

NÄKÖKULMIA KIINTEÄN OMAISUUDEN  
SALE AND LEASE BACK -JÄRJESTELYYN

Inka Heikkinen  
Lapin yliopisto  
Pro gradu –tutkielma  
Esineoikeus  
Syksy 2016

**Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta**

Työn nimi: Näkökulmia kiinteän omaisuuden sale and lease back –järjestelyyn

Tekijä: Inka Heikkinen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Pro gradu –tutkielma

Sivumäärä: XIII + 73

Vuosi: 2016

**Tiivistelmä:**

Tutkielmassa käsitellään kiinteän omaisuuden sale and lease back –järjestelyä varallisuus-oikeudellisesta näkökulmasta. Kyse on kiinteistöleasingin muodosta, jossa velallinen myy rahoitusyhtiölle omistamansa kiinteistön, minkä jälkeen rahoitusyhtiö vuokraa kiinteistön takaisin velalliselle. Järjestelyyn sisältyy tavallisesti myös ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus ostaa tai lunastaa kiinteistö takaisin itselleen. Sale and lease back –järjestelyä tarkastellaan tutkimuksessa sekä vakuusmuotona että kiinteän omaisuuden ulkoistamisjärjestelynä.

Tutkimuksen pääasiallisena tarkoituksena on kartoittaa järjestelyyn liittyvät riskit niin rahoitusyhtiön kuin myös asiakasyrityksen näkökulmasta. Tältä osin kyse on siis oikeusdogmaattisesta tutkimuksesta. Riskikartoituksen lisäksi tutkielmassa kiinnitetään huomiota seikkoihin, jotka puoltavat kattavampaa sääntelyä sale and lease back –järjestelyn osalta. Aihealueen tarkastelu *de lege ferenda* edellyttää kuitenkin myös oikeusvertailevaa näkökulmaa. Tämän vuoksi ruotsalaisessa doktriinissa esitettyjä kannanottoja tuodaan esille kautta linjan tutkimuksen eri osioissa.

Suurimman esteen sale and lease back –järjestelyn toteuttamiselle muodostaa maakaaren kielteinen suhtautuminen kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksiin. Kielteisen suhtautumisen taustalla on ajatus omistussuhteiden selvyydestä ja pysyvyydestä. Tilanteen tulkintaa monimutkaistaa kuitenkin entisestään se, että järjestelyyn on voitu ryhtyä puhtaasti ulkoistamistarkoituksessa. Järjestelyn tulkinta ei saisi tällöin olla riippuvainen vakuustarkoituksessa toteutetun järjestelyn arvioinnista, sillä ulkoistamisjärjestelynä toteutettu sale and

### III

lease back ei ole samalla tavalla uhka omistussuhteiden selvyiden näkökulmasta. Toisaalta myös ulkoistamisjärjestelyn tulkintaan liittyy monia epäselvyyksiä, jotka on tarpeen nostaa esille.

Sale and lease back –järjestelyn suosio kiinteistösijoittamisen välineenä tulee varmasti kasvamaan erityisesti kansainvälisissä tilanteissa. Järjestelyn käyttäminen vakuustarkoituksessa on myös sinänsä mahdollista, mutta osapuolet toteuttavat järjestelyn omalla riskillään. Käsillä olevassa tutkimuksessa nämä oikeudelliset riskit on pyritty kartoittamaan mahdollisimman kattavasti.

Asiasanat: sale and lease back, kiinteistöleasing, ulkoistamisjärjestely, vakuusluovutus, yhtiöittäminen, takaisinostoehto

## SISÄLLYS

|   |      |
|---|------|
| LÄHTEET .....   | VI   |
| LYHENNELUETTELO .....   | XI   |
| KUVIOT JA TAULUKOT.....   | XIII |
| <br>  |      |
| 1 JOHDANTO.....   | 1    |
| 1.1 Kiinteistöt varallisuusosoikeuden järjestelmässä .....                | 1    |
| 1.2 Tutkimusongelman rajaaminen.....                                      | 2    |
| 1.3 Tutkimusmenetelmät.....   | 3    |
| 2 KIINTEISTÖLEASING PÄÄPIIRTEITTÄIN .....                                 | 5    |
| 2.1 Leasingista yleisesti .....   | 5    |
| 2.2 Kiinteistöleasing eri muodoissaan .....                               | 6    |
| 2.3 Sale and lease back –järjestelyn luokittelu .....                     | 8    |
| 2.4 Toteuttamistavat.....   | 10   |
| 2.4.1 Perusmuoto.....   | 10   |
| 2.4.2 Yhtiöittäminen.....   | 11   |
| 2.4.3 Maanvuokraoikeus .....  | 13   |
| 2.4.4 Yhteenveto toteuttamistavoista .....                                | 14   |
| 3 SYYT SALE AND LEASE BACK –JÄRJESTELYN TAUSTALLA .....                   | 18   |
| 3.1 Tavoitteena taloudellinen tasapaino.....                              | 18   |
| 3.2 Verokohtelu .....   | 19   |
| 3.3 Kirjanpito .....  | 22   |
| 4 VAKUUSLUOVUTUKSEN MERKITYKSESTÄ .....                                   | 24   |
| 4.1 Vakuusluovutuksesta yleisesti .....                                   | 24   |
| 4.2 Kiinteän omaisuuden vakuusluovutus .....                              | 25   |
| 4.3 Oikeustoimilain 37 §.....   | 27   |
| 4.4 Ruotsalainen doktriini.....   | 29   |
| 5 TARKEMMIN JÄRJESTELYN SITOVIUUDESTA .....                               | 34   |
| 5.1 Toteuttamistavan ja järjestelyn luokittelun välisestä suhteesta ..... | 34   |
| 5.2 Takaisinostoehto kiinteän omaisuuden luovutuksessa.....               | 35   |
| 5.2.1 Takaisinostoehdon sitovuus.....                                     | 35   |
| 5.2.2 Kiinteistön kaupan esisopimus .....                                 | 37   |
| 5.3 Yhtiöittämiseen liittyvät tulkintaongelmat .....                      | 38   |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 5.3.1 | <i>Maakaaren laajentava tulkinta</i> .....  | 38 |
| 5.3.2 | <i>Arvon kaksoispanntaus ja muut osapuolten etua loukkaavat disponoinnit</i> .... | 42 |
| 5.4   | Maanvuokraoikeuden avulla toteutettavan järjestelyn erityispiirteet .....         | 43 |
| 5.4.1 | <i>Ainesosa- ja tarpeistosuhteen merkityksestä</i> .....                          | 43 |
| 5.4.2 | <i>Kirjaamisoikeudellinen tyyppipakko</i> .....                                   | 45 |
| 5.5   | Kiinteistökaupan sitovuus asiakasyrityksen näkökulmasta .....                     | 47 |
| 5.6   | Rahoitusyhtiön asema asiakasyrityksen konkurssissa .....                          | 49 |
| 6     | SALE AND LEASE BACK ULKOISTAMISJÄRJESTELYNÄ .....                                 | 53 |
| 6.1   | Kiinteän omaisuuden ulkoistaminen .....   | 53 |
| 6.2   | Vuokrasopimukseen sovellettava laki .....   | 53 |
| 6.3   | Liikehuoneiston vuokraukseen sovellettavat säännökset .....                       | 54 |
| 6.3.1 | <i>Pakottavat säännökset</i> .....  | 54 |
| 6.3.2 | <i>Purkuoikeus</i> .....  | 55 |
| 6.3.3 | <i>Kuittauskielto</i> .....   | 56 |
| 6.3.4 | <i>Korvaus muutos- ja korjaustöistä</i> .....                                     | 57 |
| 6.3.5 | <i>Sopimuksen sovittelu</i> .....   | 57 |
| 6.4   | Triple net lease –sopimus .....   | 59 |
| 6.4.1 | <i>Sopimuksen luonne</i> .....  | 59 |
| 6.4.2 | <i>Osapuolten väliset suhteet</i> .....   | 60 |
| 6.4.3 | <i>Suhde hallinnanjakosopimukseen</i> .....                                       | 61 |
| 7     | NÄKÖKULMIA DE LEGE FERENDA .....  | 63 |
| 7.1   | Säätelyn tarpeellisuus .....  | 63 |
| 7.2   | Salliva säätely .....   | 63 |
| 7.3   | Poissulkeva säätely .....   | 66 |
| 8     | LOPUKSI.....  | 69 |
| 8.1   | Yhteenvedo järjestelyn riskitekijöistä.....                                       | 69 |
| 8.2   | Kokoavia näkökohtia .....   | 70 |

## LÄHTEET

### KIRJALLISUUS

*Ahlinder, Elisabeth*: Finansiering med fastigheter som säkerhetsunderlag. Köp, pant, hyra och jordabalkens gränser. Jure Förlag AB, Stockholm 2013.

*Andreasson, Jens - Faber, Wolfgang – Gangopadhyay, Shubhashis – Martinson, Claes – Sjögren, Stefan*: Prioritet för köpare – en fråga om tradition eller princip? Svensk Juristtidning 2015, s. 709–748. (*Andreasson ym.* SvJT 2015)

*Bergström, Sture*: Fastighetsleasing – en ny finansieringsform. Mellankommunala skatterätten 1929–1988. Skatterättsliga studier. Iustus, Uppsala 1988, s. 33–63.

*Bernard, Frank C. – Perlstadt, Sidney M.*: Sale and lease back transactions. University of Illinois Law Forum 1955, s. 635–654.

*Black, David W.*: Sale-Leaseback Transactions: Advantages and Disadvantages. Probate and Property 3/1989, s. 23–26.

*Hakkola, Esa – Kaisto, Janne – Tepora, Jarno*: Esinevakuudet. Jyväskylä 2009.

*Havansi, Erkki*: Esinevakuusoikeudet. Jyväskylä 1992.

*Helander, Bo*: Något om giltigheten av sale and leaseback av fast egendom. Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet 1989–90, s. 435–482.

*Hemmo, Mika*: Sopimusoikeus I. 2. uudistettu painos. Jyväskylä 2003.

*Hirvonen, Ari*: Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki 2011.

[[http://www.helsinki.fi/oikeustiede/tutkimus\\_ja\\_julkaisut/julkaisut/yleinen\\_oikeustiede/hirvonen\\_mitka\\_metodit.pdf](http://www.helsinki.fi/oikeustiede/tutkimus_ja_julkaisut/julkaisut/yleinen_oikeustiede/hirvonen_mitka_metodit.pdf)] (29.9.2016)

*Homburger, Thomas C. – Marschel, Karl L.*: Recharacterization Revisited: A View of Characterization of Sale and Leaseback Transactions in Bankruptcy after Fifteen Years. Real Property, Probate and Trust Journal 1/2006, s. 123–164.

## VII

*Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari:* Maakaari. 5. uudistettu painos. Hämeenlinna 2010.

*Järvenoja, Markku:* Vero- ja kirjanpitolakien sisällöllisestä yhtenevyydestä ja sidonnaisuuksista. Edilex Asiantuntijakirjoitus 28.6.2016. (www.edilex.fi, 29.9.2016)

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

*Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri:* Laki Liikehuoneiston vuokrauksesta. 4. painos. Viro 2013.

*Kartio, Leena:*

- Esineoikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Jyväskylä 2001.
- Kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta. Teoksessa Sopimus, vastuu velvoite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947–21/11–2007. Jyväskylä 2007, s. 197–210.

*Kasso, Matti:* Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Viro 2014.

*Koulu, Risto:* Konkurssioikeus. 2. uudistettu painos. Juva 2009.

*Lahdenperä, Pertti – Nykänen, Veijo – Rintala, Kai:* Elinkaarimallit: Tilapalveluhankkeiden vaihtoehtoiset toimintatavat. Helsinki 2006.

*Lindskoug, Patrik:* Säkerhetsöverlåtelse – pant eller omsättningsköp? Svensk Juristtidning 2015, s. 313–334.

*Millqvist, Göran:* Sakrättens grunder. En lärobok i sakrättens grundläggande frågeställningar avseende lös egendom. 7. upplagan. Norstedts Juridik AB, Stockholm 2015.

*Nasarre-Aznar, Sergio:* The need for the integration of the mortgage market in Europe. Teoksessa Future of European Property Law. Sellier European Law Publishers 2012, s. 79–121.

*Niemi, Matti Ilmari:* Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2. uudistettu painos. Liettua 2016.

## VIII

*Nurkkala, Johanna:* Vuokrasopimukset kiinteistön ja rakennuksen sale and lease back – järjestelyissä – lainsäädännölliset ongelmakohdat ja niiden sivuuttaminen lainvalinnalla. Business Law Forum 2011, s. 219–264.

*Nyström, Jan-Åke:* Leasing. 3. upplagan. Studentlitteratur, Lund 1983.

*Peczenik, Aleksander:* Vad är rätt? Om demokrati, rättssäkerhet, etik och juridisk argumentation. Göteborg 1995.

*Saarnilehto, Ari:*

- Vuokraoikeus. Yleiset periaatteet ja erityissääntely. Vantaa 2006.
- Sopimusoikeuden perusteet. 7. uudistettu painos. Jyväskylä 2009.

*Siltala, Raimo:* Oikeustieteen tieteenteoria. Vammala 2003.

*Stöcker, Otmar:* The Eurohypothecc. Teoksessa Future of European Property Law. Sellier European Law Publishers 2012, s. 65–77.

*Tammi-Salminen, Eva:*

- Arvon kaksoispanntaus – esineoikeudellinen ongelma osakeyhtiön vakuusjärjestelyissä. Lakimies 1998, s. 434–455.
- Näkökohtia kiinteistöleasingista uuden maakaaren järjestelmässä. Lakimies 3/2000, s. 360–380.
- Sopimus- ja sivullissuhteista rahoitusleasingissä. Defensor Legis 2010, s. 606–626.
- Esinevakuusoikeuden perusteet. Liettua 2015.

*Tepora, Jarno:*

- Kiinteistöleasing – omistusoikeuspohjainen vakuusjärjestely. Defensor Legis 1989, s. 354–380.
- Tavanomaisen irtaimen esineen sale and lease back –järjestelystä vakuustarkoituksessa. Teoksessa Velka, vakuus ja prosessi. Juhlajulkaisu Erkki Havansi 1941–11/7–2001. Jyväskylä 2001, s. 322–350.
- Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Business Law Forum 2004, s. 321–365.
- Kiinteistöleasingin käytöstä sale and lease back –järjestelyssä. Business Law Forum 2007, s. 3–44.



- Rahoitusmuodot ja vakuudet. Viro 2013.

*Tikkanen, Tuomas:* Muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttö. Defensor Legis 2012, s. 739–761.

*Tuomisto, Jarmo:*

- Omistuksenpidätys ja leasing. Vammala 1988.
- Vuokranantaja ja vuokralaisen konkurssi. Tampere 1991.
- Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta uuden maakaaren mukaan. Teoksessa Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938–30/8–1998. Turku 1998, s. 333–346.
- Säkerhetsöverlåtelse *de lege lata* och *de lege ferenda*. Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland 2005, s. 319–337.
- Sopimus ja insolvenssi. Juva 2010.

## **VIRALLISLÄHTEET**

*HE 247/1981 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskeväksi lainsäädännöksi.

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

*HE 304/1994 vp:* Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta.

*SOU 1991:81:* Statens offentliga utredningar: Fastighetsleasing. Sale and lease back.

*SOU 1994:120:* Statens offentliga utredningar: Finansiell leasing av lös egendom.

*SOU 2015:18:* Statens offentliga utredningar. Lösöreköp och registerpant.

## **OIKEUSTAPAUKSET**

### **Keskusverolautakunta**

KVL 25/2013

KVL 012/2016

**Korkein oikeus**

KKO 1965 II 57

KKO 1994:96

KKO 1995:131

KKO 1997:146

KKO 2001:134

KKO 2005:72

KKO 2014:36

KKO 2015:81

**Ruotsin korkein oikeus**

NJA 1927 s. 372

NJA 1929 s. 225

NJA 1940 s. 112

NJA 1952, s. 407

NJA 2002 s. 467

## LYHENNELUETTELO

|                 |  |
|-----------------|--|
| BLF             | Business Law Forum   |
| DL              | Defensor Legis   |
| EVL             | Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968  |
| HE              | Hallituksen esitys   |
| JB              | Jordabalk 1970:994 (Ruotsi)  |
| IAS             | International Accounting Standards   |
| IAS-asetus      | Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus<br>2002/1606/EY, annettu 19. päivänä heinäkuuta<br>2002 kansainvälisten tilinpäätösstandardien sovel-<br>tamisesta, EYVL, N:o L 243 11.9.2002, s. 1–4 |
| IFRS            | International Financial Reporting Standards  |
| JFT             | Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Fin-<br>land   |
| JJ              | Juhlajulkaisu  |
| JT              | Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet  |
| KHO             | Korkein hallinto-oikeus  |
| KiinteistöveroL | Kiinteistöverolaki 654/1992  |
| KKO             | Korkein oikeus   |
| KKöpL           | Konsumentköplag 1990:932 (Ruotsi)  |
| KML             | Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995  |
| KonkL           | Konkurssilaki 120/2004   |
| KPL             | Kirjanpitolaki 1336/1997   |
| KRL             | Kiinteistörekisterilaki 392/1985   |
| KSL             | Kuluttajansuojalaki 38/1978  |
| KVL             | Keskusverolautakunta   |
| LHVL            | Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 482/1995  |
| LM              | Lakimies   |
| Lösöreköplagen  | Lag om handel med lösören, som köparen låter i<br>säljarens vård kvarbliva 1845:50 s. 1 (Ruotsi)   |
| MK              | Maakaari 540/1995  |
| MVL             | Maanvuokralaki 258/1966  |
| NJA             | Nytt juridiskt arkiv   |

## XII

|                           |  |
|---------------------------|--|
| OikTL                     | Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista<br>228/1929 |
| PK                        | Perintökaari 40/1965   |
| PL                        | Suomen perustuslaki 731/1999                                 |
| Prob. & Prop.             | Probate & Property   |
| Real Prop. Prob. & Tr. J. | Real Property, Probation & Trust Journal                     |
| SOU                       | Statens offentliga utredningar                               |
| spv                       | special purpose vehicle                                      |
| TakSL                     | Laki takaisinsaannista konkurssipesään 758/1991              |
| U.III.L.F.                | University of Illinois Law Forum                             |
| VJL                       | Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 57/1993             |
| VSVL                      | Varainsiirtoverolaki 931/1996                                |
| YhtOmL                    | Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958                 |

## **KUVIOT JA TAULUKOT**

Kuvio 1. Sale and lease back –järjestely perusmuodossaan.

Taulukko 1. Yhteenveto toteuttamistavoista.

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Kiinteistöt varallisuus oikeuden järjestelmässä

Kiinteistöjen merkitys varallisuus oikeudellisessa kontekstissa on äärimmäisen suuri, sillä niiden taloudellinen elinikä on periaatteessa päättymätön ja myös kiinteistöjen kysynnän voidaan luottaa säilyvän tietyllä tasolla. Historiallisesta näkökulmasta maanomistuksella on ollut myös merkittävä sosiaalinen vaikutus, sillä kiinteistöt ovat toimineet asumisen ja toimeentulon perustana.

Kiinteistön arvo riippuu usein sen fyysisistä ominaisuuksista, kuten sijainnista ja sillä sijaitsevista luonnonvaroista. Fyysisten ominaisuuksien lisäksi kiinteistön arvo kytkeytyy kuitenkin myös siihen, miten tehokkaasti kiinteistöä käytännössä hyödynnetään. Tämän vuoksi kiinteistön arvon määrittämisessä on merkitystä esimerkiksi rakennushankkeilla tai kiinteistöllä harjoitettavalla liiketoiminnalla.

Edellä kuvatut ominaisuudet erottavat kiinteistöt muista varallisuus oikeudellisista objekteista. Nämä ominaisuudet tekevät kiinteistöstä myös äärimmäisen hyvän vakuuskohteen. Koska maanomistuksen taloudellinen ja sosiaalinen vaikutus on merkittävä, on kiinteistöjen vakuuskäyttö kuitenkin haluttu sitoa tiukkoihin muutosäännöksiin. Siten vakuuskäyttö on lähtökohtaisesti toteutettava panttauksen kautta, jota säännellään maakaaren 15 luvussa.

Panttioikeuden ohella on kuitenkin alkanut kehittyä uudenlaisia tapoja hyödyntää kiinteän omaisuuden vakuusarvoa. Vakuusmuodoissa tapahtunutta kehitystä voidaan pitää erityisesti kasvavan markkinatalouden ja kansainvälistymisen seurauksena. Uudet vakuusmuodot ja tekniikat juontavat juurensa common law –oikeudesta ja siksi niiden soveltuvuutta pohjoismaiseen oikeusjärjestelmään on pidetty kyseenalaisena.<sup>1</sup> Tästä huolimatta on selvää, että paineet kiinteän omaisuuden vakuusmuotojen moninaistamiseen ovat lisääntyneet huomattavasti.<sup>2</sup>

Käsillä olevan tutkielman tarkoituksena on tutustua tarkemmin kiinteän omaisuuden vakuuskäyttöön niin kutsutun sale and lease back –järjestelyn kautta. Kyse on kiinteistöleasingin muodosta, jossa velallinen myy rahoitusyhtiölle omistamansa kiinteistön, minkä

---

<sup>1</sup> Ahlinder 2013 s. 4–5.

<sup>2</sup> Tästä hyvänä esimerkkinä toimii maan ylä- ja alapuolisten alueiden vakuuskäyttö, joka sellaisenaan edellyttää nykyisin monimutkaisia sopimusjärjestelyjä. Ongelma olisi ratkaistavissa ottamalla käyttöön kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä, joka mahdollistaisi tällaisten alueiden tehokkaan vakuuskäytön.

jälkeen rahoitusyhtiö vuokraa kiinteistön takaisin velalliselle. Järjestelyyn sisältyy tavallisesti ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus ostaa tai lunastaa kiinteistö takaisin itselleen.<sup>3</sup>

Sale and lease back –järjestelyä tarkastellaan tutkimuksessa sekä vakuusmuotona että kiinteän omaisuuden ulkoistamisjärjestelynä. Jälkimmäinen eroaa vakuusmuotoisesta järjestelystä siten, että järjestelyssä ei lähtökohtaisesti ole tarvetta sopia myyjän takaisinosto-oikeudesta.

## 1.2 Tutkimusongelman rajaaminen

Sale and lease back on rahoitusmuoto, jossa omistusoikeutta ja vuokraa hyödynnetään rahoituksen järjestämiseksi. Sale and lease back –järjestelyä ei voida tyhjentävästi määritellä, mutta sen voidaan sanoa olevan yksi kiinteistöleasingin muodoista.<sup>4</sup> Kuten edellä on kuvattu, kyse on sopimusjärjestelystä, jossa kiinteistön omistaja myy kiinteistön pidättäen kuitenkin samalla itsellään käyttöoikeuden kyseiseen kiinteistöön. Myyjän käyttöoikeus toteutetaan yleensä vuokrasopimuksen avulla. Lisäksi usein sovitaan myös myyjän takaisinosto-oikeudesta.

Jotta sale and lease back –järjestelyn taustalla oleva järjestelmä ei jäisi epäselväksi, tarkoituksena on avata yleisesti kiinteistöleasingin merkitystä varallisuussoikeuden järjestelmässä. Sale and lease back –järjestely tulee tässä suhteessa jäsentää kahdessa eri merkityksessä. Ensinnäkin järjestelyssä voi olla kyse luototussuhteesta, jossa asiakasyritykselle myönnetyn luoton vakuutena toimii yrityksen omistama kiinteistö. Toisaalta kyse voi myös olla tilanteesta, jossa yritys haluaa ulkoistaa kiinteää omaisuuttaan myymällä sitä ulkopuoliselle sijoittajalle. Näiden funktionaalisesti erilaisten sale and lease back –muotojen erottaminen on tärkeää, sillä oikeudellisen tulkinnan lähtökohdat ovat erilaiset riippuen kummasta sale and lease back –muodosta on kyse.

Aihealue on myös sikäli kiinnostava, että järjestely on periaatteessa mahdollista toteuttaa usealla eri tavalla. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, mikä mahdollisista toteuttamistavoista olisi osapuolten näkökulmasta käyttökelpoisin. Järjestelystä seuraavien hyötyjen

---

<sup>3</sup> Mikäli myyjän ja ostajan kesken sovitussa osto-optiossa on kyse myyjän lunastusoikeudesta, takaisinosto tapahtuu lähtökohtaisesti alkuperäisestä kauppahinnasta. Jos taas kyse on myyjän etuosto-oikeudesta, takaisinosto toteutuu markkinahintaan. Ks. *Tepora* DL 1989, s. 365–366 ja s. 371.

<sup>4</sup> On kuitenkin syytä huomata, että käsitettä kiinteistöleasing ei ole lain tasolla määritelty. Kiinteistöleasingista puhuttaessa ei tarkoiteta pelkästään sale and lease back –tyyppisiä järjestelyä vaan kyse voi myös olla erilaisten elinkaarimallien ja teollistamissopimusten mukaisista järjestelyistä. Näiden kiinteistöleasingtyyppien tarkastelu jää kuitenkin tämän tutkielman aihealueen ulkopuolelle. Teollistamissopimuksista tarkemmin ks. *Tuomisto* 1991 s. 38–41.

tarkastelu on avainasemassa myös pohdittaessa järjestelyn taustalla olevia syitä. Näiden kysymysten osalta sivutaan vero- ja kirjanpito-oikeudellisia seikkoja, mutta pääfokus on kuitenkin esineoikeudellisessa pohdinnassa.

Toisaalta on hyvä huomata, että raja esine- ja velvoiteoikeuden välillä on hyvin häilyvä. Tämän vuoksi en pyri tutkimuksessani tekemään liian jyrkkää rajanvetoa näiden varallisuus-oikeuden eri osa-alueiden välille. Velvoiteoikeudelliset elementit ovat väistämättä mukana, kun pohditaan järjestelyn eri toteuttamistapoja ja sen mukanaan tuomaa sopimus-juridiikkaa.

Koska sale and lease back –järjestelyä tarkastellaan tutkielmassa myös vakuusoikeuden näkökulmasta, tarkoituksena on käsitellä myös sivullissuojaan liittyviä kysymyksiä. Tältä osin kiinnostavaksi nousee erityisesti velkojan suoja – onko järjestely rahoitusyhtiön näkökulmasta riittävän turvaava ja mikä on mahdollisten kilpailevien velkojien asema esimerkiksi velallisen konkurssissa? Näiden kysymysten osalta on tarpeen paneutua aineellisen insolvenssioikeuden oppeihin.

### 1.3 Tutkimusmenetelmät

Kuten tutkimusongelman rajaaminen osoittaa, tarkoituksena on selvittää, mikä on voimassa olevan oikeuden suhtautumistapa sale and lease back –järjestelyyn.<sup>5</sup> Tätä oikeusdogmaattista lähestymistapaa täydentää lisäksi oikeusvertaileva tutkimus. Koska aihealuetta ei ole kotimaisessa oikeuskirjallisuudessa kovinkaan laajasti käsitelty, on tässä tutkimuksessa tarkoituksena tukeutua erityisesti länsinaapurissamme kehitettyihin näkökantoihin. Aihealueen tarkastelu Ruotsin näkökulmasta on monella tapaa perusteltua. Tärkeimpänä syynä tähän on Ruotsin oikeusjärjestelmän samankaltaisuus ja pitkä yhteinen historia kotimaisen lainsäädännön kanssa.<sup>6</sup>

Oikeusvertailun tarkoituksena on tuoda uusia näkökulmia aihealueen tarkasteluun. Ruotsalaisessa doktriinissa esitetyjä kannanottoja on tarkoitus tuoda esille kautta linjan tutkimuksen eri osioissa. Erityisen suuri painoarvo oikeusvertailulla on pohdittaessa kotimaisen

---

<sup>5</sup> Tässä suhteessa tutkielma keskittyy oikeustieteen perinteiselle ydinalueelle eli lainoppiin. Fokus on lainopin käytännössä ulottuvuudessa eli tulkinnassa, mutta myös oikeusjärjestelmän systematiikan ymmärtäminen on tältä kannalta tärkeää. Lainopista tarkemmin ks. *Hirvonen* 2011, s. 21–26.

<sup>6</sup> Suomen ja Ruotsin yhteisestä historiasta kiinteistöoikeuden saralla ks. *Niemi* 2016, s. 51–57.



sääntelyn uudistamista. Tässä suhteessa merkitykselliseksi nousee Ruotsissa laadittu komiteamietintö, joka kuvaa yksityiskohtaisesti järjestelyyn liittyviä ongelmakohtia.<sup>7</sup>

Sale and lease back juontaa juurensa common law –oikeudesta, mikä on syytä pitää mielessä aihealueeseen tutustuessa. Tältä osin on tärkeää huomata mannermaisen oikeusjärjestelmän erot common law –järjestelmään nähden. Myös mannermaisten järjestelmien välillä on huomattavia eroja ja tässä suhteessa pohjoismainen järjestelmä eroaa monella tapaa esimerkiksi muista Euroopan maista. Koska kysymyksessä ei ole kuitenkaan kattava oikeusvertaileva tutkimus, näihin näkökohtiin ei ole tarkoitus paneutua tarkemmin. Sale and lease back –järjestelyn alkuperä on kuitenkin hyvä pitää mielessä pohdittaessa sopimuskokonaisuuden hyväksyttävyyttä kotimaisessa järjestelmässä.<sup>8</sup>

Tutkimuksen pääasiallisena tarkoituksena on kartoittaa järjestelyyn liittyvät riskit niin rahoitusyhtiön kuin myös asiakasyrityksen näkökulmasta. Tämän riskikartoituksen lisäksi tutkielmassa on tarkoitus kiinnittää huomiota myös niihin seikkoihin, jotka puoltavat kattavampaa sääntelyä kiinteistöleasingin ja erityisesti sale and lease back –järjestelyn osalta. Aihealueen tarkastelu *de lege ferenda* edellyttää kuitenkin, että voimassa olevan oikeuden sisältö on selvitetty perusteellisesti. Tämän vuoksi sääntelyn tarpeellisuutta koskeva arviointi on sijoitettu tutkielman loppuun. Arvioinnissa on tarkoituksena ottaa laajasti huomioon erilaisia oikeuspoliittisia näkökohtia ja pyrkiä näiden perusteella ratkaisemaan kysymys sääntelyn tarpeellisuudesta.

---

<sup>7</sup> *SOU 1991:81*.

<sup>8</sup> Sale and lease back –järjestely alkuperäisessä kontekstissaan ks. esim. *Bernard – Perlstadt* U.III.L.F. 1955, s. 635–654 sekä *Black Prob. & Prop.* 1989, s. 23–26. Järjestelyn oikeudellinen luonnehdinta on aiheuttanut keskustelua myös uudemmassa doktriinissa. Ks. *Homburger – Marschel Real Prop. Prob. & Tr. J.* 2006, s. 123–164.

## 2 KIINTEISTÖLEASING PÄÄPIIRTEITTÄIN

### 2.1 Leasingista yleisesti

Leasing tarkoittaa nimensä mukaisesti vuokraa. Yleensä leasingista puhuttaessa tarkoitetaan pitkäaikaisia, irtaimen vuokraa koskevia sopimuksia.<sup>9</sup> Tällaiset sopimukset on tapana jakaa rahoitus- ja käyttöleasingiin.<sup>10</sup> Rahoitusleasing eroaa tavallisesta vuokraa koskevasta sopimuksesta järjestelyn taustalla olevan vakuustarkoituksen vuoksi. Rahoitusleasingissa onkin usein kyse niin sanotusta kolmikantaisesta sopimussuhteesta.<sup>11</sup> Tällöin rahoitusyhtiö ostaa velallisen tarvitseman hyödykkeen myyjältä ja vuokraa sen velalliselle. Sopimusosapuolina ovat tällaisessa tilanteessa siis ostaja-rahoittaja, myyjä sekä velallinen. Velallisella on tavallisesti oikeus sovitun vuokrakauden jälkeen saada omistusoikeus rahoitusleasingin kohteena olevaan esineeseen. Rahoitusyhtiöllä ei normaalisti ole esineeseen muuta intressiä kuin vakuustarkoitus.

Rahoitusleasing on epäilemättä käyttökelpoinen rahoitusratkaisu monien yritysten näkökulmasta. Erityisesti irtaimia esineitä koskeva vakuusjärjestelmä on joustava ja sallii uusien vakuusoikeudellisten ratkaisujen käyttöönoton. Vakuusoikeuksien tulisikin muuttuvissa tilanteissa pystyä vastaamaan rahoitusmarkkinoiden tarpeisiin. Tämä on tärkeää, sillä toimivat rahoitusmarkkinat ovat myös kansantaloudellisesta näkökulmasta tärkeässä asemassa.

Sale and lease back –järjestely poikkeaa tavanomaisesta rahoitusleasingista sekä järjestylyyn osallistuvien tahojen että vakuutena olevan omaisuuden osalta. Sale and lease back –järjestelyssä ei ole kyse kolmikantaisesta sopimussuhteesta, sillä osapuolina ovat yleensä ainoastaan asiakasyritys ja rahoitusta tarjoava yhtiö. Tavanomaisessa rahoitusleasingissa hankittava kohde toimii samalla myös vakuutena myönnettävälle rahoitukselle. Sale and lease back –järjestelyssä ei sen sijaan ole kyse vakuutena olevan kohteen hankinnan rahoittamisesta. Tarkoituksena on hankkia rahoitusta muita investointeja varten tai parantaa yrityksen vakavaraisuutta. Saadakseen tarvittavan rahoituksen asiakasyritys luovuttaa vakuudeksi omistamansa esineen. Tämä on perusero tavanomaisen rahoitusleasingin ja sale and lease back –järjestelyn välillä.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Saarnilehto 2006, s. 13.

<sup>10</sup> Tuomisto 1988, s. 18–20 sekä Saarnilehto 2006, s. 13.

<sup>11</sup> Leasing voidaan jakaa myös ns. suoraan ja epäsuoraan tyyppiin. Kolmikantaisessa rahoitusjärjestelyssä on kyse epäsuorasta leasingista kun taas operatiivinen leasing toteutetaan yleensä siten, että osapuolia on vain kaksi. Ks. Nyström 1983, s. 9–10.

<sup>12</sup> Tepora DL 1989, s. 359. Ks. myös Tepora 2013, s. 251.

## 2.2 Kiinteistöleasing eri muodoissaan

Kiinteistöleasingissa on kyse pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta, jonka kohteena on kiinteistö, rakennus taikka esimerkiksi asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet, jotka oikeutavat tietyn kiinteistön tai huoneiston hallintaan. Kiinteistöleasing voidaan toteuttaa usealla eri tavalla, eikä käsitteen alaan kuuluvia järjestelyjä voidakaan tyhjentävästi määritellä. Lisäksi toteutustavan valinta riippuu järjestelyn käyttötarkoituksesta ja tavoitteista.<sup>13</sup>

Erityisesti julkisissa rahoitushankkeissa tukeutuminen elinkaarimallien mukaisiin rahoitusjärjestelyihin on käytännön syistä järkevää. Ideana on, että toteutettavassa rakennushankkeessa kiinteistön ja valmistuvan rakennuksen omistus säilyy rahoitusyhtiöllä. Julkisyhteisön käyttöoikeus toteutetaan vuokrasopimuksella, joka kestää käytännössä koko rakennuksen elinkaaren ajan. Näin toteutettuna kiinteistöleasing pitää siis sisällään kaikki tavanomaiselle rahoitusleasingille ominaiset piirteet. Elinkaarimallin mukaisessa rahoituksessa osapuolina ovat rakentamisesta vastaava urakoitsija, rahoitusyhtiö sekä rahoitusta tarvitseva julkisyhteisö. Rahoituksen kohteena oleva rakennus toimii samalla myös vakuusobjektina.<sup>14</sup>

Kiinteistöleasingiin tukeutuminen voi myös olla osa yrityksen ja kunnan välillä solmittua teollistamissopimusta. Tällaisessa sopimuksessa kunta luovuttaa yrityksen käyttöön teollisuuskiinteistön ja yritys vastaavasti sitoutuu harjoittamaan kiinteistöllä sopimuksessa tarkemmin määriteltyä työllistävää toimintaa.<sup>15</sup> Aihealueen rajauksen vuoksi sekä elinkaarimallin että teollistamissopimusten mukaisten järjestelyjen tarkastelu jää kuitenkin tämän esityksen ulkopuolelle. Mielenkiinto kohdistuu sen sijaan kiinteistöleasingin toteuttamiseen *sale and lease back* -järjestelyinä. Kuten edellä kerrotusta huomataan, *sale and lease back* poikkeaa merkittävästi tavanomaisesta rahoitusleasingista, mikä tuo mukanaan monia ongelmia järjestelyn toteutukseen ja tulkintaan.

Perusmuodossaan järjestely toteutetaan siten, että velallinen myy rahoitusyhtiölle omistamansa kiinteistön, minkä jälkeen rahoitusyhtiö vuokraa kiinteistön takaisin velalliselle. Kauppaan sisältyy tavallisesti ehto, jonka mukaan myyjällä on lunastus- tai takaisinosto-oikeus. Lähtökohtaisesti kyse on vakuusoikeudellisesta järjestelystä, jossa kiinteistöä maksettu kauppahinta tarkoittaa todellisuudessa luoton myöntämistä asiakasyritykselle

---

<sup>13</sup> *Tepora* DL 1989, s. 362–366 sekä *Tuomisto* 1991, s. 37–38.

<sup>14</sup> Elinkaarimallin mukaisista tilapalveluhankkeista tarkemmin ks. *Lahdenperä – Nykänen – Rintala* 2006.

<sup>15</sup> *Tuomisto* 1991, s. 38.

kiinteistövakuutta vastaan. Luoton korko ja muut rahoituskustannukset on yleensä huomioitu asiakasyrityksen maksaman vuokran määrässä. Vuokrakauden päätteeksi asiakasyritys ostaa kiinteistön takaisin itselleen, mikä merkitsee käytännössä luoton takaisinmaksua.<sup>16</sup>

Kotimainen kiinteistöoikeuden järjestelmä asettaa kaksi merkittävää estettä kiinteistöleasingin toteuttamiselle kuvatulla tavalla. Ensimmäisen esteen järjestelyn toteuttamiselle muodostaa maakaaren kielteinen suhtautuminen kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksiin. Tässä suhteessa merkityksellinen on MK 2:1, jonka mukaan kiinteistön kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus. Lainkohtaa voidaan tulkita siten, että kiinteistön kaupan tarkoituksena tulee olla luovuttaa kiinteistö pysyvästi ostajalle.<sup>17</sup> Luovutuksen tarkoituksena tulee siten olla omistajanvaihdos. Vakuustarkoituksessa tehty luovutus ei tähtää omistajanvaihdokseen, joten luovutus ei lainkohdan nojalla ole sitova.<sup>18</sup>

Toisen esteen järjestelyn toteuttamiselle muodostaa MK 2:11.1, jonka mukaan kiinteistön kaupassa on pätemätön ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutesaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle. Lainkohta tarkoittaa käytännössä sitä, että osapuolet eivät voi sitovasti sopia järjestelyyn liittyvästä takaisinostoehdosta. Järjestely menettää velallisen näkökulmasta merkityksensä, sillä ostajana oleva rahoitusyhtiö ei ole sidottu tällaisiin ehtoihin.

MK 2:11.1:lla on merkitystä erityisesti silloin, kun osapuolten kesken solmittua kauppaa voidaan pitää MK 2:1:n mukaisena aitona kauppana. Tällöin on siis kyse tavanomaisesta vaihdantaluovutuksesta, joka tähtää omistajanvaihdokseen. Takaisinostoehto on siten lainkohdan nojalla pätemätön myös sellaisessa sale and lease back –sopimuksessa, johon kuuluva kiinteistön kauppa täyttää MK 2:1:n kriteerit.<sup>19</sup>

On kuitenkin tärkeää huomata, että sale and lease back –järjestelyssä ei suinkaan aina ole kyse vakuusoikeudellisesta järjestelystä. Kuten edellä on nostettu esille, kiinteistön omistajan tarkoituksena saattaa olla pelkästään kiinteän omaisuuden ulkoistaminen sijoittajan kanssa tehdyn sopimuksen kautta.<sup>20</sup> Toki myös tässä järjestelyssä on pohjimmiltaan kyse kustannussäästöistä ja esimerkiksi rahoituksen hankkimisesta uusia investointeja varten.

---

<sup>16</sup> Tammi-Salminen LM 2000, s. 360.

<sup>17</sup> Luovutustarkoituksella viitataan nimenomaan vaihdantaluovutukseen. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 519.

<sup>18</sup> HE 120/1994 vp, s. 40. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 44.

<sup>19</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 520.

<sup>20</sup> Tepora BLF 2007, s. 3.

Leasing tässä muodossa eroaa kuitenkin ratkaisevasti vakuustarkoituksessa tehdystä sale and lease back –järjestelystä. Koska kiinteistöä ei luovuteta vakuustarkoituksessa, ei järjestelyä voida pitää kiellettynä vakuusluovutuksena. Järjestelyssä ei tällöin tarvitse välttämättä kiinnittää huomiota myöskään mahdollisiin lunastus- tai takaisinostoehtoihin.

MK 2:1 asettaa kuitenkin tulkintaongelmia myös ulkoistamisjärjestelynä toteutetulle kiinteistöleasingille. Voidaanko kiinteistön kaupassa katsoa olevan kyse luovutustarkoituksesta, jos kiinteistön hallinta jää edelleen asiakasyritykselle? Kysymykseen voitaneen vastata myöntävästi, kun kyse on puhtaasti ulkoistamismielessä tehdystä järjestelystä. Tällöin asiakasyrityksen tarkoituksena on saada aikaan pysyvä omistajanvaihdos. Tilanteen tulkinta kuitenkin monimutkaistuu, mikäli asiakasyritykselle on ulkoistamistarkoituksesta huolimatta varattu mahdollisuus kiinteistön takaisinostamiseen.

Kuten edellä kerrottu osoittaa, sale and lease back –järjestely niin vakuusmuotona kuin myös ulkoistamisjärjestelynä on monella tapaa ongelmallinen kokonaisuus. Aina myöskään vakuustarkoituksen olemassaolo ei ilmene toteutetun järjestelyn ulkoisista piirteistä. Näin on erityisesti silloin, kun järjestely on toteutettu herrasmiehsopimuksen kaltaisena. Tällöin järjestelyyn ryhtyminen perustuu sopimuskumppaneiden väliseen luottamukseen – osapuolet toimivat sovitulla tavalla, vaikka järjestelyyn liittyvät ehdot sinänsä olisivatkin sitomattomia. Herrasmiehsopimuksen kaltaisena toteutettuun sale and lease back -järjestelyyn sisältyy kuitenkin merkittäviä riskejä, jotka on syytä ottaa huomioon ennen järjestelyyn ryhtymistä.

### **2.3 Sale and lease back –järjestelyn luokittelu**

Oikeudellisen ilmiön tulkinta ja siihen soveltuvien säännösten paikantaminen edellyttää kyseisen ilmiön luokittelua. Luokittelun tarkoituksena on pyrkiä löytämään ne säännökset, jotka soveltuvat käsillä olevaan tilanteeseen. Tämän vuoksi myös sale and lease back –järjestely tulisi pyrkiä sijoittamaan osaksi varallisuus oikeuden järjestelmää. Järjestelyn luokittelu ei kuitenkaan ole aivan yksinkertaista, sillä mitään yhtenäistä tulkintalinjaa ei ole olemassa. Luokittelusta voidaan kuitenkin esittää erilaisia vaihtoehtoja.

Mikäli toteutettua järjestelyä tulkitaan kokonaisuutena, voidaan järjestelyssä katsoa olevan kyse vakuusluovutuksesta, joka sellaisenaan tulee arvioitavaksi lähinnä panttausta koskevien normien valossa. Järjestelyn pätevyyden arviointi kulminoituu tällöin kysymykseen julkivarmistuksesta ja sen toteuttamisesta. Oikeuden julkisuus olisi tämän jäsenystävän

mukaan myös sale and lease back –järjestelyä arvioitaessa sivullissitovuuden ehdoton edellytys.<sup>21</sup>

Jos kiinteistökauppaa ei pidetä aitona kauppana vaan vakuusluovutuksena, voi tämä kuitenkin johtaa kaupan sitomattomuuteen. Kiinteän omaisuuden vakuusluovutus ei lähtökohdaisesti sido sen osapuolia eikä myyjän velkojia.<sup>22</sup> Rahoitusyhtiön tulisikin ottaa huomioon riski siitä, että järjestely voi todennäköisesti olla kokonaisuutena tulkiten oikeudellisesti pätemätön, jos asiakasyritys joutuu konkurssiin.<sup>23</sup>

Toisaalta takaisinostoehdon sitomattomuus voidaan nähdä myös luovutustarkoituksen puolesta puhuvana seikkana. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että luovutusta pidettäisiin aitona kauppana ja siten sen sitovuus tulisi arvioitavaksi maakaaren säännösten mukaisesti. *Niemi* on tällä perusteella katsonut, ettei kiinteistöleasingia voida suoraan samastaa sopimustyyppinä panttaukseen.<sup>24</sup>

Toinen vaihtoehto on tarkastella järjestelyä omantyyppisenä, itsenäisenä vakuusmuotona. Sen sijaan että järjestelyä tarkasteltaisiin panttioikeuden kaltaisena rasisvakuutena, tulisi sopimuskokonaisuus tämän tulkintatavan mukaan jäsentää omistusoikeudelle rakentuvana esinevakuutena. Tällöin annettaisiin merkitystä erityisesti sille, että osapuolet ovat avoimesti sopineet vakuusjärjestelyn toteuttamisesta sale and lease back –muodossa.<sup>25</sup>

Mikäli ei kiinnitetä huomiota järjestelyn vakuustarkoitukseen, voidaan sopimuskokonaisuutta tulkita yksittäisinä oikeustoimina, jolloin näihin oikeustoimiin soveltuvat säännökset löytyvät maakaaresta sekä vuokraoikeutta koskevista säädöksistä.<sup>26</sup> Tällöin yksittäisen oikeustoimen sitovuus ratkeaa tuota oikeustoimityyppejä koskevien säännösten mukaan. Tällainen tulkinta on todennäköisesti juuri se, jota osapuolet ovat sopimusjärjestelyllä tavoitelleet. Eri asia kuitenkin on, voidaanko tulkintaa pitää hyväksyttävänä, jos järjestelyn tosiasiallisena tarkoituksena on asiakasyrityksen luotottaminen ja vakuuden asettaminen rahoitusyhtiölle.

Sale and lease back –järjestelyn luokittelua vaikeuttaa kuitenkin entisestään se, että järjestelyyn voidaan ryhtyä puhtaasti ulkoistamistarkoituksessa. Tällöin luokittelussa ei tieten-

<sup>21</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 9.

<sup>22</sup> Ks. esim. *KKO 1965 II 57*.

<sup>23</sup> *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 369–370.

<sup>24</sup> *Niemi* 2016, s. 215. Ruotsin oikeuden osalta ks. *Helander* JT 1989–1990, s. 479.

<sup>25</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 9.

<sup>26</sup> Tilanteesta riippuen järjestelyyn soveltuu maanvuokralaki tai laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Ks. *Tepora* BLF 2007, s. 30.

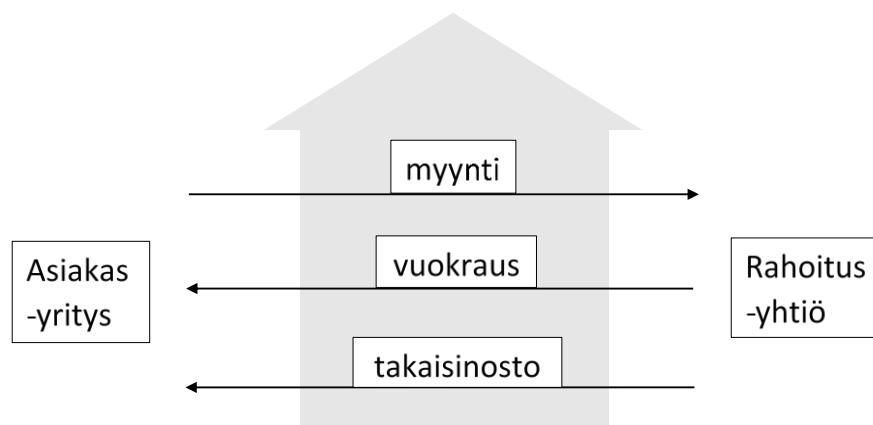
kään voida lähteä siitä, että kyseessä olisi vakuusmuoto. Ulkoistamistarkoituksessa toteutetun järjestelyn tulkinnessa perustellumpaa onkin tarkastella järjestelyyn liittyviä sopimuksia erillisinä oikeustoimina. Tällöin tarkastelussa tulisi kuitenkin antaa merkitystä niille tavoitteille, joihin sopimuskokonaisuudella on pyritty. Esimerkiksi osapuolten välinen vastuunjako voi viestiä paljonkin sopimuksen taustalla olevista tavoitteista.

Sale and lease back –järjestelyn luokittelu on tärkeää, sillä järjestelyn funktio ja sisältö antavat vastauksen siihen, mitä säännöksiä järjestelyyn tulisi soveltaa ja millä tavalla järjestelyn sitovuus määräytyy. Tulkinnan kannalta merkityksellistä on myös se, millä tavalla sopimuskokonaisuus on muodostettu. Seuraavassa osiossa on tarkoituksena tutustua järjestelyn eri toteuttamismuotoihin, kun kyseessä on vakuustarkoituksessa tehty järjestely. Ulkoistamistarkoituksessa toteutettua sale and lease back –järjestelyä tarkastellaan puolestaan jäljempänä omassa kappaleessaan.

## 2.4 Toteuttamistavat

### 2.4.1 Perusmuoto

Perusmuodossaan järjestely toteutetaan siten, että velallinen myy rahoitusyhtiölle omistamansa kiinteistön, minkä lisäksi rahoitusyhtiö hakee saannolleen lainhuudon MK 11:1:n mukaisesti. Samassa yhteydessä rahoitusyhtiö vuokraa kiinteistön takaisin velalliselle. Järjestelyyn sisältyy tavallisesti ehto, jonka mukaan myyjällä on kiinteistöön nähden lunastustai takaisinosto-oikeus. Tämä osto-optio erottaa vakuusmuodossa tehdyn järjestelyn muun tyyppisistä sale and lease back –järjestelyistä, joissa yrityksen tarkoituksena saattaa olla pelkästään kiinteän omaisuuden ulkoistaminen.



Kuvio 1. Sale and lease back –järjestely perusmuodossaan.

Perusmuodossaan järjestelyä ei nykyisen lainsäädännön valossa ole mahdollista toteuttaa osapuolia sitovasti. Järjestely voidaan kuitenkin toteuttaa herrasmiessopimuksen kaltaisena, jolloin lähtökohtaisesti myyjänä oleva yritys kantaa riskin järjestelyyn ryhtymisestä. Vaikka takaisinostoehto itsessään ei ole pätevä, toteutettu kiinteistönkauppa on kuitenkin lähtökohtaisesti sitova.<sup>27</sup>

Kiinteistökaupan sitovuus on kuitenkin mahdollista kyseenalaistaa velvoiteoikeudellisilla perusteilla. Tässä suhteessa merkitystä on erityisesti sillä, että asiakasyritys on luottanut takaisinostoehdon sitovuuteen. Lisäksi kiinteistökaupan pätemättömyys edellyttää lähtökohtaisesti moitittavaa toimintaa rahoitusyhtiön osalta. Kiinteistökaupan sitovuudella on merkitystä erityisesti, mikäli rahoitusyhtiö uhkaa joutua konkurssiin. Tällöin asiakasyrityksen intressissä on saada kiinteistö takaisin omistukseensa. Jäljempänä paneudutaan tarkemmin niihin perusteisiin, joiden nojalla asiakasyritys voi vapautua sopimussidonnaisuudesta.

#### 2.4.2 Yhtiöittäminen

Kiinteistön yhtiöittäminen tarjoaa ratkaisun MK 2:11.1:n aiheuttamaan ongelmaan. Ideana on, että kiinteistön yhtiöittämisen jälkeen kaupan ja takaisinoston kohteena ovat osakkeet.<sup>28</sup> Kun asiakasyritys on yhtiöittänyt kiinteistön omistuksen, toteutetaan osakekauppa, jossa perustetun yhtiön osakkeet siirtyvät rahoitusyhtiölle. Osakekaupan jälkeen rahoittaja vuokraa kiinteistön tai sillä olevan rakennuksen takaisin kiinteistön alkuperäiselle omistajalle. Koska kaupan kohteena ovat osakkeet, ei maakaaren sääntely aseta rajoituksia järjestelyn toteuttamiselle. Osakkeet ovat irtainta omaisuutta, joten osapuolten disponointivalta on laajempi kuin kiinteän omaisuuden osalta.

Järjestely voidaan toteuttaa yhtiöittämisen kautta myös siten, että kiinteistö myydään rahoittajalle, joka siirtää kiinteistön apporttina perustamalleen kiinteistöosakeyhtiölle. Samassa yhteydessä asiakasyritykselle perustetaan vuokraoikeus kiinteistölle, minkä lisäksi asiakasyritys voi vuokrakauden päätteeksi ostaa kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ja saada sitä kautta myös kiinteistön takaisin omistukseensa. Kuvattu järjestely eroaa edellä esitetystä esimerkistä siten, että yhtiöittäminen toteutetaan vasta kiinteistön kaupan jälkeen.<sup>29</sup> Tässä muodossa toteutettuna järjestelyyn liittyy paljon epävarmuustekijöitä, eikä järjeste-

<sup>27</sup> HE 120/1994 vp, s. 46.

<sup>28</sup> *Tepora* BLF 2007 s. 18.

<sup>29</sup> Tästä toteuttamistavasta ja sen sitovuudesta lisää kts. *Tepora* BLF 2007 s. 22–23 .



lyn toteuttaminen tässä muodossa olekaan tyypillistä.<sup>30</sup> Tämän vuoksi jatkossa tarkastelun kohteena on lähinnä tilanne, jossa kiinteistön omistus yhtiötetään ennen sen siirtämistä rahoitusyhtiölle.

Kuvatut esimerkit rakentuvat niin sanotun special purpose vehicle –käsitteen<sup>31</sup> varaan. Käsitteessä on kyse yhtiöstä, jonka ainoana tarkoituksena on tietyn kiinteistön omistaminen ja hallinta. Yhtiöittämisen avulla on siten periaatteessa mahdollista kiertää maakaaren sääntely. Kuten sanottu, yhtiön tai sen osakkeiden luovuttaminen ei ole sidottu kiinteistön kauppaa koskeviin säännöksiin, vaikka yhtiön pääasiallinen tarkoitus olisi kiinteistöjen omistaminen ja hallinta.<sup>32</sup>

Sanotun perusteella sale and lease back –järjestelyt voidaan jakaa suoraan ja epäsuoraan kiinteistöleasingiin. Suorassa leasingissa on kyse sale and lease back –järjestelystä perusmuodossaan kun taas epäsuora leasing toteutetaan yhtiöittämisen avulla. Sinänsä järjestelyn funktio ja vaikutukset ovat molemmissa tilanteissa samat, mutta erona on, että epäsuora leasing kohdistuu muodollisesti irtaimeen omaisuuteen.<sup>33</sup>

Koska osakkeet luovutetaan vakuustarkoituksessa, voidaan tilannetta kuitenkin arvioida vakuusluovutusta koskevien periaatteiden nojalla. Kiinteän omaisuuden osalta omistussuhteiden selkeyttä on pidetty äärimmäisen tärkeänä ja tämä on myös maakaaren sääntelyn taustalla. Koska sale and lease back –järjestely on kuitenkin mahdollista toteuttaa yhtiöittämisen kautta, herää kysymys maakaaren säännösten kiertämisestä. Jos säännösten kiertämistä yhtiöittämisen kautta pidetään hyväksyttävänä, voidaan maakaaren säännökset nähdä turhana puuttumisena osapuolten sopimusvapauteen.

Myös vastakkaista näkökantaa puoltavia argumentteja voidaan esittää, eikä yhtiöittämisen kautta toteutetun järjestelyn sitovuutta voidakaan pitää itsestäänselvyytenä. Koska oikeus-tila on tältä osin epäselvä, on tärkeää, että osapuolet ovat tietoisia erilaisista tulkintamah-

---

<sup>30</sup> Järjestely tässä muodossa tulee myös kalliimmaksi varainsiirtoveron osalta. Kiinteistön luovutuksen osalta verokanta on 4 % kun taas osakkeiden osalta verokanta on 1,6 %. *Tepora* 2013, s. 260. Ks. myös *Tepora* BLF 2007, s. 22.

<sup>31</sup> Käsitteestä voidaan käyttää myös kirjainlyhennettä spv. Ks. *Ahlinder* 2013, s. 60.

<sup>32</sup> Kiinteää omaisuutta koskevan sääntelyn kiertäminen yhtiöittämisen avulla ei liity pelkästään kiinteistöleasingiin vaan on myös laajempi ongelma siviilioikeudessa. Ks. *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 377 viitteineen.

<sup>33</sup> *Ahlinder* 2013, s. 164–165.

dollisuuksista ja niiden aiheuttamista riskeistä.<sup>34</sup> Kun järjestelyyn liittyvät ongelmakohdat ovat selvillä, on yrityksellä paremmat mahdollisuudet arvioida riskinoton kannattavuutta.

### 2.4.3 Maanvuokraoikeus

Yhtiöittämisen ohella sale and lease back –järjestely on mahdollista toteuttaa hyödyntämällä maanvuokraoikeutta ja maakaaren kirjaamisjärjestelmää. Kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmää on kehitetty siten, että yhä useammat kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia. Näin ne tuovat haltijalleen myös vahvan suojan kilpailevia luovutuksensaajia ja velkojia vastaan.

Maanvuokraoikeus on yksi niistä erityisistä oikeuksista, jotka ovat MK:n nojalla kirjaamiskelpoisia. Tämän vuoksi maanvuokraoikeuden kautta on toteutettavissa myös kiinteistön sale and lease back –järjestely. Järjestelyssä velallinen perustaa kiinteistöön siirtokelpoisen maanvuokraoikeuden, joka luovutetaan rahoittajalle. Tämän lisäksi velallinen myy kiinteistöön kuuluvan rakennuksen rahoittajalle, joka vuokraa rakennuksen maapohjineen takaisin velalliselle. Vuokrakauden päätyttyä velallinen ostaa rakennuksen ja kiinteistöön kohdistunut maanvuokrasopimus lakkaa.<sup>35</sup>

Järjestely tässä muodossa vaikuttaa ensi katsomalta monimutkaiselta kokonaisuudelta. Maakaaren kirjaamisjärjestelmä takaa kuitenkin sen, että järjestelyn toteuttaminen synnyttää taloudellisen kokonaisuuden, joka muodostuu siirtokelpoisesta vuokraoikeudesta ja siihen kuuluvasta rakennuksesta.<sup>36</sup> MK 14:4.1:n 2 kohdan mukainen kirjaus tekee järjestelystä toteuttamiskelpoisen ja tarjoaa rahoittajalle suojaa esimerkiksi kilpailevia velkojia kohtaan.

MK 14:4.1:n 2 kohdan mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi. MK 14:8.2:n nojalla kirjaus on tehtävä parhaalla etusijalla, mikä käytännössä rajaa kirjauksen käyttökelpoisuutta olennai-

<sup>34</sup> Riskejä ei aiheudu pelkästään järjestelyn sitovuudesta vaan myös toisen sopimusosapuolen oikeutta loukkaavista määräämistöimistä. Esille voivat nousta esimerkiksi arvon kaksoispanttausta koskevat kysymykset. Aihealueesta tarkemmin ks. *Tammi-Salminen* LM 1998 s. 434–455.

<sup>35</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 12-13. Ks. myös *Tikkanen* DL 2012, s. 750.

<sup>36</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 13

sesti. Etusijajärjestyksen muuttaminen edellyttää aina paremmalla etusijalla olevien pantinhaltijoiden suostumusta ja tämä voi tosiasiallisesti estää kirjauksen tekemisen.<sup>37</sup>

Lainkohta aiheuttaa myös merkittäviä tulkintaongelmia, kun kiinnitetään huomiota sen sanamuotoon. Säännös edellyttää, että rakennus on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Jos rakennus on luovutettu vakuus-tarkoituksessa, voidaanko edellä mainitun edellytyksen katsoa täyttyvän?

Asiassa voidaan esittää eri suuntiin kallistuvia argumentteja. Mikäli kirjaus lainkohdan sanamuodon nojalla evätään, säilyy rakennus edelleen ainesosasuhteessa maapohjaan eikä rahoittaja saa oikeudelleen julkivarmistusta. Tässä mielessä kyseessä on siis salainen omistus, joka ei saa suojaa asiakasyrityksen kilpaileviin velkoihin nähden.<sup>38</sup> Luovutuksesta huolimatta rakennus kuuluu edelleen maapohjaan ja siten myös kiinteistöön perustetun pantti-oikeuden piiriin.<sup>39</sup> Oikeuden kirjaaminen on tässä suhteessa järjestelyn elinehto, sillä ammattimaisesti toimiva rahoitusyhtiö tuskin hyväksyy vakuutta, joka ei saa sivullissuojaa. Kirjauksen epääminen estäisi siten käytännössä sale and lease back –järjestelyn toteuttamisen maanvuokraoikeuden avulla.

Jos ajatellaan, että varallisuussoikeuksien järjestelmässä pyritään siihen, että niin sanottuja salaisia oikeuksia ei synny, eikö myös kirjaamisjärjestelmän tulisi palvella tätä tarkoitusta? Jos sale and lease back -järjestelyyn perustuvaa oikeutta ei voi kirjata, jää rahoittajan rooli sivullisen näkökulmasta pimentoon. Edellä kuvatun velkojansuojan lisäksi ongelmalliseksi muodostuu myös suhde muihin sivullistahoihin. Kiinteistöllä olevan rakennuksen omistusoikeuden kuuluessa rahoittajalle voi tämä tulla kilpailevalle luovutuksensaajalle ikävänä yllätyksenä. Toisaalta sivullinen on yleensä tällaisessa tilanteessa oikeutettu vilpittömän mielen suojaan MK 3:8:n nojalla. Saantosuojan osalta on kuitenkin aina muistettava, että sitä rasittaa oikean omistajan lunastusoikeus esineeseen.<sup>40</sup>

#### 2.4.4 Yhteenveto toteuttamistavoista

Järjestelyn toteuttaminen perusmuodossaan on äärimmäisen riskialtista, sillä takaisinosto-ehdo sellaisenaan ei ole sitova edes osapuolten välillä. Tästä huolimatta järjestely epäile-

<sup>37</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 14. sekä *Tammi-Salminen* 2015, s. 522. Ks. myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 363–366.

<sup>38</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 16.

<sup>39</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 522.

<sup>40</sup> Tältä osin on kuitenkin korostettava myös sale and lease back –järjestelyn vakuusluovutusluonnetta. Mikäli järjestelyyn liittyvät oikeustoimet muodostavat kielletyn vakuusluovutuksen, ei rahoitusyhtiöllä välttämättä ole oikeutta lunastaa kiinteistöä takaisin itselleen.

mättä toteutetaan monesti perusmuodon kaltaisena herrasmiessopimuksena. Tällöin tulisi merkitystä antaa sille, että sopimusta käytännössä noudatetaan osapuolten välillä sen sitomattomuudesta huolimatta. On nimittäin mahdollista, että ostaja sitoutuu ainoastaan moraalisesti omistusoikeuden takaisin luovuttamiseen.<sup>41</sup> Asiakasyrityksen näkökulmasta kiinteistön takaisinostaminen on sen sijaan yleensä taloudellisista syistä järkevää. Niinpä sopimuskauden päätteeksi asiakasyrityksen kannattaa usein ostaa kiinteistö takaisin, vaikka yrityksellä ei olisikaan suoranaista velvollisuutta kiinteistön takaisinostamiseen.<sup>42</sup> Ostoptiossa takaisinostohinta on usein sovittu samaksi, minkä rahoitusyhtiö on kiinteistöstä maksanut, joten ostaessaan kiinteistön takaisin asiakasyritys hyötyy kiinteistön arvonnousta. On selvää, että tällaisessa tilanteessa kiinteistön ostaminen on taloudellisesta näkökulmasta järkevä ratkaisu.<sup>43</sup>

Takaisinostoehdon olemassaolo voi siten vaikuttaa merkittävästi järjestelyn oikeudelliseen arviointiin, vaikka ehto itsessään ei olisikaan osapuolten välillä sitova. Järjestelyyn liittyviä oikeustoimia tulisi siten tarkastella kokonaisuutena ja pyrkiä selvittämään sopimuksen taustalla vaikuttavat tavoitteet. Mikäli järjestelyyn on ryhdytty vakuustarkoituksessa, voi kyseessä olla sellaisenaan pätemätön vakuusluovutus. Tällä perusteella herrasmiessopimuksen kaltaisena toteutettu sale and lease back –järjestely voi olla kokonaisuutena arvoistellen sitomaton.<sup>44</sup>

Maanvuokraoikeuden kautta toteutettu järjestely ei kaadu MK 2:11.1:n rajoituksiin. Maa-kaaren kirjaamisjärjestelmän avulla rahoittajalla on myös mahdollisuus varmistaa, että saatavalla on turvaava vakuus, joka täyttää julkisuusvaatimuksen. Sale and lease back –järjestelyn osalta on kuitenkin hyvä pitää mielessä, että pelkkä oikeuden kirjaaminen ei ratkaise oikeuden sitovuutta, vaan asia tulee ratkaistavaksi OikTL 37 §:n nojalla. Lainkohdan mukaan ehto, jonka mukaan sitoumuksen vakuudeksi annettu pantti tai muu vakuus on menetetty, jos sitoumusta ei täytetä, on tehoton. Vaikka vakuusluovutukset on katsottu irtaimen osalta sitoviksi osapuolten välillä, niitä koskevat järjestelyt on kuitenkin sidottu OikTL 37 §:ään siten, että ostaja sitoutuu tilitysmenettelyyn.<sup>45</sup> Tämä tarkoittaa käytännös-

<sup>41</sup> *Hakkola – Kaisto – Tepora* 2009, s. 412.

<sup>42</sup> Tällöin on kyse ns. tosiasiallisesta lunastusvelvollisuudesta, joka tarkoittaa, että myyjän on esimerkiksi taloudellisista syistä järkevää lunastaa esine. Ks. *Tammi-Salminen* 2015, s. 511.

<sup>43</sup> *Tepora* DL 1989, s. 374–375.

<sup>44</sup> *Tepora* DL 1989, s. 374–375 sekä *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 369. Ks. myös *Kaisto* 2006, s. 256–258.

<sup>45</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 7 ja s. 17.

sä sitä, että saatavan ylittävältä osin varallisuudesta saatu kauppahinta on tilitettävä vakuuskohteen alkuperäiselle omistajalle.

Mikäli järjestely halutaan toteuttaa juridisesti sitovana, tavallisin tapa tähän on kiinteistön yhtiöittäminen. Syynä tähän on kenties se, että tällä tavalla on mahdollista kiertää MK:n sääntely kokonaisuudessaan. Järjestelyn julkisuus ei tällöin myöskään ole riippuvainen maakaaren kirjaamisjärjestelmästä vaan julkisuusvaatimus voidaan toteuttaa siirtämällä kiinteistön omistavan yhtiön osakkeet rahoittajan haltuun. Yhtiöittämisen kautta toteutettuna järjestely on näin ollen turvallisempi vaihtoehto, kun otetaan huomioon järjestelyn sitovuus *inter partes* sekä suhteessa myyjän velkoihin.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Tammi-Salminen LM 2000, s. 375.

Taulukko 1. Yhteenveto toteuttamistavoista.

|                                   | PERUSMUOTO  | YHTIÖITTÄMINEN  | MAANVUOKRA-OIKEUS   |
|-----------------------------------|---|---|---|
| TOTEUTTAMINEN                     | Yritys myy omistamansa kiinteistön rahoitusyhtiölle, joka vuokraa kiinteistön takaisin yritykselle. Lisäksi sovitaan takaisinosto-oikeudesta.   | Kiinteistön omistus yhtiötetään. Takaisinostoehto kohdistuu yhtiön osakkeisiin, jotka ovat irtainta omaisuutta.   | Yritys perustaa kiinteistöön maanvuokraoikeuden, joka luovutetaan rahoittajalle kiinteistöllä olevan rakennuksen lisäksi. Rahoittaja vuokraa rakennuksen maapohjineen takaisin velalliselle. Takaisinostoehto kohdistuu rakennukseen. |
| TAKAISINOSTOEHDON SITOVUUS        | Ehto ei ole sitova edes osapuolten välisessä suhteessa.   | Ehto on sitova osapuolten välillä, mutta ei suhteessa sivullisiin.  | Ehto on sitova osapuolten välillä, mutta ei suhteessa sivullisiin.  |
| RAHOITUSYHTIÖN OIKEUDEN JULKISUUS | Luovutus saa julkisuutta lainhuodon kautta. Järjestely ei kuitenkaan täytä kiinteistöpanntiioikeudelta edellytettyä julkisuusvaatimusta.  | Julkisuus toteutetaan lähtökohtaisesti traditiion kautta. Kiinteistön omistus yhtiötetään ja osakkeet siirtyvät rahoitusyhtiön hallintaan.  | Julkisuus toteutetaan MK 14:4.1,2:n mukaisella kirjauksella lainhuotoja kiinnitysrekisteriin.   |
| ONGELMAT PÄÄPIIRTEISSÄÄN          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Takaisinostoehdon sitomattomuus</li> <li>2) Julkisuusvaatimus</li> <li>3) Vakuusluovutusluonne<br/>→ OikTL 36 §<br/>→ kiinteistön kaupan pätemättömyys</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Vakuusluovutusluonne<br/>→ OikTL 36 §</li> <li>2) Osakkeiden luovutuksen samastaminen kiinteistön kauppaan<br/>→ järjestelyyn liittyvien oikeustoimien pätemättömyys</li> <li>3) Arvon kaksoispanttaus</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kirjauksen epäminen MK 14:4.1,2:n tulkinnanvaraisuuden vuoksi.</li> <li>2) Vakuusluovutusluonne<br/>→ OikTL 36 §<br/>→ järjestelyyn liittyvien oikeustoimien pätemättömyys</li> </ol>       |

### 3 SYYT SALE AND LEASE BACK –JÄRJESTELYN TAUSTALLA

#### 3.1 Tavoitteena taloudellinen tasapaino

Jotta sale and lease back –järjestely olisi paremmin hahmotettavissa, täytyy ymmärtää myös ne syyt, jotka vaikuttavat järjestelyn taustalla. Tällöin puhutaan erityisesti niistä taloudellisista eduista, joita järjestelyn kautta on saavutettavissa. Tietyissä tilanteissa yrityksen voi olla järkevää irrottaa pääomaa yrityksen käytössä olevasta kiinteistöstä muutoin kuin pelkästään tavanomaisen panttaussitoumuksen kautta. Sale and lease back –järjestelyn etuna on nimenomaisesti se, että kiinteistön omistusoikeus siirtyy myyjältä rahoittajalle, mikä luonnollisesti vaikuttaa yrityksen verotukseen ja kirjanpitoon.

Sale and lease back –muotoista järjestelyä on irtaimen omaisuuden osalta mahdollista hyödyntää myös saman konsernin sisäisissä uudelleenjärjestelyissä. Järjestelyssä yrityksen koneiden ja laitteiden omistusoikeus siirretään uudelle holding-tyyppiselle yhtiölle vanhan operatiivisen yrityksen jatkaessa niiden käyttöä. Järjestelyllä haetaan tällöin muun muassa verotuksellisia etuja poistomahdollisuuden ja vuokrien vähennysoikeuden muodossa. Järjestelyssä muodossa poikkeaa kuitenkin merkittävästi vakuustarkoituksessa toteutetusta järjestelystä. Kyse ei ole myöskään ulkoistamisesta, sillä esineiden omistusoikeus säilyy samassa konsernissa.<sup>47</sup>

Perustavanlaatuisena syynä sale and lease back –järjestelylle on yleensä se, että yritys haluaa vapauttaa pääomaa uusiin investointeihin tai liiketoiminnan kehittämiseen. Lisäksi tavoitteena on, että rahoituksen hankkiminen ei heikennä yrityksen tasetta. Päinvastoin yleensä toiveena on, että järjestely parantaa yrityksen taloudellista tasapainoa. Selvää on, että tavallinen antolainaus kiinteistövakuuksineen ei tällaisessa tilanteessa ole vaihtoehto. Yleensä sale and lease back –järjestelyyn turvaudutaankin silloin, kun muut rahoituskeinot eivät yrityksen heikon vakavaraisuuden vuoksi ole käytössä.<sup>48</sup>

Järjestelyn selvänä etuna on myös se, että kiinteistö jää kaupasta huolimatta myyjänä toimineen yrityksen käyttöön. Sama etu on toki saavutettavissa myös kiinteistöpanntauksen kautta, mutta tällöin yrityksen vastattavaksi tuleva laina vaikuttaa myös yrityksen taselaskelmassa. Järjestelyn yhteydessä tehdystä vuokrasopimuksesta on sen sijaan hyötyä siinä

<sup>47</sup> *Tepora* 2013, s. 252.

<sup>48</sup> Yrityksen taloudellisten tunnuslukujen parantaminen voi painaa vaakakupissa eniten, kun yritys harkitsee sale and lease back –järjestelyn toteuttamista. Verotukselliset ja kirjanpidolliset edut eivät kuitenkaan välttämättä ole riittävä syy siihen, että järjestelyä pidettäisiin normaalia luotonantoa edullisempänä. Ks. *Tammi-Salminen LM* 2000, s. 361 viitteineen. Ruotsin oikeudesta ks. *SOU 1991:81* s. 230–231.

mielessä, että se auttaa yritystä määrittämään toiminnan kustannuksia pitkällä aikavälillä. Sale and lease back –järjestelyssä yrityksen kontrollia kiinteistöön vahvistaa myös sopimusjärjestelyyn liitetty takaisinostoehdo. Kun järjestelyn osapuolet sopivat takaisinostomahdollisuudesta, tarkoittaa tämä käytännössä sitä, että myyjänä toimiva yritys ei menetä kiinteistöön kohdistuvaa arvonnousua.<sup>49</sup>

### 3.2 Verokohtelu

Eräs syy sale and lease back-järjestelyn käyttämiseen on sillä saavutettavat verotukselliset hyödyt. Elinkeinotoiminnan tulos vahvistetaan valtion- ja kunnallisverotuksessa elinkeinotuloverolain perusteella. EVL 1 §:n mukaan elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan liike- ja ammattitoimintaa. Käsitteiden välinen ero ei sinänsä ole merkityksellinen, mutta ammatti-toiminta on lähtökohtaisesti liiketoimintaa suppeampaa. Liiketoiminnan tunnusmerkkeinä pidetään voiton tavoittelua, suunnitelmallisuutta ja jatkuvuutta. Myös riskinotto on liiketoiminnalle tyypillinen piirre.<sup>50</sup>

Veronalaisia elinkeinotuloja ovat elinkeinotoiminnassa rahana tai rahanarvoisena etuutena saadut tulot (EVL 4 §). Elinkeinotuloverolain 5 §:n mukaan veronalaisia elinkeinotuloja ovat esimerkiksi vaihto- sijoitus- ja käyttöomaisuudesta sekä muusta elinkeinossa käytetystä omaisuudesta saadut luovutushinnat ja muut vastikkeet. Kyse ei siis ole luovutusvoiton vaan luovutushinnan verottamisesta. Toisin kuin tuloverolaissa EVL:n nojalla omaisuuden luovutushinnat ovat täysimääräisesti veronalaisia.<sup>51</sup>

Kiinteistön luovutuksesta aiheutuvien veroseuraamusten sijaan järjestelyn hyödyt liittyvät solmittuun vuokrasopimukseen ja yrityksen maksamiin leasingmaksuihin. Lähtökohtana on, että vuokrasopimuksen perusteella maksettu vuokra on mahdollista vähentää kuluina yrityksen verotuksessa. Sale and lease back –järjestelyn avulla yrityksellä on siis käytännössä mahdollisuus pienentää verotaakkaansa.

Keskusverolautakunta on ennakkoratkaisussaan *KVL 25/2013* ottanut kantaa kiinteän omaisuuden sale and lease back –järjestelyn verokohteluun. Ratkaisussa oli kyse yrityksestä, joka oli myynyt omistamansa kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ja solminut samalla vuokrasopimuksen tilojen vuokraamiseksi. Myyjä ja ostaja olivat solmineet myös takaisinostosopimuksen.

<sup>49</sup> Näin on erityisesti silloin, kun osapuolet ovat sopineet takaisinostohinnasta etukäteen. Huomionarvoista lienee, että yrityksen riskinä on kuitenkin tällöin kiinteistön arvon alentuminen. Sale and lease back –järjestelyn eduista tarkemmin ks. *SOU 1991:81* s. 230–232.

<sup>50</sup> *Kasso* 2014, s. 375–376.

<sup>51</sup> Tuloverolain mukaisesti verotetaan ainoastaan syntynyttä voittoa. *Kasso* 2014, s. 378–379.



Ennakkoratkaisussa vastattiin kolmeen sale and lease back –järjestelyn kannalta oleelliseen kysymykseen:

- 1) Pidetäänkö kuvattua järjestelyä yrityksen tuloverotuksessa luovutuksena, joka realisoi kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutuksesta veronalaisen voiton tai tappion?
- 2) Pidetäänkö järjestelyssä määräaikaisen vuokrasopimuksen perusteella maksettavia vuokria yrityksen tuloverotuksessa vähennyskelpoisina vuokramenoina vai tuleeko katsoa, että kysymyksessä on rahoitusjärjestely, jolloin vähennyskelpoista on rahoituskustannusten määrä?
- 3) Pidetäänkö yrityksen järjestelyn perusteella tekemiä suorituksia joiltakin osin elinkeinotuloverolain 18a §:n mukaisena vähennysrajoitusten piiriin kuuluvana korkona?

Ensimmäiseen kysymykseen KVL vastasi myöntävästi – osakkeiden luovutusta on pidettävä yrityksen verotuksessa veronalaisena luovutuksena. Lautakunta on tulkinnut elinkeinotuloverolakia sananmukaisesti eikä ole antanut merkitystä sille, että luovutus on tehty vakuustarkoituksessa. Toiseen kysymykseen KVL vastasi niin ikään myöntävästi EVL 18 § 1 momentin 3 kohdan nojalla, jonka mukaan kiinteistöosakeyhtiön tilojen käyttöoikeudesta maksettavat suoritukset ovat vähennyskelpoisia vuokramenoja.

Viimeiseen kysymykseen KVL vastasi sen sijaan kieltävästi. Perusteluna oli, että leasingmaksut eivät ole EVL 18a §:ssä tarkoitettuja suorituksia, joten niihin ei tule soveltaa korkojen vähennyskelpoisuutta koskevaa säännöstä. Tämä ratkaisu on epäilemättä yhdenmukainen kahden ensimmäisen vastauksen kanssa. Toisaalta KVL:n ratkaisua on myös helppo kritisoida, sillä annetut perustelut ovat hyvin vähäiset.

Järjestelyn kohtelevminen kokonaisuutena saattaisi vastata paremmin järjestelyn taustalla olevia tarkoituksia. Tällöin järjestelyä tarkasteltaisiin rahoitusjärjestelynä, jossa kiinteistön luovutus tapahtuu vakuustarkoituksessa. Sinänsä vakuustarkoituksessa tehtyyn kiinteistön luovutukseen ei tulisi verotuksessa suhtautua eri tavalla vaan myös tällöin kyseessä tulisi olla veronalainen luovutus.<sup>52</sup> Sen sijaan järjestelyn kohtelevminen rahoitusjärjestelynä vaikuttaisi leasingmaksujen vähennyskelpoisuuteen. Leasingmaksut olisivat tällöin vähennyskelpoisia ainoastaan korkomenoina.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Mikäli luovutus olisi verovapaa, toisi tämä mukanaan huomattavan veroedun sale and lease back –järjestelyyn turvautuvalle yritykselle. Kun otetaan huomioon lainsäätäjän negatiivinen suhtautuminen kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksiin, ei tällaisen veroedun myöntäminen olisi linjassa kiinteän omaisuuden panttausta koskevien säännösten kanssa. Lainsäätäjän negatiivisesta suhtautumisesta ks. *HE 120/1994 vp*, s. 25–26.

<sup>53</sup> Ruotsalaisessa keskustelussa *Bergström* on esittänyt mallin sale and lease back –järjestelyn verokohtelusta. Mallissa järjestelyä kohdeltaisiin kuten tavanomaista panttioikeudellista luottoa. *Bergström* on esityksessään ehdottanut jopa sitä, että järjestelyyn liittyvä kiinteistön luovutus olisi verovapaa. Ks. *Bergström* 1988, s. 56.

Vaikka ratkaisua voidaankin kritisoida, on hyvä pitää mielessä, että keskusverolautakunnan ennakkoratkaisut ovat lähtökohtaisesti valituskelpoisia. Veroasioissa valitusinstanssina toimii korkein hallinto-oikeus. Ilman KHO:n antamaa ennakkopäätöstä KVL:n antaman ennakkoratkaisun sitovuus muissa samanlaisissa tapauksissa on epävarmaa. Johdonmukaisuuden vuoksi keskusverolautakunta jatkaa kuitenkin samalla ratkaisulinjalla.

Sale and lease back –järjestelyllä saavutettavat veroedut liittyvät nimenomaan elinkeinotulon verotukseen. Kiinteän omaisuuden luovutuksiin liittyy kuitenkin myös muita veroseuraamuksia, joiden huomioiminen on järkevää järjestelyyn ryhdyttäessä. Varainsiirtoverolain 4 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksen-saajan suoritettava veroa. Tilanne ei muutu toiseksi, vaikka kiinteistö olisi myyty vakuus-tarkoituksessa. Varainsiirtoveroa on maksettava myös asunto-osakeyhtiön tai kiinteistö-osakeyhtiön osakkeiden luovutuksen yhteydessä.<sup>54</sup> Varainsiirtoveron maksuvelvollisuutta ei siis ole mahdollista kiertää muuttamalla kiinteistön omistus osakeyhtiöpohjaiseksi. Tämä on hyvä huomata, sillä sale and lease back –järjestely toteutetaan monesti yhtiöittämisen kautta. Myöskään maanvuokraoikeuden avulla varainsiirtoverovelvollisuutta ei ole mahdollista kiertää, sillä VSVL 5.1.2 §:n nojalla verotuksen piiriin kuuluu myös sellainen vuokra- tai käyttöoikeus, jonka haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista. Samoin varainsiirtoveroa on maksettava myös kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevan rakennuksen luovutuksen yhteydessä (VSVL 5.1.3 §).

Järjestely vaikuttaa luonnollisesti myös kiinteistöveron määräytymiseen. Kiinteistöverolain mukaan verosta vastaa se, joka omistaa kiinteistön tai jolla on vastikkeeton hallintaoikeus<sup>55</sup> kiinteistöön kalenterivuoden alkaessa. Myyjänä olevan yrityksen näkökulmasta järjestelyn toteuttaminen siis lähtökohtaisesti vapauttaa yrityksen kiinteistöveron maksuvelvollisuudesta. Eri asia on, että osapuolet yleensä sopivat kiinteistöveron maksuvelvollisuudesta ja muista kiinteistön kuluista keskinäisessä sopimuksessaan.

Tyypillistä sale and lease back –järjestelyssä onkin, että asiakasyritys vastaa myös jatkossa kiinteistön juoksevista kuluista. Siten myös kiinteistöveron maksaminen kuuluu asiakasyri-

<sup>54</sup> Arvopaperin luovutuksessa vero on kuitenkin ainoastaan 1,6 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta kun taas kiinteistöjen osalta verokanta on 4 % (VSVL 6 § ja 20 §). Aiemmin voimassa olleeseen luovutusleimaveroon verrattuna verokantojen välinen ero on kuitenkin kaventunut huomattavasti. Tämä on osaltaan vähentänyt intressiä kiinteistöomistuksen yhtiöittämiseen. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen 2010*, s. 396.

<sup>55</sup> KiinteistöveroL 5 §:n mukainen vastikkeeton hallintaoikeus viittaa lahjoituksen yhteydessä pidätettyyn hallintaoikeuteen. Hallintaoikeus voidaan kuitenkin saada myös esimerkiksi hallintaoikeustestamentin kautta. Lisäksi on syytä kiinnittää huomiota myös PK 3:1a:n mukaiseen lesken hallintaoikeuteen. Kaikissa näissä on kyse vastikkeettomasta hallintaoikeudesta.

tyksen vastuulle. Käytännössä myös varainsiirtovero kanavoidaan maksettavaksi asiakasyrityksen kustannuksella vuokran muodossa.<sup>56</sup> Tässä mielessä kiinteistö- tai varainsiirtoveron määräytymisellä ei osapuolten välisessä suhteessa ole juurikaan relevanssia. Rahoitusyhtiön on kuitenkin hyvä tiedostaa, että kiinteistövero maksuunpannaan kiinteistön omistajalle tai omistajan veroiselle haltijalle osapuolten keskinäisestä sopimuksesta huolimatta. Vastaavasti varainsiirtovero maksuunpannaan aina luovutuksensaajalle.<sup>57</sup>

### 3.3 Kirjanpito

Verotuksen lisäksi myös kirjanpitoon liittyvät seikat tekevät sale and lease back –järjestelystä houkuttelevan vaihtoehdon liiketaloudellisesta näkökulmasta. Kiinteistön myyminen parantaa yrityksen likviditeettiä ilman vieraan pääoman kasvattamista. Tämä näkyy luonnollisesti yrityksen taselaskelmassa, mikä on tärkein yrityksen taloudellista tilannetta kuvaava tunnusluku.

Kirjanpidossa yrityksen omistuksessa olevat kiinteistöt merkitään yrityksen pysyviin vastaaviin. Kiinteistön arvon alentuessa siitä tehtävät vuotuiset poistot kuuluvat osaksi yrityksen menoja. Sale and lease back –järjestelyssä kiinteistö poistuu yrityksen kirjanpidosta eikä tarvetta esimerkiksi vuotuisten poistojen tekemiseen ole. Tämä seikka luonnollisesti yksinkertaistaa yrityksen kirjanpitoa. Toisaalta sopimuksen perusteella yrityksen maksettavaksi tulevat vuokrat tulee merkitä yrityksen juokseviin menoihin. Lisäksi taselaskelman liitteessä tulisi olla maininta yrityksen solmimasta pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta. Näin ulkopuolisella on paremmat mahdollisuudet arvioida yrityksen toimintaa ja taloudellisia tunnuslukuja.

Sale and lease back –järjestelyä kohdellaan siis kirjanpidossa lähtökohtaisesti täysin eri tavalla kuin tavallista kiinteistöpanntioikeudellista luottoa. Kun huomioidaan järjestelyn vakuustarkoitus, on erilainen kohtelu helppo kyseenalaistaa. Sale and lease back –järjestelyä tulisikin kenties kohdella kirjanpidollisesti samoin kuin tavanomaista antolainausta kiinteistöpannteineen.<sup>58</sup> Tämä olisi myös tehokas tapa estää järjestelyyn ryhtyminen pelkästään liiketaloudellisista syistä.

Rahoitusleasingin osalta mielenkiintoinen muutos on vuoden 2016 alussa voimaan tullut kirjanpitolain 5 luvun 5b §, jonka nojalla vuokralleantaja voi tietyin edellytyksin merkitä

<sup>56</sup> *Tepora* DL 1989, s. 364–365.

<sup>57</sup> *Kasso* 2014, s. 292 ja s. 322.

<sup>58</sup> *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 376. Ruotsin osalta ks. SOU 1991:81 s. 155–167 ja s. 299–322.

hyödykkeen tilinpäätökseensä siten kuin se olisi myyty ja vuokralleottaja siten kuin se olisi ostettu Edellytyksenä on, että kirjanpitovelvollinen on tehnyt vuokrasopimuksen, jonka kohteena olevaan hyödykkeeseen perustuvat riskit ja edut siirtyvät olennaisilta osin vuokralleottajalle sopimuskauden alkaessa.<sup>59</sup> Kyse on kuitenkin ainoastaan kirjanpitovelvolliselle varatusta mahdollisuudesta eli mitään velvollisuutta tällaiseen merkintätapaan ei ole.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> KPL 5:5b:n merkityksestä rahoitusleasingin kannalta ks. *Järvenoja* Edilex 2016, s. 14–20.

<sup>60</sup> EVL:ssa ei ole vastaavia rahoitusleasingisopimuksia koskevia säännöksiä kuin kirjanpitolaissa. Ratkaisussa *KVL 012/2016* keskusverolautakunta totesi, että kirjanpitolainsäädännön periaatteita ei voitu sellaisenaan soveltaa verotuksessa, joten sale and lease back –järjestelyssä hyödykkeiden omistusoikeuden katsottiin siirtyneen rahoitusyhtiölle. Hyödykkeiden luovutus otettiin siten huomioon yrityksen verotuksessa.

## 4 VAKUUSLUOVUTUKSEN MERKITYKSESTÄ

### 4.1 Vakuusluovutuksesta yleisesti

Edellä on nostettu esille sale and lease back –järjestelyn piirteitä, jotka viittaavat sopimuskokonaisuuden vakuusluovutusluonteeseen. Vakuusluovutus on sääntelemätön vakuusmuoto, joka perustuu esineen omistusoikeuden muodolliselle luovuttamiselle vakuustarkoituksessa.<sup>61</sup> Tämä tarkoittaa, että luovutuksen ainoana tarkoituksena on turvata velkojan saatava. Mikäli velallinen ei pysty suoritukseen, on velkojalla tällöin mahdollisuus saada suoritus luovutetun esineen arvosta. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna vakuusluovutus sijoittuu siis omistus- ja panttioikeuden välimaastoon sisältäen piirteitä molemmista. Vakuusluovutus voidaan jäsentää kaupaksi, jossa omistusoikeus siirtyy heti, mutta esineen hallinta ja käyttövalta säilyvät myyjällä. Lisäksi kaupan ehtoihin kuuluu olennaisena osana myyjän oikeus tai velvollisuus lunastaa kaupan kohde takaisin.<sup>62</sup>

Luovutuksen vakuusoikeudellinen luonne ratkeaa yksittäistapauksissa sopimuksen sisällön ja osapuolten tarkoituksen perusteella. Jotta sopimus voitaisiin luokitella vakuusluovutukseksi, edellytetään ensinnäkin, että esineoikeudellisesti pätevä luovutus on tapahtunut. Luovutuksen pätevyyttä arvioitaessa huomiota tulee kiinnittää esimerkiksi siihen, mistä omaisuustyyppistä on kyse. Tässä suhteessa jako irtaimen ja kiinteään omaisuuteen on merkityksellinen, sillä pätevyyden kriteerit ovat erilaiset varallisuustyyppistä riippuen.

Toiseksi vakuusluovutuksen syntyminen edellyttää, että luovutus on tapahtunut nimenomaisesti vakuustarkoituksessa. Tämän selvittämiseksi on pureuduttava niihin syihin, jotka vaikuttavat sopimuksen taustalla. Näitä syitä ei yleensä oteta osaksi sopimustekstiä, mutta sopimuksen sisältö antaa usein viitteitä järjestelyn vakuusoikeudellisesti luonteesta. Jos sopimuksen perusteella on esimerkiksi selvää, että ostajan tarkoituksena ei ole saada omaisuutta käyttöönsä, voidaan tästä päätellä sopimuksella tähdätyn toisenlaisiin tarkoitukseen. Olettamus vakuustarkoituksesta nousee esille myös silloin, kun myyjällä on sopimukseen liittyvän lunastus- tai takaisinostoehdon nojalla mahdollisuus saada esine takaisin. Tällöin olettamus sopimuksen vakuustarkoituksesta on erityisen vahva.<sup>63</sup> Lisäksi merkitystä tulee antaa sopimuksen muotoilulle ja käytetyille termeille. Jos osapuolten välisessä so-

---

<sup>61</sup> Kyse on siis käänteisestä ilmiöstä tavanomaiseen rahoitusleasingiin verrattuna, joka lähtökohtaisesti rinnastuu omistuksenpidätysehtoisesti tehtyyn kauppaan. Ks. *Tammi-Salminen DL 2010*, s. 625–626 sekä *Tammi-Salminen 2015*, s. 511.

<sup>62</sup> *Tammi-Salminen 2015*, s. 511.

<sup>63</sup> Toisaalta lunastusoikeus ei ole vakuusluovutuksen välttämätön kriteeri. Riittävää on, että myyjälle on jollakin tavoin pidätetty omistajaan verrattava asema. Ks. *Tuomisto JFT 2005*, s. 320 viitteeseen.

pimuksessa käytetään esimerkiksi termiä panttioikeus, voidaan sopimuksessa katsoa olevan kyse vakuuden asettamisesta luovutuksensaajalle.

Luovutuksen vakuustarkoitus merkitsee, että tehty oikeustoimi poikkeaa tavanomaisesta vaihdantaluovutuksesta. Taustalla olevan vakuustarkoituksen vuoksi vakuusluovutukseen sovelletaankin panttioikeutta koskevia normeja.<sup>64</sup> Panttausta koskevilla säännöksillä on siis mahdollista arvioida niitä vaatimuksia, joita vakuusluovutuksen sitovuus edellyttää. Tärkeimpänä sivullissitovuuden kriteerinä on julkisuusvaatimus, joka merkitsee, että kolmanneen osapuoleen ulottuvien oikeusvaikutuksien tulee kytkeytyä tämän havaittavissa oleviin ulkoisiin tunnusmerkkeihin.<sup>65</sup> Pätevän panttioikeuden syntyminen edellyttää siten julkivarmistuksen toteuttamista. Tässä suhteessa merkitystä on myös sillä, minkälaiseen objektiin vakuusluovutus kohdistuu. Vallitsevan kannan mukaisesti vakuusoikeustointa tuleekin arvioida asianomaista varallisuustyyppiä koskevien säännösten mukaan.<sup>66</sup> Siten esimerkiksi irtaimen omaisuuden osalta vakuusluovutus on mahdollista toteuttaa tradition kautta.

Vaihtoehtoisesti vakuusluovutusta voitaisiin tarkastella itsenäisenä, omantyyppisenä esinevakuutena, jolloin panttausta koskevat säännöt eivät tulisi sovellettavaksi. Sen sijaan tilanteessa katsottaisiin olevan kyse ehdollisesta kaupasta, jossa ostajan omistusoikeutta rasittaa myyjän takaisinosto-oikeus. Näin tulkittuna irtaimen esineen vakuusluovutus sitoisi myyjän velkojia jo pelkän sopimuksen perusteella, eikä erillistä julkivarmistusta vaaditaisi.<sup>67</sup>

## 4.2 Kiinteän omaisuuden vakuusluovutus

Kuvatun jäsenystavan mukaisesti myös kiinteän omaisuuden vakuusluovutusta on mahdollista arvioida julkisuusvaatimuksen valossa. Julkisuuden puutteen ei voidakaan yksinään katsoa estävän kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksia.<sup>68</sup> Kiinteistön kaupan julkisuus nimittäin toteutuu, kun luovutuksensaaja hakee saannolleen lainhuudon. Tätä kautta myös sivullinen saa tiedon tapahtuneesta luovutuksesta. On kuitenkin syytä huomata, että tällöin vakuusluovutuksen julkisuus ei toteudu panttausta koskevien sääntöjen mukaisesti. Kiinteän omaisuuden panttauksessa kiinteistöön haetaan kiinnitys, josta todisteeksi saatu

<sup>64</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 512. Ks. myös Havansi 1992, s. 512–513.

<sup>65</sup> Kartio 2001, s. 124.

<sup>66</sup> Tepora BLF 2007, s. 7.

<sup>67</sup> Tepora JJ 2001, s. 334–336. Ks. myös Tepora 2013, s. 253–258.

<sup>68</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 519.

panttikirja luovutetaan velkojalle. Jos sitovuutta arvioidaan panttausta koskevien sääntöjen valossa, ei kiinteän omaisuuden vakuusluovutus tältä osin täytä julkisuusvaatimusta.

Mikäli toteutettua järjestelyä tarkastellaan itsenäisenä esinevakuutena, ei kysymys kiinteistön panttausta koskevista säännöistä aktualisoidu. Tällöin järjestelyn kompastuskivenä on kuitenkin MK 2:11:1:n 1 kohdan mukainen takaisinostoehtojen kieltö. Säännöksen tarkoituksena on ollut nimenomaisesti ehkäistä kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksia, joita on lähtökohtaisesti pidetty negatiivisena ilmiönä. Kielteinen suhtautuminen ei johdu yksinomaan julkisuuden puutteesta, sillä järjestelyt on nähty haitallisena myös omistussuhteiden selkeyden ja pysyvyyden näkökulmasta. Ongelmallisena on pidetty erityisesti sitä, että luovutusta ei ole osapuolten välillä tarkoitettu lopulliseksi. Näiden näkökohtien vuoksi kiinteän omaisuuden vakuusluovutusta on pidetty pätemättömänä jo pelkästään osapuolten välisessä suhteessa.<sup>69</sup>

Irtaimen omaisuuden osalta vakuusluovutukset on tietyin edellytyksin katsottu mahdolliseksi. Irtainta omaisuutta koskeva vakuusjärjestelmä on joustava, sillä omistussuhteiden selkeydelle ja pysyvyydelle ei ole annettu yhtä suurta painoarvoa. Järjestelmän tavoitteena onkin ennen kaikkea vaihdannan edistäminen ja elinkeinoelämän toimivuus. Koska vakuusluovutukselta edellytetään lähtökohtaisesti julkivarmistusta, riskit sivullisiin nähden eivät myöskään ole merkittäviä. Toisaalta omaisuus voi myös olla sellaista, että julkivarmistusta ei voida käytännöllisistä syistä toteuttaa. Näin on esimerkiksi toisen maalla olevan rakennuksen osalta, sillä julkivarmistuksen toteuttaminen tällaisessa tilanteessa ei käytännössä ole mahdollista.<sup>70</sup> Muun muassa näiden näkökulmien vuoksi suhtautuminen irtaimen vakuusluovutuksiin on sallivampi.

Kiinteistöjen osalta panttaussäännösten on katsottu riittävässä määrin palvelevan kiinteän omaisuuden tehokasta vakuuskäyttöä. Samanlaisia syitä vakuusluovutuksen hyväksymiselle ei siis voida kiinteän omaisuuden osalta esittää. Kiinteistöpannin realisointi eroaa myös merkittävästi irtaimen panttiesineen realisoinnista.<sup>71</sup> Panttioikeus kiinteistöön ei oikeuta velkojaa itsenäisesti myymään kiinteistöä vaikka velallinen laiminlöisikin suoritusvelvolli-

---

<sup>69</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 518–519.

<sup>70</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 517.

<sup>71</sup> Irtaimen panttivelkojalla on itsenäinen realisointioikeus, mikä tarkoittaa, että pantin myyminen ei edellytä oikeuden tuomiota eikä ulosottoviranomaisen apua. Harkintavalta ei ole kuitenkaan täysin vapaa vaan panttivelkojan on otettava huomioon myös pantin omistajan etu. Ks. *Tammi-Salminen* 2015, s. 333–335.

suutensa. Myös tämän vuoksi vakuusluovutuksen voidaan katsoa soveltuvan huonosti kiinteän omaisuuden vakuuskäyttöön.

### 4.3 Oikeustoimilain 37 §

Vakuusluovutus eroaa merkittävästi panttioikeudesta, kun tarkastellaan omaisuuteen kohdistuvaa realisaatiota velallisen maksukyvyttömyystilanteessa. Panttioikeuden haltija saa tällöin muuttaa pantin rahaksi ja käyttää varat saatavansa maksuun. Saatavan ylittävältä osin pantista saatu kauppahinta on kuitenkin tilitettävä panttiesineen omistajalle eli yleensä velalliselle. Vakuusluovutuksessa ostajalla on sen sijaan suora omistusoikeus vakuustarkoituksessa luovutettuun esineeseen eivätkä panttiesineen realisointia koskevat säännöt tule periaatteessa sovellettavaksi.

Käytännössä vakuusluovutuksen on kuitenkin katsottu rikkovan OikTL 37 §:n *lex commissoriarum* -kieltoa. Lainkohdan mukaan ehto, jonka mukaan sitoumuksen vakuudeksi annettu pantti tai muu vakuus on menetetty, jos sitoumusta ei täytetä on tehoton. Vakuusluovutus sellaisenaan ei siis ole hyväksyttävä vaan järjestelyn reunaehtona on OikTL 37 §:n mukainen tulkinta. Siten myös vakuusluovutusta tulisi realisaatiotilanteessa kohdella samoin kuin panttioikeutta.<sup>72</sup>

OikTL 37 §:n soveltuminen sale and lease back -järjestelyyn ratkeaa lähtökohtaisesti sen mukaan tarkastellaanko järjestelyyn sisältyviä oikeustoimia erillään vai katsotaanko niiden muodostavan toiminnallisen kokonaisuuden.<sup>73</sup> Jälkimmäisessä tapauksessa kiinteistön luovutuksessa voidaan katsoa olevan kyse vakuusluovutuksesta. Vakuusluovutukselle ominaista on, että esineen muodollinen omistajuus on siirretty rahoittajalle. Rahoittajan ja asiakasyrityksen välisten vastuukysymysten jako antaakin yleensä selviä viitteitä järjestelyn vakuustarkoituksesta. Tässä suhteessa on kuitenkin tarkasteltava tarkemmin omistusoikeuden käsitettä.

Omistusoikeuden katsotaan tarkoittavan yksinomaista, käytännössä muut oikeudet poissulkevaa hallintaa esineeseen. Vakuusluovutuksessa rahoittaja on ainoastaan muodollisesti omistajan asemassa taloudellisen omistajuuden jäädessä velalliselle. Taloudellisen omistajan määrittäminen tapahtuu siis oikeustoimen sisältöä tarkastelemalla. Toisin sanoen sale

---

<sup>72</sup> Merkitystä ei ole sillä, arvioidaanko luovutusta muutoin panttausta koskevien sääntöjen kautta. Ks. Tuomisto JFT 2005, s. 321.

<sup>73</sup> Tepora BLF 2007, s. 24.



and lease back –järjestelyn luonteen selvittämiseksi on tarkasteltava järjestelyn taustalla olevia sopimuksia ja pyrittävä niiden avulla selvittämään osapuolten tarkoitus.

Vuokrasopimuksen sisältö ja siinä sovittu vastuunjako voivat antaa tärkeää tietoa järjestelyn tarkoituksesta. Mikäli kiinteistöön liittyvä taloudellinen riski on siirretty vuokralaisen vastattavaksi, voidaan tämän asemaa kiinteistön taloudellisena omistajana pitää erityisen vahvana. Näitä riskejä ovat esimerkiksi vakuutukset, kiinteistöverot ja erilaiset korjauskulut. Normaalitytilanteessa vastuu tällaisista menoeristä kuuluu esineen omistajalle. Taloudellisen riskin vyöryttäminen vuokralaisen vastuulle on vahva osoitus siitä, että rahoittaja toimii kiinteistöön nähden ainoastaan muodollisena omistajana.

Triple net lease –tyyppisessä vuokrasopimuksessa taloudellinen riski on siirretty täysin vuokralaisen vastattavaksi. Tällöin vuokralainen vastaa kaikista mahdollisista kuluista liittyen vuokralla olevaan kohteeseen. Osa näistä kuluista on helposti ennakoitavia, kuten vakuutukset ja verot. Kiinteistön korjaamiseen liittyvät kustannukset eivät sen sijaan yleensä ole yhtä hyvin ennakoitavissa. Tästä syystä rahoittajan ja asiakasyrityksen asemaa arvioitaessa merkitystä tulee antaa erityisesti sille, kumpi osapuolista vastaa kiinteistön peruskorjauksuluista.<sup>74</sup>

Toisaalta pelkkä taloudellisen riskin siirtäminen vuokralaiselle ei vielä osoita, että vuokralainen olisi kiinteistöön nähden omistajan asemassa. Vaikka vuokralainen vastaisikin kiinteistöön kohdistuvista kuluista, voi olla mahdollista, että nämä kulut on huomioitu esimerkiksi vuokran määrässä. Mikäli näin on, ei vuokralaisen voida katsoa olevan omistajan asemassa. Vuokran määräytyminen voi kuitenkin todellisuudessa kertoa paljon järjestelyn luonteesta. Vuokran määrän sitominen esimerkiksi vuokranantajan lainakustannuksiin viittaa vahvasti siihen, että omistajan riski on todellisuudessa vuokralaisella.<sup>75</sup>

Vuokrasopimuksen sisällön lisäksi huomiota tulee kiinnittää myös järjestelyn yhteydessä sovittuun takaisinosto- tai lunastusehtoon. Mikäli takaisinostoehdossa on tosiasiallisesti kyse asiakasyrityksen takaisinostovelvollisuudesta, on olettamus järjestelyn vakuustarkoituksesta vahva. Toisaalta ehto saattaa olla myös osto-option kaltainen, jolloin asiakasyrityksellä on halutessaan mahdollisuus lunastaa kiinteistö itselleen. Osto-option kaltainen takaisinostoehto vahvistaa yrityksen asemaa, sillä tällöin sille ei muodostu mitään velvollisuutta kiinteistön ostamiseen. Tässä suhteessa yritystä ei myöskään lähtökohtaisesti voida pitää kiin-

---

<sup>74</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 25.

<sup>75</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 25.

teistön tosiasiallisena omistajana. Toisaalta OikTL 37 §:n soveltamisen kannalta on tarpeen pohtia, onko tarkoituksena ollut, että luovuttaja käyttää lunastusoikeuttaan. Tällöin merkitystä on erityisesti sovitulla takaisinostohinnalla. Mikäli takaisinostoa koskeva hinta on etukäteen määrätty, voi kyse olla vakuustarkoituksessa tehdystä luovutuksesta. Näin on erityisesti silloin, kun takaisinostohinta on sovittu esineen käypää arvoa alemmaksi.<sup>76</sup>

OikTL 37 §:n soveltaminen sale and lease back –järjestelyyn tulee siis kyseeseen erityisesti tilanteissa, joissa asiakasyrityksellä on takaisinostovelvollisuus ja tuota velvollisuutta koskien on sovittu myös kiinteistön takaisinostohinnasta. Yksittäistapauksessa oikeudellista merkitystä voidaan antaa myös vuokrasopimuksen sisällölle ja sitä kautta määräytyvälle taloudelliselle omistajuudelle.<sup>77</sup> Tiivistetysti voidaan todeta, että OikTL 37 §:n soveltaminen sale and lease back –järjestelyn osalta aktualisoituu, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) Asiakasyrityksellä on takaisinostovelvollisuus.
- 2) Takaisinostohinta on ennalta määrätty.
- 3) Vuokran määrä on sidottu vuokranantajan lainakustannuksiin.
- 4) Asiakasyritys vastaa kiinteistöön liittyvistä kuluista, kuten peruskorjauskustannuksista.

Sanotun nojalla voidaan todeta, että lex commissoria –kielto tulee ottaa huomioon, kun kyse on vakuustarkoituksessa toteutetusta järjestelystä. OikTL 37 § on pakottava, eivätkä osapuolet voi keskinäisellä sopimuksellaan mennä säännöksen sanamuodon ulkopuolelle. Tämän vuoksi olisi tärkeää, että järjestelyä toteutettaessa sopimuksessa otettaisiin huomioon mahdollista tilitystä koskeva menettely. Jos tällaisesta menettelystä ei ole sovittu, voidaan tilityksen osalta nojautua lähtökohtaisesti panttausta koskeviin säännöksiin.

#### 4.4 Ruotsalainen doktriini

Ruotsissa suhtautuminen vakuusluovutuksiin poikkeaa osittain kotimaisesta käsityksestä. Vallitsevan kannan mukaan vakuusluovutus on nimittäin hyväksytty osaksi vakuusoikeudellista järjestelmää omana, itsenäisenä vakuusmuotonaan.<sup>78</sup> Sellaisenaan se on siis erotettava tavanomaisesta vaihdantaluovutuksesta sekä panttioikeudesta.<sup>79</sup> Julkisuusvaatimuksen osalta rajanvetoa vaihdantaluovutukseen ei ole kuitenkaan ruotsalaisessa oikeusjärjestelmässä tehty. Jotta luovutus olisi myyjän velkojia sitova, tulee luovutuksen olla myös sivul-

<sup>76</sup> Vakuustarkoituksen määrittämisestä tarkemmin ks. *Kaisto* 2006, s. 155–159.

<sup>77</sup> *Tepora* 2007, s. 26.

<sup>78</sup> *Helander* JT 1989–90, s. 450 sekä *Ahlinder* 2013, s. 157.

<sup>79</sup> *Helander* JT 1989–90, s. 450.

lisen havaittavissa. Tämä vaatimus koskee sekä tavanomaisia vaihdantaluovutuksia että vakuusluovutuksia. Siten myös vakuusluovutusten hyväksyttävyyden reunaehtona on julkivarmistuksen toteutuminen.<sup>80</sup>

Julkisuusvaatimus tarkoittaa käytännössä traditioperiaatteen noudattamista luovutuksen sitovuutta määrittävänä tekijänä. Jotta irtaimen esineen luovutusoikeustoimi olisi luovuttajan velkojia sitova tulee esineen hallinnan siirtyä luovutuksensaajalle. Vaihtoehtoisesti julkisuusvaatimus voidaan kuitenkin täyttää rekisteröimällä luovutus (lösöreköplagen). Rekisteröiminen tulee kyseeseen silloin, kun kohde jää myyjän haltuun. Lösöreköplagenin nojalla on mahdollista rekisteröidä myös luovutus, jonka tarkoituksena on luovuttaa esine vakuutena luovutuksensaajalle. Sääntely mahdollistaa siten myös irtaimen omaisuuden vakuusluovutukset.

Erilainen suhtautuminen vakuusluovutuksiin johtuu osittain juuri traditioperiaatteesta ja sen merkityksestä luovutusoikeustoimen sitovuudelle. Ruotsissa on kuitenkin tällä hetkellä vireillä uudistushanke, jonka myötä traditioperiaatteesta olisi tarkoitus luopua. Uudistusta koskevassa komiteamietinnössä perusteena on esitetty muun muassa elinkeinoelämän tarpeet.<sup>81</sup> Muutoksen myötä oikeudelliset määräämistoimet luokiteltaisiin joko kaupaksi tai panttaukseksi.<sup>82</sup> Vakuustarkoituksessa tehdyt luovutukset tulisivat näin ollen tulkittavaksi panttausta koskevien sääntöjen valossa, mikä käytännössä merkitsee, että sivullissitovuuden edellytyksenä on julkivarmistuksen toteutuminen.

Traditioperiaatteesta luopumista voidaan pitää johdonmukaisena ratkaisuna, sillä luovutusta koskevasta julkisuusvaatimuksesta on jo nykyisin erityistilanteissa poikettu. Traditiota ei ole edellytetty, kun kyse on toisen maalla olevan rakennuksen luovuttamisesta (NJA 1952, s. 407). Lainsäädännön tasolla julkisuusvaatimuksesta on lisäksi poikettu kuluttajakaupoissa, joissa luovutuksen katsotaan sitovan myyjän velkojia jo pelkän sopimuksen perusteella (KKöpl 49 §).

Uudistuksen myötä lösöreköplagen on tarkoitus korvata uudella lailla, joka mahdollistaa irtaimen omaisuuden panttaamiseen rekisteriin tehtävän merkinnän kautta. Lain tarkoituksena on mahdollistaa tilanteet, joissa pantiksi annettu omaisuus jää pantinantajan haltuun.

---

<sup>80</sup> *Millqvist* 2015, s. 113–114. Vrt. kotimainen jäsenystapa, joka lähtee siitä, että tavanomaisen irtaimen esineen ostaja saa suojaa myyjän velkojia kohtaan jo pelkän sopimuksen perusteella. Vakuusluovutuksen hyväksyminen, omaksi itsenäiseksi vakuustyyppikseen tarkoittaisi käytännössä siis sitä, että luovutuksensaaja saisi suojaa jo pelkän sopimuksen perusteella.

<sup>81</sup> *SOU 2015:18*, s. 90–92.

<sup>82</sup> *SOU 2015:18*, s. 107.

Laki on tässä mielessä toissijainen, sillä mikäli julkisuus on toteutettavissa tradition tai denuntiaation kautta, ei panttioikeuden rekisteröiminen ole tarpeen. Rekisteröintimahdollisuuden on lisäksi tarkoitus koskea ainoastaan elinkeinotoimintaa. Tässä suhteessa kyse on siis osittain yritys kiinnityksen kanssa päällekkäisestä vakuusmuodosta.<sup>83</sup>

Komiteamietinnön ehdotus on saanut osakseen myös kritiikkiä, sillä oikeustoimen luokittelu joko kaupaksi tai panttaukseksi ei suinkaan aina ole selvärajaista.<sup>84</sup> Mietinnössä ei myöskään ole otettu kantaa niihin kriteereihin, joiden avulla rajanveto tapahtuu. Rajanveto voi olla vaikeaa erityisesti *sale and lease back* –järjestelyjen osalta, joissa ei välttämättä aina ole kyse vakuusoikeudellisesta järjestelystä. Myös komitean argumentaatio on saanut osakseen kritiikkiä – kritiikin mukaan komiteamietintö ei ota tarpeeksi kantaa vastakkaista näkökulmaa puoltaviin perusteisiin.<sup>85</sup>

*Pro et contra* –argumentaation puuttuminen voi johtua siitä, että asiaa valmistelleella komitealla on ollut tietynlainen ennakoasenne käsiteltävään kysymykseen. Tämä on tietysti mielessä ymmärrettävää, sillä traditioperiaatteen tiukka noudattaminen on jo pitkään erotannut ruotsalaisen oikeusjärjestelmän muista Euroopan maista. Muutoksen tarkoituksena onkin modernisoida oikeusjärjestelmää tältä osin. Tästä huolimatta mietintöä koskeva kritiikki on syytä ottaa huomioon, kun lainsäädäntöhanketta viedään eteenpäin. Tässä suhteessa merkityksellistä on erityisesti se, millä tavalla rajanveto erilaisten oikeustoimien välillä tehdään. Nähtäväksi jää, jätetäänkö luokittelua koskevien kriteerien luominen oikeuskäytännön tehtäväksi.

Vireillä oleva lainsäädäntöhanke koskee nimenomaisesti irtainta omaisuutta. Kysymys kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksen sallittavuudesta kytkeytyy Ruotsissa sen sijaan takaisinostoehdon pätevyyttä koskevaan arviointiin. Epävarmuus *sale and lease back* –tyyppisten järjestelyjen tulkinnassa liittyy nimenomaisesti sopimusjärjestelyihin, joissa on mukana takaisinosto-optio. Mikäli kaupan täyttymisen tai pysyvyyden ehtona on ostoption toteutuminen, on ehto pätemätön, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan (JB 4:3). Lisäksi ehto voidaan JB 4:4:n nojalla sopia olemaan voimassa enintään kahden vuoden ajan. Tämän aikarajan puitteissa kiinteistön vakuusluovutus on siis mahdollista toteuttaa.<sup>86</sup> Osa-puolten kesken solmittu takaisinostoehto voi kuitenkin tosiasiallisesti tarkoittaa lupausta vas-

<sup>83</sup> *SOU 2015:18*, s. 123–146.

<sup>84</sup> Kritiikistä tarkemmin ks. *Lindskoug SvJT 2015*, s. 313–334.

<sup>85</sup> Argumentaatiota koskevasta kritiikistä ks. *Andreasson ym. SvJT 2015*, s. 709–748.

<sup>86</sup> *SOU 1991:81*, s. 121. Ks. myös *Ahlinder 2013*, s. 159.

taisuudessa luovuttaa kiinteistö. Tällaisella lupauksella ei ole katsottu olevan sitovaa vaikutusta. Periaate nojautuu JB 4:1:ään ja sen on katsottu käytännössä estävän kiinteistön kauppaa koskevat esisopimukset.<sup>87</sup>

JB 4 luvun muutosäännökset tosiasiallisesti estävät suoraan kiinteään omaisuuteen kohdistuvat vakuusluovutukset, sillä yleensä järjestelyä ei ole mahdollista sitoa kahden vuoden aikarajaan. Yhtiöittämisen kautta toteutettu sale and lease back –järjestely on kuitenkin nähty ruotsalaisessa doktriinissa mahdolliseksi huolimatta siitä, että järjestelyä ei voida kiinteistön kauppaa koskevien säännösten puitteissa toteuttaa. Perusteluna on pidetty sitä, että yhtiöittämisen kautta toteutettu järjestely kohdistuu ainoastaan epäsuorasti kiinteään omaisuuteen.<sup>88</sup>

Sale and lease back –järjestelyn vakuusluovutusluonnetta on pohdittu Ruotsissa myös valtionhallinnon tasolla. Asiassa laadittu komiteamietintö on osa laajempaa leasing-tutkimusta, joka käsittää kiinteistöjen lisäksi myös irtaimen omaisuuden.<sup>89</sup> Tutkimuksen tarkoituksena oli vastata tiettyihin ennalta määrättyihin kysymyksiin. Pääpaino mietinnössä onkin kiinteistöleasing-järjestelyjen pätevyyden arvioinnissa. Merkitystä on tällöin erityisesti JB 4 luvun muutosäännöksillä, jotka voivat vaikuttaa sekä järjestelyn pätevyyteen että sen luokitteluun.

Sale and lease back –järjestelyn luokittelua on mietinnössä tarkasteltu kahden eri tulkinnan kautta. Tilannetta voidaan tulkita ensinnäkin sopimuksen sanamuodon mukaisesti siten, että kiinteistö jää myyjän haltuun ostajan intressissä. Toiseksi tilannetta on mahdollista tulkita sen tavoitteiden valossa, jolloin kiinteistön jääminen myyjän haltuun on myyjän omassa intressissä. Tällöin on kyse vakuusluovutuksesta. Mietinnössä on pyritty selvittämään onko järjestelyssä kyse tavanomaisesta vaihdantaluovutuksesta vai vakuustarkoituksessa tehdystä luovutuksesta.<sup>90</sup>

Komiteamietintö otti kuitenkin kannan, jonka mukaan sale and lease back –sopimusta tulee tulkita JB:n säännösten valossa. Siten kiinteistön alkuperäinen luovutus on pätevä sellaiseen ja myyjän intressiä kiinteistöön on tulkittava vuokraa koskevien säännösten kautta. Vaikka sale and lease back –järjestely voitaisiin teoriassa tulkita myös vakuusluovutukseksi

<sup>87</sup> Mikäli takaisinostoehto on voimassa enintään kaksi vuotta ja se on otettu osaksi kauppakirjaa, ei JB 4:1:stä seuraavan periaatteen tulisi olla esteenä järjestelyn toteuttamiselle. Ks. *SOU 1991:81*, s. 125.

<sup>88</sup> *Ahlinder* 2013, s. 164.

<sup>89</sup> Irtaimen omaisuuden osalta ks. *SOU 1994:120*.

<sup>90</sup> *SOU 1991:81*, s. 20–21. Ks. myös *Millqvist* 2015, s. 149.

si ei tällaiselle tulkinnalle ole nähty riittäviä perusteita. Järjestelyn luokittelu vakuusluovutukseksi edellyttäisi, että sopimuskokonaisuuteen liitetty osto-optio olisi sellaisenaan pätevä.<sup>91</sup>

Mietinnössä esitettyä tulkintaa on helppo puoltaa, sillä se yksinkertaistaa sale and lease back –järjestelyihin liittyvää ajattelumallia. Koska osto-optio on pätemätön, ei vakuusluovutusta koskevien sääntöjen soveltaminen aktualisoidu. Siten järjestelyyn liittyvät oikeustoimet jäävät tarkasteltavaksi erillisinä määräämistöimiksi, jotka sellaisenaan sitovat sopimusosapuolia. Tällainen tulkinta voi kuitenkin olla kohtalokas osto-optioon luottavalle osapuolelle. Järjestelyssä asiakasyritys saattaa tulla sidotuksi oikeustoimeen, joka ei vastaakaan niitä tavoitteita joihin sopimusjärjestelyllä on pyritty.

Komiteamietinnössä on kiinnitetty huomiota myös tilanteeseen, jossa osto-optiota voidaan muodollisesti pitää sitovana. Tällöin on kyse yhtiöittämisen kautta toteutetusta järjestelystä, joka muuttaa asetelmaa merkittävästi edellä kuvatusta tulkintatilanteesta.<sup>92</sup> Kun osto-optiota voidaan nyt pitää pätevänä, syntyy myös mahdollisuus arvioida tilannetta vakuusluovutuksen näkökulmasta. Mietinnössä otetun kannan mukaan järjestelyä ei kuitenkaan tällöin voida arvioida kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksena.<sup>93</sup> Yhtiöittämisen kautta toteutettu järjestely kohdistuu muodollisesti irtaimen omaisuuteen, joten myös järjestelyn vakuusoikeudellista luonnetta tarkastellaan tästä lähtökohdasta. Edellä esille nostettu lainsäädäntömuutos tulee kuitenkin vaikuttamaan merkittävästi nimenomaan irtaimen omaisuuden vakuusluovutuksiin. Vireillä olevan lainsäädäntöhankkeen toteutuessa rajanvetoa vaihdantaluovutuksen ja panttauksen välillä joudutaan tekemään myös yhtiöittämisen avulla toteutetun kiinteistöleasingin osalta. Uudistusta koskenut mietintö ei ottanut kantaa sale and lease back –järjestelyjen luokitteluun, joten tilanteen tulkinta on tältä osin epäselvä.

---

<sup>91</sup> *SOU 1991:81*, s. 21–22.

<sup>92</sup> Kuten edellä on kuvattu, yhtiöittämisen kautta toteutetussa järjestelyssä osto-optio kohdistuu muodollisesti irtaimen omaisuuteen. Koska JB:n säännökset eivät koske irtainta omaisuutta, on osakkeiden luovutukseen sisältyvä osto-optio lähtökohtaisesti pätevä. Ks. *SOU 1991:81*, s. 141–142.

<sup>93</sup> Ks. *SOU 1991:81*, s. 142. Ks myös *Ahlinder 2013*, s. 85.

## 5 TARKEMMIN JÄRJESTELYN SITOVUUDESTA

### 5.1 Toteuttamistavan ja järjestelyn luokittelun välisestä suhteesta

Kuten edellä esitetystä on käynyt ilmi, sale and lease back –järjestelyn sisältö ja toteuttamistapa vaikuttavat merkittävästi siihen, millä tavalla järjestelyn sitovuuteen tulee suhtautua ja mitä säännöksiä järjestelyyn on sovellettava. Vaikka toteutettua järjestelyä tulkittaisiin vakuusluovutuksen näkökulmasta, ei ole olemassa yksiselitteistä vastausta siihen, millä tavalla tätä vakuusmuotoa tulisi kohdella. Lähtökohdaksi voidaan ottaa panttausta koskevat säännökset tai vaihtoehtoisesti järjestelyä voidaan tarkastella omistusoikeudelle rakentuvana itsenäisenä esinevakuutena.<sup>94</sup>

Jälkimmäisen mallin on esittänyt *Tepora*, joka on vedonnut jäsenyyksensä tueksi muun muassa Ruotsin oikeuteen.<sup>95</sup> Ruotsalaisessa doktriinissa vakuusluovutus on hyväksytty osaksi varallisuusosoikeuden järjestelmää omana itsenäisenä vakuusmuotonaan. Edellä tarkemmin kuvatus uudistushankkeen myötä traditioperiaatteesta ollaan kuitenkin myös Ruotsin oikeusjärjestelmässä luopumassa. Uudistus johtaisi käytännössä siihen, että luovutusosoikeustoimet tulisi luokitella joko kaupaksi tai panttaukseksi. Vakuustarkoituksessa tehty luovutus tulisi näin ollen tulkittavaksi panttausta koskevien sääntöjen nojalla. Muutos vie siten pohjaa jäsenystavalta, jonka mukaan vakuusluovutusta tarkasteltaisiin itsenäisenä esinevakuutena.

Mikäli järjestelyä tarkastellaan panttausta koskevien sääntöjen valossa, sivullissitovuuden kriteerinä on julkivarmistuksen toteutuminen. Sale and lease back –järjestely perusmuodossaan ei täytä kiinteistöpanntioikeudelta edellytettyä julkisuusvaatimusta, joten panttausta koskevat säännökset eivät lähtökohtaisesti sovellu järjestelyn tulkintaan. Maanvuokraoikeuden avulla toteutettavassa järjestelyssä vakuuskohteena on sen sijaan siirtokelpoinen vuokraoikeus ja siihen liittyvä rakennus. Koska pysyvään rakennukseen ei voida oikeusjärjestyksemme mukaan perustaa panttioikeutta, ei järjestelyä näinkään toteutettuna voida jäsentää panttausta koskevien sääntöjen kautta.<sup>96</sup>

Kiinteistöpanntioikeutta koskevien maakaaren säännösten nojalla julkisuusvaatimus toteutuu, kun kiinteistölle haetaan kiinnitys ja tästä todistuksena saatu panttikirja luovutetaan velkojalle. Kun sale and lease back –järjestely toteutetaan yhtiöittämisen kautta, vakuusob-

<sup>94</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 9.

<sup>95</sup> *Tepora* JJ 2001, s. 328–349. Kiinteän omaisuuden osalta ks. *Tepora* BFL 2007, s. 8–9.

<sup>96</sup> Järjestelyn julkisuus on joka tapauksessa toteutettavissa MK 14:4.1:n 2 kohdan mukaisella kirjauksella. Julkisuuden toteuttaminen tätä kautta ei kuitenkaan vastaa panttioikeudellista sääntelyä. Ks. *Tepora* BLF 2007, s. 15.

jektina on irtain omaisuus, jolloin sovellettavaksi tulevat lähtökohtaisesti irtaimen panttausta koskevat säännökset. Tällöin traditiota eli osakkeiden luovuttamista velkojalle voidaan pitää julkisuusvaatimuksen osalta riittävänä. Ero kiinteistöpanntioikeuteen on siis merkittävä.

Kuten edellä on todettu, järjestely on mahdollista toteuttaa yhtiöittämisen kautta myös siten, että kiinteistö myydään rahoittajalle, joka siirtää kiinteistön apporttina perustamalleen kiinteistöosakeyhtiölle. Panttausta koskevien säännösten soveltaminen aktualisoituu vasta, kun kiinteistö on yhtiötetty eli muutettu arvopaperimuotoon. Tulisiko asiakasyrityksen tällöin tehdä panttausilmoitus rahoittajalle siitä, että osakkeet ovat tosiallisesti vakuutena rajoittajalla? *Tepora* on katsonut, ettei tällaisen ilmoituksen tekeminen ole tarpeen, jos osapuolet ovat avoimesti sopineet sale and lease back –järjestelystä ja siihen sisältyvästä kiinteän omaisuuden muuttamisesta arvopaperimuotoon.<sup>97</sup>

Jäsennystavasta riippuen järjestelyn sitovuutta tulee tarkastella erilaisten säännösten valossa. Jos järjestelyä tarkastellaan itsenäisenä esinevakuutena, tulee merkittäväksi esimerkiksi vuokrasuhteeseen sovellettavat pakottavat säännökset. Järjestelyn tarkasteleminen kokonaisuutena on tärkeää, mutta toisaalta eri oikeustoimien pätevyyttä on syytä tarkastella myös erikseen. Kun järjestely toteutetaan vakuustarkoituksessa, merkitystä tulee antaa erityisesti takaisinostoehdolle ja sen sitovuudelle.

Järjestelyn sitovuuden tarkastelemiseksi on kuitenkin paneuduttava syvällisemmin oikeusjärjestelmämme perusteisiin, mikä tarkoittaa esimerkiksi varallisuus oikeuden peruseriaatteiden huomioon ottamista. Pelkkä säännösten pintapuolinen tarkastelu ei riitä vaan lisäksi on selvitettävä, millä tavalla säännöksiä tulisi tulkita ja mikä tulkinnoista on parhaiten sopusuhteissa varallisuus oikeudellisen järjestelmämme kanssa.

## **5.2 Takaisinostoehto kiinteän omaisuuden luovutuksessa**

### *5.2.1 Takaisinostoehdon sitovuus*

Takaisinostoehdossa on kyse osto-optiosta, jonka perusteella myyjällä on oikeus ostaa takaisin myymänsä esine. Kiinteistöä koskevassa takaisinostoehdossa voi olla kyse suorasta tai epäsuorasta osto-optiosta.<sup>98</sup> Suora osto-optio on kytketty myytävään kiinteistöön kun taas epäsuora osto-optio toteutetaan yhtiöittämisen kautta, jolloin takaisinoston kohteena ovat osakkeet. Kun sale and lease back –järjestely toteutetaan maanvuokraoikeuden avulla,

<sup>97</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 23.

<sup>98</sup> *Ahlinder* 2013, s. 116.



osto-optio kohdistuu kiinteistöllä olevaan rakennukseen. Myös tällöin on kyse niin sanotusta suorasta optiosta.

Sale and lease back –järjestelyn tulkinnassa merkitystä on annettava myös takaisinostoehdon sisällölle. Jos ehto tosiasiallisesti velvoittaa asiakasyrityksen ostamaan kiinteistön takaisin tietyllä ennalta sovitulla hinnalla, on tämä vahva indisio järjestelyn vakuustarkoituksesta. Jos ehto sen sijaan tarjoaa asiakasyritykselle ainoastaan mahdollisuuden kiinteistön ostamiseen, ei indisio vakuustarkoituksesta ole läheskään niin vahva. Koska ehto ei velvoita yhtiötä, voi olla vaikeaa osoittaa, että yrityksen tosiasiallisena tarkoituksena on ollut luovuttaa kiinteistö vakuutena rahoitusyhtiölle.

Edellä kuvattu sale and lease back - järjestelyn perusmuoto ei käytännössä ole toteuttamiskelpoinen, sillä myyjällä ei ole oikeudellisia keinoja takaisinosto-oikeutensa toteuttamiseen.<sup>99</sup> Kuten on aiemmin todettu, MK 2:11.1:n 1 kohdan mukaan kiinteistökaupassa pätemätön on ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle.

Asiakasyrityksen näkökulmasta on tärkeää, että se voi luottaa takaisinosto-oikeutensa sitovuuteen. Tämän näkökohdan vuoksi kiinteistöön liittyvä etuosto-optio on yritetty toteuttaa epäsuorasti yhtiöittämisen kautta. Tällöin optio on kytketty kiinteistön omistavan yhtiöön tai sen osakkeisiin. Koska yhtiöosuus ja osakkeet ovat irtainta omaisuutta, ei niiden luovuttaminen ole riippuvainen kiinteistöihin liittyvistä muutosäännöksistä.

Sopimusvapauden periaatteesta seuraa, että osakkeisiin tai muihin yhtiöosuuksiin liitetty takaisinostoehto on osapuolten välillä sitova. Tämä velvoiteoikeudellinen lähtökohta ei kuitenkaan kerro koko totuutta. Vaikka itse sopimus olisi sitova *inter partes*, ei tämä vielä tarkoita, että sopimus on sitova myös suhteessa sivullisiin. Varallisuusoikeudellinen lähtökohta onkin, että sopijapuolet eivät voi keskinäisin sopimuksin heikentää kolmannen asemaa. Tämän periaatteen nojalla epäsuoran option sitovuus rajoittuu yleensä osapuoliin. Mahdollista on tällöin vaatia esimerkiksi vahingonkorvausta sopimusrikkomuksen aiheuttaneelta osapuolelta. Kolmanteen osapuoleen ulottuvia vaikutuksia optiolla ei kuitenkaan voida katsoa olevan. Varallisuusoikeuden järjestelmässä vallitseva julkisuusperiaate edellyttää, että sivullisiin ulottuvat oikeusvaikutukset ovat selvästi havaittavissa ulkoisista tun-

---

<sup>99</sup> Tammi-Salminen LM 2000, s. 365.

nusmerkeistä.<sup>100</sup> Osapuolten välinen sopimus etuosto-optiosta ei täytä tätä vaatimusta, joten sitovuutta ei tälläkään perusteella voida ulottaa sopimuksen ulkopuolisiin tahoihin.

### 5.2.2 Kiinteistön kaupan esisopimus

Takaisinostoehdon sijaan asiakasyrityksen osto-optio voi tulla tulkittavasti myös kiinteistökaupan esisopimusta koskevien säännösten valossa. MK 2:7:n mukaan osapuolet voivat sopia aikomastaan kiinteistön kaupasta tekemällä tätä koskevan esisopimuksen. Lainkohdan nojalla tehty esisopimus ei saavuta sivullissitovuutta, mutta se sitoo osapuolten välisessä suhteessa. Esisopimusta rikkonut osapuoli on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon. Jos kiinteistö on vastoin esisopimusta luovutettu jollekin muulle, esisopimuksessa tarkoitettulla ostajalla on oikeus saada korvaus vahingostaan myyjältä (MK 2:7.3).

Ruotsin oikeudessa vallitsee periaate, jonka mukaan tulevaisuuden varalta tehtävä lupaus kiinteistön luovuttamisesta on vailla sitovaa vaikutusta.<sup>101</sup> Periaate on muotoutunut oikeuskäytännössä, mutta sen voidaan katsoa nojautuvan JB 4:1:ään.<sup>102</sup> Kiinteistön kauppaa koskeva esisopimus on siten periaatteen nojalla sitoman.<sup>103</sup> Myyjän etuosto-oikeutta koskeva erillinen sopimus on siten ainoastaan herrasmiessopimuksen kaltainen ja edellyttää osapuolten välistä luottamusta.<sup>104</sup> Koska mitään sitovuutta ei ole, edes vahingonkorvausvastuu sopimusosapuoleen nähden ei voi aktualisoitua.

Takaisinostoehdon pukeminen esisopimuksen muotoon ei kuitenkaan lähtökohtaisesti estä MK 2:11.1:n soveltamista.<sup>105</sup> Sopimuksen muoto ja sisältö ratkaisevat lainkohdan soveltamisen, joten sopimuksen muodollinen nimeäminen esisopimukseksi on vailla merkitystä. Mikäli voidaan osoittaa, että osapuolten tarkoituksena on ollut tosiasiallisesti sopia myyjän takaisinosto-oikeudesta, ei esisopimusta voida pitää sitovana edes osapuolten välisessä suhteessa.

Takaisinostoehdon korvaaminen kiinteistön kaupan esisopimuksella ei myöskään riitä korjaamaan sale and lease back –järjestelyyn liittyvää perimmäistä ongelmaa eli järjestelyn vakuusluovutusluonnetta. Esisopimuksessa kiinteistön omistaja sitoutuu vastaisuudessa luovuttamaan kiinteistön sopimuskumppanilleen ja sopimuskumppani vastaavasti sitoutuu

<sup>100</sup> Kartio 2001, s. 124.

<sup>101</sup> Pactum de contrahendo, ks. Ahlinder 2013, s. 110.

<sup>102</sup> Periaatteen osalta merkittäviä ratkaisuja mm. NJA 1927 s. 372, NJA 1929 s. 225 ja NJA 1940 s. 112. Uudemmassa oikeuskäytännössä ks. esim. NJA 2002 s. 467.

<sup>103</sup> Vrt. kotimaisen oikeusjärjestelmän suhtautuminen kiinteistön kaupan esisopimukseen. MK 2:7 sallii esisopimukset, kun sopimus tehdään kiinteistön kaupan määrämuotoa noudattaen.

<sup>104</sup> Ahlinder 2013, s. 117.

<sup>105</sup> Tammi-Salminen LM 2000, s. 363.

ostamaan kyseisen kiinteistön. Sopimus on myös mahdollista tehdä ainoastaan toista osapuolta velvoittavasti. Kun esisopimus solmitaan kiinteistön aiemmin myyneen asiakasyrityksen ja uudeksi omistajaksi tulleen rahoitusyhtiön välillä molempia sitovasti, on tarpeen kysyä, mikä on ollut alkuperäisen luovutuksen tarkoitus. Olettamus luovutuksen vakuus-tarkoituksesta on tällaisessa tilanteessa äärimmäisen vahva.

### 5.3 Yhtiöittämiseen liittyvät tulkintaongelmat

#### 5.3.1 Maakaaren laajentava tulkinta

Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan lähtökohtaisesti vain sellaisiin luovutustoimiin, jotka kohdistuvat välittömästi kiinteistöön tai muihin MK 1:2:ssä mainittuihin kohteisiin.<sup>106</sup> Maakaaren sääntely ei siten ulotu osakkeiden tai muiden yhtiöosuuksien luovutukseen, vaikka kyseisen osakeyhtiön ainoana omaisuuskohteena olisikin kiinteistö. Rajanveto on selkeä, mutta voi toisinaan johtaa jyrkkiin eroihin samankaltaisten luovutus-tilanteiden välillä. Rajanveto on johtanut myös pyrkimykseen kiertää kiinteistöjä koskevaa sääntelyä yhtiöittämisen kautta.<sup>107</sup>

Maakaaren soveltamisalaa pidetään selkeänä, vaikka kiinteälle omaisuudelle ei löydykään määritelmää kotimaisesta lainsäädännöstä. Edes käsitettä kiinteistö ei ole lainsäädännön tasolla yksiselitteisesti määritelty. Määrittelyssä voidaan kuitenkin tukeutua KML 2 §:ään, jonka mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on kiinteistörekisterilain nojalla merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterilaki antaa puolestaan vastauksen siihen, mitä alueita kiinteistörekisteriin voidaan kiinteistönä merkitä. Näihin kuuluvat esimerkiksi tilat, tontit ja valtion metsämaat (KRL 2.1 §).

Sananmukaisesti tulkittuna maakaaren säännökset tulevat sovellettavaksi, kun kyse on KRL 2.1 §:n mukaisten alueiden luovutuksesta. Sananmukainen tulkinta ei kuitenkaan ole ainut vaihtoehto, sillä argumentteja voidaan esittää myös laajentavan tulkinnan puolesta. Onkin tarpeen pohtia, olisiko kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä mahdollista soveltaa myös kauppaan, jossa kiinteistön sijasta luovutuksen kohteena ovat sellaisen yhtiön osakkeet, joka on perustettu ainoastaan kyseisen kiinteistön hallinnointiin.

<sup>106</sup> Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan MK 1:2:n nojalla myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutukseen.

<sup>107</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 29.

Laajentavan tulkinnan puolesta puhuvia argumentteja on pyrittävä löytämään ensisijaisesti lain esitöistä. Historiallisen tulkinnan avulla maakaaren säännöksiä voidaan soveltaa tarkoitushakuisesti siten, että lopputulos on sopusoinnussa lainsäätäjän tahdon kanssa.<sup>108</sup> Maakaaren esitöissä sale and lease back –tyyppisiin järjestelyihin on suhtauduttu kielteisesti. Erityisen haitalliseksi on nähty kiinteistöleasingsopimukset, joissa todellisena tarkoituksena on käyttää omistuksensiiirtoa vakuuskeinona. Lainsäätäjän näkökulmasta vakuus-tarkoituksessa tehtyihin leasingsopimuksiin liittyy useita oikeudellisia ongelmia, joita varten tarvittaisiin laajaa erityislainsäädäntöä. Erillistä sääntelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi, sillä kiinnitysperusteinen panttioikeus on lain esitöiden mukaan riittävä ja osapuolten hallittavissa oleva keino vakuuden järjestämiseen.<sup>109</sup>

MK 2:11.1:n perusteluissa on korostettu sale and lease back –järjestelyn sitomattomuutta. Lainkohdan on katsottu käytännössä merkitsevän sitä, että vakuustarkoituksessa toteutetut kiinteistöleasingsopimukset ovat kiellettyjä. Esitöissä käytetty sanamuoto viittaa siihen, että sale and lease back –järjestelyä ei missään muodossa tulisi pitää sallittuna sopimusjärjestelynä. Siten myös yhtiöittämissä kautta toteutettu järjestely olisi sellaisenaan kielletty.<sup>110</sup>

Sale and lease back –järjestelyyn on lainsäätäjän taholta otettu kiistatta kielteinen näkökanta. Kielteistä suhtautumista ei ole kuitenkaan esitöissä juurikaan perusteltu. Perusteluna on mainittu lähinnä se, että kiinteistöleasingsopimukset ovat haitallisia omistussuhteiden selvytyden ja vakauden näkökulmasta. Toisaalta kiinteistöleasingsopimusten salliminen edellyttäisi esitöiden mukaan laajaa erityislainsäädäntöä. Tältäkin osin perusteluissa ei ole kuitenkaan yksityiskohtaisempaa selvitystä.

Esitöiden perusteella selvää on, että sale and lease back on aihealueena lainsäätäjälle tuntematon. Vaikuttaisi siltä, että aiheen tutkiminen on sivuutettu sillä perusteella, että sitä pidetään jo lähtökohtaisesti negatiivisena ilmiönä. Tässä suhteessa liikutaan kuitenkin vaarallisilla vesillä, sillä ihannetilanteessa uusi sääntely perustuu huolelliseen tutkimukseen ja eri vaihtoehtojen punnintaan. Toisaalta on ymmärrettävää, että maakaaren esityöt eivät anna tyhjentyvää vastausta kiinteistöleasingsopimuksia koskeviin ongelmiin. Tarkoituksena on ollut maakaaren ja siihen liittyvien lakien kokonaisuudistus, joten yksityiskohtien puiminen on tietoisesti jätetty esityksen ulkopuolelle.

<sup>108</sup> *Siltala* 2003, s. 338–340.

<sup>109</sup> *HE 120/1994 vp*, s. 25–26.

<sup>110</sup> *HE 120/1994 vp*, s. 46.

Lainsäätäjän negatiivinen kanta sale and lease back –järjestelyyn viittaa siihen, että maa-kaaren säännöksiä voitaisiin tulkita laajentavasti. Tällöin kiinteistön kauppaa koskevat säännökset ulottuisivat myös sellaisen yhtiön tai yhtiöosuuden luovutukseen, joka on perustettu pelkästään kiinteistön hallinnointia varten. Näin tulkittuna, myös yhtiöittämisen kautta toteutettu järjestely kaatuisi MK 2:11.1:n mukaiseen lunastus- ja takaisinostoehtojen kieltoon. Laajentava tulkinta johtaisi myös siihen, että tilannetta olisi mahdollista arvioida kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksena.

Kiinteistön hallinnointia varten perustetun yhtiön samastaminen kiinteään omaisuuteen tarvitsee kuitenkin tuekseen myös muita perusteita. Analogiatulkinnan taustalla on ajatus siitä, että samanlaisia tilanteita tulisi lähtökohtaisesti kohdella samalla tavalla.<sup>111</sup> Juuri tilanteiden samankaltaisuus on kuitenkin analogiatulkinnan kannalta ehdoton edellytys. Riittävänä voidaan kuitenkin pitää, että tilanteet ovat olennaisilta osiltaan samankaltaiset. Laajentavaa tulkintaa voidaan pitää sallittuna, jos säännöksen soveltaminen tilanteessa vastaa säännöksen taustalla olevia tavoitteita ja vaikutukset ovat myös laajemmassa yhteiskunnallisessa perspektiivissä toivottuja.<sup>112</sup>

Edellä kerrotun nojalla selvää on, että kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltaminen yhtiöittämisen kautta toteutettuun järjestelyyn vastaa sääntelyn taustalla olevia tavoitteita. Ongelmallisempi on kuitenkin kysymys tällaisen tulkinnan vaikutuksista ja näiden vaikutusten yhteiskunnallisesta hyväksyttävyydestä. Tulkinnan negatiivisena vaikutuksena voidaan pitää sitä, että se uhraa sopimusvapauden periaatteen. Toisaalta vaakakupissa painaa myös omistussuhteiden selkeyden ja pysyvyyden vaatimus, jota on perinteisesti korostettu kiinteistöjen osalta. Sale and lease back –järjestelyn tulkinta riippuukin siitä, millä tavalla näitä keskenään ristiriidassa olevia periaatteita punnitaan.

Ruotsalaisessa doktiirininissa *Ahlinder* on tutkinut mahdollisuutta kiinteistöjen ja kiinteistö-osakeyhtiöiden samanlaiseen kohteluun. Ahlinder on omassa tutkimuksessaan esittänyt näkökulmia sen suhteen, tulisiko pelkästään kiinteistön hallinnointia varten perustettua yhtiötä käsitellä samoin kuin kiinteää omaisuutta.<sup>113</sup> Tällöin JB:n sääntely ulottuisi myös tällaisen kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutukseen.

---

<sup>111</sup> *Peczenik* 1995, s. 342.

<sup>112</sup> Lisäksi on huomattava, että säännöksestä riippuen analogiatulkinnan tueksi vaadittavat syyt voivat vaihdella. Dispositiivisten eli tahdonvaltaisten säännösten analoginen tulkinta ei vaadi tuekseen yhtä vahvoja syitä kuin pakottavat säännökset. Lisäksi on syytä mainita, että rikosoikeudessa vallitsevan laillisuusperiaatteen vuoksi rikossäännösten analoginen tulkinta on kiellettyä (PL 8 §).

<sup>113</sup> *Ahlinder* 2013, s. 120–137.

Kysymykseen on pyritty vastaamaan kiinteän omaisuuden määritelmän kautta. JB 1:1 määrittelee kiinteän omaisuuden seuraavasti: ”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter.” Mikäli lainkohtaa tulkitaan sananmukaisesti, on selvää, että kiinteän omaisuuden käsite ei ulotu yhtiöosuuksiin tai osakkeisiin, vaikka nämä olisivatkin vain välillisiä keinoja kiinteistön omistukseen. Ahlinder on kuitenkin kyseenalaistanut JB 1:1:n sananmukaisen tulkinnan. Säännöksen ei voida nähdä pelkästään määrittävän kiinteän omaisuuden käsitettä vaan se toimii myös perustana siviilioikeudelliselle kiinteän ja irtaimen omaisuuden jaottelulle. Se, minkä ei katsota olevan kiinteää omaisuutta kuuluu irtaimen omaisuuden käsitteen alaan. JB 1:1:n sananmukainen tulkinta johtaisi siihen, että jaottelulla kiinteään ja irtaimen omaisuuteen ei olisi käytännön relevanssia.<sup>114</sup>

Esitetty näkökanta on epäilemättä perusteltu. Jos kiinteää omaisuutta koskeva sääntely olisi joka tapauksessa mahdollista kiertää esimerkiksi yhtiöittämisen kautta, olisi tällaisen sääntelyn olemassaolo käytännössä turhaa. Toisaalta voidaan kuitenkin kysyä, onko kiinteän ja irtaimen omaisuuden erilaiselle kohtelulle perusteita? Mikäli kysymykseen vastataan kieltevästi, tulisi kiinteistöihin suoraan kohdistuviin vakuusjärjestelyihin suhtautua sallivammin tai vaihtoehtoisesti omaksua kielteinen suhtautuminen sekä kiinteän että irtaimen omaisuuden sale and lease back –järjestelyihin.

Tässäkin suhteessa on kuitenkin olemassa kultainen keskitie. Kiinteän ja irtaimen omaisuuden välinen jaottelu on tärkeä osa varallisuus oikeudellista doktriinia, sillä kiinteistöihin liittyy monia piirteitä, jotka erottavat ne irtaimista esineistä.<sup>115</sup> Sale and lease back –järjestelyn toteuttaminen irtaimien esineiden osalta on teoriassa mahdollista, eikä kiinteistöjä koskeva pohdinta saisi tällöin estää järjestelyyn ryhtymistä. Huomiota tulisi kuitenkin kiinnittää tilanteisiin, joissa järjestelyn kohteena on tosiasiallisesti kiinteistö. Osakkeisiin kohdistuvat vakuusjärjestelyt tulisikin kenties samastaa Ahlinderin esittämällä tavalla kiinteistöjä koskeviin järjestelyihin, jos yhtiö, jonka osakkeista on kyse, omistaa vain kiinteistön ja yhtiöittäminen on tehty tarkoituksessa kiertää kiinteistöjä koskevia oikeussääntöjä.

Tilanteen tulkintaan vaikuttaa myös varallisuus oikeudellisen järjestelmän systematiikka. Tässä systematiikassa kiinteistökauppaa koskeva sääntely merkitsee poikkeusta yleisiin kaupankäyntiä koskeviin normeihin. Kyse on siis poikkeussääntelystä, jota tulisi lähtökohdaisesti tulkita supistavasti. Laajentava tulkinta tulee siten kyseeseen ainoastaan poikkeustapauksissa ja edellyttää tuekseen painavia perusteita. Toisaalta, mikäli sopimusjärjestelyn tarkoituksena on kiertää lain pakottavia säännöksiä on suhtautuminen laajentavaan tulkintaan sallivampi. Sale and lease back –järjestelyn osalta laajentava tulkinta tulee kyseeseen

<sup>114</sup> Ahlinder 2013 s. 121.

<sup>115</sup> Irtaimen omaisuuden osalta esimerkiksi julkisuusvaatimus on toteutettavissa tradition kautta, mikä ei kiinteistöjen kohdalla ole käytännöllisistä syistä mahdollista.

seen lähinnä silloin, kun yhtiöittäminen on tehty tarkoituksessa kiertää maakaaren pakottava sääntely.<sup>116</sup>

Ongelmaksi kuvatun samastamisen osalta muodostuu kuitenkin ennakoitavuus. Miten tehdään rajanveto sen suhteen, milloin maakaaren säännökset ovat sovellettavissa yhtiön tai sen osakkeiden luovutukseen? Mitään selvää vastausta kysymykseen ei voida antaa, ja juuri siksi tällainen rajanveto olisi arveluttavaa ennakoitavuuden ja oikeudenkäytön läpinäkyvyyden kannalta. Lisäksi tulkinnalla voisi olla merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, sillä se käytännössä romuttaisi perustan jo tehdyiltä sopimuksilta. Sopimusvapauden näkökulmasta tällainen tulkinta olisikin äärimmäisen arveluttava. Ilman tarkasti rajattuja kriteerejä ei maakaaren säännösten laajentavalle tulkinnalle ole tässä tilanteessa perusteita.

Huomionarvoista kuitenkin lienee, että oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä osakkeenomistus on toisinaan rinnastettu kiinteistönomistukseen.<sup>117</sup> Ratkaisussa KKO 1995:131 oli kyse tilanteesta, jossa asunto-osakeyhtiön omistama kiinteistö oli kiinnitetty velan vakuudeksi ja kuulutettu myytäväksi julkisella pakkohuutokaupalla kolmannen henkilön velasta. Asunto-osakeyhtiön osakkeet olivat puolestaan kahden velkajärjestelyä hakevan yksityishenkilön omistuksessa. Koska kiinteistöllä sijaitsi myös näiden velallisten hallitsema ja vakituksena asuntonaan käyttämä asuinrakennus, vakuusjärjestelyn katsottiin todellisuudessa kohdistuvan velallisten omistusasuntoon. Näin ollen kiinteistöön kohdistuva pakkohuuto-kauppa voitiin määrätä keskeytettäväksi VJL 17.3 §:n nojalla.

### 5.3.2 *Arvon kaksoispanntaus ja muut osapuolten etua loukkaavat disponoinnit*

Sale and lease back –järjestelyn toteuttaminen yhtiöittämisen kautta nostaa esille mahdollisuuden arvon kaksoispanntaukseen. Arvon kaksoispanntauksessa on kyse tilanteesta, jossa osakeyhtiön osakekanta on pantattu, minkä lisäksi myös osakeyhtiön omaisuutta luovutetaan pantiksi. Tilanne on ongelmallinen, sillä panttikohteen arvo muodostuu molemmissa tilanteissa samasta omaisuudesta. Osakekannan pantiksi saaneen velkojan kannalta tilanne on erittäin riskialtis, sillä panttina olevan osakekannan vakuusarvo voi heikentyä osakeyhtiön omaisuutta koskevien oikeudellisten dispoointien johdosta.<sup>118</sup>

Sale and lease back –järjestelyn kannalta arvon kaksoispanntaukseen liittyvä pohdinta on tarpeen, sillä järjestelyssä perustetun yhtiön pääasiallisena tehtävänä on tietyn kiinteistön omistaminen ja hallinta. Kiinteistö muodostaa siten yleensä yrityksen ainoan varallisuus-

<sup>116</sup> Tammi-Salminen LM 2000, s. 377.

<sup>117</sup> Kirjallisuuden osalta ks. esim. Tammi-Salminen LM 2000, s. 377–379 sekä Kartio 2001, s. 120.

<sup>118</sup> Tammi-Salminen LM 1998, s. 434. Oikeuskäytännöstä ks. esim. KKO 1997:146.

erän. Vakuustarkoituksessa toteutetulla järjestelyllä tunnusomaista on, että perustetun kiinteistöosakeyhtiön osakekantaan liitetään takaisinostoehto. Osakekanta on siten käytännössä vakuutena asiakasyrityksen velasta. Mikäli perustetun osakeyhtiön omistama kiinteistö annetaan velan vakuudeksi, on sama kiinteistö todellisuudessa pantattu kahteen kertaan.

Rahoitusyhtiön kannalta riski arvon kaksoispanttauksesta ei muodosta ongelmaa, mikäli sillä on tosiasiallinen määräysvalta perustetussa kiinteistöosakeyhtiössä. Rahoitusyhtiön etua loukkaavia oikeustoimia ei käytännössä voi tapahtua, sillä rahoitusyhtiö on tällöin ainut taho, joka voi vaikuttaa kiinteistöosakeyhtiön toimintaan. Rahoitusyhtiön määräysvalta perustuu yleensä osakkeisiin, joiden omistusoikeuden asiakasyritys on luovuttanut vakuudeksi saamastaan luotosta. Tuon määräysvallan perusteella rahoitusyhtiö voi esimerkiksi luovuttaa kiinteistöosakeyhtiön hallussa olevan kiinteistön velan vakuudeksi.

Yhtiöittämissä kautta toteutetun järjestelyn kannalta mielenkiintoisempi kysymys on, voidaan asiakasyritystä suojata kiinteistöosakeyhtiössä tapahtuvilta oikeudellisilta määräämistöimiltä. Yrityksen intressissä on yleensä saada kiinteistö takaisin omistukseensa, joten tällöin sen on varmistuttava siitä, että yhtiössä ei osakkeiden luovutuksen jälkeen tapahdu sen etua loukkaavia oikeustoimia, kuten kiinteistön luovuttamista pantiksi. Paras tapa riskien välttämiseen olisi sopia rahoitusyhtiön kanssa ehdoista, jotka estävät asiakasyrityksen etua loukkaavat disponoinnit. Tällaiset ehdot ovat kuitenkin luonteeltaan velvoiteoikeudellisia eli ne eivät lähtökohtaisesti saa suojaa kolmatta osapuolta vastaan. Mikäli kiinteistö luovutetaan esimerkiksi velan vakuudeksi vastoin osapuolten solmimia ehtoja, on asiakasyrityksellä oikeus ainoastaan vahingonkorvaukseen sopimuskumppaniltaan. Tehty oikeustoimi on sen sijaan myös asiakasyritystä sitova.

#### **5.4 Maanvuokraoikeuden avulla toteutettavan järjestelyn erityispiirteet**

##### *5.4.1 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen merkityksestä*

Kiinteistöoikeudellisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen arviointi on tarpeen, kun järjestely toteutetaan maanvuokraoikeuden avulla. Ainesosa- ja tarpeistosuhteessa on kyse riippuvuussuhteesta esineen ja sen ainesosia ja tarpeistoa koskevien oikeuksien välillä. Kiinteän omaisuuden osalta tyypillinen ainesosasuhde vallitsee maapohjan ja rakennuksen omistuksen välillä.

Kiinteistöoikeudellisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen arviointi saattaa aktualisoitua myös muun tyyppisissä sale and lease back –järjestelyissä. Kiinteistöllä sijaitsevat liiketoimintaa



palvelevat esineet saattavat olla yrityksen toiminnan kannalta niin olennaisia, että yritys haluaa säilyttää niihin omistusoikeuden. Tällöin kiinteistönkaupassa yritys pidättää itselleen omistusoikeuden kyseisiin esineisiin. Tällöin yrityksen intressissä on, että ainesosa- ja tarpeistosuhde esineiden ja kiinteistön välillä katkeaa.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen perustavanlaatuisen syntyedellytys on tosiasiallinen eli faktinen liitossuhde, joka ilmenee tosiasiallisena yhteytenä ja käyttötarkoituksen yhteytenä. Käyttötarkoituksen yhteydestä on kyse, kun sivuesineitä käytetään pysyvästi pääesineen tarkoitusta varten.<sup>119</sup> Lisäksi syntyedellytyksenä on oikeuksien yhteisyys, mikä tarkoittaa yleensä sitä, että pääesineen ja sivuesineen on oltava saman henkilön omistuksessa. Oikeuksien yhteisyys voi kuitenkin syntyä myös silloin, kun vuokralainen omistaa kiinteistöllä olevan rakennuksen. Tällöin ainesosasuhde muodostuu kiinteistön vuokraoikeuden ja rakennuksen omistusoikeuden välille.<sup>120</sup>

Toteutettaessa sale and lease back –järjestely maanvuokraoikeuden avulla, asiakkaana oleva yritys myy rakennuksen rahoitusyhtiölle perustamaansa maanvuokraoikeuteen liittyväksi. Tarkoituksena on, että rakennuksen omistus on ainesosa- ja tarpeistosuhteessa perustettuun vuokraoikeuteen nähden. Mikäli ainesosa- ja tarpeistosuhteen katsotaan tässä tilanteessa katkeavan, on rahoitusyhtiöllä mahdollisuus saada sivullissuojaa rakennuksen omistajana.

Kiinteistön ja rakennuksen välille muodostunut ainesosa- ja tarpeistosuhde ei lähtökohtaisesti katkea pelkän luovutustoimen perusteella. Siten rakennuksen erillinen luovutus ei ilman erityisiä perusteita sido sivullisia. Normaalisti ainesosa- ja tarpeistosuhteen lakkaaminen edellyttää faktisen liitossuhteen katkeamista, mikä käytännössä edellyttäisi rakennuksen siirtämistä pois kiinteistöltä. Tämä ei sale and lease back –järjestelyn osalta ole käytännöllisistä syistä mahdollista.<sup>121</sup>

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen lakkaaminen tässä tilanteessa edellyttääkin, että rakennukseen kohdistuvan oikeuden julkisuus toteutetaan muulla tavoin. Ongelmaan on haettu ratkaisua MK 14:4.1:n 2 kohdan mukaisella kirjauksella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainkohdan mukainen kirjaus on tehtävä parhaalla etusijalla. Kirjauksen johdosta käyttöoikeuteen kuuluva rakennus ei enää tule kiinteistön kiinnitysvelkojen hyväksi, minkä

---

<sup>119</sup> *Kartio* 2001, s. 98.

<sup>120</sup> *Tepora* 2013, s. 203.

<sup>121</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 522.

vuoksi kirjaus edellyttää näiden tahojen suostumusta. Lisäksi kiinteistön omistajan suostumus on kirjauksen ehdoton edellytys. Mikäli kirjaus lainkohdan nojalla sallitaan, rakennus ei enää kuulu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona. Kirjauksen myötä rakennuksen katsotaan kuuluvan myyjälle perustettuun käyttöoikeuteen. Tältä osin on kuitenkin huomattava, että myyjän käyttöoikeuden tulee olla kirjaamiskelpoinen MK 14:2:n mukaisesti.

#### 5.4.2 Kirjaamisoikeudellinen tyypipakko

Oikeusjärjestyksemme perustuu sopimusvapauden periaatteelle. Sopimusvapauteen kuuluu tärkeänä elementtinä myös tyypivapaus, joka tarkoittaa, että uusia sopimusjärjestelyjä voi syntyä ilman, että jokaisesta sopimustyyppistä tulisi ensin säätää laissa.<sup>122</sup> Tyypivapauden periaate on mahdollistanut myös sale and lease back -järjestelyn toteuttamisen, vaikka järjestely ei perusmuodossaan olekaan oikeusjärjestyksemme nojalla toteuttamiskelpoinen.

Tyypivapauden periaatteessa huolimatta järjestelyissä on kuitenkin otettava huomioon monia säännöksiä, jotka saattavat rajoittaa sopimusvapautta. Kiinteistöjen osalta rajoittavaksi tekijäksi nousee esimerkiksi kirjaamisoikeudellinen tyypipakkoperiaate. Periaatteen mukaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata vain laissa nimenomaisesti mainitut oikeudet. Periaatteesta seuraa, että kirjaamaton oikeus ei tuo haltijalleen erityisen vahvaa suojaa, ja siksi tällaisen oikeuden käyttö vakuutena ei ole käytännössä mahdollista.

Kirjaamisoikeudellisen tyypipakon merkitys sale and lease back -järjestelyn osalta on jokseenkin tulkinnanvarainen asia ja riippuu pitkälti järjestelyn toteuttamistavasta. Irtaimen käyttöomaisuuden osalta tyypipakko rajoittaa kuitenkin merkittävästi sale and lease back -tyyppisten sopimusten käyttöä. Korkein oikeus on nimittäin ratkaisussaan KKO 2014:36 päättänyt suosimaan tyypipakkoa. Vaikka ratkaisu ei sellaisenaan sovellu kiinteän omaisuuden sale and lease back -järjestelyn arviointiin, antaa se vahvoja viitteitä tyypipakkoperiaatteen soveltumisesta myös kiinteää omaisuutta koskeviin leasingjärjestelyihin.

Ratkaisussa KKO 2014:36 oli kyse MK 14 luvun 4 §:n tulkinnasta. Irtaimen käyttöomaisuuden sale and lease back -järjestelyissä erityisen oikeuden kirjaaminen MK 14:4.1:n 1 kohdan nojalla takaa sen, että oikeus on sitova myös sivullisuhteissa. Lainkohdan mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle koskeva oikeus saadaan

---

<sup>122</sup> Saarnilehto 2009, s. 37.

kirjata, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokrasopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Selvää on, että leasingsopimus kuuluu lainkohdan soveltamisalaan, joten myös tällaisen sopimuksen perusteella syntynyt oikeus voidaan lähtökohtaisesti kirjata.

Tulkintaongelmia kuitenkin syntyy, kun pohditaan sale and lease back –sopimuksen erityispiirteitä. Järjestelyhän rakentuu sille perusajatukselle, että elinkeinonharjoittaja vuokraa aiemmin omistamansa esineen omaan käyttöönsä. Tämä piirre on MK 14:4.1:n 1 kohdan nojalla ongelmallinen, sillä lainkohdan mukaan kirjaus on mahdollinen, jos esine on *rakennettu* tai *tuotu* kiinteistölle sopimuksen perusteella. Sale and lease back –järjestelyssä tämä ei toteudu, sillä sopimuksen kohde on yleensä valmiiksi kiinteistöllä aiemman omistussuhteen perusteella. Korkein oikeus on omassa pohdinnassaan tarttunut tähän ongelmaan ja päätenyt suosimaan tyyppipakkoperiaatetta. Ratkaisussaan tuomioistuin asettui sille kannalle, että sale and lease back –sopimukseen perustuva oikeus ei järjestelyn ominaispiirteiden vuoksi ole kirjaamiskelpoinen.

Korkeimman oikeuden päätös antaa selvän vastauksen edellä kuvattuun tulkintaongelmaan. Ratkaisua voidaan kuitenkin myös kritisoida, sillä se rajaa merkittäväällä tavalla yritysten mahdollisuuksia käyttöomaisuuden ulkoistamiseen. Ideaali tilanne olisi, että vakuusjärjestelmä pystyisi muuttuvissa olosuhteissa vastaamaan eri toimijoiden tarpeisiin ja siten myös lisäämään markkinakasvua. Elinkeinonharjoittajien näkökulmasta korkeimman oikeuden ratkaisu vaikuttaakin varmasti lähinnä hiusten halkomiselta.

Kun korkeimman oikeuden ratkaisua tarkastellaan näistä näkökulmista, voidaan ratkaisua helposti pitää kohtuuttomana. Korkeimman oikeuden kanta onkin puolustettavissa lähinnä tyyppipakkoperiaatteen ja tiukan laintulkinnan kautta. Ratkaisussa lain sanamuotoa on tulkittu kirjaimellisesti, mikä on toisaalta mannermaiselle oikeusjärjestykselle tyypillisin tapa. Lainsäädännön luominen ei meillä kuulukaan tuomioistuinten tehtäväksi vaan muuttuneissa olosuhteissa lainsäätäjän pitäisi pystyä vastaamaan muutostarpeisiin.

Kirjaamisoikeudellisen tyyppipakon soveltaminen vaikuttaa sale and lease back -järjestelyyn erityisesti silloin, kun järjestely toteutetaan maanvuokraoikeutta hyödyntäen siten, että kiinteistöllä oleva rakennus siirtyy rahoitusyhtiön omistukseen. Tällöin rahoitusyhtiön kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että rakennukseen kohdistuva oikeus voidaan kirjata MK 14:4.1:n 2 kohdan mukaisesti. Korkeimman oikeuden ottama tiukka kanta tyyppipakkoperiaatteen soveltamiseen viittaa kuitenkin siihen, että sale and lease back –järjestelyyn perustuva oikeus ei välttämättä ole kirjaamiskelpoinen. Tällainen tulkinta on täysin mahdollinen, sillä lainkohdan nojalla rakennukseen kohdistuva oikeus voidaan kirjata ainoastaan, mikäli rakennus on luovutettu käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuu-

luvaksi. Sanamuodon mukainen tulkinta voi johtaa siihen, että rakennuksen luovuttaminen vakuustarkoituksessa ei ole riittävä peruste oikeuden kirjaamiselle.

Toisaalta laissa käytetyn ilmaisun voidaan katsoa merkitsevän, että luovutuskohdetta on tarkoitettu käytettävän kiinteistöllä. Tällaisen tulkinnan mukaisesti merkitystä ei olisi sillä, kuka luovutuksen kohdetta käyttää. *Tuomiston* näkemyksen mukaan käytetyllä sanamuodolla on tarkoitettu osoittaa, että kysymys ei saa olla pois siirrettävistä objekteista ja että luovutettujen objektien on palveltava kiinteistön käyttäjän tarpeita.<sup>123</sup> Lainvalmistelutöissä ei ole kuitenkaan kiinnitetty huomiota rakennuksia koskeviin kiinteistöleasingsopimuksiin, joten tältä osin lainkohdan tulkintaa voidaan pitää epäselvänä. Tulkintakannanottoa vaikeuttaa erityisesti myös se, ettei kirjauskäytännöstä ole olemassa korkeimman oikeuden ratkaisua. Näin ollen MK 14:4:1:n 2 kohdan mukaisen kirjauksen soveltuvuutta sale and lease back –järjestelyyn on pidettävä epävarmana.

### 5.5 Kiinteistökaupan sitovuus asiakasyrityksen näkökulmasta

Sale and lease back –järjestely perusmuodossaan sisältää tärkeänä elementtinä kiinteistökaupan, johon on tavalla tai toisella kytketty myös takaisinostoehdo. Vaikka maakaaren sääntely tekee takaisinostoehdosta pätemättömän, ei tämä kuitenkaan johda koko luovutus-oikeustoimen pätemättömyyteen. Lain esitöissä on katsottu, että kielletystä ehdosta huolimatta toteutettua kiinteistökauppaa pidetään lähtökohtaisesti sitovana.<sup>124</sup>

Koska kiinteistökauppa on takaisinostoehdosta huolimatta pätevä, herää kysymys asiakasyrityksen mahdollisuudesta vapautua sopimussidonnaisuudesta. Kysymys ajankohtaistuu erityisesti silloin, kun rahoitusyhtiö uhkaa joutua konkurssiin. Mikäli toteutettua kiinteistön kauppaa pidetään sitovana, kuuluu kiinteistö rahoitusyhtiön konkurssipesään ja sellaisenaan se voidaan myös käyttää rahoitusyhtiön velkojen maksuun etuoikeusjärjestyksen mukaisesti.

Oikeustoimen sitovuutta on tilanteessa tarkasteltava velvoiteoikeudellisista lähtökohdista. Oikeustoimen pätevyys voidaan tällöin kyseenalaistaa asiakasyrityksen tietämättömyyden ja rahoitusyhtiön moitittavan menettelyn perusteella. Mikäli asiakasyritys on luottanut takaisinostoehdon sitovuuteen, on yritys solminut kiinteistökaupan virheellisellä olettamuksella. Kyse on siis niin sanotusta motiivierehdyksestä, johon on mahdollista vedota päte-

<sup>123</sup> *Tuomisto* JJ 1998, s. 344.

<sup>124</sup> *HE 120/1994 vp*, s. 46.

mättömyysperusteena.<sup>125</sup> Painoarvoa tulee kuitenkin tässä suhteessa antaa myös yrityksen omalle selonottovelvollisuudelle – huolellisesti toimivan yrityksen tulisi ottaa selvää sopimuksen eri ehdoista ja niiden sitovuudesta. Lisäksi tietämättömyys tai erehdys voimassa olevan oikeuden sisällöstä voi vain harvoin toimia pätemättömyysperusteena.<sup>126</sup> Näiden näkökohtien vuoksi asiakasyritys ei voine menestyksellisesti vedota motiivierehdykseen.<sup>127</sup>

Sen sijaan mahdollista on, että kiinteistökauppa todetaan pätemättömäksi oikeustoimilain nojalla. Jos rahoitusyhtiön katsotaan tietoisesti erehdyttäneen asiakasyritystä luulemaan, että takaisinostoehto on osapuolten välillä sitova, voi oikeustoimi olla pätemätön petollista viettelyä koskevan säännöksen nojalla (OikTL 30 §).<sup>128</sup> Lisäksi kyseeseen voi tulla kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä koskeva OikTL 33 §.<sup>129</sup>

Mahdollista on myös, että asiakasyritys vetoaa rahoitusyhtiön vakavaraisuuteen sopimuksen edellytyksenä. Tuon edellytyksen rautessa, ei osapuolten välistä sopimustakaan tulisi pitää sitovana. Tällaiseen pätemättömyysperusteeseen vetoaminen voi kuitenkin olla vaikeaa, etenkin, jos rahoitusyhtiö ei ole antanut nimenomaista vakuutusta vakavaraisuudestaan. Vaikka tällainen vakuutus olisikin annettu, ei takuita pätemättömyysväitteen menestymisestä ole. Vakuutus on voitu laatia niin yleispiirteisenä, ettei sen voida katsoa muodostavan sopimuksen teon edellytystä.<sup>130</sup> Lisäksi vakuutuksen voidaan katsoa menettävän painoarvoaan pitkällä aikavälillä. Rahoitusyhtiön antamasta vakuutuksesta huolimatta tilanne voi nimittäin muuttua merkittävästi sopimuskauden kuluessa.

Sopimussidonnaisuuden periaatteesta johtuu, että asiakasyrityksen voi olla vaikea irtaantua solmimastaan kiinteistön kaupasta. Ainut keino tähän olisi kenties vetoaminen luovutuksen vakuustarkoitukseen, jolloin kiinteistökauppaa pidettäisiin vakuusluovutuksena pätemättömänä. Jos asiakasyrityksen kuitenkin katsotaan tietoisesti ryhtyneen kiellettyyn järjestykseen, voisi kiinteistökaupan pätemättömäksi julistaminen tuoda asiakasyritykselle kohtuu-

<sup>125</sup> Motiivierehdyksestä tarkemmin ks. *Hemmo* 2003, s. 390–396.

<sup>126</sup> Tämä yleinen periaate on lausuttu julki mm. ratkaisussa KKO 2001:134, jossa korkein oikeus on todennut: ”Oikeusjärjestyksemme mukaan tietämättömyydelle oikeussäännöksestä ei kuitenkaan pääsääntöisesti anneta merkitystä.”

<sup>127</sup> *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 365. Ks. myös *Hemmo* 2003, s. 391.

<sup>128</sup> Petollisesta viettelystä tarkemmin ks. *Saarnilehto* 2009, s. 122–123.

<sup>129</sup> *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 365–366. Kunnianvastaaisesta ja arvottomasta menettelystä tarkemmin ks. *Saarnilehto* 2009, s. 130–136.

<sup>130</sup> *Tammi-Salminen* LM 2000, s. 366.

tonta etua rahoitusyhtiön konkurssissa. Kiinteistön kaupan sitovuus toimisi tällaisessa tilanteessa eräänlaisena sanktiona kiellettyyn järjestelyyn ryhtymisestä.<sup>131</sup>

## 5.6 Rahoitusyhtiön asema asiakasyrityksen konkurssissa

Sale and lease back –järjestelyssä on usein tosiasiallisesti kyse asiakasyrityksen luotottamisesta ja vakuuden asettamisesta rahoitusyhtiölle. Rahoitusyhtiön kannalta järjestelyyn liittyvä vakuusoikeudellinen elementti tarkoittaa sitä, että tavoitteena on rahoitusyhtiön saattavan suojaaminen kilpaileviin velkoihin nähden. Onkin tarpeen pohtia, voidaanko järjestelyä pitää riittävän turvaavana, jos asiakasyritys joutuu konkurssiin.

Järjestelyn sitovuus suhteessa asiakasyrityksen muihin velkoihin on käytännössä helppo määrittää, kun järjestely on toteutettu herrasmiehsopimuksen kaltaisena. Koska lunastus- ja takaisinostoehto on sitomaton osapuolten välisessä suhteessa, ei se ole sitova myöskään suhteessa luovuttajan velkoihin. Kilpailevilla velkojilla ei siten ole mahdollisuutta vedota takaisinostoehdon sitovuuteen.

Toisaalta on kuitenkin mahdollista ajatella, että tilannetta tulkitaan kiellettyinä vakuusluovutuksena. Tällöin myös järjestelyyn liittyvä kiinteistökauppa olisi sellaisenaan pätemätön. Saadakseen kiinteistön palautettua konkurssipesään, velkojien tulisivin osoittaa, että kyseessä on vakuustarkoituksessa tehty luovutus. Takaisinostoehdon olemassaolo ei kuitenkaan tällaisissa tilanteissa ole välttämättä ulkopuolisen havaittavissa, mikä voi todellisuudessa vaikeuttaa kilpailevan velkojan asemaa huomattavasti.

Kiinteistön palauttaminen konkurssipesään on tässä suhteessa erotettava TaksL:n mukaisesta omaisuuden peräyttämisestä. Takaisinsaantilain nojalla on mahdollista puuttua oikeustoimiin, jotka ovat sinänsä päteviä ja muutoinkin velkojia sitovia. Peräyttäminen ei ole kuitenkaan ensisijainen oikeussuojakeino vaan ensin tulee selvittää, onko oikeustoimi ylipäättään pätevä ja voidaanko sitä sellaisenaan pitää velkojia sitovana.<sup>132</sup>

Yhtiöittämisen kautta toteutetussa järjestelyssä takaisinostoehto on osapuolten välillä sitova. Kilpaileviin velkoihin nähden ehto ei kuitenkaan saavuta sivullissitovuutta, joten myyjän konkurssissa yksittäinen velkoja ei voi takaisinostoehdon nojalla vaatia kiinteistön pa-

<sup>131</sup> Tulkinnan voidaan katsoa ilmentävän oikeuskäytännössä hyväksytyä puuttumattomuusperiaatetta, jonka mukaan laittomaan menettelyyn osallistuneelle ei tulisi antaa oikeussuojaa tuohon menettelyyn perustuvien vaatimusten osalta. Puuttumattomuusperiaatetta on sovellettu lähinnä ns. mustan kauppahinnan tapauksissa, minkä vuoksi periaatteen soveltuminen tilanteessa on epäselvää. Ks. *Hemmo* 2013, s. 441–443.

<sup>132</sup> *Kaisto* 2006, s. 1.

lauttamista. Mielenkiintoisempi kysymys sen sijaan on konkurssipesän mahdollisuus jatkaa velallisen solmimaa sopimusta.<sup>133</sup> Jos konkurssipesä jatkaa sopimusta, on takaisinosuotoehto pätevä konkurssipesän ja rahoitusyhtiön välillä. Sopimuskauden päätteeksi konkurssipesällä olisi siten mahdollisuus lunastaa kiinteistön hallintaan oikeuttavat osakkeet. Tämä voi olla velkojien kannalta taloudellisesti järkevää, sillä kiinteistöstä saatava myyntihinta on todennäköisesti korkeampi kuin kiinteistöosakeyhtiön osakkeista maksettava lunastushinta. Yksittäisellä velkojalla olisi näin ollen mahdollisuus saada saatavalleen suurempi jako-osuus.

Todellisuudessa tilanne voi kuitenkin olla sellainen, että konkurssipesän ei ole järkevää jatkaa yrityksen kannattamatonta liiketoimintaa. Näin on erityisesti silloin, kun rahoitusyhtiön kanssa solmitun sale and lease back –järjestelyn sopimuskausi on vasta aluillaan ja konkurssipesä tulisi siten sidotuksi pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.<sup>134</sup> Lisäksi sopimukseen sitoutuminen voi merkitä myös rahoitusyhtiön suosimista muiden velkojien kustannuksella. Näin tulkittuna sopimukseen sitoutuminen ylittäisi konkurssihallinnon kompetenssin.<sup>135</sup> Näiden näkökulmien vuoksi järkevämpää olisi kenties irrottautua yrityksen vastuista ja suorittaa velkojien jako-osuudet yrityksen hallussa olevasta varallisuudesta. Tällöin on mahdollista, että konkurssipesä myy sopimukseen perustuvan vuokraoikeutensa sekä osakkeiden lunastusoikeuden.<sup>136</sup>

Konkurssipesä voi myös päättää vuokrasopimuksen ja luopua osakkeiden lunastamisesta. Tällöin rahoitusyhtiön jako-osuus tulee arvioitavaksi OikTL 37 §:n nojalla.<sup>137</sup> Rahoitusyhtiön saatavan ylittävältä osin kiinteistön arvo on siten tilitettävä konkurssipesään jaettavaksi muiden velkojien kesken. Mahdollista on kuitenkin myös, että yhtiöittämisen kautta toteutettu järjestely tulkitaan kiinteän omaisuuden vakuusluovutukseksi, jolloin järjestelyyn liittyvät oikeustoimet ovat kokonaisuutena arvostellen pätemättömiä. Tällainen tulkinta on rahoitusyhtiön kannalta riskialtis, sillä tällöin kiinteistö voi palautua konkurssipesään. Rahoitusyhtiön maksamaa kauppahintaa tarkastellaan tällöin tavallisena, vakuudettomana saatavana.

<sup>133</sup> Konkurssissa noudatetaan ns. sopimusjatkuvuuden periaatetta, mikä käytännössä tarkoittaa, että konkurssi yksinään ei ole riittävä syy sopimuksen irtisanomiselle tai purkamiselle. Konkurssipesällä on lisäksi konkurssilain 3:8:n nojalla mahdollisuus sitoutua sopimuksiin, jotka ovat velallisen puolelta täyttämättä. Ks. *Koulu* 2009, s. 166–167 viitteinen. Konkurssipesän sijaantulo-oikeudesta ja KonkL 3:8:stä tarkemmin ks. *Tuomisto* 2010, s. 63–128.

<sup>134</sup> Lisäksi vuokrasopimukseen sitoutuminen edellyttää vakuuden asettamista, mikäli kyseessä on siirtokelvon maanvuokraoikeus (MVL 19 §).

<sup>135</sup> *Tuomisto* 2010, s. 73.

<sup>136</sup> Edellytyksenä myymiselle on kuitenkin vuokraoikeuden siirtokelpoisuus. Ks. *Tepora* BLF 2007, s. 20.

<sup>137</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 21 viitteinen.

Myös maanvuokraoikeuden avulla toteutetussa järjestelyssä takaisinostoehto sitoo osapuolten välillä. Mikäli rahoitusyhtiö on saanut rakennukseen kohdistuvan oikeutensa kirjatuksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jää rakennus asiakasyrityksen konkurssipesän ulkopuolelle. Konkurssipesällä on kuitenkin myös tässä kohtaa mahdollisuus jatkaa velallisen solmimaa sopimusta, ja tällöin myös takaisinostoehto on sitova asiakasyrityksen ja konkurssipesän välillä. Kuten edellä on huomautettu, tällainen vaihtoehto ei kuitenkaan aina ole velkojien kannalta järkevä tai edes mahdollinen.

Yhtiöittämisestä poiketen konkurssipesällä ei ole kuitenkaan yleensä mahdollisuutta myydä asiakasyrityksen hallussa ollutta vuokraoikeutta. Kun maanvuokraoikeutta hyödynnetään sale and lease back –järjestelyn toteuttamiseksi, rahoitusyhtiölle perustetaan siirtokelpoinen vuokraoikeus ja samalla myös kiinteistöllä oleva rakennus myydään rahoitusyhtiölle. Asiakasyrityksen kanssa solmitaan sen sijaan vuokrasopimus, joka oikeuttaa rakennuksen ja mahdollisesti myös maapohjan käyttöön. Tämä vuokrasopimus ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole siirtokelpoinen, joten sen myyminen ei myöskään asiakasyrityksen konkurssissa ole mahdollista.

Vaikka kiinteistö itsessään säilyy järjestelyssä asiakasyrityksen hallussa, ei kiinteistön myyminen välttämättä tule kysymykseen. Kiinteistöä rasittaa tällöin rahoitusyhtiön vuokraoikeus, joten kiinteistölle voi todellisuudessa olla vaikea löytää ostaja.<sup>138</sup> Myyminen tulee kyseeseen lähinnä tilanteessa, jossa kiinteistöstä kiinnostunut ostaja solmii rahoitusyhtiön kanssa vastaavanlaisen sale and lease back –sopimuksen. Sellaisenaan järjestely edellyttää siis myös rahoitusyhtiön suostumusta.

Sanotun nojalla konkurssipesän ainoana vaihtoehtona voi tosiasiallisesti olla asiakasyrityksen vuokrasopimuksen päättäminen ja rakennukseen kohdistuvasta takaisinosto-oikeudesta luopuminen. Rahoitusyhtiön asemaa tarkastellaan tällaisessa tilanteessa tavanomaisena panttivelkojana, jolloin rahoitusyhtiön saatavan ylittäviltä osin maanvuokraoikeuden ja kiinteistöllä olevan rakennuksen arvo on tilitettävä konkurssipesään (OikTL 37 §).

Rahoitusyhtiön asemaa kilpailevia velkojia kohtaan voidaan pitää kohtuullisen turvattuna, kun järjestely on toteutettu yhtiöittämisen kautta tai maanvuokraoikeutta hyödyntäen. On kuitenkin olemassa riski siitä, että sopimuskokonaisuus tulkitaan kiinteän omaisuuden vakuusluovutukseksi, jolloin järjestely ei ole sitova edes osapuolten välisessä suhteessa. Ra-

---

<sup>138</sup> Konkurssi sellaisenaan ei anna konkurssihallinnolle perustetta kirjatun erityisen oikeuden lakkauttamiseen. Oikeus pysyy voimassa pesän varoja realisoitaessa. Ks. *Tuomisto* 2010, s. 26.



hoitusyhtiö voi siten menettää saamansa vakuuden, jolloin yhtiön saatavaa pidetään konkurssissa tavallisena vakuudettomana saatavana. Riski ei välttämättä ole todennäköinen, mutta toteutuessaan se aiheuttaa rahoitusyhtiölle mittavan taloudellisen takaiskun. Tässä mielessä riski tulisi huomioida asiakasyrityksen kanssa solmittavassa sopimuksessa. Käytännössä tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asiakasyrityksen tulee maksaa rahoitusyhtiölle korkeampaa vuokraa. Asiakasyrityksen maksama vuokra voidaan sale and lease back –järjestelyssä jäsentää asiakasyrityksen samaan luoton korkona ja luottokustannuksina. Rahoitusyhtiön kannalta korkeampi riski edellyttää myös korkeampaa korkoa. Järjestelyyn liittyvä oikeudellinen epäselvyys tarkoittaa siis käytännössä sitä, että myös järjestelyyn liittyvät kustannukset ovat korkeammat.

## 6 SALE AND LEASE BACK ULKOISTAMISJÄRJESTELYNÄ

### 6.1 Kiinteän omaisuuden ulkoistaminen

Sale and lease back –järjestelyä ei voida automaattisesti pitää vakuusjärjestelynä. Kuten aiemmin on todettu, yrityksen tarkoituksena saattaa olla puhtaasti kiinteän omaisuuden ulkoistaminen sijoittajan kanssa tehdyn sopimuksen kautta. Tavoitteena on tällöin parantaa yrityksen likviditeettiä ja pyrkiä ennakoimaan toiminnan kustannuksia pitkällä aikavälillä. Sijoittajan tavoitteena on sen sijaan saada tuottava sijoituskohde, jossa riskinottoa on sopimusehdoista riippuen vyörytetty enemmän tai vähemmän vuokralaisen vastattavaksi.

Edellä on kattavasti selvitetty takaisinostoehtoa sale and lease back –järjestelyn vakuustarkoitusta indikoivana tekijänä. Ulkoistamisjärjestelyissä takaisinostoehto ei ole samalla tavalla relevantti, sillä yrityksellä ei välttämättä ole samanlaista intressiä kiinteistön takaisin ostamiseen. Toisaalta myös ulkoistamisjärjestelyssä yritykselle voidaan antaa osto-optio esimerkiksi etuosto-oikeuden muodossa. Ehto voi olla tarpeen, mikäli yritys haluaa varmistaa, että kiinteistö pysyy vuokralauden päätyttyä edelleen yrityksen käytössä.<sup>139</sup>

Koska ulkoistamisjärjestelyissä kysymys takaisinostovelvollisuudesta ei yleensä aktualisoidu, ei takaisinostoehdon sitovuutta ole tarpeen tässä yhteydessä tarkemmin käsitellä. Järjestelyyn liitetyn mahdollisen osto-option osalta viittaankin aiemmin takaisinostoehdon sitovuutta käsitelleessä kappaleessa esille nostettuihin seikkoihin.

Sen sijaan mielenkiinnon kohteeksi ulkoistamisjärjestelyjen osalta nousee kysymys sovellettavasti vuokralainsäädännöstä ja pakottavien säännösten ulottuvuudesta.<sup>140</sup> Lisäksi esille nousee *taloudellisen omistajuuden* käsite ja sen vaikutukset ulkoistamisjärjestelyn tarkasteluun. Seuraavaksi on tarkoitus selvittää, millä tavalla vuokrasopimuksen sisältö vaikuttaa järjestelyn oikeudelliseen arviointiin. Mainittakoon, että tässä jaksossa esille nostettavat seikat pätevät soveltuvin osin myös vakuustarkoituksessa toteutettuun järjestelyyn.

### 6.2 Vuokrasopimukseen sovellettava laki

Vuokrasopimukseen sovellettava laki määräytyy lähtökohtaisesti sopimuksen kohteen mukaan. Sale and lease back –järjestelylle on tyypillistä, että yritys vuokraa takaisin omaan

<sup>139</sup> Tällainen osto-optio ei välttämättä viittaakaan vakuusjärjestelyyn vaan kyseessä voi yksinkertaisesti olla keino varmistaa, että asiakasyritys voi käyttää tiloja myös vuokralauden päättymisen jälkeen. Ks. *Tepora BLF 2007*, s. 26–29.

<sup>140</sup> *Tepora BLF 2007*, s. 27.

käyttöönensä joko myymänsä kiinteistön kokonaisuutena tai kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai osan siitä. Tämän pohjalta ratkeaa sovelletaanko vuokrasopimukseen maanvuokralain vai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä.<sup>141</sup>

LHVL 1.1 §:n mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Yleensä pelkkä rakennuksen tai sen osan vuokraaminen riittää vastaamaan yrityksen toimitilar tarpeita ja tällöin vuokrasopimukseen soveltuu siis LHVL. Toisinaan saattaa kuitenkin olla kyse esimerkiksi suuremmasta teollisuuskiinteistöstä, jolloin myös vuokrasopimus koskee koko kiinteistöä. Tällöin sovellettavaksi tulevat luonnollisesti MVL:n säännökset. Tilanteessa voidaan katsoa olevan kyse maanvuokrasta erityisesti silloin, kun vuokralaisella on oikeus lisärakentaa hallitsemaansa kiinteistöä.<sup>142</sup> Koska sale and lease back –järjestelyssä kiinteistöä käytetään liiketoiminnan harjoittamiseen, merkittäväksi nousevat lähinnä MVL 5 luvun säännökset muusta maanvuokrasta.<sup>143</sup>

Mikäli yrityksellä ei ole tarvetta lisärakentamiseen tai maapohjan hyödyntämiseen muulla tavoin, järkevintä on koko kiinteistön sijaan vuokrata sillä sijaitseva rakennus tai sen osa. Tämä on varmasti monen yrityksen näkökulmasta käyttökelpoisin tapa ulkoistaa kiinteää omaisuutta. Kyse on tällöin käyttöomaisuuden minimoinnista, sillä yrityksen käyttöön jää ainoastaan se osa kiinteistöstä, joka on sen liiketoiminnan kannalta tarpeen. Koska LHVL soveltuu juuri tämän kaltaiseen vuokrasopimukseen, on seuraavaksi syytä tarkemmin tarkastella näiden säännösten vaikutusta sale and lease back –järjestelyn toteuttamiseen.

### **6.3 Liikehuoneiston vuokraukseen sovellettavat säännökset**

#### *6.3.1 Pakottavat säännökset*

LHVL 2 §:n mukaan lain säännöksistä on osapuolten välisessä sopimuksessa lähtökohtaisesti mahdollista poiketa, eli laki on suurilta osin dispositiivinen. Tietyt heikomman osapuolen suojaksi säädetyt lainkohdat ovat kuitenkin pakottavia, joten niistä ei voida tahdonvaltaisesti määrätä. Tällaisten ehtojen ottaminen vuokrasopimukseen tarkoittaa, että toisel-

<sup>141</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 30.

<sup>142</sup> *Tepora* 2013, s. 236 viitteineen. Ks. myös *Tepora* BLF 2007, s. 30.

<sup>143</sup> Huomiota sale and lease back –järjestelyn osalta tulee kiinnittää erityisesti MVL 75.1 §:ään, jonka mukaan vuokramies on oikeutettu siirtämään vuokraoikeuden toiselle vuokranantajan suostumuksesta, jos vuokrasopimus on tehty kirjallisesti eikä siirtoa ole vuokrakirjassa kielletty. Koska järjestelyssä rakennusten omistusoikeus kuuluu vuokranantajalle, olisi tämän kannalta sopimukseen syytä ottaa maininta vuokraoikeuden siirtokelvottomuudesta.

la osapuolella on mahdollisuus vedota sopimusehdon mitättömyyteen. Mitättömyys on kuitenkin väitteenvaraista eli se edellyttää aina asianosaisen väitettä.<sup>144</sup>

*Nurkkala* on omassa tutkimuksessaan pohtinut LHV:n pakottavien säännösten ohittamista lainvalinnan kautta. Sale and lease back –sopimuksissa sijoittajan roolissa on usein jokin kansainvälinen toimija.<sup>145</sup> Sopimuskokonaisuuteen liittyvä kansainvälinen aspekti merkitsee, että osapuolille avautuu mahdollisuus lainvalintaan. Tämä tarkoittaa, että osapuolet voivat keskinäisessä sopimuksessaan sopia, minkä valtion säännöksiä järjestelyyn sovelletaan. Lainvalinnasta huolimatta kotimaisen vuokralainsäädännön pakottavien säännösten ohittaminen on kuitenkin epävarmaa, sillä säännökset voivat olla myös kansainvälisesti pakottavia. Lisäksi puhtaasti kotimaisissa tilanteissa pakottavia säännöksiä ei ole mahdollista syrjäyttää lainvalinnalla.<sup>146</sup>

Otan seuraavaksi esille muutamia esimerkkejä LHV:n pakottavista säännöksistä, joilla on merkitystä erityisesti sale and lease back –järjestelyn kannalta. Kyseessä ei ole tyhjentävä esitys liikehuoneiston vuokraukseen liittyvistä mitättömistä ehdoista vaan ainoastaan riskikartoitus oman tutkimuksen aihealueeseen liittyen. Tarkoituksena on kuitenkin esittää kattavasti sale and lease back –järjestelyyn vaikuttavat LHV:n pakottavat säännökset.

### 6.3.2 Purkuoikeus

Osapuolten kannalta mielenkiintoisimman kysymyksen muodostaa yleensä oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen. LVHL 52.1 §:n mukaisesti vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus ainoastaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetyllä perusteella. Nämä perusteet on lueteltu LVHL 48 §:ssä, minkä lisäksi purkuoikeus on varattu myös LHV 7 §:n, 32 §:n ja 39 §:n mukaisissa tilanteissa. Purkuoikeuden laajentaminen näiden säännösten ulkopuolelle ei siis ole mahdollista, mikä voi joissakin tapauksissa rajoittaa sale and lease back –järjestelyn käyttömahdollisuuksia.<sup>147</sup>

LVHL 48 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu. Lainkohta laajentaa vuokranantajan purkuoikeutta, mutta rajoittaa sen kuitenkin

<sup>144</sup> Pakottavuus on LHV:ssa ilmaistu käyttämällä käsitettä *mitättömyys*. Käsitteen käyttö tässä yhteydessä on kuitenkin jokseenkin harhaanjohtavaa, sillä kyse ei ole itsestään vaikuttavasta tehottomuudesta. Pätemättömyys kuvaisi käsitteenä paremmin lain tarkoittamaa väitteenvaraista tehottomuutta.

<sup>145</sup> *Nurkkala* BLF 2011 s. 240 viitteineen.

<sup>146</sup> *Nurkkala* BLF 2011 s. 261.

<sup>147</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 36.

koskemaan vain huoneiston käyttöön liittyviä seikkoja.<sup>148</sup> Koska järjestely koostuu muus-  
takin kuin pelkästä vuokrasopimuksesta, voi sijoittajalla olla kokonaisjärjestelyn kannalta  
tarve varmistaa, että vastapuoli toimii järjestelyssä edellytetyjen velvoitteiden mukaisesti.  
Näiden velvoitteiden tehosteena ei kuitenkaan ole mahdollista käyttää vuokrasopimuksen  
purkumahdollisuutta, ainakaan silloin, kun purkuoikeus ulottuu LVHL 48 §:n ulkopuolelle.

Vuokralaisen purkuoikeutta sääntelee LHVL 50 §. Lainkohdan mukaan vuokralaisella on  
oikeus purkaa vuokrasopimus:

- 1) jos vuokralaisen tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä  
vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen;
- 2) jos huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta;
- 3) jos vuokranantaja olennaisesti rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.

Toisin kuin vuokranantajan purkuoikeus, vuokralaisen purkuoikeus on mahdollista laajen-  
taa koskemaan myös muuta kuin laissa säädettyä perustetta (LVHL 52.2 §). Sale and lease  
back –järjestelyn osalta tämä tarkoittaa sitä, että vuokralaisella on paremmat mahdollisuu-  
det varmistaa, että vastapuoli toimii sopimuskokonaisuuden edellyttämällä tavalla. Vuokra-  
laisen kannalta järkevää olisi siten liittää purkuoikeus niiden ehtojen rikkomiseen, joita  
vuokralainen pitää järjestelyn kannalta olennaisina.

### 6.3.3 *Kuittauskielto*

LHVL 8 §:n nojalla vuokralaisella tulee olla oikeus vuokran kuittaamiseen vastasaamisel-  
laan. Siten kuittauskieltoon liittyvät ehdot ovat lainkohdan nojalla mitättömiä. Tämä on  
vuokranantajana toimivan sijoittajan näkökulmasta ongelmallista, sillä kuittauskiellon  
käyttäminen turvaisi sijoittajan jatkuvan tulovirran. Tämä on tärkeää erityisesti silloin, kun  
sijoittaja on rahoittanut järjestelyn vieraalla pääomalla. Vuokran kuittaminen vastasaata-  
valla voikin johtaa sijoittaja-vuokranantajan likviditeetin heikkenemiseen.<sup>149</sup>

Kuittauskiellon mitättömyys tarkoittaa, että sijoittajan on huomioitava tämä sopimusta teh-  
dessään. Säännöllisen tulovirran katkeaminen on sopimuksen riskitekijä, mutta luonnolli-  
sesti tämä voi aiheutua myös muusta syystä kuin vuokralaisen kuittausvaatimuksesta. Syy-  
nä voi olla esimerkiksi vuokralaisen kyvyttömyys tai haluttomuus hoitaa vuokria sopimuk-

<sup>148</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 37.

<sup>149</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 33–34. Ks. myös *Nurkkala* BLF 2011, s. 227.

sen mukaisesti. Huolellisesti toimiva sijoittaja ottaa nämä riskitekijät huomioon järjestykseen ryhtyessään.

#### 6.3.4 Korvaus muutos- ja korjaustöistä

Määräaikaisen sopimuksen päättyessä vuokralaisella on oikeus saada korvaus suorittamistaan huoneiston arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättämiskohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut oikeus suorittaa nämä työt eikä niitä ole jo korvattu. (LHVL 45.1 §). Oikeus korvaukseen tulee kuitenkin kyseeseen ainoastaan silloin, kun vuokralaisella on ollut oikeus suorittaa tällaisia korjaus- ja muutostöitä LHVL:n nojalla. Oikeus korjaus- ja muutostöiden tekemiseen ajankohtaistuu lähinnä silloin, kun vuokranantaja on laiminlyönyt vastuunsa vuokrakohteen kunnossapidosta.

Triple net lease –tyyppisessä sopimuksessa vuokrakohteen ylläpito- ja korjauskustannukset on yleensä säilytetty vuokralaisen vastattavaksi. Tällöin vuokranantajan ei lähtökohtaisesti voida katsoa laiminlyöneen velvollisuuksiaan vaan kunnossapitovastuu on sopimuksen nojalla vuokralaisella. Epäselvää kuitenkin on, millä tavalla muodostuu korvausvastuu niin sanottujen hätätöiden osalta. Hätätöissä on kyse LHVL 19 §:n mukaisesti oikeudesta ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi. Mikäli tällaisten toimenpiteiden ei katsota kuuluvan vuokralaisen kunnossapitovastuuseen, voi vuokranantajan korvausvelvollisuus vuokralaiseen nähden ajankohtaistua.

*Tepora* on katsonut, että hätätöiden suorittaminen ei kuulu vuokralaisen kunnossapitovastuuseen, vaikka kyse olisi triple net lease –tyyppisestä leasingisopimuksesta.<sup>150</sup> *Teporan* näkemystä tukee LHVL 45 §:n sananmukainen tulkinta, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus korvaukseen niistä korjaus- ja muutostöistä, joita sillä on ollut oikeus kyseisen lain nojalla suorittaa. LHVL 19 §:n mukaisissa toimenpiteissä oikeus työn suorittamiseen ei ole sidottu kunnossapitovastuuseen vaan oikeus aktualisoituu välittömän vahingon uhatessa huoneistoa.<sup>151</sup>

#### 6.3.5 Sopimuksen sovittelu

Edellä kuvatut LHVL:n pakottavat säännökset kertovat suoraan, millaisia ehtoja voidaan vuokrasopimuksen tulkinnassa pitää tehottomina. Sopimuksen muut, sinänsä lainmukaiset

<sup>150</sup> *Tepora* 2007, s. 35. Vrt. *Kanerva – Kuhanen* 2013, s. 112 viitteineen.

<sup>151</sup> Vrt. LHVL 18 §, jossa vuokralaisen oikeus korjaustoimenpiteisiin on sidottu vuokranantajan laiminlyöntiin. Mikäli huoneiston kunnossapitovastuu on sopimuksessa sovittu kohdistuvan vuokralaiseen, ei mitään laiminlyöntiä LHVL 18 §:n tarkoittamalla tavalla voi tapahtua.

ehdot voivat kuitenkin tulla sovittelun kohteeksi kohtuuttomuuden perusteella. LHVL 5 §:n mukaan vuokrasopimuksen ehtoa voidaan sovittella tai jättää se huomioon ottamatta, jos ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta.

LHVL 5 § ei ota kantaa niihin kriteereihin, joiden nojalla kohtuuttomuuden arviointi tapahtuu. Esitöiden mukaan säännös vastaa lain pakottavista säännöksistä johtuvien rajoituksien OikTL 36 §:n yleistä kohtuullistamissäännöstä.<sup>152</sup> Kyseisen lainkohdan mukaan kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat. Kyse on siis kokonaisharkinnasta, joka tapahtuu tapauskohtaisesti. Sopimuksen tarkasteleminen kokonaisuutena merkitsee, ettei yksittäisen ehdon tasapainoa voida arvioida erillään sopimuksen muista ehdoista.<sup>153</sup>

Sovittelu on todennäköisintä silloin, kun osapuolina ovat kuluttaja ja elinkeinonharjoittaja.<sup>154</sup> Sale and lease back –järjestelyssä osapuolia pidetään lähtökohtaisesti tasa-arvoisina, minkä vuoksi sovitteluerkkyys ei tällaisissa tilanteissa ole kovin suuri.<sup>155</sup> Myös lain esityöt ovat sillä kannalla, että sovitteluerkkyys liikehuoneiston vuokrauksessa on erilainen kuin asuinhuoneiston vuokrauksessa. Jos on kyse liike- ja myymälätilojen vuokrauksesta, on osapuolten sopiman ehdon muuttamiseen oltava suurempi kynnys kuin asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa, jossa sosiaalisille näkökohdille voidaan antaa suurempi merkitys.<sup>156</sup> Mahdollisuutta liikehuoneiston vuokrasopimuksen sovitteluun ei kuitenkaan ole esitöissä poissuljettu. Sijoittajan näkökulmasta tätä voidaan pitää merkittävänä riskitekijänä.

Sovittelumahdollisuus sale and lease back –järjestelyn osalta korostuu erityisesti silloin, kun vuokranantajan vastuu vuokrattavasta kohteesta on rajattu minimaaliseksi ja vuokrakustannukset on sidottu vuokranantajan rahoituskustannuksiin.<sup>157</sup> Vuokran sitominen rahoituskustannuksiin on tyypillistä silloin, kun vuokranantaja on järjestelyssä sijoittajan roolissa ja sijoitusta on rahoitettu vieraalla pääomalla. Sijoittaja-vuokranantaja on tällöin riippuvainen säännöllisestä tulovirrasta, mikä lisää paineita maksuehdon sitomiseen hank-

<sup>152</sup> HE 304/1994 vp, s. 103.

<sup>153</sup> HE 247/1981 vp, s. 12.

<sup>154</sup> Tällöin vuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan KSL 4 luvun säännöksiä.

<sup>155</sup> *Tepora* BLF 2007, s. 40 sekä *Tepora* 2013, s. 266. Ks. myös *Saarnilehto* 2006, s. 37–38.

<sup>156</sup> HE 304/1994 vp, s. 115.

<sup>157</sup> Toinen vaihtoehto on sitoa vuokran määrä vuokralaisen liikevaihtoon. Tällöin vuokran määrä muuttuu vuokralaisen toteutuneen myynnin perusteella. Ks. *Tepora* BLF 2007, s. 42 sekä *Tepora* 2013, s. 267.

keesta aiheutuviin rahoituskustannuksiin.<sup>158</sup> On kuitenkin mahdollista, että tällainen vuokran määrää koskeva ehto katsotaan vuokralaisen kannalta kohtuuttomaksi ja ehto on siten soviteltavissa LHVL 5 §:n nojalla.

Oikeuskäytännön nojalla vuokran määrän pienentäminen tulee kuitenkin kyseeseen vain harvoin. Mikäli vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin tai vuokranantajan rahoituskustannuksiin, voivat lasku- ja noususuhdanteet vaikuttaa merkittävästi vuokran määrään. Ratkaisussa KKO 1994:96 korkein oikeus on kuitenkin todennut, että suhdannevaihteluja voidaan pitää pitkäaikaiseen sopimiseen liittyvänä riskinä, johon elinkeinoitoimintaa harjoittavan on varauduttava sopimusta solmiessaan. Kynnys vuokran sovitteluun on siis äärimmäisen korkea ja edellyttää lähtökohtaisesti sopimuskumppanin menettelyn olevan hyvän tavan vastaista.

## 6.4 Triple net lease –sopimus

### 6.4.1 Sopimuksen luonne

Triple net lease –sopimuksessa on kyse rakennuksen tai sen osan luovuttamisesta sopimusosapuolen käyttöön siten, että samalla sovitaan myös tietyistä vastuukysymyksistä. Sopimuksessa on siten periaatteessa kyse vuokrasopimuksesta, johon tulisi soveltaa edellä mainittua liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia. Sale and lease back –järjestelyissä osapuolten keskinäiset suhteet on kuitenkin järjestetty siten, että erot perinteiseen vuokrasopimukseen voivat olla merkittäviä.<sup>159</sup> Tästä syystä voisi olla mahdollista jopa kyseenalaistaa LHVL:n soveltuminen triple net lease –tyyppiseen sopimukseen.

Käsite *triple net lease* juontaa juurensa sopimukselle tyypillisestä vastuunjaosta, jossa tavallisesti vuokranantajan vastattavaksi kuuluvat velvoitteet on siirretty vuokralaiselle. Näistä kolme tyypillisintä ovat kiinteistön verot, vakuutukset sekä kiinteistön ylläpito- ja korjauskustannukset.<sup>160</sup> Vastuunjako voi kuitenkin poiketa tästä, eikä kyse olekaan oikeudellisesti sitovasta määritelmästä.<sup>161</sup> Käsitteen määrittely yleisellä tasolla auttaa kuitenkin jäsentämään sopimuksen eroja tavalliseen vuokrasopimukseen nähden.

<sup>158</sup> Vuokran määrä sovitaankin yleensä riippumaan ensisijaisesti vuokranantajan rahoituskustannuksista. Toissijaisesti vuokra voi olla sidottu indeksiin. Ks. *Tepora* BLF 2007, s. 42. Ks. myös *Tepora* 2013, s. 267.

<sup>159</sup> *Ahlinder*, 2013, s. 248.

<sup>160</sup> Triple net lease –sopimuksen ohella voidaan puhua myös ns. double net lease –sopimuksesta, jossa vuokralainen vastaa kiinteistöverosta ja kiinteistön vakuuttamisesta muiden vastuiden jäädessä vuokranantajalle.. Ks. *Tepora* BLF 2007, s. 31 sekä *Tepora* 2013, s. 263–264.

<sup>161</sup> *Ahlinder* 2013, s. 249.



#### 6.4.2 Osapuolten väliset suhteet

Kuten edellisessä kappaleessa osoitettiin, triple net lease –sopimus ei ole tyhjentävästi määritelty käsite, joten käsitteen alaan voi kuulua hyvinkin monenlaisia sopimuksia. Tästä syystä jokaista yksittäistapausta tulisikin tarkastella erikseen ja pyrkiä tätä kautta selvittämään, millä tavalla voimassa olevat säännökset soveltuvat osapuolten välisiin suhteisiin. Triple net lease –sopimuksen tulkinnassa on tärkeää selvittää, millä tavoin ja missä laajuudessa asiakasyrityksen ja sijoittajan välinen suhde eroaa tavallisesta vuokralaisen ja vuokranantajan välisestä suhteesta.

Lähtökohtana tulkinnassa on osapuolten oma näkemys sopimuksen luonteesta. Tällöin merkitystä annetaan sopimuksen sanamuotoilulle sekä sen taustalla vaikuttaville tavoitteille.<sup>162</sup> Yleensä onkin niin, että osapuolet käyttävät sopimuksessa termiä vuokra, mikä on luonnollisesti vahva indisio vuokrasuhteen olemassaolosta. Toisaalta sale and lease back –järjestelyyn liittyvät tavoitteet poikkeavat osittain niistä tavoitteista, joita tavallisen vuokrasopimuksen solmimiseen liittyy. Näin on erityisesti silloin, kun järjestelyyn on ryhdytty vakuustarkoituksessa.

Vuokranantajan rooli triple net lease –sopimuksessa on usein verrattavissa sijoittajan rooliin. Vuokranantajan intressissä onkin lähinnä saada kiinteistöstä tuottoisa sijoituskohde omistajalle kuuluvien vastuiden pysyessä minimissään. Vuokralaisen rooli lähenee sen sijaan kiinteistön omistajaa, sillä tämän vastattavaksi jää huomattavasti kiinteistön omistajalle kuuluvia velvoitteita. Asia ei kuitenkaan ole aivan näin mustavalkoinen, sillä sopimus sisältää myös paljon tavalliseen vuokrasuhteeseen viittaavia piirteitä.

Asiakasyrityksellä ei yleensä sopimuksen perusteella ole oikeutta uudistaa tai muuttaa kiinteistöä. Esimerkiksi uudisrakentaminen on siten poissuljettua. Toisaalta sopimuksessa on mahdollista sopia vuokralaisen oikeudesta kiinteistön muuttamiseen. Tällöin vuokranantajan turvaksi sovitaan kuitenkin usein ehdosta, jonka mukaan vuokralainen vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat mahdollisista muutoksista.<sup>163</sup>

Vuokranantajan rooli poikkeaa sijoittajan roolista siten, että vuokranantajalla on paremmat mahdollisuudet vaikuttaa kiinteistöä koskeviin päätöksiin. Vaikka peruskorjaus- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella, täytyy suuremmat muutokset yleensä hyväksyttää vuokrananta-

---

<sup>162</sup> Ahlinder 2013, s. 250.

<sup>163</sup> Ahlinder 2013, s. 250–251.

jalla. Tämä takaa sen, että vuokranantajalla on tehokas keino varmistaa, että kiinteistön arvo säilyy. Suurin riski vuokraustoiminnassa liittyykin yleensä vuokralaiseen ja tämän kiinteistölle aiheuttamiin vahinkoihin.<sup>164</sup>

#### 6.4.3 *Suhde hallinnanjakosopimukseen*

Osapuolten välinen vastuunjako voi antaa viitteitä hallinnanjakosopimuksen tyyppisestä järjestelystä. Hallinnanjakosopimusta voidaan käyttää kiinteistön hallinnan määrittämiseen silloin, kun kiinteistö on yhteisomistuksessa.<sup>165</sup> Yhteisomistussuhteesta on kyse silloin, kun yksittäisen esineen omistaa kaksi tai useampi henkilö yhdessä. Laki eräistä yhteisomistussuhteista sisältää säännökset osapuolten asemasta yhteisomistussuhteessa. Nämä säännökset ovat kuitenkin dispositiivisia eli osapuolilla on mahdollisuus sopia yhteisomistussuhteesta lain säännöksistä poikkeavasti. Mikäli osapuolet ovat tehneet hallinnanjakosopimuksen, tulee tätä noudattaa ensisijaisena lähteenä mahdollisia erimielisyyksiä selvitetessä.

Hallinnanjakosopimuksen tarkastelu tässä yhteydessä on perusteltua, sillä triple net lease – tyyppinen sopimus tuo vuokralaisen hyvin lähelle todellisen omistajan asemaa. Taustalla oleva sale and lease back järjestely vahvistaa tätä tulkintaa entisestään, sillä vuokralaisena oleva yritys on myös kiinteistön aiempi omistaja. Voidaanko sale and lease back – järjestelyn osapuolten katsoa todellisuudessa olevan yhteisomistussuhteessa järjestelyn kohteena olevaan kiinteistöön nähden?

Kysymykseen vastaaminen edellyttää yhteisomistussuhteen määrittelyä. YhtOmL 1.1 §:n mukaan lakia sovelletaan silloin, kun kaksi tai useammat omistavat yhteisesti kiinteistön, irtaimen esineen tai muuta tavaraa. Tämän tarkempaa määritelmää yhteisomistussuhteen merkityksestä laki ei anna. Yhteisomistussuhteen määrittelyssä onkin lähdeittävä liikkeelle omistusoikeuden käsitteestä.

Omistusoikeus määritellään periaatteessa täydelliseksi, muut poissulkevaksi yksinoikeudeksi esineeseen. Nimiperiaatteen nojalla esineen omistuksen katsotaan siviilioikeudellisessa kontekstissa kuuluvan yleensä sille, jonka nimissä omaisuus on. Siten kiinteistön

<sup>164</sup> Toisaalta vuokranantajan kannalta riskejä liittyy myös vuokralaisen maksukykyyn. Tämän vuoksi myös vuokranantajan kannalta on tärkeää, että kiinteistöllä harjoitettava toiminta on tuottoisaa ja takaa sen, että vuokralainen suoriutuu sopimuksen mukaisista velvoitteista. Ks. *Ahlinder* 2013, s. 251.

<sup>165</sup> Hallinnanjakosopimuksesta tarkemmin ks. mm. *Kartio* JJ 2007, s. 197–210 sekä *Tepora* BLF 2004, s. 321–365.

omistajana tulisi teoreettisesti pitää sitä henkilöä, jolla on lainhuuto kyseiseen kiinteistöön.<sup>166</sup>

Omistusoikeus on kuitenkin mahdollista määrittää myös taloudellisesta näkökulmasta. Taloudellisen omistajan käsite viittaa henkilöön, joka tosiasiallisesti käyttää kiinteistöä ja vastaa kiinteistöön kohdistuvista kustannuksista. Triple net lease –sopimuksessa taloudellisen omistajuuden voidaan katsoa olevan vuokralaisella kun taas vuokranantajalla on omistusoikeus kiinteistöön nimiperiaatteen nojalla.

Omistajuuden käsitettä laajentamalla on siis mahdollista katsoa, että triple net lease –sopimuksen osapuolet ovat tosiasiallisesti yhteisomistussuhteessa keskenään. Mikäli sopimus kuuluu osana laajempaan sale and lease back –järjestelyyn on tulkinta vieläkin perustellumpi. Tällöin vuokralainen on aiemmin ollut kiinteistön omistaja myös nimiperiaatteen nojalla. Omistusoikeuden näennäinen siirtäminen sijoittajalle ei katkaise yrityksen taloudellista omistajuutta kyseiseen kiinteistöön.

Mikäli tilannetta tulkitaan edellä kuvatulla tavalla, voidaan triple net lease –sopimuksen todellisuudessa katsoa olevan kyseistä kiinteistöä koskeva hallinnanjakosopimus. Toisaalta tällaisesta tulkinnalla ei ole osapuolten kannalta suurtakaan merkitystä, sillä sopimusta ei todennäköisesti ole mahdollista kirjata MK 14:3:n nojalla. Kirjaamisviranomaisen ei tulkintakäytännössään hyödynnä taloudellisen omistajuuden käsitettä, joten triple net lease –sopimuksessa katsottaisiin näin ollen olevan kyse tavallisesta vuokrasopimuksesta.

Hallinnanjakosopimukseen liittyvällä pohdinnalla on kuitenkin merkitystä, sillä se auttaa ymmärtämään triple net lease –tyyppisten sopimusten luonnetta. Koska vuokralainen vastaa monista kiinteistön omistajalle kuuluvista riskeistä, on sopimuksen luonnehtiminen tavanomaiseksi vuokrasopimukseksi osin harhaanjohtavaa.

---

<sup>166</sup> Joskus kiinteistön omistusoikeus voi kuitenkin kuulua muulle kuin lainhuudon haltijalle. Näin on erityisesti kiinteistön kaupan jälkeisessä välitilassa, kun uusi ostaja ei ole vielä ehtinyt hakea saannolleen lainhuutoa.

## 7 NÄKÖKULMIA DE LEGE FERENDA

### 7.1 Sääntelyn tarpeellisuus

Koska kattavaa sääntelyä sale and lease back –järjestelyjen osalta ei ole säädetty, on pohdittava niitä oikeuspoliittisia näkökohtia, jotka puoltavat kattavamman sääntelyn kehittämistä. Toisaalta on syytä huomata, että ylenmääräisen sääntelyn koetaan heikentävän oikeusjärjestyksen ymmärrettävyyttä eikä sääntelyn tämän vuoksi tulisikaan olla itsetarkoituksellista. Normitulvan välttämiseksi on äärimmäisen tärkeää pohtia sääntelyn tarpeellisuutta jokaisessa yksittäistapauksessa erikseen.

Sale and lease back –järjestelyn osalta sääntelyn tarpeellisuutta koskeva pohdinta voidaan jäsentää kahdella eri tavalla. Ensinnäkin pohdinnassa on nostettava esille mahdollisuus sallivampaan sääntelyyn, joka mahdollistaisi myös lain tasolla sale and lease back –järjestelyn toteuttamisen. Toisaalta kyseeseen voi myös tulla poissulkeva sääntely, joka käytännössä estäisi järjestelyyn ryhtymisen. Pohdinnassa on siis kyse kahdesta eri suuntaan vievästä sääntelymallista, ja valinta näiden välillä ratkeaa sen mukaan, mihin suuntaan varallisuus oikeudellista järjestelmää halutaan viedä.

Sääntelyn tarpeellisuutta pohdittaessa Ruotsi on mielenkiintoinen vertailukohde, sillä toisin kuin Suomessa, Ruotsissa järjestelyn syitä ja vaikutuksia on tutkittu valtionhallinnon tasolla. Kuten aiemmin on noussut esille, Ruotsissa on laadittu aiheesta laaja komiteamietintö, joka kuvaa yksityiskohtaisesti sale and lease back –järjestelyyn liittyviä ongelmakohtia.<sup>167</sup> Vaikka mietintö ei aikanaan johtanutkaan sale and lease back –järjestelyä koskevan lain säädännön hyväksymiseen, on mietintö erittäin hyvä tietolähde sääntelyn tarpeellisuutta koskevassa arvioinnissa. Ruotsissa laadittu komiteamietintö on myös hyvä osoitus siitä, että sale and lease back –järjestelyn mukanaan tuomiin ongelmiin on haluttu puuttua jo varhaisessa vaiheessa.

### 7.2 Salliva sääntely

Sale and lease back –järjestelyjen sääntelyn puolesta puhuu erityisesti sopimusosapuolten suojaaminen. Jos järjestely on toteutettu herrasmiessopimuksen tyyppisesti siten, että osapuolten sopima takaisinosto-oikeus on käytännössä sitomaton, voi tästä seurata merkittäviä oikeudenmenetyksiä takaisinosto-oikeuteen luottavalle osapuolelle.<sup>168</sup> Toisaalta yleisen

<sup>167</sup> *SOU 1991:81*

<sup>168</sup> Tämä huolenaihe on nostettu esille myös Ruotsin oikeudessa. Ks. *SOU 1991:81* s. 238.

selonottovelvollisuuden vuoksi myyjän tulisi olla tietoinen takaisinosto-oikeuden sitomattomuudesta. Tästä näkökulmasta katsottuna myyjä toimii omalla riskillään luottaessaan ostajan kanssa tekemäänsä sopimukseen.

Yhtiöittämisen kautta toteutettu järjestely ei kaadu samanlaisiin ongelmiin, sillä yhtiöosuutta tai osakkeita koskeva takaisinosto-oikeus on lähtökohtaisesti pätevä. Koska järjestely on sinänsä osapuolten välillä sitova, voisi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista, että järjestely olisi tarkemmin säännelty. Tällä hetkellä järjestelyä tulkitaan eri säännösten kautta siten, että useat oikeustoimet muodostavat kokonaisuuden, joka tähtää nimenomaan kiinteistön vakuuskäyttöön. Kattava sääntely vähentäisi epäilemättä niitä tulkintaongelmia, joita järjestelyyn nykyisellään liittyy.

Yksi suurimmista ongelmista sale and lease back –järjestelyn toteuttamiselle on oikeusjärjestyksemme kielteinen suhtautuminen kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksiin. Koska sale and lease back –järjestely on joka tapauksessa otettu vakuusmuotona yleisesti käyttöön, tulisi kenties ajattelumallia myös vakuusluovutusten osalta uudistaa. Mikäli sale and lease back –järjestelystä halutaan tehdä lainsäädännön tasolla sallittu vakuusmuoto, tulisi lainsäätäjän pyrkiä vastaamaan niihin ongelmiin, jotka estävät järjestelyn toteuttamisen. Ensimmäiseksi tulisikin ratkaista, halutaanko järjestely mahdollistaa sallimalla osto-optiot kiinteistön kaupassa. Tämä luonnollisesti edellyttäisi MK 2:11.1:n muuttamista siten, että kiinteistön kaupassa sallittaisiin ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus ostaa kiinteistö takaisin.

Lainkohdan muuttaminen kuvatulla tavalla tuo kuitenkin mukanaan epävarmuutta sivullisuhteisiin. MK 2:11:1:n 1 kohdan taustalla on ajatus omistussuhteiden selvydestä ja sivullisen oikeudesta luottaa siihen, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt omistustiedot vastaavat todellisuutta. Takaisinostoehdon salliminen heikentäisi huomattavasti näitä periaatteita, sillä ehdon käyttäminen synnyttää välitilan, jonka aikana kiinteistön omistajuus on ikään kuin jaettu myyjän ja ostajan kesken. Toisaalta merkille pantavaa on, että nykyinen lainsäädäntö sallii niin sanotut lykkäävät ja purkavat ehdot. MK 2 luvun 2 §:n nojalla kauppakirjassa voidaan sopia, että kauppa voidaan purkaa muulla kuin maakaarella mainitulla perusteella tai että myyjä voi pidättää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes jokin kaupan kannalta oleellinen ehto on täytetty. Purkavaa tai lykkäävää ehtoa koskeva maininta on kuitenkin otettava kauppakirjaan ja ehto voi olla voimassa korkeintaan viisi vuotta kaupantekopäivästä.

Kun takaisinostoehdot verrataan lykkäviin ja purkaviin ehtoihin, huomataan, että molemmissa on kyse vaikutuksiltaan saman tyyppisistä ehdoista.<sup>169</sup> Myös MK 2:2:n mukaisten ehtojen käyttö aiheuttaa epävarman välitilan, jonka aikana ostajan asema kiinteistön omistajana on ehdollisuutensa vuoksi riippuvainen tulevaisuuden tapahtumista. Sivullissuojaan liittyvät ongelmat on kuitenkin lainkohdan osalta ratkaistu siten, että ostajalle ei myönnetä lainhuutoa vaan hänen hakemuksensa jätetään lepäämään, kunnes kiinteistön kaupan ehdollisuus on päättynyt (MK 12:2.1.1).

Lykkävien ja purkavien ehtojen ollessa sallittuja on perusteltua kysyä, miksei samantapaista sääntelymallia voisi toteuttaa myös takaisinostoehdojen osalta. Takaisinostoehdojen julkisuusongelmat ratkaistaisiin tällöin siten, että ostajalle myönnettäisiin lainhuuto vasta, kun osto-option voimassaolo on päättynyt.<sup>170</sup> Vaihtoehtoisesti voitaisiin turvautua myös sääntelymalliin, jossa takaisinostoehdot olisi mahdollista kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Omistussuhteiden selkeyttä ja pysyvyyttä voitaisiin suojata sitomalla takaisinostoehdon pätevyys tiettyyn aikarajaan. Tältä osin voitaisiin noudattaa esimerkiksi samaa viiden vuoden rajoitusta, joka on voimassa purkavien ja lykkävien ehtojen osalta.

Takaisinostoehdon pätevyuden sitominen viiden vuoden aikarajoitukseen saattaisi kuitenkin osaltaan myös heikentää ehdon käyttämistä sale and lease back –järjestelyjen toteuttamiseen. Järjestelyn tarkoituksena ei ole yleensä lyhytaikaisen rahoituksen hankkiminen, joten viiden vuoden rajoitus voisi tosiasiallisesti merkitä sitä, että yritys tukeutuu muihin toteuttamismuotoihin kuten yhtiöittämiseen. Tältä osin takaisinostoehdon salliminen ei siis välttämättä ratkaisisi maakaaren sääntelyn kiertämistä.

Ruotsissa laaditussa komiteamietinnössä sale and lease back –järjestely pätevyyttä ei haluttu sitoa tiettyyn aikarajaan. Tässä mielessä ehdotuksen tarkoituksena oli tehdä poikkeus voimassa oleviin JB:n säännöksiin. Sale and lease back –järjestelyä tarkasteltaisiin ehdotuksen mukaisesti ehdollisena kauppana, jossa osapuolet voisivat vapaasti sopia takaisinosto-oikeuden voimassaolosta. Ehdon aiheuttaman välitilan aikana ostajan lainhuutohakemus olisi tarkoitus jättää lepäämään. Koska järjestely tulisi näin ollen toteutettavaksi poikkeussääntelyn kautta, haluttiin sale and lease back –järjestelyn käyttö kuitenkin rajata ainoastaan elinkeinoelämän tarpeisiin.<sup>171</sup>

---

<sup>169</sup> Tammi-Salminen LM 2000, s. 364.

<sup>170</sup> Ruotsissa laaditussa komiteamietinnössä ehdotettiin mallia, jossa sale and lease back –järjestelyyn sisältyvää kiinteistökauppaa tarkastellaan ehdollisena kauppana. Ostajan lainhuuto jätettäisiin tällöin lepäämään. Ks. *SOU 1991:81*, s. 237 ja s. 241.

<sup>171</sup> Ehdotuksen siviilioikeudellisesta sisällöstä tarkemmin ks. *SOU 1991:81*, s. 237–295.

Takaisinostoehdojen sallimisen sijaan sale and lease back –järjestelyt voidaan lain tasolla mahdollistaa myös MK 14:4.1:n 2 kohdan sanamuotoa tarkentamalla siten, että lainkohta sallisi vakuustarkoituksessa luovutetun rakennuksen kirjaamisen käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Mikäli tällainen kirjaus sallitaan, on sale and lease back –järjestely toteuttavissa siten, että rahoitusyhtiölle luovutetaan kiinteistöllä oleva rakennus ja samalla perustetaan kirjaamiskelpoinen vuokraoikeus. Kirjaamalla rakennuksen vuokraoikeuteen kuuluvaksi, rahoitusyhtiö saa oikeudelleen tarvittavan julkivarmistuksen.

### 7.3 Poissulkeva sääntely

Sale and lease back –järjestelyn vakuusoikeudellinen luonne tarkoittaa käytännössä sitä, että kattavan sääntelyn luominen olisi ristiriidassa varallisuus oikeuden yleisten periaatteiden kanssa. Kiinteistön vakuusluovutuksiin on meillä suhtauduttu kielteisesti, sillä niiden on katsottu heikentävän rehellistä vaihdantaa. Sale and lease back –järjestelyn nimenomainen salliminen lainsäädännön tasolla saattaisi heikentää negatiivista suhtautumista vakuusluovutuksiin myös yleisellä tasolla. Omistussuhteiden selkeyden ja pysyvyyden näkökulmasta tämä on epäilemättä sääntelyn varjopuoli.<sup>172</sup>

Sale and lease back –järjestelyyn tukeudutaan yleensä silloin, kun tavanomainen kiinteistön panttaus ei syystä tai toisesta tule kysymykseen. Yleensä syynä tähän on yrityksen heikko maksukyky. Järjestelyn kautta saavutettavat edut huomioon ottaen tätä voidaan pitää epäterveellisenä ilmiönä markkinatalouden näkökulmasta. Markkinavaltaisessa yritysmailmassa maksukyvyttömät yritykset lopettavat toimintansa konkurssisäännösten mukaisesti. Pahimmassa tilanteessa sale and lease back –järjestely mahdollistaa kuitenkin sen, että heikon likviditeetin omaava yritys saa rahoitusta kannattamattoman toiminnan jatkamiseen.

Tilannetta monimutkaistaa entisestään se, että järjestelyn kautta hankittu rahoitus ei vaikuta yrityksen taloudellisiin tunnuslukuihin. Ilman asianmukaista perehtymistä yrityksen taloudellinen tilanne voikin näyttää paremmalta kuin mitä se todellisuudessa on. Toisaalta tasekirjan liitteissä tulisi aina olla merkintä yrityksen merkittävistä vastuista kuten pitkävaikutteisista vuokrasopimuksista. Siten myös sale and lease back –järjestelyn olemassaolo

---

<sup>172</sup> Vrt. *Tuomisto* JFT 2005, s. 336. Tuomiston mukaan omistussuhteiden selkeyden ja vakauden tavoittelun ei tulisi olla itsetarkoitus vaan tarkoituksena tulisi olla edistää kiinteistöjen vaihdantaa ja kiinteistön arvoon pohjautuvaa luotonantoa.

on periaatteessa luettavissa yrityksen tilinpäätöstiedoista. Asian selvittäminen vaatii kuitenkin asiantuntemusta ja kykyä hahmottaa yrityksen toiminta kokonaisuutena.

Sen sijaan, että pohdittaisiin sale and lease back –järjestelyn sallimista lainsäädännön tasolla, tulisi huomiota kiinnittää näkökohtiin, jotka tekevät järjestelystä taloudellisesta näkökulmasta negatiivisen ilmiön. Mikäli noudatetaan maakaaren esitöissä otettua kantaa, sale and lease back –järjestelyyn tulisikin suhtautua kielteisesti myös muun lainsäädännön osalta. Merkittäväksi kehityskohteeksi tältä osin nouseekin erityisesti verotusta ja kirjanpitoa koskevat säännökset. Mikäli sale and lease back –järjestelyä kohdeltaisiin kirjanpidossa ja verotuksessa kuten panttioikeudellista luottoa, vähentäisi tämä olennaisesti järjestelyn houkuttelevuutta. Tällainen tulkinta olisi myös sopusoinnussa maakaaren tavoitteiden kanssa, mikä luonnollisesti lisäisi oikeusjärjestyksemme sisäistä johdonmukaisuutta.

Kotimaisen sääntelyn lisäksi kirjanpitolainsäädännön uudistaminen olisi myös linjassa kansainvälisten standardien kanssa. Kansainväliset tilinpäätösstandardit edellyttävät tällä hetkellä, että vuokralleottajan tulee erottaa toisistaan rahoitusleasingsopimukset ja muut vuokrasopimukset (IAS 17). Näin eroteltuna tavalliset vuokrasopimukset jäävät taselaskelman ulkopuolelle. Kansainvälinen sääntely on entisestään kiristymässä uuden IFRS 16 –standardin myötä.<sup>173</sup> Uudistuksen myötä vuokralleottajien on merkittävä taseeseensa tulevaisuudessa maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä arvostettava vuokrasopimus erillisenä omaisuuseränä. Muutos vaikuttaa merkittävästi yrityksen taselaskelmaan ja tunnuslukuihin, sillä vieraan ja oman pääoman välinen suhde muuttuu siten, että taseeseen sisältyvien velkojan määrä kasvaa. Uutta standardia voidaan pitää tervetulleena muutoksena, sillä se auttaa arvioimaan yrityksen taloudellista tilannetta paremmin.

IFRS 16 –standardin mukainen käsittelytapa tulisi ottaa osaksi myös kotimaista kirjanpitolainsäädäntöä. Kansainvälisten standardien noudattaminen on kirjanpitolain 2 §:n nojalla pakollista ainoastaan niille kirjanpitovelvollisille, joiden liikkeeseen laskemat arvopaperit on otettu kaupankäynnin kohteeksi Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa säännellyllä markkinalla. Kansainväliset tilinpäätösstandardien soveltaminen tulee siis kyseeseen ainoastaan julkisten osakeyhtiöiden osalta. Pienemmät yritykset voivat laatia tilinpäätöksensä kirjanpitolainsäädännön mukaisesti ja tällöin yrityksen taloudellisia tunnuslukuja on mahdollista parantaa sale and lease back –järjestelyn avulla. Voidaankin kysyä, onko erilainen kohtelu tässä tilanteessa puolustettavissa.

---

<sup>173</sup> IFRS 16 korvaa aiemman IAS 17 –standardin. Muutos vaikuttaa vuoden 2019 kirjanpidosta alkaen.



Erilaista kohtelua voidaan toki perustella pörssiyhtiöiden suuremmalla vastuulla. Koska julkisten osakeyhtiöiden osakkeet ovat tavallistenkin sijoittajien saatavilla, täytyy sijoittajien voida luottaa siihen, että taloudelliset tunnusluvut kuvaavat yrityksen todellista tilannetta. Tällainen perustelu kompastuu kuitenkin kehäpäätelmänä omaan nokkeluuteensa, sillä pitäisihän pientenkin yritysten tunnuslukujen vastata todellisuutta. Myös pienillä yrityksillä on monia sidosryhmiä, joiden täytyy voida luottaa yrityksen kirjanpitoon. Tästä syystä kotimaista sääntelyä tulisi uudistaa siten, että yritykset, jotka laativat tilinpäätöksensä kirjanpitolain nojalla eivät saa tämän vuoksi kohtuutonta hyötyä.

Kirjanpitolainsäädännön uudistaminen nousee varmasti ajankohtaiseksi, kun uutta IFRS 16 –standardia aletaan soveltaa. Muuttuneessa tilanteessa yritysten erilainen kohtelu kotimaisessa lainsäädännössä ei liene edellä esitellyn näkökohdan vuoksi perusteltua. Tällä hetkellä rahoitusleasing on huomioita kirjanpitolainsäädännössä tarjoamalla vuokralleottajalle mahdollisuus merkitä hyödyke tilinpäätökseen siten kuin se olisi myyty (KPL 5:5b). Uusi säännös ei kuitenkaan velvoita tällaiseen merkintätapaan, joten tässä mielessä lainkohta ei ole yhdenmukainen kansainvälisten standardien kanssa. Uuden standardin huomioiminen kirjanpitolaissa vähentäisi merkittävästi sale and lease back –järjestelyn houkuttelevuutta ja estäisi varmasti niitä taloudellisesta näkökulmasta epäterveellisiä ilmiöitä, joita järjestelyyn nykyisellään liittyy.

## 8 LOPUKSI

### 8.1 Yhteenveto järjestelyn riskitekijöistä

Sale and lease back –järjestelyyn ryhdyttäessä on tärkeää, että osapuolet ovat tietoisia järjestelyyn liittyvistä riskeistä. Suurin riski yrityksen näkökulmasta liittyy herrasmiehsopimuksen kaltaisena toteutettuun järjestelyyn, jossa yrityksen takaisinosto-oikeus on sellaisenaan sitomaton. Mitään oikeussuojakeinoja ei ole käytettävissä, mikäli ostaja kieltäytyy myymästä kiinteistöä takaisin yritykselle. Toteutettu kiinteistönkauppa on sitomattomasta takaisinostoehdosta huolimatta lähtökohtaisesti pätevä ja se on purettavissa ainoastaan ostajan olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi.

Toisaalta tilannetta on myös mahdollista tarkastella vakuusoikeudellisesta näkökulmasta. Mikäli herrasmiehsopimuksena toteutettua sale and lease back –järjestelyä tulkitaan kokonaisuutena, voivat sovellettavaksi tulla vakuusluovutusta koskevat periaatteet. Koska vakuusluovutus on kiinteän omaisuuden osalta kielletty, voi myös järjestelyyn kuuluva kiinteistön kauppa olla sellaisenaan sitomaton. Näin tulkittuna myyjänä toimivan yrityksen riski on olennaisesti pienempi, sillä tällöin yritys ei ole sidottu sellaiseen kiinteistön kauppaan, johon se on ryhtynyt edellyttäen ostajan noudattavan sovittua takaisinostoehtoa.

Rahoitusyhtiön konkurssissa asiakasyritys saisi huomattavaa etua tällaisesta tulkinnasta. Tässä tilanteessa asiakasyrityksen saama hyöty ei olekaan linjassa vakuusluovutuksiin kohdistuvan kielteisen suhtautumisen kanssa. Asiakasyrityksen tietoinen riskinotto ja ryhtyminen kiellettyyn järjestelyyn tulisikin kenties sanktioida siten, että järjestelyyn liittyvää kiinteistön kauppaa pidettäisiin sitovana. Puuttumattomuusperiaatteen mukaisesti laittomaan menettelyyn osallistuneelle ei tulisi antaa oikeussuojaa kyseiseen menettelyyn liittyvien vaatimusten osalta.<sup>174</sup> Rahoitusyhtiön konkurssissa kiinteistön katsottaisiin siten kuuluvan ostajan eli rahoitusyhtiön konkurssipesään. Tulkinta on perusteltu, sillä asiakasyrityksellä ei tulisi olla mahdollisuutta vedota pätemättömyysperusteena oikeustilaan, jonka se on itse tietoisella toiminnallaan luonut.

Yhtiöittämissä kautta toteutettuna takaisinostoehto on päällisin puolin tarkasteltuna pätevä. Tällöin ei kuitenkaan voida sulkea pois mahdollisuutta, että puhtaasti kiinteistön hallintaan tarkoitettuna yhtiön tai sen osan luovutus samastetaan kiinteistön kauppaan. Tällainen tulkinta on mahdollinen, mikäli katsotaan, että järjestelyllä on tarkoitus kiertää lain

<sup>174</sup> Uudemmas oikeuskäytännöstä puuttumattomuusperiaatteen osalta ks. KKO 2005:72. Vrt. kulutusluottosopimusta koskenut KKO 2015:81, jossa luottoyhtiön toimintaa ei pidetty sellaisena lain tai hyvän tavan vastaisena menettelyinä, että yhtiön vaatimukset olisivat jääneet vaille oikeussuojaa.

pakottavia säännöksiä. Samastaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että luovutusta tarkastellaan maakaaren säännösten valossa, mikä johtaa takaisinostoehdon sitomattomuuteen myös yhtiöittämisen kautta toteutetussa järjestelyssä. Maakaaren esitöiden valossa luovutus on tällöin mahdollista tulkita myös kiellettyinä kiinteän omaisuuden vakuusluovutuksena. Koska oikeuskäytäntöä ei sale and lease back –järjestelyn osalta vielä ole, mitään varmaa näkemystä tilanteen tulkinnasta ei voida antaa. Tämä on merkittävä riskitekijä myös yhtiöittämisen kautta toteutetuissa järjestelyissä.

Järjestelyyn liittyy epävarmuustekijöitä myös silloin, kun se toteutetaan maanvuokraoikeuden kautta. Rahoitusyhtiön kannalta järjestelyn elinehtona on maanvuokraoikeuden ja siihen kuuluvan rakennuksen omistusoikeuden kirjaaminen MK 14:4.1:n 2 kohdan mukaisesti. Mikäli rakennuksen omistusoikeutta ei voi kyseisen lainkohdan nojalla kirjata, menettää järjestely rahoitusyhtiön näkökulmasta merkityksensä. Omaan etuaan suojatakseen rahoitusyhtiön tulisi siis ennen rahoituksen myöntämistä varmistaa, että rakennukseen kohdistuva oikeus on kirjaamiskelpoinen.

Järjestelyyn liittyviä riskitekijöitä on lähtökohtaisesti mahdotonta kiertää eri toteuttamistapojen avulla. Järjestelyyn ryhtyminen edellyttääkin osapuolilta tapauskohtaista harkintaa ja toteuttamistapaan liittyvien riskien tiedostamista. Lisäksi asiakasyrityksen on hyväksyttävä se, että järjestelyyn liittyvät riskit tarkoittavat lähes automaattisesti sitä, että myös järjestelyyn liittyvät kustannukset ovat suuremmat. Tavalliseen kiinteistöpannioikeuteen nähden sale and lease back –järjestely on siis monella tapaa ongelmallinen vaihtoehto.

## **8.2 Kokoavia näkökohtia**

Oikeustilaa sale and lease back –järjestelyjen osalta voidaan luonnehtia vähintäänkin epäselväksi. Kuten esille nostamani seikat osoittavat, järjestely on tulkittavissa usealla eri tavalla siten, että sovellettavaksi voivat tulla hyvinkin erityyppiset säännökset. Selvää on, että tällainen tilanne lisää epävarmuustekijöitä osapuolten välisissä suhteissa. Lainsäätäjän negatiivista suhtautumista voidaan edellä esiteltyjen näkökohtien vuoksi pitää perusteltuna, eikä kattava sääntely välttämättä pystyisi ratkaisemaan järjestelyyn liittyviä pohjimmaisia ongelmia. Tällaisia ongelmia liittyy erityisesti markkinatalouden kannalta epäterveellisen rahoituskulttuurin yleistymiseen.

Toisaalta sale and lease back –järjestelyn käyttäminen ei välttämättä ole sidoksissa heikkoon taloudelliseen kehitykseen. Koska järjestelyyn voidaan turvautua myös sijoitusinstrumentti-

na, on mahdollista, että sale and lease back –järjestelyjen suosio lisääntyy talouskasvun myötä. Näin ollen järjestelyn suosion ei voida katsoa ilmentävän pelkästään yritysten taloudellisten toimintaedellytysten heikentymistä.

Sale and lease back -järjestelyn osalta mielenkiintoisena kysymyksenä voidaan lisäksi pitää Euroopan integraation vaikutusta kiinteistön vakuuskäyttöä koskeviin säännöksiin. Koska Euroopan sisäiset kiinteistö- ja asuntolainamarkkinat ovat jatkuvassa kasvussa, ovat paineet säännösten harmonisoinnille kasvaneet. Ongelman ratkaisemiseksi on tehty ehdotuksia kaikille EU:n jäsenvaltioille yhteisestä rahoitusinstrumentista eli niin sanotusta eurohypoteekista. Tarkoituksena olisi luoda yhtenäinen eurooppalainen kiinteistöpanntioikeus, joka soveltuisi rajat ylittäviin kiinteistön kaappoihin. Toteutuessaan eurohypoteekki tulisi myös olennaisesti vähentämään rahoitushankkeesta aiheutuvia kustannuksia. Tämä voisi myös osaltaan vähentää tarvetta sale and lease back –järjestelyn käyttöön vakuustarkoituksessa. Toisaalta eurohypoteekki tulisi helpottamaan rajat ylittävää asutosijoittamista.<sup>175</sup>

Olen tutkimuksessani pyrkinyt tekemään eron vakuustarkoituksessa toteutetun järjestelyn ja ulkoistamisjärjestelyn välillä. Näiden kahden erimuotoisen sale and lease back –tyypin erottaminen on tärkeää pohdittaessa järjestelyn hyväksyttävyyttä. Ulkoistamisjärjestelynä toteutettu sale and lease back ei nimittäin ole samalla tavalla uhka omistussuhteiden selvyden näkökulmasta. Tällaisen järjestelyn hyväksyttävyys ei siten saisi olla riippuvainen muun tyyppisten sale and lease back –järjestelyjen arvioinnista.

Toisaalta on myös syytä huomata, että osapuolten kesken sovittu takaisinosto-oikeus ei välttämättä ole ulkopuolisen havaittavissa. Siten päällisin puolin tarkasteltuna järjestely saattaa vaikuttaa ulkoistamisjärjestelyltä, vaikka todellisuudessa kyse on vakuustarkoituksessa toteutetusta sopimuskokonaisuudesta. Takaisinostoehdosta on voitu osapuolten kesken sopia esimerkiksi suullisesti. Sivullisen osalta tällaiseen sopimukseen ei kuitenkaan sinänsä liity riskejä, sillä takaisinostoehto ei tällöin ole sitova sopimussuhteessa eikä liioin sivullisiin nähden. Tämän vuoksi näkisin, että ulkoistamistarkoituksessa tehdyt järjestelyt tulisi lähtökohtaisesti hyväksyä. Näin senkin vuoksi, että käytännössä on lähes mahdotonta kontrolloida takaisinostoehdon olemassaoloa.

Ulkoistamisjärjestelynä sale and lease back muodostuu kahdesta oikeustoimesta; yhtäältä sovitaan kiinteistönkaupasta yrityksen ja sijoittajan välillä ja toiseksi solmitaan vuokrasopimus, jolla yrittäjä vuokraa kohteen takaisin sijoittajalta. Kiinteistönkaupan tulkintaa ohjaa tilanteessa maakaari, kun taas vuokrasopimukseen sovelletaan kyseiseen sopimustyyppi-

<sup>175</sup> Eurohypoteekista tarkemmin ks. esim. *Nasarre-Aznar* 2012, s. 79–121 sekä *Stöcker* 2012, s. 65–77.

piin soveltuva säädestä, joka tapauksesta riippuen on joko maanvuokralaki tai laki liikehuoneiston vuokrasta. Vuokrasuhteen osalta tulkinnessa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota järjestelyn erityispiirteisiin kuten vuokranantajana toimivan sijoittajan vastuuta rajoittaviin sopimusehtoihin.

Sale and lease back –järjestelyn sallittavuutta mietittäessä on kiinnitettävä huomiota ostoption muotoiluun. Mikäli ostooptiossa on tosiasiallisesti kyse myyjän velvollisuudesta lunastaa kiinteistö takaisin ostajalta, antaa optio vahvoja viitteitä järjestelyn vakuusluovutusluonteesta. Näin on erityisesti silloin, kun ostooptiossa on sovittu myös tulevasta kauppahinnasta. Tällaista järjestelyä ei nykyisen lainsäädännön valossa tulisi pitää sallittuna, vaikka ostooptio olisi toteutettu sinänsä pätevänä esimerkiksi yhtiöittämisen kautta. Sen sijaan tulkinnanvaraisempia ovat tilanteet, joissa ostooptio tarjoaa myyjälle mahdollisuuden kiinteistön takaisinostamiseen. Tällöin myyjä ei ole sidottu ehtoon vaan voi lunastaa kiinteistön takaisin itselleen niin halutessaan.

Myyjällä oleva mahdollisuus kiinteistön takaisinostamiseen ei lähtökohtaisesti merkitse, että kyseessä on vakuusluovutus. Tällainen järjestely jää ikään kuin ulkoistamisjärjestelyn ja vakuusluovutuksen välimaastoon, eikä sitä sen vuoksi voida arvioida vakuusluovutusta koskevien periaatteiden mukaisesti. Rajanveto voi kuitenkin takaisinostoehdon muotoilusta riippuen olla hankalaa, sillä se edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Oikeuskäytännön puuttuessa järjestelyn tulkintaan liittyvät riskit ovat aina olemassa.

Tärkeintä sale and lease back –järjestelyn osapuolten kannalta on tiedostaa järjestelyyn liittyvät epäselvyydet ja tulkintaongelmat. Niin kauan kuin osapuolet toimivat yhteisymmärryksessä sopimuskokonaisuuden edellyttämällä tavalla, ongelmia osapuolten välisessä suhteessa tuskin ilmenee. Mahdolliset riskit liittyvätkin tilanteisiin, joissa toinen osapuolista kyseenalaistaa järjestelyn pätevyyden tai poikkeaa muulla tavoin sopimusehdoista. Myös kilpailevien velkojien toimet voivat tehdä sale and lease back –järjestelystä tehottoman. Näin on erityisesti myyjän konkurssitilanteessa, jolloin kiinteistökauppa saattaa peräytyä konkurssipesään.

Sopimusjärjestelyn riskit eivät liity pelkästään järjestelyn oikeudelliseen arviointiin vaan myös tulevaan sääntelyyn. Ei ole suinkaan poissuljettua, että jatkossa sale and lease back –järjestelyä arvioidaan kirjanpidossa ja verotuksessa samoin kuin pantillista luottoa. Tämä

riskitekijä vaikuttaa erityisesti velallisenä olevaan yritykseen, joka näin ollen menettäisi järjestelyllä tavoittelemansa edut.

Edellä on nostettu esille kansainvälisten standardien kiristyminen, joka tulee vuodesta 2019 alkaen vaikuttamaan sale and lease back –järjestelyn kirjanpito kohteluun. Muutos heijastelee myös yleistä tilannetta Euroopan tasolla, sillä sale and lease back –järjestelyjen suosio on viime vuosina kasvanut merkittävästi. Tämän vuoksi myös kansainvälisten standardien on tullut mukautua uuteen tilanteeseen. Niin kutsutun IAS-asetuksen<sup>176</sup> nojalla IFRS- ja IAS-tilinpäätösstandardien noudattaminen on pakollista kaikille EU:n pörssiyrityksille. Uuden IFRS 16 –standardin voimaansaattaminen tulee näin ollen vaikuttamaan kaikkiin Euroopan talousalueella toimiviin julkisiin osakeyhtiöihin.

Erityisesti ulkoistamistarkoituksessa toteutetut sale and lease back –järjestelyt ovat kansainvälisesti saavuttaneet merkittävän aseman ja niitä käytetään erityisesti kiinteistösijoittamisen välineenä.<sup>177</sup> Myös tämän vuoksi on tarpeen tehdä ero ulkoistamisjärjestelyn ja vakuusjärjestelyn välillä. Koska rajanveto voi tilanteesta riippuen olla vaikeaa, tulee tämä varmasti aiheuttamaan ongelmia myös uusien tilinpäätöskäytäntöjen tulkinnassa.

Yhteenvedon voidaan todeta, että sale and lease back –järjestely tulee kiinteistösijoittamisen osalta varmasti kasvattamaan suosiotaan erityisesti kansainvälisissä tilanteissa. Tällöin kiinnostavaksi kysymykseksi nousee erityisesti lainvalinnan merkitys sopimusehtojen tulkinnassa. Järjestelyn käyttäminen vakuustarkoituksessa on myös sinänsä mahdollista, mutta osapuolet toteuttavat järjestelyn omalla riskillään. Oikeustilan ollessa epäselvä ei ole olemassa takeita siitä, että sopimuskokonaisuus vastaa niitä odotuksia, joita osapuolilla on ollut. Tämän vuoksi ei ole odotettavissa, että kiinteistöleasing tässä muodossa saavuttaisi erityisen merkityksellistä asemaa muiden vakuusmuotojen rinnalla. Näin ollen järjestelyyn turvautuminen vakuustarkoituksessa rajautuu todennäköisesti tilanteisiin, joissa sopimusosapuolet ovat jo ennestään luoneet luottamukselliset suhteet toisiinsa.

---

<sup>176</sup> EYVL, N:o L 243 11.9.2002, s. 1–4.

<sup>177</sup> Nurkkala BLF 2011, s. 221. Ks. myös *Tepora* BLF 2007, s. 28 viitteineen.