

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Juridiikka

2012

Jani Kuusisto

# IRTAIMEN PANTTAUS, YRITYYSKIINNITYS JA KIINTEISTÖN KIINNITYS



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU  
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous | Juridiikka

Huhtikuu 2012 | 56

Tapio Jaakkola

Jani Kuusisto

## IRTAIMEN PANTTAUS, YRITYSKIINNITYS JA KIINTEISTÖN KIINNITYS

Tämän opinnäytetyön pyrkimyksenä on edesauttaa tavallisimpien panttaustyyppien jäsentelyä. Tavallisimpia panttaustyyppejä ovat irtaimen panttaus, yritys kiinnitys sekä kiinteistön kiinnitys, joita tässä opinnäytetyössä yksityiskohtaisemmin käsitellään. Näiden lisäksi on olemassa muitakin panttaustyyppejä, kuten esimerkiksi ajoneuvokiinnitys ja ilma-aluskiinnitys. Työn tarkoituksena olisi toimia tietokokonaisuutena, josta voisi tarkistaa panttaukseen liittyviä asioita.

Opinnäytetyössä pyrittiin selventämään ensinnäkin sitä, mitä irtaimen panttauksella, yritys kiinnityksellä ja kiinteistön kiinnityksellä tarkoitetaan, sekä missä tilanteissa niitä käytetään. Lisäksi on pyritty selvittämään pätevän panttauksen edellytyksiä. Pantinhaltijan oikeus pantin realisointiin eri panttaustyypeissä on myös otettu huomioon ja pyritty esittelemään.

Lähdeaineistona on käytetty kirjallisuutta sekä voimassa olevaa lainsäädäntöä. Pääpaino työssä on pantinsaajan asemassa.

Mukana on muutamia korkeimman oikeuden tekemiä ennakkoratkaisuja, joihin panttauksen yhteydessä on haettu ratkaisua. Näistä tapauksista näkee yhteyden jokapäiväisiin asioihin ja ongelmatilanteisiin, joita erilaisissa panttaustilanteissa tulee esille.

ASIASANAT:

Panttaus, panttioikeus, kiinteistö, irtaimen panttaus, yritys kiinnitys

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business | Law

April 2012 | 56

Tapio Jaakkola

Jani Kuusisto

## PLEDGE OF MOVABLE PROPERTY, FLOATING CHARGE AND REAL ESTATE MORTGAGE

The purpose of this bachelor's thesis is to analyse the most common pawn types. These pawn types are pledge of movable property, floating charge and real estate mortgage. In addition, there are other pawn types like vehicle mortgage and aircraft mortgage. The purpose of this bachelor's thesis is to be an information compilation where you can check facts concerning pawning.

This bachelor's thesis was done to explain what these pawn types are and in which situations they are used. Also the pawnee's right to liquidate pawn is noticed and presented.

Literature and valid legislation are used as a source material in this bachelor's thesis. The focus of this thesis is on pawnee's situation.

There are also some Supreme courts preliminary rulings concerning pawning. These cases show the connection between everyday challenge situations and pawning situations.

KEYWORDS:

Pawning, lien, real estate, pledge of movable property, floating charge

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 IRTAIMEN PANTTAUS</b>	<b>7</b>
2.1 Panttikelpoinen omaisuus ja pätevän panttauksen edellytykset	7
2.2 Realisointi kauppakaaren mukaan sekä hyväksyttävä myyntivastike	9
2.3 Pantinsaajan oikeusasema ulosmittauksessa ja konkurssissa	11
<b>3 YRITYSKIINNITYS</b>	<b>15</b>
3.1 Vakuusoikeuden perustaminen yrityskiinnityslain mukaan	15
3.2 Vakuuskohteen peruskriteerit	17
3.3 Yrityskiinnitysvelkojan asema ulosotossa, konkurssissa ja yrityssaneerauksessa	18
3.3.1 Yrityskiinnitysvelkojan asema ulosmittausmenettelyssä	18
3.3.2 Yrityskiinnitysvelkojan asema konkurssissa	21
3.3.3 Yrityskiinnitysvelkojan asema saneerauksessa	25
3.4 Yrityskiinnitysvelkojan asema elinkeinotoiminnan muutostilanteissa	31
<b>4 KIINTEISTÖN KIINNITYS</b>	<b>34</b>
4.1 Kiinteistöpannioikeuden perustaminen	36
4.1.1 Panttaussopimus	39
4.1.2 Panttikirjan luovuttaminen ja jälkipanttaus	41
4.2 Kiinnitysmenettely	45
4.2.1 Yhteiskiinnitys	47
4.3 Panttisaamisen perintä	48
4.3.1 Panttivelkojan asema ulosotossa	49
4.3.2 Panttivelkojan asema konkurssissa	52
<b>5 LOPPUYHTEENVETO</b>	<b>55</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>56</b>

## KÄYTETYT LYHENTEET

KonkL	konkurssilaki 20.2.2004/120
KRekL	kaupparekisterilaki 2.2.1979/129
MaksunsaantiL	laki velkojen maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578
MyyntiL	laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine 15.7.1988/688
SanL	laki yrityksen saneerauksesta 25.1.1993/47
VKL	velkakirjalaki 31.7.1947/622
YhtOmL	laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180
YrKiinL	yrittäjäkiinnityslaki 24.8.1984/634

# 1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä keskityn esinevakuuksiin. Otan tarkastelun alle irtaimen panttauksen, yrityskiinnityksen sekä kiinteistön kiinnityksen. Pysin selvittämään mitä ne ovat, missä tilanteissa niitä käytetään ja miten ne syntyvät. Tarkastelen, mitkä ovat eri panttausten erityispiirteet.

Panttioikeus tarkoittaa sitä, että jos velallinen laiminlyö velan maksamisen niin velkojalla on oikeus saada suoritus velan vakuudeksi pantatun omaisuuden arvosta. Panttioikeus liittyy keskeisesti esine- eli reaali- vakuuksiin. Panttioikeus voidaan kohdentaa kiinteään tai irtaimeen esineeseen.

Irtaimen panttauksessa jokin irtain omaisuus luovutetaan velkojalle velan vakuudeksi. Jos velallinen ei maksa velkaansa, niin pantinhaltija voi myydä pantin saamisen vakuudeksi. Panttikohteen pitää olla yksilöitävissä, sekä luovutus- ja ulosmittauskelpoista.

Irtainta omaisuutta ei voi kiinnittää muulla tavoin kuin yrityskiinnityksellä. Siinä omaisuutta ei luovuteta velkojalle vaan sitä voidaan käyttää jokapäiväisessä yritystoiminnassa. Yrityskiinnitys on erityinen vakuus siinä mielessä, että se ei kohdistu mihinkään tiettyyn yksilöityyn omaisuuteen vaan kaikki elinkeinonharjoittajan kiinnityskelpoinen omaisuus voidaan kiinnittää ja pantata.

Jotta kiinteistöä voisi käyttää vakuutena, pitää siihen vahvistaa kiinnitys ja pantata kiinteistö. Kiinnityksen edellytyksenä on se, että siihen voidaan myöntää lainhuuto. Panttaus tapahtuu panttaussopimuksen teolla sekä panttikirjan luovuttamisella velkojalle. Kiinnitystä haetaan maanmittauslaitokselta.

Juridiikka säätelee hyvin pitkälti kaikkia eri panttaustyyppeihin liittyviä prosesseja. On ollut mielenkiintoista huomata, että löytyy melkoisesti eri säädöksiä, jotka säätelevät panttausta ja kiinnitystä. Osaan näistä olen usein aiemmin törmänytkin, toisiin taas harvemmin. Tämän opinnäytetyön tehtyäni osaan kuitenkin yhdistää oikeat säädökset oikeisiin asioihin.

## 2 IRTAIMEN PANTTAUS

Irtaimen esineen panttaussopimuksessa tulee yksilöidä panttikohde sekä velka, jonka vakuudeksi pantti on annettu. Lisäksi muut panttauksen ehdot tulee mainita sopimuksessa. Keskeiset oikeusvaikutukset, kuten panttauksen sitovuus sivullisia kohtaan saavutetaan vasta julkiseksi tekemisellä. Tämä tarkoittaa kahden olennaista asiaa: pantinhaltijan oikeuden säilymistä panttiin mahdollisia panttiesineen uusia omistajia kohtaan sekä pantinhaltijan parempaa oikeutta panttiin pantinantajan mahdollisiin ulosmittaus- tai konkurssivelkoihin nähden. (Karttunen ym. 2009, 281.)

Irtaimen panttaus voidaan tehdä julkiseksi kolmella eri tavalla tilanteesta riippuen joko luovuttamalla pantti velkojalle, ilmoittamalla panttauksesta kolmannelle jonka hallussa pantti on tai velalliselle tai kiinnittämällä pantti. Panttaussopimus velvoittaa pantinantajan huolehtimaan siitä, että panttaus saatetaan loppuun. Tämä tarkoittaa joko panttiesineen hallinnan luovutusta eli traditiota, panttausilmoituksen tekemistä, kiinnityksen hakemista tai suostumuksen antamista siihen. (Karttunen ym. 2009, 281-282.)

### 2.1 Panttikelpoinen omaisuus ja pätevän panttauksen edellytykset

Oikeuskirjallisuudessa on asetettu panttauskelpoisen omaisuuden pääsäännöksi se, että kaikki omaisuus voidaan pantata, kunhan se on yksilöitävissä. Lisäksi omaisuuden pitää olla luovutus- ja ulosmittauskelpoista. (Tepora, Kaisto & Hakola 2009, 44.)

Omaisuuksien panttaus kohdistuu viime kädessä aina yksilöityihin varallisuusoikeuksiin, koska omaisuus koostuu niistä. Jos asiaa ajattelee tästä näkökulmasta, niin yksilöitävyysvaatimus merkitsee tietynlaista itsestäänselvyyttä. Yleisesti panttikohde yksilöidään jo panttaussopimuksessa niin, että ei tule epäselvyyttä siitä, minkä varallisuusetuuden panttauksesta on kyse. (Tepora, Kaisto & Hakola 2009, 44.)

Lähtökohtana luovutuskelpoisuuden merkitykselle on se, että panttikohteen myymisellä toteutetaan objektikohtainen suorituksensaantioikeus. Pantinsaajalla on siis oikeus saada panttioikeutensa mukainen suoritus myyntivastikkeesta, johon pantinsaajan oikeus viime kädessä kohdistuu. Jos luovutuskelpoisuuden puuttumisen vuoksi ei voida pantinsaajan oikeutta ollenkaan toteuttaa niin silloin on kyse panttioikeuden kohteeksi kelpaamattomasta varallisuusobjektista. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 44-45.)

Panttikohteiksi jäsentyy oikeudelliselta kannalta monia erilaisia objekteja. Esimerkkeinä voidaan ajatella kiinteistöjä, toisen maalla olevia rakennuksia, rekisteröitäviä irtaimia esineitä, tavallisia ja juoksevia velkakirjoja sekä osakekirjoja. Näistä kaikki muut paitsi kiinteistöt ovat irtaimen panttausta. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 45-51.)

On monia eri syitä, miksi panttaus voi olla pätemätön, vaikka pantin antajalla olisi kelpoisuus panttaustahdonilmaisun antamiseen. Pääsääntönä pidetään kuitenkin sitä, että panttaus voidaan toteuttaa vapaamuotoisesti, siten kuin oikeustoimet yleensäkin. Kauppakaarella on maininta, että irtaimen panttaus tulisi tehdä joko kirjallisesti taikka kahden todistajan läsnä ollessa, mutta tätä on pidetty vain muotomääräyksenä ja panttaus voi olla sitova, vaikka pantinantaja olisikin antanut tahdonilmaisunsa suullisesti. Tämä siis poikkeaa suuresti esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeen panttauksesta, joka tulee ehdottomasti tehdä kirjallisesti. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 81-82.)

Lähtökohtana on, että kaikki oikeustoimia yleensäkin koskevat pätevyysedellytykset vaikuttavat myös panttaukseen. Esimerkiksi panttausta voi rasittaa jokin oikeustoimilain kolmannen luvun pätemättömyysperuste ja tällöin panttaus ei saa aikaan sisältönsä mukaista vaikutusta. Myöskin oikeustoimikelpoisuus on pätevän panttauksen edellytys. Tässä tapauksessa panttauskelpoisuuden puute voi johtua joko iästä tai riittämättömästä henkisestä ymmärryskyvystä. Henkilö on myös saatettu julistaa vajaavaltaiseksi muista syistä. Poikkeuksena vajaavaltaisen henkilön panttauskelpoisuuden puutteeseen ovat oikeustoimet, jotka ovat olosuhteisiin nähden merkitykseltään vähäisiä taikka, jos vajaavaltainen panttaa



vajaavaltaisuuden aikana omalla työllään ansaitsemaansa omaisuutta. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 83.)

## 2.2 Realisointi kauppakaaren mukaan sekä hyväksyttävä myyntivastike

Irtaimen esineen kohdalla pantinsaajalla on mahdollisuus kauppakaaren 10:2:n mukaan ryhtyä omatoimisesti perimään saataviaan pantista, luovuttamalla sen vastiketta vastaan sivulliselle (KK 31.12.1734/3). Kiinnityksen kohdalla pantinsaajalla ei tällaista itsenäistä realisointivaltaa ole. Yleisenä lähtökohtana pantinsaajan itsenäiseen realisaatioon on pidetty sitä, että se on mahdollinen, jos sille ei ole erityisiä esteitä. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 185-186.)

Ensimmäinen edellytys pantin myymiseen ja saatavan ottamiseen kauppahinnasta on se, että saatava on erääntynyt maksettavaksi. Toiseksi pitää tehdä pantin omistajalle ilmoitus siitä, että esine myydään, jollei saatavaa makseta tietyn ajan kuluessa. Kolmas ja viimeinen edellytys on, että kyseinen aika on kulunut, eikä saatavaa ole vielä kukaan maksettu. Tämän ajan tulee olla vähintään kuukausi ilmoituksen antamisesta. Jos pantiksi on annettu osakkeita huoneistosta, jota yksinomaan käytetään pantin omistajan asuntona, tulee ajan olla vähintään kaksi kuukautta. Viranomaisilla sen sijaan ei tällaisia ilmoitusvaatimuksia ole. Pantti voidaan myydä myös ilman, että mainitut edellytykset täyttyvät, jos niistä aiheutuisi pantin arvon alenemisen takia olennaista vahinkoa. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 186-187.)

Panttikohteen myynnissä ostaja suorittaa rahavastikkeen, joka oikeastaan kuuluu pantin omistajalle. Pantinsaajalla on kuitenkin oikeus saada omaa saatavaansa vastaava suoritus vastikkeesta. Vastike tulee siis alkuperäisen panttikohteen tilalle, sen surrogaatiksi. Pantinsaaja voi kuitenkin ottaa rahavastikkeesta ainoastaan lopullisen suorituksensaantioikeutensa verran. Jos pantinsaajalla on useampia lopullisia suorituksensaantioikeuksia samaan panttikohteseen, voi ilmetä kohdistamisongelmia. Lähtökohtaisesti pantinsaajalla on tällaisessa tilanteessa oikeus kohdistamiseen, eli hän voi valita, missä järjestyk-

sessä velat katsotaan maksetuksi realisoidusta pantista. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 189-190.)

Pantin myymiseen liittyy paljon seikkoja, joihin ei ole kauppakaareissa otettu kantaa. Sen sijaan yksityiskohtaisempaa sääntelyä sisältyy lakiin elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine. Pantin myymisessä noudatetaan kauppakaaren mukaan soveltuvin osin sitä, mitä MyyntiL:n säännöksissä säädetään. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 190.)

Laissa ei ole mainintaa siitä, että miten pantti tulisi myydä. MyyntiL 8 §:n mukaan on huomioon kuitenkin otettava omistajan sekä sivullisen, esimerkiksi jälkipantinsaajan, etu. Jos pantti myydään huutokaupalla, tulee MyyntiL:n mukaan pantinsaajan ilmoittaa pantin omistajalle hyvissä ajoin huutokaupan ajasta sekä paikasta. (MyyntiL 15.7.1988/688.) Kauppakaareissa ei ole määritetty sitä, miten ilmoitus tulisi pantinantajalle tehdä. Tulevien mahdollisten todisteluvaikeuksien vuoksi kannattaa käyttää kirjattua kirjettä. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 191.) MyyntiL:n mukaan ilmoitus pantin omistajalle katsotaan tehdyksi, kun se on lähetetty kirjatussa kirjeessä siihen osoitteeseen, jonka omistaja on antanut tai joka muuten on tiedossa (MyyntiL 15.7.1988/688).

Myynnistä tulee yleensä jonkinlaisia kuluja, joita ei ole huomioitu panttaussopimusta tehtäessä. MyyntiL:n mukaan tämä ei koidu pantinsaajan tappioksi, sillä pantinsaajalla on oikeus saada korvaus myyntihinnasta. Jos panttikohteesta jää jotain ylimääräistä niin se kuuluu pantin omistajalle. Jos ylijäämää on yli 8 euroa, tulee pantinsaajan viivytyksettä lähettää se pantin omistajalle, jos millään muullakaan taholla ei ole suorituksensaantioikeutta ylijäämään. (MyyntiL 15.7.1988/688.)

Pantin omistajalla on suurempi tarve saada mahdollisimman hyvä vastike panttimyynnissä. Pantinsaajalle tämä ei kuitenkaan ole aivan yhtä tärkeää, sillä hän on suurelta osin kiinnostunut vain saamaan vastikkeen, joka riittää objektiivaisen suorituksensaantioikeuden täysimääräiseen toteutumiseen. Ongelmia voi tulla silloin, kun pantin omistajan mielestä pantin myynnistä ei ole saatu riittävää rahasummaa. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 193.)

Pantinsaajalla on velvollisuus hylätä korkein tarjous, jos se on selvästi alempi kuin käypä hinta. Menettely voi muuten olla täysin lainmukaista, mutta jos korkein tarjous on huomattavasti alle käyvän hinnan, niin pantinsaajalta voidaan edellyttää tarjouksen hylkäämistä. On kuitenkin vaikea määrittää, milloin pantinsaajan tulisi pidättäytyä myynnistä, koska pakkomyynnistä ei yleensä saada käypää hintaa. Vertailukohtana voidaankin pitää siis käypää huutokauppahintaa. Tällä tarkoitetaan odotettavissa olevaa myyntivastiketta. (Tepora, Kaisto & Hakola 2009, 194.)

Pantinsaaja saattaa myös joutua vahingonkorvausvelvolliseksi pantin omistajaa kohtaan. Tähän ei kuitenkaan riitä pelkästään se, että pantti on myyty huomattavaan alihintaan, vaan yleisen tuottamusvastuun mukaan se edellyttää myös vähintään huolimattomuutta. Pantinsaajan voidaan katsoa toimineen huolimattomasti, jos hän ei ole selvittänyt asianmukaisella tavalla panttikohteen arvoa ennen myyntiä ja on täten myynyt sen alihintaan. (Tepora, Kaisto & Hakola 2009, 195.)

Pantin realisointiin ja vahingonkorvaukseen liittyy korkeimman oikeuden ratkaisu 1985 II 29. Siinä pankki oli laina- ja panttausehtojen mukaisesti myynyt lainan vakuudeksi saamansa asunto-osakkeet vapaaehtoisella huutokaupalla sekä tällöin ilman hyväksyttävää syytä sallinut myynnin huomattavasti alle osakkeiden käyvän arvon. Pankki oli pantinhaltijana velvollinen valvomaan pantintajan etua myös myydessään panttia, pankki veloitettiin korvaamaan pantintajalle myyntituoton menetyksenä aiheuttamansa vahinko määrällä, joka vastasi panttihuutokaupassa osakkeiden käypänä arvona pidettävän arviomäärän ja huutokaupassa velallisen hyväksi kertyneen myyntituoton erotusta. (KKO 1985 II 29.)

### 2.3 Pantinsaajan oikeusasema ulosmittauksessa ja konkurssissa

Panttioikeus ei estä panttikohteen ulosmittausta jonkun toisen henkilön saatavan maksamiseksi. Panttikohde kuuluu pantin omistajan ulosmittauskelpoiseen

omaisuuteen. Ulosmittaus ei kuitenkaan lakkauta pantinsaajan suorituksen-saantioikeutta. Ulosmittauksella on kuitenkin vaikutus pantinsaajan muihin mahdollisiin oikeuksiin. Esimerkiksi pantinsaajalla ei ole oikeutta pitää ulosmit-tauksen jälkeen irtainta panttia hallussaan, vaan se pitää luovuttaa välittömästi ulosottomiehelle. Pantinsaajalla ei myöskään ole oikeutta myydä panttia oma-toimisesti. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 229.)

Pantinhaltijalla on objektikohtainen suorituksensaantioikeus, joten tällä on etusi-ja suhteessa henkilökohtaiseen maksuvelvollisuuteen perustuvaan suorituksen-saantioikeuteen. Keskeinen laki tässä asiassa on laki velkojien maksunsaanti-järjestyksestä, jonka mukaan "Panttisaatava tai sitä paremmalla sijalla oleva saatava on maksettava kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetussa asetuk-sessa tarkoitetusta omaisuudesta, rekisteröidystä aluksesta, rekisteröidystä il-ma-aluksesta taikka autosta tai muusta autokiinnityslain mukaisesta kiinnityksen kohteesta ennen muita saatavia siinä järjestyksessä ja sillä tavalla kuin siitä erikseen säädetään." Oikeus saada maksu panttikohteesta ennen muita saata-via koskee myös sellaisen saatavan korkoa enintään kolmelta vuodelta ennen kuin konkurssi tai ulosmittaus toimitettiin. (MaksunsaantiL 30.12.1992/1578.)

Jos velallinen ei maksa erääntynyttä saatavaa vapaaehtoisesti, ensisijainen keino muuttaa ulosmitattu omaisuus rahaksi on sen periminen velalliselta. Ulosmitatun omaisuuden myynti on vasta toissijainen keino. Ulosottokaaren mukaan omaisuus saadaan myydä, jos se on perusteltua myöhäisen eräänty-misen tai muun syyn vuoksi (UK 15.6.2007). Jos ulosmitattu saatava erääntyy vasta pitkän ajan kuluttua niin se voidaan myydä heti, jotta saadaan kauppahin-ta viivytyksettä. Myyminen hoidetaan noudattamalla ulosottokaaren 5 luvun säännöksiä irtaimen omaisuuden huutokaupasta tai vapaasta myynnistä. Myyn-nissä tapahtuu velkojan vaihdos, eli ostajasta tulee uusi velkoja saamisvelalli-seen nähden. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 242-243.)

Ennen irtaimen omaisuuden huutokauppaa ulosottomiehen tulee selvittää ulos-ottokaaren mukaan seuraavat seikat:

- 1) asianomaiseen rekisteriin kirjatut panttioikeudet, kiinnitykset ja yritys kiinnitykset, jos myytävänä on irtainta omaisuutta, johon saattaa kohdistua kirjattu oikeus, sekä tällaisen saatavan määrä;
- 2) saatavan määrä, jos omaisuus on vakuutena jonkun hallussa tai omaisuuteen kohdistuu kirjaamaton panttioikeus;
- 3) ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava;
- 4) Myynnissä pysyttävä ehto, jos omaisuus myydään ehto säilyttäen. (UK 15.6.2007/705.)

Omaisuus, jota kohdalla 1 tarkoitetaan, voi olla esimerkiksi arvo-osuus, patentti tai tavaramerkki. Ulosottomiehen on selvitettävä rekisterien tietojen avulla kohdistuuko myytävään omaisuuteen panttioikeuksia. Kohdalla 2 tarkoitetaan lainvalmistelutöiden mukaan käteispanntia ja siihen verrattavaa pidätysoikeutta. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 243-244.)

Irtaimen omaisuuden huutokaupassa noudatetaan etusijajärjestystä, joka on säädetty velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetussa laissa. Sen mukaan kauppahinnasta suoritetaan ensin täytäntöönpanokulut sekä mahdollinen myyntimaksu. Sen jälkeen tulevat panttioikeus irtaimen omaisuuteen, lapselle tulevan elatusavun etuoikeus, yritys kiinnityksen tuottama etuoikeus, tavalliset ulosmitatut saatavat saatavien suhteessa ja viimeksi suoritettavat saatavat. (MaksunsaantiL 30.12.1992/1578.)

Konkurssilaissa on säädetty lähtökohdaksi, että erääntymätön saatava katsotaan konkurssissa erääntyneeksi velkojan ja velallisen välisessä suhteessa. Tämä koskee myös pantinsaajan henkilökohtaista saatavaa, jonka erääntyminen tarkoittaa sitä, että pantinsaaja voi vaatia maksua panttikohteen arvosta. Laista voidaan todeta, että pantinsaaja on oikeutettu korvaukseen ennenaikaisesta erääntymisestä. Konkurssilain mukaan, kun konkurssin alkaessa pantti velka on erääntynyt maksettavaksi niin velkojalla on oikeus saada pantin arvosta maksu, joka olisi velkojalle tullut siinä tilanteessa, jos velallisen sopimusrikkomuksen perusteella olisi velka eräännytetty. (KonkL 20.2.2004/120.)

Panttivelkoja on huomattavasti paremmassa asemassa suorituksensaantioikeutensa toteutumisen kannalta kuin sellainen velkoja, jonka tulee valvoa saatavansa konkurssissa. Panttioikeus nimittäin pysyy lähtökohtaisesti voimassa, vaikka pantinsaaja pysyisi passiivisena konkurssimenettelyssä. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 248-249.)

Valvonta kannattaa kuitenkin yleensä suorittaa, sillä pantinhaltijan objektiivinen suorituksensaantioikeus saattaa ylittää reilustikin pantin arvon. Tällöin jako-osuuteen edellytetään valvontaa, jos saatavaa ei oteta huomioon pesänhoitajan päätöksellä ilman valvontaa. Valvomatta jättämisestä voi seurata myös maksuvelvollisuus, sillä konkurssilain mukaan konkurssipesälle voi joutua maksamaan jälkivalvonnasta perittävän maksun (KonkL 20.2.2004/120). Valvonnasta on etua myös siinä mielessä, että konkurssilain 12:9:ssä mainitun selvityksen esittäminen ei ole normaalisti tarpeellista. Tällä selvityksen esittämisellä tarkoitetaan sitä, että velkojan on ilmoitettava pesänhoitajalle valvontakirjelmään sisällytettävät tiedot saatavastaan ja panttioikeudestaan, jos haluaa suorituksen saatavansa panttina olevasta omaisuudesta. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 251.)

### 3 YRITYSKIINNITYS

Yrityskiinnityksellä saadaan panttioikeus elinkeinonharjoittajan kiinnityskelpoiseen omaisuuteen. Yrityskiinnitys koskee lähtökohtaisesti kaikkea kiinnityksen vahvistamisen hetkellä elinkeinonharjoittajan omistamaa ja myöhemmin saamaa kiinnityskelpoista omaisuutta. Yrityskiinnitys on erityinen vakuus, sillä se ei kohdistu tiettyyn yksilöityyn irtaimeen omaisuuteen. Kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan omistama ja elinkeinotoimintaan kuuluva irtain omaisuus voidaan omaisuutta luovuttamatta kiinnittää ja pantata saamisen vakuudeksi. (Karttunen ym. 2009, 284.)

Velkoja ja elinkeinonharjoittaja voivat hakea yrityskiinnitystä patentti- ja rekisterihallitukselta käyttämällä sen vahvistaman kaavan mukaista hakemusta ja panttivelkakirjaa. Kiinnitys vahvistetaan tekemällä siitä merkintä yrityskiinnitysrekisteriin. Panttioikeus puolestaan syntyy, kun panttivelkakirja on luovutettu velkojalle saamisen vakuudeksi. (Karttunen ym. 2009, 284.)

#### 3.1 Vakuusoikeuden perustaminen yrityskiinnityslain mukaan

Panttaussopimus sekä julkivarmistus kuuluvat panttioikeuden perustamistoihin. Yrityskiinnityslain mukaan yrityskiinnityksen haltija saa panttioikeuden kiinnityksen kohteena olevaan omaisuuteen. Itse panttaussopimus voidaan tehdä vapaamuotoisesti, sillä YrKiinL:ssa ei ole erityissäännöksiä siitä. Kiinnityshakemukselle sekä panttivelkakirjalle on kuitenkin laissa asetettu tietyt vaatimukset, jotka tulee täyttyä. Lain mukaan hakemus on laadittava rekisteriviranomaisen vahvistaman kaavan mukaiselle lomakkeelle ja siihen tulee liittää panttivelkakirja. (YrKiinL 24.8.1984/634.)

YrKiinL:n säännökset julkivarmistuksesta on laadittu siltä pohjalta, että panttauksessa käytetään niin sanottua kahden velkakirjan järjestelmää (Tuomisto 2007, 10). Kahden velkakirjan järjestelmä tarkoittaa sitä, että vaikka kiinnitysasetuksen säännökset edellyttävät niin luottolaitokset eivät hae kiinnitystä todellisen saamissuhteen osoittavaan velkakirjaan, vaan vakuusasiakirjana käytetään kiinnitettyä panttivelkakirjaa. Muodollisesti se on velkakirja, jossa kiinteistön omistaja velallisena sitoutuu heti vaadittaessa maksamaan velan velkakirjan haltijalle. Velan todellinen suuruus ja sen maksamisen edellytykset sovitaan kuitenkin erillisessä velkakirjassa, jota kutsutaan käärevelkakirjaksi. (Hallituksen esitys 120/1994.)

Kahden velkakirjan järjestelmä on alun perin luottokäytännön luoma järjestelmä (Tuomisto 2007, 11). YrKiinL:sta ilmenee kahdella tavalla erillisen panttivelkakirjan käyttö. YrKiinL 2 §:n mukaan kiinnitys voidaan vahvistaa ainoastaan haltija-velkakirjan tai määrännäisvelkakirjan pääoman, koron ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi. Toiseksi 7 § :ssä on säädetty, että panttioikeus elinkeinonharjoittajan omaisuuteen syntyy, kun "panttivelkakirja - - on annettu eri sitoumuksen täyttämistä pantiksi siten kuin erikseen on säädetty". (YrKiinL 24.8.1984/634.) Säännöksestä voidaan tulkita, että kiinnitettyä velkakirjaa käytetään ainoastaan välineenä panttioikeuden perustamiseen (Tuomisto 2007, 11).

Velkakirjalain mukaan julkivarmistustapana haltija- sekä määrännäisvelkakirjojen panttauksessa on hallinnan siirto eli traditio (VKL 31.7.1947/622). Yrityskiinnitystä käytettäessä on siis luovutettava velkojalle kiinnitystodistuksella varustettu velkakirja, jotta yrityskiinnitys suojaisi velkojaa vakuudenantajan ulosmittaus-, konkurssi- ja saneerausvelkojia vastaan. Julkivarmistustapana voidaan käyttää panttausilmoitusta eli denuntiaatiota, jos kiinnitetty velkakirja on kolmannen tahon hallussa. Pantinantajan ilmoitus velkakirjan hallussapitäjälle on muotovapaa, mutta pantinsaajan on ilmoitusta tehdessään esitettävä pantinantajan kirjallinen todistus, joka voi olla joko panttaussopimus tai muunlainen asiakirja. (Tuomisto 2007, 12.)



### 3.2 Vakuuskohteen peruskriteerit

Lähtökohtana yrityskiinnityksen vahvistamiselle on yrityskiinnityslain 1 § mukaan se, että vakuudenantaja on kaupparekisteriin merkitty elinkeinonharjoittaja. YrKiinL 16.1 § mukaan patentti- ja rekisterihallitus käsittelee ja ratkaisee kiinnityksasiat. (YrKiinL 24.8.1984/634.)

Elinkeinoon harjoittamisen käsite vaihtelee yksityiskohdissaan eri säännöksissä. Esimerkiksi kaupparekisterilain 3.1 §:n 3 kohdan säännöksessä elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan lähinnä liiketoimintaa (KRekL 2.2.1979/129). Liiketoiminnalla taas tarkoitetaan sellaista itsenäistä, suunnitelmallista ja jatkuvaluonteista toimintaa, jossa omaisuusarvoja asetetaan riskin alaiseksi. Liiketoiminta tämän kuvauksen mukaan kohdistuu myös rajoittamattomaan tai ainakin laajaan henkilökuntaan. Jos elinkeinotoimintaa ajattelee tältä kantilta, niin käsitteen ulkopuolelle jää lähtökohtaisesti kokonaan ammatinharjoittaminen, joka on liiketoimintaa suppeammassa muodossa. Ammatinharjoittamisessa ei aseteta samalla tavalla omaisuusarvoja riskeille alttiiksi kuin liiketoiminnassa, vaan pääasiallisesti vain henkilökohtainen ammattitaito. (Tuomisto 2007, 28-29.)

Elinkeinoonharjoittajan täytyy olla merkitty kaupparekisteriin silloin, kun kiinnityshakemus jätetään, jotta kiinnityksen oikeusvaikutukset määräytyisivät. Yrityskiinnityslain 1 §:n mukaan nimittäin vain kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan omaisuus voidaan kiinnittää (YrKiinL 24.8.1984/634). Perusteena tälle merkinnälle on pidetty sitä, että kaupparekisteriin merkittyjä toiminimeä sekä kaupparekisterinumeroa on pidetty tunnistetietoina. (Tuomisto 2007, 30-31.)

Nykyisin yritys- ja yhteisötunnus on korvannut kaupparekisterinumeron elinkeinonharjoittajan yksilöinnissä. Sen voi antaa patentti- ja rekisterihallitus, verovirasto, maistraatti tai työvoima- ja elinkeinokeskus. Tässä tapauksessa yrityskiinnityksen kohteen yksilöinti ei välttämättä enää edellyttäisi kaupparekisterimerkintää. (Tuomisto 2007, 31.)

### 3.3 Yrityskiinnitysvelkojan asema ulosotossa, konkurssissa ja yrityssaneerauksessa

#### 3.3.1 Yrityskiinnitysvelkojan asema ulosmittausmenettelyssä

Aina kun elinkeinonharjoittajalta ulosmitataan elinkeinotoiminnassa käytettävää irtainta omaisuutta, on selvitettävä yritysikiinnitykset ja kiinnitettyjen saamisten määrä (Tuomisto 2007, 296). Ulosottokaaren 5:29.1:n 1 kohdan ja 5:78:n mukaan tämä selvitys on tehtävä ennen myyntiä. Ulosottokaaren mukaan ulosmittausmenettelyn jatkamiselle ei periaatteessa ole estettä, vaikka muillakin kuin ulosmittauksen hakijalla on yritysikiinnityksiä ulosmitattavaan omaisuuteen. Tämä on ulosottomiehen harkinnasta kiinni, sillä jos hän katsoo, että jäljelle jäävä omaisuus ulosmittauksen jälkeen riittää kiinnityksenhakijan saamisen turvaamiseen, ei ulosottokaaren mukaan tarvitse ottaa huomioon sellaisen kiinnityksenhaltijan oikeutta, joka ei ole ulosmittauksen hakijana. (UK 15.6.2007.) YrKiinL 14.3 §:n mukaan tällaisissa tapauksissa kiinnityksenhaltijalla ei ole oikeutta saada suoritusta, jos joku muu velkoja on hakemuksella aloittanut ulosmittausmenettelyn (YrKiinL 24.8.1984/634). Jos yritysikiinnityksen haltija ennakolta ilmoittaa, ettei tule vaatimaan suoritusta toisen velkojan hakemuksesta, niin oikeudet voidaan sivuuttaa (Tuomisto 2007, 298).

Ulosottokaaren 5:29.2:n mukaan ulosottomiehen on tiedusteltava, vaatiiko kiinnityksenhaltija itselleen suoritusta ulosmittausmenettelyssä kertyvistä varoista. Ulosmitattu omaisuus sekä ulosmittauksen hakijan saatava on ilmoitettava kiinnityksenhaltijalle tiedustelun yhteydessä. Ulosottokaaren 5:30:n mukaan kiinnityksenhaltijan on ilmoitettava saatavansa määrä kohtuullisessa ajassa. (UK 15.6.2007/705.)

Ulosottomiehen on ulosottokaaren mukaan järjestettävä asianosaiskeskustelu, jos ulosmittauksen hakijan lisäksi suoritukseen oikeutettu taho ei ole ilmoittanut vaadettaan. Asianosaiskeskustelua koskevat soveltuvien osien kiinteistön huutokauppaan liittyvästä asianosaiskeskustelusta annetut säännökset. Kuulutus keskustelusta julkaistaan ulosottokaaren mukaan vain siinä tapauksessa, jos

joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi. Kutsut asianosaiskeskusteluun on lähetettävä neljä viikkoa ennen keskustelua. (UK 15.6.2007/705.)

Asianosaiskeskustelun sijasta voidaan järjestää kirjallinen valvontamenettely ulosottokaaren 45 5:45:n mukaan, jos keskusteluun ei ole eikä ilmene tarvetta. Siinä tapauksessa ulosottomies asettaa määräpäivän ja kehottaa asianosaisia viimeistään määräpäivänä valvomaan oikeutensa, antaa esitetyt valvonnat muille asianosaisille tiedoksi ja samalla ilmoittaa määräpäivän, jolloin mahdolliset riitautukset ja myyntiä koskevat huomautukset tulee viimeistään esittää. Valvonnoille tulee varata vähintään neljän viikon määräaika laskettuna valvontakehotuksen lähettämisestä ja riitautuksille vähintään kahden viikon määräaika laskettuna valvontojen lähettämisestä tiedoksi. (UK 15.6.2007/705.)

Mikäli yrityskiinnityksen haltija ei ole mitenkään reagoinut ulosottomiehen lähettämään tiedusteluun siitä, että vaatiiko hän suoritusta ulosmittausmenettelyssä kertyvistä varoista, voitaisiin perustellusti ajatella niin, ettei tämä vaadi suoritusta. Tällaisessa tilanteessa lakia on tulkittava oikeusturvasyistä niin, että asianosaiskeskustelu on järjestettävä. Jos yrityskiinnityksen haltija ei valvo saamistaan edes asianosaiskeskustelussa, merkitään hänen saamisensa asianosaisluetteloon yrityskiinnitysrekisteristä ilmenevien kiinnitystietojen mukaisesti. (Tuomisto 2007, 299.) Oikeudenmenetystä valvonnan laiminlyönnistä ei siis synny, mutta kiinnityksenhaltija on velvollinen maksamaan ulosottokaaren 5:53:n nojalla myöhästymismaksun (UK 15.6.2007/705).

Ulosmittaus voidaan myös peruuttaa. Siinä tapauksessa, jos kiinnityksenhaltijan vaatimusten perusteella huomataan, että hakijalle kertyisi vain vähäinen määrä täytäntöönpanokulujen, ulosottomaksujen ja kiinnityksenhaltijan saamisen maksamisen jälkeen, ulosmittaus on peruutettava turhan ulosmittauksen kiellon johdosta. (Tuomisto 2007, 300.)

Yrityskiinnityksen kohteena olevan omaisuuden myymisestä ei ole erillisiä säännöksiä. Omaisuus voidaan ulosottokaaren 5:38.1:n mukaan myydä joko esineittäin tai kokonaisuuksina huutokaupassa. Jos esineisiin kohdistuu erilaisia vakuusoikeuksia, ei niitä voi kokonaisuuksina myydä. Yrityskiinnityksen haltijan

saamista ei oteta huomioon huutokaupassa alinta hyväksyttävää tarjousta määrättäessä. Ulosottokaaren mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen on peitettävä pantin ja pidätysoikeuden haltijan saatava etuoikeutetulta määrältä, jos tällä on oikeus pitää omaisuus hallussaan tai panttauksesta on tehty omaisuuden hallintaa vastaava kirjaus. (UK 15.6.2007/705.)

Käytännössä turhan ulosmittauksen kielto johtaa samaan lopputulokseen kuin alimman hyväksyttävän tarjouksen vaatimus (Tuomisto 2007, 302). Ulosmittaus on ulosottokaaren 4:16.1:n mukaan peruutettava, jos sen hakijalle ei kertyisi paremman etuoikeuden omaavien saamisten maksamisen jälkeen kuin vähäinen määrä saatavia. Ulosottomiehen on myös mahdollisuuksien mukaan peruutettava ulosmittaus itseoikaisuna, jos ulosmittaus havaitaan turhaksi omaisuutta myytäessä. (UK 15.6.2007/705.) Myynti huonomman etuoikeuden omaavan velkojan saamisen perimiseksi on peruutettava, jos yrityskiinnityksen haltija ei saisi suoritustaan (Tuomisto 2007, 302).

Yrityskiinnityksen kohteena olevaa omaisuutta ei voida myydä siten, että yrityskiinnityksen haltijan vakuusoikeus pysyy voimassa. Ulosottokaaren 5:37:n mukaan pakkohuutokaupassa raukeaa panttioikeus ja muu oikeus myytyyn irtaimiin, jollei omaisuutta ole myyty säilyttäen oikeus tai saatavaa oteta vastattavaksi. Ulosottokaaren 5:77.1:n mukaan ulosmitatun omaisuuden vapaa myynti voidaan antaa ulkopuolisen, pantinhaltijan tai velallisen tehtäväksi oikeastaan vain, jos velallinen sekä velalliset, joiden oikeuksia myynti koskee, sopivat siitä, eikä kukaan oikeuden haltijoista ole jäänyt tuntemattomaksi. Poikkeuksena tästä voidaan mainita omaisuus, jolla on niin sanottu päivän hinta. Ulosottomies voi oman harkintansa mukaan myydä tuollaisen omaisuuden päivän hintaan tavanomaisella ja luotettavalla tavalla. (UK 15.6.2007/705.)

MaksunsaantiL 5.2 §:n mukaan myynnissä kertyneiden varojen jaossa yrityskiinnitys tuottaa etuoikeuden, joka on paras 3 §:n mukaisten pantti- ja pidätysoikeuden haltijoiden saamisten, 3a §:ssä mainittujen saneerausmenettelyyn liittyvien saamisten ja 4 §:n mukaisten elatusapusaamisten jälkeen. MaksunsaantiL:n mukaan yrityskiinnityksen tuottama etuoikeus käsittää kiinnitetystä velkakirjasta ilmenevän pääoman, perimiskulujen ja velkakirjassa määrätyn koron

enintään kolmelta ulosmittauksen toimittamista edeltävältä vuodelta siihen asti, kun ulosmittauksessa korko saatavalle lasketaan. (MaksunsaantiL 30.12.1992/1578.) Ulosmittauksen toimittamisella tarkoitetaan ulosmittauspäätöksen ajankohtaa. Jos kertymä on suurempi kuin saatavien määrä myyntipäivänä, korkoa jaetaan ulosottokaaren 6:9.1:n mukaan saatavien pääomille etusijajärjestyksessä myös myyntipäivän ja jakopäivän väliseltä ajalta. (UK 15.6.2007/705.)

Yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden myynnistä on kuulutettava virallisessa lehdessä ulosottokaaren 6:17:n mukaan ja varojen jakamista on lykättävä kuu-kaudella kuulutuksen julkaisemisesta, jos kertynyt määrä ylittää valtioneuvoston asetuksessa säädetyn rajan (UK 15.6.2007/705). Tällä hetkellä valtioneuvoston asetuksessa on määrätty, että kuulutus on julkaistava, jos rahamäärä ylittää 20 000 euroa. Kuulutus ja varojen jaon lykkääminen antavat muille velkojille mahdollisuuden esimerkiksi hakea elinkeinonharjoittajaa konkurssiin, mikäli siihen on olemassa KonkL:n mukaiset edellytykset. Siinäkin tapauksessa, että kiinnityksen haltija saisi saamiselleen täyden suorituksen, yrityskiinnityksen haltijalla vakuutena olevia panttivelkakirjoja ei kuoleteta. Panttivelkakirjat palautetaan tässä tapauksessa elinkeinonharjoittajalle, joka voi käyttää niitä vakuutena uudelleen. (Tuomisto 2007, 306-307.)

### 3.3.2 Yrityskiinnitysvelkojan asema konkurssissa

Konkurssilain 3:5:1:n mukaan konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta ei voida pääsääntöisesti ulosmitata saamisen perimiseksi ennen konkurssia. Myöskin ulosmittausmenettely on pääsääntöisesti peruttava, jos se on aloitettu ennen konkurssia. Konkurssilain säännökset panttikohteen ulosmittaamisesta ja realisoimisesta panttivelkojan hakemuksesta eivät koske yrityskiinnityksen haltijaa. (KonkL 20.2.2004/120.)

Konkurssihallinto realisoi normaalien pesän varojen myyntiä koskevien sääntöjen mukaisesti yrityskiinnityksen kohteena olevan omaisuuden. Myyntitapa on

konkurssilain 17:3.1:n mukaan valittava niin, että päästään parhaimpaan mahdolliseen lopputulokseen konkurssipesän kannalta. (KonkL 20.2.2004/120.) Laissa ei ole mainittu tapoja, joilla omaisuus tulisi myydä.

Yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden luovutukseen voidaan soveltaa konkurssilain 15:4:n 2 ja 3 momentin säännöksiä kvalifioidusta päätöksentekomenettelystä. Ne koskevat luovutuksia, joiden kohteena on velallisen liiketoiminta tai varallisuus tai osa niistä toiminnallisena kokonaisuutena. Päätös luovutuksesta edellyttää enemmistön kannatusta sekä etuoikeutetuista velkojista että muista velkojista, mikäli tällainen toiminnallinen kokonaisuus aiotaan luovuttaa laissa määritellylle velallisen, velallisyriksen osakkaan tai velkojan läheiselle. Yrityskiinnityksen haltijan saatava katsotaan etuoikeutetuksi siltä osin kuin kiinnityksen alaisen omaisuuden arvo pesähoitajan arvion mukaan kattaa saatavan. Vaikeutetulla päätöksentekojärjestyksellä on pyritty estämään omaisuuden myynti alle normaalin hinnan. (Tuomisto 2007, 308.)

Kaikkiin velallisen elinkeinotoiminnassa käytettävän irtaimen omaisuuden myynnillä saataviin varoihin yrityskiinnitys ei tuota konkurssissa etuoikeutta. Lisäksi kiinnityksen kohteena olevan omaisuuden arvosta vähennetään usein massavelkoja, joiden tarkka määrä ei välttämättä ole tiedossa realisointihetkellä. (Tuomisto 2007, 309.)

Yrityskiinnityksen haltijan on valvottava saamisensa konkurssimenettelyssä konkurssilain 12:6:n mukaisesti. Lain mukaan yrityskiinnityksen haltijan on myös valvottava saamisiaan siinä tapauksessa, jos yrityskiinnitys on annettu vakuudeksi muun tahon kuin konkurssivelallisen vastuista. Yrityskiinnityksen haltija saa konkurssilain 15:1.2:n mukaan yrityskiinnityksen alaista omaisuutta koskevissa asioissa normaalit, konkurssivalvonnan suorittaneen velkojan oikeudet toisin kuin muu vierasvelkapantti haltija, jonka on annettava tiedot panttisaamisestaan ja -oikeudestaan. Asian on kuitenkin koskettava juuri yrityskiinnityksen alaista omaisuutta. (KonkL 20.2.2004/120.)

Konkurssitilanteessa yrityskiinnityksen haltijan etuoikeus käsittää 50 prosenttia kiinnitetyn omaisuuden arvosta, joka on jäljellä niiden velkojien saamisten mak-

samisen jälkeen, joilla on parempi etuoikeus. Konkurssitilanteessa yrityskiinnityksen tuottama etuoikeus määräytyy MaksunsaantiL 5.1 §:n mukaan. (MaksunsaantiL 30.12.1992/1578.) Jos yrityskiinnityksen haltija ei saa saatavaansa 50 prosentin osuudesta etuoikeutensa nojalla, on hän oikeutettu vaatimaan jako-osuutta muista varoista tavallisena etuoikeudettomana velkojana. Yrityskiinnityksen etuoikeuden rajoittamisella pyritään turvaamaan varoja konkurssipesän selvityskuluihin ja etuoikeudettomille velkojille. (Tuomisto 2007, 311-312.)

Yrityskiinnityksen etusija häviää suhteessa MaksunsaantiL:ssa määritellyille pantti- ja pidätysoikeuksilla turvatuille saataville, saneerausmenettelyyn liittyville saataville sekä lapsen elatusapusaataville (MaksunsaantiL 30.12.1992/1578). Lisäksi konkurssipesän massavelat on suoritettava konkurssilain mukaan ennen yrityskiinnityksen haltijan saamista (KonkL 20.2.2004/120).

Yrityskiinnityksen alaisuuteen ei kuulu kiinteä omaisuus. Tällaisen omaisuuden hoidosta ja myynnistä johtuvat kustannukset peritään omaisuuden realisointihinnasta ennen panttivelkojan saamisen suorittamista. Tässä tilanteessa kustannukset eivät vähennä yrityskiinnityksen haltijan vakuusoikeuden piiriin kuuluvaa omaisuutta. (Tuomisto 2007, 316.)

MaksunsaantiL:n 3.1 ja 5.3 §:n mukaan yrityskiinnityksen tuottama etuoikeus käsittää kiinnitetystä velkakirjasta ilmenevän pääoman, perimiskulut ja velkakirjassa määrätyn koron varojen tilittämiseen saakka enintään kolmelta konkurssin alkua edeltävältä vuodelta (MaksunsaantiL 30.12.1992/1578). Edellä olevien erien summa on etuoikeutta nauttivan yrityskiinnityksivelkojan saamisen enimmäismäärä (Tuomisto 2007, 317).

Jos yrityskiinnityksen haltijalle ei voida maksaa saamistaan 50 prosentin osuudesta, otetaan hänen saamisensa huomioon tavallisena etuoikeudettomana saatavana. Tässä tapauksessa kiinnityksen haltija saa suorituksen MaksunsaantiL 2 §:n mukaan saatavien suuruuden mukaisessa suhteessa. (MaksunsaantiL 30.12.1992/1578.)

Laissa ei ole selvää mainintaa siitä, että minkä ajankohdan mukaan yrityskiinnityksen piiriin kuuluva omaisuus määräytyy velallisen jouduttua konkurssiin. Asi-

alla voi olla suuri merkitys esimerkiksi silloin, kun elinkeinotoimintaa on jollakin tavalla jatkettu. Tällöin kiinnitetyn omaisuuden arvo on voinut nousta ennen realisointia merkittävästi. Vastaavasti omaisuuden arvo voi myös laskea konkurssihallinnon toimien johdosta. (Tuomisto 2007, 318.)

Lainvalmistelutöistä ei löydy selvää ratkaisua edellä mainittuun ongelmaan, mutta yrityskiinnityslain esitöissä mainitaan, että yrityskiinnityksen on monesti todettu kohdistuvan elinkeinonharjoittajalle kulloinkin kuuluvaan omaisuusmassaan. Konkurssin alkaminen ei tämän mukaan muuttaisi tilannetta. (Tuomisto 2007, 318-319). Korkeimman oikeuden käytännössä on edellä mainittu tulkinta omaksuttu ratkaisussa KKO 1976 II 69. Siinä mainitaan, että "Irtaimistokiinnityksen tuottama etuoikeus kohdistui myös sellaiseen omaisuuteen, joka oli hankittu konkurssipesään velkojien jatkettua velallisen elinkeinoa." (KKO 1976 II 69.)

Tulkinta, jonka mukaan konkurssimenettelyn aikana tapahtuvat elinkeinonharjoittajan varojen muutokset vaikuttaisivat yrityskiinnityksen haltijan asemaan, on tasapainossa myös yrityskiinnityslainsäädännön yleisten lähtökohtien kanssa. Yrityskiinnityksen kohteena oleva omaisuusmassa on juuri tarkoitettu olevan jatkuvien muutosten kohteena. Tämä johtaa myös konkurssipesän toimista johtuvien riskien tasapuolisuuteen. (Tuomisto 2007, 322-323.) MaksunsaantiL 5.1 §:n mukaan tuotot sekä tappiot jakautuvat yrityskiinnityksen haltijan ja etuoikeudettomien velkojien kesken (MaksunsaantiL 30.12.1992/1578) .

Mikäli velallisen suorittamat määräämistoimet ennen konkurssia eivät ole yleisten vaihdantasuojasääntöjen mukaan konkurssivelkoja sitovia, on tästä hyötyä myös yrityskiinnityksen haltijalle. Vaihdantasuojaa koskevat säännöt on tarkoitettu kaikkien velkojien suojaksi. Poikkeuksellisesti myös yrityskiinnityksen haltijalla voi olla konkurssin aikana yksinään oikeus suoritukseen omaisuudesta, joka on panttioikeuden alaisena. Tällainen tilanne syntyy esimerkiksi omaisuuden luovutuksen yhteydessä, kun elinkeinonharjoittajan ennen konkurssiaan suorittama luovutustoimi on ollut tehokas yleistä konkurssivelkojista kohtaan, mutta tehoton kiinnityksenhaltijaa kohtaan. (Tuomisto 2007, 326.)



### 3.3.3 Yrityskiinnitysvelkojan asema saneerauksessa

Yrityssaneerauksen aloittaminen aiheuttaa maksu-, vakuudenasettamis-, ulosmittaus- ja täytäntöönpanokiellot. SanL 17-21 §:n mukaan ennen saneeraushakemuksen jättämispäivää syntyneiden saamisten maksaminen ja turvaaminen vakuuksilla, samoin kuin erilaiset tällaisia saamia koskevat perimistoimet ovat pääsääntöisesti kiellettyjä. (SanL 25.1.1993/47.) Kieltojen antamisella väliaikaisena voidaan rajoittaa velkojen maksamista ja perimistä myös hakemuksen vireilletulon ja aloittamispäätöksen välisenä aikana (Tuomisto 2007, 333).

SanL 22 §:n mukaiset väliaikaiset kiellot ja saneerausmenettelyn aloittamisesta seuraavat kiellot tuottavat yrityskiinnityksen haltijalle suojaa, koska ne rajoittavat elinkeinonharjoittajan normaalisti laajaa määräämisvaltaa hänen elinkeinotoiminnassa käytettävään omaisuuteensa nähden ja toisaalta ne pienentävät muiden saneerausvelkojen mahdollisuuksia saamistensa perimiseen ja turvaamiseen. Yrityskiinnityksen haltija ei myöskään voi pääsääntöisesti kohdistaa perimistoimia kiinnityksen kohteena olevaan velallisen omaisuuteen ennen hakemuksen jättämistä syntyneen saamisensa perimiseksi. (Tuomisto 2007, 335.)

Yrityskiinnityksen haltija on joissakin tapauksissa paremmassa asemassa perimismahdollisuuksiensa suhteen kuin tavalliset saneerausvelkojat. Esimerkiksi vakuusvelan luottokustannuksia säätelee eri säännökset kuin saneerausvelkojen luottokustannuksia yleensä. (Tuomisto 2007, 335.)

Yrityskiinnitykseen perustuva panttioikeus on saneerauslain 3.1 §:n 6 kohdassa tarkoitettu esinevakuus eli yrityskiinnityksen haltijan saaminen on vakuusvelkaa siltä osin, kuin vakuuden arvo olisi menettelyn alkaessa riittänyt kattamaan velkojan saatavan. Sen jälkeen, kun hakemus on tullut vireille, on velallisen maksettava erääntyvät vakuusvelan ehtojen mukaiset korot ja muut luottokustannukset SanL 18.1 §:n mukaan maksukiellon estämättä. (SanL 25.1.1993/47.) Myös ennen saneerausmenettelyä syntyneet luottokustannukset on maksettava menettelyn aikana, jos ne tuolloin vasta erääntyvät (Tuomisto 2007, 336).

Velkoja voi ryhtyä muuten kiellettyihin perimistöimiin luottokustannusten perimiseksi, esimerkiksi saneerauslain 21 §:n ulosmittauskielto ei koske mainitunlaisten luottokustannusten perimistä. Myöskin viivästyskorkoa on katsottava kertyvän mainitunlaisille luottokustannuksille, toisin kuin saneerauslain 15.2 §:ssä säädetään yleensä saneeraussuunnitelmista. (Tuomisto 2007, 336.)

Saneerauslain mukaan vakuusvelkaa on saaminen, jonka velkojalla olevan vakuuden arvo olisi menettelyn alkaessa riittänyt kattamaan, kun otetaan huomioon myös realisointikustannukset ja paremman etuoikeuden omaavat saamiset (SanL 25.1.1993/47). Laissa ei sen sijaan kerrota, mitkä ovat lähtökohtaiset realisointimenettelyt vakuusvelkaosuutta arvioitaessa. Tämä seikka on tärkeä yrityskiinnityksen haltijan kannalta, koska maksunsaantilain 5 §:n mukaista sääntöä 50 prosentin enimmäisosuudesta sovelletaan konkurssissa, mutta ei ulosmittausmenettelyssä. (Tuomisto 2007, 337.)

Lain esitöiden mukaan olisi käytettävä lähtökohtana todennäköisintä saneeraukselle vaihtoehtoista realisointimenettelyä vakuusvelkaosuutta ratkaistaessa. Yleensä tällaisena vaihtoehtona pidetään konkurssia. Konkurssissa yrityskiinnitys tuottaa etuoikeuden vain puoleen siitä omaisuudesta, mikä jäljellä on paremman etuoikeuden omaavien saamisten ja konkurssipesän massavelkojen suoritusten jälkeen. Saneerauslain esitöiden mukaan tämä on otettava huomioon vakuuden arvoa määriteltäessä. (Tuomisto 2007, 337-338.)

Kiinnitetyn omaisuuden arvo menettelyn alkaessa on ratkaisevaa vakuusvelkaosuutta määrättäessä. Jos vakuuden arvo nousee tai laskee menettelyn aikana, se ei vaikuta siihen, mitä osaa käsitellään saneerausmenettelyssä vakuusvelkana yrityskiinnityksen haltijan saamisesta. Yrityskiinnityksen haltijalle tuleva suoritus on riippuvainen siitä, mitä realisoinnin yhteydessä saadaan. (Tuomisto 2007, 340.)

Laissa yrityksen saneerauksesta mainitaan edellytyksiä, joilla tuomioistuin voi myöntää vakuusvelkojalle luvan ryhtyä menettelyn aikana saamisensa perimiseen vakuuskohteen arvosta. Tämä lupa voidaan antaa, jos "on ilmeistä, että vakuusoikeuden kohteena olevan omaisuuden säilyminen velallisella ei ole tar-

peellista saneerausjärjestelyjen kannalta taikka velallisen tai hänen perheenjäsenensä kohtuullisten asunto-olojen tai elinkeinon turvaamiseksi." Lupa voidaan myös antaa, jos vaatimuksen perusteena on SanL 18.1 §:ssä tarkoitettujen luottokustannusten tai vakuusomaisuuden käytöstä johtuvan SanL 33.1 §:n mukaisen vakuuttamisvelvollisuuden rikkominen. (SanL 25.1.1993/47.)

Ensimmäinen edellä mainittu peruste tulee harvoin kysymykseen yrityskiinnitykseen perustuvan vakuuden yhteydessä. Jälkimmäisessä kohdassa mainitut perusteet soveltuvat sen sijaan hyvin myös yrityskiinnitykseen. Yrityskiinnityksen haltijalle voidaan molemmilla perusteilla myöntää oikeus panttioikeudella turvattun saamisensa perimiseen niin pitkälle kuin pantin arvo riittää. Yrityskiinnityksen haltijalla on oikeus menettelyn aikana erääntyvien luottokustannusten perimiseen sillä perusteella, että ne jäävät saneerausmenettelyn aloittamisesta johtuvien maksu- ja muiden vastaavien kieltojen ulkopuolelle. (Tuomisto 2007, 341-342.)

Toisessa edellä mainitussa tilanteessa, vakuuskohteen käytöstä maksettavaa korvausta koskevan perusteen soveltaminen yrityskiinnitykseen on ongelmallista korvauksen edellytysten sekä korvauksen suuruuden tulkintaongelman vuoksi (Tuomisto 2007, 342). SanL 33.1 §:n mukaan vakuusvelkojalla on oikeus korvaukseen sellaisesta vakuusomaisuuden arvon alenemisesta velkojan vahingoksi, joka johtuu omaisuuden käyttämisestä velallisen toiminnassa SanL 19 §:n mukaisen perintäkiellon tai 22 §:ssä tarkoitetun väliaikaisen kiellon voimassaoloaikana (SanL 25.1.1993/47). Oikeudelliset määräämistoimetkin katsotaan vakuusomaisuuden käytöksi. Suoritettu korvaus on vakuusvelan lyhennystä. (Tuomisto 2007, 342.)

Saneerausmenettelyä ei pitäisi aloittaa, jos velallinen ei kykene maksamaan menettelyn aikana syntyneitä velkojaan ilman, että vakuusvelkojien asema heikkenee. SanL mukaan tämä on saneerausmenettelyn este. Myös SanL 33.1 §:n mukaisten korvausten velkojille maksamisen laiminlyönti katsotaan tällaiseksi kykenemättömyydeksi. (SanL 25.1.1993/47.) Saneerausmenettelyn aloittaminen saattaa johtaa yrityskiinnityksen haltijan vakuusaseman vaarantumi-

seen paremman etusijan omaavien velkojen lisääntymisen vuoksi. Yrityskiinnityksen haltija ei voi varautua tällaiseen. (Tuomisto 2007, 344.)

Yrityskiinnityksen haltijan oikeus SanL 33.1 §:n mukaiseen korvaukseen ei siis ole epäselvä, mutta selvitettäväksi tulee, milloin korvattavaa vahinkoa on katsottu tulleen. Tämä on hieman ongelmallista, sillä myös velallisen toimintaa jatkamalla saatu uusi omaisuus tulee kiinnityksenhaltijan vakuusoikeuden alaisuuteen. Kaikki kiinnityksenalaisen omaisuuden arvoa alentavat toimet tai oikeudelliset määräämistimet eivät tämän vuoksi vähennä, vaan saattavat jopa lisätä kiinnityksenhaltijan vakuuden arvoa. (Tuomisto 2007, 344.)

Osa tapauksista ovat selviä, esimerkiksi jos elinkeinonharjoittaja käyttää varojaan kiinteän omaisuuden hankintaan, merkitsee se säännönmukaisesti yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden käyttämistä siten, että se oikeuttaa kiinnityksen haltijan SanL 33.1 §:n mukaiseen korvaukseen. Rahavarathan kuuluvat yrityskiinnityksen piiriin, mutta kiinteä omaisuus ei. Toisaalta taas esimerkiksi vuokra-, sähkö-, vakuutus-, vero- ja palkkamaksut eivät välittömästi lisää yrityskiinnityksen piiriin kuuluvaa omaisuutta. Tällaisten juoksevien kulujen maksamisen perusteella yrityskiinnityksen haltijan oikeus korvaukseen jää ratkaistavaksi lopulta tapauksittain. (Tuomisto 2007, 344-345.)

Jos yrityskiinnityksen haltijalle pitäisi maksaa korvaus kaikesta vakuusomaisuuden käytöstä, tulisi velallisen elinkeinotoiminnan jatkaminen saneerausmenettelyn aikana mahdottomaksi. Tämä siitä syystä, että yrityskiinnitys käsittää kaiken elinkeinotoiminnassa käytettävän irtaimen omaisuuden, myös rahavarat, veronpalautuksia lukuun ottamatta. (Tuomisto 2007, 345-346.)

Yrityskiinnityksen haltijalle maksettavan korvauksen määräytyminen on myös ongelmallista. MaksunsaantiL 5.1 §:n mukaan yrityskiinnitys tuottaa vain 50 prosentin etuoikeuden konkurssissa varoista, jotka ovat massavelkojen ja paremman etuoikeuden omaavien velkojen saamisen maksamisen jälkeen jäljellä (MaksunsaantiL 30.12.1992/1578). Jos muut velkojat ja massavelat jätetään ilman huomiota, esimerkiksi velan maksuun käytettyjen varojen voidaan katsoa vähentäneen kiinnityksenhaltijan vakuutta puolella arvostaan. Yrityskiinnityksen

käsittäessä käytännössä kaiken elinkeinonharjoittajan irtaimen omaisuuden, myös velallisyriksen omaisuuden käytöstä kiinnityksenhaltijalle suoritettava korvaus maksetaan normaalisti kiinnityksen kohteena olevasta omaisuudesta. Jos kiinnityksenhaltija saa kiinnitykseen kuuluvista varoista 50 prosentin osuuden maksuun käytetyistä varoista, niin silloin hänen vakuuskohteensa arvo vähenee maksun ja korvauksen yhteisvaikutuksen myötä kolminkertaisesti verrattuna hänen saamisensa lyhennykseksi luettavaan korvaukseen. (Tuomisto 2007, 346.)

Jos kiinnitetty saaminen on ollut yhtä suuri kuin MaksunsaantiL 5.1 §:n mukaan etuoikeuden piiriin kuulunut 50 prosentin osuus kiinnitetyistä varoista eli kiinnityksenhaltijalla on ollut 100 prosenttinen vakuus saamisestaan, tulee hänelle suorittaa kolmannen saamaa maksua vastaava korvaus. Jos taas kiinnitetty saaminen on ollut pienempi kuin 50 prosenttia etuoikeuden piiriin kuuluvista varoista eli kiinnityksenhaltijalla on ollut yli 100 prosenttinen vakuus saamisestaan, hänelle tuleva korvaus on vastaavasti pienempi kuin kolmannelle suoritetun maksun määrä. (Tuomisto 2007, 347.)

Edellä mainitun SanL 33.§:n mukaisen korvauksen lisäksi saattaa yritys kiinnityksen haltijaa turvata myös SanL:n säännökset velallisen määräämisvallan rajoituksista. SanL 29.2 §:ssä on keskeisessä asemassa tavanomaisen toiminnan käsite. Velallinen voi yleensä määrätä tuon kriteerin osoittamissa rajoissa yrityksen omaisuudesta ilman selvittäjän suostumusta. Muunlaiseen määräämistoimeen tarvitaan selvittäjän hyväksyntä. (Tuomisto 2007, 348.) SanL 29.3 §:n tai 30.4 §:n mukaan velallisen määräämisvallan rajat ylittänyt oikeustoimi on tehoton, paitsi jos toinen osapuoli ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää velallisen puuttuvasta oikeudesta tehdä kyseistä oikeustointa (SanL 25.1.1993/47).

Vakuussaamisten osalta velkajärjestelyn keinot ovat lievempiä kuin tavallisten saneeraussaamisten osalta. Vakuusvelkojan asemaan voidaan silti puuttua monin keinoin. Vakuusvelan maksuaikataulua voidaan muuttaa maksamalla velka ennenaikaisesti tai siirtämällä sen takaisinmaksua. Vakuusvelan ennenaikaisesta maksamisesta voidaan määrätä myös saneerausohjelmaan sisältyvässä velkajärjestelyssä. (Tuomisto 2007, 350.) Saneerausohjelmassa määrättävä

takaisinmaksun lykkäys ei saa SanL 45.3 §:n mukaan olla olennaisesti jäljellä olevaa maksuaikaa pidempi ilman velkojan suostumusta. Jos taas koko velka on erääntynyt, uusi määrättävä maksuaika ei saa olla olennaisesti pidempi kuin puolet alkuperäisestä maksuajasta. (SanL 25.1.1993/47.)

Velallisen maksusuoritukset voidaan saneerausohjelmassa määrätä luettaviksi ensin velan pääoman lyhennykseksi ja vasta sen jälkeen luottokustannusten maksuksi. Tässä tapauksessa lykkääntyville vakuusvelan luottokustannuksille on maksettava korkoa. (Tuomisto 2007, 351.)

Velkajärjestely on SanL 45.3 §:n mukaan toteutettava niin, että vähintään velan nykyarvo tulee maksetuksi kohtuullisessa ajassa. Ennen menettelyn alkua kertynyttä viivästyskorkoa voidaan alentaa juoksevan koron tasolle. Sen sijaan vakuusvelan pääomaa ei voida SanL 45.1 §:n mukaan alentaa eikä vakuusvelkaa voida maksaa sijaissuorituksin. SanL 44.3 §:n mukaan velkajärjestelyssä on käytettävä lievintä keinoa, joka on tarpeen saneerausohjelman tarkoituksen toteuttamiseksi ja velkojien keskinäistä asemaa koskevien vaatimusten täyttämiseksi. (SanL 25.1.1993/47.)

Velkajärjestelyllä voidaan SanL 45.2 §:n mukaan puuttua esinevakuusoikeuden pysyvyyteen tai sisältöön vain määräämällä vakuus korvattavaksi toisella velan turvaavalla vakuudella (SanL 25.1.1993/47). Korvaavan vakuuden on oltava tarpeeksi suuri jotta se turvaa myös sellaiset alkuperäisen vakuusoikeuden piiriin kuuluvat saamiset, joita ei ole saneerausmenettelyssä pidettävä vakuusvelkoina. Lain esitöiden mukaan vakuuden vaihtaminen ei saisi viedä velkojalta sitä mahdollista etua, joka olisi voinut syntyä alkuperäisen vakuuden mahdollisesta arvonnoususta. (Tuomisto 2007, 352.)

SanL 42.1 §:n mukaan saneerausohjelmassa on yksilöitävä velallisen toiminnan tervehdyttämiseksi tarkoitetut toimenpiteet ja järjestelyt sekä velallisen ja velkojien asemaa koskevat toimenpiteet ja järjestelyt (SanL 25.1.1993/47). Laissa ei sen tarkemmin sanota, että mitä vakuusoikeuden realisoinnista voidaan määrätä saneerausohjelmassa. SanL 45.2 §:n mukaan velkajärjestely ei vaikuta esinevakuusoikeuden pysyvyyteen tai sisältöön, joten vastoin vakuusvelkojan tah-

toa saneerausohjelmassa ei ilmeisesti voi määrätä omaisuuden realisoinnista. (Tuomisto 2007, 353.)

Tilanne on ongelmallinen yrityskiinnityksen osalta, koska luovutus johtaa YrKiinL 9 §:n mukaan panttioikeuden lakkaamiseen joko heti tai ainakin kiinnityksenhaltijan laiminlyötyä saamisensa perimisen 9.3 §:ssä mainitussa määräajassa. Elinkeinoharjoittajan oikeus luovuttaa kiinnitettyä omaisuutta rajoittuu YrKiinL 9.1 §:n mukaan normaaliin liiketoimintaan, joten ilman kiinnityksenhaltijan suostumusta saneerausohjelmassa ei voida määrätä realisointitoimista. (YrKiinL 24.8.1984/634.)

#### 3.4 Yrityskiinnitysvelkojan asema elinkeinotoiminnan muutostilanteissa

Kiinnitysvastuun järjestelyistä luovutustoimen yhteydessä on säännelty YrKiinL 10 §:ssä sekä 11.1 §:ssä. Lainkohtien mukaan, kun luovutuksen kohteena on elinkeinotoiminta ja kaikki siihen kuuluva kiinnityskelpoinen omaisuus, voidaan kiinnitys siirtää luovutuksen saajan vastaavaksi. (YrKiinL 24.8.1984/634.) Elinkeinotoiminnan luovuttamisen vaatimus johtunee syistä, että luovutuksensaajan tarkoituksena on elinkeinotoiminnan jatkaminen sekä luovutuksen kohteen pitäisi muodostaa toiminnallinen kokonaisuus (Tuomisto 2007, 288).

Lainkohtien mukaan kaikki elinkeinotoimintaan kuuluva kiinnityskelpoinen omaisuus tulee olla luovutuksen kohteena. Oikeuskäytännössä tästä vaatimuksesta on kuitenkin joustettu, kuten ratkaisusta KKO 1996:60 ilmenee. Siinä kommandiitti-yhtiö E oli myynyt leipomonsa omaisuuden 21 220 000 markan hintaan L:lle. Kaupan ulkopuolelle olivat jääneet tavaramerkki ja toiminimi, noin 15 miljoonan velat, 1,4 miljoonan myyntisaamiset ja erään huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. E:n jouduttua konkurssiin yrityskiinnityksenhaltija K vaati, että L veloitettaisiin YrKiinL 9.2 §:n nojalla maksamaan K:n saatava kiinnitetystä omaisuudesta. L puolestaan väitti panttioikeuden rauenneen, sillä kysymys oli YrKiinL 10 §:ssä tarkoitettua kaiken elinkeinotoimintaan kuuluvan omaisuuden luovutuksesta ja että kiinnityksenhaltija ei ollut nostanut kannettaan mainitussa

lainkohdassa säädetyssä määräajassa. Korkein oikeus katsoi, että yritys ja kaikki sen elinkeinotoimintaan kuuluva omaisuus oli luovutettu YrKiinL 10 §:ssä säädetyin tavoin L:lle. Perusteluina oli, että säännöstä yrityksen ja kaiken elinkeinotoimintaan kuuluvan omaisuuden luovutuksesta ei voi ymmärtää niin kirjaimellisesti, että se edellyttäisi aivan kaiken omaisuuden siirtymistä ostajalle. (KKO 1996:60.)

YrKiinL 10.1 §:n mukaan kiinnityksenhaltijoiden on sovittava keskenään etuoikeuksistaan, mikäli myös luovutuksensaajan omaisuuteen on vahvistettu yritys-kiinnitys. Kumpaankin kohteeseen vahvistetut kiinnitykset kohdistuvat jatkossa kaikkeen luovutuksensaajan kiinnityskelpoiseen omaisuuteen. Jos kiinnityksenhaltijoilla tulee ristiriitoja etuoikeuksistaan, laissa ei ole siihen ratkaisua. (YrKiinL 24.8.1984/634.)

Luovutuksensaajan on haettava rekisteriviranomaiselta vastattavaksi ottamista kolmen kuukauden kuluessa luovutuksesta YrKiinL 10 §:n mukaan. Vastaavasti, jos jatkaa luovuttajan elinkeinotoimintaa on YrKiinL 11.1 §:n mukaan luovutuksesta ilmoitettava rekisteriviranomaiselle kolmen kuukauden sisällä. (YrKiinL 24.8.1984/634.)

YrKiinL:n mukaan vain kaupparekisteriin merkitty elinkeinonharjoittaja voi ottaa kiinnityksen vastattavakseen, koska vain kaupparekisteriin merkitty elinkeinonharjoittaja voi käyttää yritys-kiinnitystä. Luovutuksensaajan ei pidä kuitenkaan olla jo luovutus- sopimuksen tekemisen ajankohtana merkittynä kaupparekisteriin, vaan riittää, että on merkittynä sinne viimeistään silloin, kun tehdään merkintä kiinnityksen vastattavaksi ottamisesta. (YrKiinL 24.8.1984/634.)

YrKiinL:n mukaan yritys-kiinnitys koskee kuolinpesään kuuluvaa yrityksen kiinnityskelpoista omaisuutta elinkeinonharjoittajan kuoltua (YrKiinL 24.8.1984/634). Tässä tapauksessa siis kuolinpesä saa automaattisesti elinkeinonharjoittajan aseman ja yritys-kiinnitys pysyy voimassa samoin etuoikeuksin kuin ennenkin. Jos omaisuutta siirretään perinnönjaon tai osituksen yhteydessä niin on se rinnastettu yritystoiminnassa käytettävän omaisuuden luovutukseen. Lain mukaan



kiinnitys voidaan siirtää omaisuuden saajalle, jos hän on YrKiinL:ssa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja. (Tuomisto 2007, 294.)

Elinkeinoharjoittajan yhteisömuodon muuttamisella ei ole vaikutusta YrKiinL 11.1 §:n mukaan kiinnitykseen, mikäli muutos on merkitty rekisteriin (YrKiinL 24.8.1984/634). Muutosilmoitus on kuitenkin tehtävä joka tapauksessa. Jos osakeyhtiön ainut osakkeenomistaja jatkaa toimintaa yksityisenä elinkeinonharjoittajana niin, rinnastetaan se yhtiömuodon muutokseen. Edellytyksenä kuitenkin tässä tilanteessa on se, ettei yrityskiinnitystä ole vahvistettu elinkeinonharjoittajan omaisuuteen. Jos se kuitenkin on vahvistettu, sovelletaan silloin luovutusta koskevia sääntöjä. (Tuomisto 2007, 294-295.)

Sulautumistilanteessa yrityskiinnitys pysyy lähtökohtaisesti voimassa. Tällöin yrityskiinnitys tuottaa panttioikeuden yhteisön omaisuuteen, joka on sulautumalla syntynyt. Sulautumisen edellytyksenä tilanteessa, jossa sulautumalla muodostuneen yhteisön omaisuuteen kohdistuu useamman yhteisön omaisuuteen vahvistettuja kiinnityksiä on, että kiinnityksenhaltijat sopivat etuoikeuden järjestämisestä. (Tuomisto 2007, 295.)

## 4 KIINTEISTÖN KIINNITYS

Kiinteistö on monessa tapauksessa käytettävissä oleva vakuus, sillä jos kiinteistön omistaja tarvitsee lainaa, hän voi käyttää kiinteistöä velan vakuutena. Jotta kiinteistöä voidaan käyttää vakuutena, edellyttää se kahta asiaa. Ensinnäkin kiinnitys pitää vahvistaa kiinteistöön ja toiseksi kiinteistö pitää pantata. Kiinteistön panttaamiseen taas kuuluu panttaussopimuksen tekeminen sekä kiinnityspäätöksen osoittavan panttikirjan luovuttaminen velkojalle. (Karttunen ym. 2009, 286.)

Kiinteistön panttaamiseksi velan vakuudeksi, tulee siihen vahvistaa ensin kiinnitys. Käytännössä tämä tarkoittaa kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää ja panttikirjan antamista. Panttikirja on todistus kiinnityspäätöksen sisällöstä ja kiinnityksen vahvistamisesta. Pääsääntöisesti kiinteistön omistajalla pitää olla lainhuuto kiinteistöön, jotta kiinnitystä voi hakea. Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön sekä tietyin edellytyksin kiinteistön määräosaan ja määräälaan. Kiinnitystä voidaan hakea kirjallisella hakemuksella maanmittauslaitokselta. Hakemuksessa tulee mainita kiinnityksen kohde ja haetun kiinnityksen suuruus. Jos useampaa kiinnitystä haetaan samalla kertaa samaan kiinteistöön, tulisi hakemuksessa määritellä kiinnitysten keskeinen etusijajärjestys. (Karttunen ym. 2009, 286-287.)

Maanmittauslaitos vahvistaa kiinnityksen, jos edellytykset sille ovat olemassa. Maanmittauslaitos ei arvioi tai tutki kiinteistön todellista arvoa, joten käytännössä on mahdollista, että kiinteistöön on vahvistettu euromäärältään huomattavasti suuremmat kiinnitykset mitä kiinteistön todellinen arvo on. Velkojan tehtävänä on arvioida, riittääkö kiinteistön arvo kattamaan ne velat, joiden vakuudeksi kiinteistöä ollaan panttaamassa. Vakuuden arvoon kiinteistön arvon lisäksi vaikuttavat velkojalle tulevan kiinnityksen etusija sekä kiinteistön mahdollinen aikaisempi panttaaminen toisen velan vakuudeksi. (Karttunen ym. 2009, 287.)

Pelkästään kiinnityksen vahvistaminen ei vielä perusta panttioikeutta kiinteistöön, vaan siihen tarvitaan vielä kiinteistön omistajan ja velkojan välinen pant-

taussopimus. Maanmittauslaitos antaa kiinteistön omistajalle todistukseksi vahvistetusta kiinnityksestä panttikirjan. Kun kiinteistön omistaja antaa velkojalle panttaussopimuksen ja luovuttaa panttikirjan, syntyy kiinteistöön panttioikeus. (Karttunen ym. 2009, 288.)

Kiinteistökiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletetaan. Käytännössä siis vaikka kiinteistö ei olisikaan enää minkään velan vakuutena, siihen voisi silti olla vahvistettuna kiinnityksiä. Kiinteistöpanttioikeus puolestaan lakkaa silloin, kun velallinen on maksanut velkansa ja velkoja on palauttanut panttikirjan. Tällä ei ole vaikutusta kiinteistökiinnityksen voimassaoloon. (Karttunen ym. 2009, 288.)

Mahdollisissa omistajanvaihdostilanteissa kiinteistöpanttioikeus pysyy voimassa. On siis tärkeää selvittää kiinteistön kaupan yhteydessä, onko kiinteistöön vahvistettu kiinnityksiä, ja onko kiinteistö kaupantekohetkellä myyjän tai jonkun muun velan vakuutena. Pahimmillaan ostaja menettää ostamansa kiinteistön, kun se ulosmitataan velasta, jonka vakuudeksi kiinteistö oli ennen kaupantekoa pantattu. Myyjä ja ostaja voivat kaupantekohetkellä sopia siitä, miten tilanteessa menetellään, jos kiinteistö on kaupantekohetkellä pantattuna. Käytännössä tässä on kaksi menettelytapaa. Yleisempi vaihtoehto on, että panttivelkojan kanssa sovitaan kiinteistön panttivastuun vapauttamisesta. Edellytyksenä tälle on kuitenkin se, että velkoja saa suorituksen velasta tai uuden vakuuden vanhan tilalle. Tässä tilanteessa kiinteistö siirtyy kaupassa vakuuksista vapaana ja panttikirjat luovutetaan ostajalle. Toinen vaihtoehto on, että ostaja ottaa vastatakseen siitä velasta, jonka vakuutena kiinteistö on. Tämä huomioidaan kiinteistön kauppahintaa määriteltäessä. (Karttunen ym. 2009, 288-289.)

Jos velallinen ei maksa ajallaan velkaa, jonka vakuudeksi kiinteistö on pantattuna, voi velkoja vaatia maksua kiinteistön arvosta. Velkojan pitää nostaa käräjäoikeudessa kanne kiinteistön omistajaa vastaan. Käräjäoikeus antaa päätöksen, joka yleensä on yksipuolinen tuomio, jonka mukaisesti velka maksetaan vakuutena olevan kiinteistön arvosta ja samalla kiinteistö todetaan ulosmitatuksi. Tämän jälkeen kiinteistön realisoinnin hoitaa ulosottoviranomainen velkojan hakemuksesta. Myynnistä saadut varat käytetään kaikkiin niihin velkoihin, joiden vakuudeksi se on pantattu. (Karttunen ym. 2009, 289.)

Kiinnityksen etusijajärjestyksen perusteella määräytyy velkojien keskinäinen oikeus kiinteistön kauppahintaan, jos kiinteistö on useamman eri velan vakuutena. Pääsääntöisesti etusija määräytyy vahvistamispäivän perusteella, eli mitä vanhempi kiinnitys, sitä parempi etusija. Realisoinnin tavoitteena on saada kiinteistöstä käypä hinta, jolla mahdollisimman suuri osa veloista saataisiin kuitattua. Ulosottoviranomainen voi realisoida kiinteistön huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. (Karttunen ym. 2009, 289.)

Jos kiinteistöstä ei saada tarjousta, jonka perusteella pystyttäisiin maksamaan niin ulosmittauskulut kuin kaikkien niiden velkojien saatavat, joita koskevat kiinnitykset ovat paremmalla sijalla kuin täytäntöönpanoa hakeneen velkojan kiinnitys, ulosottoviranomainen ei saa myydä kiinteistöä. Jos saatava hinta ei riitä täytäntöönpanoa hakeneen velkojan saatavan kattamiseen, hän voi kieltää myynnin. Jos edellä mainituista syistä kiinteistön realisointi ei onnistu, voidaan sitä yrittää toisen kerran. Kiinteistön ulosmittaus raukeaa, jos realisointi ei edelleenkään onnistu. (Karttunen ym. 2009, 289.)

#### 4.1 Kiinteistöpanntioikeuden perustaminen

Kiinnitys tarkoittaa kirjausta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja se tehdään omistajan hakemuksesta. Kiinnitys osoittaa kiinteän rahamäärän, jota omistaja kiinnityksen ja siitä todisteeksi annettavan panttikirjan avulla voi käyttää luoton vakuutena. Panttikirja on täten todistus kirjauksesta ja vakuusinstrumentti, ei velkakirja. Kiinteää omaisuutta ei voi pantata muilla tavoilla. (Niemi 2010, 48-49.)

Kiinnityksen tärkein tehtävä on julkistaa mahdollinen, erikseen perustettava panttioikeus ja kiinteistöä koskeva velkarasitus. Sivulliset, esimerkiksi kiinteistön ostamisesta kiinnostuneet saavat tiedon velkavastuista rekisteritietojen avulla. Kiinnitys osoittaa kuitenkin vain mahdollisen panttioikeuden ja saamisen tai niiden saamisen enimmäismäärän, joiden vakuutena panttioikeus kyseessä

olevan kiinnityksen puitteissa on. Saamisen määrä tietyllä hetkellä on selvitettävä erikseen velalliselta tai velkojalta. (Niemi 2010, 49.)

Tehokkaan panttioikeuden syntyminen edellyttää julkistavia toimia, eli rekisteröintiä ja panttikirjan luovuttamista tai luovuttamista vastaavaa toimea, eli traditiota. Näitä toimia kutsutaan myös nimellä julkivarmistus. Julkivarmistuksessa ei ole kyse pelkästään tosiasiallisesta julkisuudesta, vaan oikeustositseikasta, johon laissa on suoraan liitetty oikeusseuraamuksia. Oikeusseuraamus edellyttää vain tosiseikan toteutumista, ei tosiallista julkisuutta. Julkivarmistus on tällaisena tosiseikkana tehokkaan panttioikeuden yksi välttämätön edellytys. Merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehokkaampi tapa julkistaa velkojan oikeus kuin panttikirjan luovutus. (Niemi 2010, 49-50.)

Maakaaren 17:1.1 mukaan vain kiinteistön aineellisoikeudellisella omistajalla on valta pantata kiinteistö tai muuta kiinteää omaisuutta. Myös valtuuttajaa voidaan käyttää. Omistaja, haltija tai valtuutettu panttaa kiinteistön luovuttamalla panttikirjan velkojalle. Velkojalla tai muulla sivullisella ei ole panttausvaltaa. (MK 12.4.1995/540.) Tämän vuoksi kiinteän omaisuuden tai kiinnityskelpoisen käyttöoikeuden edelleen panttaus siten, että velkoja käyttäisi pantattua omaisuutta oman velkansa vakuutena on kielletty.

Jos kiinteistöllä on useita omistajia, on kaikkien yhteisomistajien annettava panttaussitumus, jotta koko kiinteistö voidaan pantata. Toisaalta taas YhtOmL 3 §:n mukaan kiinteistön määräosan omistaja voi pantata oman osuutensa ilman muiden yhteisomistajien suostumusta. (YhtOmL 25.4.1958/180.) Aiheeseen liittyy korkeimman oikeuden ratkaisu 1999:9. Siinä aviopuolisot A ja B olivat luovuttaneet yhteisesti omistamaansa tilaan kiinnitettyjä haltijavelkakirjoja pankille yleispantiksi eräistä luotoista. Kun panttaus oli julistettu pätemättömäksi A:n tilaosuuden osalta, sitä oli pidettävä pätemättömänä koko tilan osalta. Perusteluina oli, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan osaomistaja ei voi koko tilaan kiinnitetyn haltijavelkakirjan perusteella pantata edes omaa osuutensa tilasta, niin tällainen panttaus on pätemätön. Jos koko tilaan kiinnitetyn haltijavelkakirjan panttaus on yhden osaomistajan osalta pätemätön, on panttaus koko tilan osalta pätemätön. (KKO 1999:9.)

Kiinnityksen vahvistaminen ei vielä tarkoita sitä, että panttioikeus on perustettu tai syntynyt. Kiinnitys ja siitä todisteeksi annettava panttikirja sen sijaan ovat edellytyksenä panttioikeuden perustamiselle. Kirjaamisviranomaisen eli maanmittauslaitos, antaa panttikirjan omistajan tai hakijan hakemuksesta ja vahvistaa kiinnityksen. (Niemi 2010, 53.)

Kiinteän omaisuuden panttaaminen muuttui lähemmäksi perinteistä irtaimen esineen panttausta, kun panttioikeuden syntyminen liitettiin panttikirjan hallinnan luovuttamiseen. Niin panttaaminen kuin kiinnittäminenkin perustuvat kiinteistön omistajan tahdonilmaisuihin. (Niemi 2010, 53-54.)

Maakaassa voidaan erottaa neljä vaihetta panttioikeuden perustamisessa ja samalla nämä ovat panttioikeuden edellytykset. Kiinteän omaisuuden panttaaminen on siis erittäin määrämuotoinen oikeustoimi. Panttaus voi tapahtua vain maakaassa kuvattua menettelyä käyttäen ja kirjaamisviranomaisen eli maanmittauslaitoksen antaman panttikirjan avulla. (Niemi 2010, 54.)

Aluksi pitää vahvistaa kiinnitys kiinteistöön, joka tapahtuu kiinteistön omistajan hakemuksesta. Samalla vahvistetaan myös kiinnityksen ja siihen perustuvan panttikirjan rahamäärä, joka on samansuuruinen. Enintään tähän määrään saakka luotonantaja tai muu velkoja saa panttioikeuden saamiselleen. Pääoman lisäksi kiinnityksen ja panttikirjan rahamäärän on katettava korot, perimiskulut sekä muut luottokustannukset. Yleisesti myönnetyn luoton määrä onkin kiinnitystä pienempi. (Niemi 2010, 54.)

Toisessa vaiheessa panttioikeuden perustaminen edellyttää, että velkoja ja pantinantaja sopivat panttauksesta. Tässä kohtaa tärkein asia on, että pantinantaja sitoutuu panttaukseen. On kuitenkin vakiintuneesti katsottu, että pelkästään pantinantajan sitoumuksen perusteella ei synny panttioikeutta velkojalle. Sen sijaan sopimus panttauksesta velvoittaa molempia osapuolia perustamaan panttioikeuden eli toisin sanoen suorittamaan sitoumuksen veloitteet. (Niemi 2010, 56-57.)

Kolmas vaihe panttioikeuden perustamisessa on panttikirjan hallinnan luovutus velkojalle. Panttaussitoumuksen merkittävin täyttämistoimi on juuri luovutus.

Panttikirjan luovuttamisen tärkein syy on sen panttioikeutta luova merkitys. Lisäksi luovutuksen tekeminen vakuustarkoituksessa on panttioikeuden syntymisen edellytys. (Niemi 2010, 57.)

Neljäs edellytys panttioikeuden syntymiselle on, että panttaus tapahtuu velkojalla velalliselta olevan saamisen vakuudeksi. Näin ollen sekä panttikirjan luovutus, että panttaussopimus kytkeytyvät saamiseen. Vaikka velkojalla olisi panttikirja hallussaan esimerkiksi yleispanttaussopimuksen perusteella, niin panttikirjan haltijalla ei kuitenkaan voi olla panttivelkojan asemaa, jos panttikirjaa ei ole luovutettu vakuustarkoituksessa. (Niemi 2010, 57.)

Saamisen lakattua velkojan on palautettava panttikirja. Ellei muulla henkilöllä ole parempaa oikeutta panttikirjaan, palautetaan se panttiesineen omistajalle. Maksaminen on tärkein saamisen lakkaamisperuste. (Niemi 2010, 57.)

#### 4.1.1 Panttaussopimus

Yksi tehokkaan panttioikeuden edellytyksistä on panttaussopimus. Tietty kiinteistö osoitetaan saamisen vakuudeksi panttaussopimuksella ja panttikirjan avulla yksilöidään panttauksen kohde. Velkojalta edellytetään sitoumusta pantin vastaanottamiseen ja hyväksymiseen luoton vakuudeksi panttioikeuden perustamiseksi. Lisäksi panttaussopimuksesta selviää osapuolet, saaminen tai saamiset, velallinen tai velalliset, panttauksen kohteena olevan omaisuus ja panttauksessa käytetty panttikirja tai panttikirjat. Olennaista on pantinantajan sitoumuksen osoittaminen, johon velkoja voi vedota panttivakuuden avulla. Yleisesti lainhuudon avulla pantinantaja voi osoittaa omistusoikeutensa panttiesineeseen sekä panttauskelpoisuutensa. (Niemi 2010, 58-59.)

Panttaussopimusta tehtäessä on siinä yksilöitävä vakuutena oleva kiinteistö, velkojalle annetut panttikirjat ja saaminen, jonka vakuudesta on kysymys. Maa-kaaren 16:4.2-3 mukaan kiinnityksen hakeminen voidaan valtuuttaa velkojan tehtäväksi ja panttikirja voidaan osoittaa annettavaksi suoraan velkojalle. Kun

velkoja hakee kiinnitystä, on panttaussopimuksessa määrättävä kiinnityksen kohde sekä panttikirjan rahamäärä. (MK 12.4.1995/540.) Jos näitä tietoja muutetaan, edellyttää se uutta sopimusta tai ainakin panttaussopimuksen muuttamista. Panttaussopimukseen soveltuvat normaalit sopimuksen säännöt ja periaatteet, jotka koskevat pätevyyttä, tulkintaa, sopimusrikkomuksia sekä kohtuullisuutta ja sovittelua. (Niemi 2010, 60-61.)

Eräs panttaussopimuksen erityisistä piirteistä on sen välitön yhteys sekä riippuvuussuhde luottosopimukseen ja velkojan saamiseen. Näitä käsitellään yleensä kokonaisuutena eli luottojärjestelynä. Pääsääntöisesti kun saaminen lakkaa niin samalla loppuu myös velkojan panttioikeus. Velkojalla voi olla myös oikeus eräännyttää saamisensa ennaikaisesti, jos vakuus raukeaa tai sen arvo vähenee. Kuluttajansuojalaissa on rajoitettu luoton ennaikaista eräännyttämisestä, koska se on velallisen kannalta ankara seuraamus. Vakuuden arvo puolestaan voi vähentyä lähinnä onnettomuuden vuoksi, sivullisen aiheuttamana tai vakuuden antajan tuottamuksesta tai sovitun vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyömisestä vuoksi. Sopimusrikkomuksen tulee olla olennainen, jotta ennaikainen eräännyttäminen on mahdollista. (Niemi 2010, 72.)

Jos panttaussopimusta rikotaan, niin se johtaa vahingonkorvausvastuuseen sopimuksen toista osapuolta kohtaan. Esimerkiksi maakaaren 17:3.2:ssa on korvaustilanteina mainittu kiinteistön luovutus ja panttikirjan luovuttaminen toiselle velkojalle. Tällöin pantinantaja ei voi enää täyttää velvoitteitaan. Pantinantajan korvausvastuutilanteita ei kovinkaan usein synny, sillä luotonantajan on huolehdittava vakuuksien perustamisesta sekä muutenkin luoton järjestämisestä. (Niemi 2010, 73.)

Luotonantaja voi kieltäytyä luovuttamasta myönnettyä luottoa velallisen käytettäväksi, jos pantinantaja ei täytä omia velvoitteitaan. Tätä kutsutaan pidättymisoikeudeksi. Käytännössä, jos sovittua vakuutta ei aseteta, niin luotonantajat voivat turvautua tähän oikeussuojakeinoon. Vastaavasti panttiesineen omistajan ei ole pakko luovuttaa panttikirjaa, jos luotonantaja ei ole täyttänyt omia velvoitteitaan. (Niemi 2010, 74.)



#### 4.1.2 Panttikirjan luovuttaminen ja jälkipanttaus

Maakaaren 16.5:ssa kuvatun panttausmenettelyn mukaan kirjaamisviranomaisen antaa kiinteistön omistajalle panttikirjan kiinnityksen vahvistamisen jälkeen. Tämän jälkeen omistaja luovuttaa panttikirjan velkojalle panttauksen merkiksi ja sopii velkojan kanssa panttioikeuden perustamisesta. Maakaaren mukaan velkojalle syntyy panttioikeus, kun panttikirjan luovutus tapahtuu. (MK 12.4.1995/540.) Ratkaisevaa panttauksen sitovuuden kannalta on panttaussitoumuksen antaminen, joka sisältyy panttaussopimukseen. Sitoumuksen täyttämistoimena toimii juuri panttikirjan luovuttaminen. (Niemi 2010, 128.)

Panttioikeutta ei synny, jos panttikirja on annettu velkojalle tai tullut hänen haltuunsa jossakin muussa kuin vakuustarkoituksessa. Tässä tapauksessa poikkeusta ei tapahdu, vaikka velkojalla olisikin saaminen omistajalta. (Niemi 2010, 128-129.)

Jos panttaus edellyttää uusia kiinnityksiä, niin tavanomainen käytäntö luotonantajien keskuudessa on, että velkoja toimii kiinteistön omistajan valtuutettuna tai muuten toimeksiannosta panttioikeuden perustajana. Tämä on maakaaren 16.4.3:n mukainen valtuutus. Velkoja saa valtuutettuna tai toimeksiannon perusteella panttikirjat haltuunsa kiinnityksen vahvistamisen jälkeen. Panttikirjojen luovutus vakuudeksi tapahtuu omistajan tai haltijan panttaussitoumuksella. Panttikirja toimitetaan suoraan velkojalle kirjaamisviranomaisen toimesta. (Niemi 2010, 129.)

Myöskin kolmatta henkilöä voidaan käyttää panttauksessa valtuutettuna. Tässä tapauksessa valtuutettu toimii kiinteistön omistajan puolesta. Valtuutettu voi allekirjoittaa panttaussitoumuksen ja luovuttaa panttikirjat luotonantajalle. (Niemi 2010, 129.)

Yleensä kiinnitykset ja panttikirjat ovat rahamäärältään suuria ja myöskin luotonantajan saaminen on pienempi mitä vakuutena olevan panttikirjan määrä. Tätä erotusta kutsutaan panttikirjan lainoittamattomaksi osuudeksi. Tämä osuus myös kasvaa sitä mukaa, kun velkaa lyhennetään. (Niemi 2010, 132.)

Omistajalla on tietenkin myös oikeus käyttää panttikirjan lainoittamatonta osuutta kiinteistön vakuutena. Yhden kiinnityksen ja yhden panttikirjan avulla omistaja voi pantata kiinteistön kahdelle eri velkojalle. Jälkipanttioikeus syntyy normaalisti siihen tähtäävän sopimuksen perusteella. Tässä tapauksessa jälkipanttisopimus tarkoittaa panttioikeuden perustamista toisen velkojan hallussa olevan panttikirjan puitteissa. Jälkipanttaukselle ei tarvita ensisijaisen velkojan suostumusta eikä ensisijainen velkoja voi kieltäytyä ottamasta ilmoitusta vastaan. (Niemi 2010, 132-133, 135.)

Jälkipanttioikeus voi syntyä kahdella eri tavalla. Omistaja voi tehdä toissijaisen eli jälkipanttivelkojan kanssa panttaussopimuksen, jonka jälkeen jälkipanttivelkoja ilmoittaa panttauksesta ensisijaiselle velkojalle. Toinen tapa on se, että omistaja ilmoittaa jälkipanttauksesta velkojalle, jonka hallussa panttikirja on, eli ensisijaiselle velkojalle. Maakaaren 17:2.3:n mukaan omistaja voi vapaamuotoisesti ilmoittaa panttauksesta, mutta velkojan on esitettävä panttiesineen omistajan kirjallinen todistus. Todistuksesta pitää selvittää, että kysymys on panttauksesta. Lisäksi siinä pitää olla panttauksen kohde, osapuolet sekä ilmoituksen ajankohta. (MK 12.4.1995/540.)

Tärkeä merkitys ensisijaisen ja jälkipanttivelkojan etuoikeuksien kannalta on jälkipanttausilmoituksen ajankohta. Jälkipanttaus synnyttää erityisen, panttikirjaa koskevan etuoikeusjärjestyksen. Paras etuoikeus on luonnollisesti ensisijaisen panttivelkojan saamisilla, jotka ovat syntyneet ennen jälkipanttausilmoitusta. Etuoikeus kattaa myös korot ja muut liitännäiskustannukset pääoman lisäksi. Toiseksi paras etuoikeus on jälkipanttivelkojan saamisilla. Jos on useita jälkipantteja, niiden välinen etusijajärjestys määräytyy panttausilmoituksen ajankohdan mukaan, eli mitä aiemmin panttauksesta on ilmoitettu, sitä parempi on etusija. Kolmannella etusijalla ovat saamiset, jotka ovat syntyneet jälkipanttausilmoituksen jälkeen. Näin ollen jälkipanttausilmoituksen jälkeen syntyneet saamiset jäävät jälkipanttivelkojaa huonommalle etusijalle. (Niemi 2010, 136-137.)

Ensisijaiselle panttivelkojalle jälkipanttaus aiheuttaa paljon velvoitteita. Jälkipanttivelkojan asema riippuu eri tavoin ensisijaisen velkojan toimista, joten kysymys on ennen kaikkea lojaliteetti- ja huolenpitovelvoitteista jälkipanttivelkojaa

kohtaan. Panttikirjan hallinta on ensisijaisella velkojalla, joten jälkipanttivelkojan mahdollisuudet esiintyä itsenäisenä panttivelkojana ovat rajalliset. Jälkipanttivelkoja on oikeutettu vahingonkorvauksiin, jos velvoitteita rikotaan. (Niemi 2010, 137.)

Ensisijaisen velkojan tärkein velvollisuus on pidättyä uusien luottojen myöntämisestä sillä tavalla, että ne heikentävät jälkipanttivelkojan asemaa. Etuoikeusjärjestys kuitenkin turvaa jälkipanttivelkojan oikeuksia, sillä uudet luotot saavat etuoikeuden vasta jälkipanttivelkojan jälkeen. Jälkipanttivelkojan mahdollisuus valvoa oikeuksiaan riippuu yleensä ensisijaiselta panttivelkojalta saaduista tiedoista. Maakaaren 16:9.1:n mukaan vain panttikirjan haltija voidaan merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, joten jälkipanttaus ei sieltä ilmene (MK 12.4.1995/540). Näin ollen ainoaksi julkistavaksi toimeksi jälkipanttaustilanteessa jää ilmoitus ensisijaiselle panttivelkojalle. (Niemi 2010, 137-138.)

Ensisijainen panttivelkoja säilyttää panttikirjoja myös jälkipanttivelkojan puolesta. Luonnollisesti jälkipanttivelkojalla on oikeus ennen kiinteistön omistajaa hänelle pantattuihin panttikirjoihin. Jälkipanttivelkoja saa normaalin panttivelkojan aseman, jos ensisijaisen panttivelkojan saaminen lakkaa, eikä muilla ole jälkipanttivelkojaa parempaa oikeutta. Tässä tilanteessa panttikirjaa ei saa luovuttaa omistajalle, vaan jälkipanttivelkojalle. Jos panttikirja palautetaan väärälle henkilölle, johtaa se vahingonkorvausvastuuseen jälkipanttivelkojaa tai muuta luovutuksensaajaa kohtaan. (Niemi 2010, 138-139.)

Vahingonkorvaukseen liittyy korkeimman oikeuden ratkaisu 1988:13. Siinä pankki oli jälkipanttaussitoumuksessa sitoutunut säilyttämään sille pantiksi annetun kiinteistöön kiinnitetyn velkakirjan myös jälkipanttin saajan lukuun sekä luovuttamaan velkakirjan tai siitä kertyvät varat vain jälkipanttin saajalle, sen jälkeen kun pankki oli saanut suorituksen omasta saatavastaan. Pankki haki kiinteistön pakkohuutokauppaa mutta ei ilmoittanut huutokaupasta jälkipanttin saajalle eikä myöskään valvonut sen saatavaa huutokaupassa. Pankki veloitettiin korvaamaan tästä laiminlyönnistä jälkipanttin saajalle aiheutunut vahinko. Perusteluina oli, että säilytysvelvollisuuden ilmeisenä tarkoituksena on ollut turvata, että myös yhtiö voi saada saatavastaan suorituksen panttina olevasta kiinteis-

töstä eli pakkohuutokaupan varalta. Jotta pankki olisi täyttänyt sitoumuksensa, olisi sen etukäteen pitänyt ilmoittaa yhtiölle huutokaupasta tai valvoa yhtiön puolesta saatava huutokaupassa. (KKO 1988:13.)

Jos joku velkoja hakee ulosmittausta ja se johtaa panttioikeuden kohteen myyntiin, niin panttivelkojan saaminen erääntyy ja hänestä tulee ulosottomenettelyn asianosainen. Ulosottokaaren 5:59:n mukaan panttioikeudet pääsääntöisesti lakkaavat ulosmittaukseen perustuvassa huutokaupassa (UK 15.6.2007/705). Jälkipanttivelkojalla on oikeus valvoa saamisensa huutokaupassa, joka perustuu ensisijaisen tai muun panttivelkojan hakemaan ulosottomenettelyyn. Ulosottomiehen on kutsuttava tunnetut velkojat huutokaupan asianosaiskeskusteluun ja selvitettävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiset panttioikeudet. Virkansa puolesta ulosottomies ei saa tietoja jälkipanttauksista, joten ensisijaisen panttivelkojan on ilmoitettava jälkipanttivelkojalle ulosmittauksesta ja myynnistä. (Niemi 2010, 139.)

Myös panttiesineen omistajan konkurssissa on samat velvollisuudet valvoa jälkipanttivelkojan etua. Konkurssilain mukaan jälkipanttivelkojalla on panttivelkojan asema, mutta on kuitenkin useassa suhteessa riippuvainen ensisijaisen panttivelkojan toimista. Panttatun omaisuuden myynti edellyttää kaikkien panttivelkojien, myös jälkipanttivelkojien hyväksynnän tai tuomioistuimen määräyksen. (KonkL 20.2.2004/120.)

Panttiesineen arvon olennaisesti laskevissa onnettomuuden, muun ulkopuolisen syyn tai omistajan toiminnan vuoksi, on panttivelkojalla oikeus eräännyttää saamisensa ennen aikaisesti ja periä se panttiesineestä. Maakaaren 17:8:n mukaan panttivelkojan on esitettävä vaatimuksensa kuuden kuukauden määräajassa. Tällaisissa tilanteissa ensisijaisen panttivelkojan on ilmoitettava asiasta myös jälkipanttivelkojalle, jotta hänkin voisi esittää vaatimuksensa. (MK 12.4.1995/540.)

## 4.2 Kiinnitysmenettely

Kiinnityshakemuksen tulee olla yksilöity, kirjallinen hakemus. Siinä tulee selvittää kiinnityksen kohde ja haettavan kiinnityksen suuruus. Kiinnityshakemus tulee vireille, kun se on toimitettu maanmittaustoimistoon. Luotonantajan tulee arvioida panttivakuuden arvo suhteessa myönnettävään luottoon panttioikeutta perustettaessa, sillä kiinnitysmenettelyssä kiinteistön arvoa ei arvioida mitenkään. (Niemi 2010, 240-241.)

Jollei kiinnityksen vahvistamiselle ole estettä, kirjaamisviranomaisen on maakaaren mukaan viivytyksettä hyväksyttävä kiinnityshakemus. Estävät seikat koskevat hakemuksen lainmukaisuutta sekä yleisistä lain mukaisista esteistä johtuvia seikkoja. Jos kirjaamisviranomainen epäilee, että kiinnitykselle on este, voidaan asianosaiset maakaaren mukaan kutsua kuultavaksi. (MK 12.4.1995/540.)

Kiinnityksen vahvistaminen on panttausta valmisteleva rekisteröintitoimenpide ja sillä luodaan muodolliset ja tekniset edellytykset koskien kiinteän omaisuuden määräämistointa eli panttausta. Kiinnityskirjaus ei vielä tarkoita sitä, että sillä määrättäisiin hakijan omaisuudesta tai sivullisen asemasta. (Niemi 2010, 246-247.)

Kiinteistön luovuttaja menettää luovutuksessa kiinnityskelpoisuutensa, vaikka luovutuksen jälkeen lainhuuto onkin vielä hänen nimissään. Kiinnityksen myöntämisen estää luovutuksen saajan lainhuutohakemus samaan kohteeseen, josta käy ilmi, että kohde on luovutettu. Myöskin muuten ilmi tullut omistajanvaihdos estää kiinnityksen vahvistamisen. (Niemi 2010, 250.)

Kaikissa kiinnitystapauksissa ei tarvita myönnettyä lainhuutoa, vaan joissakin tapauksissa riittää, että hakijalle on myönnetty lepäämispäätös (Niemi 2010, 250). Lepäämispäätös ei tarkoita sitä, että hakemuksessa olisi puutteita tai epäselvyyksiä vaan, että asia jätetään lepäämään ja odottamaan kirjaamisen esteen tulevaa mahdollista poistumista. Tyypillinen esimerkki lepäämään jättämisen syystä on esimerkiksi se, että kiinteistö on ulosmitattu. (Maanmittauslaitos

2012) Lepäämispäätös merkitsee siis sitä, että hakijan omistussaan to on tutkittu lepäämisperustetta lukuun ottamatta, mutta saanto ei ole vielä lopullinen (Niemi 2010, 251.).

Maakaaren 16.6:ssa on lista lepäämisperusteista. Sen mukaan kiinnityshakemuksen jättäminen lepäämään voi tapahtua vain jos, hakijan lainhuutohakemuksen käsittely on kesken eikä kiinteistön luovuttaja ole 3 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa antanut suostumustaan kiinnittämiseen, kiinteistön omistusoikeudesta on vireillä riita, tai kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinnityshakemuksen vireille tuloa. (MK 12.4.1995/540.)

Lepäämisvaiheen jälkeen hakemus hyväksytään ja kiinnitys vahvistetaan, kun este on poistunut tai edellytykset ovat muuten täyttyneet. Tässä tilanteessa on hyvä huomioida, että kiinnitykseen perustuvan panttioikeuden etuoikeus ja kiinnityksen muut oikeusvaikutukset alkavat kiinnityksen hakupäivästä, eivät vahvistamispäivästä. Hakemus hylätään, jos este on alun perin pysyvä tai selviää, että edellytys ei tule täyttymään. Jos hakemus on joillakin tavoin puutteellinen, tulee hakijaa kehottaa täydentämään sitä tai muuten se jätetään tutkimatta. (Niemi 2010, 254.)

Maakaaren 16.7:ssä on mainittu hylkäysperusteita. Listan mukaan kiinnityshakemus on hylättävä, jos hakija ei ole kiinteistön omistaja taikka hänellä ei ole lainhuutoa kiinteistöön eikä hän ole pannut vireille lainhuutohakemusta, hakemusta ei ole tehty säädetyllä tavalla, kiinnitystä ei voida vahvistaa haettuun kohteeseen, hakija on asetettu konkurssiin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on ennen kiinnityksen hakemista tehty merkintä kiinteistön kuulumisesta konkursipesään, kiinteistöön ei saa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityn vallintarajoituksen mukaan vahvistaa kiinnitystä tai hakemuksen tarkoittamaa kiinnitystä ei muusta syystä voida vahvistaa. Muu syy tarkoittaa yleiseen lakiin perustuvaa kirjaamisen estettä. (MK 12.4.1995/540.)

#### 4.2.1 Yhteiskiinnitys

Yhteiskiinnityksessä on kysymys siitä, että yksi kiinnitys kohdistuu kahteen tai useampaan kiinteistöön. Vain yhteiskiinnitykseen tähtäävällä hakemuksella voidaan myöntää yhteiskiinnitys. (Niemi 2010, 272.) Lisäksi maakaaren 16 luvun 2 §:n mukaan kahteen tai useampaan kiinteistöön saadaan vahvistaa yhteiskiinnitys vain, jos ne kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille yhtä suurin osuuksin, ne sijaitsevat saman kirjaamisviranomaisen toimialueella eikä niihin kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat kiinnitykset (MK 12.4.1995/540).

Jos kiinnitetyt kiinteistöt kuuluvat eri omistajille niin yhteiskiinnitys saattaa helposti johtaa hankaliin tilanteisiin sen yksittäisen kohteen arvon arvioinnissa tai myynnissä. Sen vuoksi yhteiskiinnittämistä koskevat erityiset rajoitukset. Yksiselitteisyyden vuoksi tavoitteena on se, että samoille omistajille kuuluvat kiinteistöt olisivat joko vain yhteiskiinnitysten tai vain erilliskiinnitysten kohteina. Tavoitteena on myös, että eri omistajille kuuluvat kiinteistöt eivät olisi yhteiskiinnityksen kohteena. (Niemi 2010, 278.)

Yhteiskiinnitys voidaan maakaaren mukaan vahvistaa usean henkilön yhdessä omistamaan kiinteistöön, jos he omistavat kaikki kohteet yhtä suurin osuuksin (MK 12.4.1995/540). Sen jälkeen kun omistus on hajaantunut, ei voida erilliskiinnityksiä enää kieltää. Tällöin voidaan myydä yksi tai useita yhteiskiinnityksen kohteena olevista kiinteistöistä taikka määräosa tai -ala kiinnitetystä kiinteöstä. Pääsääntöisesti omistuksen hajaantuminen estää vanhempiin yhteiskiinnityksiin perustuvien panttikirjojen käyttämisen. Yleensä omistuksen hajaantuminen johtaa yhteiskiinnityksen purkamisen tarpeeseen. Normaalisti tämä johtaa luovutetun kiinteistön tai määräalan vapauttamiseen kiinnityksestä. Kiinteistön määräalan tai -osan luovutus ei kuitenkaan poista sitä kiinnityksen tai panttioikeuden alaisuudesta. Tällä tavoin omistaja ei siis voi heikentää panttivelkojan asemaa. (Niemi 2010, 281-282.)

Kiinteistön kaikkien määräosien yhteinen kiinnittäminen ei tavanomaisessa merkityksessä ole yhteiskiinnitys. Luottokäytännössä tätä on pidetty kiinteistön

kiinnittämisenä sen yhteisomistajien hakemuksesta. Juurikin luottokäytännössä tämä tilanne on yksi tavanomaisimmista, eli vakuutena käytetään puolisoiden yhteisesti omistamaa omakotitaloa. Tällaiselle kiinnittämiselle ei ole tarkoituksenmukaista asettaa kaikkia maakaaren 16:2.1:ssa mainittuja edellytyksiä. (Niemi 2010, 282.) Tällaisesta tilanteesta on mainittu erikseen maakaaren 16:2.3:ssa. Sen mukaan " Kiinnitys saadaan vahvistaa koko kiinteistöön, vaikka se omistetaan määräosin, jollei sopimusta kiinteistön hallinnasta ole kirjattu ja jollei johonkin määräosaan ole aikaisemmin vahvistettu erillistä kiinnitystä." (MK 12.4.1995/540.)

#### 4.3 Panttisaamisen perintä

Velkakirjalain mukaan velan erääntyminen tarkoittaa välitöntä velallisen maksuvelvollisuutta. Saamisen erääntyminen oikeuttaa panttivelkojan perimään maksun pantatusta omaisuudesta. Luottosuhteessa velallinen voi myös pyrkiä säästämään luottokustannuksissa ja maksaa velkansa enneaikaisesti. Yleinen lähtökohta on, että sovittu erääntyminen sitoo myös velallista, eli velkoja voi kieltäytyä enneaikaisesta maksusta. Käytännössä kuitenkin pankit ja muut luottolaitokset eivät tästä enneaikaisesta lyhentämisestä kieltäydy ja velallinen vapautuu siten lopuista luottokustannuksista. (Niemi 2010, 390-391.)

Kuluttajaluotoissa tilanne on kuitenkin päinvastainen kuin muissa luotoissa ja kuluttajansuojalain 7:27.1:n mukaan velallinen onkin oikeutettu maksamaan velka vaikka kokonaisuudessaan enneaikaisesti. Lisäksi velallinen vapautuu käyttämättä jäävän luottoajan luottokustannuksista, mutta velkoja on oikeutettu kohtuullisiin luoton perustamiskustannuksiin. (KSL 20.1.1978/38.)

Velkojan vaatimuksesta luottosaaminen voi erääntyä maksettavaksi enneaikaisestikin. Luottoehdoissa, joita yleisesti käytetään, siihen viitataan luettelemalla erityiset erääntymisperusteet. Yleisesti tärkeän ryhmän näissä eräännyttämisperusteissa muodostavat erilaiset velallisen sopimusrikkomukset. Näitä voivat olla esimerkiksi virheellisten tietojen antaminen luotonantajalle taikka velan



maksun viivästys. Toinen yleinen eräännyttämisperuste on vakuuden arvon aleneminen omistajan toiminnan vuoksi. Eräännyttäminen johtaa koko jäljellä olevan saamisen ennenaikaiseen erääntymiseen. (Niemi 2010, 392.)

Lain luottolaitostoiminnasta mukaan luottolaitos ei saa käyttää sopimusehtoja, joita on pidettävä asiakkaan kannalta kohtuuttomina. Tämä yhdessä yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden kanssa aiheuttaa sen, että luoton ennenaikainen eräännyttäminen luotonantajan toimesta edellyttää oleellista velallisen laiminlyöntiä. Luoton ennenaikainen eräännyttäminen tarkoittaa sitä, että sopimus puretaan. Yleensä kuitenkin riittäviä toimenpiteitä ovat esimerkiksi viivästyskorko sekä mahdollisuus vaatia korvaavia vakuuksia. (Niemi 2010, 392-393.)

#### 4.3.1 Panttivelkojan asema ulosotossa

Ulosmittauksen edellytyksenä on hakijan ulosottoperuste. Velkojan on haettava erikseen ulosottoa velallisen omaisuuden realisointia varten, kun velalliseen kohdistuva suoritustuomio on ulosottoperusteena. Ulosottohakemuksen voi toimittaa mille tahansa ulosottoviranomaiselle, kiinteistön tai velallisen kotipaikasta riippumatta. (Niemi 2010, 399)

Ulosottoperusteena on yleensä summaarisessa menettelyssä annettu hypoteekkituomio, jos hakijana on ollut kiinteistöpanntivelkoja. Hypoteekkikanne nostetaan panttivastuussa olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan. Hypoteekkituomiossa vahvistetaan esinekohtainen velkavastuu sekä määrätään se täytäntöönpantavaksi. Hypoteekkituomio sisältää kiinteistön ulosmittauksen, joten se laajentaa täytäntöönpanon koskemaan myös muita velkojia ja oikeudenhaltijoita. (Niemi 2010, 400.)

Pääsääntöisesti hypoteekkikanne nostetaan vastaajan kotipaikan käräjäoikeudessa tai vaihtoehtoisesti kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa. Siinä vaiheessa, kun velkojan saaminen on erääntynyt, voi hän nostaa hypoteekkikanteen. Kanteessa vaaditaan saamista velallisen kiinteistöstä ja tuomiossa se vel-

voitetaan maksettavaksi panttikohteen arvosta, joten kyseessä on suoritustuomio. (Niemi 2010, 400-401.)

Velkoja hakee tuomion kohteena olevan ja ulosmitatun kiinteistön myyntiä ulosottihakemuksen sijaan (Niemi 2010, 402). Ulosottokaaren 4:30.1:n mukaan "Jollei velkoja ole hakenut myyntiä, ulosottomiehen on peruutettava ulosmittaus velallisen pyynnöstä, jos tämä osoittaa, että on kulunut vähintään kuusi kuukautta siitä, kun tuomio on tullut häneen nähden lainvoimaiseksi. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa peruuttamispyynnöstä velkojalle ja ulosmittauksen peruuttamisesta kirjaamisviranomaiselle." (UK 15.6.2007/705.)

Ulosmittauksen jälkeen pääsääntöisesti ulosotto etenee omaisuuden myyntiin ilman velkojan eri hakemusta, ulosottomiehen viran puolesta. Ulosoton hakeminen tarkoittaakin näitä molempia vaiheita. Kuitenkin hypoteekkituomion saanut velkoja etenee suoraan myyntivaiheeseen. Yleensä kiinteistön myynti tapahtuu ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla. Panttivelkojalla on hakija-velkojan asema huutokaupassa, sillä hän on hakenut myyntiä hypoteekkituomiolla tai ulosottoa muulla perusteella. (Niemi 408-409.)

Huutokaupan vaihtoehtona on ulosottokaaren mukaan toteuttaa myynti vapaana myyntinä. Tällöin ulosottomies toimittaa vapaan myynnin itse, mutta siihen kuitenkin vaaditaan velallisen ja velkojien suostumus. Suostumuksia ei kuitenkaan tarvita, jos kauppahinta vastaa käypää hintaa sekä kattaa kaikki etuoikeudet saamiset. Tällaisessa ulosottomiehen toimittamassa vapaassa myynnissä panttioikeudet pääsääntöisesti raukeavat. Ostaja voi kuitenkin ottaa panttisaamisen vastattavakseen. Ulosottokaareissa on mainittu myös ulkopuolisen tekemä vapaa myynti. Tällainen ulkopuolinen taho on yleensä kiinteistönvälittäjä tai asianajaja (Niemi 2010, 415). Edellytyksenä tällekin myyntitavalle on, että osapuolet sopivat tästä myyntitavasta. "Jos omaisuudella on päivän hinta, omaisuus saadaan myydä siihen hintaan sellaisen omaisuuden myynnissä käytettävällä tavanomaisella ja luotettavalla tavalla. Kertynyt kauppahinta tulee tilittää ulosottomiehelle." (UK 15.6.2007/705.)

Ennen huutokauppaa selvitetään ulosottomiehen toimesta panttioikeudet sekä muut huomioon otettavat oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Tarpeen vaatiessa pidetään asianosaiskeskustelu. Tämän tai kirjallisen valvonnan perusteella ulosottomies laatii asianosaisluettelon. Asianosaisluetteloon merkitään panttivelkojan saamisen pääoma korkoineen sekä muut liitännäiskustannukset. Panttioikeus pääsääntöisesti lakkaa ulosmittaukseen perustuvassa huutokaupassa. (Niemi 2010, 409-410.)

Huutokaupassa panttivelkojan asema sekä jako-osuus riippuvat etuoikeudesta, aktiivisuudesta ja myynnin kohteena olevan kiinteistön tai vastaavan kohteen arvosta. Kauppahinta jaetaan etuoikeusjärjestyksessä niin pitkälle kuin kauppahintaa riittää. Ulosottomies laatii viran puolesta tämän etuoikeusjärjestyksen osana asianosaisluettelo. Kiinteistöpannttivelkoja on hyvissä asemassa tässä luettelossa. (Niemi 2010, 412.)

Kiinteistön huutokaupassa saatavilla ja erityisillä oikeuksilla on etuoikeus seuraavassa järjestyksessä:

- 1) täytäntöönpanokulut, myyntimaksu ja konkurssilain 17 luvun 7 §:ssä tarkoitettu korvaus;
- 2) saatavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön, keskenään samalla etuoikeudella;
- 3) saatavat, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla keskinäisellä etuoikeudella;
- 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 26 §:n 1 momentissa tarkoitettu kauppahintasaatava (UK 15.6.2007/705.)

Yksi keskeinen panttivelkojan asemaa määrittävä tekijä huutokaupassa on peittämisperiaate. Tämä periaate tarkoittaa sitä, että alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin täytäntöönpanokulut, myyntimaksu ja sellaiset etuoikeutetut saamiset, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saamisella, tällöin tarjous peittää muut kulut. Peittämisperiaatteen lisäksi hyväksyttävän tarjouksen tulee täyttää vähimmäishinta. Ulosottomiehen tulee katsoa, ettei alin hyväksyttävä tarjous selvästi alita paikkakunnan yleistä hintatasoa. (Niemi 2010, 413-414.)

Ulosottomies laatii ja antaa ostajalle kauppakirjan ulosottomenettelyn loputtua. Samalla ostaja saa panttikirjat niiden rauenneiden panttisaamisten osalta, joiden kiinnityksiä ei kuoleteta. Ulosottomies myöskin toimittaa saadun kauppahinnan jaon ja tilityksen. (Niemi 2010, 417.) Kauppahinta kohdennetaan ulosotokaaren mukaan velkojien saamisille etuoikeusjärjestyksen mukaisesti. Jako-osuudet toimitetaan velkojille sen jälkeen, kun ulosottooperuste sekä myynti ovat tulleet lainvoimaisiksi. (UK 15.6.2007/2007.) Ulosottomies säilyttää velkojien lukuun jako-osuudet, joiden panttisaamisen perustana oleva kiinnitys on keskeneräinen. Kun velkojan vaatimus on hyväksytty, jako-osuus tilitetään. (Niemi 2010, 417.)

#### 4.3.2 Panttivelkojan asema konkurssissa

Perusteena konkurssin aloittamiselle yleensä on velallisen maksukyvyttömyys. Velallinen itse tai kuka tahansa velkojista, jolla on selvä ja riidaton saatava, voi hakea konkurssia. Konkurssia ei kuitenkaan voi hakea, jos hakijalla on täysin turvaava panttioikeus velallisen omaisuuteen. Pantin arvo arvioidaan kiinteistön sen hetkisen myyntihinnan mukaan. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 625-626.)

Kaikki ne velkojat, joiden saatava on syntynyt ennen konkurssin alkamista, voivat konkurssilain mukaan valvoa saataviaan konkurssissa (KonkL 20.2.2004/120). Tässä tilanteessa ei merkitystä ole sillä, että onko saatava erääntynyt. Panttivelkojat ovat eri asemassa kuin muut velkojat, sillä panttioi-

keuden tuottaman etusijan säilymisen lisäksi he voivat periä saataviaan konkurssimenettelyn ulkopuolella, eli panttivelkojat ovat separatisteja. Kiinteän ja irtaimen omaisuuden osalta velkojien realisointioikeudet poikkeavat merkittävästi, sillä edes konkurssissa kiinteistöpankinsaaja ei voi realisoida panttia itse. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 630-632.)

Jotta velkoja voisi osallistua konkurssiin, on hänen yleensä valvottava saatavansa kirjallisesti. Valvonnasta ilmoitetaan julkisella kuulutuksella ja valvontakirjelmässä on ilmoitettava saatavan määrä, pääoma, korot ja muut liitännäiskustannukset perusteluineen sekä pantti- ja etuoikeutta koskevat tiedot. Valvonnan tekemättä jättämisestä ei automaattisesti seuraa preklusiota, sillä velkoja voi konkurssipesälle suoritettavan maksun avulla tehdä jälkivalvonnan jakoluettelon vahvistamiseen saakka. Preklusiolla tarkoitetaan sitä, että saatavaa ei lainkaan voitaisi ottaa huomioon konkurssipesän varoja jaettaessa. Valvontaa ei myöskään tarvitse suorittaa, jos saatavassa ei ole epäselvyyksiä tai jos pesänhoitaja on ilmoittanut ottavansa sen huomioon. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 632-633.)

Konkurssilain mukaan konkurssipesään kuuluu kaikki ulosmittauskelpoinen omaisuus, joka velallisella konkurssin alkaessa oli tai jonka ennen konkurssin päättymistä velallinen saa tai joka saadaan peräytetyksi pesään. Konkurssilaisissa pyritään joutuisaan etenemiseen omaisuuden rahaksi muutossa ja että velkojat saisivat jako-osuutensa kohtuullisessa ajassa. Jako-osuuden ennakkoa voidaan maksaa velkojille jo ennen kuin pesän varat on muutettu rahaksi ja lopputilitys tehty. (KonkL 20.2.2004/120.)

Yleensä konkurssipesään kuuluvan omaisuuden myynti on konkurssipesän tehtävänä, mutta koska panttivelkojat ovat separatisteja, niin heillä on oikeus panttiomaisuuden myyntiin konkurssimenettelyn estämättä. Tällöin panttivelkojien tulee sopia pesänhoitajan kanssa, että miten panttiomaisuus myydään. Velallisen varallisuus on yleisen periaatteen mukaan realisoitava edullisimmalla tavalla konkurssipesän kannalta, eli myyntihinnan lisäksi huomioon pitää ottaa realisoinnin nopeus sekä myynnistä aiheutuvat kustannukset. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 637.)

Kiinteistö voidaan konkurssipesän toimesta realisoida vapaalla kaupalla. Ulosottoimin se voidaan myydä pesän hakemuksesta vain poikkeuksellisesti. Tällöin kiinteistö myydään yleensä panttivelkojan aloitteesta. Kiinteistöpanttivelkojan ainoa keino realisoida pantti onkin juuri hakea ulosottokaaren mukaista myyntiä. Ulosmitattu kiinteistö myydään tällöin joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 637-638.)

Konkurssipesä ei voi vapaasti päättää pantatun kiinteistön myynnistä, sillä lähtökohtaisesti panttivelkojalla on oikeus estää se. Jotta pantti voitaisiin myydä, tulee siihen saada suostumus kaikilta panttivelkojilta. Normaalisti panttaus ei estä pantin myymistä, joten suostumusedellytys korostaa panttivelkojan asemaa. Konkurssipesä voi lunastaa sellaisen panttivelkojan pois, joka ei anna suostumustaan, maksamalla tälle koko panttisaatavan. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 638.)

Siinä tapauksessa, jos panttivelkoja myy panttiomaisuuden, on velkojan ilmoitettava pesänhoitajalle hyvissä ajoin etukäteen omaisuuden myyntitapa sekä myynnin aika ja paikka. Pesä voi kieltää realisoinnin enintään kahden kuukauden ajaksi, jos se on välttämätöntä konkurssipesän etujen turvaamiseksi tai panttivelkojan oikeuksien selvittämiseksi. Tällöin ulosotto keskeytetään ja sitä jatketaan automaattisesti määräajan kulumisen jälkeen. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 641.)

Siinä tapauksessa, jos panttivelkoja on passiivinen tai vastahakoinen, voi konkurssipesä pyytää myyntiluvan tuomioistuimelta, jos kiinteistöstä on tehty tarjous, joka ylittää käyvän huutokauppa-arvon eikä velkoja osoita, että olisi mahdollista saada suurempi myyntitulo. Pesä voi myöskin hakea kiinteistön myyntiä ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä, jos kolmen vuoden aikana konkurssin alkamisesta panttiomaisuutta ei ole realisoitu. Lisäedellytyksenä on se, että konkurssipesä on etukäteen ilmoittanut myyntiaikeistaan panttivelkojalle, eikä tämä ole hakenut myyntikieltoa tuomioistuimelta pesää vastaan. Tässä tilanteessa kiinteistö myydään alinta hyväksyttävää tarjousta määräämättä, vaikka kaikki panttivelkojat eivät saisi suoritustaan. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 641-642.)

## 5 LOPPUYHTEENVETO

Kuten edeltä voidaan huomata, säätelevät useat eri lait eri panttaustyyppiä. Samaakin panttaustyyppiä voi säädellä monta eri lakia, joten juridiikalla on suuri merkitys panttauksessa. Tämä aiheuttaa sen, että teksti on melko raskasta luetavaa, mutta pyrin tekemään työstä helppolukuisen. Tavoitteenani oli tehdä opinnäytetyöstä yhtenäinen katsaus panttauksesta, jotta eri panttaustyyppien sisältö olisi helposti tarkistettavissa. Rajasin työni koskemaan irtaimen panttausta, yrityskiinnitystä sekä kiinteistön kiinnitystä koska ne olivat mielestäni mielenkiintoisia sekä antavat hyvän kokonaiskuvan panttioikeudesta.

Onnistuin mielestäni saavuttamaan työlleni asettamat tavoitteet. Sain koottua työhöni eri panttaustyypeistä ainakin peruseriaatteet, joiden avulla asiasta tietämätön saa selville panttauksen osapuolten oikeudet ja velvollisuudet.

Työtä tehdessäni huomasin, että käytännössä panttausta käytettäessä on noudatettava melko selkeiksi luotuja säännöksiä. Esimerkiksi kiinteistöpannioikeutta luotaessa on tärkeää noudattaa kaikkia eri vaiheita, jotta panttioikeus voisi yleensäkin syntyä. Lait ovat kohtalaisen selkeitä, eikä soveltamiselle jää juurikaan varaa, ainakaan perustapausten kohdalla.

Opiskellessa ei aina tule miettineeksi sitä, että miksi jokin asia tehdään, niin kuin se tehdään. Tätä työtä tehdessäni, olen pystynyt lisäämään omaa osaamistani sekä ymmärtämystäni, niin että niitä voi työelämässäkin hyödyntää. Katselemalla pelkästään lähdeluetteloakin huomaa, miten monista eri laeista tulee etsiä ratkaisua panttioikeutta koskeviin ongelmiin.

## LÄHTEET

Hallituksen esitys 120/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Viitattu 1.12.2011 <http://www.edilex.fi/virallistieto/he/19940120>

Jokela, M.; Kartio, L.; Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5., uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy

Karttunen, T.; Koivunen, K.; Laasanen, H.; Sippel, L.; Uitto, T.; Valtonen, M. 2009. Juridiikan perusteet. 1. painos. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy

Kaupparekisterilaki 2.2.1979/129

Konkurssilaki 20.2.2004/120

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 1976 II 69

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 1985 II 29

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 1988:13

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 1999:9

Laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine 15.7.1988/688

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180

Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578

Laki yrityksen saneerauksesta 25.1.1993/47

Maakaari 12.4.1995/540

Maanmittauslaitos. Hakemuksen jättäminen lepäämään. Viitattu 2.2.2012 <http://www.maanmittauslaitos.fi/book/export/html/2678>

Niemi, M. 2010. Maakaaren järjestelmä III, Kiinnitys ja panttioikeus. Juva: WSOYpro

Tepora, J.; Kaisto, J.; Hakkola, E. 2009. Esinevakuudet. Helsinki: Lakimiesliiton Kustannus

Tuomisto, J. 2007. Yrityskiinnitys. Helsinki: Talentum Media Oy

Ulosottokaari 15.6.2007/705

Velkakirjalaki 31.7.1947/622

Yrityskiinnityslaki 24.8.1984/634



