

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Juridiikka

2013

Emilia Hyvätti

REAALIVAKUUKSISTA JA NIIDEN REALISOINTIMENETTELYISTÄ



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous | Juridiikka

2013 | 39

Tapio Jaakkola

Emilia Hyvätti

REAALIVAKUUKSISTA JA NIIDEN REALISOINTIMENETTELYISTÄ

Tämä opinnäytetyö käsittelee seuraavia reaalivakuuksia: kiinteistökiinnitys, irtaimen panttaus ja yritys kiinnitys sekä näiden vakuuksien realisointitapoja. Työn on tarkoitus toimia yleisenä, mutta tiiviinä oppaana aiheeseen.

Liian suuren riskin välttämiseksi luotonantajat vaativat myöntämälleen luotolleen takeita sen takaisinmaksusta. Henkilökohtaisen maksuvastuun lisäksi luotonantajat vaativat usein lisäksi myös esine- eli reaalivakuuksia. Näin luotonantajan eli velkojan asema paranee velallisen mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa. Velkojalla on pantinhaltijana oikeus suoritukseen ennen muita velkojia realisoidavasta pantista. Reaalivakuudet ovat luonteiltaan varsin erilaisia ja kaikissa tulee ottaa huomioon niiden omat erityispiirteet.

Reaalivakuuksien perusolettama on, että ne voidaan tarpeen tullen muuttaa rahaksi eli realisoida. Ilman realisointimahdollisuutta esinevakuuksilla ei olisi minkäänlaista tarkoitusta luotonannossa. Realisointitavoista on yleisesti säädetty eri laeissa eri reaalivakuuksien osalta itsenäisesti. Velkojalla on realisointiprosessissa tiettyjä velvollisuuksia, kuten pantinomistajan etujen huomioonotto, mutta myös oikeuksia, kuten myyntitavan päättäminen. Myyntitapoina voi olla esimerkiksi huutokauppa tai vapaa myynti.

Lopuksi halusin tuoda esille vuokralaisen asemaa koskevia piirteitä ja tämän huomioon ottamisen tällaisessa realisointimenettelyssä.

ASIASANAT:

reaalivakuus, panttaus, kiinteistökiinnitys, irtain pantti, yritys kiinnitys, realisointi, huutokauppa, vapaa myynti, asunto-osake

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business Administration | Jurisprudence

2013 | 39

Tapio Jaakkola

Emilia Hyvätti

ON REAL SECURITIES AND REALISATION ACTIONS

This thesis studies the following real securities as collaterals: real estate mortgage, chattel hypothecation and corporate mortgage and the realisation actions of the mentioned collaterals. Purpose of the thesis is to function as a common, but compact guide to the subject.

When creditors issue loans, there is always a certain amount risk in the process. That is why they demand collateral along with the automatic personal monetary liability, in order to ensure the payment fulfillment. This way the creditor's status improves in debtor's possible insolvency situation. As a holder of the collateral creditor has a right to the funds of the collateral before other, normal creditors without that collateral. Real securities are different by nature and they all have their own special features.

The basic assumption of real security is that it can be converted to money, realise. Without this realisation possibility the purpose of any collateral would be without any meaning in creditor's actions. Different ways of realisation are ordained in different laws and regulations. In the realisation process the creditor has certain responsibilities, such as observing the collateral owner's benefit, and authorities, such as deciding the selling method of the collateral which can be either auction or free sale.

Finally I wanted to bring up issues regarding possible tenant's position and rights in the realisation process.

KEYWORDS:

real security, collateral, hypothecation, realisation, auction, mortgage, chattel, corporate mortgage

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET	6
1 JOHDANTO	7
2 PANTTIOIKEUS	9
2.1 Yrityskiinnityksen erikoisasema	10
3 REAALIVAKUUDET	11
3.1 Yleiskatsaus reaalivakuuksiin	11
3.2 Kiinteistön kiinnittäminen ja panttaaminen	11
3.3 Irtaimen esineen panttaus	15
3.4 Yrityskiinnitys	17
4 REALISOINTIMENETTELYT	21
4.1 Yleinen katsaus aiheeseen	21
4.2 Kiinteistöpannin myynti ulosotossa	22
4.2.1 Huutokauppa	23
4.2.2 Vapaa myynti	25
4.2.3 Kiinteistöpankki konkurssissa	27
4.3 Irtaimen pantin realisointi	28
4.3.1 Huutokaupan ominaisuudet	29
4.3.2 Asunto-osake	30
4.4 Yrityskiinnityksen realisointi	31
5 KATSAUS VUOKRALAISEN ASEMAAN REALISOINNISSA	35
6 LOPPUSANAT	37
LÄHTEET	38

KUVIOT

Kuvio 1. Kiinteistön panttioikeuden syntymisen perustekijät.

12

KÄYTETYT LYHENTEET

AsKL	asuntokauppalaki 23.9.1994/843
AsVuokraL	laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481
KK	kauppakaari 31.12.1734/3
KKO	Korkein oikeus
KonkL	konkurssilaki 20.2.2004/120
MaksunsaantiL	laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578
MK	maakaari 12.4.1995/540
MyyntiL	laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine 15.7.1988/688
PerintäL	laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513
PRH	Patentti- ja rekisterihallitus
YrKiinL	yrittäjäkiinnityslaki 24.8.1984/634
UK	ulosottokaari 15.6.2007/705

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä käsittelen eräitä esine- eli reaali- vakuuksia sekä niiden realisointimenettelyjä. Tarkasteltavaksi olen valinnut kiinteistökiinnityksen, irtaimen esineen panttauksen sekä yritys- kiinnityksen.

Luottoa myönnettäessä luotonantajan toimintaan sisältyy aina riskiä. Vaikka luotonantajan selonottovelvollisuutta noudattamalla saadaan kuva luotonantajan taloudellisesta tilanteesta ja maksukyvyistä, luotonantaja ei koskaan pysty myöntämään luottoa ilman riskiä.

Tällaisessa tilanteessa luotonantaja vaatii takaisinmaksun turvaamiseksi vakuuksia, joilla se pyrkii turvaamaan saatavansa tehokkaan perimisen tästä annettusta vakuudesta, mikäli luotonantaja ei pysty arvioinneista huolimatta maksamaan saatavaa. Velallisen antama lupaus velan maksamisesta olisi liian iso riski kannettavaksi velkojalle. Syynä voi olla esimerkiksi maksukyvyttömyys tai maksuhaluttomuus. Vakuus on täydennystä henkilökohtaiseen velkavastuuseen, sillä velallinen vastaa velasta jo lähtökohtaisestikin koko ulosmitattavissa olevalla omaisuudellaan. Tepora määrittelee teoksessaan pantin ja panttioikeuden ”velkojan muita paremmaksi oikeudeksi saada suoritus etukäteen yksilöidyn varallisuuskohteen arvosta”. (Tepora 2008, 105; (Karttunen, Koivunen, Laasanen, Sippel, Uitto, Valtonen 2008, 266)

Mikäli velallinen ei täytä maksuvaatimustaan, hänen omaisuudestaan voidaan viranomaistoimin ulosmitata tarpeellinen määrä omaisuutta velan maksamiseen. Tämä edellyttää kuitenkin laillista ulosottooperustetta, joka yleisemmin tarkoittaa tuomioistuimen antamaa tuomiota. Kaikesta tästä aiheutuu vain lisävaivaa velkojalle. (Tepora, Kaisto, Hakkola 2009, 19-20)

Vakuudet jaetaan yleisesti esinevakuuksiin ja henkilövakuuksiin. Kun joku muu kuin päävelallinen on sitoutunut vastaamaan velasta henkilökohtaisella omaisuudellaan sen varalta että päävelallinen ei täytä suoritusvelvollisuuttaan, on ky-

seessä henkilövakuus. Vakuuden arvo on näin suoraan yhteydessä vakuussitoumuksen antajan oletetun vastuunkantokyvyn kanssa. Henkilövakuuden vakuusarvo ei näin ollen välttämättä ole yhtä vakaa tai ennustettavissa oleva kuin esinevakuuden. Tyypillisin henkilövakuuden muoto on takaus. Takauksessa takaaja ottaa vastatakseen toisen henkilön eli velallisen velan velkojalle. Myös esimerkiksi pankkitakaus luetaan henkilövakuuksiin.

Esinevakuus taas arvostetaan sen jälleenmyyntiarvon mukaan. Siinä velkojalle luovutetaan reaalisine, kiinteistöpankki tai kirjaamisjärjestelmän kautta toteutettu muu vakuuden antaminen. Vakuuden haltijalla on etuoikeus saada suoritus pantista ennen muita velkojia.

Näitä molempia vakuuksia voidaan käyttää samanaikaisesti, vaikka ne eroavatkin periaatteiltaan. (Hemmo 2001, 171-173)

Tässä opinnäytetyössä käsitellään vain esinevakuuksia henkilövakuuksien jäädessä rajauksen ulkopuolelle.

2 PANTTIOIKEUS

Suomen lainsäädäntö ei tunne panttioikeuden legaalimääritelmää, mutta sen voi sanoa olevan velkojan muita parempi oikeus saada suoritus etukäteen yksilöidyn velan vakuudeksi pantatun omaisuuden arvosta, jos velallinen laiminlyö velan maksamisen. (Tepora 2008, 105-106)

Panttioikeuden haltija on näin ollen siis suojattu niitä kolmansia tahoja vastaan, jotka kilpailevat samasta varallisuuskohteesta. (Jokela, Kartio, Ojanen 2010, 405)

Keskeisin panttioikeuden ominaisuus on, että panttiesinettä realisoitaessa pantinhaltija saa suorituksen ennen muita velkojia, eli on siis etusijalla muihin nähden. Muut velkojat saavat suorituksia vain, jos pantin arvo ylittää panttivelkojan saatavan.

Toisena ominaisuutena on, että panttiesineen omistaja ei voi heikentää panttivelkojan asemaa myöhemmillä oikeustoimilla, sillä panttioikeus sitoo myös myöhempiä panttiesineen omistajia. (Jokela, Kartio, Ojanen 2010, 405-406)

Jotta annettua panttia voidaan arvostaa turvaamaan velkojan saatavaa, on sen panttikelpoisuutta arvioitava luotonannossa. Seuraavat tekijät ovat merkityksellisiä tässä päätöksenteossa:

1. pantin käypä arvo panttaushetkellä
2. pantin arvon kehityksen arviointi, silmällä pitäen erityisesti luottoajan pituutta, sekä
3. pantin realisointihinnan riittävyys mahdollisessa ulosotto- tai pakkohuuto-kauppatilanteessa

(Tepora 2008, 105-106)

Niin kuin muissakin esineoikeuksissa, panttioikeus edellyttää, että muut oikeudenhaltijat voivat ottaa panttioikeuden huomioon omassa toiminnassaan. Tästä suoraan seuraa panttioikeuden yleinen julkisuusvaatimus, tai julkivarmistus, sekä panttioikeuden kohteen yksilöinti. Panttioikeuden synty on siis sidottu tiettyihin

ulkoisiin tunnusmerkkeihin; julkistaminen hallitseamalla esinettä tai sen kirjaaminen sekä kohteen yksilöinti sellaisena irtaimena tai kiinteänä omaisuutena, joka on erotettavissa muusta omaisuudesta. (Jokela, Kartio, Ojanen 2010, 406)

Panttioikeuteen liittyy myös menettelyllisiä etuja panttisaamisen perinnän helpottamiseksi.

2.1 Yrityskiinnityksen erikoisasema

Panttioikeuden käsitteen käyttö yrityskiinnityksen yhteydessä on osoittautunut oikeuskirjallisuudessa mielipiteitä jakavaksi. Panttioikeuden ydinkäsitehän on, että se kohdistuu johonkin yksilöityyn omaisuuteen ja johon omistajanvaihdokset ei lähtökohtaisesti vaikuta. Erityisesti se, että yrityskiinnityksen kohdetta ei kuitenkaan yksilöidä, on omiaan antamaan aihetta luokitella kiinnityksenhaltijan oikeuden ennemmin erityiseksi oikeudeksi kuin panttioikeudeksi. Kuitenkin käytännössä panttioikeuden nimityksen käyttö on juurtunut oikeudelliseen kielenkäyttöön myös yrityskiinnityksen kohdalla. (Tuomisto 2007, 7)

3 REAALIVAKUUDET

3.1 Yleiskatsaus reaalivakuuksiin

Esine- eli reaalivakuuksissa velkojalle luovutetaan vakuus panttaussitoumuksen kautta: tietty esine tai niiden ryhmä, kiinteistöpankki tai muu vakuus joka on toteutettu kirjaamisjärjestelmän kautta. Käteispanntauksella irtaimeen reaali-esineeseen syntyy panttioikeus, koska panttiesine luovutetaan velkojan haltuun. Sel-laisten irtainten esineiden panttaus, jotka ovat rekisteröitäviä ja kiinnityskelpoisia, tapahtuu luovuttamatta niitä missään vaiheessa velkojalle. (Tepora 2008, 45). Tällaisia kirjattavia panttiesineitä ovat muun muassa kiinteistöt, mutta myös lai-vat, lentokoneet ja ajoneuvot, joita ei kuitenkaan käsitellä tässä opinnäytetyössä.

Reaalivakuuksia voidaan pantata neljällä erilaisella tavalla:

1. kiinnityspohjainen panttaus
2. rekisteröimisperusteinen panttaus
3. käteispanntaus
4. ilmoituksenvarainen eli denuntiaatioon perustuva panttaus

Jako kiinnitys- ja rekisteröimisperusteisen panttauksen välillä ei aina yksistään selvä, vaan oikeuskirjallisuudessa on eroja määritelmän välillä.

Reaalivakuus voidaan antaa pantiksi joko omasta tai toisen velasta, jolloin sitä kutsutaan vierasvelkapanttauksiksi. Tätä sääntelee laki takauksesta ja vieras-velkapanttauksesta.

3.2 Kiinteistön kiinnittäminen ja panttaaminen

Kiinteistökiinnityksistä säädetään maakaassa (1.1.1995/540). Jotta kiinteistöä voidaan käyttää vakuutena, ensin täytyy vahvistaa kiinnitys kiinteistöön ja sen jälkeen kiinteistö on pantattava. Kiinnitys voidaan vahvistaa myös kiinteistön

määräosaan tai määräälaan taikka tietyin rajoituksin maavuokraoikeuteen. Panttaamiseen kuuluu panttaussopimuksen teko ja panttikirjan luovuttaminen velkojan haltuun. Panttikirjasta ilmenee saatu kiinnityspäätös sekä se määrä, mikä velkojalla on oikeus saada pantatusta kiinteistöstä. Vasta panttikirjan velkojalle luovuttamisen jälkeen velkojalle syntyy panttioikeus kiinteistöön. Kiinnityksen saamiseksi edellytetään, että kiinteistön omistusoikeus on merkitty lainhuutorekisteriin. Mikäli kiinteistön uuden omistajan lainhuutohakemus on kesken, kiinnityshakemus on jätettävä lepäämään. Kiinnityksen oikeusvaikutus alkaa siitä päivästä, jona hakemus on tullut vireille. Tällä on merkitystä siinä, että aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija-asema ennen myöhemmin haettua kiinnitystä. Kiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletetaan. (Karttunen ym. 2008, 286-289, MK 1995/540)

Edellä mainitusta voi johtaa kiinteistön panttioikeuden perustamisen neljä eri vaihetta seuraavaksi kuvioksi:

<p>1. Kiinnityksen hakeminen</p> <ul style="list-style-type: none"> • todistukseksi panttikirja 	<p>2. Panttaussitoumus</p> <ul style="list-style-type: none"> • pantinantajan lupaus antaa pantti velkojalle tämän saamisen vakuudeksi
<p>3. Panttikirjan luovutus</p> <ul style="list-style-type: none"> • pantti velkojan haltuun 	<p>4. Perusteena maksunsaaminen</p> <ul style="list-style-type: none"> • velkojan maksunsaannin turvaaminen: ei panttioikeutta ilman saamisen perustetta

Kuvio 1. Kiinteistön panttioikeuden syntymisen edellytykset.

Tärkeää on huomata, että kiinnityksen vahvistaminen kiinteistöön ja kiinteistön panttaaminen selvästi erotetaan toisistaan. Kiinnittäminen ainoastaan tuottaa panttikirjan, mutta ei automaattisesti kiinteistöä rasittavaa panttioikeutta. Se syntyy vasta panttikirjan luovuttamisella velkojalle velan vakuudeksi. (Jokela, Kartio, Ojanen 2010, 411-414.)

Marraskuussa 2013 voimaan tuleva lainsäädäntömuutos mahdollistaa jatkossa myös sähköisen panttikirjan käyttämisen sähköisen kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmän kautta. Halutusta panttikirjan muodosta on ilmoitettava kiinnityshakemuksessa, joka sekin on mahdollista jatkossa tehdä sähköisesti. Tällaista sähköistä panttikirjaa ei luovuteta velkojalle, vaan se kirjoitetaan suoraan velkojan nimiin. Sähköisen hakemuksen vireille tulosta lähetetään tieto hakijalle. Uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskevasta ratkaisusta on toimitettava tieto myös uudelle panttikirjan saajalle ja lainhuudon saajalle. Sähköisestä panttikirjan antamisesta ja sen saajasta tehdään merkintä näkyväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Järjestelmien ylläpidosta ja hoidosta vastaa Maanmittauslaitos. Uudistuksen tarkoituksena on edistää sähköistä asiointia kirjaamisasioissa. (MK 1995/540)

Kiinnityksen vahvistaminen tarkoittaa käytännössä kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää ja panttikirjan antamista. Vasta tämän jälkeen kiinteistö voidaan siis pantata velan vakuudeksi. Kiinnitystä hakee kiinteistön omistaja, tai tämän valtuuttama asiamies, kirjallisella hakemuksella siltä käräjäoikeudelta, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee. Hakemuksesta tulee käydä ilmi kiinnityksen kohde ja haetun kiinnityksen suuruus euroissa. Mikäli kiinnityksen edellytykset ovat olemassa, käräjäoikeus vahvistaa kiinnityksen, sen enempää tutkimatta tai arvioimatta kiinteistön todellista arvoa. (Karttunen ym. 2008, 286-287)

Kiinnitykseen perustuva panttioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräälaan sekä tietynlaisiin käyttöoikeuksiin. Tällaisten kohteiden piiri on merkittävän laaja. Lähtökohtaisesti kaikki kiinteä omaisuus, jonka voi lainhuudattaa, voidaan kiinnittää. Lisäksi sellaiset maanvuokra- ja muut käyttöoikeudet voidaan kiinnittää, joilla on taloudellista merkitystä sekä ovat muilta ominaisuuksiltaan rinnastettavissa kiinteään omaisuuteen. Mikäli kiinteistö on yhteisomistuksessa, se voidaan kiinnittää joko kokonaisuutena tai määräosina. Kiinnittäminen kokonaan edellyttää suostumusta yhteisomistajilta, mutta kukin osaomistaja voi va-

paasti kiinnittää ja pantata oman määräosansa, vaikka tällaisen panttauksen vakuusarvo on selvästi alhaisempi. Määräosan kiinnittäminen ja käyttäminen itsenäisenä vakuuskohteena on tarkoituksenmukaista kuitenkin lähinnä silloin, kun kiinteistön koko tai laatu on sellainen, että se voidaan tarvittaessa halkoa itsenäiseksi kiinteistöiksi. Määräosan vakuusarvoa ja muutoinkin siihen liittyvää omistuksellista epämääräisyyttä voi vähentää kirjaamalla sopimuksen kiinteistön hallinnanjohtajasta. Mikäli tällainen sopimus tehdään ja kirjataan, niin määräosia käsitellään jatkossa erillisinä vakuuskohteina, eli koko kiinteistöön ei jatkossa voi enää vahvistaa kiinnitystä. Määräosasta tulee erottaa määräala, jolla tarkoitetaan kiinteistöstä toiselle luovutettua, rajoiltaan määrättyä aluetta. (Jokela, Kartio, Ojanen 2010, 414-420.)

Yhteiskiinnitys

Yhteiskiinnitys kohdistuu kahteen tai useampaan kiinteistöön, mutta se ilmaistaan yhdellä panttikirjalla. Se voi syntyä kiinnityshakemuksen perusteella, kiinteistönmuodostuksen tai määräalamyyntin seurauksena taikka mikäli yhteen kiinteistöön vahvistettu kiinnitys myöhemmin laajennetaan koskemaan myös toista kiinteistöä tai määräalaa. Yhteiskiinnityksellä saavutettava taloudellisen kokonaisuuden vakuusarvo on yleensä suurempi kuin yksittäisten kiinteistöjen yhteenlasketut vakuusarvot. Yhteiskiinnityksen saamiselle on kuitenkin rajoituksia. Yhteiskiinnitys voidaan vahvistaa vain, jos

1. ne kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille yhtä suurin osuuksin;
2. ne sijaitsevat saman kirjaamisviranomaisen toimialueella; sekä
3. niihin ei kohdistu kiinnityksiä tai kohdistuvat kiinnitykset ovat määrältään ja etusijaltaan samat.

Kirjaamisviranomaisella tarkoitetaan tässä maanmittauslaitosta. Mikäli yhteiskiinnitys on vahvistettu, siinä mukana olevat kiinteistöt voidaan jatkossakin kiinnittää

vain yhdessä, ne muodostavat siis yhden vakuuskohteen. Kuitenkin, erillinen kiinnittäminen on sallittua sen jälkeen, kun kiinteistön omistaja on luovuttanut jonkin yhteiskiinnitykseen kuuluvan kiinteistön. (Jokela, Kartio, Ojanen 2010, 421-426.)

3.3 Irtaimen esineen panttaus

Irtaimen esineen panttauksesta on vain vähän lainsäätelyä. Pääosin nämä säännökset sisältyvät, osin edelleen alkuperäisessä vuoden 1734 asussa, KK:n 10 lukuun. Sovellettavat normit ovatkin kehittyneet enimmäkseen oikeuskirjallisuudesta ja oikeuskäytännöstä. Erityissääntelyä on syntynyt, kun lainsäädäntöön on sisällytetty tiettyä esinelajia koskevia säännöksiä (Tepora, Kaisto & Hakola 2009, 30-31).

Irtaimen esineen panttauksesta on aina laadittava panttaussitoumus, jossa yksilöidään käytettävä pantti sekä velka tai velat, joiden vakuudeksi irtain pantti annetaan sekä muut panttauksen ehdot. Pantinantajan on oltava pantin omistaja panttaussitoumuksen tekohetkellä: toisen omaa ei voi pantata. Panttaus on vielä kuitenkin tehtävä julkiseksi jotta panttauksen oikeusvaikutukset saatetaan voimaan. Nämä vaikutukset tarkoittavat erityisesti niitä seikkoja, että pantinhaltijan oikeus panttiin säilyy mahdollisia uusia omistajia kohtaan sekä pantinhaltijan parempi oikeus panttiin ulosmittaus- ja konkurssivelkoihin nähden. Julkiseksi tekeminen voidaan, tilanteesta riippuen, tehdä

1. luovuttamalla pantti velkojalle,
2. ilmoittamalla panttauksesta kolmannelle, jonka hallussa pantti on tai velalliselle
3. kiinnittämällä pantti.

Kun irtain esine luovutetaan velkojan haltuun panttauksen yhteydessä, eli tapahtuu traditio, on kyseessä käteispanntaus. Vasta panttiesineen hallinta antaa velkojalle suojan muiden velkojien vaatimuksia vastaan. Aina ei ole mahdollista, että pantti luovutetaan velkojan haltuun. Tällöin ilmoitus on annettava sille, jonka hallussa vakuuskohde on. Tällöin panttioikeus syntyy pantti-ilmoituksella eli denun-

tiaatiolla panttiesinettä hallussa pitävälle kolmannelle taholle. Tyypillisimmin tällaista tilannetta kuvaa jälkipanttaus. (Karttunen ym. 2008, 281-282; Havansi 1992, 100, 113)

Luotonantajan velvollisuutena on selvittää pantin antajalle ennen panttaussitoumuksen tekoa ne edellytykset, joiden perusteella suoritusta voidaan periä pantista. Mikäli kyseessä on vierasvelkapanttaus, velkojan on varmistettava että pantin antaja tuntee ja ymmärtää sitoumuksen sisällön ja merkityksen. Vierasvelkapantin antajalle on annettava selvitys velallisen maksukykyyn liittyvistä oleellisista seikoista. Myös mahdollisista maksuviivästyksistä on ilmoitettava vierasvelkapantin antajalle. Muu pantinantaja kuin päävelallinen vastaa velasta ainoastaan pantin arvolla. (KK 1734/3, 10 luku, 14§; Lindström & Kivelä 1998, 54)

Asunto-osakkeen panttaus

Kun asunto-osake pantataan velan vakuudeksi, osakekirja luovutetaan velkojan haltuun. Tästä syystä asunto-osakepanttia voidaan sanoa myös käteispanniksi. Panttaukselta tulee laatia myös kirjallinen panttaussitoumus, jossa yksilöidään panttina käytettävät osakkeet sekä panttioikeuden perustana oleva velka tai velat, sekä panttauksen muut ehdot, kuten realisointia koskevat määräykset. Panttauksen syntymisen edellytyksenä on nimenomaan, että panttiesine, tässä tapauksessa asunto-osakekirja, luovutetaan velkojan hallintaan. (Lindström ja Kivelä 1998, 54-56)

Velkojan on oikeutettu pitämään panttiesinettä hallussaan aina siihen saakka kunnes velkojan saatava on kokonaisuudessaan suoritettu. Panttiesinettä tulee säilyttää huolellisesti eikä sitä saa luovuttaa tai lainata ilman pantinantajan lupaa sinä aikana, kun se on velkojan hallussa. (Lindström ja Kivelä 1998, 54-56; KK 10 luku)

3.4 Yrityskiinnitys

Yrityskiinnitystä säätelee yrityskiinnityslaki (24.8.1984/634). Yrityskiinnitys tuottaa panttioikeuden kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan kiinnityskelpoiseen elinkeinotoimintaan kuuluvaan irtaimeen omaisuuteen. Elinkeinotoimintaan kuuluva irtain omaisuus voidaan siten kiinnittää ja pantata saamisen vakuudeksi omaisuutta luovuttamatta. Huomionarvoista on, että elinkeinonharjoittajan kiinteä omaisuus ei kuulu yrityskiinnityksen piiriin. Kiinteä omaisuus, joka voidaan MK:n säädösten mukaisesti kiinnittää, ei voi olla yrityskiinnityksen piirissä. (Jokela ym. 2010, 415; YrKiinL 1984/634)

Yrityskiinnitys on muihin vakuuskeinoihin verrattuna luonteeltaan erikoinen varsinkin sen joustavan määrittelyn takia. Sen vahvuuksia on kuitenkin vakuusomaisuuden piirin laajuus ja vakuusoikeuden perustamisen helppous. Etuna on myöskin, että elinkeinonharjoittajalle jää edelleen määräysvalta kiinnitettyyn omaisuuteen, toisin kuin esimerkiksi käteispanntauksessa. Näin elinkeinotoiminnan sujuva harjoittaminen on mahdollista myös yrityskiinnityksen vahvistamisen jälkeenkin. (Tuomisto 2007, s. V)

Koska yrityskiinnitys tuo panttioikeuden yrityksen koko irtaimeen omaisuuteen, eikä esimerkiksi vain yhteen tiettyyn tehtaaseen tai koneeseen, on laissa määriteltä etusijasäännöksestä. Jos yrityskiinnityksiä on useampia, aikaisemmin haettu saa aina etusijan. Mikäli kiinnityksiä on haettu samana päivänä, niillä kaikilla on yhtäläinen oikeus, mikäli hakemuksen perusteista ei muuta ilmene. (Karttunen ym. 2008, 284)

Yrityskiinnitystä haetaan PRH:lta ja sitä voi hakea elinkeinonharjoittaja tai velkoja. Tässä tilanteessa elinkeinonharjoittajaksi määritellään, mikäli elinkeinotoiminta voidaan katsoa *liiketoiminnaksi*, ammatinharjoittaminen jää tämän käsitteen ulkopuolelle. Elinkeinonharjoittaja on myöskin oltava merkittynä kaupparekisteriin kiinnityshakemuksen jättämisen ajankohtana, jotta YrKiinL:a voitaisiin soveltaa. Mikäli hakijana on velkoja, täytyy kiinnityshakemuksessa käydä ilmi

elinkeinonharjoittajan kiinnityssuostumus. Tämän jälkeen kiinnitys vahvistetaan tekemällä siitä merkintä PRH:n ylläpitämään yritysikiinnitysrekisteriin ja panttivelkakirjaan kirjataan kiinnitystodistus. Panttioikeus syntyy, kun panttivelkakirja on luovutettu velkojalle sen saamisen vakuudeksi, ja näin panttausta koskeva julki-varmistus on täytetty. Panttivelkakirjasta käy siis ilmi se saaminen jonka vakuudeksi kiinnitys on vahvistettu, kiinnityssuostumus sekä kiinnitystodistus. Kiinnitys on voimassa siitä päivästä, jolloin hakemus on jätetty PRH:lle ja on voimassa niin kauan kunnes se kuoletetaan. Yritysikiinnityksestä on mahdollista saada tieto tiilaamalla PRH:lta yritystä koskeva rasiustodistus. (YrKiinL 1984/634; Karttunen ym. 2008, 284)

Kiinnitettävä omaisuus

Elinkeinotoimintaan liittyvä kiinnityskelpoinen irtain omaisuus voidaan YrKiinL 1§:n mukaan jakaa neljään osioon:

1. rakennukset, rakennelmat, koneet, kalustot ja näihin verrattava käyttöomaisuus
2. tavaramerkkioikeus, toiminimioikeus, mallioikeus, patenttioikeus ja muu immateriaalioikeus sekä vuokraoikeus, käyttöoikeus, irrottamisoikeus ja muu erityinen oikeus sekä muu käyttöomaisuus
3. aineet, tarvikkeet, valmisteet, tavarat ja muu vaihto-omaisuus; sekä
4. kassavarat, saatavat, arvopaperit, arvo-osuudet ja muu rahoitusomaisuus.

Veronpalautuksia ei lueta yrityksen irtaimeen omaisuuteen. Lain valmistelun yhteydessä tämän olisi katsottu lisäävän käytännön ongelmia ulosmittausmenettelyssä. (YrKiinL 1984/634; Tuomisto 2007, 65)

Sillä, onko omaisuus tosiasiallisesti ulosmitattavissa elinkeinonharjoittajan veloista tai kuuluuko omaisuus konkurssipesään, ei ole väliä yritysikiinnityksessä. Myös tällainen oikeus on panttioikeuden muodostavan omaisuuden piirissä (Tuomisto 2007, 66-67). Käytännössä, totta kai, tällä on yritysikiinnityksen haltijan kannalta suurikin merkitys.

Yrityskiinnitystä ei voi vahvistaa sellaiseen omaisuuteen, johon voitaisiin vahvistaa kiinnitys jonkin toisen lain mukaan, pois lukien autokiinnityslaisissa (15.12.1972/810) tarkoitettu omaisuus.

Kiinnitys koskee elinkeinonharjoittajan kaikkea kiinnitystä vahvistettaessa omistavaa, mutta myös myöhemmin omistettavaa omaisuutta mikä on kiinnityskelpoista. Kiinnitystä voidaan kuitenkin rajoittaa koskemaan vain sellaista kiinnityskelpoista omaisuutta, joka kuuluu elinkeinotoiminnan vain määrättyyn osaan taikka sellaiseen elinkeinotoimintaan, jota harjoitetaan yhdessä tai useammassa kunnassa tai läänissä. Tällöin hakemuksessa on ilmoitettava rajoituksen yksilöimiseksi tarpeelliset tiedot. Laissa on myös rajoitus yhteisen kiinnityksen kiellosta, jonka mukaan kiinnitystä ei saa vahvistaa kahden tai useamman elinkeinonharjoittajan omaisuuteen saman saamisen vakuudeksi. Rajoitettuna haettu yrityskiinnitys voidaan myöhemmin muuttaa koskemaan laajennetusti koko elinkeinotoiminnan omaisuutta, kunhan siihen saadaan lupa kiinnityksenhaltijalta. (YrKiinL 1984/634)

Yrityskiinnitys ei estä kiinnitetyn omaisuuden käyttöä normaalin liiketoiminnan edellyttämällä tavalla, johon kuuluu esimerkiksi säännöllinen tavaravaihto tai omaisuuden tarpeellinen uusiminen. Tämä tarkoittaa sitä, että elinkeinonharjoittaja voi esimerkiksi luovuttaa kiinnitettyä omaisuutta jos normaali liiketoiminta sitä edellyttää. Pääsääntöisesti yrityskiinnityksen tuottama panttioikeus luovutettuun omaisuuteen lakkaa. Mikäli omaisuuden luovutusta ei voida pitää normaaliin elinkeinotoimintaan kuuluvana, yrityskiinnityksen tuoma panttioikeus kuitenkin katsotaan lakanneeksi vain, mikäli luovutuksensaaja on ollut vilpittömässä mielessä. Mikäli elinkeinonharjoittaja myy tai muutoin luovuttaa kiinnityksen kohteena olevaa omaisuutta, pysyy kiinnitys voimassa ja tuottaa myös etuoikeuden maksun saamiseen luovutetusta omaisuudesta luovutuksensaajan omaisuuteen vahvistettuun yrityskiinnitykseen nähden. Luovutettuun omaisuuteen liitetty kiinnitys kuitenkin raukeaa kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun kiinnityksenhaltija on saanut tiedon luovutuksesta. Mikäli kiinnityksenhaltija ei tässä ajassa hae saatavaansa kiinnitetystä omaisuudesta ja tee siitä ilmoitusta Patentti- ja rekisterihallitukselle,

kiinnitys raukeaa kahden vuoden kuluttua luovutuksesta. Luovutettu omaisuus vapautuu yrityskiinnityksestä kun kiinnityksenhaltijan suoritus on tullut kuitatuksi tai kun perinnästä on luovuttu tai muutoin annettu suostumus saamisesta vapautumiseen. Samat säännökset koskevat myös tapausta, jolloin elinkeinonharjoittaja kuolee ja kuolinpesässä toimitetaan jako tai omaisuuden ositus elinkeinotoiminnan lopettamiseksi ja kiinnitys pysyy voimassa. Yrityskiinnityksen kohteena olevaa omaisuutta ei saa antaa pantiksi muulla tavoin kuin yrityskiinnityslaisissa säädetään. Tällainen panttaus ei sido kiinnityksenhaltijaa, mikäli kyseessä ei ole arvopaperit, arvo-osuudet tai saatavat. (YrKiinL 1984/634)

Ratkaisussaan 1995:29 KKO otti kantaa edellä kuvailtuun luovutustilanteeseen. Kommandiittiyhtiön irtaimeen omaisuuteen oli vahvistettu yrityskiinnitys, mutta myöhemmin se oli luovuttanut lähestulkoon koko tuon omaisuuden osakeyhtiölle, jonka kanssa se oli jo aikaisemmin ollut liikesuhteessa. Luovutuksensaajan ei voitu katsoa olleen vilpittömässä mielessä, sillä luovutuksen kohde oli ollut kommandiittiyhtiön koko omaisuus ja osakeyhtiön olisi tullut ottaa selvää voimassa olevista kiinnityksistä. Kiinnityksen haltijana pankki sai tiedon luovutuksesta kahden kuukauden kuluttua ja ilmoittanut siitä myös PRH:lle. Kuitenkin, ennen tätä osapuolet olivat peruuttaneet kaupan. Kihlakunnanoikeus katsoi, että tällä toiminnalla yritettiin tarkoituksellisesti alentaa vakuuden arvoa.

Sen päätöksellä kommandiittiyhtiön katsottiin vastaavan kiinnityksen alaisella arvolla kiinnityksestä ja suorittamaan laina ja sen korot.

Hovioikeudessa taas luovutuksen saanut osakeyhtiön katsottiin olevan vastuussa kiinnityksen alaisella omaisuudella kiinnityksestä.

KKO:ssa hovioikeuden päätös kumottiin kaupan myöhemmän purkamisen perusteella, ja kihlakunnanoikeuden päätös jäi voimaan, eli kiinnityksen alkuperäinen antaja eli kommandiittiyhtiö vastasi kiinnityksestä. (KKO 1995:29)

4 REALISOINTIMENETTELYT

4.1 Yleinen katsaus aiheeseen

PerintäL:ssa on määrätty menettelyistä, joiden tarkoituksena on saada velallinen vapaaehtoisesti suorittamaan velkojan erääntynyt saatava (PerintäL 1§). Kuitenkin, jos velallinen ei maksa velkaansa, esinevakuudet voidaan realisoida eli muuttaa rahaksi, jonka jälkeen velkoja voi tietyin etuoikeuksin saada suorituksen velan vakuudeksi pantatun omaisuuden arvosta velan suorittamiseksi.

Mikäli pantin realisoinnista saatavat varat eivät riitä velkojan kokonaissaatavan kuittaukseen, velallinen ei vapaudu velasta. Toisaalta taas, jos pantin realisoinnista saadaan enemmän varoja mitä tarvitaan velan suorittamiseksi, ylijäävä osa täytyy palauttaa velalliselle. (Hemmo 2001, 172-173)

Kauppakaaren 10 luvun 2§:n mukaan, pantinhaltija saa myydä pantin ja ottaa saatavansa kauppahinnasta, jos

1. saatava on erääntynyt maksettavaksi,
2. pantin omistajalle on erääntymisen jälkeen ilmoitettu, että jollei saatavaa makseta tietyn ajan kuluessa, vähintään yhden kuukauden pituisessa ajassa ilmoituksesta, esine myydään, ja
3. ilmoituksesta mainittu aika on kulunut loppuun eikä saatavaa ole siltikään maksettu

Pantin myymistä ei kuitenkaan estä mikäli säännöksen noudattamisesta aiheutuisi pantin arvon alenemisen takia olennaista vahinkoa.

Panttia myytäessä on otettava huomioon myös pantin omistajan etu pantinhaltijan saatavan kuittauksen ohella. (KK 1734/3)

Ellei saamista makseta erääntymisen jälkeen vapaaehtoisesti tai vapaaehtoisen perinnän kautta tai ellei niistä sovita, velkojan on edettävä pakkotäytäntöönpanoon saadakseen maksun saamiselleen. Pakkotäytäntöönpano edellyttää aina laillista ulosottooperustetta, joka yleisimmin on tuomioistuimen antama suoritus-tuomio.

Tavanomaisin menettely tässä tapauksessa on velkojan nostama hypoteekki-kanne ja pantatun omaisuuden myynnin hakeminen ulosottomenettelyssä. Tällainen menettely palvelee parhaiten panttivelkojaa, sillä saaminen peritään vakuutena olevasta omaisuudesta. (Niemi 2010, 386)

Kiinteistö on mahdollista myydä pakolla omistajan velkojen suorittamiseksi, joiden vakuutena kiinteistö on. Koska kiinteistön luovutus tapahtuu usein vastoin kiinteistön omistajan tahtoa, voi sitä kutsua myös pakkomyynniksi. Kiinteistöpanntioikeus ei oikeuta velkojaa itse myymään pantattua kiinteistöä tai myymään panttikirjaa, vaan se voidaan toteuttaa vain ulosottoteitse tai muussa maksukyvyttömyysmenettelyssä. (Kartio ym. 2010, 441)

4.2 Kiinteistöpanntin myynti ulosotossa

Jotta velkoja voi vaatia maksua maksamattomalle saatavalleen, on hänen nostettava kanne käräjäoikeudessa kiinteistön omistajaa vastaan. Silloin kun saamisen vakuutena on panttioikeus kiinteistöön, kanteessa voidaan vaatia henkilökohtaisen suoritustuomion lisäksi hypoteekkituomiota, jossa panttisaaminen määrätään maksettavaksi vakuutena olevasta kiinteistöstä. Tällaista kannetta kutsutaankin hypoteeknikanteeksi. Käräjäoikeuden antamassa päätöksessä, joka on käytännössä yksipuolinen tuomio, määrätään, että velka maksetaan vakuutena olevan kiinteistön arvosta, ja kiinteistö tulee ulosmitatuksi suoraan tuomion antamisella. Näin hypoteeknikanteessa yhdistyy sekä ulosottooperuste että ulosmittauspäätös. Kanne voidaan laittaa vireille kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa tai vaihtoehtoisesti yleisessä oikeuspaikassa eli jonkun vastaajan koti- tai asuinpaikassa. Mikäli kiinteistö ei ole hypoteeknikanteen perusteella tullut ulosmitatuksi, velkojan on haettava sitä ulosottomieheltä. (Karttunen ym. 2008, 289; Jokela ym. 2010, 571)

Mikäli ulosmittaus tapahtuu hypoteeknikanteen nojalla, kiinteistöä ei voi myydä ennen kuin velkoja on hakenut kiinteistön myyntiä. Jos taas ulosmittaus perustuu ulosottohakemukseen ja ulosottomiehen päätökseen, etenee se viran puolesta

kiinteistön pakkohuutokauppaan. Ulosmittauksesta on viipymättä ilmoitettava sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin että kiinteistörekisteriin. (Jokela ym. 2010 578-579,596)

KKO:n ratkaisussa 2003:113 oli kyse kiinteistörekisteriin tehdystä merkinnästä sekä sen vaikutuksista. Käräjäoikeuden tuomiossa A:n saaminen oli määrätty maksettavaksi saamisen vakuutena olevasta kiinteistöstä. Hovioikeus oli kumonnut käräjäoikeuden tuomion ja palauttanut asian käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi ja näin ollen ulosmittaus oli rauennut. Kiinteistörekisteriin oli kuitenkin jäänyt merkintä, jonka mukaan käräjäoikeuden tuomioon perustunut ulosmittaus olisi ollut edelleen voimassa. Hovioikeuden päätöksen jälkeen kiinteistö oli pantattu B:n saatavan vakuudeksi. Tämä panttaus ei ollut A:ta kohtaan tehoton, koska ulosmittaus ja siihen perustuneet vallintarajoitukset olivat rauenneet hovioikeuden päätöksen johdosta, kiinteistörekisteriin jääneestä merkinnästä huolimatta. (KKO 2003:113)

Kiinteistön ulosmittauksesta aiheutuu määräämiskielto. Tällaisen vallintarajoituksen mukaan kiinteistön omistaja ei saa hävittää eikä ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaa, pantata tai muulla tavoin määrätä ulosmitatusta omaisuudesta. Ulosmittauksesta huolimatta kiinteistö pysyy normaalisti sen omistajan käytössä ja hallinnassa. Hallintaan jäänyttä omaisuutta ei kuitenkaan saa vahingoittaa tai muutoinkaan hukata. (Jokela ym. 2010, 597-598)

On kuitenkin muistettava, että kiinteistö ulosmitataan UK:ssa määritetyn ulosmittausjärjestyksen mukaisesti vasta rahavarojen ja irtaimen omaisuuden jälkeen. (UK 2007/705, 4 luku, 24§) Ulosmittaus voi estyä myös, mikäli muiden ja paremmalla etusijalla olevien velkojien panttisaamiset ylittävät kiinteistön arvon.

4.2.1 Huutokauppa

Kiinteistön myyminen voi tapahtua ensisijaisesti julkisella huutokaupalla. Myyntitapa on kuitenkin ulosottomiehen päätettävissä. Huutokaupan järjestäminen edellyttää pääsääntöisesti lainvoimaista tuomiota tai vastaavaa myyntiin oikeutavaa ulosottooperustetta ja ulosottoa. Toinen vaihtoehto on vapaa myynti, joka

todellisuudessa onkin useammin käytetty realisointimuoto. Silloin velallinen ja velkoja voivat sopia myyvänsä kiinteistön haluamallaan tavalla, kuitenkin MK:n ja muita yleisiä sopimusoikeudellisia sääntöjä noudattaen. Ennen uuden ulosotto-kaaren voimaantuloa vuonna 2008 julkinen huutokauppa oli ainoa lakiin kirjattu tapa toteuttaa ulosmittaukseen perustuva myynti, jolloin sitä kutsuttiinkin yleisesti pakkohuutokaupaksi. (Niemi 2010, 408; Tepora ym. 2010, 450)

Huutokauppaa varten UK:ssa on säädetty 5 luvun 3-14§:ssä yleisistä huutokauppaehdoista, joilla määritellään erityisesti ostajan asemaa huutokaupassa. Ehdot ovat kuitenkin pakottavia vain niiltä osin, mitä ne koskevat ostajan vahingoksi sopimisen kiellosta. (Linna 2008, 159)

Ennen huutokauppaa ulosottomiehen tulee täyttää vaadeselvitys, eli hänen tulee selvittää panttioikeudet ja muut huutokaupassa huomioon otettavat seikat. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevät asiat otetaan huomioon viran puolesta. Ulosottomies laatii asianosaisluettelon mahdollisen asianosaiskeskustelun tai kirjallisen valvonnan perusteella. Luetteloon merkitään panttivelkojan saamisen pääoma sekä huutokauppapäivään asti laskettu korko sekä muut mahdolliset liittämissä kustannukset. (Niemi 2010, 408-410)

KKO:n päätöksessä 1995:148 linjattiin, että mikäli kiinteistöä ei saada myytyä huutokaupassa vähimmäishinnan perusteella, tätä huutokauppaa varten tehty velkojainluettelo ei sido enää hakijan vaatimuksesta toimitettavaan uutta huutokauppaa varten. (KKO 1995:148)

Hyväksyttävän tarjouksen tulee täyttää vähimmäishinta. Edes korkeinta tarjousta ei saa hyväksyä, mikäli se alittaa paikkakunnan käyvän hinnan. Mikäli hyväksyttävää tarjousta ei tule, ulosottomiehen on järjestettävä uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Mikäli myynti ei onnistu toisellakaan yrityskerralla, ulosmittaus peruutetaan. Velallisen suojaamiseksi UK:een on kirjattu turhan ulosmittauksen kieltö, jonka mukaan ulosottomiehen on arvioitava, tuottaako ulosotto riittävän jakoosuuden hakijoille; ulosmittaukseen ei saisi ryhtyä, mikäli hakijalle ei kertyisi vähäisenä pidettävää enemmän varoja. Osuuden on oltava vähäistä suurempi

määrä. Tarkkaa rahasummaa vähäisyydelle ei ole määritelty, vaan se täytyy suhteuttaa myytävään omaisuuteen, sen arvoon ja myyntiolosuhteisiin. Ulosottokaareen on tämän lisäksi vielä erikseen kirjattu, että ulosottomiehen on pyrittävä myynnissä hyvään myyntitulokseen. Tavoitteena on viivyttelämättä saada hyvä nettokertymä, ja tämä onkin määräävä tekijä valittaessa myyntitapaa. Jo ulosmittausvaiheessa tehdään ulosmitatun omaisuuden arvon arviointi, joka auttaa myyntituloksen arvioinnissa selvittämällä todennäköinen myyntihinta. (Niemi 2010, 414-415)

Julkisesta huutokaupasta saatu kauppahinta jaetaan etuoikeusjärjestyksessä siten, että ensin oleva saaminen maksetaan ensin kokonaan ja sitten seuraavaa saamista niin paljon kuin kauppahintaa riittää. Ulosottomies on viran puolesta laatinut etuoikeusjärjestyksen asianosaisluetteloon. Ennen panttisaamisten maksuja hoidetaan kuitenkin täytöntöönpanokulut. Jako-osuudet tilitetään velkojalle, kun hakijan ulosottooperuste, myynti ja kauppahinnan jako on tullut lainvoimaiseksi. Pääsääntöisesti panttioikeus katsotaan lakanneeksi ulosmittaukseen perustuvaan huutokauppaan. (Niemi 2010, 417)

4.2.2 Vapaa myynti

Kaikki muu ulosottokaaren mukainen myynti, kuin ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppa, on vapaata myyntiä, joka voidaan toimittaa mikäli UK:ssa säädetyt edellytykset täyttyvät. Nimensä mukaisesti vapaa myynti on menettelyltään harkinnanvaraisempi ja tilannekohtaisesti joustavampi kuin julkinen huutokauppa. *Vapaus* koskee kuitenkin vain myynnin menettelyä, ei sen edellytyksiä. Vapaa myynti on kuitenkin selkeästi suositumpi realisointimuoto pakkohuutokauppaan verrattuna; vuonna 2008 yli 70 prosenttia ulosmitatuista kiinteistöistä realisoitiin vapaalla myynnillä. (Linna 2008, 157-158, 193; Tepora ym. 2010, 464)

Vapaaseen myyntiin päädytään usein silloin, kun epäillään että huutokaupasta ei saada tarpeeksi tyydyttävää rahallista tulosta. Nimensä mukaisesti, se voi oike-

astaan tapahtua millä tavoin tahansa. Tavoitteena on kuitenkin aina saada mahdollisimman hyvä hinta mahdollisimman pienin kustannuksin. Tärkein ja ehkä suosituinkin tapa vapaalle myynnille on myynti tarjousten perusteella. (Töyrylä 2006, 59)

Myös ennen vapaan myynnin toteuttamista ulosottomiehen on selvitettävä kiinteistöön kohdistuvat saatavat ja oikeudet. Samalla tavoin kuin ennen huutokauppaakin, on järjestettävä asianosaikeskustelu ja laatia asianosaisluettelo. Mahdollinen asianosaisten suostumus on hyvä pyytää juuri tässä vaiheessa. (Tepora ym. 2010, 464)

Vapaan myynnin toteuttamistapoja on kolme:

1. yksityisen järjestämä julkinen huutokauppa,
2. ulosottomiehen järjestämä vapaa myynti, tai
3. asianosaisten itsenä järjestämä vapaa myynti

Ulosottomies voi antaa yksityiselle huutokaupantoinittajalle, eli käytännössä huutokauppakamarinpitäjälle, tehtäväksi myydä ulosmitattua omaisuutta. Ulosottomies voi itse järjestää vapaan myynnin asianosaisten suostumuksella, etuoikeussaatavat peittävästä käyvästä hinnasta tai epäonnistuneen huutokaupan jälkeen. Asianosaiset voivat myös itse päättää, miten ja millä hinnalla ulosmitattu omaisuus myydään. (Linna 2008, 194-196)

Vapaaseen myyntiin tarvitaan kaikkien osallisten suostumus. Yleensä suostumuksen saamiselle ei ole ongelmia, sillä mikäli vapaan myynnin arvioidaan olevan paras tapa myyntitapa, ei velallisella tai velkojalla pääsääntöisesti ole syytä vastustaa myyntiä. Mikäli ennen vapaata myyntiä on järjestetty jo huutokauppa, ei suostumusta välttämättä tarvita mikäli huutokaupassa ei ole saatu tarpeeksi korkeaa hintaa ja vapaassa myynnissä arvioidaan saavan tarjottua korkeampi hinta. (Töyrylä 2006, 60)

4.2.3 Kiinteistöpankki konkurssissa

Konkurssi on yleistäytäntöönpanon muoto, jossa se ulotetaan yhdellä kertaa velallisen koko omaisuuteen. Koska konkurssimenettelyyn voivat osallistua kaikki velkojat ja yleensä velallinen on ylivelkainen, varojen jakautuminen on keskeinen kysymys. Lähtökohtana on velkojen tasavertaisuus ja varat jaetaan saatavien mukaisessa suhteessa. Panttisaatavat ovat kuitenkin etuoikeutettuja myös konkurssissa. (Jokela ym. 2010, 624)

Panttivelkojan realisointitoimet saattavat aiheuttaa vahinkoa sellaisille velkojille joilla ei ole etuoikeutta erityisesti silloin, kun myös panttiomaisuus kannattaisi konkurssimenettelyssä myydä muun omaisuuden kanssa, jolloin säilyisi toimiva kokonaisuus. Hyvä pesänhoitotapa edellyttää, että panttiomaisuuden hoitamisesta, siitä aiheutuvien kustannusten maksamisesta sekä realisoinnista sovitaan mahdollisimmanvarhaisessa pesänhoidon vaiheessa. (Koulu 2009, 371-372)

Konkurssista huolimatta panttivelkoja voi hakea erityistäytäntöönpanoa. Pesänhoitajalle on kuitenkin ensin ilmoitettava saatavansa ennen hypoteekkikanteen nostoa tai muihinkaan realisointitoimiin ryhtymistä. Kun panttiomaisuutta myydään, on otettava huomioon pantin omistajan lisäksi myös konkurssipesän edut. Velkojan on siis pyrittävä mahdollisimman korkeaan myyntihintaan. Jos myyntihinta on alihintainen, velkoja joutuu korvaamaan aiheutuneen vahingon. (Koulu 2009, 372-373)

Panttivelkojalla voi kutsua olevan eräänlainen realisointimonopoli, sillä konkurssipesä saa myydä panttiomaisuutta vain, jos panttivelkoja siihen suostuu tai tuomioistuin myöntää siihen luvan. Konkurssipesän myyntioikeutta on rajoitettu, sillä sen toimittama myynti voi johtaa huonompaan tulokseen kuin panttivelkojan oma realisointi. Konkurssipesän on kuitenkin realisointiin ryhtymättä mahdollista maksaa panttivelka. Näin se saa kiinteistön, tai muun panttiomaisuuden, määräämisvaltansa piiriin. Panttivelkoja palauttaa tällöin panttikirjan konkurssipesälle. (Koulu 2009, 375,377)

Viimeisenä keinona konkurssissa panttiomaisuuden realisoimiseen on sen myyminen ulosottokaaren mukaisesti. Mikäli tähän ei saada panttivelkojalta suostumusta, konkurssipesä voi hakea ulosottomieheltä pakkomyyntiä vasta, kun konkurssin alkamisesta on kulunut kolme vuotta. Edellytyksenä on, että tämä myyntitapa on yksittäistapauksessa pesän kannalta edullisin. Erityistä ulosottooperustetta konkurssipesä ei tarvitse, koska se ei ole ulosoton hakijavelkoja. Alimman hyväksyttävän tarjouksen sääntöä ei noudateta tässä menettelyssä. Koska tällainen menettely on panttivelkojan kannalta jopa vaarallinen, voi se hakea tuomioistuimelta kiellon myyntiä vastaan. (Koulu 2009, 380-381)

4.3 Irtaimen pantin realisointi

Mikäli päävelkaa ei ole erääntymisestä huolimatta maksettu, pantinhaltija voi ryhtyä realisoimaan panttia suorituksen saamiseksi mikäli pantinantajalle on ilmoitettu, että esine myydään ellei saatavaa makseta tietyn ajan kuluessa. Aikaa on kuitenkin annettava vähintään kuukausi. (Karttunen ym. 2008, 285-286)

Myyntitavan päättää pantinhaltija. Mikäli panttaussitoumuksessa ei ole määritelty realisoinnin varalta määräyksiä, se on kuitenkin tehtävä julkisella huutokaupalla. Realisoinnissa on otettava huomioon pantin omistajan edut. Jos myyntitavaksi valitaan huutokauppa, pantin omistajalle ja muille panttivelkojille on hyvissä ajoin ilmoitettava sen ajasta ja paikasta. Irtaimen pantin lisäksi panttivelkoja voi itse realisoida myös arvo-osuuksia ja immateriaalioikeuksia, muttei pantattua kiinteistöä. Mikäli panttina on saamisoikeus, realisoituu se silloin, kun velallinen maksaa velan: sitä ei siis voi myydä. (Karttunen ym. 2008, 286; Lindström & Kivelä 1998, 57)

Huutokaupan vaihtoehtona voi käyttää vapaaehtoista kauppaa. Tämä keino olisi itse asiassa sekä velkojan että pantin omistajan etu, sillä siitä saadaan useasti parempi kauppahinta. Myös kustannukset ovat huutokauppaa pienemmät. Mikäli ostajaa ei löydy vapaaehtoisessa kaupassa, realisointi on toteutettava ulosmittaushuutokaupalla. (Lindström & Kivelä 1998, 57)

Irtaimen pantin myymisessä tulee ottaa huomioon myös MyyntiL:n säädökset. Sen 3§:n mukaan esineen saa myydä, jos

1. toimeksianto on suoritettu tai sopimus on lakannut olemasta voimassa;
2. työn tai säilytyksen tilaajalle on sen jälkeen ilmoitettu, että esine voidaan myydä, jollei sitä noudeta tietyn, vähintään kolmen kuukauden pituisen ajan kuluessa ilmoituksesta; ja
3. ilmoituksessa mainittu aika on kulunut. (MyyntiL 1988/688)

MyyntiL:ssa mainitaan myöskin sekä pantinhaltijan että -omistajan etujen huomioon ottamisesta.

4.3.1 Huutokaupan ominaisuudet

Kun irtain omaisuus myydään huutokaupalla, ulosottomiehen on tehtävä vaadeselvittely. Siihen kuuluu selvitys seuraavista vaateista:

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 omaisuuden kohdistuu kirjaamaton panttioikeus;
3. ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava;
4. myynnissä pysytettävä ehto, jos omaisuus myydään ehto säilyttäen.

Jos ulosottomies arvioi, ettei jäljelle jäävä kiinnitetty omaisuus riitä enää yritys kiinnityksen täydeksi vakuudeksi, tämän tulee tiedustella yritys kiinnityksen haltijalta, vaatiiko tämä itsellensä suoritusta kauppahinnasta. (Linna & Seppänen 2010, 508-510; UK 2007/705, 5 luku, 29§)

Asianosaiskeskustelun toimittaminen ei ole samalla tavoin välttämätöntä kuin kiinteistön huutokaupassa. Mikäli edellä mainittuja vaateita on otettava huomioon, ulosottomiehen on kuitenkin laadittava asianosaisluettelo. Luettelo voidaan vaatia myös, mikäli ulosottomies katsoo siihen olevan jokin muu tarve. (Linna & Leppänen 2010, 511, 516)

Myös irtaimen huutokauppaa koskee alimman tarjouksen sääntö, mutta se on tahdonvaltainen; asianosaiset voivat sopia ettei sitä lasketa tai että se lasketaan säädetystä poikkeavalla tavalla. Pääsäännön mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee irtaimen omaisuuden huutokaupassa peittää täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu sekä pantinhaltijan saatavan määrä. (Linna & Seppänen 2010, 522; UK 2007/705, 5 luku, 34§)

UK:ssa on säädetty vain täytäntöönpanokulujen sekä mahdollisen muun myyntimaksun etuoikeusjärjestyksestä. Muilta osin etuoikeusjärjestyksenä noudatetaan maksunsaantiL:n säännöksiä, jonka mukaan panttioikeuden haltija saa maksun vakuuden myyntituloista ennen muita velkojia. (Linna & Seppänen 2010, 517-518; UK 2007/705, 5 luku, 33§)

Yleensä irtaimen omaisuuden huutokaupan jälkeen ulosottomiehelle ei tule enää erityisiä lopputoimia. Joskus kuitenkin ulosottomiehen tulee antaa kauppakirja sekä pyytää ulosottomerkinnän poistamista rekisteristä, mikäli ulosmittauksesta on ilmoitettu rekisteriviranomaiselle, ja kiinnityksen kuolettamista. (Linna & Seppänen 2010, 529-530)

4.3.2 Asunto-osake

Asunto-osake on, kuten todettu, käteispankki. Yleisesti panttaussitoumuksessa pantinantaja on antanut velkojalle suostumuksen realisoida pantti tämän parhaaksi katsomalla tavalla. Jos panttaussitoumuksessa ei ole määräyksiä käteispantti realisoinnista, täytyy se silloin suorittaa julkisella huutokaupalla. (Lindström & Kivelä 1998, 57)

Useasti käytetty realisointitapa on panttihuutokauppa, koska sitä ei toteuta täytäntöönpanoviranomainen vaan velkoja itse tai tämän valtuuttama asiamies. Se on ulosmittaushuutokauppaa kalliimpi, mutta nopeampi keino saada pantti realisoituksi. Myös saatu keskimääräinen kauppahinta on korkeampi. (Lindström & Kivelä 1998, 57)

Pääsääntönä KK:ssa on, että velalliselle täytyy antaa vähintään kuukauden aika saatavan maksamiseen. Kuitenkin, jos panttina on asunto-osake, joka oikeuttaa sellaista huoneistoa, jota pääasiallisesti pantin omistaja käyttää asuntonaan, on pantinhaltijan varattava saatavan maksamiseen vähintään kahden kuukauden pituinen aika (KK, 10 luku, 2:3§).

Lainsäädännössä on aikaisemmin ollut epäselvyyttä pantinhaltijan ja ostajan välisestä suhteesta, joten AsKL:iin sisällytettiin lakimuutoksella vuonna 2006 erityissäännökset pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta panttina olevan asunnon myynnissä. AsKL:ssa olevia myyjän vastuuta koskevat säännökset eivät koske pantinhaltijaa eikä tämä vastaa asunnossa ilmenevistä piilevistä virheistä. Sen sijaan, pantinhaltijan on kerrottava ostajalle seuraavia määrättyjä tietoja ennen kaupantekoa:

1. kyse on pantin myymisestä ja pantin haltijan vastuu perustuu vain niihin tietoihin joita hänellä on myynnin hetkellä
2. mikäli pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja ja asuntoa markkinoidaan kuluttajille, asuntojen markkinoinnista tietoja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti
 - pantinhaltijan on esimerkiksi hankittava ne asiakirjat, jotka ovat esillä asunnon esittelyssä

Tiedot ovat tärkeitä ostajalle, jotta tämä pystyy ottamaan huomioon kaupan erityispiirteet. Pantinhaltijan selonottovelvollisuus ei ole yhtä laaja kuin esimerkiksi kiinteistövälityksen harjoittajalla. Jos pantinhaltija laiminlyö edellä kuvattua tiedonantovelvollisuuttaan, on hän velvollinen korvaamaan ostajalle aiheutuneen vahingon. (Nevala 2011, 348-350)

4.4 Yrityskiinnityksen realisointi

Elinkeinonharjoittajan omaisuuden ulosmittauksessa tai konkurssissa kiinnityksenhaltijalla on oikeus saada suoritus saatavalleen siitä omaisuudesta, jota yrityskiinnitys koskee. Mikäli ennen yrityskiinnityksen hakua elinkeinonharjoittajan

omaisuutta on ulosmitattu tai luovutettu konkurssiin, ei kiinnityksenhaltijalla ole oikeutta maksuun tästä omaisuudesta. (YrKiinL 1984/634)

Ulosottomiehen on ennen omaisuuden myyntiä selvitettävä yritys kiinnitykset ja kiinnitettyjen saamisten määrät, kun on ulosotettu omaisuutta johon saattaa olla vahvistettu yritys kiinnitys. Tällainen selvitys on hankittava aina, kun ulosmitataan elinkeinonharjoittajan elinkeinotoiminnassa käytettävää irtainta omaisuutta. (Tuomisto 2007, 296-297)

Myynnistä kertyneiden varojen jaossa yritys kiinnityksen asema on vasta pantti- ja pidätysoikeuden haltijoiden saamisten, saneerausmenettelyyn liittyvien saamisten ja elatusapusaamisten jälkeen. Yritys kiinnityksen etuoikeus käsittää velkakirjasta ilmenevän pääoman lisäksi perimiskulut ja velkakirjassa määritetyn koron. (MaksunsaantiL 1992/1578, 5; Tuomisto 1997, 305-306)

Yritys kiinnityksen alaisen omaisuuden myynnistä on kuulutettava virallisessa lehdessä. Varojen jakamista on lykättävä kuukaudella tämän kuulutuksen julkaisusta, jos kertynyt määrä ylittää valtioneuvoston asetuksessa säädetyn rajan. Ulosottomenettelystä annetusta valtioneuvoston asetuksessa 680/2003 tuo raja on asetettu 20 000€: on. Tämä antaa mahdollisuuden muun muassa muiden velkojien hakea elinkeinonharjoittajaa konkurssiin, mikäli muut KonkL:n edellytykset täyttyvät, koska yritys kiinnityksen haltijan etuoikeutta ei ole ulosmittausmenettelyssä rajoitettu samalla tavalla prosentuaalisesti kuin konkurssissa. (Tuomisto 2007, 306)

Välitön maksu

Joskus kiinnityksenhaltijalla on oikeus välittömään maksuun kiinnitetystä omaisuudesta, vaikkei saatava olisikaan vielä eräännytynyt. Velkoja voi hakea tällaista maksua, jos:

1. sellaisen yrityksen tai yrityksen osan toiminta, jonka omaisuuteen on vahvistettu yritys kiinnitys, lopetetaan tai koko yritys tai sen osa luovutetaan taikka kiinnitetty omaisuus tulee kiinteistön osaksi tai muutoin kiinteistö kiinnityksen kohteeksi kelpaavaksi;

2. koko yritys kiinnityksen kohteena oleva omaisuus tai suurin osa siitä tuhoutuu tulipalon tai muun siihen verrattavan tapahtuman johdosta;
3. velallinen kieltäytyy antamasta velkojan pyytämiä tietoja vakuuden arvon toteamiseksi
 - yrityksen tai sen kiinnitetyn osan lopettaminen,
 - yrityksen tai sen osan omaisuuden luovuttaminen,
 - yrityksen sulautuminen,
 - osakeyhtiön tai osuuskunnan jakautuminen,
 - elinkeinonharjoittajan yhteisömuodon muutokset
 - kiinnitettyä omaisuutta kohdannut tulipalo tai muu siihen verrattava tapahtuma
 - muut kiinnityksen haltijan oikeuteen olennaisesti vaikuttavat tapahtumat
4. kiinnitettyä omaisuutta hoidetaan huonosti tai se on vähentynyt ja kiinnityksen haltijan vakuuden arvo on tämän vuoksi pienentynyt huomattavasti.

Jos kiinnityksen haltija on saanut tiedon 1. kohdan mukaisista toimista, oikeus välittömään maksuun lakkaa kolmen kuukauden kuluessa siitä tiedon saamisesta. (YrKiinL 1984/634)

Yrityskiinnityksen poistaminen rekisteristä

Yrityskiinnitys poistetaan yrityskiinnitysrekisteristä, kun elinkeinonharjoittaja on lopettanut toimintansa konkurssin tai suoritus- tai selvitystilän johdosta. Ennen rekisteristä poistoa toiminnan lopettamisesta tai yhteisön purkamisesta on sitä koskevan tiedonannon tai ilmoituksen perusteella annettava tieto kaupparekisteriin.

Yrityskiinnitys voidaan poistaa rekisteristä myös, jos elinkeinonharjoittajaa koskevat merkinnät poistetaan kaupparekisteristä ja kyseisen elinkeinonharjoittajan omaisuuteen yrityskiinnitys on vahvistettu.

Osakeyhtiön tai osuuskunnan omaisuuteen vahvistettu yrityskiinnitys voidaan poistaa rekisteristä kymmenen vuoden kuluttua siitä, kun yhtiö tai osuuskunta on

poistettu kaupparekisteristä. Ennen kuin kiinnitystä poistetaan rekisteristä, on patentti- ja rekisterihallituksen rekisteriviranomaisena varattava kiinnityksenhaltijalle tilaisuuden tulla kuulluksi. (YrKiinL 1984/634)

5 KATSAUS VUOKRALAISEN ASEMAAN REALISOINNISSA

Kun irtaimena panttina oleva asunto-osake realisoidaan myymällä, huomioon tulee ottaa myös asunnossa mahdollisesti oleva vuokralainen, mikäli pantinantaja ei itse asu asunnossa. Asunnon vuokralla oleminen ei estä pantatun asunto-osakkeen myymistä, pantinhaltijan on vain ilmoitettava vuokralaiselle asunnon myymisestä. Vuokrasopimus kuitenkin sitoo kaupasta huolimatta samalla tavalla niin myyjää kuin ostajaakin, sekä myös vuokralaista. (Nevala 2011, 35)

Pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä ajankohdasta, kun ostaja sai vuokrasopimuksesta tiedon, jollei pakkohuutokaupassa ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Samat säännökset koskevat myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä pakkohuutokaupalla niin kuin kiinteä omaisuuskin. (AsVuokraL 1995/481, 5 luku, 39§)

Samanlainen oikeus irtisanoa vuokrasopimus on sillä, joka on ostanut vuokralle annetun huoneiston käsittävän rakennuksen tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos rakennus tai osakkeet on ulosmitattu ja myyty niin kuin irtaimen omaisuuden ulosmittaamisesta ja myymisestä säädetään. (AsVuokraL 1995/481, 5 luku, 39§)

Mikäli ostaja haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen, tapahtuu se noudattamalla AsVuokraL:n säännöksiä irtisanomisesta. Mikäli vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään vuoden, irtisanomisaika on kuusi kuukautta, muussa tapauksessa kolme kuukautta. Irtisanomisesta on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus. (AsVuokra L 1995/481, 7 luku, 52§ ja 54§)

Vaikka KKO:n ratkaisu 2002:113 ei suoranaisesti liitykään itse vuokralaisen asemaan, on siinä yhtymäkohtia vuokrasuhteeseen. Yhtiö oli pantannut kiinteistö-osakeyhtiön osakkeet pankille. Panttaussitoumuksen ehtojen mukaan panttaus oli käsittänyt myös pantin tuoton, joksi oli katsottu myös vuokratulo huoneistosta,

jonka hallintaan pantatut osakkeet oikeuttivat. Panttauksesta oli ennen yhtiön konkurssin alkamista ilmoitettu huoneiston vuokralaiselle. Yhtiön jouduttua konkurssiin vuokralainen oli maksanut pankille ennen osakkeiden panttihuutokauppaa erääntyneet vuokrat. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla katsottiin, että pankilla pantinsaajana oli ennen yhtiön konkurssipesää oikeus myös konkurssin alkamisen jälkeen kertyneisiin vuokratuloihin. (KKO 2002:113)

6 LOPPUSANAT

Reaalivakuuksia ja realisointimenettelyä tarkasteltaessa voidaan todeta, että vakuuden arvon arviointi jo luotonannon vaiheessa on merkityksellistä, jotta mahdollinen realisointi olisi arvollisesti onnistunut ja palvelisi näin sekä pantinantajan että pantin haltijan etuja. Vakuuden vaatiminen on vain varotoimi maksun saamisen turvaamiseksi, mutta realisoinnin riski on otettava vakavuudella.

Lainsäädäntötasoista sääntelyä eri vakuuksista on paljon ja monissa eri säännöksissä. Näin ollen periaatteet koskien sekä vakuuksien muotoa että niiden realisointia saattavat näyttäytyä vaikeilta ja monimutkaisilta. Erityisesti kiinteistöpan-
tia koskeva sääntely on hyvin yksityiskohtaista, ja poikkeamisvaraa on hyvin vähän asianosaisten itsensä päätettäväksi. Myös yrityskiinnityksen kohdalla säännökset ovat hyvin tyhjentäviä. Irtaimen pantin osalta tilanne on päinvastaisempi, yksityiskohtaista sääntelyä on melko vähän.

Nyt kun myös vapaa myynti on mahdollista kiinteistön ja asunto-osakkeen myynnissä, huutokauppojen määrä on selvästi vähentynyt vapaan myynnin muotoihin verrattuna. Tähän vaikuttaa etenkin se, että vapaasta myynnistä saadaan usein huutokauppaa parempi hinta, jolloin realisoinnin tarkoitus onnistuu paremmin.

LÄHTEET

Kirjallisuuslähteet

- Havansi, E. 1992. Esinevakuusoikeudet. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus
- Hemmo, M. 2001. Pankkioikeus. Helsinki: Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus
- Jokela, M; Kartio, L & Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5. uudistettu painos. Helsinki: Talentum
- Kartio, L; Koulu, R; Lindfors, H & Tepora, J. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum
- Karttunen, T; Koivunen, K; Laasanen, H; Sippel, L; Uitto, T & Valtonen, M. 2008. Juridiikan perusteet. Helsinki: WSOY oppimateriaalit.
- Koulu, R. 2009. Konkurssioikeus. Helsinki: WSOYPro
- Lindström, J & Kivelä, O. 1998. Saatavien perintä. Helsinki: Kauppakaari Oy
- Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki:Talentum.
- Linna, T & Leppänen, T. 2007. Ulosmittaus ja myynti. Helsinki: Talentum
- Nevala, T. 2011. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum
- Niemi, M. 2010. Maakaaren järjestelmä III. Kiinnitys ja panttioikeus. Helsinki: WSOYPro
- Tepora, J. 2008. Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja.
- Tepora, J; Kaisto, J & Hakkola, E. 2009. Esinevakuudet. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Tepora, J; Kartio, L; Koulu, R & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum
- Tuomisto J. 2007. Yrityskiinnitys. Helsinki: Talentum
- Töyrylä, H (toim.). 2006. Ulosottolaki II. Ulosmittaus ja realisointi, säädökset ja hallituksen esitys. Helsinki: WSOYPro

Virallislähteet

- Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
- Kauppakaari 31.12.1734/4
- Konkurssilaki 20.02.2004/120
- Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2003:113
- Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2002:113
- Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 1995:148
- Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 1995:29

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine 15.7.1988/688

Laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361

Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578

Maakaari 12.4.1995/540

Ulosottoakaari 15.6.2007/705

Yrityskiinnityslaki 24.8.1984/634

