

MAAKAAREN JÄRJESTELMÄ III

Kiinnitys ja panttioikeus

Matti Ilmari Niemi

ALMA TALENT - Helsinki 2020

Tilaa Maakaaren järjestelmä III – Kiinnitys ja panttioikeus
Alma Talent Shopista: shop.almatalent.fi

2., uudistettu painos

Copyright © 2020 Alma Talent Oy ja Matti Ilmari Niemi
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

Kansi: Outi Pallari
Taitto: Marja-Leena Saari

ISBN 978-952-14-3369-6
ISBN 978-952-14-3371-9 (verkkokirja)

Paino: BALTO print Liettua 2020

Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almatalent.fi

Alkusanat III osaan

Alkusanat ensimmäiseen painokseen

Maakaaren järjestelmä III päättää kolmeosaisen teossarjan. Sarjassa maakaari on jaettu kolmeen aihepiiriin, kiinteistökauppaan, kirjaimiseen ja kiinteistöpanntioikeuteen, joista kaksi ensiksi mainittua ovat sarjan I ja II osan aiheina. Sarjan viimeisen osan aiheeksi jää näin ollen kiinteistöpanntioikeus.

Teoksen lähtökohtina ovat maakaari ja sen systematiikka. Niistä on kuitenkin irtauduttu enemmän kuin teossarjan aiemmissa osissa. Tavoitteena on kiinteistöpanntioikeutta koskevan sääntelyn kattava tarkastelu, ja keskeistä sääntelyä sijoittuu maakaaren ulkopuolelle.

Vastaavasti kuin sarjan edeltävät osat teos on tarkoitettu ensisijaisesti yleisesitykseksi kiinteistöpanntioikeudesta ja tältä osin maakaaresta. Lisäksi tarkastelu on laajennettu maakaaren ulkopuoliseen sääntelyyn siinä laajuudessa kuin aiheen käsittely on sitä edellyttänyt. Teosta voidaan käyttää myös oppi- ja käsikirjana. Lain uudelleen-systematisoinnin kautta aihe esitetään asiakokonaisuuksina, ja lainkohdat ja muut lähteet tuodaan esiin asiayhteyksissään. Luettavuuden parantamiseksi tiheää kappalejakoja ja runsasta alaotsikointia on pyritty välttämään. Käsikirjakäyttöä helpottavat puolestaan marginaaliotsikot ja asiahakemisto. Tätä käyttötarkoitusta palvelevat myös teoksen sisäiset viittaukset.

Panntioikeuden käsite, kiinteistöpanntioikeutta silmällä pitäen, on keskeisen huomion kohteena ensimmäisessä, johdantoluonteisessa luvussa. Laajimman huomion saa toisen luvun aiheena oleva panttioikeuden perustaminen. Se käydään läpi ennen kiinnitysmenettelyä, joka on neljännen luvun aiheena. Nykyisen maakaaren aikana pää-

huomio on syytä kiinnittää panttioikeuden perustamiseen pantin- ja luotonantajan tai muun velkojan välisenä oikeustoimena. Tältä osin joudutaan myös tukeutumaan laajasti maakaaren ulkopuoliseen sääntelyyn. Vierasvelkapanttaus, joka on kolmannen luvun aiheena, ei liity välittömästi maakaareen. Kysymys on kuitenkin kiinteistöpanntioikeuden olennaisesta ulottuvuudesta, joten se ansaitsee erillisen huomion. Panttivelkojan oikeusasema, joka on viidennen luvun aiheena, on keskeistä maakaaren panttioikeutta koskevaa sääntelyä. Lisäksi huomiota on kiinnitetty takaisinsaantiin, kiinteistönmuodostamiseen ja velallisen kuoleman merkitykseen. Panttisaamisen perintä kuudennen luvun aiheena vie myös maakaaren ulkopuolelle. Vapaamuotoisen perinnän lisäksi kysymys on ennen kaikkea insolvenssimenettelyistä, ulosotosta, konkurssista ja saneerausmenettelyistä. Niitä tarkastellaan rajoituen panttivelkojan näkökulmaan. Maakaaren järjestelmässä maanvuokraoikeus ja muut kiinnityskelpoiset käyttöoikeudet ovat kiinteistöön rinnastuvassa asemassa kiinnityksen ja panttauksen kohteina. Panttioikeus käyttöoikeuteen on seitsemännen luvun aiheena. Teoksen päättää kahdeksas luku, jonka aiheena on lakisääteinen panttioikeus.

Sekä maakaaren sääntely että siihen liittyvä lainsäädäntö kiinteistöpanntioikeuden näkökulmasta esitetään nojautuen systematiikkaan, asiayhteyksiin ja sääntelyn tarkoitukseen. Sääntelyä tarkastellaan lainopillisen ja kriittisen analyysin avulla. Keskeisessä asemassa ovat lainvalmisteluaineisto, ennakkopäätökset ja lainopillinen kirjallisuus. Olen myös osallistunut alan tieteelliseen keskusteluun.

Teosta kirjoittaessani olen voinut käyttää hyväkseni lukuisten kollegoideni asiantuntemusta. Ennen kaikkea kysymys on teoksen lähdekirjallisuudesta. Eräät kollegoistani ovat lisäksi olleet käytettävissä käsikirjoituksen esilukijoina. Suurimmat kiitokset kuuluvat tälläkin kertaa professori Jarno Teporalle ja professori Jarmo Tuomistolle, jotka ovat lukeneet koko käsikirjoituksen huolellisesti ja kommentoineet sen kattavasti. Samoin kuin aiemmin olen tukeutunut heidän ajatteluunsa ja teoksiinsa laajemmin kuin mitä viittauksista ilmenee. Sama koskee lukuisia muita alan tutkijoita. Esilukijoina ovat toimineet ja kiitokseni ansaitsevat myös professori Seppo Villa, lainsäädäntöneuvos Tuula Linna ja yliopistonlehtori Heidi Lindfors.

Antoisia keskusteluja kirjoitustyön esille nostamista kysymyksistä olen saanut käydä professori Tapio Määttä, professori Vesa Majamaan,

professori Ari Ekroosin, professori Kai Kokon, oikeusneuvos Sakari Laukkasen, tutkimusamanuenssi Kimmo Malinin, assistentti Ilari Hovilan, toimitusjohtaja Outi Kaurian, pankinjohtaja Petri Krohnsin ja yli-insinööri Martti Parviaisen kanssa. Oikeusministeriöstä apua olen saanut ylijohtaja Kari Kiesiläiseltä ja talouspäälikkö Maire Kulpaolta. Kauppat.yo Susanna Sirviö on oikolukenut käsikirjoituksen huolellisesti.

Saamani palautteen ja keskustelujen jälkeen olen ratkaissut kantani itsenäisesti, enkä ole aina noudattanut saamiani neuvoja. Tekijänä vastaan luonnollisesti yksin teoksen sisällöstä ja sen virheistä.

Teos on valmistunut Lappeenrannan teknillisen yliopiston kauppätieteiden tiedekunnassa. Kiitokset työnteon aineellisista puitteista kuuluvat yliopistolle, tiedekunnalle ja niiden johdolle. Kollegani ja työtoverini tiedekunnassa ovat omalta osaltaan myötävaikuttaneet teoksen syntymiseen.

Kiitokset teoksen kustantamisesta ja valmistumisesta kuuluvat myös WSOYpro:lle ja sen asiantunnevalle ja kärsivälliselle henkilökunnalle.

Tärkein tuki tutkimus- ja kirjoitustyössä on ollut perheeni, joka on joutunut sietämään sekä fyysistä että henkistä poissaloani mutta silti tukenut kirjoitustyötäni. Lämpimimmät kiitokset kuuluvat rakkaimmilleni, vaimolleni Seijalle, pojilleni Laurille ja Eerolle ja tyttärelle ni Elinalle. Teos on omistettu Elinalle.

Skinnarilassa 10.6.2010

Matti Ilmari Niemi

Alkusanat toiseen, uudistettuun painokseen

Maakaaren järjestelmä III:n ensimmäisen painoksen julkaisemisesta tulee kuluneeksi kymmenen vuotta. On siis korkea aika julkaista uusi painos. Lainsäädäntö on jatkuvan uudistamisen kohteena, oikeuskäytäntöä kertyy ja alan kirjallisuus uusiutuu. Selkein konkreettinen tausta uudelle painokselle on sähköisen panttikirjan omaksuminen. Erityisesti sen käyttämisen muuttuminen ainoaksi vaihtoehdoksi kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuksien panttauksessa kuluvan vuoden

alussa muodosti ajankohtaisen ja selkeän syyn uudelle painokselle. Yleisempänä taustana muutokselle on myös sähköisen kiinnitysjärjestelmän omaksuminen perinteisten kirjaamisenettelyjen rinnalle.

Kirjat ja niiden uudet painokset vaativat oman työnsä ja aikansa. Alun perin tarkoituksena oli saada uusi painos valmiiksi ennen sähköisen panttikirjan pakollista käyttöön ottamista, mutta prosessi kesti pitempään. Kiitän kustantajaa, Alma Talentia ja sisältöpäällikkö *Arja Lappeteläistä* kärsivällisyydestä. Kiitokset kuuluvat myös kustannustoimittaja *Heini Salmelalle*.

Kirjoitustyön intensiivisin vaihe sijoittui kuluvan vuoden erikoislaatuiseen korona-pandemian aikaan. Nämä olosuhteet asettivat omat rajoituksensa tutkimustyön harjoittamiselle mutta toisaalta antoivat myös erikoislaatuisen työrauhan. Jatkuva etätöy rauhoitti omalla tavallaan tutkijan arjen.

Itä-Suomen yliopiston oikeustieteiden laitos on tarjonnut jälleen kerran suotuisat ja kannustavat puitteet ja olosuhteet kirjoitustyölle. Kiitokset kuuluvat sekä entiselle laitoksen johtajalle, nykyiselle akateemiselle rehtorille *Tapio Määtälle*, että nykyiselle laitoksen johtajalle *Matti Turtiaiselle*. Kollegani professori *Antti Kolehmainen* avusti työssä asiantuntemuksellaan, ja tukea olen saanut myös muilta laitoksen kollegoilta ja työntekijöiltä. Konkreettista apua kirjoitustyössä ovat antaneet laitoksen palveluksessa olleet tutkimusavustajat, silloiset opiskelijat *Aretta Rundgren* ja *Olli Tirri*.

Kirjoittajan perhe on jälleen kerran joutunut sietämään intensiivisen kirjoitustyön ja tutkijan työn nurjat puolet. Siksi lämpimät kiitokset työn inhimillisestä taustasta kuuluvat lapsilleni *Laurille*, *Eerolle* ja *Elinalle*. Lämpimimmät kiitokset kuuluvat kuitenkin rakkaalle vaimolleni *Seijalle*, joka on jaksanut jakaa kanssani tutkijan työn arjen ja omituisuudet. Uusittu teos samoin kuin sen ensimmäinen painos on omistettu tyttärelleni *Elinalle*.

Lappeenrannassa 19.10.2020

Matti Ilmari Niemi

Sisällys

ALKUSANAT III OSAAN V

LYHENTEET XV

I KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS 1

1 Panttioikeudesta ja sen perustamisesta 1

2 Maakaaren systematiikka ja teoksen rakenne ... 9

3 Panttioikeuden tarkoitus 12

4 Panttioikeus saamisen vakuutena 17

4.1 Lähtökohtia 17

4.2 Panttioikeuden liitännäisyys ja toissijaisuus 25

4.3 Panttioikeuden sisällöstä 30

4.4 Panttioikeuden kohde 31

4.5 Panttioikeuden ja saamisen välinen suhde 39

4.5.1 Henkilökohtainen ja esinekohtainen
velkavastuu 39

4.5.2 Eriyistilanteita 45

4.6 Saaminen panttioikeuden perustana 51

5 Siirtyminen sähköiseen menettelyyn 59

II PANTTIOIKEUDEN PERUSTAMINEN 65

1 Vuoden 1868 kiinnitysasetuksen mukainen
menettely 65

2 Maakaaren mukainen menettely 70

2.1 Yleistä 70

2.2 Panttioikeuden perustaminen vaiheittain 77

3 Panttaussopimus 83

3.1 Yleistä 83

3.2 Kuluttajansuoja 89

3.3	Panttaussopimuksen sitovuus	100
3.3.1	Sopimuksen sitovuus osapuolten välillä . . .	100
3.3.2	Panttivelkojan suhteet sivullisiin	105
3.4	Yleispanntaussopimus	111
4	Pantinantajan edustaminen	117
4.1	Yleistä	117
4.2	Luonnollinen henkilö, yhteisö tai säätiö pantinantajana	125
4.3	Lakisääteinen edustaminen ja panttausrajoitukset . .	149
5	Panttausvallan rajoittuminen oikeustoimen perusteella	156
6	Saaminen panttioikeuden edellytyksenä	165
7	Panttikirjan luovuttaminen	169
8	Jälkipanttaus	178
9	Panttikirja	191
III	VIERASVELKAPANTTAUS	203
1	Yleistä	203
2	Velkojan tiedonantovelvollisuus	207
2.1	Yleistä	207
2.2	Tiedonantovelvollisuus ennen panttaus- sopimuksen tekemistä	212
2.3	Tiedonantovelvollisuus panttaussopimuksen voimassaoloaikana	218
2.4	Pantinantajan oikeus pyytää tietoja velkojalta	221
3	Pantinantajan oikeus vedota päävelkaan ja sen ehtoihin	224
4	Lakisääteinen täytepantti	231
5	Pantinantajan vastuun rajoittaminen	235
5.1	Sopimuksen perusteella	235
5.2	Lakiin perustuvat rajoitukset	238
6	Päävelan muutosten vaikutus pantinantajaan . .	243
6.1	Päävelan ehtojen muuttaminen	243
6.2	Päävelan siirtäminen	246

6.3	Velkojaa koskevat muutokset	249
6.4	Velallista koskevat muutokset	252
6.5	Päävelan lakkaaminen	253
6.6	Valvonnan laiminlyönti	257
6.7	Velallisen vapauttaminen	258
6.8	Velallisen antaman vakuuden vapauttaminen.	260
7	Vierasvelkapantinantajan takautumisoikeus	263
7.1	Takautumisoikeus velallista kohtaan	263
7.2	Velallisen antama ja muut vakuudet.	272
8	Pantinantajan vastuu ja oikeudenkäynti	279
9	Takauslain muu erityissäätely	284
IV	KIINNITYSMENETTELY	291
1	Kiinnityksen vahvistaminen	291
1.1	Kiinnityksen kohde	295
1.1.1	Kiinteistö	296
1.1.2	Kiinteistön määräosa	297
1.1.3	Kiinteistön määräala	303
1.2	Kiinnityshakemus	306
1.3	Kiinnityksen hakija ja hakijan edustaminen	311
1.4	Kiinnitystutkinta	318
1.5	Omistusoikeus ja lainhuudatus kiinnityksen edellytyksinä	323
1.6	Lepäämisperusteet	330
1.7	Hylkäysperusteet	336
1.8	Etu oikeus ja kiinnityksen voimassaolo	343
1.9	Merkintä kirjallisen panttikirjan haltijasta	349
2	Yhteiskiinnitys	353
2.1	Yhteiskiinnitys ja yhteispanttioikeus.	353
2.2	Yhteiskiinnittämisen edellytykset	358
2.3	Realisointi ulosotossa ja vastuujärjestys	365
3	Kiinnityksen muuttaminen	376
3.1	Muuttamismenettely	376
3.2	Etusijajärjestyksen muuttaminen	381
3.3	Kiinnityksen laajentaminen	384

3.4	Kiinnitysten yhdistäminen ja jakaminen	386
3.5	Kiinnityksen kuolettaminen	388
3.6	Kiinnityksen muuttaminen euromääräiseksi	392
3.7	Yhteiskiinnityksen purkaminen	393
3.8	Kirjallisen panttikirjan muuttaminen sähköiseksi	399
3.9	Panttikirjan kuolettaminen	403
V	PANTTIVELKOJAN OIKEUSASEMA	407
1	Panttioikeuden sisältö ja oikeussuoja pääpiirteittäin	407
2	Panttioikeuden lakkaaminen eräissä tilanteissa	411
3	Panttioikeuden kohteen arvon lasku	413
4	Panttilvelkojan oikeus vakuutuskorvaukseen	418
5	Panttilvelkojan sivullissuoja	419
5.1	Yleistä	419
5.2	Suoja panttauksen kohteen luovutuksensaajaa kohtaan	425
5.3	Suoja panttauksen kohteen oikeaa omistajaa kohtaan	435
5.4	Suoja eräitä muita velkojia kohtaan	442
5.5	Panttiesineen luovutuksen purkamisen vaikutus	446
6	Panttioikeus ja takaisinsaanti	451
6.1	Yleistä	451
6.2	Vakuuden takaisinsaanti	456
6.3	Maksun takaisinsaanti	465
6.4	Yleinen takaisinsaantiperuste	471
7	Kiinteistötoimitusten vaikutus panttilvelkojan asemaan	475
7.1	Yleistä	475
7.2	Lohkominen	477
7.3	Muita kiinteistönmuodostamistoimituksia	481
7.4	Pakkolunastus	489
8	Panttilvelkojan asema velallisen kuollessa	492

VI PANTTISAAMISEN PERINTÄ	497
1 Yleistä	497
2 Panttisaamisen erääntyminen	503
3 Saamisen vanhentumisesta	507
4 Panttivelkojan asema ulosotossa	513
4.1 Ulosmittausvaihe	514
4.2 Myyntivaihe	526
4.3 Ulosottoperusteen määräaika	538
5 Panttivelkojan asema konkurssissa	542
5.1 Panttivelkoja ja konkurssimenettely	543
5.2 Pantatun omaisuuden realisointi	552
6 Panttivelkojan asema saneerausmenettelyissä ..	565
6.1 Saneerauksen vaikutus panttivelkojaan	566
6.2 Yksityishenkilön velkajärjestelyä koskevia kysymyksiä	570
6.3 Yrityssaneerausta koskevia kysymyksiä	573
6.4 Saneeraus ja sivulliset vakuuden antajat	574
VII PANTTIOIKEUS KÄYTTÖOIKEUTEEN	577
1 Käyttöoikeus vakuusesineenä	577
2 Kiinnityksen edellytykset	587
3 Kiinnitysmenettely	593
4 Käyttöoikeuden panttaaminen	604
5 Käyttöoikeuden muuttaminen ja lakkaaminen ..	610
VIII LAKISÄÄTEINEN PANTTIOIKEUS	623
1 Panttioikeuden syntyminen	623
2 Säännösten soveltamisala	629
3 Kirjaamisen merkitys	637
4 Kirjaamisenmenettely	646
KIRJALLISUUS	655
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	675
ASIAHAKEMISTO	679