

Eva Tammi-Salminen

ESINEVAKUUSOIKEUDEN
PERUSTEET

Talentum Pro
Helsinki 2015

Juridica-kirjasarjan 30. teos
Copyright © 2015 Talentum Media Oy ja tekijä
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus
Kansi: Lauri Karmila
Sivunvalmistus: Marja-Leena Saari
ISBN 978-952-14-2184-6
ISBN 978-952-14-2469-4 (verkkokirja)
ISBN 978-952-14-2576-9 (sähkökirja)

ISSN 1459-7535
BALTO print, Liettua 2015

Palaute kirjasta: www.talentumshop.fi

SISÄLLYS

ALKUSANAT	V
LYHENTEITÄ	XV
I ESINEVAKUUSOIKEUDEN KESKEISIÄ KYSYMYKSIÄ	I
I Johdanto	I
1.1 Tarkastelun lähtökohtia	1
1.2 Näkökulmasta, kysymyksenasettelusta ja rajauksista	22
1.3 Rakenteesta ja esitystavasta	39
2 Esinevakuusvelkojan erityisasema ja sen perusteet	44
2.1 Alustavia näkökohtia luottoriskistä ja sen hallinnasta	44
2.2 Miten esinevakuudet turvaavat velkojaa?	56
2.2.1 Vertailukohtana vakuudettoman velkojan riskit	56
2.2.2 Riskien ”eliminointi”: oikeuden sitovuus luovutus-tilanteissa ja etusija muihin velkoihin nähden	67
2.2.3 Velkavastuun toteuttamiseen liittyvät menettely-etu oikeudet	75

2.2.4	Erityiskohtelu velan vanhennuttua	79
2.2.5	Vakuusarvon muutokset taloudellisena riskinä	91
2.3	Miksi esinevakuudet turvaavat velkojaa?	101
3	Esinevakuusoikeuksien keskeisiä periaatteita ja vakuustyyppien systematisointia	110
3.1	Esinevakuusoikeuden keskeiset periaatteet intressien yhteensovittajina	110
3.1.1	Yksilöintiperiaate ja julkisuusperiaate	110
3.1.2	Lojaliteettiperiaate	124
3.2	Esinevakuustyytit ja varallisuusoireuksien systematiikka	129
3.2.1	Esinevakuusoikeudet – rajoitettuja arvo-oikeuksia?	129
3.2.2	Jaosta omistusvakuuksiin ja rasisusvakuuksiin	134
II	ESINEVAKUUSTYYPPEJÄ	147
I	Panttioikeus – esinevakuuden perustyyppi	147
1.1	Tarkastelun lähtökohtia ja yhteys aiemmin esitettyyn	147
1.2	Panttioikeuden perustaminen	151
1.2.1	Panttioikeuden syntymisen vaiheista	151
1.2.2	Millaista omaisuutta voidaan pantata?	158
1.2.2.1	Perusedellytyksenä luovutuskelpoinen kohde, jolla varallisuusarvoa	158
1.2.2.2	Julkivarmistusrmahdollisuuden merkityksestä	162
1.2.2.3	Kohteen yksilöitävyydestä	168
1.2.2.4	Keskeisimpiä panttikohteita	170
1.2.2.5	Panttausvallan rajoittaminen oikeustoimin	197
1.2.3	Panttaussopimus	201
1.2.3.1	Sopimuksen synty, sitovuus ja sisällön määrittäminen	201
1.2.3.2	Pantinantajan henkilöstä	218
1.2.3.3	Panttikohteen määrittelystä	236
1.2.3.4	Pantilla turvattavien saamisen määrittelystä	256
1.2.3.5	Panttaussopimuksen oikeusvaikutuksista	265
1.2.4	Julkivarmistus	269
1.2.4.1	Yleistä	269

1.2.4.2	Julkivarmistus irtaimen panttauksessa	270
1.2.4.3	Kiinteistöpanntioikeuden julkivarmistus	281
1.2.4.4	Julkivarmistuksen ajankohdan merkityksestä	290
1.2.4.5	Julkivarmistustilanteen pysyvyyden merkityksestä	303
1.2.5	Panttivelkojan vilpittömän mielen suojasta	305
1.3	Panttivastuun toteuttaminen	316
1.3.1	Pantin arvon heikentyminen ja velkojan oikeus maksuun	316
1.3.2	Panttioikeuden lakkaaminen oikean suorituksen johdosta ja pantin palauttaminen	321
1.3.3	Panttivelkojan suorittama realisointi	327
1.3.4	Panttivelkojan asemasta ulosmittausmenettelyssä	339
1.3.4.1	Panttivelkojan erilaiset roolit ulosmittauksessa	339
1.3.4.2	Etusijajärjestyksestä ja sen merkityksestä	341
1.3.4.3	Myyntimenettelystä, myyntitavoista ja niiden merkityksestä	347
1.3.5	Panttivelkojan asemasta konkurssissa	351
1.3.6	Panttivelkojan asemasta yrityssaneerauksessa ja yksityishenkilön velkajärjestelyssä	364
1.3.7	Täydentäviä näkökohtia takaisinsaannista	374
2	Yrityskiinnitys – epätyypillinen panttioikeus	385
2.1	Lähtökohtia käyttötarkoituksesta ja suhteesta panttioikeuteen	385
2.2	Panttivelkakirjasta julkivarmistusvälineenä	392
2.3	Yrityskiinnityksen piiriin kuuluva omaisuus	395
2.3.1	Kohteena elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluva irtain omaisuus	395
2.3.2	Täsmennyksiä suhteesta irtaimen omaisuuden muuhun vakuuskäyttöön	401
2.3.2.1	Päällekkäisten vakuusoikeuksien ongelma ja sen ratkaisun päälinjat	401
2.3.2.2	Muun lain mukaan kiinnityskelpoisen omaisuuden suhde yrityskiinnitykseen	402
2.3.2.3	Yrityskiinnityksen suhde sen kohteena olevan omaisuuden erillispanttauksiin	406

2.4	Yrityskiinnityksen keskeisistä oikeusvaikutuksista	411
2.4.1	Velkojan suojasta yritysomaisuuden muutoksissa	411
2.4.2	Saatavan periminen yrityskiinnityksestä ja kiinnityksenhaltijan asema maksukyvyttömyysmenettelyissä	418
3	Omistuksenpidätys – kauppahintasaatavan erityinen turvaamiskeino	426
3.1	Käsite ja käyttötarkoitus sekä suhde edellä esitettyyn	426
3.2	Purkuoikeus suojakeinona inter partes	437
3.2.1	Purkuoikeudesta sopiminen	437
3.2.2	Purkuoikeuden edellytyksistä	441
3.2.3	Purkuoikeuden toteuttamisesta	445
3.3	Ostajan käyttö- ja määräysvallasta vakuuskohteeseen	450
3.4	Omistuksenpidätys ja maksukyvyttömyysmenettelyt	455
3.4.1	Myyjän suhteesta ostajan ulosmittausvelkoihin	455
3.4.2	Myyjän asemasta ostajan konkurssissa	461
3.4.3	Myyjän asemasta muissa maksukyvyttömyysmenettelyissä	467
3.4.4	Ostajan suhteesta myyjän velkoihin	468
3.4.5	Omistuksenpidätyksen sivullisittomuuden edellytyksistä	472
4	Rahoitusleasing – vuokrausluotto	484
4.1	Ominaispiirteitä	484
4.2	Oikeudellisesta arvioinnista ja oikeusvaikutuksista eräiden ongelmakohtien valossa	487
4.2.1	Taustaksi	487
4.2.2	Vuokralleantajan ja vuokralleottajan välinen suhde	489
4.2.3	Vuokralleantaja ja vuokralleottajan maksukyvyttömyysmenettelyt	497
4.2.3.1	Asemasta ulosmittauksessa ja konkurssissa	497
4.2.3.2	Asemasta yrityssaneerauksessa	503
4.2.4	Vuokralleottajan suojasta vuokralleantajan velkojia kohtaan	505

5	Vakuusluovutuksesta ja sale and lease back -järjestelystä	509
5.1	Käsitteistä	509
5.2	Oikeudellisen arvioinnin lähtökohtia	512
5.2.1	Irtain omaisuus ja julkisuusvaatimus	512
5.2.2	Kiinteistöt ja omistussuhteiden selkeyden ja pysyvyyden vaatimukset	518
5.3	Sale and lease back -järjestelyjen kirjaamiseen liittyvistä erityiskysymyksistä	521
	LÄHTEITÄ	525
	OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	547
	ASIASANAHAKEMISTO	551