

**PIDÄTYSOIKEUS OSTAJAN OIKEUSASEMAN  
TURVAAJANA**

Lapin yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

Maisteritutkielma

Verner Salminen

Varallisuus oikeus

2018

**Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta**

Työn nimi: Pidätysoikeus ostajan oikeusaseman turvaajana

Tekijä: Verner Salminen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Varallisuus oikeus

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

Sivumäärä: X + 73

Vuosi: 2018

**TIIVISTELMÄ:**

Tutkielmassa selvitetään pidätysoikeuden toteutumista ja käyttäytymistä erilaisissa tilanteissa. Erityisesti tarkastelukohteena on pidätysoikeuden vaikutus ostajan asemaan niin irtaimen kuin kiinteistönkin kaupassa silloin, kun kauppa puretaan laillisesti.

Tutkimusongelmaa lähestytään selvittämällä Suomen oikeuden aineellisoikeudellisten sääntöjen sisältöä liittyen pidätysoikeuteen. Tarkoituksena on tuoda esille tilanteet, joissa pidätysoikeus syntyy sekä ne tilanteet, joissa pidätysoikeutta ei synny. Kaikkia Suomessa mahdollistettuja pidätysoikeustilanteita on mahdotonta käydä läpi tässä esityksessä, joten näistä tärkeimpiä ja yleisimpiä tarkastellaan esimerkein. Tämän jälkeen selvitetään ostajan pidätysoikeuden syntymistä kaupan purkautuessa ja purkautumisen kautta syntyvää pidätysoikeutta, ellei myyjä suorita kauppahinnan palautusta.

Pidätysoikeuden tarkoitus on suojata velkojaa tilanteelta, jossa hän ei saa suoritustaan velalliselta. Pidätysoikeuden haltija on oikeutettu saamaan suorituksen viime kädessä pidätetyn esineen arvosta. Aihepiiriä tarkastellaan oikeuskirjallisuuden, lainsäädännön, hallituksen esitysten ja oikeustapausten avulla. Pidätysoikeuden ollessa vahvasti kansallista, jää kansainvälinen tarkastelu pienemmälle painoarvolle esityksessä.

Johtopäätös tutkielmassa on, että Suomessa ostajan asema on normaalisti hyvä pidätysoikeustilanteessa, kun kyseessä on irtaimen kaupan purkutilanne. Vastaavaa ei voi sanoa kiinteistön kaupan purkamisen jälkeisestä oikeustilasta. Tällöin ostajan asema on heikko.

Avainsanat: pidätysoikeus, ostajan asema, kaupan purku, ulosotto, konkurssi

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön X

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi X

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi X

## SISÄLLYS

<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>II</b>
<b>SISÄLLYS</b> .....	<b>III</b>
<b>LÄHTEET</b> .....	<b>V</b>
<b>VIRALLISLÄHTEET</b> .....	<b>VIII</b>
<b>OIKEUSKÄYTÄNTÖ</b> .....	<b>IX</b>
<b>MUUT LÄHTEET</b> .....	<b>IX</b>
<b>LYHENTEET</b> .....	<b>X</b>
<b>1 JOHDANTO</b> .....	<b>1</b>
1.1 Aihepiirin esittelyä .....	1
1.2 Pidätysoikeus osana varallisuusosoikeutta .....	3
1.3 Pidätysoikeuteen liittyvät periaatteet ja sivullissuhteet.....	5
1.3.1 Yksilöinti-, julkisuus- ja lojaliteettiperiaate .....	6
1.3.2 Kollisionratkaisuperiaatteet.....	8
1.4 Tutkielman lähteet, rakenne ja rajaukset.....	9
<b>2 PIDÄTYSOIKEUDEN KOHDE, SYNTYMINEN, HALLINTA JA PYSYVYYS</b> .....	<b>10</b>
2.1 Pidätysoikeuden kohde.....	10
2.2 Konneksiteetista .....	11
2.3 Pidätysoikeuden syntyminen.....	12
2.3.1 Konventionaalinen pidätysoikeus .....	13
2.3.2 Lain nojalla syntyvä pidätysoikeus .....	14
2.4 Esineen hallinnan käsite ja sen merkitys.....	18
2.5 Pidätysoikeuden haltijan kelpoisuus esineen myyntiin.....	22
2.5.1 Realisointioikeus myyntilain perusteella.....	22
2.5.2 Erityissäätely ja myyntilain ulkopuoliset tilanteet .....	24
<b>3 KAUPAN PURKU</b> .....	<b>26</b>
3.1 Yleisesti irtaimen kaupasta.....	26
3.2 Kaupan kohteen virhe.....	27
3.2.1 Faktinen virhe.....	28
3.2.2 Oikeudellinen virhe .....	30
3.2.3 Vallintavirhe.....	32
3.3 Kaupan purku ostajan oikeussuojakeinona .....	32

3.4 Oikeus pidättyä palautusvelvollisuudesta .....	35
3.4.1 Ostajan huolenpitovelvollisuus kaupan kohteesta.....	36
3.4.2 Ostajan oikeus vahingonkorvaukseen .....	37
3.5 Kiinteistön kaupan purkaminen .....	39
3.5.1 Kaupan kohteen virhe ja ilmoitus virheestä .....	40
3.5.2 Kiinteistön kaupan purkaminen ja suoritusten palautusvelvollisuus.....	42
3.5.3 Kiinteistön pidätysoikeus .....	44
3.6 Pidättymisoikeus .....	45
3.7 Pysäyttämisoikeus .....	48
<b>4 PIDÄTYSOIKEUS JA KOLMANNET OSAPUOLET .....</b>	<b>49</b>
4.1 Dynaaminen suoja.....	50
4.1.1 Etenevä sivullissuhde .....	51
4.1.2 Takautuva sivullissuhde .....	52
4.1.3 Kaupan purun sitovuuden ratkaisu .....	54
4.2 Ostajan suhde myyjän velkoihin .....	55
4.2.1 Pidätysoikeus ulosmittauksessa.....	56
4.2.1.1 Ulosottokohteen hallinta ja määräämiskielto .....	56
4.2.1.2 Irtaimen pidätysohjettin ulosmittaus ja myynti .....	58
4.2.1.3 Kiinteistön pidätysoikeus ulosmittauksessa .....	60
4.2.1.4 Pidätysoikeus vs. panttioikeus ulosotossa .....	61
4.2.2 Pidätysoikeus konkurssissa .....	62
4.2.2.1 Pidätysoikeuden haltijan asema konkurssissa ja velvollisuudet.....	63
4.2.2.2 Myyntioikeutettu pidätysoikeuden haltija .....	64
4.2.2.3 Myyntioikeudeton pidätysoikeuden haltija .....	68
4.2.3 Pidätysoikeuden suhde takaisinsaantiin .....	69
<b>5 LOPPUPÄÄTELMÄT .....</b>	<b>71</b>

## LÄHTEET

- Aarnio, Aulis: Mitä lainoppi on? Tammi. Helsinki 1978.
- Aarnio, Aulis: Tulkinnan taito – ajatuksia oikeudesta, oikeustieteestä ja yhteiskunnasta. Alma Talent Oy. Helsinki 2006.
- Hakkila, Esko: Lakiasiain käsikirja. WSOY. Porvoo 1936.
- Hakulinen, Y.J.: Velvoiteoikeus I. Toinen, laajennettu painos. Yhteiskirjapaino Oy. Helsinki 1965.
- Halijoki, Juha – Hartikainen-Halijoki, Irja: Kiinteistökaupan purku, kauppahinnan palautus ja ostajan suoja. Defensor Legis 3/2002, s. 479–492.
- Hannikainen, Antti: Pidätysoikeuden rakenteesta. Suomalainen lakimiesyhdistys. Vammala 1948.
- Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet. Toinen, uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1992.
- Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Kolmas painos. Talentum. Helsinki 2011.
- Hessler, Henrik: Allmän sakrätt. Om det fömögnehetsrättsliga tredjemansskyddets principer. P.A. Nordstedt & Söners Förlag. Stockholm 1973.
- Hoppu, Esko – Hoppu, Kari: Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. 16., uudistettu painos. Talentum Pro. Helsinki 2016.
- Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen, Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Talentum. Helsinki 2010.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena - Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum. Helsinki 2010.
- Kaisto, Janne: Esineoikeuden alkeet. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki 2016.
- Kaisto, Janne – Lohi, Tapani: Johdatus varallisuus oikeuteen. 2. painos. Talentum. Helsinki 2013.
- Kaisto, Janne – Tepora, Jarno: Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2012.
- Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Kauppakaari. Helsinki 2001.
- Koulu, Risto: Velallisen vastuu pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön virheestä. Teoksessa: Lakimies. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen aikakausikirja 1980. Helsinki 1980.
- Koulu, Risto – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna: Insolvenssioikeus. 4., uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki 2017.
- Könkkölä, Mikko – Linna, Tuula: Konkurssioikeus. Talentum. Helsinki 2013.

Laukkanen, Valtteri: Kiinteistön myyjän pidättymisoikeuden sivullisittomuus. Teoksessa: Lakimies. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen aikakauskirja 3-4/2017. Helsinki 2017.

Linna, Tuula – Leppänen, Tatu: Ulosotto-oikeus II. 2., uudistettu painos. Talentum Pro. Helsinki 2015.

Linna, Tuula – Saarnilehto, Ari: Velan vanhentuminen. Alma Talent. Helsinki 2016.

Millqvist, Göran: Sakrättens grunder – En lärobok i sakrättens grundläggande frågeställningar avseende lös egendom. Sjunde upplagan. Nordstedts Juridik AB. Stockholm 2015.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I. 2., uudistettu painos. Talentum Pro. Helsinki 2016.

Norros, Olli: Velvoiteoikeus. Sanoma Pro. Helsinki 2012.

Routamo, Eero: Kaupanvastuu ja oikeudellinen virhe irtaimen kaupassa. WSOY. Porvoo 1969.

Routamo, Eero: Kaupan lait. Kotimainen ja kansainvälinen irtaimen kauppa. Toinen, uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1996.

Routamo, Eero – Ramberg, Jan: Kauppalain kommentaari. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1997.

Saarnilehto, Ari: Sopimusoikeuden perusteet. 7., uudistettu painos. Talentum. Helsinki 2009.

Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuusoikeuden kantavat periaatteet. Werner Söderström Lakitieto Oy. Vantaa 2000.

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuusoikeus. Toinen, uudistettu painos. Sanoma Pro Oy. Helsinki 2012.

Tammi-Salminen, Eva: Esineoikeuden perusteita. Teoksessa: Oikeus tänään / Osa II. Niemi, Marja-Leena (toim.). Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunta. Rovaniemi 2016.

Tammi-Salminen, Eva: Esinevakuusoikeuden perusteet. Talentum Pro. Helsinki 2015.

Tammi-Salminen, Eva: Eurooppalaistuva yksityisoikeus – Näkökohtia integraation vaikutuksista erityisesti varallisuusoikeudessa. Teoksessa: EU-oikeuden perusteita II – aineellisen EU-oikeuden aloja ja ulottuvuuksia. Ojanen, Tuomas – Haapea, Arto (toim.). Edita Prima Oy. Helsinki 2007.

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus, kompetenssi ja kolmas – Varallisuusoikeuden tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittomuudesta. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 2001.

Taxell, Lars Erik: Avtal och rättskydd. Åbo Akademi. Åbo 1972.

Telaranta, K.A.: Kauppaedustaja, myyntimies ja yksinmyyjä. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1993.

Tepora, Jarno: Etuoikeusjärjestyksestä pakkotäytäntöönpanossa, erityisesti silmällä pitäen kiinteistön pakkohuutokauppaa. 2. tarkistettu ja täydennetty painos. K.J. Gummerus Osakeyhtiön kirjapaino. Jyväskylä 1981.

Tepora, Jarno: Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki 2008.

Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa: Esinevakuudet. 2., uudistettu painos. Kauppakamari. Helsinki 2016.

Tuomisto, Jarmo: Sopimus ja insolvenssi. Kauppakamari. Helsinki 2010.

Tuomisto, Jarmo: Takaisinsaanti. 3., uudistettu painos. Alma Talent Oy. Helsinki 2012.

Tuomisto, Jarmo: Yrityskiinnitys. Alma Talent Oy. Helsinki 2007.

Walin, Gösta: Panträtt. Andra upplagan. Nordstedts Juridik AB. Stockholm 1998.

Walin, Gösta: Separationsrätt. P.A. Nordstedt & Söners Förlag. Lund 1975.

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

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

Zitting, Simo: Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa. Suomalainen lakimiesyhdistys. Vammala 1956.

Zitting, Simo: Sivullissuojasta varallisuus-oikeudessa. Toinen, uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1989.

Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy. Helsinki 1982.

Ørgaard Anders: Sikkerhed i løsøre. 7. udgave. Thomson Reuters professional A/S. København 2010.

**VIRALLISLÄHTEET**

HE 181/1992 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle etuoikeusjärjestelmän uudistamista koskeva lainsäädännöksi.

HE 1/1988 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kauppakaaren 10 luvun muuttamisesta, laiksi elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine ja laiksi merilain 215 §:n muuttamisesta.

HE 93/1986 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle kauppalaiksi.

HE 26/2003 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi.

HE 62/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle merilain ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 102/1990 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle takaisinsaantia konkurssipesään koskeva lainsäädännöksi.

HE 187/2002 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle velan vanhentumista ja julkista haastetta koskevan lainsäädännön uudistamisesta.



## **OIKEUSKÄYTÄNTÖ**

KKO 1935 I 7

KKO 1951 II 145

KKO 1951 II 146

KKO 1956 II 25

KKO 1963 II 30

KKO 1973 II 30

KKO 1978 II 70

KKO 1978 II 118

KKO 1985 II 29

KKO 1989:45

KKO 1989:112

KKO 2000:102

Kouvolan HO 6.7.2006 S 08/420

## **MUUT LÄHTEET**

DCFR Full Edition. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Luettavissa osoitteessa [http://ec.europa.eu/justice/contract/files/europeanprivate-law\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/contract/files/europeanprivate-law_en.pdf).

CISG. Luettavissa osoitteessa <https://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/finnish.html>.

**LYHENTEET**

AsKL	Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)
AutoKiinL	Autokiinnityslaki (15.12.1972/810)
DCFR	Draft Common Frame of Reference
CISG	United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods
EU	Euroopan unioni
HE	Hallituksen esitys eduskunnalle
HO	Hovioikeus
KauppaL	Kauppalaki (27.3.1987/355)
KEL	Laki kauppaedustajista ja myyntimiehistä (8.5.1992/417)
KK	Kauppakaari (31.12.1734/3)
KKO	Korkein oikeus
KonkL	Konkurssilaki (20.2.2004/120)
KS	Konkurssisääntö (9.11.1868/31)
KSL	Kuluttajansuojalaki (20.1.1978/38)
MeriL	Merilaki (15.7.1994/674)
MK	Maakaari (12.4.1995/540)
MVL	Maanvuokralaki (29.4.1966/258)
MyyntiL	Laki elinkeinoharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine (15.7.1988/688)
OK	Oikeudenkäymiskaari (1.1.1734/4)
OsaML	Laki osamaksukaupasta (18.2.1966/91)
PKL	Pakkokeinolaki (22.7.2011/806)
RL	Rikoslaki (19.12.1889/39)
TakausL	Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (19.3.1999/361)
TakSL	Laki takaisinsaannista konkurssipesään (26.4.1991/758)
UK	Ulosottoakaari (15.6.2007/705)
VanhL	Laki velan vanhentumisesta (15.8.2003/728)
VMJL	Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (30.12.1992/1578)
YrKiinL	Yrityskiinnityslaki (24.8.1984/634)

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Aihepiirin esittelyä

Velkasuhteessa on täysin normaalia, että velkoja suojaa suorituksensaantioikeutensa toteutumisen. Velkoja voi ja useasti velkojan kannattaakin varautua siihen, että velan takaisinmaksussa saattaa esiintyä ongelmia velallisen maksukyvyttömyyden tai maksuhaluttomuuden vuoksi. Velkojan aseman turvaamisessa käytetäänkin useasti erilaisia vakuuksia, kuten takausta. Vakuus voidaan monessa tapauksessa nähdä luoton myöntämisen edellytyksenä. Vakuudet jaetaan meillä henkilö- ja esinevakuuksiin. Näistä esinevakuus on usein henkilövakuuksia puoleensa vetävämpi vaihtoehto luotonantajalle. Esinevakuus mahdollistaa luotonantajalle keinon saada suoritus panttikohteen arvosta, jos velallinen ei tee suoritusta, johon hän on sitoutunut. Henkilövakuuksista tärkeimpänä voidaan mainita takaus, jolla kolmas henkilö sitoutuu velan suorittamiseen velkojalle, mikäli velallinen jättää suorituksensa tekemättä.<sup>1</sup>

Tässä tutkielmassa tarkastellaan esinevakuuksiin kuuluvaa pidätysoikeutta. Pidätysoikeus voi syntyä lain nojalla tai sopimuksella. Kun monen muun vakuusjärjestelyn syntymiselle edellytyksenä on sopimus vakuuden asettamisesta, ei pidätysoikeuteen liity niin vahvasti tahdonilmaisun vaatimus. Pidätysoikeudelle on nimittäin tunnusmerkillistä, että se syntyy yleensä suoraan lain nojalla, eikä niinkään sopimuksesta. Mikään ei kuitenkaan estä pidätysoikeudesta sopimista sopimuksella. Vaikka pidätysoikeus syntyy lain nojalla yleensä, on sen taustalla normaalisti sopimus, kuten esimerkiksi sopimus jalkineiden korjaamisesta tai sopimus auton säilyttämisestä. Itse asiassa pidätysoikeutta edeltävällä oikeustoimella on hyvinkin suuri vaikutus siihen, syntyykö pidätysoikeutta vai ei. Jos pidätysoikeus syntyy, puhutaan legaalisesta pidätysoikeudesta, jonka perusteella pidätysoikeuden haltijan oikeudet ovat velkojan käytössä, kun laissa määritellyt edellytykset täyttyvät.

Esinevakuusoikeutena pidätysoikeus eli retentio-oikeus on lähellä panttioikeutta, vaikkakin se on sitä selvästi heikompi oikeus. Sekä pidätysoikeudelle että irtaimen panttaukselle on ominaista, että velkojalla on oikeus pitää hallussaan esinettä velan suorittamisen turvaamiseksi. Erona on kuitenkin, että pidätysoikeus ei välttämättä oikeuta haltijaa realisoimaan esinettä toisin kuin panttioikeudessa.<sup>2</sup> Tämä on yksi perinteisimmistä panttioikeuden ja pidätysoikeuden eroista. Pidätysoikeus toimii siten ennen kaikkea painostuskeinona, jotta velallinen suorittaa

---

<sup>1</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 21–24, *Tammi-Salminen* 2015, s. 35 ja *Havansi* 1992, s. 4–5.

<sup>2</sup> *Havansi* 1992, s. 476 ja *Walén* 1998, s. 16.

velkojalle tämän saatavan.<sup>3</sup> Lainsäädäntö on kuitenkin vuosien aikana kehittynyt siihen suuntaan, että useassa tilanteessa pidätysoikeuden haltijalle on annettu hallussapidon lisäksi valta omaisuuden omatoimiseen realisoimiseen. Mikäli realisoimiseen on oikeus, on oikeuskirjallisuudessa käytetty pidätysoikeuden sijasta terminä legaalista eli lakisääteistä panttioikeutta.<sup>4</sup> Realisointivalta laajentaa pidätysoikeuden käyttöalaa perinteisestä painostusvaikutuksesta velkojan kannalta suotuisaan suuntaan. Kun realisointi on mahdollista, voi pidätysoikeuden haltija toteuttaa oikeutensa saatavaan huomattavasti helpommin kuin tilanteessa, jossa se ei ole sallittua.

Pidätysoikeus tarkoittaa perinteisesti velkojan oikeutta pitää toiselle kuuluvaa esinettä hallussaan siihen asti, kunnes hänelle tehdään suoritus, joka vastaa velkojan saatavaa. Pidätysoikeuden voi kohdistaa myös kolmannen henkilön omistamaan esineeseen, joskin yleisin tapaus on velallisen omistamaan esineeseen kohdistuva pidätys. Jos kuitenkin pidätysoikeus kohdistuu kolmannen omistamaan esineeseen, ovat pidätysoikeuden syntyminen ja sen oikeusvaikutukset erilaiset kuin silloin, kun esine on velalliselle kuuluva. Pidätysoikeuden olennaisin piirre on sen merkitys suorituksensaantia turvaavana vakuutena. Tätä tarkastellaan pidätysoikeuden haltijan kannalta tässä tutkielmassa.

Erityisesti tässä tutkielmassa käsitellään pidätysoikeutta ostajan kannalta, kun edellytykset pidätysoikeuden syntymiselle ovat olemassa. Esimerkkinä tästä käytetään tilannetta, jossa ostaja on purkanut kaupan laillisesti kaupan kohteessa olevan virheen eli sopimusrikkomuksen takia. Ostajalla on tällöin oikeus vaatia kauppahinnan palautusta. Jos myyjä ei palauta kauppahintaa, voi ostajalle syntyä pidätysoikeus kaupan kohteeseen. Tämä johtuu siitä, että ostajan purkaessa kaupan katsotaan omistusoikeuden siirtyvän takaisin myyjälle, jolloin pidätysoikeuden perustaminen kaupan kohteeseen on mahdollista.

Kaupan purkautuessa syntyvän pidätysoikeuden yksi keskeisimmistä ongelmista on sen vaikutukset myyjän velkojiin. Tutkielma keskittyy pitkälti irtaimen omaisuuteen, joten sovellettavaksi tilanteessa tulee laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992). VMJL 3.1 §:n perusteella ostajan voidaan katsoa olevan hyvässä asemassa tilanteissa, joissa ostajalle syntyy pidätysoikeus. Koska tutkielmassa huomioidaan myös kiinteistön pidätysoikeus, on jo tässä vaiheessa hyvä mainita, että kiinteistön ollessa kyseessä on ostajan asema varsin erilainen kuin

---

<sup>3</sup> Kartio 2001, s. 160. Ks. myös Hessler 1973, s. 350 ja Ørgaard 2010, s. 171. Pidätysoikeus on myös Ruotsissa sekä Tanskassa lähinnä painostuskeino velallista kohtaan.

<sup>4</sup> Kaisto – Lohi 2013, s. 59.

irtaimen omaisuuden tilanteissa. Kiinteistön pidätysoikeudessa etuoikeusjärjestyksestä säädetään ulosottokaaren (705/2007) 5:47:ssä. Tutkielmassa perehdytään tarkemmin siihen, onko ostajalla tosiasiasa pidätysoikeus mainituissa tilanteissa ja miten pidätysoikeuden yleiset opit näyttäytyvät kyseisessä tilanteessa. Toisaalta tutkielmassa keskitytään myös siihen, mikä on ostajan oikeusasema, kun ostajaa voidaan pitää pidätysoikeuden haltijana kaupan laillisen purun jälkeen.

Pidätysoikeus on oikeuskirjallisuudessa toisinaan sekoitettu pidättymisoikeuteen. Pidättymisoikeudella eli detentio-oikeudella tarkoitetaan, että sopimusosapuolella on oikeus pidätyä suorituksestaan ennen kuin vastapuoli on tehnyt oman suorituksensa. Ostaja ei siis ole velvollinen esimerkiksi suorittamaan kauppahintaa ennen kaupan kohteen saamista tai palauttamaan kaupan kohdetta ennen kuin myyjä on palauttanut kauppahinnan, jos kauppa puretaan. Pidättymisoikeus suojaa ostajaa siltä, että sopimuksen vastavuoroisuus ei toteudukaan. Pidättymisoikeudella ostaja voi myös pidätysoikeuden kaltaisesti painostaa velallista suoritukseen, sillä myyjä ei esimerkiksi saa kauppahintaa ennen suorituksen täyttämistä. Pidättymisoikeus toimii näin siis pidätysoikeuden tavoin painostuskeinona.<sup>5</sup> Pidättymisoikeus ei kuitenkaan ole esinevakuus pidätysoikeuden tavoin, sillä se kohdistuu omaan suoritukseen, kun taas pidätysoikeus kohdistuu vastapuolen suoritukseen. Tässä tutkielmassa pidättymisoikeutta tarkastellaan tarkemmin tilanteessa, jossa kiinteistön kauppa puretaan.

## 1.2 Pidätysoikeus osana varallisuus-oikeutta

Varallisuus-oikeudet on jaoteltu meillä Suomessa normaalisti saamisoikeuksiin eli velvoiteoikeuksiin, esineoikeuksiin ja immateriaalioikeuksiin. Pääpaino on näistä kahdella ensin mainitulla, sillä immateriaalioikeus on selvästi nuorin ja vähiten huomioitu osa-alue.<sup>6</sup> Pidätysoikeutta on tavallisesti tarkasteltu osana esineoikeutta jo pelkästään sen takia, että sen kohteena on aina jokin reaalisine. Aikaisemmin jaottelun velvoite- ja esineoikeuksien välillä on katsottu olevan merkityksellisempää kuin nykyään. Tänä päivänä on suositumpaa ryhmittää erilaiset kysymykset sen mukaan, miten ne liittyvät eri henkilötahoihin. Samoin ajatusmaailma on muuttunut siten, että tarkasteltaessa varallisuus-oikeuksia katsotaan niillä kaikilla olevan kaksi eri puolta:

---

<sup>5</sup> *Taxell* 1972, s. 237–238.

<sup>6</sup> *Kaisto – Lohi* 2013, s. 7.

velvoiteoikeudellinen ja esineoikeudellinen. Velvoiteoikeudellisesti on kyse sopimusosapuolten välisestä suhteesta eli *inter partes* ja esineoikeudellisesti suhteesta sopimusosapuolten suhteesta kolmanteen, sivulliseen henkilöön nähden eli *ultra partes*.<sup>7</sup>

Esineoikeudet erotetaan perinteisesti oikeuskirjallisuudessamme omistusoikeuksiin ja rajoitetuihin esineoikeuksiin. Rajoitetut esineoikeudet on erotettu oikeuskirjallisuudessa kahteen pääryhmään: 1) käyttö- eli substanssioikeuksiin ja 2) arvo-oikeuksiin. Arvo-oikeudet antavat haltijalleen oikeuden saada esineestä tai sen välityksellä määrätyn arvon. Arvo-oikeudet voidaan jakaa vielä kahteen ryhmään, kiinteistörasitukseen ja vakuusoikeuksiin. Pidätysoikeus kuuluu näistä vakuusoikeuksiin, joihin toisena, pidätysoikeutta merkityksellisempänä ryhmänä, kuuluu panttioikeus. Vakuusoikeuksien tarkoituksena on, että ne toimivat muiden oikeuksien vakuutena.<sup>8</sup>

Esinevakuudet on ollut tapana jakaa omistusvakuuksiin ja rasitusvakuuksiin. Omistusvakuus, kuten esimerkiksi omistuksenpidätys, tarkoittaa omistuspohjaista esinevakuutta, joka rakentuu oikeudellisteknisesti omistusoikeudelle, kun taas rasitusvakuuden on katsottu rakentuvan vakuudenantajan omistusoikeutta rasittavan sekä rajoittavan velkojan erityisen oikeuden varaan. Omistusvakuudessa velkoja toimii ainakin nimellisesti esineen omistajana. Kun kyse on rasitusvakuudesta, esineen omistaa vakuudenantaja. Tällöin velkoja ei ole esineen omistaja, eikä hänestä sitä pääsääntöisesti tulekaan, mutta hänellä on useimmiten oikeus realisoida esine, mikäli velka jää maksamatta.<sup>9</sup> Pidätysoikeus on rasitusvakuus siinä missä panttioikeuskin. Molemille näistä on ominaista se, että velkojalla on oikeus pitää velalliselle tai kolmannelle henkilölle kuuluvaa esinettä hallussaan velan suorittamisen turvaamiseksi. Koska pidätysoikeus ja panttioikeus ovat hyvin lähellä toisiaan, on pidätysoikeutta tarkasteltaessa mahdollista hyödyntää panttioikeuteen liittyvää lähdeaineistoa.

Esinevakuuksille ei ole toistaiseksi harmonisoitua ylikansallista lainsäädäntöä olemassa. Tämä ei johdu niinkään harmonisoinnin tarpeettomuudesta tai vähättelystä, vaan ennemminkin yhteisymmärryksen puutteesta ja asiallisista erimielisyyksistä.<sup>10</sup> Tämä itsessään on tarkoittanut, että kansallisen oikeuskäytännön merkitys korostuu oikeuden sisällön lähteenä. Toisaalta myös kansainvälistymisellä on vaikutuksensa esinevakuusoikeuteen. Esineoikeus, johon esineva-

<sup>7</sup> Saarnilehto et al. 2012, s. 67.

<sup>8</sup> Kaisto – Lohi 2013, s. 53–55.

<sup>9</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 136–137.

<sup>10</sup> Tammi-Salminen 2007, s. 433.

kuusoikeus kuuluu, on riippuvainen Euroopan unionin toiminnasta ja sen asetuksista sekä direktiiveistä. Kansainvälisesti ajatellen on esinevakuusoikeuksien alalla oikeuden eurooppalaistumiskehitys ottanut askelia eteenpäin. EU-oikeudellinen sääntely ja pyrkimys löytää yhteinen ydin kansallisten oikeusjärjestelmien kautta on johtanut esimerkiksi Draft Common Frame of Referencen (DCFR) syntyyn. DCFR sisältää irtaimien esinevakuusoikeuksien osalta merkityksellistä, valtioita yhdistävää aineistoa.<sup>11</sup> Suomen EU-jäsenyys on kuitenkin vaikuttanut hyvin vähäisesti esineoikeuden oikeudenalaan ja ylikansallinen harmonisointi on ollut hidasta. Tämä johtuu osittain siitä, että unionin tasoisen sääntelyyn ei ole ollut tosiasiallista tarvetta, eikä sen takia oikeutusta sääntelyyn ole voitu pitää selvänä. Toisaalta EU:n kompetenssiin liittyvien epäselvyyksien lisäksi myös esineoikeuden perinteisesti tiukka kansallisiin oikeudellisiin traditioihin liittyvä kytkös on ollut omiaan hidastamaan kansainvälistä kehitystä. Vaikka kehitys kohti yhtenäistä lainsäädäntöä läpi EU:n on ollut hidasta, voidaan harmonisoinnin kuitenkin olettaa lisääntyvän. Sen ennustaminen, kuinka paljon EU-oikeus kansallista esineoikeutta muokkaa, on lähes mahdotonta.<sup>12</sup> Vaikka ylikansallista lainsäädäntöä ei ole olemassa, on muiden valtioiden sisäistämiä tapoja ja oikeustiloja mahdollista tarkastella erilaisissa pidätysoikeudellisissa asioissa. Kannattavaa niiden hyödyntäminen on esimerkiksi tilanteessa, jossa oikeustilamme on kansallisesti epäselvä.

Kansainvälisestä lähdeaineistosta DCFR ja Convention on International Sales Of Goods (CISG) ovat tutkielmassa esillä, mutta tutkielman pääkohteen ollessa kansallisen pidätysoikeuden vaikutusten selvittäminen ostajan asemaan suhteutettuna, on lähdeaineisto pääasiassa kansallista. Voidaan kuitenkin todeta jo tässä vaiheessa, että Suomen oikeustila pidätysoikeuden osalta on hyvin lähellä sitä, mitä se on muun muassa Ruotsissa sekä muissa Pohjoismaissa.

### 1.3 Pidätysoikeuteen liittyvät periaatteet ja sivullissuhteet

Kuten koko varallisuus-oikeutta, pidätysoikeuttakin ilmentää muutama toisiaan lähellä oleva periaate. Esinevakuusoikeudellisten oikeusvaikutusten syntymiselle on asetettu edellytykseksi sekä yksilöintiperiaate että julkisuusperiaate, jotka ovat yleisiä esineoikeudellisia periaatteita. Molemmat näistä periaatteista ilmenevät niin vakuussuhteen osapuolten välillä kuin suhteessa sivullisiin. Lisäksi seuraavassa käsitellään esinevakuuksien intressiristiriitojen taustalle hahmo-

<sup>11</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 42–43.

<sup>12</sup> Kaisto – Tepora 2012, s. 55–59.

tettava sopimusoikeudellisen lojaliteettiperiaate. Intressiristiriitojen ratkaisuperiaatteina toimivat kollisionratkaisuperiaatteet, aikaprioriteettiperiaate ja sitomattomuusperiaate, tulevat käsitelyyn kappaleen lopuksi.

### 1.3.1 Yksilöinti-, julkisuus- ja lojaliteettiperiaate

Yksilöintiperiaate, jota myös spesialiteetti- tai täsmällisyysperiaatteeksi kutsutaan, on esinekohtaisen oikeuden rajoja ja suojaa määrittävä normi. Mitä täsmällisemmin varallisuus oikeuden ja oikeuden kohde on yksilöity, sitä paremmin oikeudenhaltija voi toteuttaa tarvittaessa oikeuttaan sopimuspuolta tai sivullista kohtaan. Esinevakuusoikeudellisesti tärkeää on myös se, että oikeudella turvattava saatava on yksilöity. Jos yksilöitävyys ei onnistu esimerkiksi toiseen esineeseen liittämisen takia, voi oikeudenhaltija menettää oikeutensa esineeseen. Tällaista tilannetta kutsutaan aksessio- eli liittämisaannoksi, jonka pääesineen omistaja saa sivuesineeseen.<sup>13</sup>

Yksilöintiperiaatteen kannalta pidätysoikeuden haltijan sekä velallisenkin etu on, että kohde on selvästi yksilöitävissä, kuten myös saatavan määrä, joka velallisen on kohteesta suoritettava saadakseen kohteen haltuunsa. Samalla yksilöinti on nähtävä myös suojana muihin oikeudenhaltijoihin nähden, sillä ilman riittävän yksilöinnin vaatimusta voi oikeuden ulottuvuus vaarantua.

Julkisuusperiaatteen tarkoitus on ensisijaisesti estää kolmansille syntymästä tarpeetonta haittaa. Vakuusoikeuksista puhuttaessa julkisuusperiaate tarkoittaa, että oikeuden sivullissitovuus edellyttää normaalisti julkivarmistuksen tapahtumista. Julkivarmistustapoja ovat Suomessa hallinnan siirto eli traditio, panttausilmoitus eli denuntiaatio ja kirjaaminen eli kiinnitys tai lainhuuto. Se, mitä julkivarmistustapaa käytetään, riippuu esineen laadusta. Julkivarmistuksella ulkopuolinen havaitsee vakuusoikeuden. Yksilöintiperiaatteen ja julkisuusperiaatteen välinen yhteys tulee esille, kun julkivarmistus tapahtuu, sillä tällöin oikeuden kohde yksilöityy riittävällä tavalla julkivarmistusta toteutettaessa.<sup>14</sup> *Erkki Havansin* mukaan julkivarmistus tuottaa pidätysoikeuden haltijalle tehokkaasti suojatun aseman sekä suojan pidätysesineen myöhempiä omis-

<sup>13</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 111–113.

<sup>14</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 117–118.



tajanvaihdoksia vastaan että suojan pidätysesineen muiden velkojien kilpailevia saamisoikeuksia vastaan myöhempää konkurssia, ulosmittausta ja toiskertaista panttausta kohtaan. Ensin mainittua kutsutaan pysyväksi esinevastuuksi ja toista korkeasijaiseksi erityiseksi oikeudeksi.<sup>15</sup>

Julkisuusperiaatteen osalta julkivarmistus ei aina pidätysoikeudessa ole mahdollista, sillä pidätysoikeutta ei esimerkiksi normaalisti kirjata mihinkään. Pidätysoikeudellisesti kyse onkin useimmiten julkivarmistustavoista traditiosta. Tradition vaikutus pidätysoikeuden julkivarmistustapana näkyy esimerkiksi niin sanotussa lyhyen käden luovutuksessa eli traditio brevi manussa. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa pidätysobjekti on jo valmiiksi pidättäjän hallussa, jolloin mitään varsinaista hallinnansiirtoa ei tarvita.<sup>16</sup> Pidätysoikeus ei nimittäin lähtökohtaisesti voi kohdistua esineeseen, joka ei ole pidättäjän hallussa.

Sopimusoikeudellisella lojaliteettiperiaatteella vakuussopimuksessa tarkoitetaan pääasiassa osapuolten välistä huolenpitovelvollisuutta, jotta molempien osapuolten intressit toteutuvat mahdollisimman hyvin. Osapuolilla on toisaalta velvollisuus pidätyä sellaisesta käyttäytymisestä vastapuolta kohtaan, jolla on tarkoitus vahingoittaa vastapuolta ja toisaalta on velvollisuus toimia tarvittaessa aktiivisesti, mikäli vastapuolen intressien suojeleminen tätä vaatii. Tällaista tietynlaista huolellisuusvelvollisuuden tasoa ei voida määritellä etukäteen, vaan ratkaisu tapahtuu tapauskohtaisesti. Osapuolten on huomioitava suhteellisuus toiminnassa tarkoittaen, että vastapuolta uhkaavan menetyksen suuruutta on verrattava omaan intressiin ja ehkä tarvittavaan aktiviteetin rasittavuuteen. Lojaliteettivelvollisuus vakuussuhteessa ei rajoitu ainoastaan osapuoliin, vaan saattaa ulottua myös sopimussuhteen ulkopuolelle, jolloin esimerkiksi vakuusvelkojan tulee mahdollisesti ottaa huomioon muiden vakuusvelkojien intressejä.<sup>17</sup>

Lojaliteettiperiaatteen myötä on pidätysoikeuden haltijan otettava huomioon myös muiden intressitahojen edut ja olla käyttämättä oikeuttaan väärin. Tämä turvaa velallisen sekä sopimussuhteen ulkopuolisten kannalta esimerkiksi sen, että väärin oikeuttaan käyttävä pidätysoikeuden haltija voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi esineeseen kohdistuneesta väärinkäytöksestä. Toisaalta lojaliteettiperiaatteen myötä velallisella ei ole vakuusoikeuden synnyttä oikeutta ilman pidätysoikeuden haltijan suostumusta määrätä pidätysobjektista tai muuten vahingoittaa vakuusoikeutta.

---

<sup>15</sup> *Havansi* 1992, s. 139.

<sup>16</sup> *Tammi-Salminen* 2016, s. 210.

<sup>17</sup> *Tammi-Salminen* 2015, s. 124–128.

### 1.3.2 Kollisionsratkaisuperiaatteet

Jos samasta oikeudesta kilpailee kaksi vastaavaa tai erilaista oikeutta, on näiden ratkaisuun sovellettava joko aikaprioriteettiperiaatetta tai sitomattomuusperiaatetta. Kyseiset periaatteet kietoutuvat yhteen siinä mielessä, että ne johtavat sellaisinaan vastakkaisiin lopputuloksiin. Molempia näistä pidetään kollisionsratkaisuperiaatteina tilanteissa, joissa on kyse yksilöityyn kohteeseen kohdistuvan oikeuden sitovuudesta kohteen omistusoikeuden myöhempää luovutuksensaajaa tai kohdetta koskevaa muuta oikeuden saajaa eli seuraajaa tai oikeuden perustajan velkojia kohtaan.<sup>18</sup>

Aikaprioriteettiperiaatteen noudattaminen tarkoittaa, että samaan esineeseen aikaisemmin saadulla oikeudella on etusija myöhempään oikeuteen nähden. Aikaprioriteettiperiaatetta on historiallisin, taloudellisin ja moraalisin perustein pidetty systemaattisena lähtöperiaatteena, vaikka sitä on noudatettu vain tietynlaisten yksilöityyn kohteeseen kohdistuvien oikeuksien kollisioiden ratkaisuisissa. Historiallisena perusteena nähdään olevan jo roomalaisessa oikeudessa vallinnut sääntö ”prior tempore, potior jure”, jolla tarkoitetaan, että ensimmäisellä on paras oikeus. Taloudellisena perusteena on, että kannustetaan vaihdannassa aktiivisuuteen ja on palkittava sitä, joka pääsee ensimmäisenä tuloksiin. Moraalisena perusteena voidaan pitää, että ellei aikaprioriteettia sovellettaisi, tapahtuisi kaupanteko aina sivullisen kustannuksella. Sitomattomuusperiaate taas tarkoittaa, että aikaisempi oikeus ei sido myöhempään oikeuteen nähden. Käytännössä sitomattomuusperiaate on usein lähtökohtana, vaikka sitä pidetäänkin aikaprioriteettiperiaatteeseen nähden poikkeuksena.<sup>19</sup>

Se, kumpi kollisionsratkaisuperiaatteista soveltuu ratkaistavana olevaan tilanteeseen, jossa kaksi henkilöä esittää vaatimuksen paremmasta oikeudesta riidanalaiseen kohteeseen ja näitä keskenään kamppailevia vaateita ei voida täyttää samanaikaisesti, on selvitettävä tilannekohtaisesti. Puhutaan seuraantokollisiosta ja velkojakollisiosta. Ensin mainittuun tilanteeseen on *Eva Tammi-Salmisen* mielestä perusteltua lähteä liikkeelle aikaprioriteettiperiaatteen pohjalta. Se on lakiin useasti kirjattu ratkaisusääntö ja se on lähtökohtana esimerkiksi, jos kiinteistöön on perustettu useita kirjaamiskelpoisia rajoitettuja esineoikeuksia. Tällöin ensimmäisellä luovutuksensaajalla on etusija aikaprioriteetin mukaisesti. Perusteena aikaprioriteetille on, että oikeuden yhteiskunnallinen tarkoituksenmukaisuus ja suojarvoisuus on syytä epäselvissä tilan-

<sup>18</sup> *Tammi-Salminen* 2016, s. 221.

<sup>19</sup> *Tammi-Salminen* 2001, s. 93–94.

teissa presumoida. Samoin aikaprioriteettia puoltaa se, että aiemmalle oikeuden haltijalle aiheutuu useasti suurempi haitta oikeuden sitomattomuudesta kuin myöhemmälle siitä, että hänen oikeutensa ei jää lainkaan pysyväksi tai että sitä rasittaa aiempi oikeus.<sup>20</sup> Velkojakollisiotilanteeseen taas soveltuu paremmin sitomattomuusperiaate, sillä tällaisessa tilanteessa on perusteltua korostaa sopimusosapuolten tasa-arvoa ja tasapuolista kohtelua pakkotäytäntöönpanossa.

Otetaanpa kollisiotilanteissa kollisionratkaisuperiaatteeksi sitten aikaprioriteetti- tai sitomattomuusperiaate, on kuitenkin mahdollista poiketa lähtökohtaisesta pääsäännöstä. Oikeuskirjallisuudessa puhutaan ekstinktiosta, jonka perusteella voidaan poiketa aikaprioriteettiperiaatteesta siten, että myöhemmän luovutuksensaajan oikeus jää poikkeuksellisesti pysyväksi.<sup>21</sup> Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi esineen hallinnan siirto, jossa myöhemmän luovutuksensaajan vilpittömän mielen suoja katkaisee ensimmäisen luovutuksensaajan oikeuden sitovuuden. Kun kyseessä on sitomattomuusperiaate, voidaan siitä poiketa, mikäli myöhempi luovutuksensaaja on tiennyt ensimmäisen luovutuksensaajan oikeudesta.<sup>22</sup>

#### 1.4 Tutkielman lähteet, rakenne ja rajaukset

Päämetodina tässä tutkielmassa on lainoppi eli oikeusdogmatiikka. Oikeusdogmatiikan ensisijainen tarkoitus on selvittää, mikä on voimassa olevan oikeuden sisältö käsiteltävässä oikeusongelmassa.<sup>23</sup> Tutkielman tavoitteena on selvittää pidätysoikeutta koskevia sääntöjä soveltamalla tilanteita ostajan asemaan erinäisissä kohdissa. Lainsäädännön lisäksi hallituksen esitykset, oikeuskirjallisuus sekä oikeuskäytäntö toimivat tutkielman lähteinä. Keskeisessä asemassa ovat varsinkin oikeuskirjallisuus ja oikeuskäytäntö. Tämä johtuu siitä, että pidätysoikeuden lainsäädäntö on kasuistista ja hajautettua useaan eri lakiin.

Tavoitteena on antaa kattava kokonaiskuva itse pidätysoikeudesta käyden läpi aluksi esimerkein sen syntymistä, kohdetta ja pysyvyyttä. Pidätysoikeuden syntyminen perustuu useimmiten lakiin, joten on syytä käsitellä lain nojalla syntyviä pidätysoikeuksia esimerkein. Kokonaisuuden on tarkoitus hahmottua näiden esimerkkien kautta, joten jokaista erilaista pidätysoikeustilannetta ei käydä yksityiskohtaisesti läpi. Samoin joitakin osioita on tarkoituksella jätetty pois

<sup>20</sup> Tammi-Salminen 2016, s. 224–225.

<sup>21</sup> Zitting 1951, s. 144.

<sup>22</sup> Tepora 2008, s. 210–212.

<sup>23</sup> Husa – Mutanen – Pohjolainen 2010, s. 20, Aarnio 2006, s. 238 ja Aarnio 1978, s. 52.

tutkielmasta. Tällaisena voidaan mainita muun muassa pidätysobjektin siirtyminen pidätysoikeuden haltijan omistukseen.<sup>24</sup> Lainsäädännön hajanaisuus on omiaan antamaan kuvan, että pidätysoikeutta ei ole missään vaiheessa pidetty lainsäädännössä tärkeimpänä asiana, vaan pidätysoikeus on rakentunut muiden oikeudellisten asioiden tarpeiden myötä. Tätä kokonaisuuden rakentumista ja sen hahmottamista ovat vahvasti edesauttaneet omalla panoksellaan sekä tuomioistuimien että oikeuskirjallisuuden.

Koska tutkielmassa keskitytään ostajan asemaan pidätysoikeudellisessa tilanteessa, on tutkielmassa tarkastelun alla erityisesti se, miten pidätysoikeuden asema näyttääytyy eri henkilösuhteissa. Tarkasteltavia henkilösuhteita ovat muun muassa pidätysoikeuden haltijan ja esineen omistajan välinen suhde kuin myös pidätysoikeuden haltijan ja kolmannen henkilön suhde. Ostajan asemaa käsitellään varsinkin kaupan purun kautta, jonka myötä myös konventionaalista pidätysoikeutta painotetaan, sillä kaupan purkua edeltää aina sopimus kaupan kohteesta ja siitä on johdettavissa sekä hahmotettavissa ostajan asema, jos mahdollinen pidätysoikeustilanne syntyy. Tutkielman loppupuolella tarkastellaan pidätysoikeuden haltijan asemaa suhteessa ulosmittaukseen ja konkurssiin. Tutkielmasta on rajattu yrityssaneeraus ja velkajärjestely tarkoituksella ulos esitysteknisistä syistä.

Tutkielman lopuksi käsitellyjä asioita nidotaan yhteen ja tehdään selvät johtopäätökset siitä, miten pidätysoikeudessa turvataan ostajan asemaa ja miten se toteutuu tämän päivän lainsäädännössä.

## **2 PIDÄTYSOIKEUDEN KOHDE, SYNTYMINEN, HALLINTA JA PYSYVYYS**

### **2.1 Pidätysoikeuden kohde**

Pidätysoikeuden kohde voi olla niin lajiesine kuin erityisesinekin. Tärkeää on, että se on pidätysoikeuden haltijan ulkoisen hallinnan kautta ja sen piirissä erottelukykyisesti yksilöity.<sup>25</sup> Tyyppisimpiä pidätysoikeuden kohteita ovat irtaimet reaalisineet, kuten autot, kodinkoneet tai taideteokset. Pidätysoikeus voi näiden lisäksi kohdistua myös kiinteistöön tai sen määräalaan. Tehokas pidätysoikeus edellyttää esineen hallintaa, joten aineettomat varallisuusobjektit, kuten immateriaalioikeudet eivät voi olla sen kohteina.<sup>26</sup> Ruotsissa *Göran Millqvist* on katsonut, että

---

<sup>24</sup> Ks. lisää omistajanvaihdostilanteista *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 416–419.

<sup>25</sup> *Havansi* 1992, s. 479.

<sup>26</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 379. Ks. myös *Havansi* 1992, s. 480 kiinteistön ja määräalan pidätysoikeudesta.

tietyissä tilanteissa pidätysoikeutta on pidetty perusteltuna myös joidenkin erityislaatuisten esineiden, kuten eläinten yhteydessä. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi elinkeinonharjoittajan pidätysoikeus, kun asiakas on jättänyt noutamatta säilytykseen tai hoitoon jätetyn koiran.<sup>27</sup> Mitään estettä pidätysoikeuden kohdistamiselle eläimeen ei Suomessakaan ole, sillä eläimiä on meillä pidetty irtaimina esineinä. Voidaan toki pohtia, onko pidätysoikeuden kohdistaminen eläimeen kuitenkaan mielekäästä.

Pidätysoikeutta ei voi joissakin tilanteissa saada tiettyihin kohteisiin. Esimerkiksi KKO 1978 II 118 ratkaisun perusteella on katsottu, että kirjanpidon pidättäminen kuuluu tällaisiin kohteisiin. Tapauksessa oli kyse kirjanpidon laatimisen kannalta välttämättömästä materiaalista. Tämän pidättäminen estäisi velallista täyttämästä lakisääteistä kirjanpitovelvollisuuttaan. Tapauksessa KKO oli, kuten tapaukseen viittaava Havansikin, sillä kannalla, että lakisääteisen velvollisuuden toimittamiseen tarkoitettun tarpeellisen materiaalin pidättäminen olisi hyväksymätöntä.<sup>28</sup> Lähtökohtaisesti pidätysoikeus voi kuitenkin syntyä mihin tahansa esineeseen, ellei tämän syntymättä jäämiselle ole olemassa painavia perusteita. Seuraavassa käsitellään pidätysoikeutta laajemmin.

## 2.2 Konneksiteetista

Pidätyshallinnan kohteen ja saatavan välisen yhteyden katsotaan olevan pidätysoikeuden syntymisen ja olemassaolon perustana. Puhutaan konneksiteetin vaatimuksesta pidätysoikeuden syntymiseksi. Konneksiteetin on katsottu olevan aina olemassa, kun kyse on molemminpuoliseen sopimukseen perustuvien tai niihin verrattavien suoritusten ja vastasuoritusten välillä. Pidätysoikeus onkin myönnettävä aina, kun saamisen ja pidätysohjettin välinen konneksiteetti voidaan todeta niin läheiseksi, että sen myöntäminen on sopusoinnussa pidätysoikeutta koskevien periaatteiden kanssa.<sup>29</sup>

Pidätysoikeutta pidetään normaalisti velkasuhteena, joka syntyy esimerkiksi, kun esine toimitetaan autokorjaamon hallintaan korjattavaksi palkkiota vastaan. Tällöin autokorjaamon saaminen, kun korjaustoimet on tehty, on luontaisessa synty- ja asiayhteydessä eli konneksiteetissa kyseisen esineen ja sen hallintaan saannin kanssa. Konneksiteetille on pidätysoikeudellisesti ominaista myös se, että pidätysvakuus ulottuu pääsääntöisesti vain siihen saatavaan, joka on tämänkertaisesta suorituksesta syntynyt hallinnansaannin kautta. Pidätysoikeuden haltija ei voi

<sup>27</sup> *Millqvist* 2015, s. 220.

<sup>28</sup> *Havansi* 1992, s. 491.

<sup>29</sup> *Hakulinen* 1965, s. 220–221.

siis tämänkertaisen pidätysoikeuden avulla velkoa aikaisempia saman esineen pidätysvelkoja, joita on suorittamatta, kuten KKO 1963 II 30 ratkaisussaan on linjannut. Kiellettyä on myös pidätysoikeuden ulottaminen sellaisiin saamisiin, jotka eivät koske nimenomaista tämänkertaista pidätysobjektia. Koska konneksiteetti on vaatimus pidätysoikeuden syntymiselle, ei sitä lähtökohtaisesti synny tilanteessa, jossa velkoja on myöntänyt luotollista maksuaikaa velalliselle.<sup>30</sup>

Pidätysoikeus ei edellytä mitään erityistä suhdetta pidätysobjektin arvon ja saatavan välillä. Suomessa pidätysoikeuden kohteena ovat aina ne esineet, jotka ovat pidätysoikeuden haltijan hallussa pidätysoikeuden alkaessa ja joihin pidättäjän saaminen on riittävässä konneksiteetissa. Tähän on kiinnittänyt huomiota muun muassa *Antti Hannikainen*, jonka mielestä tilanne voi aiheuttaa epäsuhdan toisaalta varmistettavan edun ja toisaalta sen vahingon välillä, minkä pidätysoikeuden syntyminen aiheuttaa esineen omistajalle.<sup>31</sup> Pidätysaatavahan voi olla muutamia kymmeniä euroja tilanteessa, jossa pidätysobjekti on esimerkiksi auto. Tämän seurauksena voidaan pitää pidätysoikeuden haltijan painostusvaikutuksen kertaistumista, jolloin velallisen kannalta pidätystilanne voi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen. Lojaliteettiperiaatteesta johdettu pääsääntö molempien asianmukaisen edun huomioon ottaminen johtaisi toisenlaiseen lopputulokseen. Lojaliteettiperiaatteen perusteella, jos mahdollista, tulisi ainakin osa tai osia pidätysobjektista tai pidätysobjekteista irrottaa velallisen haltuun, mikäli saatava on katettavissa jäljellä jäävin pidätysobjektein. Tämän ei toki voida katsoa olevan mahdollista, mikäli pidätysobjekti on esimerkiksi auto, josta velallinen tarvitsee ainoastaan renkaita tai penkkejä.

### 2.3 Pidätysoikeuden syntyminen

”Pidätysoikeus syntyy joko välipuheen kautta taikka lain määräyksestä.” Lain määräyksestä syntyvä pidätysoikeus voi kohdistua ainoastaan irtaimeen esineeseen, kun taas välipuheen eli esimerkiksi vuokrasopimuksen kautta syntynyt pidätysoikeus voi kohdistua sekä irtaimeen että kiinteään esineeseen.<sup>32</sup> Ensin mainittu virke vuodelta 1936 pätee yhä tänä päivänäkin pidätysoikeuteen. Seuraavaksi käsitellään lyhyesti konventionaalista pidätysoikeutta ja tämän jälkeen lain nojalla syntyvää pidätysoikeutta.

---

<sup>30</sup> *Havansi* 1992, s. 477–478. Havansin mukaan velallisen puolelta ilmenevä ennakkoviivästyminen, eli esimerkiksi oletus kyvyttömyydestä maksaa suoritus sovitussa ajassa, voi oikeuttaa pidätysoikeuteen.

<sup>31</sup> *Hannikainen* 1948, s. 189.

<sup>32</sup> *Hakkila* 1936, s. 849.

### 2.3.1 Konventionaalinen pidätys oikeus

Kun pidätys oikeus syntyy tahdonilmaisusta eli sopimuksesta, puhutaan konventionaalista pidätys oikeudesta. Tahdonilmaisulla henkilö voi määrätä omaisuudestaan siten, että hän antaa sopimusosapuolelle oikeuden pitää hallussaan esinettä siihen saakka, kunnes tahdonilmaisija on suorittanut esimerkiksi velkansa.<sup>33</sup> Olennaista konventionaalisisessa, kuten lain nojalla syntyvässä pidätys oikeudessa on esinehallinta, jolla velkoja voi määrätä esineestä.

Sopimusperusteinen pidätys oikeus on näennäisesti lähellä samanlaista tilannetta kuin käteispanntaus, joka mahdollistaa velkojan vakuuskohteen realisoinnin ilman suoritustuomiota. Se syntyy helpoimmillaan siten, että kaksi henkilöä sopii toisen henkilön oikeudesta pitää hallussaan esinettä, kunnes toinen on maksanut velan. Käteispanntaus on käyttökelpoisempi vaihtoehto suhteessa konventionaaliseen pidätys oikeuteen, sillä se on perustettavissa yleensä samoilla perusteilla kuin pidätys oikeuskin.<sup>34</sup> On perustellusti järkevämpää käyttää konventionaalisen pidätys oikeuden sijaan panttausta, sillä se mahdollistaa omatoimisen myyntirealisaation. Tähän samaan lopputulokseen on päätyntä myös Havansi katsoessaan luonnolliseksi sen, että luotonantaja käyttää sopimuksellisesta vakuusjärjestelystä sovittaessa pidätys oikeutta vahvempaa oikeutta, panttioikeutta, esineeseen, joka tähän soveltuu ominaisuuksiltaan.<sup>35</sup>

Sopimuksenvaraisen pidätys oikeuden erikoispiirteenä on konneksiteetin tarpeen vähäisyys, sillä sen perustaminen ei välttämättä edellytä lainkaan konneksiteettia esineen ja saamisen välillä. Aikaisemmin olikin huomattavissa tiettyä epätietoisuutta sen suhteen, voisivatko osapuolet sopimuksella sopia kevyemmistä pidätys oikeuden edellytyksistä ja perustaa pidätys oikeuden ilman konneksiteettia.<sup>36</sup> Tämän puoltamisen kannalla on ollut KKO, jonka myötä sen voidaan katsoa olevan sallittua.

KKO 1951 II 145: Tapauksessa oli kyse siitä, että luotollista remburssia avatessa velallinen ja pankki olivat sopineet, ettei pankki luovuttanut haltuunsa saamiaan laivauspapereita velalliselle tai tämän määräämälle henkilölle ilman luoton takaajan kirjallista suostumusta, mistä sopimuksesta pankki oli antanut takaajalle tiedon. Takaajalle katsottiin syntyneen laivauspapereihin sopimuksenvarainen pidätys oikeus, jonka myötä hän sai velallisen konkurssissa etuoikeuden.

<sup>33</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 382.

<sup>34</sup> *Tuomisto* 2007, s. 134. Ks. myös *Walén* 1975, s. 70–71. Pidätys oikeuden haltijaa verrataan myös Ruotsissa vastaavasti käteispanntin haltijaan. Tämä näkyy muun muassa pidätys oikeuden haltijan etusija-asemassa insolvenssinettelyssä.

<sup>35</sup> *Havansi* 1992, s. 477.

<sup>36</sup> *Hakulinen* 1965, s. 222–223.

Sopimusperäisellä pidätysoikeudella voi joissakin tilanteissa mahdollisesti pyrkiä saavuttamaan tiettyjä etuja suhteessa panttaukseen. Pidätysoikeudella voitaisiin nimittäin joissain tilanteissa kiertää tiettyjä panttausta koskevia sääntöjä. Yrityskiinnityslain (634/1984) 4.3 §:ssä säädetään yrityskiinnityksen kohteena olevan omaisuuden panttauskiellosta. Säännös ei itsessään kiellä käyttämästä pidätysoikeutta, millä voitaisiin luoda mahdollinen etu. Sopimusperäisellä pidätysoikeudella ei voi kiertää panttauskieltoa, koska kyseinen YrKiinL 4.3 §, kuten muutkin vastaavat säännökset, soveltuu analogisesti tilanteeseen, jossa sopimusperusteista pidätysoikeutta ei saa perustaa yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen. Yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen voi kuitenkin kuulua omaisuutta, johon on syntynyt legaalinen pidätysoikeus suoraan lain nojalla.<sup>37</sup>

### 2.3.2 Lain nojalla syntyvä pidätysoikeus

Normaali pidätysoikeudellinen tilanne on, että irtain esine on luovutettu toisen haltuun, jotta tämä vastiketta vastaan tekee tietyt toimet esineen hyväksi. Useasti on kyse esineen korjaamisesta. Edellä esitetyn mukaisesti autokorjaamolle voi syntyä pidätysoikeus, mikäli auton korjaamolle tuonut henkilö ei nouda autoaan korjaamolta sovittuna aikana ja suorita korjauksesta sovittua saatavaa autokorjaamolle. Korjaaja saa kauppakaaren (3/1734) 12:12.1:n perusteella pitää esineen hallussaan suorittamansa työnsä vakuutena siihen saakka, kunnes saatava on suoritettu. Korjauksen tilaajalla eli toimeksiantajalla on siten maksuvelvollisuus korjaamon suorittamasta työstä. Korjaamon oikeus esineen hallintaan tulee suoraan lainsäädännöstä, joten se ei vaadi erityistä sopimusta asiasta. Kun korjaaja saa saamisoikeutta vastaavan suorituksen, on korjaaja velvollinen luovuttamaan auton toimeksiantajalle takaisin.<sup>38</sup>

Valmistajan pidätysoikeus aktualistuu kahdessa eri tilanteessa, joissa henkilö vastiketta vastaan valmistaa tietyn irtaimen esineen tilaajan omistukseen. Kun kyse on valmistamisesta, on erotettava kaksi eri päätyyppiä sen perusteella, kuka omistaa tarveaineet, joista valmistettava esine tehdään. Ensimmäisessä päätyypissä esineen haltijan tilauksesta on valmistettu esine tilaajan toimittamista tarveaineista. Tähän soveltuu samainen pidätysoikeuden perusnormi KK 12:12.1, sillä sen ensimmäisellä virkkeellä, ”Joka on tilauksesta toiselle valmistanut tai korjannut irtaimen esineen, saa pitää mainitusta työstä johtuvan saatavansa vakuutena esineen huostassaan, kunnes saatava on maksettu”, sidotaan korjauksen lisäksi myös valmistaminen pidätysoikeuden piiriin. Tämän perusteella voidaan katsoa, että pidätysoikeus syntyy esimerkiksi

<sup>37</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 383.

<sup>38</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 385.



tavanomaisen reaalisineen valmistuksesta, mutta myös silloin, kun taiteilija valmistaa omistajan tilauksesta ja materiaaleista taulun tai veistoksen, jossa vaaditaan selvästi enemmän esimerkiksi taiteellisia panostuksia.<sup>39</sup>

Pidätysoikeutta ei sen sijaan katsota syntyvän tilanteessa, jossa tilaajan pyynnöstä valmistaja on suorittanut esinekohtaisen työn tilaajan tiloissa, eikä tilaaja saa esinettä pidätyshallintaansa. Jos valmistus on tehty valmistajan tiloissa ja käyttäen merkittävästi valmistajan omia tarveaineita ilman, että tilaaja on toimittanut olennaista osaa tarveaineista ja esine jää valmistajan halluun, voi pidätysoikeus esineeseen syntyä. Tällöin kyseessä on kauppalain (355/1987) 2.1 §:n mukainen irtaimen esineen kauppa. KauppaL 10.1 §:n mukaan, mikäli tilaaja ei suorita velvollisuuttaan eli valmistajan saatavaa tai valmistaja ei ole myöntänyt luottoa taikka maksunlykkäystä, ei valmistajan tarvitse luopua tavarahan hallinnasta ennen kuin suoritus on suoritettu. Kysymys on tällöin kuitenkin pidätysoikeuden sijasta ennemminkin valmistajan pidättymisoikeudesta eli detentio-oikeudesta, jolla tarkoitetaan oikeutta pidättyä kaupan kohteen luovuttamisesta riippumatta siitä, mitä omistusoikeuden siirtymisestä on sovittu.<sup>40</sup>

Hieman visaisempi tilanne valmistuksen osalta on, kun kyse ei ole oikeastaan esineen valmistamisesta, vaan toimeksisaajan henkisestä panoksesta. Kyse voi olla esimerkiksi asiakirjasta tai muusta paperista. Ristiriitaisesti jopa KKO:n suhtautuminen asiaan on epäselvä, mutta Havansin kanta on, että pidätysoikeus voi syntyä KK 12:12.1:n nojalla myös tällaisessa tilanteessa.<sup>41</sup> Toimeksisaajan panokseen liittyvät ratkaisut KKO 1989:45 ja KKO 1978 II 118 eroavat jokseenkin toisistaan. KKO 1989:45 tapauksessa työntekijä A oli yhtiön B pyynnöstä tehnyt piirustukset yhtiön tiloissa käyttämällä yhtiön työvälineitä ja -laitteita sekä materiaaleja. Koska yhtiö B ei ollut maksanut piirustuksia koskeneita eräänntyneitä laskuja, A oli ilmoittanut yhtiön toimihenkilölle, että hän vie piirustukset mukanaan ja että ne olivat yhtiön saatavissa maksun tapahduttua. KKO katsoi A:lle syntyneen pidätysoikeuden kyseisiin papereihin.<sup>42</sup>

Jälkimmäisessä ratkaisussa päädyttiin äänestykseen, jossa enemmistö katsoi, että tilitoimistolla ei ollut oikeutta pidättää kirjanpidon laatimisesta aiheutuneesta saatavastaan kirjanpitovelvollisen sille luovuttamaa kirjanpitoaineistoa eikä sanotun aineiston perusteella laadittuja kirjan-

<sup>39</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 386–387.

<sup>40</sup> *Havansi* 1992, s. 484–485.

<sup>41</sup> *Havansi* 1992, s. 490. Ks. myös *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 387–388.

<sup>42</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 387–388.

pitokirjoja. Havansin mukaan pidätysoikeuden olisi tullut kohdistua KKO 1978 II 118 tapauksessa ainakin tilitoimiston itse laatimiin kirjanpitokirjoihin.<sup>43</sup> Pidätysoikeuden kohdistaminen myös kirjanpitoaineistoon estäisi kirjanpitovelvollista laatimasta lakisääteistä kirjanpitoa, joten se ei voi olla pidätysoikeuden kohteena.

Esineen säilyttäjälle voi syntyä KK 12:8:ssä säädetyn mukaisesti oikeus pidätysoikeuteen tilanteessa, jossa säilyttäjällä on toimeksiannosta säilytettävänä esine. Tällöin pidätysoikeuden saatava muodostuu tavaran säilyttämisestä aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista. Toimeksiantajan on suoritettava kohtuulliseksi katsottava vastike esineen säilyttämisestä saadakseen esineen takaisin haltuunsa. Säilyttäjällä ei ole kumminkaan myyntioikeutta esineeseen.<sup>44</sup> Säilyttäjän oikeutta korvaukseen on käsitelty oikeuskäytännössä esimerkiksi ratkaisussa KKO 1978 II 70.

KKO 1978 II 70: Tapauksessa taidekauppias oli taiteilijan kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella ottanut näyttelyä varten ja myytäväkseen taiteilijan maalaamia tauluja ehdoin, että hän sai tietyn myyntipalkkion taulujen hinnasta. Yksi tauluista oli myyty 3-4 vuotta myöhemmin. Taidekauppias ei katsottu olevan oikeutta saada taulujen myyntipalkkion lisäksi korvausta säilytyksestä, kun sopimuksen kestoajasta ei ollut sovittu eikä kauppias näyttelyn jälkeen ollut kehottanut taiteilijaa hakemaan tauluja pois. Tapaus osoittaa sen, että säilyttäjällä ei ole automaattista oikeutta korvaukseen. Mikäli taiteilija sen sijaan olisi sitoutunut säilytyskustannusten korvaamiseen jo sopimuksen myötä, olisi tilanne ollut olennaisesti toinen.

Lainansaajan pidätysoikeus perustuu siihen, että lainansaaja on saanut esineen lainantajalta haltuunsa ja tämä on lainantajan suostumuksella antanut oikeuden panna tähän tarpeellisia kustannuksia. Näistä tarpeellisista kustannuksista muodostuu lainansaajalle pidätysoikeus, mikäli lainantaja ei suostumuksen annettuaan ja esineen hyväksi syntyneitä kustannuksia suostu korvaamaan. KK 11:3:ssä säädetään kyseisestä tilanteesta, jossa ei vaadita nimenomaista suostumusta, joten pidätysoikeus voi syntyä jo hiljaisen hyväksynnän kautta, kunhan kustannukset ovat selvästi välttämättömiä esimerkiksi esineen arvon säilyttämiseksi.<sup>45</sup>

Huolitsijan eli speditöörin tehtävä on pääasiassa kuljetusten välittäjänä toimiminen sekä siihen liittyvien purkamisten, lastaamisten ja varastoinnin hoitaminen. Tarvittaessa huolitsija voi toi-

---

<sup>43</sup> *Havansi* 1992, s. 491

<sup>44</sup> *Havansi* 1992, s. 489.

<sup>45</sup> *Havansi* 1992, s. 488.

mia myös tavaran kuljettajana. Huolitsija rinnastuu toimeksisaajaan, joka suorittaa toimeksiannosta tehtävän.<sup>46</sup> Edellä mainittujen KK 11:3:n ja KK 12:8:n nojalla myös huolitsijalla on oikeus pidättää tavaraerä hallinnassaan siihen kohdistuneiden huolintatehtävien johdosta aiheutuneen saatavansa vakuudeksi. Oikeuskäytännössä tämä on todettu esimerkiksi ratkaisussa KKO 1973 II 30 ja Kouvolan HO 2006 S 08/420.

Kouvolan HO 2006 S 08/420: Asia käsitteli elinkeinonharjoittajan myyntioikeutta, jonka perusteella huolitsijana toimineella A:lla oli ollut pidätysoikeus B:n omistamaan tavaraerään, jonka tämä oli vuokrannut C:lle. Tapauksessa C oli ollut sopimussuhteessa A:n kanssa siten, että A oli toiminut tavaraerän huolitsijana. Kun C oli jättänyt A:n suorituksen suorittamatta, oli A perustanut tavaraerälle pidätysoikeuden suhteessa tavaraerän omistajaan, B:hen. A oli tapauksessa toimittanut B:lle tiedot sopimuksen lakkaamisesta C:n kanssa ja ilmoittanut laittavansa myyntiin tavaraerän, ellei A:n saatavaa suoriteta. B:lle oli myös ilmoitettu, että tavaraerää ei ollut noudettu. Hovioikeuden ratkaisun mukaisesti tavaraerän saadakseen B:n tuli suorittaa A:n saatava. A:lla oli ratkaisun myötä tavaraerän myyntioikeus, ellei B tee suoritusta.

Kauppaedustajan pidätysoikeudesta säädetään laissa kauppaedustajista ja myyntimiehistä (417/1992). Kyseisen lain 21 §:n nojalla kauppaedustajalla on oikeus pidättää päämiehelle kuuluvat asiakirjat, näytteet, mallit ja tavarat, jotka kauppaedustaja on saanut haltuunsa tehtävänsä johdosta, jos kauppaedustajan edustussuhteesta johtuvan saatavan periminen vaarantuisi ilman pidättämistä. Kauppaedustajalla on oikeus pidättää päämiehelle kuuluvaa omaisuutta, kunnes tämä on maksanut kauppaedustajan saatavan tai antanut siitä vakuuden. Saatavan ei kuitenkaan tarvitse olla erääntynyt ennen pidätysoikeuden käyttämistä. Kauppaedustajan pidätysoikeus on ymmärrettävä laajana ja se voikin kohdistua muun muassa siihen mitä kauppaedustaja on päämiehensä valtuutuksen perusteella perinyt kolmannelta henkilöltä.<sup>47</sup> Kauppaedustajan pidätysoikeuden on kohdistuttava Havansin mukaan sellaiseen omaisuuteen, jonka kauppaedustaja on toimeksiannon johdosta saanut haltuunsa. Tämä tarkoittaa, että pidätysoikeutta ei saa käyttää kauppaedustajan muulla kuin kauppasuhteen perusteella haltuunsa saamaan esineeseen. Samalla hän on katsonut, ettei tiukkaa konneksiteettia voida edellyttää kauppaedustajan pidätysoikeudessa. Pidättäminen voi siis koskea muutakin samasta edustussuhteesta johtuvaa saatavaa kuin sitä, mikä liittyy pidätettyyn esineeseen.<sup>48</sup>

Oikeushistoriaan siirtynyttä oikeudenkäyntiasiamiehen pidätysoikeutta on pidetty klassisena pidätysoikeutta koskevana esimerkkinä. Oikeudenkäyntiasiamiehelle katsottiin aikaisemmin

<sup>46</sup> Saarnilehto et al. 2012, s. 1126.

<sup>47</sup> Telaranta 1993, s. 83–85.

<sup>48</sup> Havansi 1992, s. 487.

syntyvän toimeksiannon puitteissa saatuihin päämiehen asiakirjoihin pidätysoikeus, mikäli oikeudenkäyntiasiamiehen palkkiosaatava oli suorittamatta. Tämä oikeudenkäymiskaaren (4/1734) säännös kuitenkin kumottiin lailla 135/2009, jonka esitöissä tätä perusteltiin päämiehen kannalta kohtuuttomalla lopputuloksella ja sillä, että oikeudenkäyntiasiamiehen on mahdollista päästä suoritukseen tehokkaammin, esimerkiksi ennakkomaksulla.<sup>49</sup>

#### 2.4 Esineen hallinnan käsite ja sen merkitys

Hallinta on esineoikeuden ulkonaisesti havaittavissa oleva osa. Se luo oletaman, että esine on hallitsijansa oma. Tähän julkisuusperiaatteeseen painottuvaan hallintaan perustuu esinehallinta.

Hallinta merkitsee tosiasiallista valtasuhdetta esineeseen. Hallinnan sisällön vaihtelusta johtuen on vaikeaa määritellä käsitettä tarkemmin. Se tarkoitus, jossa hallinnan käsitettä kulloinkin käytetään, asettaa omat vaatimuksensa. Hallintavaatimuksella voidaan nähdä olevan eri sisällöt esimerkiksi saantosuojan ja panttauksen osalta. Samoin hallinnan sisältö näyttäytyy eri muodossa, kun kyseessä on esineen hallinta tai kiinteistön hallinta.<sup>50</sup> Esinevakuusoikeudellisesti ajatellen esine voi olla omistajan hallinnassa samanaikaisesti, kun toinen hallitsee sitä jonkin rajoitetun esineoikeuden nojalla tai kuten pidätysoikeudessa esine on pidätysoikeuden haltijan hallinnassa, kun toinen henkilö varsinaisesti omistaa esineen.

Hallintaa on pidettävä faktisena valtasuhteena esineeseen. Tällä ei tarkoiteta sitä, että esine välttämättä olisi haltijansa välittömässä läheisyydessä, vaan riittäväksi on katsottava, että esineen haltija tietää, missä esine on tai mihin hän sen on jättänyt. Tämä on tarpeellista esimerkiksi siinä tilanteessa, jossa on varkauden takia selvitettävä esineen hallintaa. Hallintaa suojataankin monissa suhteissa.<sup>51</sup> Hallinnan suoja on ymmärrettävä pohjimmiltaan oikeudenhaltijan suojana tilanteessa, jossa tällä on esine hallinnassaan ja joku muu esiintyy esineen omistajana. Ennen kuin vastapuoli näyttää tai ainakin saattaa todennäköiseksi väitteen omistajuudesta, on esineen haltijalla oikeussuoja hallinnan myötä. Jos joku tätä hallintaa rikkoo, mahdollistaa pakkokeinolain (806/2011) 1:5 itseavun käyttämisen tietyissä tilanteissa hallinnan takaisin saattamisessa. Samoin oikeussuojana pidetään mahdollista hallinnanpalautuskannetta hallintaa loukannutta kohtaan.

<sup>49</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 390 ja av.

<sup>50</sup> *Zitting – Rautiala* 1982, s. 59.

<sup>51</sup> *Saarnilehto et al.* 2012, s. 786.

Pidätysoikeuden kannalta esineen hallinnassa on erotettava toisistaan esineen hallinta ja tosiasiallinen esineen hallinta. Jotta pidätysoikeuden haltija voi saada hyvän aseman suhteessa toisiin velkoihin, on pidätysoikeuden haltijalta edellytetty tosiasiallista hallintaa esineeseen sekä oikeutta pitää esinettä hallussaan pidätysoikeuden nojalla.<sup>52</sup> Pidätysoikeuden haltijan sivullisuus suhteessa muihin velkoihin edellyttää siis molempia, tosiasiallista hallintaa ja oikeutta tähän hallintaan. Tosiasiallisen hallinnan vaatimus korostuu eritoten velallisen maksukyvyttömyysmenettelyssä, jossa pidätysoikeuden haltijalla on etusija suhteessa muihin velkoihin, kun pidätysoikeuden kohde on irtain esine. Tästä säädetään laissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä.

VMJL 3.1 §:n mukaan esineen tulee olla pidättäjän hallussa, jotta etusija voi toteutua. Tämä tarkoittaa, että etusija voi edellyttää esimerkiksi KK 12:12.2:n mukaista velkojan oikeutta pitää ravinnosta, asunnosta tai kulkuneuvon vuokrasta johtuvan saatavansa vakuudeksi velallisen omaisuutta, joka on velkojan huostassa tai kysymyksessä olevassa asunnossa tai kulkuneuvossa. Puhutaan yleisesti preklusio-oikeudesta eli omatoimisesta oikeudesta ottaa esine hallintaan, jota hyvän etusijan saaminen edellyttää.<sup>53</sup> Tällöin haltuunotolla toteutetaan tosiasiallinen hallinta, vaikka aineellisoikeudellisesti oikeus esineen hallintaan olisi jo syntynyt. Preklusio-oikeuden käyttäminen on mahdollista vain niissä tilanteissa, joissa pidätysvelkojalla on jo esineeseen kohdistuva tosiasiallinen oikeus pidättää se, sillä preklusio-oikeutta ei saa käyttää oikeudetta.

## 2.5 Pidätysoikeuden pysyvyys

Pidätysoikeuden voi menettää tai se voi lakata eri tavoin. Pidätysoikeuden haltijan pidätysoikeus esineeseen lakkaa lähtökohtaisesti samalla, kun suoritusta vastaava saatava on velallisen puolelta suoritettu. Mahdollista on myös, että velka lakkaa kuittauksella. Yksi vaihtoehto pidätysoikeuden lakkaamiseen samanaikaisesti saamisen kanssa on, että pidätysoikeuden haltija velkojana antaa velalliselle velan anteeksi.

Jos pidätysoikeuden haltijalla ei ole myyntioikeutta pidätysobjektiin voi pidätysoikeus lakata, kun velallinen asettaa saatavasta vakuuden, joka on hyvydeltään ja riittävydeltään turvaava. Vakuudella tarkoitetaan pidätysoikeuden yhteydessä panttia tai takausta. Silloin, kun pidätysoikeuden haltijalla on myyntioikeus pidätysobjektiin, kuten elinkeinonharjoittajalla yleensä on,

<sup>52</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 414.

<sup>53</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 401.

ei vakuus yleensä velvoita pidätysoikeuden haltijaa luopumaan pidätys- ja myyntioikeudesta.<sup>54</sup>

Pidätysoikeus voi lakata myös, mikäli pidätysoikeuden haltija luopuu pidätysobjektin hallinnasta ilman suorituksen saamista. Puhutaan vapaaehtoisesta luovutuksesta, jota ei ole mahdollista palauttaa tai elvyttää, vaikka pidätysoikeuden haltija saisi esineen myöhemmin takaisin haltuunsa. Tilanne voi olla esimerkiksi, että A tuo B:lle pyörän korjattavaksi. B luovuttaa pyörän saamatta suoritusta A:lta. A tuo pyörän uudelleen viikon päästä korjattavaksi B:lle. B ei voi käyttää pidätysoikeutta edellisen viikon saatavia varten.<sup>55</sup>

Hallinnan luovutus voi tapahtua esimerkiksi tarpeellisena pidettävän korjauksen jälkeisen koeajon myötä. Tätä väliaikaisena pidettävää hallinnan luovutusta ei oikeuskirjallisuuden mukaan ole pidettävä totaalisenä luopumisena. Pidätysoikeuden haltijan saatava ei vaarannu, mikäli kyse on lyhytaikaisesta koeajosta, jolla voidaan havaita muun muassa korjauksen onnistuminen tai mahdolliset jatkokorjaustarpeet.<sup>56</sup> Oikeuskäytännössä väliaikaisen luovutuksen pysymiseksi pidätysoikeuden piirissä on edellytetty sopimusta hallinnan palautuksesta tai ainakin sitä, että palautustarkoitus on pääteltävissä olosuhteista.

KKO 1951 II 146: korjaustyötä tehneellä A:lla säilyi KK 12:12:n mukainen pidätysoikeus moottoripyörään, vaikka A oli luovuttanut melkein valmiiksi korjatun moottoripyörän B:lle ennen kuin A oli saanut kokonaan suorituksen. Tapauksessa ilmenneistä seikoista oli pääteltävissä, että A oli luovuttanut moottoripyörän B:lle sellaisin ehdoin, että tämä palauttaisi moottoripyörän A:lle korjaustyön viimeistelyä varten. KKO ratkaisun mukaan A ei ollut luopunut hänelle kuuluvasta lain mukaisesta pidätysoikeudesta.

Tilanteessa, jossa pidätysoikeuden haltijan oikeutta loukataan kohdistamalla pidätysobjektiin oikeudenvastainen teko, kuten anastus- tai vahingonteko, saa pidätysoikeuden haltija staattista suojaa.<sup>57</sup> Pidätysoikeuden haltija saa staattista suojaa tarvittaessa niin kolmansiä kuin esineen

<sup>54</sup> *Havansi* 1992, s. 478–479.

<sup>55</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 414–415. Ks. myös KKO 1956 II 25, jossa auton korjattavaksi antanut oli myöhemmin luovuttanut auton korjaamon haltuun vielä maksamatta olevien korjauskustannusten suorittamisen vakuudeksi. Ongelmaksi muodostui tapauksessa tosin sen, että luovuttaja ei ollut auton omistaja. KKO katsoi, ettei autokorjaamo ollut saavuttanut auton omistajaa sitovaa pidätysoikeutta.

<sup>56</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 414 ja *Havansi* 1992, s. 499.

<sup>57</sup> *Havansi* 1992, s. 498. Ks. myös *Saarnilehto* 2000, s. 44, *Zitting – Rautiala* 1982, s. 2–3 ja *Zitting* 1951 s. 48. Esineen katsotaan olevan staattisessa suojassa, kun se on omistajan hallinnassa. Staattisella suojalla tarkoitetaan oikeudenhaltijan suojaa loukkauksia vastaan. Esimerkkinä voidaan mainita oikeudenloukkaus, jossa omistajalta varastetaan tälle kuuluva esine. Loukatulla on tällöin oikeus turvautua loukkaajaa vastaan niillä suojakeinoilla, joita oikeusjärjestys mahdollistaa loukkauksen torjumiseksi ja sen vaikutusten estämiseksi. Loukatulla on oikeus vaatia myös vahingonkorvausta, jos varastettu esine esimerkiksi katoaa tai hajoaa. Staattisen suojan laajuus on lähtökohtaisesti katsottu esineoikeudessa kattavan kaikki ulkopuoliset tahot. Varsinaista eli staattista oikeussuojaa määriteltäessä oikeussuojan laajuus suhteessa kaikkiin ulkopuolisiin tarkoittaa, että omistusoikeus esineeseen on absoluuttisesti suojattu.

omistajaakin vastaan. Rikoslaisissa (39/1889) on esineen omistajan loukkaus kriminalisoitu. RL 28:12:n mukaan omistaja, joka loukkaa toisen pantti- tai pidätys-oikeutta 1) hävittämällä, vahingoittamalla, ottamalla haltuunsa tai käyttämällä omaisuuttaan tai 2) luovuttamalla omaisuuttaan tai muulla tavalla määräämällä siitä, on tuomittava vakuusoikeuden loukkauksesta sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi kuukaudeksi. Pidätys-oikeuden haltijaa suojataan myös muun rikoslain mukaisesti esimerkiksi RL 28:1:n mukaisesti hallinnan loukkaaja, joka on muu kuin esineen omistaja, voi syyllistyä varkauteen tai jopa RL 28:2:n mukaiseen törkeään varkauteen. Samoin hallinnan loukkaaja voi syyllistyä RL 31:1-2 ryöstöön tai törkeään ryöstöön tai RL 17:9:n omankädenoikeuteen. Toisaalta myös pidätys-oikeuden haltija voi turvautua esimerkiksi RL 4:4 mukaiseen hätävarjeluun, jos sivullinen tai omistaja tekee hallinnanloukkauksen, joka on vielä kesken.

Pidätys-oikeudella haltijalla on oikeus pitää tiettyä esinettä hallussaan siihen saakka, kunnes tämä saa suorituksen saatavalleen. Tämä hallussapito voi periaatteessa kestää rajoituksettoman ajan, sillä pidätys-oikeus ei vanhene, vaikka saatava vanhenisi.<sup>58</sup> Lain velan vanhentumisesta (728/2003) 16.1 §:n mukaisesti saamisoikeuden vanheneminen ei estä pidätys-oikeuden haltijaa saamasta suoritusta sellaisesta vakuudeksi annetusta velallisen omaisuudesta, johon velallisella on pidätys-oikeus. Velkojalla ei kuitenkaan ole oikeutta periä vanhentunutta saatavaa vakuuseesineen ylimenevältä osalta, sillä velkoja saa vakuudesta enintään sen velan määrän, jonka maksamiseksi vakuus on annettu. Jos taas vakuuden arvo ei riitä velan maksamiseksi kokonaan, voi velallisen velka vanhentua.<sup>59</sup> Tällainen tilanne voi periaatteessa aiheuttaa ikuisen pidätys-oikeuden, jos myyntioikeutta ei ole. Pidätys-oikeudellisen saamisoikeutensa toteuttaakseen velkoja voi kuitenkin nostaa velkomuskanteen tuomioistuimessa saadakseen pidätys-objektista ulosmittauksen kautta saatavansa suoritetuksi.

Jos pidätys-oikeusobjektin omistaja ei ole sama kuin velallinen, määräytyy pidätys-oikeuden jatkuminen saamisen vanhentumisesta huolimatta lain takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999) perusteella. Jos vierasvelka vanhenee, siitä annettu takaus ja TakausL 41 §:n viittaussäännöksen mukaan myös vierasvelkapanttaus raukeavat. Vierasvelkavakuutta ei täten voida käyttää vanhentuneen päävelan maksuksi.<sup>60</sup> Tämä tarkoittaa, että pidätys-oikeus lakkaa,

---

<sup>58</sup> *Tepora* 2008, s. 121.

<sup>59</sup> *Linna – Saarnilehto* 2016, s. 198.

<sup>60</sup> HE 187/2002, s. 68.

kun sen perusteena oleva päävelka vanhentuu. Omistajan ollessa siis sivullinen suhteessa pidätys-oikeuden haltijaan ja velalliseen, lakkaa pidätys-oikeus, kun päävelka vanhenee, joten pidätys-oikeus ei tällaisessa tilanteessa ole nähtävissä määrättömän ajan kestävä vakuus-oikeutena.

## 2.5 Pidätys-oikeuden haltijan kelpoisuus esineen myyntiin

Pidätys-oikeuden haltijalle on lainsäädännössä luotu erilaisia tilanteita, joissa pidätys-oikeus oikeuttaa omatoimiseen vakuuskohteen realisoimiseen ilman tuomiota ja ulosmittausta. Alkaa olla yleistä, että myyntivalta on myönnetty, jolloin myyntirealisaatioon oikeutettujen velkojien voidaan katsoa siirtyneen perinteisestä pidätys-oikeudesta legaaliseen panttioikeuteen.

### 2.5.1 Realisointioikeus myyntilain perusteella

Realisoinnin kannalta tärkeimpänä on pidettävä elinkeinonharjoittajan myyntioikeutta. Laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine (688/1988) on elinkeinonharjoittajan toimintaa taloudellisesti turvaava laki, jonka perusteella hän saa myydä noutamatta jätetyn esineen laissa säädetyllä tavalla. Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan tässä laissa samaa kuin kuluttajansuojalaissa (38/1978). Elinkeinonharjoittajan toiminnan tulee olla taloudelliseen toimintaan tähtäävää, pitkäkestoisempaa kuin yksittäissuoritus ja siihen on liityttävä yrittäjä-riski, jota myyntilaille pyritään suojaamaan tilanteissa, joissa elinkeinonharjoittaja on ottanut työn vastaan suorittaakseen siihen kohdistuvaa työtä tai säilyttääkseen sen. Myyntilaki koskee myös elinkeinonharjoittajan valmistamaa esinettä, kun olennainen osa tarveaineista on tullut työn tilaajalta. Olennaista on, että työn tai säilytyksen kohteena voi olla vain irtain esine ja työn on ottanut vastaan elinkeinonharjoittaja eikä yksityishenkilö.<sup>61</sup>

Myyntilain soveltamiseen ei vaikuta, onko pidätysobjekti hallinnassa vai ei, tai onko elinkeinonharjoittajalla suorituksensaantioikeutta vai ei. Samoin laki voi tulla sovellettavaksi, kun työstä tai säilytyksestä on suoritettu maksu etukäteen. Pelkkä esineen noutamatta jättäminen riittää realisointioikeuden aktivoitumiseen. Kohteena olevan esineen myynnin lisäksi elinkeinonharjoittaja voi myös tarpeen tullen hävittää esineen, jos pidätys-hallinnan painostusvaikutus ei ole ollut riittävän suuri suorituksen saamiseen velalliselta. Realisointiin tai säilytyksestä luopumiseen turvaudutaankin usein aloilla, joissa pidätysobjektin arvo ei ole huomattava, kuten

---

<sup>61</sup> HE 1/1988, s. 11–12.



esimerkiksi pesula-alalla tai suutareilla. Realisointi tai hävittäminen ei normaalisti tule kysymykseen, kun kyseessä on arvokas esine kuten auto.<sup>62</sup>

MyyntiL 3 §:n perusteella elinkeinonharjoittaja saa myydä esineen suoritettuaan toimeksiannon tai kun sopimus esimerkiksi säilyttämisestä on lakannut tai kun esine on valmis ja luovutettavissa. Elinkeinonharjoittajan on tällöin ilmoitettava tilaajalle, että esine voidaan myydä, ellei sitä ole noudettu tietyn, vähintään kolmen kuukauden pituisen ajan kuluessa. Kun ilmoituksessa mainittu aika on kulunut, on elinkeinonharjoittajalla oman suorituksensaantioikeutensa toteuttamiseksi oikeus myydä esine. Mikäli kyse on esineestä, joka pilaantuu nopeasti, on esine mahdollista realisoida määräaikaa noudattamatta.<sup>63</sup> Elinkeinonharjoittajalla on oikeus esineen myyntiin myös, vaikka hän olisi pidätysoikeuden haltijana sivullinen suhteessa esineen omistajaan, eikä olisi sopimussuhteessa tähän, vaan esineen omistajan sopimuskumppaniin, joka on jättänyt pidätysoikeuden haltijan saatavan suorittamatta. Pidätysoikeuden haltijalla on oikeus pidättyä palauttamasta esinettä esineen omistajalle niin kauan, kunnes tämän saatava on suoritettu.<sup>64</sup>

MyyntiL 6 §:n mukaan, mikäli pidätysobjektilla ei ole sanottavaa myyntiarvoa ja myymisen edellytykset ovat olemassa, elinkeinonharjoittaja saa myymisen sijasta menetellä esineen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Tämä on rajoitettu pelkästään vähäarvoisiin tai arvottomiin esineisiin, sillä arvokkaiden esineiden kohdalla erilaiset väärinkäytösten mahdollisuudet kasvavat, eikä menettely olisi esineen omistajankaan kannalta tarkoituksenmukainen.<sup>65</sup>

Myyntilain säännökset ovat luonteeltaan tahdonvaltaisia, joten niistä voidaan poiketa sopimuksella. Sopimukseen ei kuitenkaan saa ottaa ehtoa, jolla heikennetään tilaajana toimineen kuluttajan oikeudellista asemaa.<sup>66</sup> Vaatimus tilaajan edun huomioon ottamisesta osoittaa elinkeinonharjoittajan lojaliteettivelvollisuutta esineen omistajaa sekä muita intressitahoja kohtaan. Tämä samainen lojaliteettivelvollisuus esiintyy myös elinkeinonharjoittajan myydessä pidätysobjektia. Elinkeinonharjoittajan on tällöin huomioitava oman edun lisäksi myös sivullisten edut ja pyrittävä muun muassa saamaan mahdollisimman korkea myyntihinta esineestä.

---

<sup>62</sup> HE 1/1988, s. 5.

<sup>63</sup> HE 1/1988, s. 13–14.

<sup>64</sup> Ks. Kouvolan HO S 08/420.

<sup>65</sup> HE 1/1988, s. 6–7.

<sup>66</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 392.

Sivullinen voi olla esimerkiksi pantti- tai hallintaoikeuden haltija. Jos pidätysoikeuden haltijalla onkin tiedossa, että joku muu kuin työn tilaaja omistaa esineen tai jollakin muulla on pantti- tai hallintaoikeus esineeseen, on elinkeinonharjoittajan ilmoitettava hyvissä ajoin etukäteen myynnistä ja velan määrästä tällaiselle oikeudenomistajalle, kuten edellä huomioidussa Kouvolan HO S 08/420 tapauksessa on huolitsija toiminut. Jos viranomainen pitää tällaisesta oikeudesta rekisteriä, on elinkeinonharjoittajan otettava kyseisistä tiedoista selko asianomaiselta rekisteri- viranomaiselta tai tietoja sisältävästä julkisesta asiakirjasta. Tämä selonottovelvollisuus ei kuitenkaan koske yrityskiinnityslain mukaisen yrityskiinnityksen tuottamaa panttioikeutta.<sup>67</sup>

Jos elinkeinonharjoittajan saatavan määrä tai hänen myyntioikeutensa laillisuus on parhaillaan oikeusriidan alaisena tuomioistuimessa, välimiesmenettelyssä tai kuluttajariitalautakunnassa, ei hänellä ole oikeutta myyntiin tai säilyttämisestä luopumiseen ennen kuin asia on käsitelty loppuun.<sup>68</sup> Jos elinkeinonharjoittaja myy esineen ennen kuin asia on käsitelty loppuun, voi myynnistä syntyä vahingonkorvausvelvollisuus kuluttajaa kohtaan. Tämä nimenomainen säännös antaa suojaa kuluttajalle elinkeinonharjoittajan omankäden ulosottoa vastaan.

### 2.5.2 Erityissääntely ja myyntilain ulkopuoliset tilanteet

Pidätysoikeuden haltijan oikeudesta myyntiin on joissakin tapauksissa erityissääntelyä, vaikka tilanteen katsotaan kuuluvan myyntilain piiriin. Esimerkkinä tällaisesta lainsäädännöstä toimii merilaki (674/1994). MeriL 13:19:n perusteella rahdin vastaanottajalla on velvollisuus maksaa rahti ja muut rahdinkuljettajan saatavat. MeriL 13:20:n ja MeriL 15:6:n perusteella rahdinkuljettajalla, jolla on saatavia liittyen tavarankuljetukseen, ei tarvitse luovuttaa kuljettamaansa tavaraa ennen kuin saatava on suoritettu. Jos rahdinkuljettajan on varastoitava tavaraa vastapuolen sopimusrikkomuksen takia, tapahtuu tämä vastapuolen kustannuksella. Mikäli vastapuoli ei suorita saatavaa tai aseta hyväksyttävää vakuutta sekä jättää tavarankuljettajalle myyntioikeus tavaraan varastointikustannusten sekä muiden kulujen kattamiseksi.<sup>69</sup>

Merilain ollessa erityislaki myyntilakiin nähden on sillä etusija. Etusijan myötä esimerkiksi merilain soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa noudatetaan joidenkin määräaikojen osalta me-

<sup>67</sup> HE 1/1988, s. 14–15.

<sup>68</sup> *Havansi* 1992, s. 486.

<sup>69</sup> HE 62/1994, s. 43–44.

rilain säännöksiä eikä myyntilakia. Myyntilaki voi kuitenkin joissakin tilanteissa saada erityislakia täydentävän merkityksen.<sup>70</sup> Täydentävä merkitys voi näkyä sellaisessa tapauksessa, kun erityislaissa ei ole myyntiin oikeuttavaa säännöstä, mutta tilanteen muut olosuhteet puoltavat myyntiä, joten tavaran myymistä on punnittava myyntilain kannalta.

Pidätysoikeuden haltijalla voidaan katsoa olevan myyntioikeus myös joissakin myyntilain ulkopuolisissa tilanteissa. Elinkeinonharjoittajan myyntioikeutta lähellä oleva tilanne on myös KK 12:12.1:ssä mainitussa tilanteessa, jonka perusteella on epäolennaista, onko suorituksen tekijänä elinkeinonharjoittaja vai ei. Myyntilaki taas koskee ainoastaan elinkeinonharjoittajan suoritusta hänen toiminnastaan. Havansi on katsonut, että myyntilaki soveltuu analogiaa käyttämällä KK 12:12.1:n mukaiseen tilanteeseen, jossa työn suorittaja ei ole elinkeinonharjoittaja termin oikeassa merkityksessä. Sen sijaan elinkeinonharjoittajan myyntilaki ei hänen mukaansa sovellu KK 12:8:n mukaiseen säilytykseen, jolloin säilytettävälle tavaralle ei ole myyntioikeutta.<sup>71</sup>

Pidätysoikeuden haltija voi tällöin aloittaa myynnin saadakseen suorituksen, joka vastaa hänen työsuorituksestaan aiheutunutta saatavaa. Pidätysoikeuden haltijalla ei siis ole lähtökohtaisesti tässä tilanteessa oikeutta saada suoritusta säilyttämisestä, mutta hänellä voi olla siihen perustuvia vaatimuksia. Jos esine saadaan myydyksi, saa pidätysoikeuden haltija suorituksen myös säilytyksestä saantioikeutensa kautta. Esineen myynti on tosin mahdollista estää siten, että hänelle suoritetaan vain työn suoritukseen perustuva saatava, mutta ei säilytyksestä aiheutunutta saatavaa, jonka osalta myyntivaltaa ei ole.<sup>72</sup>

Pidätysoikeuden haltijat voivat edellä esitetysti olla eriarvoisessa asemassa riippuen myyntivaltaasta tai myyntivallattomuudesta. Myyntivaltaa ei voi edes analogiaa soveltamalla myöntää jollaiseen pidätysoikeustilanteeseen. Tämän takia pidätysoikeuden haltija, jolla ei ole myyntivaltaa, on usein tilanteessa, jossa esineestä voi olla vaikeaa päästä eroon. Tällöin pidätysoikeus toteutuu nimenomaisesti painostuskeinona, ilman muita vaikutuksia velallista kohtaan.

---

<sup>70</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 398

<sup>71</sup> *Havansi* 1992, s. 484 ja 489.

<sup>72</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 395.

### 3 KAUPAN PURKU

Tutkielman alkupäässä on tarkasteltu pidätysoikeutta yleisesti. Tässä jaksossa paneudutaan ostajan aseman hahmottamiseen ja käydään yksityiskohtaisesti läpi tilannetta, jossa kauppa on purettu laillisesti. Jos myyjä ei täytä kaupan purkautuessa velvollisuuttaan palauttaa kauppahintaa, voi ostajalle syntyä oikeus pidätysoikeuden perustamiseen. Kauppalaissa säädetään irtaimen omaisuuden kaupan purkamisesta.<sup>73</sup> KauppaL 64.2 §:n mukaan ostajalla on oikeus pidätyä täyttämästä omaa palautusvelvollisuuttaan, kunnes vastapuoli täyttää oman vastaavan suorituksen eli palauttaa kauppahinnan. Kaupan purkautuessa nimittäin omistusoikeuden esiineseen katsotaan palautuvan myyjälle, jonka velvollisuutena on kauppahinnan palautus. Ostajalla ei ole velvollisuutta palauttaa kaupan kohdetta myyjälle ennen tämän suoritusta.

Jakson loppupuolella tarkastellaan kiinteistön kaupan purkamista ja siitä mahdollisesti syntyvää pidätysoikeutta. Tämän jälkeen otetaan kantaa myös pidätysoikeuteen oikeuskirjallisuudessa toisinaan sekoitettavaan pidättymisoikeuteen, josta on nimenomaista sääntelyä muun muassa kauppalaissa ja maakaareissa (540/1995), kun kyseessä on esimerkiksi kiinteistö. Pidättymisoikeus hahmotetaan Suomessa ennen kaikkea ostajan oikeussuojakeinona. Toisin kuin pidätysoikeus, pidättymisoikeus kohdistuu omaan suoritukseen ja siitä pidättymiseen, kun vastapuoli ei täytä omaa suoritusvelvollisuuttaan. Pidättymisoikeutta ostaja voi käyttää esimerkiksi tilanteessa, jossa myyjä ei ole täyttänyt velvollisuuttaan korjata sopimuksen mukaisesti kiinteistön julkisivua. Ostaja voi pidätyä suorituksestaan siihen saakka, kunnes myyjä on täyttänyt velvollisuutensa.

Viimeisenä käydään läpi myös ennakkoidusta sopimusrikkomuksesta seuraavaa mahdollista pysäyttämisoikeutta ja sen käyttämistä.

#### 3.1 Yleisesti irtaimen kaupasta

Irtaimen kaupassa on kyse vapaamuotoisesta oikeustoimesta, joka on pätevä niin suullisesti kuin kirjallisestikin tehtynä. Kirjallista muotoa on pidettävä kaupan osapuolten etuna, sillä tällöin voidaan tarvittaessa osoittaa kaupan sisältö helpommin. Kaupan sisältö on osapuolten vapaasti sovittavissa oleva asia. Sisällön kannalta erityisesti kauppahinta ja kaupan kohdetta kos-

---

<sup>73</sup> Irtaimen kauppaan on oikeusjärjestyksessämme myös muutamia erityislakeja tiettyihin tilanteisiin, kuten laki osamaksukaupasta (91/1966) ja kuluttajansuojalaki, joka tulee kyseeseen, kun kaupan osapuolena on elinkeinonharjoittaja ja kuluttaja.

kevat ehdot ovat keskeisiä. Ostajan päävelvollisuutena on kauppahinnan maksaminen ja myötävaikuttaminen kauppaan, kun taas myyjän päävelvollisuutena on kaupan kohteen luovuttaminen.<sup>74</sup>

Myyjän vastuulla olevaan kaupan kohteen luovuttamiseen kytkeytyy erilaisia oikeusvaikutuksia. Luovuttamisen voidaan katsoa tapahtuneen viimeistään silloin, kun myyjä on luovuttanut kaupan kohteen ostajan hallintaan tai ostaja on saanut kaupan kohteen muulla sovitulla tavalla määrätäkseen. Luovutuksen voidaankin katsoa olevan kauppalain keskeinen käsite, jolla on merkitystä muun muassa arvioitaessa

- myyjän suorituksen oikea-aikaisuutta ja tämän rikkomisen seurauksia
- vaaranvastuun kantajaa, jos esine tuhoutuu, katoaa, huonontuu tai vähentyy sopimusosapuolista riippumattomasta syystä
- onko kaupan kohteessa virhe
- miten kustannukset, jotka liittyvät kauppaan, jaetaan ostajan ja myyjän kesken.<sup>75</sup>

Ostajan vastuulla on mainittu kauppahinnan suorittaminen. Kun kyse on maksuvelvollisuudesta, voidaan siihen soveltaa yleisiä rahavelan maksamista koskevia periaatteita, joista yleisimpänä on pidettävä viivästyskorkoa, mikäli maksu viivästyy sovitusta ajankohdasta. Ostajan velvollisuuksia ei ole kauppalaissa säännelty tyhjentävästi, mutta niihin katsotaan kuuluvan ainakin

- velvollisuus kauppahinnan suorittamiseen
- velvollisuus kaupan myötävaikuttamiseen
- velvollisuus noutaa tai vastaanottaa tavara.<sup>76</sup>

Tässä jaksossa keskitytään kaupan kohteen virheeseen ja sen seurauksena kaupan purkuun sekä siitä seuraavaan oikeustilaan, kun myyjä ei palauta ostajan suorittamaa kauppahintaa.

### 3.2 Kaupan kohteen virhe

Kun kaupasta sovitaan, on oletuksena, että osapuolten suoritukset ovat virheettömiä. Myyjän velvoitteena on luovuttaa virheetön kaupan kohde. Mikäli kaupan kohteessa on virhe, voi ostaja halutessaan käyttää kauppalain mahdollistamia seuraamuksia hyväkseen. Virheen sisällöstä riippuen jaotellaan ne yleisesti kolmeen eri kategoriaan: tosiasialliseen eli faktiseen virheeseen,

<sup>74</sup> Hoppu E. – Hoppu K. 2016, s. 110–113.

<sup>75</sup> Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 33–34.

<sup>76</sup> Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 147–148.

oikeudelliseen virheeseen ja vallintavirheeseen. Näiden lisäksi kansainväliseen irtaimen kaupan sovellettavassa niin sanotussa YK:n kauppalaissa eli CISG:ssa tunnetaan myös immateriaalioikeusvirhe.<sup>77</sup> Viimeksi mainittu immateriaalioikeusvirhe jätetään tässä esityksessä vain maininnan varaan keskittyen aiemmin mainittuihin virheisiin.

### 3.2.1 Faktinen virhe

Kun kauppa on tehty, ja ostaja on suorittanut sopimuksen mukaisen suorituksen, voi vastasuorituksena saatu kaupan kohde poiketa siitä, mitä on sovittu ja mitä ostajalla on oikeus vaatia. Faktisen virheen on katsottava olevan virheryhmistä tärkein sen käsitteen laajuuden takia. Faktisesta virheestä käytetään toisinaan myös nimitystä laatuvirhe tai tosiasiallinen virhe.

Faktisesta virheestä säädetään muun muassa KauppaL 17 §:ssä siten, että tavaran on lajiltaan, määrältään, laadultaan, muilta ominaisuuksiltaan ja pakkaukseltaan vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Virheellisyyden arviointi jaotellaan konkreettiseen ja abstraktiseen. Näistä konkreettisen on katsottava olevan ensisijainen suhteessa abstraktiin. Konkreettisisessa virheellisyyden arvioinnissa kauppasopimus on aina yleensä se, johon virhettä ensimmäisenä verrataan. Ostetun esineen on vastattava sitä, mitä ostajalle on luvattu ennen kauppaa. Myyjä myös vastaa tiedonantovelvollisuuden perusteella siitä tiedosta, jota on ennen kauppaa annettu kuin myös siitä tiedosta, jota on jätetty antamatta. KauppaL 18 §:ssä säädetään nimenomaisesti tästä myyjän tiedonantovirheestä. Myyjän virhevastuu voi syntyä, jos myyjän antamien virheellisten tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tietojen tulee siis olla ostajan kannalta merkityksellisiä ja tulleen tietoon ennen kaupantekoa. Oikaisemalla virheelliset tiedot ennen kaupantekoa myyjällä on mahdollisuus poistaa virhevastuunsa. Myyjä vastaa myös antamatta jätetystä tiedosta, mikäli laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tavaran ei kuitenkaan katsota olleen virheellinen, jos myyjä ei ollut eikä hänen olisi pitänytkään olla tietoinen niistä virheistä, joihin ostaja vetoaa. Konkreettisisessa virheellisyyden arvioinnissa on merkitystä myös sillä, mihin käyttötarkoitukseen ostaja tavaran ostaa. Virheellisyyttä arvioitaessa annetaan painoarvoa vain sille ostajan erityiselle käyttötarkoitukselle, josta myyjän täytyy olettaa tienneen.<sup>78</sup>

<sup>77</sup> Saarnilehto et al. 2012, s. 948. Immateriaalioikeusvirheestä säädetään CISG 42 artiklassa, jonka mukaan myyjän on luovutettava tavara, johon ei kohdistu kolmannen osapuolen teollisoikeudelle tai muulle immateriaalioikeudelle kohdistuvaa vaatimusta. Ks. myös Routamo 1996, s. 127.

<sup>78</sup> Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 102–106.

Abstraktin virheellisyyden arvioinnissa ei sopimuksesta voi suoraan päätellä, millainen myyjän luovuttaman tavaran tulisi olla laadultaan ja ominaisuuksiltaan. Tällöin kyseistä tavaraa joudutaan vertaamaan muihin samankaltaisiin, jotta saadaan selville, onko tavara ollut virheellinen. Abstraktin virheellisyyden arvioinnista säädetään muun muassa KauppaL 17.2 §:n 1 ja 4 kohdissa. Näistä arvioinnin pääsääntö on KauppaL 17.2 §:n 1 kohdassa mainittu vaatimus, että tavaran tulee soveltua tarkoitukseen, johon sellaisia tavaroita yleensä käytetään. Sen tulee siis ominaisuuksien puolesta soveltua siihen käyttötarkoitukseen, mihin vastaava tavara normaalisti soveltuu.<sup>79</sup>

Ostaja ei voi vedota virheenä seikkoihin, jotka hänen voidaan olettaa tienneen kauppaa tehdessään KauppaL 20.1 §:n mukaan. Jos ostaja on esimerkiksi tarkastanut ennen kaupantekoa tavaran tai ilman hyväksyttävää syytä laiminlyönyt myyjän kehotuksesta huolimatta tarkastuksen, ei ostaja voi vedota virheeseen, joka hänen olisi tullut huomata tarkastuksessa. Myyjää ei kuitenkaan vapauta vastuusta vilpillinen toiminta, jos myyjän katsotaan toimineen kunnianvastaisesti ja arvottomasti, mikäli hän on ollut tietoinen virheestä kaupankohteessa, mutta jättänyt kertomatta tästä ostajalle.<sup>80</sup>

Vaikka ostaja normaalisti tarkastaa kaupankohteena olevan tavaran, on huomattava, ettei ostajalla ole minkäänlaista yleistä velvollisuutta tarkastaa kaupan kohdetta, ellei myyjä tähän kehoita ostajaa. Tämä lykkää vastuun oikeastaan täysin myyjälle, kun puhutaan ennakkotarkastuksesta ja sen suorittamisesta. Varsinkin normaalia suuremmissa irtaimen kaupassa kuten auton hankinnassa, olisi tätä vastuuta syytä jakaa myös ostajalle. Arvoltaan suuremmissa irtaimen kaupassa tarkastusvelvollisuutta on syytä verrata esimerkiksi MK 2:22:n mukaiseen tilanteeseen, jossa ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi tullut havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kauppaa. Maakaaren ja oikeuskäytännön mukaan ostajalla on aina velvollisuus tarkastaa kaupan kohde, kiinteistö, ennen kauppaa. Toisaalta ostaja voi myös kieltäytyä irtaimen kaupassa tarkastamisesta hyväksyttävästä syystä säilyttäen oikeutensa vedota virheisiin. Tällaisena hyväksyttävänä syynä on esimerkiksi se, että kaupan kohteen tarkastaminen aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia ostajalle esimerkiksi kohteen sijainnin takia.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 108.

<sup>80</sup> *Hoppu E. – Hoppu K.* 2016, s. 118.

<sup>81</sup> *Saarnilehto et al.* 2012, s. 960.

Tosiasiallinen virhe voi ilmentyä myös piilevänä virheenä. Tällaista virhettä ei ole mahdollista huomata tavanomaisessa tavaran tarkastuksessa tai heti sen jälkeenkään. Tavara voi siis vaikuttaa täysin virheettömältä pidemmän aikaa ja virhe ilmenee vasta, kun tavara on ollut ostajan hallussa sekä mahdollisessa käytössä.<sup>82</sup>

### 3.2.2 Oikeudellinen virhe

KauppL 41 §:ssä on säädetty oikeudellisesta virheestä, joka perustuu kaupan kohteen juridisiin seikkoihin toisin kuin tosiasiallinen virhe, joka perustuu kaupan kohteen ominaisuuteen. Kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, on kyseessä tilanne, jolloin sivullisella on tavaraan oikeus, jota ostaja ei ole sitoutunut hyväksymään.<sup>83</sup> Oikeuskirjallisuudessa muun muassa *Eero Routamo* jakaa oikeudellisen virheen totaaliseen ja osittaiseen. Totaalisella tarkoitetaan, että ostaja ei kaupasta huolimatta saa mitään oikeuksia kohteeseen eli omistaja-asemaa ei synny ja osittainen virhe puolestaan tarkoittaa, että ostaja saa vain osan niistä oikeuksista, joita sopimuksen mukaan hänelle kuuluu, jolloin ostajan oikeutta rajoittaa jokin sivulliselle kuuluva oikeus.<sup>84</sup>

Oikeudellisesta virheestä vastaa aina myyjä. Tätä myyjän vastuuta sanotaan kaupanvastuiksi. Oikeudellinen virhe ilmenee esimerkiksi siten, että ostajan ostaman esineen omistaa joku muu kuin myyjä, jolloin myyjä on saanut esineen hallintaansa oikeudettomasti mahdollisesti varastamalla tai myyjänä esiintyneellä on omistusoikeuden sijaan esineeseen pelkkä käyttöoikeus esimerkiksi vuokrasopimuksen kautta. Myyjän saantoa saattaa haitata myös jokin muu virhe, kuten oikeustoimilain mukainen pätemättömyysperuste, esimerkiksi jos myyjän saannossa on myyjänä toiminut vajaavaltainen tai alaikäinen henkilö.<sup>85</sup> Myyjältä puuttuu siis luovutuskompetenssi esineeseen.

Oikeudellinen virhe voi tulla kyseeseen myös silloin, kun myyjä on ollut esineen omistaja, mutta esinettä rasittaa rajoitettu esineoikeus, kuten pantti- tai pidätysoikeus. Esinettä rasittava oikeus voi olla ollut jo kauppaa tehdessä tai vaihtoehtoisesti se voi olla syntynyt vasta kaupan jälkeen.<sup>86</sup> Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, kun myyty esine on maksamattomien säilytuskustannusten takia pidätysoikeuden haltijan hallussa, eikä ostaja voi saada esinettä

<sup>82</sup> *Saarnilehto et al.* 2012, s. 949.

<sup>83</sup> *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 112.

<sup>84</sup> *Routamo* 1969, s. 28 ja av.

<sup>85</sup> *Routamo* 1969, s. 93.

<sup>86</sup> *Hoppu E. – Hoppu K.* 2016, s. 116–117.



haltuunsa ennen kuin säilytyskustannukset on suoritettu. Toisaalta pidätysoikeus voi syntyä myös vasta kaupanteon jälkeen syntyneistä säilytyskustannuksista.

Oikeudelliseen virheeseen vedotakseen ostajalle riittää sivullisen väite siitä, että hänellä on kaupan kohteeseen kohdistuva oikeus ja tälle kyseenomaiselle väitteelle on todennäköisiä perusteita. Ostajan ei siis tarvitse aukottomasti näyttää toteen sivullisen oikeutta vedotakseen oikeudelliseen virheeseen. Jo pelkkä sivullisen esittämä vaatimus ostajalle antaa ostajalle oikeuden vedota oikeudelliseen virheeseen myyjää vastaan. Tämä riittää monesti siihen, että ostajalla on oikeus purkaa kauppa ja jättää riita sivullisen sekä myyjän selvitettäväksi. Toisaalta ostajalla on mahdollisuus vedota vilpittömän mielen saantoon sivullista vastaan, jolloin hän voi saada paremman oikeuden esineeseen. Ostaja saa irtaimen omaisuuden kaupassa saantosuojaa, kun ostaja on vilpittömässä mielessä saanut haltuunsa omaisuutta, joka kauppasopimusta tehtäessä on ollut myyjän hallussa. Ostaja voi oikeudellisen virheen tilanteessa myös vedota samaan aikaan sekä myyjää kohtaan esineen oikeudelliseen virheeseen että sivullista vastaan ostajan vilpittömän mielen saantoon.<sup>87</sup>

Ostajan tietoisuus sivullisen oikeudesta kauppaa tehdessä ei välttämättä poista myyjän vastuuta oikeudellisesta virheestä. Ostajan ollessa tietoinen kaupan kohdetta rajoittavasta oikeudesta on sopimuksen ehtona usein, että tämä oikeus poistetaan ennen esineen luovutusta. Myyjän kaupanvastuu voi lakata vain, jos sopimuksesta seuraa, että sivullisen oikeudesta johtuvat rajoitukset siirtyvät esineen kaupassa mukana ostajan vastattavaksi. Toisaalta tämä voi lakata ilman nimenomaista ehtoakin, jos kaupan muista ehdoista, kuten kauppahinnan suuruudesta voidaan päätellä, että sivullisen oikeuden säilymisen on ostaja hyväksynyt.<sup>88</sup>

Oikeudellinen virhe, jos se on rajoitettu esineoikeus, kuten esimerkiksi autokorjaamon pidätysoikeus maksamattomien suoritusten takia, tulee helposti ostajan tietoon. Samoin, jos autoon kohdistuu sivullisen oikeus, esimerkiksi autokiinnitys, tulee sekin helposti ostajan tietoon auton rekisteriotteella. Sen sijaan, jos kyse on esimerkiksi kellosta, on ostajan hankalampi saada tietoonsa mahdollisesta myyjän omistusoikeutta rajoittavasta seikasta.

---

<sup>87</sup> *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 113.

<sup>88</sup> *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 113–114.

### 3.2.3 Vallintavirhe

Vallintavirhe perustuu oikeudellisten virheiden tavoin kaupan kohteen juridisiin seikkoihin. Kauppalaissa tai CISG:ssa ei ole vallintavirhettä koskevia säännöksiä lainkaan. Vallintavirheenä pidetään oikeudellisia esteitä, joita voi muodostua lainsäädännöstä tai viranomaisen päätöksen myötä. Tämän oikeudellisen esteen perusteella kaupan kohteen aiottu käyttö estyy kokonaan tai osittain. Tällöin ostajan mahdollisuus vallita kaupan kohdetta on estynyt, vaikka hän omistaa esineen.<sup>89</sup> Vallintavirheen tilanteessa kaupan kohteen ominaisuudet ovat siis sellaiset kuin on sovittu, mutta jokin estää käyttämästä kaupan kohdetta siten kuin osapuolet ovat sopineet. Kyse voi olla esimerkiksi epäselvyydestä tai epätietoisuudesta sen suhteen, mitä sääntöjä kaupan kohteeseen sovelletaan.

Kun kauppalaki ei sisällä vallintavirhettä koskevia säännöksiä, on vallintavirhettä verrattava faktiseen virheeseen. Kun pohditaan, rasittaako kaupan kohdetta vallintavirhe, on usein tukeuduttava faktista virhettä koskeviin säännöksiin. Tämän myötä vallintavirheiden osalta voidaan soveltaa konkreettista ja abstraktista virheellisuuden arviointia. Tästä ei kuitenkaan seuraa, että vallintavirheisiin on suoraan sovellettava jokaista faktista virhettä koskevaa säännöstä.<sup>90</sup> Koska kauppalaista puuttuu vallintavirheen avaava nimenomainen säännös, aiheuttaa se hieman epäselvän oikeustilan, minkä vuoksi oikeuskirjallisuudessa on kyseenalaistettu jopa koko vallintavirheen olemassaolo ja tarkoitus. Lopputulemana on kuitenkin, että vallintavirheen ollessa kyseessä, ratkaistaan se yleensä faktista virhettä koskevien virhesäännösten avulla joko suoraan tai analogisesti soveltamalla.<sup>91</sup>

### 3.3 Kaupan purku ostajan oikeussuojakeinona

Kun kaupan kohdetta rasittaa jokin virhe, on kyseessä sopimusrikkomus, jonka johdosta ostajalla on vaihtoehtona erilaisia oikeussuojakeinoja kuten virheen korjaaminen, uusi toimitus, hinnanalennus ja kaupan purku sekä mahdollinen vahingonkorvaus. Näistä tässä esityksessä käsitellään erityisesti kaupan purkua ja osittain myös vahingonkorvausta. Kaupan purku on ostajan kannalta yleisesti käytössä oleva viimesijaisin oikeussuojakeino, kun kaupan kohde ei vastaa sitä, mitä on luvattu tai on sovittu. Tässä esityksessä ei oteta huomioon mahdollista rekламаatiota virheestä sekä mahdollista ostajan myyjälle antamaa tilaisuutta virheen korjaamiseksi tai ostajan oikeutta vaatia uutta toimitusta virheellisen kaupan kohteen takia, vaikka

<sup>89</sup> Routamo 1996, s. 130.

<sup>90</sup> Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 111.

<sup>91</sup> Saarnilehto et al. 2012, s. 949.

kahdella viimeksi mainitulla katsotaankin olevan ensisijainen asema kaupan purussa. Kyseessä on kaupan purku välittömin oikeusvaikutuksin.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, mikäli myyjän sopimusrikkomuksella katsotaan olevan olennainen<sup>92</sup> merkitys ja myyjä käsitti tämän tai hänen olisi pitänyt käsittää se. Purkukynnyksen on yleisesti katsottu olevan melko korkealla. Kaupan kohteen virheen olennaisuuden merkitys on selvitettävä aina kokonaisarvioinnin perusteella. Ostajalla on oikeus purkaa kauppa välittömin oikeusvaikutuksin, jos on ennalta ilmeistä, ettei virhettä voida korjata eikä uusi toimitus voi tulla kyseeseen tai jos ostaja ei muulla perusteella ole velvollinen antamaan myyjälle mahdollisuutta virheen oikaisemiseen. Myös silloin, jos on jo ennalta oletettavissa, ettei myyjä voi oikaista virhettä kohtuullisessa ajassa, saa ostaja purkaa kaupan heti.<sup>93</sup>

Kun ostaja haluaa käyttää purkuoikeuttaan, on hänen ilmoitettava myyjälle kaupan purkamisesta kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se KauppaL 39 §:n mukaisesti. Jos purkuilmoitusta ei jätetä tuon kohtuullisen ajan kuluessa, voi ostaja menettää purkuoikeutensa. Kohtuulliseksi katsottava aika on lain esitöiden perusteella riippuvainen kaupan kohteen luonteesta ja siitä, kuka toimii kaupan ostajana. Kohtuullista aikaa määriteltäessä on myös otettava huomioon ostajan tarve harkita kaupan purkua ja kuinka kiire myyjällä on saada tieto kaupan purusta. Tällä voi olla nimittäin merkitystä vaaranvastuun siirtymisen osalta.<sup>94</sup>

Ostajan myyjälle toimitettavalle ilmoitukselle ei ole säädetty määrämuotoa. Tällä tarkoitetaan, että purkamisen voi toimittaa suullisesti tai kirjallisesti. Järkevintä sen toimittaminen on aina kirjallisesti. Mikäli purkaminen tapahtuu kirjeitse, tulee KauppaL 82 §:n säännös ottaa huomioon. Ostaja saa tällöin vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi, vääristyisi tai ei tulisi perille, jos se on lähetetty asianmukaisella tavalla. Kun ilmoitus purkamisesta on tehty, tulee se voimaan pääsääntöisesti välittömästi. On siis mahdollista, että kauppa purkaantuu jo ennen kuin purkuilmoitus saavuttaa myyjän. Jos purkuilmoitus on tehty kirjeitse, on myös mahdollista, että

---

<sup>92</sup> CISG 25 artikla, jonka mukaan sopimusrikkomus on olennainen, jos se aiheuttaa vastapuolelle sellaista haittaa, että hän menettää olennaiselta osin sen, mitä hänellä oli aihetta odottaa sopimuksella saavuttavansa, paitsi jos sopimuksen rikkonut osapuoli ei ennakoinut eikä samassa asemassa oleva järkevä ja huolellinen henkilö olisi samanlaisessa tilanteessa ennakoinut sellaista lopputulosta. Ks. myös olennaisuudesta HE 93/1986, s. 86–87 ja s. 90.

<sup>93</sup> *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 132.

<sup>94</sup> HE 93/1986, s. 90–91.

kirje häviää postissa. Ostaja voi kuitenkin KauppaL 82 §:n nojaten luottaa siihen, että kauppa on purettu laillisesti, kun kirje on lähetetty, vaikka se ei myyjää tavoittaisikaan.<sup>95</sup>

Oikeusvaikutuksien lähtökohtana voidaan katsoa olevan, että sopimuksen vaikutukset peruutetaan molemmin puolin. Sopimuksen osoittamat velvoitteet lakkaavat purun myötä ja jo saadut suoritukset palautuvat oikeille omistajille. Muun muassa *Olli Norros* on katsonut palauttamisen olevan helpointa, kun kyseessä on pysyvä kohde kuten kiinteistö.<sup>96</sup> Palauttamisen ei kuitenkaan voida nähdä olevan ongelma irtaimenkaan kaupassa varsinkaan silloin, kun kaupanteosta on kulunut lyhyt aika, eikä kaupan kohdetta ole ehditty esimerkiksi liittää toiseen esineeseen.

Purkuoikeuden edellytyksenä on kuitenkin, että ostaja pystyy palauttamaan kaupan kohteen myyjälle muuttumattomana ja vähentymättömänä. Tämä on kuitenkin vain pääsääntö edellytyksistä, sillä purkuoikeutta voi käyttää KauppaL 66 §:n mukaan myös erinäisissä tilanteissa, joissa kaupan kohde on esimerkiksi tuhoutunut tai kadonnut ostajasta riippumattomasta syystä.<sup>97</sup> Tämä johtaa siihen, että jos kaupan kohde on tuhoutunut tai kadonnut ostajan huolimattomuuden seurauksena, ei hänellä ole purkuoikeutta. Ostajan kannalta oleellista onkin, että kaupan kohde on sellaisessa kunnossa kuin se oli ostettaessa. Jos kaupan kohteena on ollut esimerkiksi kengät, voi näiden palautusmahdollisuus olla melko rajattua muuttumattomana, mikäli ostaja on ehtinyt käyttää niitä jo muutaman päivän ajan.

Kaupan purkautuessa on ostajalla velvollisuus KauppaL 65.1 §:n mukaan suorittaa myyjälle se tuotto kaupan kohteesta, joka siitä on mahdollisesti kertynyt sen ollessa ostajan hallussa. Tällaisena ei kuitenkaan lain esitöiden perusteella pidetä tuottoa, joka on tullut kaupan kohdetta käyttämällä esimerkiksi elinkeinotoiminnassa. Tuoton katsotaankin olevan tässä tapauksessa sellaista, joka ei perustu omiin toimenpiteisiin. Samoin ostajan on mahdollisesti suoritettava myyjälle kohtuullinen korvaus kaupan kohteesta, mikäli siitä on ollut ostajalle muuten hyötyä. Toisaalta myös myyjällä on velvollisuus suorittaa ostajalle KauppaL 65.2 §:n perusteella hallussaan olleelle kauppahinnalle tuottokorkoa, jolla myyjä korvaa ostajalle sen, että tämä on pitänyt ilman perustetta ostajalle kuuluvia varoja. Korkoa on suoritettava siitä päivästä alkaen, kun myyjä on vastaanottanut rahamäärän.<sup>98</sup>

---

<sup>95</sup> *Kaisto – Lohi* 2013, s. 267.

<sup>96</sup> *Norros* 2012, s. 404

<sup>97</sup> *Saarnilehto et al.* 2012, s. 975.

<sup>98</sup> HE 93/1986, s. 120–121.

### 3.4 Oikeus pidättyä palautusvelvollisuudesta

Jos ostaja on purkanut laillisesti kaupan, on hänellä oikeus vaatia myyjältä kauppahinnan palautusta kaupan purun myötä. KauppaL 64.2 §:ssä säädetään tästä nimenomaisesti, että sopijapuoli saa pidättyä täyttämästä omaa palautusvelvollisuuttaan, kunnes vastapuoli täyttää oman vastaavan palautusvelvollisuutensa sekä maksaa vahingonkorvauksen ja koron, jonka tämä on velvollinen suorittamaan, kun kyseessä on irtaimen kaupan purkaminen. Toisaalta myös hyväksyttävän vakuuden asettaminen vahingonkorvauksen ja koron maksamisesta riittää. Tämä palautusvelvollisuus koskee molempia osapuolia riippumatta siitä, kumpi osapuolista kaupan on purkanut. Purkuilmoituksen vastaanottanut osapuoli on siis oikeutettu ja velvoitettu hyväksymään sen oikeusvaikutukset. Palautusvelvollisuudesta ei voi kieltäytyä enempää kuin mitä esitetystä KauppaL 64.2 §:n pidätysoikeudesta voi seurata.<sup>99</sup>

Samoin kuin osapuolten suoritukset pääsäännön perusteella on vaihdettava Zug um Zug -periaatteen mukaisesti, samanaikaisesti, on suoritusten palauttamisenkin tapahduttava kaupan purkamisen jälkeen samanaikaisesti.<sup>100</sup> Jos myyjä ei ole halukas tai on passiivinen oman suorituksensa osalta, on ostajalla oikeus pitää esine hallussaan siihen saakka, kunnes myyjä tekee ostajalle vaaditun suorituksen vastavuoroisuusperiaatteen nojalla. Tällä tarkoitetaan, että ostaja ei ole velvollinen omaan suoritukseen ilman, että myyjä täyttää oman velvollisuutensa. Koska omistusoikeus kaupan purun myötä siirtyy myyjälle takaisin, mutta esine pysyy ostajalla, on kyseessä tilanne, jossa voidaan puhua ostajalle syntyvästä esinevakuusoikeudellisesta pidätysoikeudesta.<sup>101</sup>

Pidätysoikeuden myötä ostaja voi pidättyä koko kaupan kohteen palauttamisesta, ellei myyjä suorita kauppahinnan palautusta. Jos kaupan kohteena on ollut esimerkiksi useita auton renkaita, on ostajalla oikeus pidättyä näiden kaikkien palauttamisesta myyjälle, vaikka myyjän kauppahinnanpalautusvelvollisuus koskisi vain osaa auton renkaiden koko arvosta. Pidätysoikeus koskee siis koko palautettavaa omaisuutta.<sup>102</sup>

Käytännössä pidätysoikeus voi syntyä Routamon ja *Jan Rambergin* mukaan myös, jos kyseessä on molempien osapuolten rahamäärää koskeva velvoite. Tosin tällöin pidätysoikeudella ei voida nähdä olevan suurta merkitystä, sillä velvoitteet voidaan kuitata vastakkain. Kuittaus ei

<sup>99</sup> Routamo – Ramberg 1997, s. 458.

<sup>100</sup> Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 76.

<sup>101</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 391.

<sup>102</sup> Routamo – Ramberg 1997, s. 463–464.

sen sijaan voi tulla kyseeseen, kun velvoitteet ovat osapuolten välillä erilaatuisia, kuten kaup-  
pahinnan palautus ja kaupan kohteen palautus.<sup>103</sup>

#### 3.4.1 Ostajan huolenpitovelvollisuus kaupan kohteesta

Ostajalla on KauppaL 73 §:n nojalla velvollisuus huolehtia kaupan kohteesta, kun se on hänen hallussa, vaikka hän olisi torjunut tai aikoo torjua kaupan kohteen. Ostajan on siis huolehdittava kaupan kohteesta myös silloin, kun hän haluaa purkaa kaupan tai kauppa on jo purettu. Lain esitöiden mukaan ostajan on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin huolehtiakseen kaupan kohteesta. Mikäli ostaja laiminlöi huolenpitovelvollisuuden ja kaupan kohde sen vuoksi vahingoittuu, voi tästä seurata ostajalle kaupan purkuoikeuden menetys sekä mahdollinen korvaus-seuraamus. Huolenpitovelvollisuuden syntymisen edellytyksenä on, että kaupan kohde on luovutettu ja se on ostajan hallussa.<sup>104</sup>

Ostaja voi vapautua huolenpitovelvollisuusvastuusta, jos ostaja jättää kaupan kohteen kolmannen henkilön vastattavaksi. Tämä edellyttää, että ostaja on valinnut säilyttäjän huolellisesti. Jos ostaja on valinnut säilyttäjän huolimattomasti, vastaa hän mahdollisesta kaupan kohteen vahingoittumisesta. Säilyttäminen kolmannen henkilön toimesta tulee usein kysymykseen, kun kaupan kohde vaatii erityisiä olosuhteita tai osaamista, eikä ostaja ole tähän kykenevä ilman apua. Kun säilyttäjä on valittu huolellisesti, tapahtuu säilytys aina myyjän lukuun ja tämän riskillä. Huolenpitokustannuksien tulee kuitenkin olla kohtuullisia sekä tarpeellisia olosuhteisiin nähden KauppaL 75 §:n mukaisesti. Huolenpitokustannuksista on myyjä velvollinen korvaamaan vain ne, mitkä ovat suoraan yhteydessä huolenpitoon, kuten esimerkiksi varastoinnista tai säilyttämisestä aiheutuvat kustannukset. Huolenpitovelvollisella on pidätysoikeus kaupan kohteeseen, kunnes korvaus maksetaan tai siitä asetetaan hyväksyttävä vakuus.<sup>105</sup>

Pidätysoikeudellisesti huolenpitovelvollisuutta voi verrata suoraan muun muassa säilyttäjän pidätysoikeuteen. Säilytyksestä aiheutuu pidätysoikeuden haltijalle kustannuksia. Tosin huolenpitovelvollisuuden voidaan katsoa olevan laajempi kuin pidätysoikeuden haltijan säilytysvelvollisuus. Huolenpitovelvollisuuden, jota ilmentää lojaliteettiperiaate, voidaan katsoa pitävän sisällään säilytysvelvollisuuden, jolloin pidätysoikeuden haltijan velvollisuus myyjää kohtaan kasvaa, mutta toisaalta se kasvattaa myös myyjän kustannuksia. Huolenpitovelvollisuuden laajuutta on kuitenkin arvioitava tapauskohtaisesti suhteellisuusperiaate huomioiden. Tällöin tulee

<sup>103</sup> Routamo – Ramberg 1997, s. 463.

<sup>104</sup> HE 93/1986, s. 133.

<sup>105</sup> Routamo – Ramberg 1997, s. 554–557.

verrata myyjän uhkaavaa menetystä ostajan omaan intressiin ja tarvittavan menettelyn rasittavuuteen.<sup>106</sup>

Toisaalta myös säilyttäjänä toimivalle kolmannelle henkilölle voi syntyä pidätysoikeus, kun kaupan purkanut on toimittanut kaupan kohteen säilytykseen tämän tiloihin. Pidätysoikeussaa-tava voi syntyä tällöin esimerkiksi säilytyskustannuksista. Säilyttäjän kannalta hänen sopimus-kumppaninsa on huolenpitovelvollinen, jolloin tämä kohdistaa vaatimuksensa ostajaan, joka taas on oikeutettu korvaukseen myyjältä.

Joissakin tapauksissa ostajalle voi syntyä myös oikeus myydä pidätettynä oleva kaupan kohde. Tällainen myyntioikeus voi syntyä KauppaL 76.1 §:n mukaan, koska jos ostaja ei voi jatkaa huolenpitoa ilman huomattavia kustannuksia tai olennaista haittaa, tai jos myyjä viivyttää kohtuuttomasti tavaran hallintaan ottamisessa tai huolenpitokustannusten korvaamisessa, on ostajalla oikeus myydä kaupan kohde myyjän lukuun. Huolenpitovelvollisella voi olla KauppaL 76.2 §:n mukaan myös velvollisuus myydä kaupan kohde, jos se on altis nopealle tuhoutumiselle tai huononemiselle taikka huolenpito tulee kohtuuttoman kalliiksi. Ostajan on kuitenkin myyntiä suoritettaessa noudatettava huolellisuutta, eikä kaupan kohdetta saa myydä esimerkiksi alihintaan. Kaupan kohteesta onkin tavoiteltava mahdollisimman hyvää kauppahintaa, kun otetaan huomioon olosuhteet. Ostajan täytyy myynnin jälkeen tehdä myyjälle tilitys tuloista ja kustannuksista, joita myynnissä on syntynyt ja suorittaa mahdollinen ylijäämä myyjälle, kun ostajan omat saatavat on kauppahinnasta kuitattu. Mahdollista on myös, että ostaja voi käyttää kaupan kohteen itse, jos kyseessä on esimerkiksi elintarvike, eikä sitä voida myydä tai jos on ilmeistä, ettei myyntihinnalla voida kattaa kustannuksia.<sup>107</sup>

### 3.4.2 Ostajan oikeus vahingonkorvaukseen

Kaupan purusta johtuvan pidätysoikeuden ja sen myötä suorituksen lisäksi ostajalla voi olla oikeus vahingonkorvaukseen myyjältä. Voidaan ajatella esimerkiksi tilannetta, jossa ostaja ostaa auton käyttääkseen sitä elinkeinotoiminnassaan, mutta autossa on virhe, jonka takia ostaja ei voi hyödyntää autoa ostotarkoituksen osoittamalla tavalla. Tämä oikeuttaa ostajan purkamaan kaupan ja vaatimaan myyjältä vahingonkorvausta. Myyjän on tällöin suoritettava ostajalle sekä kauppahinta että vahingonkorvaus, jotta hän saa palautuksena auton. Myyjällä on kuitenkin mahdollisuus saada pidätetty kaupan kohde haltuunsa asettamalla hyväksyttävä vakuus

<sup>106</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 124.

<sup>107</sup> Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 77–78.

kauppahintasaatavasta ja mahdollisesta vahingonkorvauksesta, jonka hän voi joutua suorittamaan. Tällöin pidätysoikeus lakkaa ja kaupan kohde tulee palauttaa myyjälle.<sup>108</sup>

Vahingonkorvauksen lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, jolla tarkoitetaan, että vahinkoa kärsinyt osapuoli saatetaan taloudellisesti sitä vastaavaan asemaan, jossa hän olisi, jos sopimusrikkomusta ei olisi tapahtunut. Oikeuskirjallisuudessa puhutaan positiivisesta sopimus-edusta. Vahinko itsessään on jaettavissa välittömiin eli suoriin sekä välillisiin eli epäsuoriin vahinkoihin.<sup>109</sup>

Sopimusrikkomuksesta aiheutuva välillinen vahinko on vahinkoa, joka aiheutuu tuotannon tai liiketoiminnan vähentymisestä tai keskeytymisestä ja muuta vahinkoa, joka johtuu esineen käyttökelvottomuudesta siihen, mihin se on tarkoitettu. Välillisenä vahinkona pidetään myös sitä voittoa, joka on jäänyt saamatta sen vuoksi, että esimerkiksi kolmannen kanssa sovittu sopimus on rauennut. Samoin välillistä vahinkoa on se, joka johtuu muun omaisuuden kuin myyjän tavaran vahingoittumisesta. Näiden tilanteiden lisäksi välillistä vahinkoa on myös muu samankaltainen, vaikeasti ennakoitava vahinko.<sup>110</sup> Välillistä vahinkoa voi näin olla esimerkiksi kaupan kohteen virheestä aiheutuva liike-tulon menettäminen, kun kaupan kohde ei ole soveltunut sen käyttötarkoitukseen ja aiheuttanut tätä kautta esimerkiksi asiakkaiden vähentymisen. Välitöntä vahinkoa on sen sijaan kaikki sellainen vahinko, jota ei edellä esitetystä välillisen vahingon kuvaamisessa ole huomioitu. Välitöntä vahinkoa voi olla esimerkiksi virheen selvityskustannukset, joita lain esitöiden perusteella voi olla puhelin-, posti- tai matkakulut.<sup>111</sup>

Myyjä voi vapautua vahingonkorvausvelvollisuudestaan vain, jos hän pystyy osoittamaan, että virheettömän tavaran luovuttamiselle on ollut kontrollivastuun<sup>112</sup> ulkopuolella oleva este. Jos tällainen este virheettömän tavaran luovuttamiselle on ollut, on myyjän vapautuakseen vahingonkorvausvastuusta pitänyt ilmoittaa esteestä ja sen vaikutuksista ostajalle kohtuullisessa ajassa siitä, kun este oli tullut tai sen olisi pitänyt tulla hänen tietoonsa. Jos kuitenkin virhe tai vahinko on johtunut myyjän huolimattomuudesta tai jos tavara poikkesi kaupantekohetkellä siitä, mihin myyjä oli sitoutunut, on ostajalla aina oikeus korvaukseen.<sup>113</sup> Jotta pidätysoikeuden haltija voi saada vahingonkorvausta myyjältä, on myyjän tullut syyllistyä huolimattomuuteen.

<sup>108</sup> Routamo 1996, s. 200.

<sup>109</sup> *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 89–90.

<sup>110</sup> *Hoppu E. – Hoppu K.* 2016, s. 129.

<sup>111</sup> HE 93/1986, s. 125.

<sup>112</sup> Kontrollivastuulla tarkoitetaan oikeuskirjallisuudessa sitä vastuuta, joka syntyy myyjän vaikutuspiirissä eli koh-tuudella estettävissä olevan vahingon johdosta. Kontrollivastuu ei edellytä myyjän tuottamuksellista toimintaa.

<sup>113</sup> *Hoppu E. – Hoppu K.* 2016, s. 120–121.



Tämän ei voida katsoa olevan kovin vaativaa näyttää toteen, mikäli kauppa on purettu myyjän tosiasiallisen virheen johdosta kuten esimerkiksi viallisen auton kaupassa.

Ostajalla on tämän perusteella laajat oikeudet vahingonkorvaukseen myyjän sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta kaupan purusta johtuen. Vahingonkorvauksen arvoa ei kuitenkaan voida pitää suurena, jos tilanne on aiemmin esitetyn omainen lyhytaikainen omistussuhde ja kaupan purun johdosta syntyvä pidätysoikeustilanne. Pidätysoikeuden haltijalla ei kaupan purettuaan ole tarvetta sen kummemmin virhettä alkaa selvittää tai korjata, vaan hän voi pääsääntöisesti vaatia vain välillistä vahingonkorvausta. Toisaalta pidätysoikeuden haltijalle aiheutuneet säilytyskulut ovat esimerkkinä suoraan myyjän vastuulle kuuluvia kustannuksia kuten myös varastointikulut.

### 3.5 Kiinteistön kaupan purkaminen

Tämän jakson alkuosassa on käsitelty kaupan purkua irtaimen osalta. Koska irtaimen kaupan purussa on samoja elementtejä kuin kiinteistön kaupan purussa, on tässä tapauksessa mahdollista käydä läpi tarkemmin myös kiinteistön kaupan purkua ja sen soveltamista suhteessa pidätysoikeuteen. Jo tässä vaiheessa on syytä huomioida, että kiinteistön oleminen pidätysoikeuden kohteena on mahdollinen, mutta vähäisesti käytetty vaihtoehto. Tämä johtunee siitä, että kiinteistön osalta varsinkin panttaaminen on käytetympi ja hyödyllisempi vaihtoehto kuin pidätysoikeus. Kiinteistön kaupan purussa on oikeuskirjallisuudessa esillä useasti aiemmin mainittu pidättymisoikeus vahvasti esillä ja siksi sille on oma kappaleensa jakson lopulla.

Ero irtaimen kauppaan tulee selville jo siinä, että irtaimen kaupan lainsäädännöstä ei ole saatavissa apua kiinteistön kaupan tulkintaongelmissa. Maakaaren mukaiselle kiinteistön kaupalle ominaisia piirteitä ovat esimerkiksi kaupan kohteen yksilöllisyys, sopimuskäytännön puuttumattomuus, ostajan tarkastusvelvollisuus ennen kaupan tekoa ja kaupan kohteen käyttöä rajoittavien viranomaisten päätösten sekä kolmansien oikeuksien vaikutus. Myös sivullissuojasäännöt poikkeavat irtaimen kaupan vastaavista säännöksistä.<sup>114</sup> Kiinteistön kauppa sitoo sen osapuolia, ostajaa ja myyjää, sopimuksen mukaisesti. Kiinteistön kauppaan soveltuvat samat yleiset sopimusoikeudelliset sopimusoikeuden periaatteet ja säännöt kuin irtaimen kaupassakin.

---

<sup>114</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 21–22.

Lähtökohtaisesti sopimuksen osapuolilla on vapaus ja valta tehdä haluamansa sopimus MK 2:9:n mukaisesti.<sup>115</sup>

Vaikka osapuolilla on sopimusvapaus, on kiinteistön kauppa määrämuotoinen oikeustoimi. Jollei määrämuotoa noudateta, on sopimus pätemätön. Kiinteistön kauppa tulee aina tehdä kirjallisesti ja julkisen kaupanvahvistajan tulee se vahvistaa allekirjoittajien läsnä ollessa. Ostajaa tai myyjää voi tässä tapauksessa edustaa valtakirjalla asiamies. Kiinteistön kauppa on mahdollista tehdä myös sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Kiinteistön kaupalla on kauppakirjalle vähimmäisedellytykset, jotta oikeustointa voidaan pitää kauppana aiotun tapaan. Mikäli vähimmäisedellytykset ei täyty, voidaan kauppaa pitää pätemättömänä. Kauppakirjasta onkin aina käytävä ilmi vähintään:

- 1) luovutustarkoitus
- 2) luovutettava kiinteistö
- 3) myyjä ja ostaja sekä
- 4) kauppahinta ja muu vastike.<sup>116</sup>

Kun kiinteistön kaupasta on päästy sopuun ja kirjallinen kauppakirja on allekirjoitettu, on ostajan velvollisuutena kauppahinnan suorittaminen ja myyjän velvollisuutena kiinteistön luovuttaminen. Normaalisti kiinteistön omistusoikeus siirtyy kaupan tekemisen hetkellä, ellei siitä ole erikseen sovittu. Hallinnan luovutus voi tosin tapahtua vasta tietyn, sopimuksella sovitun, ajanjakson kuluttua. Kaupan jälkeen kiinteistössä voi esiintyä virheitä, joiden perusteella ostajalla voi olla oikeus purkaa kauppa. Seuraavassa käydään läpi tarkemmin kiinteistön kaupan purkamista. Esitysteknisistä syistä ei ole tarkoitus käydä läpi liian yksityiskohtaisesti virhetyyppejä, vaan keskittyä enemmän kaupan purun jälkeiseen oikeustilaan.

### 3.5.1 Kaupan kohteen virhe ja ilmoitus virheestä

Kiinteistössä voi olla kolmenlaisia virheitä maakaaren mukaan. Nämä virhetyypit ovat vastavia kuin irtaimen kaupassa eli laatuvirhe, oikeudellinen virhe ja vallintavirhe.

Laatuvirheestä säädetään MK 2:17:ssä ja siinä on kyse irtaimen mukaisesti kaupan kohteen tosiasiallisesta ominaisuudesta, joka ei vastaa sitä, mistä on sovittu. Laatuvirheenä voi olla esimerkiksi rakenteiden kuntoa koskevat virheet. Koska kiinteistö on yksilöllinen kaupan kohde,

---

<sup>115</sup> Niemi 2016, s. 17.

<sup>116</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, 32–51.

käytetään virhearvioinnin pohjana aina osapuolten sopimusta.<sup>117</sup> Sopimuksella ostaja voi osoittaa ne tiedot, jotka hänellä on ollut kaupantekohetkellä tiedossa. Jos myyjä on antanut esimerkiksi virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistön pinta-alasta, rakennuksen kunnosta tai rakenteista tai muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan, vastaa myyjä virheestä. Myyjä vastaa antamistaan tai antamatta jättämistään tiedoista. Antamatta jättämällä tiedolla tarkoitetaan kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta myyjä on tiennyt tai olisi pitänyt tietää, ja tällä laiminlyönneillä voidaan olettaa olevan vaikutusta kauppaan. Tällöin myyjä vastaa tiedonantovelvollisuutensa nojalla virheestä. Laatuvirheen puitteissa myyjän on myös lojaliteettivelvollisuutensa nojalla oikaistava ostajan virheellinen käsitys kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa sen käyttöön, jos myyjä tämän havaitsee ennen kaupantekoa. Laatuvirheenä saattaa olla myös kiinteistön salainen virhe, jonka vuoksi kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä sen kaltaiselta kiinteistöltä voidaan odottaa, kun otetaan huomioon kauppahinta sekä muut olosuhteet. Vakiintuneen käytännön mukaan myyjä vastaa salaisesta virheestä, sillä viime kädessä riski kaupan kohteen laatupuutteista kuuluu myyjälle.<sup>118</sup>

Oikeudellinen virhe tarkoittaa sitä, että ostaja voi menettää kiinteistön tai jotain siihen kuuluvaa kolmannelle tai jos kiinteistöön kohdistuu panttioikeus tai muu toisen oikeus, josta ostaja ei ole kauppaa tehdessään tiennyt. Oikeudellisesta virheestä säädetään MK 2:19:ssä. Kysymys on siis ostajaan ja myyjään nähden sivullisen eli kolmannen henkilön oikeudesta. Oikeudellisen virheen piiriin kuuluu myös ostajan lainhuudatuksen viivästyminen tai estyminen, jos se johtuu myyjästä johtuvasta syystä. Oikeudellisen virheen takia kiinteistön arvo voi olla alempi tai ostajalla ei ole mahdollisuutta määrätä kohteesta tai käyttää sitä niin kuin hänellä on ollut oikeus odottaa. Sivullisten oikeuksien osalta myyjällä on ankara virhevastuu ja kattava selonotto- ja tiedonantovelvollisuus. Ostajan on voitava olettaa kauppaa tehdessään, että hänellä on tiedossa kaikki mahdolliset kiinteistöä rasittavat tiedot.<sup>119</sup>

Vallintavirhe perustuu kiinteistön kaupassa irtaimen kaupan tavoin kaupan kohteen juridisiin seikkoihin. Vallintavirheestä säädetään MK 2:18:ssä ja kiinteistön kaupassa se viittaa viranomaisten antamiin päätöksiin ja sellaisiin määräyksiin, jotka rajoittavat tavanomaisesta poikkeavalla tavalla kiinteistön omistajan mahdollisuutta ja oikeutta käyttää kiinteistöä tai määrätä

<sup>117</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 138.

<sup>118</sup> Niemi 2016, s. 456.

<sup>119</sup> Niemi 2016, s. 491–492.

siitä oikeudellisesti ja joista tämä ei ole tiennyt kauppaa tehdessään. Myyjällä on tässä tapauksessa tiedonantovelvollisuus kiinteistön vallintaan vaikuttavista viranomaisen päätöksistä ja selonottovelvollisuus päätöksistä, jotka kohdistuvat kiinteistöön. Ostaja ei kuitenkaan voi vedota tietämättömyyteensä lainsäädännön sisällöstä, eikä myyjän velvollisuutena ole esimerkiksi ostajan tiedottaminen siitä, mitä lupia tämä tarvitsee kiinteistön hankkimiseen tai sen käyttöön.<sup>120</sup>

Kiinteistön kaupan purkua edeltää aina virheilmoitus eli reklamaatio. Ostajan on reklamoitava virheestä MK 2:25:n mukaisesti tai ostaja ei voi vedota virheeseen. Tässä suhteessa ero irtaimen kauppaan on selkeä, sillä irtaimen kaupassa reklamaatiota ei pidetä välttämättömänä. Virheilmoitus on vapaamuotoinen ja se on toimitettava vastaavalla tavalla kuin irtaimen kaupassa myyjälle. Reklamaatiossa tulee ostajan ilmoittaa virheperusteet sekä tämän vaatimukset. Vaatimuksena voi olla hinnanalennus-, kaupan purku- tai vahingonkorvausvaatimus. Ilmoituksen kannalta oleellista on, että siitä selviää, miten suoritus on virheellinen ja mitä vaatimuksia ostaja esittää.<sup>121</sup>

### 3.5.2 Kiinteistön kaupan purkaminen ja suoritusten palautusvelvollisuus

Kiinteistön kauppa on purettavissa lain osoittamalla perusteella ja vapaaehtoisena purkamisena. Kaupan osapuolet voivat sopia vapaaehtoisesti kiinteistön kaupan purkamisesta määrämuodossa. Toisena vaihtoehtona on tuomioistuimen tuomiolla määräämä kaupan purkaminen sopimusrikkomuksen tai kaupan ehdollisuuden perusteella. Kiinteistön kauppa voi siis purkautua vain joko määrämuotoisella sopimuksella tai tuomiolla toisin kuin irtaimen kaupassa ostajan purkuilmoitus riittää kaupan purkamiseen. Kun kauppa puretaan, tulee tehdyt suoritukset palauttaa puolin ja toisin.<sup>122</sup>

Kiinteistön kaupan purkaminen on irtaimen omaisuuden tavoin ankarin mahdollinen oikeusseuraamus. Purku onkin aina kauppahinnan alentamiseen nähden toissijainen ratkaisu. Se on mahdollinen kaikissa mainituissa virhetyypeissä ja viivästyksen seuraamuksena. Sitä voi vaatia vain loukattu osapuoli, mutta sen vaikutukset ulottuvat molempien osapuolien velvollisuuksiin.<sup>123</sup> Kiinteistön kaupan purkaminen edellyttääkin aina, että virhe on olennainen. Sopimus-

<sup>120</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150–151.

<sup>121</sup> Niemi 2016, s. 379–383.

<sup>122</sup> Niemi 2016, s. 261–262.

<sup>123</sup> Niemi 2016, s. 342.

rikkomuksen tulee siis tapauskohtaisesti arvioiden olla niin olennainen, että mitään muuta vaihtoehtoa ei voida pitää oikeana kuin kaupan purkamista. Kokonaisharkinnassa tulee ottaa huomioon muun muassa kaupan olosuhteet, osapuolet, kiinteistön laatu ja käyttötarkoitus.<sup>124</sup>

Kiinteistön kaupan purkautuminen voi ostajan kannalta estyä kahdesta syystä. Ostajan oikeus purkaa kauppa voi toteutua vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle. Selvää on, että ostajan myytyä kiinteistön edelleen, ei hän voi sitä palauttaa myyjälle. Toisena edellytyksenä on MK 2:34.2:ssa asetettu määräaika, jonka kuluttua kauppa ei saa purkaa. Mikäli purkukannetta ei nimittäin ole laitettu vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu ostajalle, ei ostajalla ole oikeutta kiinteistön kaupan purkamiseen. Virheestä ostajan on kuitenkin ilmoitettava myyjälle kohtuullisessa ajassa eli normaalisti viiden vuoden kuluessa, joten tällä kymmenen vuoden määräajalla ei käytännössä ole suurta merkitystä paitsi rahavaatimusten vanhentumissäännösten takia. Vanhentuminen onkin aina katkaistava.<sup>125</sup>

Kun kiinteistön kauppa puretaan, ostajan on palautettava kiinteistö myyjälle sellaisena kuin se ostettaessa oli. Jos kiinteistön arvo on ostajan omistusaikana tietyn ostajan toimenpiteen tai laiminlyönnin vuoksi, voi ostaja purkaa kaupan vain suorittamalla arvon alentumista vastaavan korvauksen myyjälle. Myyjälle palautettava kiinteistö ei myös voi olla vakuutena ostajan velasta, joten ostajan on tällaisessa tilanteessa maksettava myyjälle panttisaatavan määrä kokonaan tai panttikirjat on palautettava myyjälle.<sup>126</sup> Myyjällä on kaupan purkautuessa irtaimen omaisuuden tapaisesti velvollisuus suorittaa myyjälle korvaus merkittävästä tuotosta tai hyödyistä MK 2:32.2:n mukaisesti. Ostajalla sen sijaan on oikeus saada myyjältä suoritus sellaisista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa. Sen sijaan kiinteistön ylläpidosta ja hoidosta koituneita kustannuksia ei korvata ostajalle, sillä ostaja on voinut oman hallinta-aikansa käyttää kiinteistöä vastikkeetta. Näiden voidaan katsoa kuittaavan toisensa.<sup>127</sup>

<sup>124</sup> Niemi 2016, s. 307–310. Kiinteistön kaupassa purkukynnyksen katsotaan olevan vielä korkeammalla kuin irtaimen kaupassa ja varsinkin silloin, kun myyjä on yksityishenkilö ja kyse on asuinkiinteistöstä. Tällöin myös myyjän oikeussuojan tarve tulee ottaa huomioon, sillä purku voi joissain tapauksissa muodostua kohtuuttomaksi seuraukseksi.

<sup>125</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 169–172.

<sup>126</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 172–173.

<sup>127</sup> Halijoki – Hartikainen-Halijoki 2002, s. 482.

Kiinteistön kaupan purkautuessa osapuolten velvollisuutena on täyttää palautusvelvollisuutensa eli ostajan palauttaa kaupan kohde ja myyjän palauttaa kauppahinta, kuten irtaimen kauppakin. Jos myyjä ei täytä palautusvelvollisuuttaan, joka hänellä on laillisesti puretun kiinteistön kaupan jälkeen, syntyy irtaimen kaupan puolelta tuttu pidätysoikeudellinen tilanne MK 2:33.4:n mukaisesti. Ostajalla on tällöin oikeus pitää hallussaan kiinteistöä sillä perusteella, että myyjä ei ole suorittanut kauppahinnan palautusta sekä muita hänelle määrättyjä korvauksia.

### 3.5.3 Kiinteistön pidätysoikeus

Kiinteistöön voi kohdistua pidätysoikeus siinä missä irtaimeen omaisuuteenkin. Kiinteistöä tai määrääalaa hallinnassaan laillisissa olosuhteissa pitävä voi yleensä kieltäytyä luovuttamasta hallintaa omistajalle, ellei hän saa suoritusta esimerkiksi maa-alueeseen sijoittamistaan tarpeellisista kustannuksista. Näin esimerkiksi maanvuokralain (258/1966) 37 §:n mukaisessa tilanteessa syntyy pidätysoikeus.<sup>128</sup> Pidätysoikeuden kannalta olennainen hallinta näyttäytyy kiinteistön kannalta ennen kaikkea kiinteistön käyttämisenä ja nauttimisena. Kun pohditaan, onko kiinteistön hallinta pidätysoikeuden edellyttämällä tosiasiallisen valtasuhteen tasolla, käytetään mittapuuna yleistä elämänkäsitystä.<sup>129</sup>

Kiinteistön pidätysoikeustilanne voi syntyä edellä avatussa kiinteistön kaupan purkutilanteessa, jossa myyjä ei suorita kauppahintaa takaisin ostajalle. Tällöin ostaja on kiinteistön kaupan laillisesti purettuaan palauttanut omistusoikeuden myyjälle, ja myyjästä on tullut kiinteistön omistaja. Omistajaksi myyjä katsotaan kiinteistön kaupan purun jälkeen viimeistään silloin, kun se on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ostajan on mahdollista perustaa pidätysoikeus tähän kiinteistöön, jos se on hänen hallinnassaan ja hänellä on myyjältä saatavaa, joka perustuu kiinteistön kaupan purkuun. Pidätysoikeus voi myös jatkua niin pitkään, kunnes ostaja saa suorituksensa.

Kiinteistön pidätysoikeus toimii kuitenkin vain pidätysoikeuden perimmäisen tarkoituksen mukaisesti painostuskeinona myyjää kohtaan. Kiinteistön pidätysoikeutta ei nimittäin ole mahdollista kirjata mihinkään, joten sen oikeusvaikutukset eivät ole samat kuin panttioikeudella. Se ei myöskään mahdollista pidätysoikeuden haltijalle vastaavaa etuoikeutta myyjän mahdollisessa maksukyvyttömyysmenettelyssä kuin irtaimen omaisuuden ollessa kyseessä.

---

<sup>128</sup> *Havansi* 1992, s. 480.

<sup>129</sup> *Zitting – Rautiala* 1982, s. 62

Pidätysoikeus ei siis ole etuoikeuden saava lakisääteinen panttioikeus tai erityinen oikeus. Pidätysoikeus ei myös ole käyttöoikeus sen sananmukaisessa tarkoituksessa, vaikka kiinteistön kaupan purkautuessa kiinteistön käyttäminen jatkuukin todennäköisesti entisellään, ellei myyjä suorita ostajan saatavaa. Ei nimittäin voida nähdä hyväksyttävänä tilannetta, jossa myyjä hyötyisi kiinteistön kaupan purkamisesta ostajan kustannuksella saaden kiinteistön hallintaansa suorittamatta kauppahinnan palautusta. Mikäli ostaja joutuisi luopumaan kiinteistön hallinnasta, olisi hän myyjän laiminlyönnin johdosta todella epäedullisessa asemassa. Pidätysoikeusajalta ostajan ei voida katsoa olevan tarvetta suorittaa myös asumishyötyä, sillä tällähän myyjä voisi kuitata omaa velkaansa ostajalle.<sup>130</sup>

### 3.6 Pidättymisoikeus

Pidättymisoikeudella tai toisinaan käytettävällä pidättämisoikeudella tarkoitetaan, että sopimusosapuoli ei ole velvollinen tekemään suoritusta ennen toisen sopimusosapuolen vastasuorituksen saamista. Pidättymisoikeus rakentuu mainitulle Zug um Zug -periaatteelle, jonka mukaan suoritusten tulee tapahtua samanaikaisesti, ellei sopimuksesta muuta johdu. Pidättymisoikeudesta on hyvin samankaltainen säännös useassa säädöksessä, joista tästä yhteydessä avataan maakaaren pidättymisoikeuteen oikeuttavaa säännöstä.<sup>131</sup> MK 2:30.1:ssä säädetään ostajan pidättymisoikeudesta ennen kaupan purkamista: ”Jos ostajalla on myyjän sopimusrikkomukseen perustuva vaatimus, ostaja saa pidättyä kauppahinnan maksamisesta vaatimustaan vastaavalta osalta.” Tilanne on analoginen MK 2:33.4:n kanssa ostajan pidättymisoikeudesta kaupan purkamisen jälkeen.

Ostajan kannalta pidättymisoikeus on oikeussuojakeino myyjän sopimusrikkomusta eli viivästystä tai virhettä vastaan ilman, että ostaja menettää oman suorituksensa vastikkeetta. Pidättymisoikeus helpottaa myös sopimuksen purkamista, sillä ostajan tarve palauttaa kaupan kohde vältetään, kun kaupan kohdetta ei ole sopimusrikkomuksen takia suoritettu ostajalle. Pidättymisoikeuteen, kuten pidätysoikeuteenkin, liittyy siis tietynlainen painostusvaikutus sen suhteen, että sopimuksenmukainen suoritus toteutuu, sillä myyjän on täytettävä oma suoritusvelvollisuutensa, jotta hän voi saada vastasuorituksen.<sup>132</sup>

---

<sup>130</sup> HE 120/1994, s. 65 ja *Halijoki – Hartikainen-Halijoki* 2002, s. 490–491.

<sup>131</sup> Ostajan oikeudesta pidättyä kauppahinnan maksamisesta ks. myös KauppaL 42 ja asuntokauppalain (843/1994) 4:21 ja 6:15.

<sup>132</sup> *Hemmo* 2011, s. 179–180.

Painostuskeinon lisäksi pidättymisoikeus voidaan nähdä myös turvaamiskeinona ostajan kannalta, sillä ostaja varaa itselleen vakuuden myyjän suorituksen turvaamiseksi. Se on kuitenkin vain väliaikainen toimenpide myyjää vastaan, ja sillä voi olla seurauksena mahdollisesti kaupan purkaminen tai hinnanalennus. Näitä seuraamuksia pidättymisoikeus turvaa.<sup>133</sup>

Pidättymisoikeus voi kohdistua joko koko kauppahintaan tai osaan siitä. Kun irtaimen kaupassa tapahtuvan sopimusrikkomuksen johdosta syntyy pidättymisoikeus omaan suoritukseen ostajan puolelta, koskee tämä useasti koko suoritusta, mutta esimerkkinä olevan kiinteistön osalta tilanne voi olla, että suoritukseen kohdistettava pidättymisoikeus voidaan kohdistaa kiinteistön osaan sen kokonaisuuden sijasta. Tällöin ostaja voi vaatia mahdollista hinnanalennusta tai vahingonkorvausta ja pidättyä suorittamasta näitä vastaavan osan. Ostaja voikin tällöin käyttää mahdollista maksamatonta kauppahintaa kuittaukseen, kun sen aineelliset edellytykset täyttyvät. Jos ostaja taas vaatii kaupan purkua, voi hän jättää suorittamatta kauppahinnan kokonaisuudessaan.<sup>134</sup>

Ostajalla ei kuitenkaan ole oikeutta käyttää pidättymisoikeutta, ellei se ole tarpeen. Samoin, jos pidättymisoikeuden suuruus on suhteellisuusperiaatteen vastainen eli määrä ei vastaa myyjän sopimusrikkomusta ja sen suuruutta tai merkitystä, on ostaja vastuussa tästä arvioinnista sekä sen virheellisyydestä.<sup>135</sup> Ostaja kantaa riskin siitä, että arviointi on väärä tai pidättymisoikeutta ei edes kuuluisi käyttää.

Pidättymisoikeus soveltuu myös palautusvelvollisuuteen, jos kyseessä on ostajan kaupan purkaminen. MK 2:33.4 koskee tilannetta, jossa jo tehdyt suoritukset palautetaan. Ostaja voi pidättyä kiinteistön palautusvelvollisuudestaan, mutta ennen pidättymisaikaa ostajan kohteen hallinta voi aiheuttaa ostajalle velvollisuuden suorittaa myyjälle kiinteistöstä saamansa tuoton tai hyödyn. Sen sijaan pidättymisajan tuottoa tai hyötyä ostajan ei tarvitse korvata myyjälle.<sup>136</sup> Tällaisessa tilanteessa pidättymisoikeus on helposti sekoitettavissa pidätysoikeuteen, sillä ostajan on purkanut kaupan oikeutetusti ja pidättänyt kiinteistön hallinnassaan velan vakuutena. Muun muassa *Juha Halijoki ja Irja Hartikainen-Halijoki* sekä Niemi ovat katsoneet, että kyse on pidättymisoikeudesta pidätysoikeuden sijaan, sillä tässä tilanteessa molemminpuolisen suoritusvelvollisuuden jompikumpi osapuoli pidättyy omasta suorituksestaan, kunnes toinen osapuoli täyttää oman velvollisuutensa. Tämä eroaa KauppaL 64.2 §:n mukaisesta irtaimen kaupan

<sup>133</sup> Niemi 2016, s. 363.

<sup>134</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 168.

<sup>135</sup> Niemi 2016, s. 363.

<sup>136</sup> Niemi 2016, s. 364.



palautusvelvollisuudesta, jossa Teporan, Kaiston ja Hakkolan sekä Havansin mukaan syntyy pidätysoikeus.<sup>137</sup>

Termien käyttöön ei käsitesystemaattisesti ole yhtä oikeaa vastausta, mutta tilanne on eri, kun pohditaan niiden soveltumista erilaisiin tilanteisiin kuten esimerkiksi VMJL 3 §:n tulkintaan. Kyseisessä säännöksessä puhutaan nimenomaisesti pidätysoikeudesta, ei pidättymisoikeudesta. Pidätysoikeus tuottaa esimerkiksi myyjän konkurssissa etuoikeusaseman separaatio-oikeuden alaisesta vakuusomaisuudesta pidätysvelkojalle.<sup>138</sup> Ostajan pidättymisoikeus ei tuota vastaavaa oikeutta. Pidättymisoikeudella ostaja ei saa välittömästi pidätysoikeusvelkojan kaltaista asemaa, jos myyjä joutuu maksukyvyttömyyteen. Tämä johtuu siitä, että pidättymisoikeus ei ole vakuusoikeus siinä missä pidätysoikeus on. Pidättymisoikeuden hyödyntäminen kohdistuu omaan suoritukseen, kun pidätysoikeus kohdistuu toisen omaisuuteen. Pidättymisoikeudessa voidaankin katsoa, että vakuutena toimii ostajan oma suorittamatta jäänyt kauppahinta tai palauttamatta jäänyt kiinteistö, johon myyjä ei pääse käsiksi ennen kuin hän on täyttänyt oman suorituksensa.

Jos ostaja voisi myyjän maksukyvyttömyystilanteessa vedota pidättymisoikeuteen saadakseen paremman etuoikeuden, kohdistuisi vetoaminen myyjän velkojiin ilman nimenomaista säännöstä etuoikeudesta. Niin oikeuskäytännössä kuin -kirjallisuudessakin on otettu kanta, ettei tätä ole pidettävä hyväksyttävänä, koska pidättymisoikeudella ei ole tällöin muuta merkitystä kuin muiden konkurssivelkojen painostaminen, eikä pidättymisoikeus ole edes kirjaamiskelpoinen oikeus. Pidättymisoikeuden sitovuutta suhteessa muihin velkojiin puoltaa oikeastaan vain sen rinnastuminen maakaassa tarkoitettuihin erityisiin oikeuksiin tietynlaisena kiinteistön tai muuhun kohteeseen kohdistuvana käyttöoikeutena, joka ostajalla voi olla. Mikään ei kuitenkaan itsessään estä myyjän muita velkojia hyväksymästä sitovuutta heihin nähden myyjän maksukyvyttömyysmenettelyssä.<sup>139</sup> Käytännössä tämän on kuitenkin vaikea nähdä tapahtuvan, sillä samalla myyjän muut velkojat heikentävät omaa osaansa usein jo valmiiksi heikossa tilanteessa.

---

<sup>137</sup> Halijoki – Hartikainen-Halijoki 2002, s. 489 ja Niemi 2016, s. 363–364. Vrt. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 391 ja Havansi 1992, s. 496–497. Kirjoittajilla on jokseenkin erilainen käsitys pidätys- ja pidättymisoikeuden tunnusmerkeistä, mutta täysin tavatonta ei ole myöskään se, että saatetaan puhua samassa tilanteessa sekä pidätys- että pidättymisoikeudesta. Tämä johtunee eri kirjoittajien erilaisista mieltymyksistä termien käyttöön ja soveltamiseen.

<sup>138</sup> Könkkölä – Linna 2013, s. 14.

<sup>139</sup> Laukkanen 2017, s. 445–448.

Tosiasiassa pidättymisoikeus näyttäytyy suhteellisen vahvasti myyjän sopimuskumppania kohtaan. Varsinkin silloin, kun kyseessä on fyysisestä hallinnasta ilmenevä käyttäminen kuten ostajan kiinteistöllä asuminen. Käytännössä myyjällä ei tällöin ole edes mahdollisuutta myydä kiinteistöä ilman, että myyjän sopimuskumppani tietäisi tästä ostajan oikeudesta, sillä se tulee selville myöhemmälle ostajalle viimeistään ostajan ennakkotarkastuksessa. Tällöin myöhempi luovutus todennäköisesti estyy tehokkaasti, kuten *Valtteri Laukkanen* on katsonut.<sup>140</sup>

### 3.7 Pysäyttämisoikeus

Pidättymisoikeutta on ostajan mahdollista käyttää, kun suoritukset on tarkoitus tehdä yhtä aikaa tai kun hän on velvollinen täyttämään suorituksensa vasta myyjän jälkeen, mutta jos ostaja on ensisuoritusvelvollinen sopimuksen mukaan ja ostaja epäilee kaupan toteutumista, tulee kyseeseen pysäyttämisoikeus. Pysäyttämisoikeudesta säädetään KauppaL 61 §:ssä, joka perustuu ennakoituun sopimusrikkomukseen. KauppaL 61 §:ssä on määritelty pysäyttämisoikeuden edellytykseksi ennakoidun sopimusrikkomuksen eli sopimosapuolen toiminta tai tämän taloudelliset olot osoittautuvat sopimuksenteon jälkeen sellaisiksi, että on painavia syitä olettaa hänen sopimusvelvoitteidensa jäävän olennaisilta osin täyttämättä. Nämä edellytykset ovat käsillä esimerkiksi silloin, kun vastapuoli on konkurssissa.<sup>141</sup>

Ostajan kannalta myyjän taloudellinen asema, samoin kuin myyjän käyttäytyminen voivat antaa aiheen olettaa, että kaikki ei ole kunnossa, eikä myyjä tule täyttämään velvollisuuksiaan olennaisilta osin. Myyjältä voidaan tällaisessa tilanteessa olettaa puuttuvan resursseja tai muita mahdollisuuksia sopimuksen täyttämiseen tai häneltä puuttuu halu velvollisuuksiensa täyttämiseen. Ostajalla on oltava vahvoja perusteita olettaa, ettei myyjä esimerkiksi maksukykynsä heikkouden takia todennäköisesti pysty hankkimaan kaupan kohteena olevaa tavaraa tai materiaalia, jota tavaran valmistukseen tarvitaan.<sup>142</sup>

Pysäyttämisoikeus ei oikeuta purkamaan kauppaa, mutta sen perusteella velkoja voi pidättäytyä väliaikaisesti omasta suorituksestaan ja keskeyttää mahdollisen suorituksen valmistelun. Ostajan ei tarvitse vedota kyseiseen säännökseen ilmoittaessaan myyjälle kieltäytymisestä suorituk-

<sup>140</sup> *Laukkanen* 2017, s. 449. Laukkanen on tarkastellut tilannetta myyjän kannalta, mutta yhtä lailla se on ostajan kannalta nähtävissä vastaavanlaisena tilanteena.

<sup>141</sup> *Hemmo* 2011, s. 185.

<sup>142</sup> HE 93/1986, s. 115–116.

seen ennen kuin myyjä tekee sopimuksenmukaisen oman suorituksensa, sillä ostaja voi kieltäytyä KauppaL 49 §:n perusteella suorituksesta, kunnes vastapuoli tekee oman suorituksensa.<sup>143</sup>

Pysäyttämisoikeus on väliaikainen ratkaisu tilanteeseen, sillä epävarmuus sopimuksen täyttämistä voi lakata olemasta tai myyjä voi asettaa hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämistä. Tällöin ostajan on jatkettava sopimuksen täyttämistä normaalisti. Myyjän kannalta asetettavan vakuuden määrittely on aina arvioitava tilannekohtaisesti. Myyjän on pystyttävä vakuuttamaan ostaja erilaisin lisätodistein siitä, että tämän suoritus tulee olemaan oikea-aikainen ja virheetön. Myös myyjän asettama vakuus mahdollisten vahingonkorvausten suorittamisesta voi olla riittävä joissakin tapauksissa.<sup>144</sup>

Mikäli on käynyt selväksi, että sopimusrikkomus on tapahtumassa, voi ostaja saada oikeuden purkaa kauppa. Tällöin edellytetään suurempaa varmuutta tulevasta sopimusrikkomuksesta kuin pelkässä suorituksen pysäyttämisessä, sillä kaupan purkamista on pidettävä ankarana sopimusrikkomuksena. Routamo ja Ramberg korostavatkin, että sopimusrikkomuksen odotetaan olevan sitä luokkaa, että se oikeuttaa kaupan purkamiseen.<sup>145</sup> KauppaL 62 §:n perusteella purku voi kuitenkin jäädä ilman vaikutusta, mikäli myyjä asettaa heti hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämistä. Myyjän on tällöin pystyttävä esittämään luotettava selvitys mahdollisuuksistaan sopimuksen mukaiseen suoritukseen, jolla myyjä pystyy vakuuttamaan, että sopimusrikkomuksen tapahtumista ei voida pitää enää selvänä.

#### **4 PIDÄTYSOIKEUS JA KOLMANNET OSAPUOLET**

Jos pidätysoikeuden kohde kuuluu toiselle henkilölle kuin omistajana esiintyneelle eli velalliselle, on pidätysoikeuden haltijan ja oikean omistajan välinen suhde hieman erilainen kuin edellä käsitellyissä yksinkertaisissa tapauksissa. On nimittäin täysin mahdollista, että esine, jonka velallinen on tuonut esimerkiksi säilytykseen pidätysoikeuden haltijalle, kuuluu toiselle henkilölle, eikä pidätysoikeuden haltija ole mahdollisesti ollut tietoinen tästä. Tällöin on pohdittava, voiko pidätysoikeuden haltijan ja omistajana esiintyneen velallisen oikeustoimi sitoa myös sivullista sekä voiko pidätysoikeus kohdistua sivulliseen, joka ei ole tehnyt tuota oikeustoimintaa, saati tiennyt siitä.

---

<sup>143</sup> Saarnilehto et al. 2012, s. 968.

<sup>144</sup> Saarnilehto et al. 2012, s. 969.

<sup>145</sup> Routamo – Ramberg 1997, s. 444.

Tässä jaksossa käsitellään ensin dynaaminen suoja sivullissuhteineen, jossa pidätysoikeuden haltijan kanssa samaan esineeseen kohdistuvasta paremmasta oikeudesta kilpailevat myös muut oikeudenhaltijat kuten oikea omistaja. Jakson lopuksi käsitellään sitä, miten pidätysoikeus vaikutena käyttäytyy myyjän maksukyvyttömyysmenettelyssä ja menettelyn kohteena on ostajan pidätyshallinnassa oleva esine.

#### 4.1 Dynaaminen suoja

Dynaaminen suoja tulee kyseeseen vaihdantatilanteessa, jossa kaksi oikeutta joutuu vastakkain. Dynaaminen suoja liittyy läheisesti oikeustoimen tehottomuuteen. Tehottomuus ei ole samaa kuin luovutustoimen pätemättömyys, sillä tehottomuudesta voidaan puhua myös silloin, kun oikeustoimi on pätevä.<sup>146</sup> Luovutustoimen tehottomuus voi esiintyä *Simo Zittingin* sekä muun oikeuskirjallisuuden mukaan useammassa eri tilanteessa. Tehottomuus voi johtua esimerkiksi

- 1) yleisen pätevyysedellytyksen puuttumisesta
- 2) ehdosta tai aikamääräyksestä
- 3) jälkeinpäin sattuneesta seikasta kuten sopimuksen tai lahjan peruuntumisesta tai
- 4) kompetenssivirheestä.

Vain näistä ensimmäistä, yleisen pätevyysedellytyksen puuttumista, käytettäessä voidaan puhua oikeustoimen pätemättömyydestä.<sup>147</sup>

Kollisiotilanne syntyy, kun kyse on relatiivisesta eli rajoitetusta tehottomuudesta, jossa oikeustoimi on tiettyyn henkilötahoon nähden tehokas, mutta toiseen nähden tehoton. Kyseessä voi olla tilanne, jossa on esimerkiksi myyty esine kahdelle eri henkilölle. Jos oikeustoimi taas on ehdottomasti tehoton tai kaikissa suhteissa tehokas, ei oikeudellista kollisiota synny.<sup>148</sup> Kompetenssin puutteesta aiheutuva kollisio ilmenee määrättyissä sivullissuhteissa antaen vastauksen siihen, milloin luovutuksensaaja saa suojaa ja milloin ei. Kollisiot ilmenevät tällöin etenevässä ja takautuvassa sivullissuhteessa. Pidätysoikeudellisesti kompetenssin puute voi johtua muun muassa siitä, että myyjällä ei ole ollut lainkaan omistusoikeussaantoa eli saantoperustetta esineeseen, myyjän omistusoikeussaanto on tehoton jälkipäätökseltä tai myyjä on menettänyt luo-

---

<sup>146</sup> *Zitting* 1989, s. 19.

<sup>147</sup> *Zitting* 1989, s. 20 ja ks. *Tepora* 2008, s. 196.

<sup>148</sup> *Zitting* 1951, s. 63.

vutuskompetenssin aiemman luovutuksen perusteella taikka muusta syystä. Viimeisessä tilanteessa kyse voi vaikkapa olla kaksoisluovutuksesta.<sup>149</sup> Dynaaminen suoja näyttäytyy kahdessa erilaisessa sivullissuhteessa, etenevässä ja takautuvassa sivullissuhteessa.

#### 4.1.1 Etenevä sivullissuhde

Etenevää sivullissuhdetta voidaan kuvata tilanteeksi, jossa osapuolet johtavat oikeutensa eri henkilöiltä. Kyseisessä tilanteessa kollisio syntyy oikeutensa menettämässä olevan oikeudenhaltijan ja uuden, myöhemmän oikeudenhaltijan välillä. Kolmas tilanteeseen liittyvä henkilö on oikeudettomasti määrännyt aikaisemman oikeudenhaltijan oikeudesta myöhemmän oikeudenhaltijan hyväksi.<sup>150</sup> Tilannetta voidaan havainnollistaa seuraavalla kuvalla:



Kuvan tilanteessa X on omistaja tai muun oikeuden haltija, jonka oikeudesta A on määrännyt B:n hyväksi. A on voinut esimerkiksi myydä B:lle X:n omistaman esineen ilman lupaa. Myynnistä syntyy kollisio X:n ja B:n välille. Sekä X että B voivat tilanteessa nojautua omaan saantoonsa, sillä molempia on pidettävä pätevänä. Sen sijaan B:n saannossa on kompetenssivirhe suhteessa X:ään, sillä A:lla ei ole ollut oikeutta myydä eli A:lta puuttui luovutuskompetenssi. Se, miten asia ratkaistaan, riippuu siitä, mikä merkitys annetaan A:n luovutuskompetenssin puuttumiselle. Ratkaisu perustuu voimassa olevan oikeutemme sääntöihin. Ostajana toimineen B:n suojaa oikeaa omistajaa X tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan sanotaan saantosuojaksi. Jos X:n oikeus esineeseen jää pysyväksi, sovelletaan niin sanottua vindikaatioperiaattia<sup>151</sup>. Jos taas B:n oikeus jää pysyväksi X:n oikeuden väistyessä, puhutaan ekstinktiosta B:n hyväksi.<sup>152</sup>

B saa tapauksessa saantosuojaa, mikäli

- 1) A on esiintynyt esineen omistajana
- 2) A:lla on ollut esineen hallinta
- 3) B on ollut perustellussa vilpittömässä mielessä<sup>153</sup> luovutustoimen tekohetkellä ja vielä hallinnan siirtyessä ja

<sup>149</sup> *Tepora* 2008, s. 197 ja 199–200.

<sup>150</sup> *Kartio* 2001, s. 256.

<sup>151</sup> Ks. lisää vindikaatiosta esim. *Kaisto - Tepora* 2012, s. 410–411 ja *Zitting* 1956, s. 29–43.

<sup>152</sup> *Kartio* 2001, s. 257.

<sup>153</sup> Ks. lisää perustellusta vilpittömästä mielestä *Saarnilehto* 2009, s. 20–23.

4) traditio tapahtuu eli B on saanut esineen hallintaansa.

Saantosuoja saa irtaimen esineen luovutuksensaaja ja pantinsaaja KK 11:4:n ja 12:n nojalla.<sup>154</sup>

Saantosuoja on pidätysoikeuden osalta mahdollinen. Sen voidaan katsoa olevan mahdollista tilanteessa, jossa pidätysoikeuden syntymisen yhteydessä tapahtuu traditio. Esineen hallinnan luovutus voi olla kyseessä esimerkiksi ompelukoneen korjauksen yhteydessä, jolloin korjaajalle syntyy pidätysoikeus korjattavana olevaan ompelukoneeseen. Tosiasiassa tällöin X on ompelukoneen omistaja, mutta A on esiintynyt omistajana ja B on perustellussa vilpittömässä mielessä tästä oikeustilasta. Etenevän sivullissuhteen kollisio onkin pidätysoikeutta ajatellen varsin yleinen tilanne.

#### 4.1.2 Takautuva sivullissuhde

Takautuvaa sivullissuhdetta on mahdollista kuvata seuraavalla havainnollistavalla kuvalla:



Kuvassa A määrää samasta oikeudesta sekä B:lle että C:lle. Tällöin B ja C johtavat oikeutensa yhdeltä ja samalta taholta, A:lta. B:n oikeusperuste eli causa on syntynyt aikaisemmin kuin C:n, jolloin sitä nimitetään esineoikeudessa primukseksi. Myöhempään oikeusperusteeseen nojautuen C on sekundus. Kollisio syntyy tällöin B:n ja C:n välille, jolloin on ratkaistava, kumman oikeus jää pysyväksi. Tavallisin esimerkki takautuvasta sivullissuhteesta on kaksoisluovutustilanne, jossa A on luovuttanut omistusoikeuden määrättyyn kohteeseen sekä B:lle että C:lle. Takautuva sivullissuhde voi olla käsillä kyseisen esimerkin lisäksi tilanteessa, jossa B ja C toimivat A:n velkojana tai tahona, jolle A on luovuttanut rajoitetun esineoikeuden.<sup>155</sup> Tällaisena tahona tai velkojana voi toimia myös pidätysoikeuden haltija.

Takautuvan sivullissuhteen kollisiossa tulee esille vaihdantasuoja ja muut sitä vastaavat suoja-  
muodot. Vaihdantasuojalla termin laajassa merkityksessä tarkoitetaan luovutuksensaajan suo-  
jaa luovuttajan ajallisesti myöhempiä seuraajia ja velkojia vastaan. Vaihdantasuojasta on puhe,  
kun primuksena olevan ostajan oikeus saa suoja myyjän seuraajia tai velkojia vastaan. Vaih-  
dantasuojan lopputuloksen ollessa B:lle eli primukselle suotuisa, ekstinktio syrjäytyy. Jos taas  
C:n kannalta tilannetta tarkastellaan, tulee ottaa huomioon C:n vilpitön mieli ja sen merkitys

<sup>154</sup> *Tepora* 2008, s. 226–227.

<sup>155</sup> *Kartio* 2001, s. 258–259.

B:n vaihdantasuojan pois sulkemiseksi sekä ekstinktion saamiseksi.<sup>156</sup> Vaihdantasuojan kannalta onkin tärkeää hahmottaa oikeusperusteen syntyhetki eli se hetki, jolloin B:n ja C:n oikeusperuste on syntynyt. Luovutuksensaajien osalta tämä hetki on kauppasopimuksen tekoajan kohta. Jos kyseessä olisi ulosotto- tai konkurssivelkojien oikeusperuste, pidetään syntyhetkenä sitä, kun luoton peruste yksilöidään.<sup>157</sup> Pidätysoikeuden haltijan kannalta oikeusperuste syntyy esimerkiksi silloin, kun velallinen jättää suorittamatta pidätysoikeusvelkojalle kuuluvan suorituksen eli tässä tapauksessa kauppahinnan palautuksen.

Irtaimen esineen osalta vaihdantasuojasta säädetään KK 11:4:ssä ja 12:4:ssä. Vaihdantasuojaa irtaimen esineen kaksoisluovutuksessa saa primus jo A:n ja B:n välisellä kauppasopimuksella sekä kaupan purulla. Tämä suoja on A:n yleisseuraajia eli esimerkiksi perinnönsaajaa ja sellaista myöhempää luovutuksensaajaa vastaan, joka ei ollut vilpittömässä mielessä. Perustellussa vilpittömässä mielessä ollutta vastaan luovutuksensaaja saa suojaa vasta, kun primus on saanut luovutuksen hallintaansa eli traditio on tapahtunut. Vaihdantasuoja ratkeaa siis aikaprioriteetti-periaatteen perusteella.<sup>158</sup> Hallinnan luovutus on välttämätöntä, jotta vilpittömässä mielessä ollut sekundus ei voisi saada KK 11:4:n ja 12:4:n säännöksistä ilmenevien periaatteiden mukaisesti saantosuojaan verrattavaa suojaa. Jos sekundus kuitenkin saa saantosuojaan verrattavaa suojaa suhteessa primukseen, on primuksella lain mukaan lunastusoikeus irtaimeen esineeseen. Oikeuskirjallisuudessa tämä on saanut kielteistä kantaa, mutta oikeuskäytännössä lunastusoikeus on kuitenkin myönnetty.<sup>159</sup>

Pidätysoikeuden haltijan kannalta irtaimen esineen vaihdantasuoja pidätysohjettin omistajan seuraajia ja velkojia vastaan määrättyy samoin kuin suoja luovuttajan seuraajia vastaan. Pidätysoikeusvelkojan suoja pidätysohjettin seuraajia ja velkojia vastaan onkin rinnastettavissa vaihdantasuojaan, kun kyseessä on legaaliseen panttioikeuteen verrattava tilanne, jossa traditio on tapahtunut, koska pidätysoikeus itsessään tätä vaatii. Muun muassa Zitting katsookin juuri hallinnan olevan julkisuutta luova akti.<sup>160</sup> Tällöin pidätysoikeuden haltija pystyy osoittamaan tarvittaessa hallinnan pidätysohjettin omistajan seuraajille ja velkojille sekä tarvittaessa muiden edellytysten täytyessä realisoimaan esineen.

---

<sup>156</sup> *Tepora* 2008, s. 241.

<sup>157</sup> *Tepora* 2008, s. 217.

<sup>158</sup> *Kartio* 2001, s. 294–295.

<sup>159</sup> *Tepora* 2008, s. 244.

<sup>160</sup> *Zitting* 1989, s. 102.

#### 4.1.3 Kaupan purun sitovuuden ratkaisu

Pidätysoikeus voi syntyä sopimuksesta tai suoraan lain nojalla. Koska tutkielman aiheena on pidätysoikeuden tutkiminen ostajan kannalta kaupan purkutilanteessa, käsitellään tässä kohdassa vain lain nojalla kaupan purusta syntyvän pidätysoikeuden sitovuutta.

Pidätysoikeustilanne, joka on syntynyt lain nojalla, on hankalampi vilpittömän mielen kannalta selventää kuin suoraan sopimuksen perusteella syntynyt pidätysoikeus. Tämä johtuu siitä, että oikeudetonta määräämistointa, joka voitaisiin rinnastaa panttaukseseen, ei yksinkertaisesti tapahdu tai sellaista määräämistointa ei kukaan normaalisti tee. Tilanne voi olla esimerkiksi KK 12:12.2:n mukainen tilanne, jossa kukaan ei millään tavalla ilmaise tai anna ymmärtää olevansa omistaja.<sup>161</sup> Irtaimen panttauksesta ei siis ole saatavissa tukea lain nojalla syntyvän pidätysoikeuden sivullissuhteen selvittämiseen.

Etenevän sivullissuhteen osalta ratkaisu on suhteellisen helppo, sillä irtaimen omaisuuden vaihdannassa yleensä ostaja saa saantosuojaa, kun myyjällä on ollut kaupan kohteen hallinta ja traditio on tapahtunut. Normaalisti ostaja on myös vilpittömässä mielessä. Tällöin ostajalle voi syntyä pidätysoikeus kaupan purun myötä kaupan purun kohteeseen. Tämä pidätysoikeus sitoo tällöin myös oikeaa omistajaa.

Takautuvan sivullissuhteen osalta tilanne on vastaava, mikäli ostaja on saanut kaupan kohteen haltuunsa. Ostaja saa vaihdantasuojaa aikaprioriteetin perusteella suhteessa sekundukseen. Ostajalla aikaisempi oikeus jää pääsääntöisesti siis voimaan kollisiona. Aikaprioriteetin soveltaminen on aiemmin esitettyin syin perustellumpaa kuin sitomattomuusperiaatteen soveltaminen irtaimen vaihdannassa. Sen sijaan pakkotäytäntöönpanossa sitomattomuusperiaatteen soveltamista on puollettu enemmän. Tämä turvaa parhaiten osapuolten tasa-arvoa pakkotäytäntöönpanossa, jossa VMJL:lla on pyritty vähentämään etuoikeutettujen saatavien lukumäärää. Pidätysoikeus on kuitenkin yhä etuoikeusasemassa maksukyvyttömyysmenettelyssä, paitsi jos kysymyksessä on kiinteistö, jolloin etuoikeusjärjestys määräytyy UK 5:47:n mukaisesti.

---

<sup>161</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 406.



#### 4.2 Ostajan suhde myyjän velkoihin

”Tärkein esineoikeudellisen suojan alue pidätysoikeuden reaalista vakuusoikeudellista merkitystä ajatellen on suoja pakkotäytäntövelkoja vastaan.”<sup>162</sup> Tällä tarkoitetaan muun muassa perinteistä maksukyvyttömyysmenettelyä, jossa esineen omistaja joutuu konkurssiin tai ulosmittaukseen ja konkurssi tai ulosmittaus kohdistuu esineen omistajan muun velkojan saatavan suorittamiseksi pidätysoikeuden hallitsijan hallussa olevaan vakuuskohteeseen, jolloin pidätysoikeuden haltija on hyvässä asemassa suhteessa muihin velkoihin. Ostajan suojan tarve ei rajoitu siis vain seuraantokollisioihin.

Maksukyvyttömyysmenettelyssä on iso merkitys sillä, onko velkojalla etuoikeutta saatavaan vai ei. Velkojien etuoikeutta koskevilla säännöksillä velkoja saa etusijan muihin etuoikeudettomiin velkoihin nähden. Etuoikeusasemaan on suuri merkitys irtaimen omaisuuden osalta VMJL:n säännöksillä. Kiinteistön ollessa kyseessä on merkitystä erityisesti UK 5:47:n säännöksellä. Toisaalta vaikutusta voi olla myös VMJL 1.2 §:ssä mainituilla erilaisilla kiinnityslajeilla kuten autokiinnityslaille (810/1972) tai konkurssilain (120/2004) 18 luvun säännöksillä.

VMJL:ssa säädetään, missä järjestyksessä velkojille suoritetaan maksu konkurssissa tai ulosotossa, kun velallisen varat eivät riitä täyteen määrään asti kaikkien saatavien maksamiseksi. Näin on varsinkin konkurssissa todella usein etuoikeudettomien velkojien osalta. Etuoikeusasemassa oleva pidätysvelkoja saa siinä missä panttivelkojakin velallisen konkurssissa tai ulosotossa suorituksensa esimerkiksi irtaimen omaisuuden huutokaupassa heti sen jälkeen, kun täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu on suoritettu. VMJL:n mukainen etuoikeusjärjestys on seuraava irtaimen omaisuuden ollessa kyseessä:

- 1) täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu
- 2) VMJL 3 §:n pantti- tai pidätysoikeus irtaimeen omaisuuteen
- 3) VMJL 4 §:n lapselle tulevan elatusavun etuoikeus
- 4) VMJL 5 §:n yritysikiinnityksen tuottama etuoikeus
- 5) VMJL 2 §:n tavalliset ulosmitatut saatavat saatavien suhteessa
- 6) VMJL 6 §:n viimeksi suoritettavat saatavat.

Kun kyseessä on kiinteistö, määräytyy etuoikeusjärjestys UK 5:47:n mukaisesti. Tällöin etuoikeusjärjestys on seuraavanlainen:

- 1) täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu sekä konkurssipesälle KonkL 17:7:n mukaisesti mahdollisesti aiheutuneet välttämättömät kustannukset omaisuuden hoidosta

---

<sup>162</sup> *Havansi* 1992, s. 499.

- 2) saatavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön
- 3) saatavat, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kirjatut erityiset oikeudet, joiden etuoikeusjärjestys määräytyy lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaisesti
- 4) kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat eläke-, vuokra- tai muut käyttöoikeudet, jos oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta, niin että aikaisemmin perustetulla oikeudella on etuoikeus
- 5) ehdolliseen luovutukseen perustuva kauppahintasaatava
- 6) etuoikeudettomat saatavat, kuten pidätysoikeus, joiden järjestys määräytyy VMJL:n mukaisesti.

#### 4.2.1 Pidätysoikeus ulosmittauksessa

Ulosottokaarissa säädetään ulosoton vaikutuksista pidätysoikeuteen. UK 4:1.4:n mukaan ”mitä tässä laissa säädetään panttioikeudesta, koskee myös sellaista pidätysoikeutta, jonka haltijalla on oikeus pitää vakuus hallussaan.” Tämän myötä ulosottokaari soveltuu pidätysoikeuteen. Pidätysoikeus ei itsessään estä ulosmittausta, eikä ulosmittauksella ole lakkauttavaa vaikutusta pidätysoikeuden haltijan objektikohtaiseen suorituksensaantioikeuteen. Pidätysoikeuden haltijan objektikohtaiseen suorituksensaantioikeuteen. Pidätysoikeuden haltija sen sijaan menettää.<sup>163</sup>

Ulosotto pohjimmiltaan tarkoittaa laiminlyödyn maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa, jossa velallisen velasta voidaan perussäännön mukaisesti ulosmitata vain hänen omaisuuttaan. Ulosotoperusteen tulee koskea henkilökohtaista maksuvelvoitetta. Ulosmittauksen kohteena ulosmittauksessa voi olla velalliselle kuuluva esine tai oikeus, joka voidaan yksilöidä ja jolla on varallisuusarvoa, jollei tällaisen omaisuuden ulosmittaamista laissa erikseen kielletä. Velallinen on se, jota vastaan täytäntöönpanoa ulosotoperusteen nojalla haetaan. Ulosmittauskelpoista on myös velalliselle kuuluva omaisuus, vaikka siihen kohdistuisi muun henkilön rajoitettu esineoikeus, kuten pidätysoikeus.<sup>164</sup> Tällaisena ulosmittauskelpoisena omaisuutena toimii myös UK 4:21:ssä säädetyn erottamisedun alainen omaisuus, joka normaalisti kuuluisi velallisen erottamisedun piiriin, kun kyseessä on pidätysoikeuden haltijan saatavan panttina oleva esine.

##### 4.2.1.1 Ulosottokohteen hallinta ja määräämiskielto

Pidätysoikeuden haltijalla tulee olla kaupan purun kohde hallinnassaan, jotta hän saa etusija-aseman pakkotäytäntöönpanossa. Tällä tarkoitetaan, että pidätysoikeuden haltijalla tulee olla aiemmin esitelty tosiasiallinen hallinta esineeseen, jotta hän voi saada etusija-aseman. Kaupan

<sup>163</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 400.

<sup>164</sup> *Linna – Leppänen* 2015, s. 36–38.

purun kohde kuuluu ulosmittauspäätöksen jälkeen ulosoton alaisuuteen, joten ostaja joutuu tällöin luopumaan hallinnasta menettämättä kuitenkaan, irtaimen omaisuuden ollessa kyseessä, etusija-asemaansa ja hänestä tulee asianosainen ulosottoon. Määräysvalta pidätysobjektista kuuluu ulosmittauksen alkamisen jälkeen ulosottomiehelle. Pidätysoikeuden haltijan määräämiskiellosta säädetään UK 4:37:ssä. Sen mukaan velallinen ei saa ulosmittauspäätöksen jälkeen hävittää tai ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaa tai pantata ulosmitattua omaisuutta tai muutoin määrätä siitä. Tämä kiello koskee esimerkiksi ulosmittauksen kohteena olevan omaisuuden omatoimista myyntiä, vaikka tähän olisi muuten pidätysoikeuden haltijalla valta.<sup>165</sup> Ulosottomies voi tosin joissakin tapauksissa antaa velalliselle oikeuden vaihtaa ulosmitatun omaisuuden muuhun omaisuuteen tai tehdä muun vastaavan UK 4:37:ssä tarkoitettu toimen. Luvan edellytyksenä on sen tarpeenmukaisuus, eikä se ilmeisesti vaaranna velkojien maksunsaantia. Jos omaisuutta vaihdetaan, kohdistuu ulosmittaus suoraan lain nojalla sijaan tulleeeseen omaisuuteen ja mahdolliseen hintojen erotukseen.<sup>166</sup>

Määräämiskiellon vastaisena on nähtävä myös sellainen luovutus, jossa luovutuksensaajalle syntyy pidätysoikeus. Määräämiskiellon vastaisesti tehty oikeustoimi on tehoton velkoihin nähden, eikä lähtökohtaisesti sido velkojia, mutta pidätysoikeuden haltijan on mahdollista saada vilpittömän mielen suoja, ellei hän tiennyt esineen ulosmittauksesta. Tämä UK 4:37:ssä mainittu vilpittömän mielen suoja on mahdollista, jos pidätysoikeuden haltija on ollut perustellusti vilpittömässä mielessä eli tietämätön kyseisen omaisuuden ulosmittauksesta. Jos taas oikeustoimi on tehty tietoisena ulosmittauksesta, aiheuttaa se oikeustoimen pätemättömyyden.

Pidätysoikeuden haltija voi olla ulosmittauksessa myös muu henkilö kuin ulosoton asianosainen. Puhutaan sivullisesta, joka ei ole osallinen ulosottoon. Sivullinen nauttii sivullisen suojaan ulosotossa.<sup>167</sup> Perussääntönä onkin, että ulosottoa ei voi kohdistaa sivullisen omaisuuteen. Poikkeuksen tähän tekee UK 4:9:ssä mainittu mahdollisuus sivullisen omaisuuden ulosmittaukselle, jos omaisuus ulosottooperusteen mukaan vastaa ulosoton hakijan saatavaa. Hakijan saatavan tulee olla hypoteekkituomiolla määrätty maksettavaksi sivullisen vakuutena olevasta omaisuudesta. Sivulliselle kuuluva omaisuus voidaan ulosmitata myös, jos se kuuluu velalliselta ulosmitattavaan pääesineeseen sen ainesosana tai tarpeistona.<sup>168</sup>

<sup>165</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 400.

<sup>166</sup> *Linna – Leppänen* 2015, s. 230–231.

<sup>167</sup> *Linna – Leppänen* 2015, s. 86.

<sup>168</sup> *Linna – Leppänen* 2015, s. 36.

Sivullisesta tulee hypoteekkituomion myötä asianosainen ulosottoon. Hakijan saatava määrätään maksettavaksi sivullisen omaisuudesta tämän tuomion myötä. Hypoteekkituomiolla katsotaan olevan välitön oikeusvaikutus kiinteistön ulosmittauksessa, kun taas hypoteekkituomion koskiessa kiinnityskelpoista irtainta omaisuutta eli alus-, ilma-alus- tai autokiinnitystä tai yritysikiinnitystä, on ulosottomiehen ulosmitattava tuomion tarkoittama esine.<sup>169</sup> Pidätysoikeuden haltijan kannalta hypoteekkituomiolla sivullisen omistusoikeus joutuu väistymään ulosoton hakijan eduksi. Pidätysoikeuden haltija saa velkojan oikeuden esineen omistajaan nähden. Pidätysoikeuden haltijalla on tällöin mahdollisuus toteuttaa saatavansa pidätysoikeudesta pyytämällä ulosmittausvaiheessa ulosoton kohdistamista pidätysoikeuteen. Pidätysoikeuden haltijalla on myös tässä tilanteessa etuoikeus suhteessa muihin etuoikeudettomiin velkoihin.

#### 4.2.1.2 Irtaimen pidätysoikeuden ulosmittaus ja myynti

Lähtökohta on, että ostajan pidätysoikeuden alainen esine voidaan ulosmitata. Ulosmittaus ei lakkautta ostajan suorituksensaantioikeutta, mutta hän menettää oikeuden pitää esinettä hallussaan sekä ryhtyä esineen myyntiin, vaikka tähän muutoin olisikin myyntilain mukainen oikeus.<sup>170</sup> Pidätysoikeuden haltija on asianosainen toisen velkojan vireille laittamassa ulosottoasiassa, joka kohdistuu pidätyksen kohteena olevaan esineeseen tai ulosotossa, jonka hän itse hakijana on laittanut vireille. Vaikka pidätysoikeuden haltijalla ei olisi ulosottooperustetta, saa myös hän suorituksen esineestä.

Pidätysoikeuden haltijalla on VMJL 3 §:n mukaisesti varsin vahva asema pidätysoikeutensaantajana verrattuna etuoikeudettoman ulosmittausvelkojan asemaan, jos hänen hallussaan olevaan vakuuskohteeseen kohdistetaan ulosmittaus jonkun muun velkojan hyväksi. VMJL:n esitöiden perusteella pidätysoikeuden haltijalla on oikeus saada suoritus pidätysoikeuden kohteena olevasta esineestä ennen muita saatavia. Pidätysoikeus tuottaa parhaan etuoikeuden esineeseen kuten panttioikeuskin. Kyseinen etuoikeusasema ei ole riippuvainen siitä, onko pidätysoikeudella oikeus myydä kohdetta vai ei.<sup>171</sup> Etuoikeusasema edellyttää kuitenkin pidätysoikeuden esineen tosiasiallista hallintaa, kun ulosmittaus alkaa. Tämä saattaa toisinaan vaatia preklusio-oikeuden käyttämistä, sillä ilman faktista hallintaa ei etuoikeusasemaa synny.<sup>172</sup>

<sup>169</sup> Linna – Leppänen 2015, s. 90–92.

<sup>170</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 400.

<sup>171</sup> HE 181/1992, s. 25.

<sup>172</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 401.

Pidätysobjekti myydään irtaimen huutokaupassa UK 5:28-38:ssä säädetyllä tavalla. Ulosottoa suoritettaessa pidätysoikeus tuottaa haltijalleen etuoikeuden saada kauppahinnasta päältä suoritus sen jälkeen, kun kauppahinnasta on suoritettu ulosoton täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu. Näiden kulujen jälkeen saa pidätysoikeuden haltija suorituksensa, ellei toisin ole velallisen ja velkojien kesken sovittu etuoikeusjärjestyksestä UK 5:27:n mukaisesti.

Pidätysoikeuden haltijaa suojataan sillä, että ulosottomiehen on UK 5:29:n mukaisesti selvitettävä, kohdistuuko myyntikohteeseen vaateita. Vaateet ovat irtaimen omaisuuden huutokaupassa aina vakuusluonteisia arvo-oikeuksia. Ulosottomiehen tulee selvittää ensin viran puolesta alustavasti huomioon otettavat vakuusoikeudet, vaikka asiassa järjestettäisiin asianosaiskeskustelu tai mahdollinen kirjallinen valvontamenettely ennen huutokauppaa. Ulosottomiehen selvitettäviin vakuusoikeuksiin kuuluu myös pidätysoikeus, jonka osalta ulosottomiehen tulee selvittää saatavan määrä, jos omaisuus on vakuutena jonkun hallussa tai omaisuuteen kohdistuu kirjaamaton panttioikeus.<sup>173</sup>

Pidätysoikeuden haltijan saatavaa suojataan etuoikeuden ja vaateiden selvittämisen lisäksi myös peittämisperiaatteella eli alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmällä, josta on myös mahdollisuus poiketa edeltävän säännöksen perusteella. Peittämisperiaatteen perusteella alin hyväksyttävä tarjous irtaimen omaisuuden huutokaupassa on se, jolla katetaan mainitut ulosoton järjestämisestä aiheutuneet kulut sekä pantin tai pidätysoikeuden haltijan saatava etuoikeutetulta määrältä. Mikäli alinta hyväksyttävää tarjousta ei saada huutokaupassa, on ulosottomiehen järjestettävä uusi huutokauppa tai vapaa myynti, ellei ulosoton hakija kiellä tätä. Hakijan kieltäessä uuden myynnin ulosotto peruutetaan. Jos uusi huutokauppa on perusteltua järjestää, on samainen peittämisperiaate voimassa. Uusintamyynti tuottaa pidätysoikeuden haltijalle vastaavan oikeuden kuin aikaisempikin myyntiyritys.<sup>174</sup> UK 5:34.3:n mukaan alinta hyväksyttävää tarjousta koskevia sääntöjä ei kuitenkaan noudateta, kun pidätysoikeuden haltija on ulosmittauksen hakija. Tällöin laki suojaa vain sivullisasemassa olevaa pidättäjää. Kun myyntioikeutta pidätysobjektiin ei muuten ole, on pidätysoikeuden haltijan tyydyttävä huutokaupan kertymään.

UK 5:23.1:n perusteella ulosottomiehellä on kiinteistöä tai arvokasta irtainta omaisuutta myydessä oikeus omatoimisesti, kuuntelematta velkojia tai velallista, kieltäytyä korkeimmasta tarjouksesta, mikäli hän katsoo, että tarjous ei ole lähelläkään sitä, mitä paikkakunnalla käypä

---

<sup>173</sup> Linna – Leppänen 2015, s. 532–533.

<sup>174</sup> Linna – Leppänen 2015, s. 540–549.

hinta vastaavasta omaisuudesta on. Jalometallia tai vastaavaa tavaraa myytäessä on myyjän otettava huomioon ns. päivän hinta, jonka alle ei omaisuutta saa ulosottomies myydä. Arvokkaana pidettävän omaisuuden rajaksi ovat *Tuula Linna* ja *Tatu Leppänen* katsoneet noin 10.000 euron suuruusluokkaa olevan omaisuuden.<sup>175</sup> Tällä säännöksellä suojataan velkojia siltä, että ulosoton kohde tai kohteet myytäisiin liian matalalla hinnalla ja aiheutettaisiin näin haittaa velkojille.

#### 4.2.1.3 Kiinteistön pidätysoikeus ulosmittauksessa

Kiinteistön pidätysoikeus ei anna ulosmittauksessa vastaavaa etusija-asemaa kuin irtain omaisuus antaa. Edellä esitetyn UK 5:47:n perusteella pidätysoikeutta ei ole edes mainittu kiinteistön huutokaupassa etuoikeussaatavana.

Aikaisemmassa oikeuskäytännössä ostajan pidätysoikeudellinen asema kiinteistön kaupan purussa on saanut ainakin hieman puoltoa.

KKO 1935 I 7: Kun kiinteistön kauppa oli purettu tuomiolla ja ostaja oikeutettu saamaan takaisin kauppahinta, tällä ostajan saatavalla oli kiinteistön pakkohuutokaupassa katsottu olevan parempi oikeus huutokauppahintaan kuin muilla kiinnittämättömillä saatavilla, joista kiinteistö myös oli ulosmitattu.

Ratkaisu on kuitenkin jokseenkin eriskummallinen, sillä sitä ei ole mahdollista sitoa mihinkään normiin, vaan se perustuu periaatteessa vain analogiaan. KKO:n ratkaisu on myös selvä poikkeus yhtäläisen oikeuden periaatteesta pakkotäytäntöönpanossa, sillä lainsäädännöstä ei ole ollut saatavissa ratkaisulle kovin vahvaa tukea, ellei pidätysoikeuden haltijan saatavaa katsota eräänlaiseksi maksamattoman kauppahinnan panttioikeudeksi tai kiinnittämättömän vuokrahallinnan kaltaiseksi tilanteeksi, jolloin kyseessä olisi MVL 37 §:n mukainen tilanne.<sup>176</sup> *Risto Koulu* onkin katsonut, että jos ratkaisu on katsottavissa eräänlaiseksi ilmaukseksi yleisestä periaatteesta, paranevat purkua vaativan huutokauppaostajan mahdollisuudet kauppahinnan takaisinsaamiseen oleellisesti.<sup>177</sup> Kyseisen KKO:n ratkaisun painoarvo prejudikaattina on vähintään kyseenalainen, sillä se ei osoitetusti perustu mihinkään.

<sup>175</sup> *Linna – Leppänen* 2015, s. 654.

<sup>176</sup> *Havansi* 1992, s. 480. Vuoden 1734 maakaaren 11:2:ssä ei puhuta pidätysoikeudesta, vaan panttioikeudesta, jonka soveltuminen olisi tapaukseen helppo ymmärtää. Toisin on, kun kyse on pidätysoikeudesta, josta ei ole säännöksiä ollut vanhassa maakaaressa. Ks. myös *Tepora* 1981, s. 241.

<sup>177</sup> *Koulu* 1980, s. 884–885.

Toisaalta, kun UK 5:47.2:n mukaan etuoikeutettujen saatavien jälkeen suoritetaan sellaiset muut saatavat, joiden suorittamiseksi kiinteistö on ulosmitattu, on etuoikeudettomilla saatavilla keskenään sama etuoikeus, jollei VMJL:ssa toisin säädetä. Periaatteessa tämän voisi ajatella niin, että VMJL 3.1 §:n säännös otettaisiin huomioon UK 5:47.2:n nojalla, jolloin kysymys koskisi sitä, soveltuuko VMJL 3.1 §:n kiinteään omaisuuteen. Vanhemman lainsäädännön sanamuoto oli VMJL 3.1 §:n nykyiseen sanamuotoon verrattuna varsin jyrkkä sen suhteen, että kiinteistöt jäivät selvästi ulkopuolelle, mutta VMJL 3.1 §:n sanamuoto on väljempi. Vaikka aihetta ei ole kirjallisuudessa oikeastaan käsitelty, voidaan VMJL 3.1 §:n ajatella koskevan vain irtainta omaisuutta. Analogiseen soveltumiseen perustuva etuoikeus voidaan tietyissä tilanteissa hyväksyä, mutta ei silloin, kun kyseessä on kiinteistö. Voidaan siis perustellustikin ajatella, että kiinteistöt jäävät VMJL 3.1 §:n soveltamisen ulkopuolelle, vaikka aikaisemman lainsäädännön aikana oikeuskirjallisuudessakin oli lainkohdan analogisen soveltamisen katsottu olevan mahdollista kiinteään omaisuuteen.<sup>178</sup>

Voidaankin kysyä, onko pidätysoikeus ostajan kannalta tarkoituksenmukainen, kun kyseessä on kiinteistö? *Jarmo Tuomisto* on viitannut tällä kysymyksellä siihen, että pidätysoikeudella ei ole saavutettavissa minkäänlaista etuoikeutta myyjän maksukyvyttömyysmenettelyssä, kun ostaja velkoo kiinteistön kaupan kauppahinnan palautusta ja mahdollisia korvauksia.<sup>179</sup> Ostaja on tällöin etuoikeudeton velkoja, joka saa saatavansa viimeisten joukossa. Parhaimmassakin tapauksessa ostajan saatava on useasti vain muutamia kymmeniä prosentteja kauppahinnasta. Mielekkäämpänä voisikin pitää sitä, että ostaja ja myyjä voisivat päästä sopimukseen kauppahinnan palauttamisesta kiinteistön kaupan purkautuessa tai mahdollisesti pitää kiinteistön kauppa voimassa purkamatta sitä lainkaan. Tällöin ostajan on todennäköisesti mahdollista saada siitä parempi suoritus myydessään sen edelleen kuin pyrkimällä saamaan kauppahintaa palautetuksi maksukyvyttömyysmenettelyssä.

#### 4.2.1.4 Pidätysoikeus vs. panttioikeus ulosotossa

Pidätysoikeus tuottaa haltijalleen suoraan paremman oikeuden saatavaan kuin normaalille, vakuudettomalle ulosottovelkojalle. Se tuottaa myös paremman oikeuden suhteessa hakijaan. Ulosmittauksessa saattaa pidätysoikeuden haltijalle tulla eteen tilanne, jossa toisella henkilöllä

<sup>178</sup> Ks. myös *Hakulinen* 1965, s. 225.

<sup>179</sup> *Tuomisto* 2010, s. 200.

on panttioikeus samaiseen ulosmittauksen kohteena olevaan esineeseen. Panttioikeus on lähtökohtaisesti saman tasoinen vakuusoikeus kuin pidätysoikeus ulosotossa VMJL 3 §:n mukaisesti. Miten sitten ratkaistaan tilanne, jossa nämä kaksi vakuusoikeutta kilpailevat keskenään?

Katsotaan, että tilanne on seuraavan lainen: A ostaa B:n traktorin. B:n myymään traktoriin kohdistuu C:n kiinnityspanttioikeus. A purkaa kaupan, koska hänellä on siihen oikeus B:n sopimusrikkomuksen johdosta. B ei suorita kauppahinnan palautusta, vaan traktori jää pidätysoikeuden nojalla A:lle, jolle syntyy suorituksensaantioikeus. Jos traktori myydään ulosotossa, on pohdittava autokiinnityslain soveltuvuutta kertyneiden varojen jakamiseen A:n ja C:n välillä. AutoKiinL 5 §:ssä säädetään, että se, jonka hallussa traktori on saatavansa vakuudeksi, on oikeutettu saamaan ensin suorituksen saatavastaan. Täten A on pidätysoikeuden haltijana paremmassa asemassa kuin kiinnityspanttioikeuden omaava C. A saa pidätysoikeudellaan ulosotossa etuoikeuden suhteessa C:hen. Myyjän aikaisemmin solmimat kauppaa-, panttaus-, tai muut vastaavat sopimukset joutuvat väistymään pidätyshallinnan edessä. Tämä tapahtuu siitä huolimatta, että ostaja olisi tietänyt aikaisemmasta oikeudesta.<sup>180</sup>

#### 4.2.2 Pidätysoikeus konkurssissa

Pidätysoikeudesta konkurssissa säädetään konkurssilaisissa. KonkL 3:1:n mukaan velallinen menettää konkurssin alettua oikeuden määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta. Disponointikiellosta huolimatta omistusoikeus pysyy velallisella aina pesän hallinnon toimesta tehtyyn realisointiin asti. Disponointikiellolla turvataan se, että velallinen ei konkurssin aikana voi konkurssivelkojien vahingoksi ja syrjien luovuttaa omaisuutta pantata sitä eikä antaa omaisuuteen käyttö- tai hallintaoikeuksia.<sup>181</sup> Ulosottoon verrattuna sääntely on jokseenkin täysin vastaavaa, sillä oikeustoimi, jonka velallinen tekee konkurssiin kuuluvasta omaisuudesta ei sido konkurssipesää UK 3:2.1:n mukaisesti. Samaisen momentin mukaan oikeustoimi kuitenkin sitoo, jos konkurssivelallinen on tehnyt oikeustoimen ennen kuin konkurssin alkamisesta on kuulutettu ja vastapuoli on ollut perustellussa vilpittömässä mielessä siitä, ettei velallisella ole ollut oikeutta määrätä omaisuudesta.

Konkurssi on kollektiivimenettelyä, johon velkojan on otettava osaa saadakseen maksun.<sup>182</sup> Tällä tarkoitetaan, että pidätysoikeusvelkojan on panttivelkojan asemaan verrattavassa asemassa ilmoitettava pesälle tiedot saatavastaan, mahdollinen myyntioikeus ja sen toteuttaminen

<sup>180</sup> *Havansi* 1992, s. 506. Ks. myös KKO 1989:112.

<sup>181</sup> *Könkkölä – Niemi* 2013, s. 155.

<sup>182</sup> *Koulu – Lindfors – Niemi* 2017, s.140.



sekä valvoa saatavaansa tarpeen mukaan. Laiminlyömällä tämä voi pidätys-oikeusvelkoja periaatteessa menettää suorituksensaantioikeutensa.

#### 4.2.2.1 Pidätys-oikeuden haltijan asema konkurssissa ja velvollisuudet

Ostajan asema myyjän konkurssissa on riippuvainen siitä, saako hän suojaa myyjän velkojia vastaan vai ei. Tilannetta voi verrata suoraan ulosottoon, jossa on käsitelty irtaimen ja kiinteän omaisuuden erot velkojasuojan kannalta. Kun pidätys-oikeuden haltijan katsotaan saavan velkojasuojaa, on ostaja pidätys-oikeuden tuottamassa separatistiasemassa konkurssissa. Tällä tarkoitetaan, että pidätys-oikeuden haltijalla on oikeus toteuttaa maksunsaantioikeutensa pidätys-oikeuden kohteesta konkurssin estämättä, kun edellytykset myynnille täyttyvät. Kun aikaisemman lain, konkurssisäännön (31/1868), mukaan pidätys-oikeuden haltijan ei tarvinnut valvoa tai antaa selvitystä saatavastaan tai pidätys-oikeudestaan, on tilanne muuttunut uuden konkurssilain voimaan tulon myötä. Nykyään kaikki saatavat, sisältäen pidätys-oikeuden haltijan saatavat, selvitetään muiden saatavien tavoin. Tällä turvataan pidätys-oikeussaatavan mahdollinen riitauttaminen esimerkiksi toisen velkojan toimesta.<sup>183</sup> Selvityksen esittämistä omista saatavistaan on pidettävä velkojan oma-aloitteisen realisoinnin ehtona. Toisaalta oma-aloitteista realisointia ei tosin aina ole käytettävissä, jolloin pidätys-oikeuden haltija on myyntioikeudeton.<sup>184</sup>

Pidätys-oikeuden haltijan asema velallisen konkurssissa riippuukin paljon siitä, onko pidättäjällä oikeus kohde-esineen myyntiin vai ei. Pidätys-oikeuden haltijan omatessa myyntioikeuden pidätysobjektiin on tämän siis ilmoitettava konkurssipesän pesänhoitajalle valvontakirjelmään sisällytettävät tiedot saatavastaan ja pidätys-oikeudestaan. KonkL 12:9 koskee nimenomaisesti velallisen omaisuutta, joka on pidätys-oikeuden haltijalla. Ilmoitusvelvollisuus pidätys-oikeuden haltijalla on siitä saatavan osasta, jonka tämä saa pidätysobjektista. Tämä osa on pidätys-oikeuden haltijalle etuoikeuden tuottavaa. Pidätys-oikeuden haltijan on tehtävä ilmoitus etuoikeusvaatimuksestaan perusteluineen ja saatavastaan viimeistään valvontapäivänä. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä ei seuraa pidätys-oikeuden menetystä, mutta se voi johtaa erilliseen sanktiomaksuun eli jälkivalvontamaksuun, konkurssipesälle, joka on yksi prosentti saatavasta. Sanktiomaksu kuitenkin vähintään 600 euroa ja enintään 6.000 euroa. Maksun määrää ja perii aina pesänhoitaja. Pidätys-oikeuden haltija ei menetä vakuus- tai maksunsaantioikeuttaan edes

<sup>183</sup> *Könkkölä – Linna* 2013, s. 424.

<sup>184</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 402–403.

siinä tapauksessa, että jakoluettelo olisi käräjäoikeuden päätöksellä vahvistettu ja ilmoitus valvonnasta tehtäisiin vasta tämän jälkeen. Jälkivalvontamaksulla ei ole vaikutusta separatistin oikeuksien käyttämiseen.<sup>185</sup>

#### 4.2.2.2 Myyntioikeutettu pidätysoikeuden haltija

Kun pidätysoikeuden haltijalla on myyntioikeus konkurssissa, puhutaan haltijan legaalista panttioikeudesta esineeseen, jolloin elinkeinonharjoittajan myyntilain sijasta KonkL 17 luvun säännökset panttivelkojasta tulee ottaa huomioon. Pidätysoikeutta on tällöin verrattava käteis-pantin haltijan asemaan.<sup>186</sup> Pidätysoikeusvelkojan separatistina toimittamaa erillismyyntiä voi olla joko pidätysvelkojan itsensä toimittama panttimyynti tai hänen hakemuksestaan käynnistetty ulosottomyynti. Tämän on tosin annettava ennen erillismyyntiä selvitys ainakin seuraavista asioista: panttisaatavaa koskeva selvitysilmoitus ja myynnin ennakoilmoitus.<sup>187</sup>

Kun ilmoitus pidätysoikeussaataavasta on tehty, on pidätysoikeuden haltijalla oikeus KonkL 17:11:n perusteella oikeus myydä pidätysoikeuden kohde toteuttaakseen rahaksimuutto-oikeutensa, kunhan pidätysoikeuden haltija on ilmoittanut hyvissä ajoin ennen myyntiä pesänhoitajalle omaisuuden myyntitavan, myyntiajan ja myyntipaikan. Ilmoitus omatoimisesta pidätysobjektin myynnistä on tehtävä, jotta konkurssipesällä on mahdollisuus arvioida myynnin edullisuutta konkurssipesän kannalta.<sup>188</sup>

Pidätysoikeusvelkojan on myyntiä toteuttaessa täytettävä huolenpitovelvollisuus. Tällä tarkoitetaan, että hänen on otettava huomioon sekä pidätysobjektin omistajan eli velallisen että konkurssipesänkin edut. Esineestä on pyrittävä saamaan mahdollisimman korkea myyntihinta. Alihintaan myydystä esineestä voi joutua korvaamaan siitä aiheutuneen vahingon konkurssipesälle, kuten pantinhaltijaa koskevassa KKO 1985 II 29 ratkaisussa on päädytty siihen, että pantinhaltijana toiminut Suomen Yhdyspankki Oy joutui suorittamaan korvausta myydyistä osakkeista pantinomistajalle, kun se oli myynyt osakkeet panttihuutokaupassa ilman hyväksyttävää syytä selvästi alle niiden käyvän arvon laiminlyöden näin huolenpitovelvollisuutensa. Pidätysoikeuden haltijan on edellä esitetyn huolenpitovelvollisuutensa täyttääkseen annettava myös myynnin jälkeen tilitys pesänhoitajalle myyntihinnasta, paljonko siitä on käytetty velan

<sup>185</sup> *Könkkölä – Linna* 2013, s. 424–427.

<sup>186</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 403.

<sup>187</sup> *Könkkölä – Linna* 2013, s. 857.

<sup>188</sup> HE 26/2003, s. 162.

maksuun pidätysoikeuden haltijalle ja lopuksi on suoritettava ylimääräinen saatava konkurssipesälle. Sekä tilitysvelvollisuus että saatavan ilmoitusvelvollisuus on sanktioitu jälkivalvontamaksulla.<sup>189</sup>

Jos pidätysoikeuden haltija rikkoo velvollisuuksiaan, on tuomioistuimella konkurssipesän vaatimuksesta mahdollisuus kieltää tai keskeyttää erillisrealisointi tai määrätä muusta toimenpiteestä. Tällainen seuraamus edellyttää, että se on tarpeen pesän oikeuksien turvaamiseksi. Jälkivalvontamaksut toimivat tilanteissa, joissa pidätysvelkoja on laiminlyönyt selvitysilmoituksen, myynnin ennakoilmoituksen tai jättänyt tekemättä tilityksen myynnin jälkeen. Jos taas on kyse pesän edun huomioimatta jättämisestä, on pidätysvelkoja vahingonkorvausvastuussa konkurssipesälle.<sup>190</sup>

Konkurssipesän tavoitteena on saada myynnistä mahdollisimman korkea hinta, joten se voi määrätä väliaikaisen myyntikiellon katsoessaan esimerkiksi myyntitavan tai myyntiehdot epäedullisiksi konkurssipesälle. Myyntikiellon aikana konkurssipesällä on mahdollisuus lunastaa pidätysobjekti haltuunsa tai etsiä sille ostaja.<sup>191</sup> Väliaikaisen myyntikiellon lisäksi KonkL 17:11.3 mahdollistaa konkurssipesälle oikeuden vaatia erillisrealisoinnin kieltämistä tai keskeyttämistä tai määräystä muusta toimenpiteestä tuomioistuimelta, jos realisointiin on ryhdytty ennen kuin pidätys saatavan selvitys ilmoitus tai myynnin ennakoilmoitus on tehty konkurssipesälle. Tämän määräys edellyttää lain mukaan, että se on tarpeen pesän oikeuksien turvaamiseksi. Määräys muusta toimenpiteestä voi koskea esimerkiksi takavarikkoa tai uhkasakko.<sup>192</sup>

On siis ymmärrettävä olevan olemassa kaksi erilaista myyntikieltoa. Ensimmäinen näistä on KonkL 17:11.2:n ilmoitusvelvollisuuden täyttämisen jälkeen väliaikainen myyntikielto, jonka määrää konkurssipesä KonkL 17:12:n nojalla. Toinen tilanne koskee KonkL 17:11.3:n tilannetta, jossa velkoja ei ole täyttänyt kyseisen säännöksen 1 ja 2 momentin vaatimuksia ilmoitusvelvollisuudesta. Tällöin konkurssipesällä on oikeus vaatia erillisrealisoinnin kiello- tai keskeytysmääräystä. Mikäli realisointi on jo tehty, on pidätysvelkoja velvollinen suorittamaan jälkivalvontamaksun konkurssipesälle KonkL 12:16:n mukaisesti.

<sup>189</sup> *Koulu – Lindfors – Niemi* 2017, s. 388.

<sup>190</sup> *Könkkölä – Linna* 2013, s. 860–861.

<sup>191</sup> HE 26/2003, s. 162–163.

<sup>192</sup> *Könkkölä – Linna* 2013, s. 860.

KonkL 17:12:n uudistus tarkoittaa separatistioikeuden rajoittamista, jota konkurssisääntö piti ehdottomana. Kielto määräys väliaikaisena tulee voimaan, kun se on todisteellisesti annettu tiedoksi velkojalle. Toimenpiteenä se keskeyttää pidätysvelkojan toimet pidätysobjektin muuttamisen rahaksi tai vastaavien toimien jatkamisen. Sitä on pidettävä perusteltuna, kun se on tarpeen pidätysvelkojan oikeuksien selvittämiseksi tai konkurssipesän etujen turvaamiseksi. Puhutaan ”rauhotusajasta”, jonka aikana konkurssipesä voi miettiä toimenpiteitään. Jos pidätysvelkoja rikkoo rauhoitusajan myyntikieltoaan voi konkurssipesä hakea myyntitoimien keskeyttämistä tai määräystä muusta toimenpiteestä tuomioistuimelta, jos se on tarpeen pesän oikeuksien turvaamiseksi.<sup>193</sup>

Konkurssipesän määräämän määräaikaisen myyntikiellon ei kuitenkaan ole katsottu olevan kovin raskas rajoitus, sillä se voidaan antaa vain kerran ja se kestää vain kaksi kuukautta. Toisaalta konkurssipesällä on KonkL 17:13:n perusteella oikeus hakea tuomioistuimelta lupaa myydä velallisen konkurssipesään kuuluvaa pidätysoikeuden alaista omaisuutta, jos siitä on tehty konkurssipesälle ostotarjous, joka ylittää omaisuuden käyvän huutokauppa-arvon.<sup>194</sup> Jos konkurssipesä myy itsenäisesti tuomioistuimen luvalla, pidätysvelkojan suostumuksesta tai ulosotto-kaaren mukaisessa toimessa, on konkurssihallinnon suoritettava pidätysvelkojan saatava. Jos saatavaa ei suoriteta, pysyy pidätysoikeus voimassa UK 17:8:n mukaisesti. Konkurssipesällä on myös mahdollisuus lunastaa pidätysoikeuden kohde-esine suorittamalla saatava. Tällöin etusija maksunsaantiin esineestä siirtyy konkurssipesälle.<sup>195</sup>

Myyntilupaa tuomioistuimelta hakee aina konkurssipesä ja sitä voi hakea vain kerran. Konkurssipesän on lupaa haettaessa pystyttävä osoittamaan luvan tarpeellisuus ja mahdolliset kaupan ehdot ostotarjouksen tai ehdollisen sopimuksen muodossa kaupasta sekä se, että tarjous ylittää omaisuuden käyvän kauppahinnan. Konkurssipesällä on oltava siis jo neuvoteltu sopimus kaupasta, joka edellyttää pidätysoikeusvelkojan myötävaikutusta tiettyssä määrin. Tämä myötävaikutus täyttyy käytännössä aina, sillä pidätysoikeusvelkojanhan on ilmoitettava se saatavansa konkurssipesälle, jonka tämä ainakin olettaa saavansa pidätysobjektista. Tuomioistuimen on tämän lisäksi varattava pidätysoikeusvelkojalle tilaisuus tulla kuulluksi ennen kuin tuomioistuin antaa päätöksensä.<sup>196</sup>

<sup>193</sup> *Könkkölä – Linna* 2013, s. 867–869.

<sup>194</sup> *Koulu – Lindfors – Niemi* 2017, s. 141. Ks. myös HE 26/2003, s. 160, jonka mukaan konkurssipesän myynti voi tapahtua ilman pidätysvelkojan suostumusta, jos näin saadaan parempi myyntitulo.

<sup>195</sup> *Könkkölä – Linna* 2013, s. 830–832.

<sup>196</sup> HE 26/2003, s. 165–166.

Samaisen KonkL 17:13.2:n mukaisesti tuomioistuin voi konkurssipesän vaatimuksesta kieltää panttivelkojaa ryhtymästä realisointitoimiin tai määrätä ne keskeytettäväksi. Lain esitöiden perusteella tällä kiellolla tai keskeytyksellä ei ole olemassa enimmäisaikaa, mutta määräys tästä voidaan antaa vasta, kun konkurssipesä on hakenut myyntilupaa. Sen sijaan, jos konkurssipesän esittämä ostotarjous tai ehdollinen sopimus kaupasta jostain syystä peruuntuu konkurssipesän ja tarjouksen esittäjän välillä, palautuu oikeus realisointiin pidätysoikeusvelkojalle.<sup>197</sup>

Hyvään pesänhoitotapaan kuuluu, että pesänhoitaja ilmoittaa kaupan peruuntumisesta viipymättä pidätysoikeusvelkojalle. Kaupan peruuntuminen voi tällaisessa tilanteessa johtua esimerkiksi siitä, että ostajaehdokkaas turhautuu lupamenettelyn pitkittymiseen ja vetäytyy siksi kaupasta. Tämän riskin välttämisen takia lain esityöt suosittelevat, että konkurssipesän hankkima ostajaehdokkaas sidotaan oikeustoimeen tekemällä esisopimus kaupasta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Suositus ei kuitenkaan ole myyntiluvan myöntämisen ehto.<sup>198</sup>

Pidätysomaisuutta voidaan realisoida konkurssissa myös myymällä sitä ulosottokaaren mukaisesti. Jos pidätysoikeusvelkoja ei anna siihen suostumustaan, on konkurssipesän mahdollisuus hakea ulosottomieheltä ulosottokaaren mukaista pakkomyyntiä vasta, kun konkurssin alkamisesta on kulunut kolme vuotta. Jos suostumus pidätysvelkojalta sekä muilta mahdollisilta panttivelkojilta saadaan, on mahdollisuus pakkomyynnin hakemiseen välittömästi. Ulosottomyynnissä panttioikeudet eivät siis nauti suojaa. Edellytyksenä myynnille on myös, että myynnistä on ilmoitettu panttivelkojalle viimeistään kolme kuukautta ennen myyntiä koskevaa hakemusta, eikä panttivelkoja ole tehnyt torjuntahakemusta tuomioistuimelle myynnin kieltämiseksi kahdessa kuukaudessa laskettuna pesän tekemästä myyntiä koskevasta ilmoituksesta.<sup>199</sup>

Pidätysvelkojalla on mahdollisuus hidastaa myyntiä ulosottokaaren mukaisesti, sillä ilman jokoisen panttivelkojan suostumusta ei myyntiä saa suorittaa. Pidätysvelkojan on myös mahdollista hakea tuomioistuimelta ulosottokaaren mukaisen myynnin kieltävää päätöstä KonkL 17:14.2:n mukaisesti. Velkojan hakemuksesta tuomioistuin voi kieltää konkurssipesää hake-  
masta myyntiä ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä, jos siihen on erityinen syy pidätysobjektin odotettavissa olevan arvonnousun tai muun siihen verrattavan syyn takia tai myyntiä ei

<sup>197</sup> Ibid.

<sup>198</sup> *Koulu – Lindfors – Niemi* 2017, s. 394. Ks. myös esisopimuksesta ja sen tärkeydestä oikeuskäytännössä KKO 2000:102.

<sup>199</sup> *Könkkölä – Linna* 2013, s. 842 ja 848–849.

voida pitää perusteltuna, kun huomioidaan pesän selvityksen vaihe ja konkurssipesälle omaisuuden hoidosta aiheutuvat kustannukset. Kyseinen kielto on voimassa vuoden määräyksestä ja tuomioistuimen on varattava myös muille panttivelkojille mahdollisuus tulla kuulluksi.<sup>200</sup>

Tämä edellyttää tuomioistuimelta intressipunnintaa sen suhteen, onko pesän intressi olematon tai vähäinen vai ovatko esimerkiksi kustannukset pidätysobjektista huomattavat. Viimeksi mainitussa tilanteessa on velkojan intressi saada kielto oltava todella voimakas, kun taas kielto pääsääntöisesti annetaan, jos pesän intressi on olematon tai vähäinen.<sup>201</sup> Tämä ulosottokaaren mukainen realisointi saattaa tulla kyseeseen tilanteessa, jossa pidätysobjektin arvo on niin vähäinen, että ei voida katsoa olevan pidätysoikeuden haltijan kannalta mielekäästä ryhtyä sen realisointiin. Tämä säännös siis itsessään suojaa pidätysoikeuden haltijaa kustannuksia aiheuttavalta ja aikaa vievältä toimelta, kun konkurssipesä voi toimeksiannon puolesta hoitaa pidätysobjektin realisoinnin.

#### 4.2.2.3 Myyntioikeudeton pidätysoikeuden haltija

Totaalinen myyntikielto voi johtua myös siitä, että pidätysoikeuden haltijalla ei ole tätä omasta takaa johtuen pidätysoikeuden muodosta. Tilanne, jossa pidätysoikeuden haltijalla ei ole oikeutta pidätysobjektin myyntiin, on ongelmallinen. Kyseessä voi olla tilanne, jossa pidätysoikeuden haltijalla on oikeus hallita esinettä, joka kuuluu konkurssin alettua konkurssipesään, eikä asia etene ennen kuin ilman myyntioikeutta oleva pidätysoikeuden haltija luovuttaa esinehallinnan konkurssipesälle myyntirealisaatiota varten. Esineen hallinnan luovutus vapaaehtoisesti yleensä lakkauttaa pidätysoikeuden antaen hallinnan luovuttajalle konkurssissa huomion aseman kuin pantinsaajalla on, mutta tilanteessa, jossa konkurssipesä ei anna pidätysoikeuden haltijalle suostumusta myyntiin, on pidätysoikeuden hallinnan luovuttaminen ainoa keino, jotta suorituksensaanti voi toteutua. Pidätysoikeuden haltijalla pysyy luovutuksesta huolimatta objektikohtainen suorituksensaantioikeus.<sup>202</sup>

Tässä tilanteessa muun muassa Havansi on katsonut konkurssisäännön mukaiseksi oikeustilaksi, että pidätysoikeuden haltijan on myös valvottava saamisensa ja pyydettyä etuoikeutta saamiselleen, jonka katsotaan olevan paras mahdollinen.<sup>203</sup> Nykyinen konkurssilaki ei sisällä pidätysoikeuden haltijaa koskevaa erityissääntelyä, joten pidätysoikeuden haltijan on KonkL

<sup>200</sup> HE 26/2003, s. 167.

<sup>201</sup> *Koulu – Lindfors – Niemi* 2017, s. 394.

<sup>202</sup> *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016, s. 402–403.

<sup>203</sup> *Havansi* 1992, s. 501.

12:6-7:n mukaisesti syytä valvoa saamisoikeutensa sekä pyydettyä pidätysoikeuden tuottamaa etuoikeutta. Laiminlyömällä valvonnan pidätysoikeuden haltija voi aiheuttaa itselleen tilanteen, jossa hän menettää saamisoikeutensa sekä etuoikeuden. Toisaalta pesänhoitajan on ilman valvontaakin otettava huomioon etuoikeus, jonka peruste on muutoin pesänhoitajan tiedossa KonkL 12:13:n perusteella. Pesänhoitajan on kyseisen säännöksen myötä pakostakin ymmärrettävä peruste etuoikeudelle, kun tämä velkojana luovuttaa esinehallinnan konkurssipesälle.

#### 4.2.3 Pidätysoikeuden suhde takaisinsaantiin

Verrattaessa pidätysoikeudellista esinevakuutta konkurssiin on käsiteltävä myös konkurssipesän takaisinsaantia. Takaisinsaanti tietyin edellytyksin on mahdollista myös ulosoton ja yritys-saneerauksen yhteydessä. Takaisinsaannilla tarkoitetaan yleensä pätevien ja muutoin velkojia sitovien määräämistoimien julistamista jälkikäteen tehottomaksi laissa takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991) ilmenevillä perusteilla. Velallisen omaisuutta koskeva sinänsä pätevä oikeustoimi voidaan siis laissa edellytetyin perustein määrätä perääntymään. Tällä suojataan muita velkojia siltä, että velallinen suosisi jotakuta velkojaa tai joitakin muita velkojia, kun konkurssi on mahdollisesti ovella. Kysymys on velkojakollektiivin suojaamisesta ja velkojien välisen tasa-arvon ylläpitämisestä.<sup>204</sup>

TakSL 14 § soveltuu sellaisenaan konventionaaliseen pidätysoikeuteen, vaikkakin tällä ei liene suurta merkitystä käytännön tasolla. Kyseisen säännöksen mukaan:

”Velallisen myöhemmin kuin kolme kuukautta ennen määräpäivää velastaan luovuttama pantti tai asettama muu vakuus peräytyy, jos sellaisesta vakuudesta ei ollut sovittu velan syntyessä tai jos pantin hallintaa ei ollut luovutettu tai muita vakuusoikeuden syntymisen vaatimia toimia tehty ilman aiheutonta viivytystä velan syntymisen jälkeen. Jos vakuus on asetettu velallisen läheiselle tätä aikaisemmin mutta myöhemmin kuin kaksi vuotta ennen määräpäivää, vakuus peräytyy, jollei näytetä, ettei velallinen ollut maksukyvytön eikä velkajärjestelyn vuoksi tullut maksukyvyttömäksi.”

Vakuudensaajan vilpittömällä tai vilpillisellä mielellä ei ole merkitystä takaisinsaannin kannalta. Peräyttämistä ei estä sekään, että vakuus olisi realisoitu ennen konkurssia, sillä jos vakuutta ei voida palauttaa, koskee palautusvelvollisuus vakuuden arvoa.<sup>205</sup> Havansin mukaan kyseessä voi olla vakuuden peräyttämiseksi kaksi erilaista tilannetta:

<sup>204</sup> Tuomisto 2012, s. 2–3.

<sup>205</sup> Tuomisto 2012, s. 397–398.

- 1) kyseessä on vakuus vanhasta velasta, jonka syntyessä ei samalla oltu luvattu tätä esinevakuutta tai
- 2) jos vakuusobjektin hallinnansiirtoa tai muuta julkivarmistusta ei oltu toteutettu ilman aiheutonta viivästystä uuden tai vanhan velan syntymisen jälkeen.<sup>206</sup>

TakSL 14 § onkin laadittu selvästi sopimusperäisiä vakuusoikeuksia varten. Säännöksen sanamuoto ei suoraan kuitenkaan estäne soveltamista legaaliseen pidätys oikeuteen, sillä useasti niissä nähdään tapahtuvan hallinnan luovutus tai muu velallisen toimi, jonka voidaan tulkita olevan vakuuden asettamista, jota kyseinen TakSL 14 § vaatii. Lain esitöiden perusteella peräyttää voidaan kaikki vakuudet pois lukien suoraan lakiin perustuvat pidätys oikeudet kuten käsityöläisen pidätys oikeus. Tämä kuitenkin johtune Tuomiston kannan mukaan siitä, että soveltuvuuden legaalisiin pidätys oikeuksiin oletetaan olevan käytännössä merkityksetöntä. Siinänsä peräyttämisen voidaan kuitenkin katsoa olevan mahdollista sekä Havansin että Tuomiston mukaan. Esimerkkinä tästä voi toimia Tuomiston esille ottama tilanne, jossa kauppaedustajan KEL 21 §:n mukainen edustussuhteeseen perustuva pidätys oikeus voi toimia keinona, jolla velkoja parantaa asemaansa.<sup>207</sup>

Pidätys oikeuden haltijan kannalta tilanne voi olla se, että haltija voi joutua palauttamaan maksun, jos kyse on kolmannen antamasta vakuudesta. Tilanteesta, jossa pidätys objekti kuuluu kolmannelle henkilölle, säädetään TakSL 19 §:ssä. Kyse on vierasvelkavakuudesta kuten vierasvelkapantista tai takauksesta, josta saadun maksun jälkeen pidätys oikeuden haltija on veloitettu palauttamaan pidätys objekti takaisin vakuuden antajalle, jolloin vakuus ei vapaudu takaisin konkurssipesälle. Tämä tarkoittaa, että maksu vakuudesta ei tule muiden velkojien ulottuville, joten vierasvelkavakuuden maksu vakuudenhaltijalle on nähtävissä vahingollisena muiden velkojien kannalta yhtä lailla kuin maksu kokonaan vakuudettomalle velkojalle. Maksun takaisinsaantiin vaikuttaa oleellisesti se, onko pidätysvelkoja ollut perustellussa vilpittömässä mielessä velallisen maksukyvyttömyyden suhteen ja voiko hän saada vakuutta takaisin vakuudenantajalta. Jos molemmat kohdat täyttyvät, turvaavan vakuuden omannut pidätysvelkoja ei voi joutua palautusvelvolliseksi. Mikäli sen sijaan velkoja on ollut tietoinen tai olisi pitänyt olla tietoinen maksukyvyttömyydestä, voidaan vierasvelkavakuudella suojattu maksu peräyttää.<sup>208</sup>

Jos maksu peräytetään, on vakuuden antaneella kolmannelle henkilöllä velvollisuus palauttaa vakuus tai korvata sen arvo velkojalle TakSL 21.2 §:n mukaisesti. Vaihtoehtoisesti suoritusta

---

<sup>206</sup> Havansi 1992, s. 503.

<sup>207</sup> Tuomisto 2012, s. 406–408.

<sup>208</sup> Tuomisto 2012, s. 353–354.



voi vaatia myös konkurssipesä velkojan sijasta. Edellytyksenä vakuuden palauttamiselle tai sen arvon korvaamiselle velkojalle on, että vakuuden antaja itse on velkojana. Vain tällöin voidaan lain esitöiden perusteella maksu määrätä peräytymään.<sup>209</sup> Vakuuden antaja olisi tällöin vastaavassa tilanteessa kuin silloin, jos maksu olisi otettu suoraan esinevakuuden arvosta.

Jos kyse sen sijaan on velallisen antamasta vakuudesta, ei peräyttämistä voida nähdä mielekkäänä, sillä muilla velkojilla ei ole mitään intressiä vaatia velkojan saaman maksun peräyttämistä. Maksu on nimittäin velallisen antaman vakuuden tapauksissa tuonut muiden velkojien ulottuville saman suuruisen varallisuusmäärän, mitä siitä saataisiin, jos pidätysobjekti peräytyisi konkurssipesään, sillä pidätysoikeuden haltija saa siitä joka tapauksessa saamistaan vastaavan summan. Tässä tapauksessa ei täyty takaisinsaannin vahinkoedellytys suhteessa muihin velkojiin.<sup>210</sup>

## 5 LOPPUPÄÄTELMÄT

Kauppaa tehdessä osapuolet ovat useasti eriarvoisessa asemassa. Tämä johtuu esimerkiksi osapuolten taloudellisista, juridisista tai tosiasiallisista, kuten kokemukseen tai asiantuntemukseen perustuvista asemista. Heikomman suoja saa useasti ostaja suhteessa myyjään. Ostajaa suojaatankin jo kyseisen heikomman suoja -periaatteen tasolla vahvasti. Myyjän nimittäin voidaan katsoa kaupanteossa olevan paremmin selvillä kaupankohteen todellisesta kunnosta tai esimerkiksi oikeustilasta.<sup>211</sup> Tutkielmassa on keskitytty ostajaa turvaavaan pidätysoikeuteen, mutta on hyvä muistaa, että se on vain yksi ostajaa turvaavista oikeuksista. Itse asiassa sen ei monessa tapauksessa voida katsoa olevan paras mahdollinen ostajaa turvaava oikeus, kuten edellä on esimerkiksi kiinteistön kaupan purkamisesta osoitettu.

Pidätysoikeus on kuitenkin suorituksensaantia turvaavana vakuutena erinomainen varsinkin irtaimen kaupassa. Ostajalle syntyy pidätysoikeus, kun kauppa puretaan, eikä myyjä palauta kauppahintaa. Ostajalla on tällöin kaupan kohde tosiasiallisessa pidätyshallinnassa ja selvä saatavaperuste myyjältä. Täysin vastaavasti ostajalla on myös kiinteistön kaupan purkautuessa pidätyshallinta ja selvä saatavaperuste myyjältä. Tähän saakka molempien oikeudet on johdettavissa vastaavalla tavalla.

---

<sup>209</sup> HE 102/1990, s. 69.

<sup>210</sup> Tuomisto 2012, s. 352.

<sup>211</sup> Ks. lisää heikomman suojusta Saarnilehto et al. 2012, s. 94–101.

Pidätysoikeus on eroteltavissa suhteellisen selkeästi kahteen eri ulottuvuuteen. Ensimmäinen on edellisessä kappaleessa esitelty syntymiseen ja tunnustamiseen liittyvä osa-alue. Toisena voidaan pitää pidätysoikeuden oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin tai muihin myyjän velkoihin. Olennaista on, millaiseksi ostajan asema muodostuu myyjän mahdollisessa maksukyvyttömyysmenettelyssä. Tällöin on huomattavissa suuri ero sen välillä, onko purettu kauppa koskenut irtainta omaisuutta vai kiinteistöä.

Irtaimen omaisuuden osalta ostajalla on vahva asema suhteessa muihin velkoihin. Ostajaa turvaa tällöin aina VMJL 3 §:n mukainen etusija-asema. Ostajalla on mahdollisuus saada myyjän maksukyvyttömyysmenettelyssä suoritus ensimmäisten joukossa, jos hänellä on maksukyvyttömyysmenettelyn alkaessa pidätysoikeuden kohde hallinnassaan ja kauppa on purettu laillisesti. Tämä vahvistaa sitä käsitystä, että pidätysoikeuden varsinainen alue on irtaimisto-oikeus, sillä se toteutuu parhaiten irtaimisto-oikeudessa.

Vastaavaa ei voi sanoa kiinteistön kaupan purkautuessa. Kun pidätysoikeus kohdistuu kiinteistöön, ei voida puhua ostajan kannalta lähellekään samasta asemasta kuin irtaimen kaupan tapauksessa. Käytännössä samat edellytykset täytyvät syntymisen ja tunnustamisen suhteen, mutta oikeusvaikutukset myyjän velkoihin nähden ovat mitättömät verrattuna irtaimen kaupan. Ostajaa pidetään kiinteistön kaupan purkautuessa etuoikeudettomana velkojana, eikä hänen voida edes teoriassa katsoa saavan kuin pieni prosentuaalinen osuus saatavastaan myyjän maksukyvyttömyysmenettelyssä. Ostajan kannalta onkin perustellusti kannattavampaa turvautua johonkin muuhun keinoon kuin pidätysoikeuteen.

Käytännössä kiinteistön kaupan purkautuessa ostajan pidätysoikeudella ei luoda myyjän velkoihin nähden mitään painetta. Pidätysoikeuden merkitys hukkuu muiden etuoikeudettomien velkojien joukkoon. Kiinteistön pidätysoikeuden mahdollisuutta on pidettävä hyvänä asiana, mutta sen tuoma asema myyjän velkoihin nähden heikko. Lainsäädäntö on ollut omiaan aiheuttamaan tilanteen, jossa ostajan kannattaa ennemmin pidättyä purkamasta kiinteistön kauppaa kuin purkaa se, vaikka purkamiseen olisi selvästi perusteet, mikäli myyjän asema antaa edes viitteitä maksukyvyttömyydestä. Kannattavampaa on yrittää myydä kiinteistöä edelleen uudelle ostajalle jopa huomattavastikin alkuperäistä hintaa edullisemmin. Tällöin toki uuden ostajan on tiedostettava riskit kaupassa ja ymmärrettävä, ettei kiinteistö ei ole esimerkiksi laaturvirheen johdosta parhaassa mahdollisessa kunnossa. Näin vältetään se tilanne, että alkuperäinen ostaja joutuisi vastuuseen virheestä, joka on tosiasiallisesti alkuperäisen myyjän vastuulla.

Mielestäni sääntelyn tarvetta pidätysoikeudessa esiintyy, etenkin oikeusvaikutusten oikeudenmukaisen kohdistamisen varmistamiseksi. Pidätysoikeuden ongelmana kiinteistön kohdalla on nähtävissä se, että sitä ei ole mahdollista kirjata lainhuuto- tai kiinnitysrekisteriin. Jotta irtaimen omaisuuden kaltaiset oikeusvaikutukset kiinteistön kaupan purkautuessa mahdollistuisivat, olisi pidätysoikeuden kirjaaminen mahdollistettava ainakin tilanteissa, joissa kyse on kiinteistöstä. Kirjaamisella pidätysoikeus olisi nykyistä vahvemmin verrattavissa legaaliseen panttioikeuteen. Vaihtoehtoisesti pidätysoikeus sellaisenaan olisi mahdollista nostaa mukaan UK 5:47:n etuoikeusjärjestykseen etuoikeutetuksi saatavaksi. Tällöin ostajan aseman arvoa saataisiin kasvatettua, eikä ostajan suoja murene pidätysoikeuden synnyttyä heti, kun myyjä joutuu maksukyvyttömyyteen.

Mikäli kiinteistön pidätysoikeuden arvoa ei järkevällä tavalla pystytä parantamaan, on riskinä, että pidätysoikeuden merkitys pienenee entisestään kiinteistön ollessa kyseessä. Toisaalta kotimaisesta oikeuskirjallisuudesta tai oikeuskäytännöstä ei ole löydettävissä kiinteistön kaupan purkautumisesta seuraavaa ostajan pidätysoikeutta vastaavaa tilannetta mainitun KKO 1935 I 7 ratkaisun lisäksi. Tämän vähäisen oikeuskäytännön perusteella kiinteistön pidätysoikeuden sääntelytarve vaikuttaa tarpeettomalta, jopa turhalta.

Pidätysoikeuden haltija rinnastetaan yhä nykyäänkin lainsäädännössä todella usein pantinhaltijaan, mikä aiheuttaa useissa tapauksissa sekaannusta. Tästä hyvänä esimerkkinä mainittakoon konventionaalinen pidätysoikeus, joka voidaan mieltää enemmän panttioikeudeksi kuin pidätysoikeudeksi, mutta josta puhutaan pidätysoikeutena. Panttioikeutta koskevat normit soveltuvatkin monesti pidätysoikeuteen, eikä pidätysoikeus todennäköisesti koskaan pääse pois panttioikeuden varjosta. Tämän takia panttioikeuden kehitys tulevaisuudessa vaikuttaa suuresti siihen, mihin suuntaan pidätysoikeuden ala kehittyy. Onkin hyvin todennäköistä, että ostajan suoja tulevaisuudessakin on vahva irtaimen kaupan puolella, mutta kiinteistön osalta se tulee pysymään samanlaisena kuin on ollut tähänkin asti.