikseen mainittu, että kirjaamismenettelyä voidaan hyödyntää myös leasing-sopimuksissa.²⁰⁰

Huomattavaa on, että MK 14:4:n 1 momentin 1 kohdan mukaista kirjausta voidaan käyttää vain, kun kysymyksessä on elinkeinotoiminnassa käytettävä kiinteistö. Elinkeinotoiminta on ilmeisesti tarkoitettu ymmärrettäväksi melko väljästi, jolloin käsitteen sisään mahtuu kaikenlainen liike- ja ammattitoiminta, jossa taloudellista toimintaa harjoitetaan ammattimaisesti.²⁰¹ Maakaaren esitöissä on katsottu, että kirjaamista ei voida käyttää kuluttajasopimuksissa, koska tällaisen oikeuden käyttäminen muodostaisi niin sanotun kohtuuttoman sopimusehdon. Elinkeinonharjoittajien katsotaan sen sijaan kykenevän arvioimaan erilaisten sopimusehtojen vaikutuksia paremmin ja myös ennakoimaan niitä.²⁰²

¹⁹⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 341.

¹⁹⁸ HE 120/1994 vp, s. 96.

¹⁹⁹ HE 120/1994 vp, s. 96.

²⁰⁰ HE 120/1994 vp, s. 97.

²⁰¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 358.

²⁰² HE 120/1994 vp, s. 97.

Sivullisen oikeuden kirjaamisen vaikutukset liittyvät sopimuksen mukaiseen takaisinotto-oikeuden sitovuuteen suhteessa kiinteistön omistajan velkoihin, mahdolliseen kiinteistön luovutuksensaajaan ja muihin oikeudenhaltijoihin. Kirjaaminen ei välttämättä tee sivullisen oikeudesta sitovaa sopimussuhteesta tai sen ulkopuolella. Sivullisen oikeus sen kirjaamisesta huolimatta voi käydä tehottomaksi esimerkiksi sen takia, että sivuesineen irrottaminen pääesineestä vahingoittaa olennaisesti kiinteistöä tai jos irrottamisen kustannukset ovat ilmeisessä epäsuhteessa siitä saatavaan hyötyyn.²⁰³ Näin ollen kirjaamisen oikeusvaikutuksia tarkasteltaessa tulee kiinnittää huomiota siihen kiinnitystapaan, jolla sivuesine on liitetty pääesineeseen sekä irrottamisen hyöty/haitta-suhteeseen.

Kuten edellä on jo todettu, niin rahoittaja saattaa menettää sopimukseen perustuvan erottamisoikeutensa vuokralleottajan muita velkojia kohtaan. MK 14:4:n 1 momentin 1 kohdan nojalla tehdyllä kirjauksella rahoittaja pystyy kuitenkin melko hyvin suojautumaan vuokralleottajan muita velkojia vastaan, koska oikeuden katsotaan tulleen rekisteriin merkitsemisen myötä kaikkien velkojien tietoon ja sen johdosta myös velkojia sitovaksi. Oikeuden kirjaamisessa täytyy kuitenkin ottaa huomioon etusijajärjestys. Maakaaren 14:8:ssä säädetään kirjauksen etusijasta. Sen mukaan erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jolloin kirjaamishakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä. Erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella.

Jos vuokralleottajan kiinteistöön on perustettu panttioikeus ja tähän samaan kiinteistöön myöhemmin liitetään rahoitusleasingsopimuksen nojalla esimerkiksi tehdashalli, niin silloin MK 14:4:n 1 momentin 1 kohdan mukainen kirjaus ei sido panttioikeuden haltijaa. Jos liitos täyttää ainesosa- tai tarpeistosuhteen edellytykset, niin on olemassa vaara, että tehdashalli realisoidaan kiinteistön mukana ja saaduista varoista maksetaan päältä panttivelkojan saatava. Tälaisessa tilanteessa saattaa käydä sillä tavalla, että rahoittajan saatavalle ei jää katetta ja rahoittaja vain menettää leasingobjektin.

Kirjaus tulisi pyrkiä tekemään parhaalle etusijalle, koska vain silloin se antaa todellisen suojan rahoittajan oikeudelle.²⁰⁴ Etusijajärjestyksen muuttamisesta säädetään MK 18:1:ssä, jonka mukaan kiinnitysten keskinäistä etusijajärjestyksiä saadaan muuttaa kiinteistön omistajan

²⁰³ HE 120/1994 vp, s. 97.

²⁰⁴ Tepora 2013, s. 212.

hakemuksesta, jos ne panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltijat, joiden asema muuttamisessa heikkenee, antavat siihen suostumuksensa. Etusijajärjestyksen muutos saadaan tehdä myös panttioikeuden haltijan hakemuksesta kiinteistön omistajan ja muiden oikeudenhaltijoiden suostumuksella. Kirjaamisesta seuraa se, että rahoittajan oikeus tulee esimerkiksi pakkomyynissä ottaa huomioon ja rahoittajan oikeus sisältyy alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Rahoittajan oikeus on turvattu täytäntöönpanossa niin sanotulla peittämisperiaatteella. Rahoittajan saatavan määrään vaikuttaa luonnollisesti kuitenkin rahoittajalle kirjatun oikeuden etusija suhteessa muihin kilpaileviin oikeuksiin. Jollei etusijaa muuteta, niin kirjauksen etusija määräytyy hakemuspäivän mukaan.²⁰⁵

MK 14:4:n 1 momentin nojalla rahoittaja voi siis saada suojaa vuokralleottajan muita velkojia kohtaan. Kirjaus ei kuitenkaan estä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyä. Kirjauksella kuitenkin voidaan edes jonkin verran suojautua ainesosa- ja tarpeistosuhteesta johtuvalta riskiltä. Aksessiosaantoa kirjauksella ei myöskään voida estää ja itse asiassa aksessiosaannon on katsottu poistavan kirjaukselta oikeusvaikutuksen kokonaan kiinteistön realisointivaiheessa.²⁰⁶ Tätä voidaan pitää rahoittajalle merkittävänä riskinä, joka on syytä pitää sopimuksen tekemisvaiheessa mielessä.

MK 14:4:n 2 momentin mukaan omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuva oikeus voidaan kirjata olemaan voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen tekemisestä. Vaikka omistuksenpidätys ehdoin tehty kauppa ja rahoitusleasing onkin joissain yhteyksissä rinnastettu keskenään, niin siitä huolimatta säännös ei koske leasingsopimuksia. Maakaaren esitöissä on nimittäin erikseen mainittu, että kyseinen säännös ei rajoita muiden MK 14:4:ssä mainittuja oikeuksia koskevien kirjausten kestoja.²⁰⁷

5.4. Ainesosa- ja tarpeistosuhde teollisuudessa käytettävän rakennuksen / kiinteistön osalta

Oikeudessamme vallitsevien esineoikeudellisten sääntöjen mukaan erilaiset kiinteistöön liitetyt rakennukset, rakennelmat, koneet ja laitteet katsotaan kiinteistön ainesosiksi tai tarpeistoksi, jos ne palvelevat pysyvästi kiinteistön käyttötarkoitusta ja jos liittäminen on

²⁰⁵ Tepora 2000, s. 253-263.

²⁰⁶ Tepora 2000, s. 255-258.

²⁰⁷ HE 120/1994 vp, s. 97.

tapautunut kiinteistönomistajan intressissä.²⁰⁸ Tätä voitaneen pitää lähtökohtana myös silloin, kun kysymyksessä on teollisuudessa käytettävä kiinteistö. Rahoitusleasing on usein yksi varteenotettava vaihtoehto, kun teollisuudessa käytettävälle kiinteistölle hankitaan esimerkiksi tuotantolinjaa. Sopimusjärjestelyjä tehtäessä rahoittaja tuskin kiinnittää ainakaan kovin helposti huomiota siihen, että ainesosa- tai tarpeistosuhde saattaa tulla kysymykseen vuokrattavan esineen osalta. Kuten edellä on todettu, saattaa vuokralleottajan yrityssaneerauksen myötä esimerkiksi toiminnan uudelleen organisoimien yhteydessä realisoitua kysymys ainesosa- ja tarpeistosuhteen olemassaolosta, jos järjestelyn yhteydessä myydään tehdaskiinteistö, jonka katsotaan olevan tarpeeton liiketoiminnan elvyttämisen kannalta ja myös tulevaisuudessa.

Seuraavaksi tarkastellaan asioita, joita rahoittajan kannattaisi ottaa järjestelyissä huomioon sekä sitä, mitkä seikat ovat oikeudessamme merkityksellisiä, kun arvioidaan ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä, kun pääesineenä on teollisuudessa käytettävä kiinteistö. Lisäksi pohditaan, että voidaanko rahoitusleasingin erityispiirteet huomioida ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen arvioinnissa.

Tarkasteltaessa sitä, mitä teollisuustarkoituksiin käytettäviin rakennuksiin ja kiinteistöihin kuuluu ainesosana tai tarpeistona, voidaan oikeuskirjallisuudessa käydyssä keskustelussa erottaa kaksi erilaista ratkaisumallia, joita kutsutaan suppeaksi ja laajaksi linjaksi. Suppeassa linjassa lähdetään siitä, että teollisuuskiinteistöihin / rakennuksiin kuuluvat esineet rajataan ahtaasti. Tällöin ainesosana ja tarpeistona pääesineeseen kuuluvat ainoastaan sellaiset objektit, jotka ovat objektiivisesti tarkasteltuna kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoituksen kannalta välttämättömiä tai ainakin tarpeellisia.²⁰⁹

Laajassa linjassa lähdetään puolestaan siitä, että rakennuksen tai kiinteistön käytön kannalta välttämättömien tai ainakin tarpeellisten esineiden lisäksi ainesosana ja tarpeistona niihin kuuluvat myös koneet ja laitteet, jotka on tarkoitettu pääasiallisesti käytettäväksi rakennuksessa yrityksen liiketoiminnan yhteydessä.²¹⁰ Laajaa linjaa on oikeuspoliittisesti perusteltu taloudellisten kokonaisuuksien säilymisellä.²¹¹

²⁰⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 359 ja HE 120/1994 vp, s. 96.

²⁰⁹ Tepora 1984, s. 521.

²¹⁰ Tepora 1984, s. 521.

²¹¹ SOU 1963:55, s. 247.

Suomessa ei ole lainsäädäntöä siitä, mitä teollisuustarkoituksiin käytettäviin kiinteistöihin ja rakennuksiin kuuluu, toisin kuin esimerkiksi Ruotsissa²¹². Meillä kehitys on määräytynyt lähinnä oikeuskäytännössä.²¹³ Seuraavaksi tarkastellaan lyhyesti oikeuskäytännön kantaa ainesosa- ja tarpeistosuhteen käsittelyyn teollisuustarkoituksessa käytettävän kiinteistön tai rakennuksen osalta. Tarkastelun pohjalta kartoitetaan mahdollisia riskejä rahoitusleasingisopimuksen rahoittajan kannalta sekä samalla arvioidaan sitä, mihin seikkoihin järjestelyssä rahoittajaosapuolen tulisi kiinnittää huomiota. Lisäksi tulee pohdittavaksi, voiko ainesosa- ja tarpeistosuhteen määrittelyssä antaa painoarvoa rahoitusleasingin ominaispiirteille ja tarkoitukselle. Eli toisin sanoen pohditaan, olisiko mahdollista katsoa rahoitusleasingin estävän ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymisen, vaikka edellytykset muutoin täyttyisivät.

5.4.1. Oikeuskäytännössä esiin nousseita merkityksellisiä seikkoja

Oikeuskäytännön tarkastelussa korkeimman oikeuden ratkaisut jaetaan tässä tutkielmassa kahteen kategoriaan sen mukaan, onko ainesosa- tai tarpeistosuhteen katsottu olevan olemassa vai ei. Ensin tarkasteluun otetaan ratkaisut, joissa ainesosa- tai tarpeistosuhteen on katsottu olevan olemassa ja nostetaan esille ne olennaiset seikat, joille ratkaisussa on annettu merkitystä. Huomattavaa on, että ratkaisukäytäntö on osin melko vanhaa ja hajanaista, jolloin selkeän linjan erottaminen on vaikeaa. Ratkaisukäytäntö on lisäksi ajalta, jolloin MK 14:4:n 1 momentin 1 kohdan mukaista kirjausta ei ole ollut käytettävissä.

5.4.1.1. Ainesosa- tai tarpeistosuhde on katsottu olevan olemassa

Vanhassa ratkaisussa KKO 1933 I 75 on annettu merkitystä ensinnäkin sille, että kiinteistöllä olleet laitteet oli hankittu kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten. Lisäksi merkitystä ratkaisussa annettiin sille, että laitteet oli kiinnitetty kiinteistöön erityisille niitä varten valmistetuille alustoille, mistä johtuen laitteiden katsottiin kuuluvan osaksi kiinteistöä.²¹⁴

²¹² Jordbalk 2:3.

²¹³ Tepora 2013, s. 196.

²¹⁴ KKO 1933 I 75.

Näin ollen KKO:n voidaan katsoa antaneen merkitystä laitteiden asennus- tai kiinnitystavalle.²¹⁵

Jos katsotaan, että objektin kiinnitys tai asennustavalle voidaan antaa merkitystä, niin silloin luonnollisesti rahoitusleasingissä rahoittajaosapuolen tulisi tämä huomioida joko sopimuksessa tai sitten käytännössä siten, että se valvoo sitä tapaa, jolla leasingobjekti kiinnitetään kiinteistöön tai rakennukseen. Sopimusehdolla tuskin kuitenkaan voidaan sitovasti määrätä objektista suhteessa sivullisiin, joten objektin asentamisen valvonta olisi näin ollen parempi vaihtoehto. Tehokkain suoja rahoittajalle saataneen MK 14:4:n 1 momentin 1 kohdan mukaisella kirjauksella. Tällöin kuitenkin tulee huomioida se edellä mainittu seikka, että oikeasti tehokkaan suojan saaminen edellyttää kirjausta parhaalle etusijalle.²¹⁶

Toisessa ratkaisussa KKO 1958 II 131, jossa ainesosa- tai tarpeistosuhteen on katsottu olevan olemassa, koneet ja laitteet oli valmistettu rakenteilla ollutta tehdasrakennusta varten. Korkein oikeus oli alempien oikeusasteiden kanssa samalla linjalla siitä, että tehdasrakennusta varta vasten valmistetut koneet ja laitteet kuuluivat ainesosina rakennukseen.²¹⁷ Oikeuskirjallisuudessa on tulkittu edellä viitattua ratkaisua niin, että erityistä merkitystä olisi annettu sille, että rakennus on nimenomaan suunniteltu tiettyjen koneiden käyttöä varten.²¹⁸ Tapauksesta voisi tulla myös toisenlaiseen johtopäätökseen. Koneet ja laitteet oli valmistettu rakennusta varten, jolloin voisi ajatella myös niin, että niiden suunnittelu ja valmistus on suoritettu rakennuksen ehdoilla. Tällöin merkitystä voisi antaa myös sille, että tietty kone tai laite suunnitellaan nimenomaan tiettyä rakennusta varten. Katsoisin, että merkitystä voidaan antaa sekä rakennuksen suunnittelulle tiettyjen koneiden tai laitteiden käyttöä varten että tietyn koneen tai laitteen suunnittelulle vain tiettyä rakennusta varten.

Leasingsopimuksen kohteena saattaa hyvinkin olla kokonaisia tehdaslinjoja ja kuten edellä on jo mainittu, niin objektin hankkiminen nimenomaan vuokralleottajan tarpeista lähtien on yksi rahoitusleasingin ominaispiirteistä. Esimerkiksi tehdaslinjaa hankittaessa oletusarvona on, että linja suunnitellaan sen rakennuksen mukaan, mihin se sijoitetaan. Tällä puolestaan voi olla merkitystä aineisosa- tai tarpeistosuhteen syntymisessä. Tästä johtuen rahoittajan tulisi pyrkiä pitämään huolta siitä, että leasingobjekti soveltuu käytettäväksi tulevaisuudessa muissakin

²¹⁵ ks. Tepora 2013, s. 198.

²¹⁶ ks. jakso 5.3.

²¹⁷ KKO 1958 II 131.

²¹⁸ Tepora 2013, s. 198.

kuin vain vuokralleottajan kiinteistössä tai rakennuksessa. Tällöin leasingobjektia ei todennäköisesti katsota niin herkästi kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi.

Korkein oikeus on antanut peräkkäisiä ratkaisuja, joissa on ollut kysymys teollisuushallin seiniin kiinnitetyistä siltanostureista. Näissä ratkaisuissa siltanosturien oli katsottu kuuluvan ainesosana tai tarpeistona teollisuusrakennukseen, vaikka nosturit olivat olleet irrotettavissa vahingoittamatta sanottavasti teollisuushallin rakenteita. Syynä ainesosa- tai tarpeistosuhteen täyttymiselle pidettiin sitä, että nosturia voitiin pitää tarpeellisena myös silloin, kun rakennuksessa harjoitetaan muutakin teollista toimintaa.²¹⁹ Merkitystä on näin ollen annettu sille, että kone tai laite palvelee pysyvästi kiinteistön tai rakennuksen käyttöä elinkeinotoiminnassa yleisesti riippumatta siitä, millaista toimintaa kiinteistöllä tai rakennuksella harjoitetaan.

5.4.1.2. Ainesosa- tai tarpeistosuhteen ei katsottu olevan olemassa

Seuraavaksi esittelen muutamia tapauksia, joissa ainesosa- tai tarpeistosuhteen ei ole katsottu olevan olemassa. Eräässä korkeimman oikeuden ratkaisussa oli kysymys moottoritehtaan tehdasrakennuksessa olevien koneiden kuulumisesta ainesosana tai tarpeistona rakennukseen, kun koneet oli kiinnitetty erityisen alustan tai tuen varaan. Koneiden ei katsottu kuuluvan rakennukseen, vaan ne määriteltiin irtaimiksi esineiksi. Näin katsottiin sen vuoksi, että tehdasrakennusta ei ollut suunniteltu ja rakennettu nimenomaan näiden koneiden käyttöä varten. Merkitystä ei annettu sille, että koneet olivat olleet kiinnitettyinä niitä varten rakennetuille erityisille alustoille tai tuille. Koneita ei pidetty välttämättöminä tehdasrakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä varten.²²⁰

Myöskään betonielementtien valmistamiseen käytetyssä teollisuushallissa ollutta muottipöytää ei katsottu kyseisen hallin ainesosaksi tai tarpeistoksi, vaikka kyseinen pöytä oli valettu osaksi lattian ja osaksi alustakiskon päälle sekä kiinnitetty kiskoon avattavilla pulteilla. Tässä ratkaisussa faktisen liitossuhteen ei katsottu olevan olemassa. Merkitystä annettiin asennustavalle sekä rakennuksen rakenteelliselle suunnittelulle, koska rakennusta voitiin käyttää myös muuhunkin toimintaan muottipöydän poistamisen jälkeen.²²¹

²¹⁹ KKO 1982 II 83 ja KKO 1982 II 84.

²²⁰ KKO 1956 II 97.

²²¹ KKO 1982 II 85 ja Tepora 2013, s.199-200.

Myös jäljempänä tarkemmin käsiteltävässä ratkaisussa KKO 1996:130 annettiin merkitystä sivuesineen irrotettavuudelle (asennustapa) arvioitaessa liitossuhteen pysyvyyttä ainesosa- ja tarpeistosuhteessa. Ratkaisussa on todettu, että sivuesineen purkaminen oli teknisesti ollut mahdollista, mikä muiden asiassa relevanttien seikkojen ohella vaikutti siihen lopputulokseen, että ainesosasuhteen ei katsottu tapauksessa syntyneen pääesineen ja sivuesineen välille.²²² Oikeuskirjallisuudessa tältä osin ratkaisua on osuvasti kommentoitu siten, että leasingkohde ei kuulu kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona ainakaan niissä tilanteissa, joissa leasingkohteen poistaminen kiinteistöltä on käytännössä reaalisesti mahdollista.²²³ Tapauksessa kysymys oli leasingsopimuksen perusteella kiinteistölle tuodusta esineestä, mutta irrotettavuuden osalta esitettyä kantaa voidaan soveltaa ainesosa- ja tarpeistosuhteen arvioinnissa yleisesti myös muissakin tilanteissa.

Ainesosa- tai tarpeistosuhteen ei näin ollen ole katsottu olevan olemassa, jos rakennusta on voitu käyttää muuhunkin käyttötarkoitukseen ilman siihen liitettyjä koneita tai laitteita. Jos koneet tai laitteet on asennettu sillä tavoin, että ne ovat kohtuullisen pienellä vaivalla irrotettavissa kiinteistöstä tai rakennuksesta aiheuttamatta kovin suuria kustannuksia ja vahinkoa rakennukselle, niin silloin ainesosa- tai tarpeistosuhteen ei ole katsottu olevan olemassa. Koneiden ja laitteiden helpohko irrotettavuus puhuu myös sen puolesta, että niiden ei ole alunperinkään ollut tarkoitus jäädä pysyvästi rakennuksen tai kiinteistön yhteyteen, mikä puoltaa myös kielteistä suhtautumista ainesosa- ja tarpeistosuhteen olemassaoloon.

5.4.2. Mihin rahoittajan tulisi kiinnittää huomiota oikeuskäytännön perusteella?

Edellä on esitelty oikeuskäytäntöä ja sen perusteella voidaan erotella ainakin muutamia seikkoja, joille on annettu merkitystä arvioitaessa ainesosa- tai tarpeistosuhteen olemassaoloa. Kuten jo edellä on mainittu, niin yksi olennainen seikka arvioinnissa on objektin asennustapa. Rahoitusleasingsopimusten osalta asennustapaan voidaan nähdäkseni varautua joko itse sopimuksessa tai sitten niin, että rahoittajaosapuoli käytännössä valvoo objektin asennuksen. Sopimukseen voidaan esimerkiksi ottaa ehto, joka kieltää objektin asentamisen kiinteistöön tai rakennukseen siten, että se voidaan katsoa kiinteistön tai rakennuksen ainesosaksi tai tarpeistoksi. Tämä ehto luonnollisesti sitoo kyllä *inter partes*, mutta suhteessa kolmanteen ehto ei sido, mistä johtuen esimerkiksi kiinteistön pakkomyynnissä ehdon olemassaololla ei

²²² KKO 1996:130.

²²³ Tuomisto 1998, s. 337.

ole merkitystä. Näin ollen asennustavan konkreettinen valvonta on ainut keino, millä vuokralleantaja voi käytännössä varmistua siitä, että ainakaan asennustavan perusteella sopimuksen kohteena olevaa esine ei kuulu kiinteistöön tai rakennukseen sen ainesosana tai tarpeistona.

Siihen, onko kiinteistö tai rakennus suunniteltu nimenomaan leasingobjektia varten, ei vuokralleantaja käytännössä voi vaikuttaa. Mielestäni kuitenkin edellä mainitussa korkeimman oikeuden ratkaisun²²⁴ perusteella merkitystä ainesosa- ja tarpeistosuhteen olemassaolon arvioinnissa voidaan antaa myös sille, että esine suunniteltu juuri sitä rakennusta varten, johon se liitetään. Tähän vuokralleantaja pystyy periaatteessa varautumaan pitämällä huolen siitä, että liitettävää esinettä voidaan käyttää myös muissakin rakennuksissa esimerkiksi vastaavassa toiminnassa.

Rakennusten ja kiinteistöjen osalta arvioinnissa on oikeuskäytännössä annettu merkitystä myös sille, onko liitossuhde tarkoitettu pysyväksi.²²⁵ Tähän asiaan periaatteessa vuokralleantaja voi varautua sopimusmääräyksin, mutta eri asia on se, voidaanko näille sopimusmääräyksille antaa asiassa merkitystä. Tätä kysymystä käsitellään seuraavaksi, kun arvioidaan sitä, tulisiko rahoitusleasingosimuksen ominaispiirteille ja funktiolle antaa merkitystä ainesosa- ja tarpeistosuhteen olemassaolon arvioinnissa.

5.5. Rahoitusleasingin huomioiminen ainesosa- ja tarpeistosuhteen arvioinnissa

5.5.1. Oikeuskäytännön pohjalta virinnyt keskustelu

Oikeuskäytännössä ratkaisun KKO 1996:130 argumentoinnin pohjalta on oikeuskirjallisuudessa katsottu mahdolliseksi tehdä päätelmiä siitä, että ainesosa- ja tarpeistosuhde ei leasingobjektin osalta synny yhtä helposti kuin esimerkiksi omistuksenpidätysehdoin myydyn kohteen osalta.²²⁶ Itse ratkaisussa on ollut kysymys siitä, katsottiinko tilan omistajan leasingvuokrasopimuksen nojalla tilalle pystyttämän teräselementtihallin tulleen tilan ainesosaksi, vaikka kyseisellä hallilla oli eri omistaja. Korkein oikeus tuli tapauksessa siihen tulokseen, että halli ei ollut tullut tilan ainesosaksi eikä

²²⁴ KKO 1958 II 131.

²²⁵ ks. myös Tepora 2013, s. 201-202.

²²⁶ Tammi-Salminen 2010, s. 624.

se siirtynyt tilan pakkohuutokauppaostajalle.²²⁷ Ratkaisun perusteella on katsottu olevan mahdollista, että rahoitusleasingin ominaispiirteille voitaisiin antaa merkitystä ainesosa- tai tarpeistosuhteen synnyn kannalta etenkin, kun arvioidaan liitossuhteen pysyvyyden merkitystä.²²⁸ Ratkaisun lopputulokseen on katsottu lisäksi vaikuttaneen muun muassa se seikka, että kysymys on ollut leasingobjektista, jolla on ollut purettavaksi myytyinä vielä taloudellista arvoa jäljellä.²²⁹

Tässä tutkielmassa on eri tilanteiden tarkastelussa ja argumentoinnissa pyritty ottamaan huomioon rahoitusleasingisopimus omana erityisenä sopimustyyppinä. Tästä lähtökohdasta käsin katsottuna olisi perusteltua, että myös ainesosa- ja tarpeistosuhteen arvioinnissa rahoitusleasingin tarkoitus ja rakenne tulisi huomioida.

Kuten jo aikaisemmin on esitetty, niin rahoitusleasingin ominaispiirteisiin kuuluu, että sopimuksen perusvuokrakausi kestää käytännössä usein leasingobjektin koko teknistaloudellisen käyttöajan. Mahdollista on myös, että perusvuokrakauden jälkeen leasingobjekti siirtyy nimellistä korvausta vastaan vuokralleottajan omistukseen. Mahdollista on kuitenkin myös se, että leasingobjekti palautuu vuokralleantajalle perusvuokrakauden jälkeen ja objekti myydään jälkimarkkinoilla edelleen.

Edellä mainittu voidaan nähdä ongelmana siinä mielessä, että rahoitusleasingissä ei ole vakiintuneesti käytössä tietynlaisia määräyksiä siitä, mitä tapahtuu perusvuokrakauden jälkeen. Määräykset vaihtelevat sopimuskohtaisesti ja voi olla niinkin, että perusvuokrakauden jälkeistä aikaa koskevia määräyksiä ei sopimuksessa ole ollenkaan. Jos määräykset otettaisiin ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevassa arvioinnissa huomioon, tarkoittaisi tämä sitä, että sopimusmääräyksillä voitaisiin vaikuttaa sivullisen asemaan. Erilaisia määräyksiä voidaan sopimukseen tietenkin tehdä. Sivullissitovuutta määräyksillä ei kuitenkaan ole, jos määräys koituu sivullisen vahingoksi. Kun otetaan huomioon rahoitusleasingin vakiintuneisuus rahoitusmuotona, niin periaatteessa merkityksen antaminen tämän rahoitusmuodon ominaispiirteille ja näin ollen myös sopimusmääräyksille ei kuitenkaan välttämättä kuulosta mahdottomalta.

²²⁷ KKO 1996:130

²²⁸ Tammi-Salminen 2010, s. 624.

²²⁹ Tuomisto 1998, s. 337.

5.5.2. Vertailu omistuksenpidätykseen

Yhtenä rahoitusleasingiä läheisesti muistuttavana rahoitusmuotona on yleisesti pidetty omistuksenpidätystä. Omistuksenpidätys tarkoittaa käytännössä kauppasopimukseen otettua määräystä, jonka nojalla omistusoikeuden siirtyminen myyjän ja ostajan välillä siirtyy ostajalle vasta sitten, kun ostaja on suorittanut kokonaan kaupan kohteen hinnan. Kysymys on niin sanotusta suspensiivisesta ehdosta.²³⁰ Omistuksenpidätyksessä myyjällä on oikeus sopimuksen rikkomistilanteessa purkaa kauppa ja ottaa esine takaisin ostajalta.²³¹ Myyty esine toimii siis myyjän vakuutena kauppahinnan saamiseksi ostajalta. Kysymyksessä on esinevakuus, kuten myös rahoitusleasingissä.

Olennainen ero rahoitusleasingin ja omistuksenpidätyksen välillä on kuitenkin se, että ne tähtäävät erilaisiin oikeustiloihin, vaikka molemmat ovatkin esinevakuusoikeuksia. Omistuksenpidätysehdoin tehty kauppa tähtää omistusoikeuden siirtymiseen, vaikkakin lykkäävästi. Rahoitusleasing ei puolestaan lähtökohtaisesti koskaan tähtää omistusoikeuden siirtymiseen vuokralleantajalta vuokralleottajalle. Omistuksenpidätyksen tarkoituksena on turvata myyjän kauppahinta, kun taas rahoitusleasingin tarkoituksena on vuokrasaatavien turvaaminen. Molemmat rahoitusjärjestelyt ovat käytännössä vakiintuneita, mistä johtuen katsoisin olevan perusteita ottaa ainesosa- ja tarpeistosuhteiden arvioinnissa järjestelyiden tarkoitus huomioon.

5.5.3. Pysyvyyden arviointi

Kysymys on siis rahoitusleasingin ominaispiirteiden huomioimisesta arvioitaessa sitä, täyttyykö ainesosa- tai tarpeistosuhteelta vaadittava liitossuhteen pysyvyys. Pysyvyys viittaa yleiskielessä pysyvään tilaan, minkä voidaan sanatarkasti katsoa tarkoittavan esineen koko elinkaarta. Rahoitusleasingissä tarkoituksena lähtökohtaisesti on se, että esine siirtyy vuokralleottajan hallintaan esineen koko teknistaloudellisen käyttöikänsä ajaksi. Tämän ainakin lähtökohtaisesti voisi ajatella tarkoittavan sitä, että pysyvän liitossuhteen synnyssä ei ole merkitystä rahoitusleasingin sillä ominaispiirteellä, että esine ei tosiasiallisesti siirry vuokralleottajan omistukseen, vaikka tosiasiallinen asema läheneekin omistajan oikeusasemaa. Itse kuitenkin katson asian olevan niin, että teknistaloudellinen käyttöikä ei

²³⁰ Tuomisto 1988, s. 9-10.

²³¹ Tuomisto 1988, s. 10-11.

merkitse esineen koko elinkaarta, vaan sitä aikaa, jolloin esinettä voidaan liiketoiminnassa tavanomaisesti tehokkaasti käyttää hyödyksi. Esineellä voi olla rahallista arvoa ja käyttöä jossakin muussa toiminnassa vielä perusvuokrakauden jälkeenkin. Esimerkiksi jo edellä viitatussa ratkaisussa KKO 1996:130 on annettu merkitystä sille seikalle, että leasingobjektilla on ollut taloudellista arvoa purettavaksi myytyinä.²³² Tämä huomioon ottaen on perusteltua esittää kanta, jonka mukaan rahoitusleasingobjektia ei lähtökohtaisesti katsota liitetyksi pysyvästi pääesineeseen. Tämä pätee varsinkin niissä tilanteissa, joissa leasing sopimuksesta ei suoraan ilmene, että vuokralleottajasta on tarkoitus tulla esineen omistaja. Liitossuhteen pysyvyyden tiukemman arvioinnin myötä on perusteltua katsoa, että rahoitusleasingin ominaispiirteille voidaan antaa merkitystä ainesosa- ja tarpeistosuhteen arvioinnissa. Tällaisen suhteen ei tulisi katsoa syntyvän pääesineen ja sivuesineen välillä yhtä löysin perustein kuin tavanomaisesti oikeuskirjallisuudessa on esitetty, jos sivuesine on liitetty pääesineeseen rahoitusleasingin nojalla.

5.6. Maakaaren 14:5 mukainen kirjaus vuokralleantajan suojana?

Edellä on päädytty esittämään, että rahoitusleasingin ominaispiirteille voidaan antaa merkitystä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen arvioinnissa ainakin silloin, kun itse sopimuksesta ei suoraan käy ilmi, että osapuolten tarkoituksena on siirtää leasingobjektin omistusoikeus vuokralleottajalle perusvuokrakauden jälkeen. Vaikka leasingin ominaispiirteille annettaisiin merkitystä, niin se ei kuitenkaan aina voi estää ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä. Kuten jo aiemmin on selvitetty, niin MK 14:4 §:n mukainen kirjauskaan ei estä tällaisen suhteen syntymistä. Seuraavaksi tarkastellaan olisiko mahdollista suojata vuokralleantajaa MK 14:5 §:n mukaisella ainesosan ja tarpeiston määrittelyllä.

MK 14:5 §:n perusteella kiinteistön omistaja voi ilmoittaa kirjattavaksi määrittelyksen, jossa määritetään se, mitä kiinteistöön kuuluu tai ei kuulu ainesosana taikka tarpeistona. Kirjauksella määritetään kiinteistön ulottuvuutta.²³³ Säännöksen sanamuodon mukaan kyseessä täytyy olla kiinteistön omistajan omistama tai myöhemmin saama elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva kone tai laite, joka on ilmoituksessa yksilöity taikka lajiltaan tai muutoin ominaisuuksiltaan määritelty.

²³² KKO 1996:130.

²³³ Niemi 2012, s. 436.

Oikeuskirjallisuudessa on MK 14:5 §:n sanamuodon perusteella pidetty mahdollisena sitä, että esimerkiksi omistuksenpidätysmyyjä voisi suojakseen vedota kiinteistön omistajan hakemaan kirjaukseen, jolla kaupan kohde määriteltäisiin kiinteistön ulottuvuuden ulkopuolelle. Tätä on pidetty mahdollisena säännöksen muotoilun ”myöhemmin saama” perusteella. Tällaista tulkintaa on perusteltu sillä, että kirjauksella myyjän tai vuokralleantajan oikeus ei jäisi kirjauksen johdosta salaiseksi. Lisäksi perusteluna on käytetty sitä, että tällainen kirjaus ei jättäisi sattumanvaraana esineen kuulumista esimerkiksi kiinteistöpanntioikeuden piiriin.²³⁴

Maakaaren esitöissä ei ole otettu kantaa siihen, että voiko esineen myyjä tai vaikka leasingvuokralleantaja vedota suojakseen MK 14:5 §:n mukaiseen kirjaukseen.²³⁵ Jos tällainen mahdollisuus katsottaisiin olevan olemassa, tarkoittaisi se mielestäni rahoitusleasingin osalta ainoastaan sellaisia tilanteita, joissa sopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokralleottaja on velvollinen lunastamaan tai hänellä on oikeus lunastaa leasingobjekti itselleen perusvuokrakauden jälkeen. Tällainen tulkinta on mielestäni perusteltu, koska ”myöhemmin saama” –ilmauksella mitä ilmeisimmin on tarkoitettu, että vuokralleottajasta tulee jossain vaiheessa esineen omistaja. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty kuitenkin kanta, jonka mukaan sanamuodolla ”myöhemmin saama” tarkoitetaan vain omistajalle etukäiteistä oikeutta kirjata tulevaisuudessa hankittava omaisuus kiinteistöön tai irtaimeen omaisuuteen kuuluvaksi.²³⁶ Tämä voidaan ymmärtää niin, että kirjauksen kohteena voi olla ainoastaan sellaista omaisuutta, johon omistaja saa välittömästi omistusoikeuden.

Perusteluna kirjaamismahdollisuuden olemassa ololle vain edellä mainituissa tapauksissa on mainittu se, että kirjauksella ei voida huonontaa omistuksenpidätysvelkojan asemaa määrittämällä muutoin kiinteistön ulottuvuuden ulkopuolelle jäävä irtain omaisuus kiinteistön ainesosaksi. Lisäksi on vedottu siihen, että joka tapauksessa myyjän tai vuokralleantajan suoja jäisi sattumanvaraiseksi, koska kirjaus on poistettavissa myyjää tai vuokralleantajaa kuulematta.²³⁷ Viimeksi esitetty kanta on hyväksytty siitä huolimatta, että lain sanamuoto ei suoraan sulje kirjaamismahdollisuutta pois ja että perusteita on olemassa myös myyjän tai vuokralleantajan vetoamismahdollisuuden tueksi.²³⁸

²³⁴ Tepora 1998, s. 341.

²³⁵ Jokela ym. 2010, 370.

²³⁶ Jokela ym. 2010, s. 370.

²³⁷ Jokela ym. 2010, s. 370.

²³⁸ Tuomisto 1998, s. 342.

Mielestäni kanta, jonka mukaan myyjä tai vuokralleantaja ei voi suojakseen vedota MK 14:5 §:n mukaiseen kirjaukseen on perusteltu. Näin ollen voidaan todeta, että MK 14:5 §:n mukaisella kirjauksella ei voida parantaa vuokralleantajan asemaa. Lisäksi täytyy todeta, että koska maakaassa on mahdollistettu myyjälle ja vuokralleantajalle mahdollisuus varmistaa asemansa oman oikeutensa kirjaamisella, niin lainsäätäjän tarkoituksena tuskin on ollut mahdollistaa tässä pohdittu myyjän tai vuokralleantajan oikeuden ”kaksinkertainen” suojaaminen.

5.7. Yhteenvetoa ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksista

Yrityssaneerauksessa kysymys ainesosa- ja tarpeistosuhteesta voi nousta esille liiketaloudellisen saneerauksen, ulosoton, tai jälkikonkurssin yhteydessä. Periaatteessa jälkikonkurssi on oma itsenäinen konkurssi, mutta saneeraukseen kiinteästi liittyvänä jälkiasiana se voidaan mielestäni laskea tähän mukaan. Liiketaloudellisessa saneerauksessa yrityksestä saatetaan myydä esimerkiksi tuotannossa käytettäviä koneita tai laitteita, jotta käytettyjen koneiden ja laitteiden käyttöaste ja yrityksen pääomarakenne paranisi.

Lyhyesti sanottuna ainesosa- ja tarpeistosuhde syntyy pääesineen ja sivuesineen välille, kun katsotaan, että pääesineeseen liitetty esine on niin sanotusti epäitsenäinen esine. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen edellyttää faktista liitossuhdetta pää- ja sivuesineen välillä. Lisäksi sivuesineen tulee palvella pääesineen käyttötarkoitusta ja liitossuhteen pitää olla pysyvä tai ainakin erittäin pitkäaikainen. Oikeusvaikutuksista ehkä tärkein on se, että sivuesine jakaa pääesineen oikeudellisen kohtalon. Rahoitusleasingsopimuksissa tämä on nimenomaan se riski, jonka rahoittaja kohtaa. Esimerkiksi tehdusrakennukseen rahoitusleasingsopimuksen nojalla liitetyt koneet ja laitteet saatetaan katsoa kuuluvan rakennukseen sen ainesosana tai tarpeistona. Jos rakennus myydään, voi käydä niin, että koneet ja laitteet menevät ostajalle rakennuksen mukana ja rahoittaja jää ilman korvausta siitä huolimatta, että nämä koneet ja laitteet kuuluvat eri omistajalle kuin itse rakennus.

MK 14:4:n 1 momentti mahdollistaa rahoittajan suojaamisen edellä mainituilta tilanteilta. Tämän säännöksen perusteella rahoittaja pystyy kirjaamaan kiinteistöä tai rakennusta koskevan oikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjauksen jälkeen rahoittajan oikeus

sitoo myöhempiä velkojia ja luovutuksensaajia.²³⁹ Kirjaus kannattaa kuitenkin tehdä parhaalle etusijalle, jolloin se sitoo myös aikaisempia velkojia. Kirjauksen myötä esimerkiksi pakkorealisaatiossa, missä myynnin kohde myydään rasiuksista vapaana, täytyy rahoitusleasingin rahoittajan oikeus ottaa alimman hyväksyttävän tarjouksen harkinnassa ottaa huomioon.²⁴⁰ Kuten edellä on jo todettu, niin MK 14:4:n 1 momentin mukainen kirjaus ei estä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä eikä myöskään aksessiosaantoa. Varsinkin aksessiosaannon tapauksissa saattaa rahoittajaa hyvinkin kohdata suuri riski siitä, että esine menetetään ilman korvauksia.

Tässä luvussa on ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä tarkasteltu erityisesti kiinteistöjen ja rakennusten osalta, koska usein rahoitusleasingin avulla hankitaan esimerkiksi tehdusrakennuksiin arvokkaita koneita ja laitteita. Kiinteistöjen ja rakennusten osalta oikeuskäytännössä on ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisessä erityisesti kiinnitetty huomiota laitteen asennustapaan ja siihen, onko rakennus suunniteltu erityisesti leasingobjektia varten. Mielestäni oikeuskäytännön perusteella voitaisiin antaa merkitystä myös sille, että liitettävä esine on suunniteltu nimenomaan sitä kiinteistöä tai rakennusta varten, johon se liitetään. Lisäksi merkitystä on annettu liitossuhteen pysyvyydelle.

Tässä luvussa on myös pohdittu kysymystä siitä, voisiko tai tulisiko rahoitusleasingin ominaispiirteille antaa merkitystä arvioitaessa mahdollisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä. Nähdäkseni on olemassa ainakin kohtalaisia perusteita sille, että näin voitaisiin tehdä. Tämä ottaisi sopimustyyppin ominaispiirteet huomioon ja muutenkin se olisi perusteltua, koska tosiasiaissa leasingobjektin kuitenkin omistaa rahoittaja. Lisäksi on vielä pohdittu sitä, voiko esimerkiksi leasingvuokralleantaja vedota suojakseen MK 14:5 §:n mukaiseen kirjaukseen. Perusteluita on oikeuskirjallisuudessa esitetty puolesta ja vastaan, mutta perustellumpana kantana voidaan pitää vuokralleantajalle kielteistä ratkaisua. Kysymys ei kuitenkaan ole aivan selvä ja lainsäätäjän suoraa kantaa asiaan ei löydy. Asian selkeyttämisen vuoksi olisi hyvä, jos lainsäätäjä ottaisi kantaa asiaan selkeyttämällä lainsäädäntöä.

²³⁹ HE 120/1994 vp, s. 97. Hallituksen esityksessä on tosin todettu, että kirjauksella ei välttämättä ole oikeusvaikutuksia suhteessa ostajaan esimerkiksi sen vuoksi, että esineen irrottaminen olennaisesti vahingoittaa kiinteistöä tai että irrottamisesta aiheutuvat kustannukset ovat epäsuhteessa siitä saatavaan hyötyyn.

²⁴⁰ Tepora 2000, s. 257-258.

6. LOPUKSI

Tutkielmassani olen tarkastellut niitä oikeudellisia riskejä, joita rahoitusleasingin vuokralleantajalle saattaa koitua vuokralleottajan yrityssaneerauksen johdosta. Riskien osa-alueet voidaan jakaa kolmeen ryhmään: velkajärjestelyistä johtuviin riskeihin, vuokralleottajan YSL 27.1 §:n mukaisesta irtisanomisoikeudesta johtuviin riskeihin ja ainesosa- ja tarpeistosuhteesta johtuviin riskeihin. Tutkielmassa on myös tarkasteltu niitä keinoja, joilla vuokralleantaja mahdollisesti pystyy edellä mainittuihin riskeihin varautumaan.

Tutkielman johdannossa ja aihepiirin keskeisten instituutioiden esittelyssä olen pyrkinyt perustelemaan lähestymistapaani tutkielman aihepiiriin. Aihetta olen tarkastellut rahoittajan näkökulmasta ja olen pyrkinyt löytämään perusteluita sille, miksi rahoitusleasingiä tulisi käsitellä yrityssaneerauksessa kokonaisvaltaisena luottosuhteena. Aiheen rahoittajavetoisella tarkastelulla olen pyrkinyt tuomaan uusia näkökulmia aihepiirissä käytyyn keskusteluun.

Velkajärjestelystä vuokralleantajalle koituvia riskejä voidaan pitää mielestäni suhteessa kaikkein vähäisimpinä. Tämä johtuu siitä, että rahoitusleasingsopimuksesta johtuvia saatavia käsitellään vuokraa koskevien säännösten mukaan huolimatta siitä, että rahoitusleasingissä on tosiasiaa kyse myönnetystä luotosta, jonka vakuutena leasingobjekti on. Edellä mainitusta johtuen rahoitusleasingsistä johtuvat saatavat kuuluvat pääsääntöisesti vakuusvelkojen ryhmään, jolloin velan pääoma on turvattu. Tavallisen saneerausvelan osuus on yleensä vain korkeintaan muutaman kuukauden vuokra, mikä ei aiheuttane kovin suurta riskiä rahoittajalle, kun otetaan huomioon se, että leasingvuokralleantajat ovat yleensä vakavaraisia rahoitusyhtiöitä. Toki sopimusta tehtäessä on tärkeää muistaa, että vuokralleantaja kirjaa sopimukseen ehdon, jonka perusteella sopimus on irtisanottavissa, jos vuokranmaksu myöhästyy, sillä vuokralleottajan yrityssaneeraus itsessään ei voine olla sopimuksen irtisanomisperuste.

Toisena riskialueena tutkimuksessa on käsitelty vuokralleottajan oikeutta irtisanoa leasingsopimus YSL 27.1 §:n mukaisesti. Tämä vuokralleottajan oikeus saattaa radikaalisti toteutuessaan aiheuttaa todella mittavaa vahinkoa vuokralleantajalle. Tällainen tilanne saattaa olla esimerkiksi silloin, kun leasingobjekti on hinnaltaan todella arvokas ja hankittu vain ja ainoastaan vuokralleottajaa silmällä pitäen. Riskin toteutuessa vuokralleottajan asema on erittäin huono, koska käytännössä oikeus vahingonkorvaukseen on ammuttu alas säätämällä vahingonkorvaussaatavat tavallisten saneerausvelkojen piiriin. Oikeuskirjallisuudessa on YSL

27.1 §:stä johtuvaa riskiä arvosteltu melko rajusti ja tähän kritiikkiin voidaan myös osin yhtyä. Tässä tutkielmassa on kuitenkin osoitettu, että todellisuudessa vahingon toteutumisen riski ei ole niin suuri kuin aikaisemmin aiheesta käydyssä keskustelussa on annettu ymmärtää. Riski silti on olemassa, minkä vuoksi olen esittänyt suuntaa antavan ratkaisuvaihtoehdon tämän riskin lieventämiseksi.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteesta on käyty keskustelua oikeuskirjallisuudessa melko paljon ja sinänsä tällaisen suhteen syntyedellytykset ovat melko selvät. Vuokralleantajan varautumismahdollisuutta ainesosa- ja tarpeistosuhteesta aiheutuviin riskeihin on jossain määrin parannettu säätämällä vuokralleantajan mahdollisuus kirjata oikeutensa. Kirjauksen tuoma suoja on kuitenkin siinä mielessä puutteellinen, että se ei estä tällaisen suhteen syntymistä. Kirjaus kuitenkin suojaa vuokralleantajaa täytäntöönpanossa, mutta vain silloin kun kirjaus on tehty parhaalle etusijalle. Tutkielmassa on tultu vuokralleantajan kannalta kielteiseen johtopäätökseen sen suhteen, voiko vuokralleantaja saada suojaa MK 14:5 §:n perusteella. Kielteisestä johtopäätöksestä huolimatta oikeustila ei tämän asian osalta ole täysin selvä, minkä vuoksi siihen kaivattaisiin lainsäätäjän kannanottoa.

Tutkielmassa on puollettu kantaa, jonka mukaan rahoitusleasingin ominaispiirteille tulisi antaa merkitystä ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumisen ja oikeusvaikutusten arvioinnissa. Perusteita tällaiselle kannalle on nimittäin hyvinkin olemassa siitä huolimatta, että ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä voidaan pitää jossain määrin vakiintuneina. Vakiintuneisuus ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö oikeustila voisi muuttua ajan ja kehityksen mukana. Tästä aiheesta mielestäni kaivataan lisää keskustelua.

Kokonaisuutena vuokralleantajan riskejä tarkasteltaessa voidaan todeta, että hänen asemansa vuokralleottajan yrityssaneerauksessa on kohtalaisen hyvä, jos saneeraus käsittää vain velkojen järjestelemistä. Jos menettelyssä joudutaan tekemään myös niin sanottua liiketoiminnallista saneerausta, niin silloin vuokralleantajan asemaan kohdistuvat riskit kasvavat huomattavasti. Osittain näihin riskeihin voidaan etukäteen varautua, mutta täysin aukotonta suojaa vuokralleantaja ei ainakaan tällä hetkellä voi saada. Täysin aukotonta suojaa ei voida ja ei mielestäni ole perusteltua edes mahdollistaa, koska kysymys on kuitenkin liiketoiminnasta, jonka harjoittamiseen liittyy ja pitääkin liittyä riskejä.