



**TURUN  
YLIOPISTO**  
Oikeustieteellinen  
tiedekunta

# **Kiinteistöosaakeyhtiön osakkeet osana yrityskiinnitystä**

Tutkielma etenkin arvon kaksoispanntauksen näkökulmasta

Esineoikeuden instituutiot muutoksessa OTMU8012

OTM-tutkielma

Laatija:

Niko Kakkuri

26.9.2024

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

## OTM-tutkielma

**Oppiaine:** Esineoikeus

**Tekijä:** Niko Kakkuri

**Otsikko:** Kiinteistöosakeyhtiön osakkeet osana yritysikiinnitystä – tutkielma etenkin arvon kaksoispanntauksen näkökulmasta

**Ohjaaja:** Teemu Juutilainen

**Sivumäärä:** X + 69 sivua

**Päivämäärä:** 26.9.2024

Tässä tutkielmassa tutkitaan kiinteistöosakeyhtiön osakkeita osana yritysikiinnitystä. Erityisesti tutkielmassa pyritään selvittämään, soveltuuko arvon kaksoispanntauksen kieltö yritysikiinnitykseen. Lisäksi tutkielman tarkoituksena on myös selvittää, voiko yritysikiinnityksen katsoa lähenevän joiltakin osin osakekantapanntausta, joka on yksi panntauksen muoto.

Arvon kaksoispanntausta on tutkittu suomalaisessa oikeustieteessä melko vähän, eikä arvon kaksoispanntauksen kiellon soveltuvuutta yritysikiinnitykseen ole tutkittu lainkaan. Tutkielmalla voi siis olla merkitystä laintulkinnan kannalta. Tutkielmassa painottuva keskeinen seikka on myös se, että kiinteistö ei normaalitilanteessa kuulu yritysikiinnityksen alaisuuteen, mutta kiinteistöosakeyhtiön osakkeet sen sijaan kuuluvat.

Oikeustilaa pyritään selvittämään erityisesti varallisuusioikeuden yleisten oppien avulla. Tutkielmassa keskitytään tarkastelemaan ainoastaan suomalaista oikeusjärjestystä. Näin ollen tutkielman keskeinen lähdemateriaali koostuu suomalaisesta oikeuskirjallisuudesta. Oikeuskäytännöstä erityisesti korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu KKO 1997:146 on tutkielmalle merkittävä.

Tutkielma on metodologialtaan lainopillinen. Käytännöllinen lainoppi on tutkielmassa keskeisemmässä roolissa, mutta myös teoreettista lainoppia käytetään systemaattisemmassa tulkinnassa. Tutkielman kannalta keskeisimpinä lähteinä voidaan mainita *Eva Tammi-Salmisen* väitöskirja *Sopimus, kompetenssi ja kolmas* sekä *Jarmo Tuomiston* monografia *Yritysikiinnitys*. Lähdeaineisto kattaa myös monia muita esineoikeudellisia perusteoksia.

Tutkielman keskeisimpänä tuloksena voidaan esittää, ettei arvon kaksoispanntauksen kieltö sovellu yritysikiinnitykseen. Ennen kaikkea tätä kantaa voidaan perustella yritysikiinnityslain 4.3 §:llä, jonka mukaan osakkeet voidaan yritysikiinnityksestä huolimatta pantata. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panntaaminen puolestaan johtaa samankaltaiseen lopputulokseen kuin kiinteistön panntaaminen, perustuuhan vakuuden arvo samaan omaisuuteen. Kiinteistön panntaaminen onkin tutkielmassa rinnastettu osakkeiden panntaamiseen.

Kun arvon kaksoispanntauksen kiellon ei voi katsoa soveltuvan yritysikiinnityksen ja erillispanntauksen väliseen konfliktiin, ei myöskään lähenemistä yritysikiinnityksen ja osakekantapanntin kesken ole havaittavissa. Näin ollen yritysikiinnitystä on pidettävä omana erityislaatuksena, panntioikeudesta erillisenä vakuutena. Tämä tutkielma myös vahvistaa näkemystä siitä, että yritysikiinnitys voi olla vakuutena hyvinkin riskialtis.

**Avainsanat:** yritysikiinnitys, kiinteistöosakeyhtiö, arvon kaksoispanntaus

## Sisällys

Kiinteistöosaakeyhtiön osakkeet osana yritys kiinnitystä.....	I
Lähteet.....	V
Lyhenteet.....	X
<b>1 Johdanto.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Taustaa .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Tutkimuskysymykset ja -menetelmät .....</b>	<b>3</b>
1.2.1 Tutkimuskysymykset ja aihe rajaukset .....	3
1.2.2 Tutkimuksen metodologia .....	5
<b>1.3 Rakenne .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Yritys kiinnitys vakuusmuotona .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Vakuusmuodon perusteet .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 Yritys kiinnityksen julkivarmistaminen.....</b>	<b>9</b>
<b>2.3 Yritys kiinnityksen kohdistuminen osakkeisiin .....</b>	<b>12</b>
<b>3 Kiinteistön yhtiöittäminen .....</b>	<b>14</b>
<b>3.1 Yhtiöittämisen perusmekaniikka.....</b>	<b>14</b>
<b>3.2 Erilaiset kiinteistöosaakeyhtiöt.....</b>	<b>15</b>
<b>3.3 Onko yhtiöityksellä merkitystä? .....</b>	<b>17</b>
<b>3.4 Yhtiöittämisen ajankohdan merkitys yritys kiinnityksen kannalta .....</b>	<b>19</b>
<b>4 Kielletty arvon kaksoispanntaus .....</b>	<b>23</b>
<b>4.1 Kahden arvo-oikeuden konflikti .....</b>	<b>23</b>
<b>4.2 Arvon kaksoispanntauksen kiellon arviointiperusteet .....</b>	<b>25</b>
<b>5 Arvon kaksoispanntauksen suhde yritys kiinnitykseen.....</b>	<b>32</b>
<b>5.1 Yritys kiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden välisen konfliktin ratkaiseminen</b>	<b>32</b>
5.1.1 Ero tavanomaiseen arvon kaksoispanntaukseen.....	32
5.1.2 Arvon kaksoispanntaus: onko kysymys kollisiosta? .....	34
5.1.3 Mahdollisuuksista kollisionratkaisuperusteiden soveltamiseen.....	35
5.1.4 Arvokollision ratkaisuperuste: aikaprioriteetti- vai preferenssiperiaate? .....	37
5.1.5 Arvokollision ratkaisuperuste: aikaprioriteetti vai sitomattomuusperiaate? .....	38

<b>5.2 Vilpittömän mielen suojan merkitys .....</b>	<b>43</b>
5.2.1 Vilpittömän mielen suoja oikeusperiaatteena .....	43
5.2.2 Tietoisuuden merkitys.....	44
5.2.3 Osapuolten aseman merkitys .....	47
<b>5.3 Oikeuden väärinkäytön kieltö osana arviointia .....</b>	<b>49</b>
5.3.1 Oikeuden väärinkäytön kieltö osana lojaliteettivelvollisuutta.....	49
5.3.2 Intressitahoajattelun suhde samastamiseen .....	50
5.3.3 Lojaliteetti yrityskiinnityksen järjestelmässä .....	54
<b>5.4 Toisen maalla sijaitseva asunto-osakeyhtiö .....</b>	<b>56</b>
5.4.1 Kiinteistön omistamisen merkityksestä.....	56
5.4.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen merkitys.....	57
5.4.3 Arvokollision ratkaiseminen .....	60
5.4.4 Yrityskiinnityslain 4.2 §:n merkitys?.....	62
<b>6 Lopuksi .....</b>	<b>65</b>
6.1 Tutkielman yhteenveto .....	65
6.2 Jatkotutkimusmahdollisuuksia .....	69

## Lähteet

### Kirjallisuus

Aarnio, Aulis, Laintulkinnan teoria. WSOY 1989.

Bergström, Clas – Eisenberg, Theodore – Sundgren, Stefan, On the Design of Efficient Priority Rules for Secured Creditors: Empirical Evidence from a Change in Law. *European Journal of Law and Economics* 18 (3) 2004, s. 273–297.

Halila, Heikki – Hemmo, Mika, Sopimustyytit. 2., uudistettu painos. Talentum Oy 2008.

Havansi, Erkki, Esinevakuusoikeudet: panttioikeus, pidätysoikeus, omistuksenpidätys, vakuusluovutus. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1992.

Havansi, Erkki, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan. Lakimiesliiton kustannus 1996.

Hemmo, Mika, Sopimusoikeus I. 2., uudistettu painos. Talentum media Oy 2003.

Huomo, Laura, Maakaasuputkiston projektirahoitus: rahoitus- ja vakuusoikeudellinen tutkimus maakaasuputkiston projektirahoituksesta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2013.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2010.

Juutilainen, Teemu, Secured credit in Europe: from conflicts to compatibility. Hart Publishing 2018.

Kaisto, Janne, ”Pantti tai muu vakuus”: vakuusoikeuden yleisistä opeista erityisesti vakuusluovutuksia ja takaisinsaantilain 14 §:n soveltamisalaa silmällä pitäen. Suomalainen lakimiesyhdistys 2006.

Kaisto, Janne – Tepora, Jarno, Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Lakimiesliiton kustannus 2012.

Kartio, Leena, Sopimus ja kolmas. Oikeustiede – Jurisprudentia XXX: 1997 juhlijulkaisu Aulis Aarnio 1937–14/5 1997, s. 152–163.

Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2001.

- Kasso, Matti, Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy 2010. Kasso 2010a.
- Kasso, Matti, Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy 2010. Kasso 2010b.
- Kivimäki, Toivo Mikael – Ylöstalo, Matti, Suomen siviilioikeuden oppikirja: yleinen osa. 4., lyhennetty painos. WSOY 1981.
- Kärki, Anssi, Piercing the Corporate Veil in Finland – A Multijurisdictional Study Aimed at Developing the Finnish Piercing Doctrine. Lapin Yliopisto 2020.
- Kärkkäinen, Mikko, Kanne ja panttivastuu. Suomalainen lakimiesyhdistys 2004.
- Könkkölä, Mikko – Linna, Tuula, Konkurssoikeus. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2020.
- Leppänen, Tatu, Vastuun samastus osakeyhtiön konkurssissa. Oikeustiede – Jurisprudentia XXIV: 1991, s. 271–332.
- Mähönen, Jukka – Villa, Seppo, Osakeyhtiö I: yleiset opit. 3., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2015.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä. I, Kiinteistökauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Talentum Oy 2016.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä III, Kiinnitys ja panttioikeus. Alma Talent Oy 2020.
- Ojanen, Ilmari – Sutinen, Juhani, Yrityskiinnitys. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1991.
- Pöyhönen, Juha, Kohti uutta varallisuusosoikeutta. Lakimies 4–5/1997, s. 525–560.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuusosoikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.
- Tammi-Salminen, Eva, Arvon kaksoispanntaus – esineoikeudellinen ongelma osakeyhtiön vakuusjärjestelyissä. Lakimies 3/1998, s. 434–455.
- Tammi-Salminen, Eva, Näkökohtia kiinteistöleasingistä uuden maakaaren järjestelmässä. Lakimies 3/2000, s. 360–380.
- Tammi-Salminen, Eva, Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuusosoikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittovuudesta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2001.
- Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusosoikeuden perusteet. Alma Talent Oy 2015.

- Tepora, Jarno, Etuoikeusjärjestyksestä pakkotäytäntöönpanossa: erityisesti silmällä pitäen kiinteistön pakkohuutokauppaa. 2., tarkistettu ja täydennetty painos. Condictio Oy 1981.
- Tepora, Jarno, Omistuksenpidätyksestä: varallisuus oikeudellinen tutkimus omistusoikeuden käytöstä vakuus- ja hallinnoimistarkoituksessa omistuksenpidätysehdon muodossa erityisesti rakennustoiminnassa. Suomalainen lakimiesyhdistys 1984.
- Tepora, Jarno, Yrityskiinnityslain käteispanntauskielto ja erityisrahoitussopimusten vakuusjärjestelyt. Lakimies 7/1990, s. 866–900.
- Tepora, Jarno, Irtaimen vakuusluovutuksesta ja panttioikeuden oikeudellisesta määräysvallasta erilaisissa toimintaympäristöissä. Business Law Forum 2005, s. 13–42.
- Tepora, Jarno, Johdatus esineoikeuteen. 2., täydennetty painos. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2006.
- Tepora, Jarno, Kiinteistöleasingin käytöstä sale and lease back -järjestelyssä. Business Law Forum 2007, s. 3–44.
- Tepora, Jarno, Rahoitusmuodot ja vakuudet. 2., uudistettu painos. Helsingin Kamari Oy 2022.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi, Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2010.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa, Esinevakuudet. 2., uudistettu painos. Helsingin kamari Oy 2022.
- Tuomisto, Jarmo, Omistuksenpidätys ja leasing: varallisuus oikeudellinen tutkimus omistuksenpidätysehdosta ja leasing-sopimuksesta tavaran toimittajan ja rahoittajan vakuuskeinona. Suomalainen lakimiesyhdistys 1988.
- Tuomisto, Jarmo, Tyypipakosta aikaprioriteettiin: näkökohtia esineoikeudellisen sivullissuojan perusteista. Suomalainen lakimiesyhdistys 1993.
- Tuomisto, Jarmo, Tyypipakosta kollisionratkaisuperiaatteisiin – ja mitä sen jälkeen? Lakimies 7–8/2004, s. 1355–1378.
- Tuomisto, Jarmo, Yrityskiinnitys. Talentum Media Oy 2007.
- Tuori, Kaarlo, Kriittinen oikeuspositivismi. Werner Söderström lakitieto 2000.
- Villa, Seppo, Samastaminen: KKO 2015:17. Lakimies 3–4/2015, s. 533–542.
- Virtanen, Kimmo, Yrityskiinnityksen haltijan asema YrKiinL 4 ja 9 §:n perusteella. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 1998.

- Välimäki, Olli, Kovenantit – rahoitussopimuksen kovenanttiohjaus. Helsingin Kamari Oy 2014.
- Wuolijoki, Sakari – Hemmo, Mika, Pankkioikeus. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2013.
- Zitting, Simo, Sivullissuojasta varallisuus oikeudessa. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1989.
- Zitting, Simo – Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja: yleinen osa. 5., tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy 1982.
- Ämmälä, Tuula, Oikeustoimen hyvän tavan vastaisuudesta, s. 19–62 teoksessa Ämmälä, Tuula (toim.), Pääsykoekirja 1. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 1994.

### **Virallislähteet**

- HE 190/1983 vp. Hallituksen esitys yrityskiinnityslainsäädännöksi.
- HE 181/1992 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle etuoikeusjärjestelmän uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 24/2024 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.
- KM 1981:56. Yrityskiinnitystoimikunnan mietintö.

### **Internetlähteet**

- Arviomuistio maakaaren muutostarpeista – Lausuntotiivistelmä. Oikeusministeriö 2022. [https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/5d684708-8d7e-473f-9608-30b1a93608f2/bfc61670-c59e-4919-b5b5-e1db711d28f1/YHTEENVETO\\_20220317083957.PDF](https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/5d684708-8d7e-473f-9608-30b1a93608f2/bfc61670-c59e-4919-b5b5-e1db711d28f1/YHTEENVETO_20220317083957.PDF) (Luettu 19.9.2024).
- Asunto valinnaisella vuokratontilla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/uudisasunnot/asunto-valinnaisella-vuokratontilla/> (Luettu 7.8.2024).
- Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön perustamisilmoitus kaupparekisteriin. Patentti- ja rekisterihallitus 2024. [https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/keskinainen\\_kiinteistoosaakeyhtio/perustamisilmoitus.html](https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/keskinainen_kiinteistoosaakeyhtio/perustamisilmoitus.html) (Luettu 14.8.2024).



Kiinteistön kiinnittäminen ja kiinteistön käyttäminen velan vakuutena.

Maanmittauslaitos 2014.

[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e3008\\_kiinteiston\\_kiinnittaminen\\_0114.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e3008_kiinteiston_kiinnittaminen_0114.pdf) (Luettu 26.8.2024).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Maanmittauslaitos.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/lainhuuto-ja-kiinnitysrekisteri> (Luettu 8.4.2024).

Mitä tarkoittaa sähköisen panttikirjan saaja? Maanmittauslaitos.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/node/281> (Luettu 12.8.2024).

Yrityskiinnityksen hakeminen. Patentti- ja rekisterihallitus 2024.

<https://www.prh.fi/fi/yrityskiinnitykset/hakeminen.html> (Luettu 10.8.2024).

Yrityskiinnityksiä vahvistettu tänä vuonna lähes 17,7 miljardin euron arvosta. Patentti- ja rekisterihallitus 2022. [https://www.prh.fi/fi/uutislistaus/2022/P\\_25611.html](https://www.prh.fi/fi/uutislistaus/2022/P_25611.html) (Luettu 6.4.2024).

Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Patentti- ja rekisterihallitus 2024.

<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html> (Luettu 1.4.2024).

## Oikeustapaukset

KHO 2018:163

KKO 1989:37

KKO 1997:146

KKO 1999:12

KKO 2015:17

KKO 2017:94

## Muut lähteet

PRH:n lakimiehen sähköpostiviesti 13.3.2024.

## Lyhenteet

AsOYL	asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
KKO	korkein oikeus
MK	maakaari (540/1995)
OYL	osakeyhtiölaki (624/2006)
PRH	patentti- ja rekisterihallitus
VMJL	laki velkojen maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992)
YrKiinL	yrittäjäkiinnityslaki (634/1984)

# 1 Johdanto

## 1.1 Taustaa

Yrityskiinnitys on vakuusmuotona hyvin poikkeuksellinen verrattuna muihin yleisesti käytettyihin vakuusmuotoihin. Merkittävin erityisyys on se, että toisin kuin yleensä vakuusoikeuksien kohdalla, kolmansia sitovan yrityskiinnityksen syntyminen ei edellytä vakuuskohteiden yksilöintiä. Yksilöidyn omaisuuden sijaan yrityskiinnitys kohdistuu kaikkeen yrityksen elinkeinotoimintaan kuuluvaan irtaimeen omaisuuteen, ellei yrityskiinnityslaisissa (634/1984), (myöhemmin YrKiinL) toisin säädetä. Yrityskiinnityksestä erityisen käyttökelpoisen vakuusmuodon tekee se, että vakuudenantaja saa pitää vakuuskohteen hallinnassaan ja elinkeinotoiminnan käytössä. Vakuuskohteen hallintaa ei siis tarvitse luovuttaa, toisin kuin irtaimen omaisuuden käteispanntauksessa. Tämän vuoksi yrityskiinnitys on erittäin käytännöllinen useille yrityksille niiden toimialasta riippumatta.

Vaikka yrityskiinnitys on vakuusmuotona poikkeava suhteessa muihin yleisesti käytössä oleviin vakuusmuotoihin, on sen käyttö silti laajaa: esimerkiksi vuoden 2022 toukokuussa yrityskiinnityksiä oli voimassa lähes 70 000 yrityksellä.<sup>1</sup> Vuonna 2023 yrityskiinnityksiä vahvistettiin 2117 kappaletta. Kyseisten vahvistettujen kiinnitysten pääoman määrä oli hieman yli 47 miljardia euroa.<sup>2</sup> Yrityskiinnitys ei siis ole missään nimessä vähäinen vakuusmuoto, vaikka velkojat varmasti usein suosisivat mieluummin erillispanttausta esimerkiksi paremman etuoikeuden vuoksi.<sup>3</sup> Yrityskiinnitystä käytetäänkin erityisesti lisävakuutena hyvin monenlaisissa yrityksissä.<sup>4</sup>

Yrityskiinnitys ei ole myöskään vakuusmuotona uusi, vaan se on ollut perusteiltaan samankaltaisena käytettävissä jo vuodesta 1986. Yrityskiinnitystä on kuitenkin tutkittu vähemmän kuin esimerkiksi panttioikeutta. Keskeisiä perusteoksia yrityskiinnityksestä ovat etenkin *Ojasen ja Sutisen* kirjoittama *Yrityskiinnitys* (1991) ja *Tuomiston* samanniminen teos

---

<sup>1</sup> Yrityskiinnityksiä vahvistettu tänä vuonna lähes 17,7 miljardin euron arvosta.

<sup>2</sup> PRH:n lakimiehen sähköpostiviesti 13.3.2024.

<sup>3</sup> Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992) 3–5 §.

<sup>4</sup> Tuomisto 2007, s. 15. Yrityskiinnitysrekisterissä hakuja tekemällä voi löytää niin pieniä asiantuntijapalveluja tarjoavia yrityksiä kuin suuria teollisuusyrityksiäkin. Yrityskiinnityksiä käytetään lisävakuutena myös suurissa infrastruktuuriin liittyvissä projekteissa, ks. Huomo 2013, s. 113.

vuodelta 2007. Yrityskiinnityksen piirteitä tarkastellaan tarkemmin tämän tutkielman luvussa 2.

Yksi tämän tutkielman taustalla vaikuttavista tavoitteista on osaltaan selvittää erityisiä kysymyksiä tarkastelemalla yrityskiinnityksen ja panttioikeuden, etenkin osakekantapantin, rajankäyntiä. Tavoitteena on tarkastella, soveltuvatko tietyt panttioikeutta koskevat periaatteet myös yrityskiinnitykseen. Näin ollen pyrkimys on osaltaan selvittää myös sitä, koskevatko yleiset panttioikeuteen sovellettavat periaatteet myös yrityskiinnitystä muutoin kuin yksilöinnin osalta. Erityisen tarkastelun kohteena on arvon kaksoispanntauksen kiellon soveltuminen yrityskiinnitykseen.

Tässä tutkielmassa keskitytään tutkimaan kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden asemaa yrityskiinnityksen kannalta. Tutkimuskohteen valintaa perustelee kiinnostus tutkia, millaisia vaikutuksia kiinteistön yhtiöittämisellä voi yrityskiinnityksen kannalta olla. Tarkoituksena on selvittää, millainen asema kiinteistöyhtiön osakkeilla on yrityskiinnityksen voimassaoloaikana. Tutkielmassa ei tutkita tilanteita, jossa itse kiinteistöyhtiöllä olisi voimassa yrityskiinnitys, vaan mielenkiinto kohdistuu yrityksiin, jotka omistavat kiinteistöosakeyhtiön osakkeita.

Kiinteistöyhtiöt ovat hyvin yleisiä, ja nähdäkseni yrityskiinnityksen osalta tarvetta aiheen tutkimiselle on. Kiinteistöyhtiöillä tarkoitetaan tässä tutkielmassa ennen kaikkea osakeyhtiöitä, joiden tarkoitus on omistaa ja hallita kiinteistöjä. Kiinteistöyhtiö voi kuitenkin olla myös esimerkiksi vastaavaa tarkoitusta varten perustettu avoin yhtiö. Kiinteistön yhtiöittämisessä kiinteän omaisuuden omistaminen muuttuu irtaimen omaisuuden (osakkeiden) omistamiseksi. Tässä tutkielmassa on tarkoitus myös selvittää, millainen vaikutus yhtiöittämisen ajankohdalla on suhteessa yrityskiinnityksen vahvistamiseen.

Yhtiöittämisen ajankohta on yrityskiinnityksen kannalta merkittävä. Tämä johtuu siitä, että yrityskiinnityslain mukaan kiinteä omaisuus ei kuulu yrityskiinnityksen alaan, mutta irtain omaisuus kuuluu. Näin ollen kiinteistöstä tulee yrityskiinnityksen alaista omaisuutta vasta yhtiötettynä. Kiinteistön yhtiöittämistä ja sen ajankohdan merkitystä käsitellään tarkemmin luvussa 3.

Varsinaisten tutkimuskysymysten ohella tässä tutkielmassa on tavoitteena selvittää tutkimuskysymysten avulla kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden ja muiden osakkeiden mahdollisia eroavaisuuksia. Tavoitteena on tarkastella, antavatko tutkimuskysymyksiin saadut

vastaukset aihetta pitää kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita erityislaatuisena omaisuutena yritys kiinnityksen kontekstissa. Toisin sanoen voidaanko merkitystä antaa sille, millaisen yhtiön osakkeita yritys kiinnitysvelallinen yhtiö omistaa. Mikäli sillä, että osakkeet oikeuttavat välillisesti kiinteistön omistamiseen ja hallintaan ei ole suurta merkitystä, on kiinteistöosakeyhtiön osakkeita pidettävä yritys kiinnityksen suhteen tavallisina osakkeina.

## 1.2 Tutkimuskysymykset ja -menetelmät

### 1.2.1 Tutkimuskysymykset ja aihe rajaukset

Kuten jo edellä on mainittu, tämän tutkielman laajempaan tarkoituksena on osaltaan selvittää erityisten kysymysten avulla vakuusoikeuden yleisten oppien soveltumista yritys kiinnitykseen. Erityiset kysymykset liittyvät kiinteistön yhtiöittämiseen, ja siihen, miten kiinteistöosakeyhtiön osakkeita kohdellaan osana yritys kiinnitystä. Tutkielman keskiössä on selvittää, soveltuuko arvon kaksoispanntauksen kielto yritys kiinnitykseen.

Yritys kiinnityslain nojalla on selvää, että yritys kiinnityksen näkökulmasta on ratkaisevaa, onko kyseessä kiinteistö vai kiinteistöosakeyhtiö. Tämä johtuu YrKiinL 3.1 §:n 4 kohdasta, jonka mukaan arvopaperit ja arvo-osuudet, kuten kiinteistöosakeyhtiön osakkeet, kuuluvat kiinnityksen alaisen omaisuuden piiriin, mutta kiinteistöt eivät. Tämän tutkielman taustalla vaikuttaa etenkin kiinnostus tutkia yritys kiinnitysvelkojan asemaa. Tutkimuskysymykset liittyvätkin pohjimmiltaan siihen, millainen asema yritys kiinnitysvelkojalla on, ja miten erilaiset toimet voivat vaikuttaa yritys kiinnitysvelkojan asemaan. Tutkielman tutkimuskysymykset ovat:

- 1) Onko valitulla kiinteistöosakeyhtiön tyypillä (tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö) vaikutusta yritys kiinnityksen kannalta?
- 2) Millainen merkitys kiinteistön yhtiöittämisen ajankohdalla on suhteessa yritys kiinnitykseen?
- 3) Soveltuuko arvon kaksoispanntauksen kielto yritys kiinnitykseen?
- 4) Lähenevätkö yritys kiinnitys ja osakekantapantti toisiaan vakuusmuotoina edellä esitettyihin kysymyksiin annettujen vastausten valossa?

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen taustalla on se, että eri yhtiötyypeissä on eroavaisuuksia esimerkiksi siinä, miten yhtiön omistamien tilojen hallinta on jaettu. Asunto-osakeyhtiö ei myöskään välttämättä omista maa-aluetta, jolla sen omistama rakennus sijaitsee. Yhtiötyypin valinta voi näin esimerkiksi vaikuttaa yhtiön osakkeiden vakuusarvon määrittämiseen.

Kiinteistön yhtiöittämisen ajankohta on luonnollisesti merkittävä yrityskiinnityksen kannalta, sillä vasta yhtiöittämisen jälkeen kiinteistö kuuluu (osakkeiden omistamisen kautta) yrityskiinnityksen alaisuuteen. Tutkimuskysymykseen 2 sisältyy myös kysymys siitä, miten on suhtauduttava tilanteeseen, jossa kiinteistö yhtiöitetään yrityskiinnityksen ollessa voimassa. Lisäksi yhtiöittämisen ajankohtaan liittyy myös kysymys siitä, miten kiinteistöön kohdistuva kiinteistöpanntioikeus vaikuttaa tilanteeseen.

Kolmas tutkimuskysymys vaatii selvittämistä, sillä arvon kaksoispanntausta on käsitelty ainoastaan kahden samaan arvoon kohdistuvan panntauksen osalta. Arvon kaksoispanntaus on kuitenkin merkittävä riski etenkin kiinteistöosakeyhtiöiden vakuuskäytössä. Koska yrityskiinnitys on vakuusmuotona toisenlainen, on syytä tarkastella, voiko arvon kaksoispanntauksen kiellon katsoa soveltuvan myös yrityskiinnitykseen.

Neljännän tutkimuskysymyksen tarkoitus on tarkastella etenkin kolmanteen tutkimuskysymykseen saatuja vastauksia ja niiden perusteella ottaa kantaa siihen, onko yrityskiinnityksen ja osakekantapantin katsottava lähenevän toisiaan. Mikäli vakuusmuodot suhtautuvat arvon kaksoispanntaukseen keskenään eri tavalla, ei niiden voi katsoa lähenevän toisiaan. Lisäksi tutkielmassa selvitetään, onko tutkimuskysymyksiin saatujen vastausten perusteella aihetta suhtautua kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin eri tavalla kuin muihin osakkeisiin osana yrityskiinnitystä.

Tässä tutkielmassa käsitellään ainoastaan osakeyhtiömuotoisia kiinteistöyhtiöitä.

Tutkielmassa tarkastellaan vain tilanteita, joissa kiinteistöosakeyhtiön kaikki osakkeet omistaa sama omistaja. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistaja on myös kaikissa tässä tutkielmassa käsiteltävissä tapauksissa yhtiö.

Vaikka vakuuksien osalta epäselvyydet ilmenevät usein maksukyvyttömyystilanteissa, ei tässä tutkielmassa syvennyttä myöskään varsinaisiin insolvenssimenettelyihin. Lisäksi

tutkielman ulkopuolelle on rajattu perinteiset panttioikeuden ja yrityskiinnityksen kollisiot.<sup>5</sup> Myös mahdolliset keinot varautua arvon kaksoispanntaustilanteisiin jäävät tutkielmassa maininnan tasolle, eikä niitä tutkita lähemmin.

### 1.2.2 Tutkielman metodologia

Tämä tutkielma on metodologialtaan oikeusdogmaattinen eli lainopillinen. Tässä tutkielmassa pyritään lainopin keinoin selvittämään voimassa olevan oikeuden sisältöä tulkitsemalla niin lainsäädäntöä kuin oikeuskirjallisuutta ja -käytäntöäkin.<sup>6</sup> Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa esitetyt ja sovelletut yleiset opit ovat myös merkittävässä osassa tässä tutkielmassa.

Lainopin tyypillisiä tehtäviä ovat voimassa olevan oikeuden systematisointi ja tulkinta. Näitä tehtäviä toteuttavat lainopin metodit voidaan erottaa toisistaan. Tulkintatehtävää toteutetaan tulkintalainopilla, kun taas systematisointiin pyritään teoreettisen lainopin keinoin.<sup>7</sup> Tässä tutkielmassa pyrin käyttämään tutkimuskysymyksiin vastaamisessa sekä tulkintalainoppia että teoreettista lainoppia.

Tulkintalainoppi on tutkielmassa näkyvämmässä roolissa, sillä tutkimuskysymyksiin vastaaminen edellyttää voimassa olevan oikeuden tulkintaa. Kaikki esitetyt tutkimuskysymykset edellyttävät tulkintaa siitä, miten oikeusjärjestyksemme mukaan tilanteisiin on oikeudellisesti suhtauduttava. Etenkin arvon kaksoispanntauksen kiellon soveltuminen yrityskiinnitykseen vaatii tulkintaa yleisten oppien tasolla, sillä oikeuskäytännössä tai -kirjallisuudessa ei ole asiaa pohdittu. Tulkinta kohdistuu yhtäältä oikeuskäytäntöön ja -kirjallisuuteen, mutta myös säädösteksteihin ja lain esitöihin. Tutkimuskysymyksiin vastaaminen edellyttääkin erilaisten normien tulkitsemista, sillä laki ei tarjoa niihin suoria vastauksia.

Tutkielman systematisoiva puoli liittyy myös etenkin arvon kaksoispanntausta koskevaan kysymykseen. Arvon kaksoispanntauksen kiello koskee ennakkoratkaisun KKO 1997:146 oikeusohjeen mukaan ainakin erillispanttaustilanteita. Selvittämällä tuon oikeusohjeen

---

<sup>5</sup> Tällaisia kollisioita on jo kattavasti käsitelty oikeuskirjallisuudessa, ks. Tuomisto 2007, s. 130–158.

<sup>6</sup> Aarnio 1989, s. 47–48.

<sup>7</sup> Tuori 2000, s. 303.

soveltuvuutta yrityskiinnitykseen, pyrin saamaan selville yrityskiinnityksen aseman vakuusoikeutena suhteessa erillispanttaukseseen, ja erityisesti osakekantapanttiin. Systematisointi liittyy siis ennen kaikkea yleisten oppien kehittämiseen ja muokkaamiseen. Tutkielmassa selvitetään systematisoinnin avulla, voiko arvon kaksoispanttauksen kieltävä oikeusperiaate tulla sovellettavaksi yrityskiinnityksen järjestelmässä, ja läheneekö yrityskiinnitys tältä osin osakekantapanttia.

Mikäli kiellon voi katsoa soveltuvan myös yrityskiinnitykseen, tuo se nähdäkseni osaltaan yrityskiinnitystä lähemmäs ainakin tiettyjä yksilöityjä vakuusoikeuksia, etenkin osakekantapanttia. Vaikka yrityskiinnitys on kiistatta omalaatuinen vakuusmuoto, yhteisesti soveltuvat oikeusohjeet voisivat nähdäkseni kaventaa kuilua yrityskiinnityksen ja muiden vakuusmuotojen välillä. On kuitenkin huomattava, ettei yhden melko erityislaatuisen ratkaisun perusteella ole mahdollista tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä yrityskiinnityksen ja erillispanttauksen lähenemisestä.

### **1.3 Rakenne**

Tässä tutkielmassa pyritään etenemään tutkimuskysymysten osalta mahdollisimman loogisessa järjestyksessä. Aivan aluksi on kuitenkin esiteltävä tutkielman aiheen perusteet, joiden pohjalta voidaan edetä tutkimuskysymyksiin vastaamiseen. Luvussa 2 keskitytään yrityskiinnitysjärjestelmän ominaisuuksiin ja erityispiirteisiin. Tämän jälkeen luvussa 3 käsitellään aluksi kiinteistöjen yhtiöittämistä ja vertaillaan yhtiöitettyä ja yhtiöttämätöntä kiinteistöä. Yhtiötyypin valintaa koskevaan tutkimuskysymykseen vastataan luvussa 3.3, ja yhtiöittämisen ajankohtaa koskevia kysymyksiä käsitellään luvussa 3.4.

Luvussa 4 käsitellään arvon kaksoispanttauksen kiellon perusteita. Tämän jälkeen luvussa 5 tarkastellaan, voiko arvon kaksoispanttauksen kiellon katsoa soveltuvan myös yrityskiinnityksen kontekstissa. Kolmanteen tutkimuskysymykseen vastaamisen myötä myös viimeiseen tutkimuskysymykseen saadaan vastaus luvussa 5. Lopuksi luvussa 6 kootaan tutkielman tulokset ja esitetään lisätutkimusmahdollisuuksia.



## 2 Yrityskiinnitys vakuusmuotona

### 2.1 Vakuusmuodon perusteet

Yrityskiinnityslaki on säädetty vuonna 1984, eikä sen perusajatus ole muuttunut, vaikka lakia on vuosien saatossa joiltain osin päivitettykin. Yrityskiinnitys ei itse asiassa lain säätämishetkelläkään ollut täysin uusi vakuusmuoto, vaan korvasi aiemman irtaimistokiinnityksen. Yrityskiinnityslain säätämisen taustalla on ollut pyrkimys parantaa etenkin pienten ja keskisuurten yritysten rahoitusmahdollisuuksia irtaimen omaisuuden vakuuskäyttöä tehostamalla.<sup>8</sup>

Yrityskiinnitys voidaan YrKiinL 1 §:n mukaan vahvistaa kaupparekisteriin merkitylle elinkeinonharjoittajalle. Yrityskiinnitys vahvistetaan kaikkeen YrKiinL 3 §:n mukaiseen elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvaan irtaimeen omaisuuteen.

Kiinnityskelpoinen omaisuus sisältää hyvin monenlaista irtainta omaisuutta, kuten rakennuksia, koneita, immateriaalioikeuksia, sekä vaihto- ja rahoitusomaisuutta.

Yrityskiinnitys ei kuitenkaan YrKiinL 4.1 §:n mukaan koske sellaista irtainta omaisuutta, johon voidaan vahvistaa muu kiinnitys. Yrityskiinnityksen ominaispiirteisiin kuuluu myös se, että vakuusomaisuus voi vaihdella yrityskiinnityksen voimassaoloaikana. Jotta yrityskiinnityksen arvo ei kuitenkaan laskisi liikaa irtaimen omaisuuden vaihdannassa, on YrKiinL 9 §:ssä asetettu rajoituksia kiinnitetyn omaisuuden luovutuksille. Kyseisen säännöksen 1 momentin mukaan kiinnitettyä omaisuutta saa luovuttaa vain normaalin liiketoiminnan puitteissa.

Yrityskiinnitys on siis kaupparekisteriin merkittyjen elinkeinonharjoittajien käytössä oleva vakuusmuoto, jota vastaan elinkeinonharjoittaja voi saada luottoa. Rahoituksen saaminen on hyvin usein yritystoiminnan edellytys, joten vakuusmuotojen moninaisuus palvelee elinkeinoelämän tarpeita. Usein vakuuksia tarjoamalla luoton ehdot ovat luotonhakijalle edullisemmat.<sup>9</sup> Kuten jo luvussa 1 on kerrottu, yrityskiinnityksiä on vahvistettu vuosittain hyvin suurilla summilla, joten käyttöalaa kyseiselle vakuusmuodolle selvästi löytyy. Vaikka tarkkaa tietoa tästä on vaikeaa saada, on oletettavaa, että yrityskiinnitystä käytetään erityisesti lisävakuutena. Ainakin vakuusmassan vaihtumiseen liittyvä riskialttius ja vakuusmassan

---

<sup>8</sup> KM 1981:56, s. 156.

<sup>9</sup> Wuolijoki – Hemmo 2013, s. 471.

alhaisempi realisointiarvo voivat olla keskeisiä syitä sille, ettei yrityskiinnitys ole usein ensisijaisena käytettävä vakuusmuoto.<sup>10</sup> Myös asema konkurssitilanteessa velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain (1578/1992), (jäljempänä VMJL) mukaisesti on nähty merkittävänä tekijänä.<sup>11</sup>

Tuomiston listaamat syyt sille, ettei yrityskiinnitystä käytetä ensisijaisena vakuutena, vaikuttavat päteviltä. Itse näen etenkin yrityskiinnityksen haltijan aseman konkurssitilanteessa olevan merkittävä tekijä velkojille. Riskienhallinta on luotonantajille tärkeää, ja mitä paremmin velkoja pystyy varautumaan velallisen maksukyvyttömyyteen, sitä vahvempi sen asema on.<sup>12</sup> Näin ollen mikäli velkojan on mahdollista saada esimerkiksi erillispantti, se on velkojalle turvallisempi vaihtoehto: panttaus tuo etuoikeuden saada suoritus panttikohteen arvosta ja hyvän, yrityskiinnitystä paremman etusijan konkurssitilanteessa.<sup>13</sup> Merkittävää on myös, että toisin kuin panttioikeuden haltijalla, yrityskiinnityksen haltijalla ei ole niin kutsuttua separatistiasemaa.<sup>14</sup>

Kuten jo edellä on viitattu, erillispanttaus tuottaa yrityskiinnitystä paremman etusijan suorituksen saantiin velallisen maksukyvyttömyystilanteessa. Erillispanttioikeuden haltija onkin konkurssivelkojista parhaalla etusijalla.<sup>15</sup> Yrityskiinnityksen suhteen maksunsaantijärjestyksessä on päädytty muista saatavista poikkeavaan ratkaisuun: VMJL 5 §:n mukaan yrityskiinnityksen haltija saa etuoikeuden muihin velkojiin nähden 50 prosenttiin kiinnitetyn omaisuuden arvosta, kun saman lain 3, 3 a ja 4 §:n mukaiset saatavat on suoritettu. Mikäli yrityskiinnitysvelkojalla on saatavia enemmän kuin mainittu 50 prosenttia kattaa, yrityskiinnitysvelkoja kilpailee ylittävästä osasta vakuudettomien velkojien kanssa. Nähdäkseni myös tämä järjestely kuvaa yrityskiinnityksen erityislaatuista, sillä muiden

---

<sup>10</sup> Yrityskiinnitystä pidetään oikeuskirjallisuudessa melko yksimielisesti ennen kaikkea lisävakuutena, ks. esim. Tuomisto 2007, s. 15; Tammi-Salminen 2015, s. 390–391; Tepora – Kaisto – Hakkola 2022, s. 164.

<sup>11</sup> Tuomisto 2007, s. 15. Yrityskiinnityksen tuottama etusija on heikompi kuin erillispanttauksen tuottama etusija, minkä lisäksi yrityskiinnitys tuottaa etusijan vain 50 %:iin kiinnitetyn omaisuuden arvosta.

<sup>12</sup> Wuolijoki – Hemmo 2013, s. 470.

<sup>13</sup> Panttauksen oikeusvaikutuksista ks. esim. Havansi 1992, s. 31. Maksunsaantijärjestys konkurssitilanteessa määräytyy VMJL:n mukaan.

<sup>14</sup> Ojanen – Sutinen 1991, s. 77. Separatistiaseman keskeisenä sisältönä on saada konkurssissa saatavansa maksetuksi erikseen ikään kuin päältäpäin vakuuskohteen arvosta. Separatistiaseman puuttuessa velkoja on maksunsaantijärjestyksessä heikommalla etusijalla, ja näin riskialttiimmassa asemassa.

<sup>15</sup> Konkurssitilanteessa ennen konkurssisaatavia maksetaan kuitenkin *massavelat*, eli konkurssin aikana syntyneet velat, ks. Könkkölä – Linna 2020, s. 371–372.

velkojen maksussa ei ole käytössä tällaisia niin kutsuttuja *carve-out*<sup>16</sup>-säännöksiä.<sup>17</sup> On kuitenkin huomattava, että yrityskiinnitystä koskeva *carve out* -säännös soveltuu vain konkurssitilanteisiin, eikä se näin ollen tule sovellettavaksi esimerkiksi ulosottotilanteessa.

## 2.2 Yrityskiinnityksen julkivarmistaminen

Yrityskiinnityksellä on ominaisuuksia, jotka tekevät siitä käyttökelpoisen liiketoiminnassa ja joiden avulla se on relevantti vakuusmuoto erillispanntauksen sijasta tai ohella.

Yrityskiinnityksen yhteydessä puhutaan usein panttioikeudesta, vaikka yrityskiinnitys eroaa osin merkittävästikin tavanomaisesta panttauksesta.<sup>18</sup> Ensinnäkään, kuten edellä on jo viitattu, yrityskiinnityksen kohdeomaisuutta ei tarvitse yksilöidä kuten panttikohde on yksilöitävä. Tämä osaltaan helpottaa myös liiketoimintaan kuuluvaa vaihdantaa: jokaisen omaisuudessa tapahtuvan muutoksen jälkeen ei tarvitse tehdä muutoksia yrityskiinnityksen kohteisiin. Kaiken irtaimen omaisuuden yksilöinti olisi tosiasiansa myös hyvin työlästä, eikä yrityskiinnitysjärjestelmä käytännössä toimisikaan, mikäli kohdeomaisuus olisi yksilöitävä.

Omaisuuden erillispanntauksiin nähden yrityskiinnitys poikkeaa hieman julkivarmistuksen osalta. Julkivarmistus on tavallisessa irtaimen panttauksessa merkittävä tekijä, sillä pätevän panttioikeuden syntyminen edellyttää julkivarmistusta. Julkivarmistus on lisäksi tehtävä oikealla tavalla ja oikea-aikaisesti, jotta pantinsaajalle syntyy myös kolmansia sitova panttioikeus.<sup>19</sup> Mikäli julkivarmistusta ei toteuteta oikein, panttioikeus voi syntyä *inter partes* sitovasti, mutta olla tehoton kolmansiin nähden. Tämä tarkoittaa, ettei esimerkiksi konkurssitilanteessa panttivelkojalla olekaan panttivelkojan asemaa, vaikka panttaus on osapuolten välillä sitova.

---

<sup>16</sup> *Carve-out*-termille ei ole vakiintunutta suomenkielistä vastinetta, termiä käyttänyt englanninkielisessä kirjallisuudessa yrityskiinnityksen yhteydessä esim. Juutilainen 2018, s. 146.

<sup>17</sup> VMJL koskee vain konkurssitilanteita ja ulosottotilanteita, joissa velallisen varat eivät riitä kaikkien saatavien maksamiseen. Yrityskiinnitystä koskevaa *carve out* -säännöstä sovelletaan kuitenkin vain konkurssitilanteessa. Se, että etuoikeus koskee juuri 50 %:a kiinnitetyn omaisuuden arvosta, on poliittisen keskustelun lopputulos. Ennen vuoden 1993 lakimuutosta yrityskiinnityksen etusija oli yhtä vahva kuin muillakin vakuusvelkojilla. Lakimuutoksella selkeytettiin konkurssimenettelyä poistamalla etuoikeusluokkia. Tämän seurauksena yrityskiinnityksen asema olisi parantunut. Kun asema haluttiin pitää ennallaan, päädyttiin rajaamaan etuoikeus koskemaan vain 50 %:a kiinnitetyn omaisuuden arvosta. Ks. HE 181/1992 vp, s.1. Ks. myös Bergström – Eisenberg – Sundgren 2004, s. 276.

<sup>18</sup> Esimerkiksi Tuomisto on katsonut, että kyse on vähintäänkin erityislaatuista panttioikeudesta. Panttioikeus-termiä käytettäneen paremman termin puuttuessa selkeyden vuoksi. Tuomisto 2007, s. 7–8.

<sup>19</sup> Havansi 1992 s. 139.

Julkivarmistus voidaan tehdä lähtökohtaisesti kolmella tavalla: traditiolla eli hallinnan siirrolla, denuntiaatiolla eli panttausilmoituksella ja kirjaamispanntauksella. Kirjaamisessa oikeus yksinkertaisesti merkitään rekisteriin. Kirjaamista voidaan kuitenkin käyttää vain rajoitetusti, sillä se edellyttää aina viranomaisen ylläpitämää rekisteriä, johon kirjaus voidaan tehdä.<sup>20</sup> Yrityskiinnityksen osalta rekisteri on olemassa, ja yrityskiinnitysrekisteriä ylläpitävä viranomainen on Patentti- ja rekisterihallitus (PRH).<sup>21</sup> Pelkkä yrityskiinnityksen kirjaaminen ei kuitenkaan riitä yrityskiinnityksen julkivarmistukseksi.

Yrityskiinnityksen merkitseminen rekisteriin tarkoittaa ikään kuin tietyn etusijan varaamista.<sup>22</sup> Yrityskiinnityksen kirjaaminen on edellytys sille, että hakija saa PRH:lta panttivelkakirjan, jonka mukana on kiinnitystodistus. Yrityskiinnitys julkivarmistetaan YrKiinL 7 §:n mukaan vasta panttivelkakirjan hallinnan siirrolla. Näin ollen yrityskiinnityksen julkivarmistus on kaksivaiheinen, ja sisältää sekä kirjaamisen että tradition.

Hallinnan siirto on kenties helpoin ja yleisesti käytetyin esimerkki julkivarmistuksesta: panttikohde siirretään pois pantinantajan yksinomaisesta määräysvallasta.<sup>23</sup> Mikäli yrityskiinnityksessä edellytettäisiin kohdeomaisuuden hallinnan siirtoa, vakuuskohteita ei voisi käyttää liiketoiminnassa, sillä ne eivät voisi olla elinkeinonharjoittajan määräysvallassa. Näin ollen yrityskiinnitys menettäisi merkittävimmän etunsa, eikä sille luultavasti löytyisi juurikaan käyttöalaa.

Yrityskiinnityksessä traditiota ei siis toteuteta vakuuskohteiden hallinnan siirtona, vaan yrityskiinnityksessä käytetään niin kutsuttua kahden velkakirjan järjestelmää.<sup>24</sup> Kahden velkakirjan järjestelmässä varsinainen panttivelkakirja toimii todistuksena kiinnityksestä, ja niin kutsuttu käärevelkakirja osoittaa varsinaisen velkasuhteen. Julkivarmistustoimet kohdistuvat yrityskiinnityksessä näihin velkakirjoihin: velkakirja ja kiinnitystodistus ikään kuin edustavat yrityksen kiinnitettyä irtainta omaisuutta. Tämä tarkoittaa, että jos

---

<sup>20</sup> Kartio 2001, s. 89.

<sup>21</sup> Yrityskiinnityksen hakeminen.

<sup>22</sup> Tuomisto 2007, s. 144.

<sup>23</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 270–271.

<sup>24</sup> Tuomisto 2007, s. 10–11.

julkivarmistus on tehtävä traditiolla, on pantinantajan luovutettava panttivelkakirjan hallinta.<sup>25</sup> Nähdäkseni suurta merkitystä ei ole sillä, luovutetaanko käärevelkakirjaa lainkaan, sillä se osoittaa vain velkasuhteen ehdot. Sen sijaan itse panttivelkakirjan luovutus on edellytys yrityskiinnityksen asianmukaiselle julkivarmistukselle.

Yrityskiinnityksen osalta on myös vallinnut epäselvyys siitä, mistä hetkestä lukien yrityskiinnityksen katsotaan olevan voimassa. Nämä tulkintatilanteet ovat kuitenkin nousseet kysymykseksi lähinnä käsiteltäessä erillispanntauksen ja yrityskiinnityksen kollisiota. Vaihtoehtoiksi on esitetty ainakin yrityskiinnityksen vahvistamishetkeä ja julkivarmistusta. *Tuomisto* on esittänyt pääsäännöksi, että yrityskiinnityksen oikeusvaikutukset syntyvät täysimääräisesti vasta julkivarmistuksella.<sup>26</sup>

Mikäli kysymys ei ole kollisiosta, yrityskiinnityksen voimassaolo ei aiheuta epäselvyyksiä. Tämä johtuu siitä, että YrKiinL 7 §:n mukaan yrityskiinnityksen tuottama panttioikeus syntyy vasta, kun julkivarmistusvaatimus on täytetty. Yrityskiinnityksen hakeminen tarkoittaa sen sijaan vain tietyn etuoikeussijan varaamista.<sup>27</sup> Näin ollen siis vasta kiinnitystodistuksella varustetun panttivelkakirjan luovutus saa aikaan sivullissitovan panttioikeuden. Julkivarmistusajankohta on siis katsottu joka tapauksessa ratkaisevaksi yrityskiinnityksen voimassaolon kannalta. Tämä on ymmärrettävä lähtökohta, kun tiedetään, että julkivarmistus on vakuusoikeudessa yksi kantavista periaatteista.<sup>28</sup>

Yrityskiinnityksen julkivarmistamisessa kirjaamisen jälkeen on tietyissä tilanteissa mahdollista käyttää myös denuntiaatiota. Tällainen tilanne lienee kuitenkin harvinaisempi kuin tradition käyttäminen, sillä denuntiaatiota on käytettävä, mikäli panttikohde on kolmannen hallussa.<sup>29</sup> Yrityskiinnityksen tapauksessa se tarkoittaa, että kiinnitetty panttivelkakirja on kolmannen hallussa. Tällöin velkakirjan haltijalle on ilmoitettava, että

---

<sup>25</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2022, s. 162.

<sup>26</sup> Tuomisto 2007, s. 144–151. *Tuomisto* käsittelee sitä, mistä hetkestä yrityskiinnityksen voidaan katsoa olevan voimassa, kun pohditaan, kumman hyväksi panttauksen ja yrityskiinnityksen kollisio ratkaistaan. Kollisio on hänen mukaansa ratkaistava lähtökohtaisesti aikaprioriteetin perusteella, minkä vuoksi on olennaista selvittää, kumpi oikeus on syntynyt aiemmin, ja milloin oikeuden voi katsoa syntyneen.

<sup>27</sup> Tuomisto 2007, s. 144.

<sup>28</sup> Julkivarmistuksen merkityksestä ks. esim. Tammi-Salminen 2015, s. 269–270. Periaatteen merkitystä heijastelee myös esim. Tepora BLF 2005, s. 16, 20.

<sup>29</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 273.

velkakirja on pantattu edelleen. Perustilanteessa yritys kiinnitys siis julkivarmistetaan kirjaamisen ja tradition yhdistelmällä.

### 2.3 Yrityskiinnityksen kohdistuminen osakkeisiin

Kuten jo edellä on esitetty, yritys kiinnitys kohdistuu YrKiinL 1 §:n mukaan elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvaan irtaimeen omaisuuteen.

Yrityskiinnityksen alaisuuteen kuuluvasta irtaimesta omaisuudesta säädetään YrKiinL 3 §:ssä.

Yrityskiinnitys on kuitenkin kiinnityksenä toissijainen. Se tarkoittaa, että mikäli vakuuskohteeseen voidaan vahvistaa jokin muu kiinnitys, yritys kiinnitys ei lähtökohtaisesti YrKiinL 4.1 §:n nojalla kohdistu tähän kohteeseen. On siis hyvä huomata, että kohteeseen ei tosiasiallisesti tarvitse olla voimassa kiinnitystä, vaan jo toisen kiinnityksen käyttämisen mahdollisuus poistaa yritys kiinnityksen käytön mahdollisuuden.

Muista kiinnitystyypeistä puhuttaessa kiinteistökiinnitys on varmasti usein ensimmäinen mieleen tuleva kiinnitystyyppi. Kuitenkaan YrKiinL 4.1 § ei varsinaisesti koske kiinteistökiinnitystä, sillä yritys kiinnitys voi kohdistua joka tapauksessa vain irtaimeen omaisuuteen, ei kiinteistöihin. YrKiinL 4.1 § koskeekin irtaimiin esineisiin kohdistuvia kiinnityksiä. Irtaimiin esineisiin kohdistuvia kiinnityksiä ovat aluskiinnitys, ilma-aluskiinnitys sekä autokiinnitys. Kiinnityksen käyttö perustuu aina omaisuuden rekisteröitävyyteen, minkä vuoksi kiinnityksiä voidaan käyttää hyvin rajoitetusti.<sup>30</sup>

Osakkeet ovat aina irtainta omaisuutta, minkä vuoksi ne myös lähtökohtaisesti kuuluvat yritys kiinnityksen alaiseen omaisuuteen. Ensimmäinen edellytys on, että osakkeet kuuluvat elinkeinotoimintaan. Hallituksen esityksessä yritys kiinnityslaiksi on kuitenkin elinkeinotoimintaan kuulumisen osalta katsottu, että liiketoimintaa harjoittavassa yhtiössä

---

<sup>30</sup> Kartio 2001, s. 89. Autokiinnityksen osalta sääntö ei kuitenkaan ole yksiselitteinen: yritys kiinnitys nimittäin kohdistuu myös autokiinnityksen alaiseen omaisuuteen, ja mikäli autokiinnitys on vahvistettu ennen yritys kiinnityksen vahvistamista, yritys kiinnitys koskee auton myynnistä saatavaa kauppahintaa siltä osin, kun sitä ei käytetä autokiinnityksen perusteena olevan velan maksuun. On myös hyvä huomata, ettei autokiinnitys voi autokiinnityslain 1 §:n mukaan kohdistua tavanomaiseen henkilöautoon tai pakettiautoon, vaan ne kuuluvat yritys kiinnityksen alaan. Autokiinnityksestä ks. myös Ojanen – Sutinen 1991, s. 47–48.

lähtökohtaisesti kaikki yhtiön omaisuus kuuluu elinkeinotoimintaan.<sup>31</sup> Näin ollen elinkeinotoimintaan kuulumisesta ei pitäisi syntyä haastavia rajanvetotilanteita.<sup>32</sup>

Osakkeet on myös otettu huomioon erityisellä tavalla YrKiinL 4.3 §:ssä, jonka mukaan arvopaperit, arvo-osuudet ja saatavat voidaan pantata erikseen yritysikiinnityksen voimassaolosta huolimatta. Muun kuin kyseisessä lainkohdassa mainitun irtaimen omaisuuden panttaaminen on yritysikiinnityksen voimassa ollessa kielletty. Osakkeiden erillispanttaus on kuitenkin nimenomaisesti sallittu, sillä osakkeet ovat yleensä arvopapereita tai arvo-osuuksia. *Tuomisto* on katsonut erillispanttauksen sallituksi myös, vaikka osake ei olisi arvopaperi- tai arvo-osuusmuodossa, ja kanta tämä vaikuttaakin perustellulta.<sup>33</sup> YrKiinL 4.3 §:ssä säädetyn vuoksi osakkeisiin voi siis yritysikiinnityksen vahvistamisen jälkeenkin perustaa panttioikeuden, joka on ensisijainen yritysikiinnitykseen nähden. Se tarkoittaa, että esimerkiksi konkurssitilanteessa erillispanttauksella on etusija tällaiseen kohteeseen ennen yritysikiinnitystä VMJL:ssa määritellyn maksunsaantijärjestyksen nojalla.<sup>34</sup>

Vertailun vuoksi mainittakoon, että mikäli irtainta omaisuutta on erillispantattu yritysikiinnityksen voimaanastumisen jälkeen, eikä omaisuus ole YrKiinL 4.3 §:ssä mainittua omaisuutta, yritysikiinnitys on konkurssitilanteessa ensisijainen suhteessa erillispanttauksen aikaprioriteetin perusteella.<sup>35</sup> Tässä tutkielmassa ei kuitenkaan tarkastella lähemmin perinteisiä erillispanttauksen ja yritysikiinnityksen kollisioita.

---

<sup>31</sup> HE 190/1983 vp, s. 6. Ks. myös Ojanen – Sutinen 1991, s. 58.

<sup>32</sup> Vertailun vuoksi yhtiön omistaman omaisuuden ei ainakaan vero-oikeudellisesti katsota aina automaattisesti kuuluvan elinkeinotoimintaan, ks. esim. ratkaisu KHO 2018:163.

<sup>33</sup> Tuomisto 2007, s. 154–156. Kun osakkeella on joka tapauksessa sama vakuusarvo, olisi YrKiinL 4.3 §:n tarkoitus (eli rahoitusmahdollisuuksien parantaminen) huomioiden erikoista, mikäli säännös ei koskisi esimerkiksi osakekirjattomia osakkeita. Lisäksi Tuomisto on todennut, että osake on yleensä melko helposti saatavissa arvopaperina.

<sup>34</sup> Tuomisto 2007, s. 154. Arvopaperien, arvo-osuuksien ja saatavien osalta erillispanttaus on sallittu niiden helpon pantattavuuden ja yleisen vakuuskäytön vuoksi, ks. HE 190/1983 vp, s. 7. Ks. myös VMJL 3 ja 5 §.

<sup>35</sup> Tuomisto 2007, s. 131, 144–151. Tuomisto on pohtinut laajasti sitä, milloin vakuusoikeus voidaan katsoa syntyneeksi, mikä taas on tärkeää selvittää aikaprioriteettia sovellettaessa, ks. luku 2.2 alaviitteineen. Hän on päättänyt tulkinnassaan siihen, että merkittävä hetki yritysikiinnityksen syntymisen osalta on julkivarmistushetki. Näin ollen ennen yritysikiinnityksen julkivarmistusta tapahtunut erillispanttaus voittaa kollisiossa yritysikiinnityksen. Erillispantin ja yritysikiinnityksen kollisioita käsitellessään *Tuomisto* on katsonut myös erillispanttauksen tuottaman oikeuden syntyvän lähtökohtaisesti julkivarmistushetkellä. Näin ollen lähtökohtana on, että aiemmin julkivarmistettu oikeus voittaa kollisioita.

### 3 Kiinteistön yhtiöittäminen

#### 3.1 Yhtiöittämisen perusmekaniikka

Normaalimuodossaan kiinteistöt ovat kiinteää omaisuutta.<sup>36</sup> Tällöin kiinteistöjen omistus- ja vakuusjärjestelyihin sovelletaan maakaarta (540/1995), (jäljempänä MK). Maakaarissa säädetään tiukasti esimerkiksi kiinteistönkaupan määrämuodosta: mikäli kauppa tehdään muutoin kuin MK:n 2 luvussa on säädetty, se on pätemätön. Myös kiinteistöjen vakuuskäyttöön sovelletaan maakaarta ja sen IV osan kiinteistöpanntijärjestelmää. Pätevä kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa vain MK:n mukaisesti.<sup>37</sup>

On kuitenkin mahdollista, että omistus- ja vakuusjärjestelyjä halutaan tehdä toisella tavalla kuin maakaari sallii. Esimerkiksi kiinteistöleasing, jossa kiinteistö myydään ja vuokrataan takaisin, on MK 2:11:n nojalla pätemätön.<sup>38</sup> MK 2:11:ssa on säädetty kiinteistönkaupan pätemättömistä ehdoista, mutta sääntely ei päde irtaimen omaisuuteen. Kiinteistön yhtiöittämisellä on mahdollista kiertää maakaaren sääntelyä, sillä yhtiöittämisen jälkeen kiinteistön sijaan oikeustoimia tehdään yhtiön osakkeilla, eli irtaimella omaisuudella. Näin voidaan saada käyttöön maakaaren järjestelmää laajemmat mahdollisuudet omistus- ja vakuusjärjestelyihin, esimerkiksi edellä mainittuun kiinteistöleasingiin.<sup>39</sup> Vaikka MK:n sääntelyä voidaan täten kiertää, esimerkiksi asunto-osakeyhtiötä sääntelee oma lakinsa, asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009), (jäljempänä AsOYL), minkä lisäksi asunto-osakkeiden kauppaa on säännelty asuntokauppalaissa (843/1994).

Kiinteistön yhtiöittämisessä lähtötilanne on, että henkilö (joko luonnollinen tai juridinen) omistaa kiinteistön. Tällainen suora omistus muutetaan yhtiöittämisen myötä välilliseksi omistukseksi. Välillisuus tarkoittaa, että kiinteistö luovutetaan yhtiölle, jonka luovuttaja omistaa tai perustaa. Usein kiinteistöyhtiöt eivät harjoita liiketoimintaa, vaan niiden

---

<sup>36</sup> Kartio 2001, s. 70.

<sup>37</sup> Kiinteistöpanntioikeus perustetaan hakemalla ensin kiinteistökiinnitystä. Kiinnityksestä todistukseksi saadaan panttikirja, ja kiinteistöpanntioikeus perustetaan luovuttamalla panttikirja velkojalle, ks. Kiinteistön kiinnittäminen ja kiinteistön käyttäminen velan vakuutena. Kiinteistökiinnityksestä säädetään MK 16 luvussa.

<sup>38</sup> Tepora 2022, s. 272–273. Tällainen kiinteistöleasing on kuitenkin mahdollista toteuttaa yhtiötetyllä kiinteistöllä, jolloin kiinteistön sijaan kaupan kohteena on kiinteistöyhtiön osakekanta.

<sup>39</sup> Tammi-Salminen LM 3/2000, s. 377.



pääasiallinen tarkoitus on omistaa ja hallita kiinteistöjä.<sup>40</sup> Tämän vuoksi myös yhtiön arvo perustuu yksinomaan sen omistaman kiinteistön arvoon.<sup>41</sup> Näin ollen kiinteistöyhtiön arvo on käytännössä sama kuin kiinteistön arvo, minkä vuoksi on helppo ajatella, että kiinteistö on tavallaan vain muutettu irtaimeksi omaisuudeksi. Kiinteistö on kuitenkin edelleen kiinteää omaisuutta, ja mikäli kiinteistöyhtiö tahtoo luovuttaa kiinteistön tai käyttää sitä vakuutena, on nämä toimet tehtävä maakaaren sääntelyn mukaisesti.

### 3.2 Erilaiset kiinteistöosakeyhtiöt

Kiinteistöä yhtiötettäessä mikään ei sinänsä estä perustamasta yhtiön omistamista ja hallintaa varten yhtiötä, joka ei ole osakeyhtiömuotoinen. Osakeyhtiömuoto kuitenkin lienee tyypillisin vaihtoehto, minkä vuoksi tässä tutkielmassakin tarkastellaan nimenomaan osakeyhtiöitä ja niiden osakkeita. Tässä luvussa ei keskitytä kiinteistöosakeyhtiöiden kaikkien ominaisuuksien ja eroavaisuuksien esittelyyn, vaan yhtiötyypit esitellään tutkielman kannalta tarpeellisilta osin.<sup>42</sup>

Kiinteistöosakeyhtiöitä on kolmenlaisia: asunto-osakeyhtiöitä, keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä.<sup>43</sup> Vuoden 2024 alussa kaupparekisteriin oli merkittynä 91 831 asunto-osakeyhtiötä ja 16 576 keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, joten kiinteistöosakeyhtiöiden määrä Suomessa on hyvin suuri ottaen huomioon, että kaikkiaan kaupparekisteriin oli merkittynä hieman alle 700 000 yhtiötä.<sup>44</sup>

Tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden lukumäärää ei ole erikseen tilastoitu, vaan kyseiset yhtiöt tilastoidaan osakeyhtiöinä. Tämä johtuu siitä, että tavallinen kiinteistöosakeyhtiö ei ole yhtiömuotona erityislaatuinen, vaan toimii kuten osakeyhtiöt yleensäkin, osakeyhtiölain (624/2006), (jäljempänä OYL) mukaisesti. Silti tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt harvoin harjoittavat liiketoimintaa. Tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden tilastoiminen olisi hyvin työlästä, sillä lukumäärien selvittämiseksi olisi käytävä läpi kaikkien lähes 300 000:n

---

<sup>40</sup> Kasso 2010a, s. 1.

<sup>41</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 434.

<sup>42</sup> Tässä tutkielmassa käytän *yhtiötyyppi*-termiä puhuttaessa erilaisista kiinteistöosakeyhtiöistä, sillä yhtiömuoto voi nähdäkseni olla tässä yhteydessä terminä harhaanjohtava: kaikki esitellyt yhtiötyypit ovat yhtiömuodoltaan osakeyhtiöitä.

<sup>43</sup> Kasso 2010a, s. 1.

<sup>44</sup> Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä.

osakeyhtiön yhtiöjärjestykset, ja siten selvitetävä, mitkä yhtiöistä on perustettu omistamaan ja hallinnoimaan kiinteistöjä.

Asunto-osakeyhtiö on kiinteistöosakeyhtiöistä yleisin.<sup>45</sup> AsOYL 1:2.1 mukaan:

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty tarkoitus omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Kuten edellä esitetystä säännöksestä käy ilmi, pelkkiä liikehuoneistoja omistava ja hallitseva osakeyhtiö ei voi toimia asunto-osakeyhtiönä. AsOYL 1:13:n mukaan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on muun ohella oltava myös erittely siitä, mikä tai mitkä osakkeet oikeuttavat hallitsemaan mitäkin osakehuoneistoa. Näin ollen tilojen hallinnasta ei ole epäselvyyksiä, sillä ne tilat, joita ei ole yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallintaan, ovat yhtiön hallinnassa. Asunto-osakeyhtiö ei kuitenkaan aina ole välttämättä kiinteistöosakeyhtiö: asunto-osakeyhtiö voidaan perustaa myös hallinnoimaan toisen maalla sijaitsevaa rakennusta, jolloin kiinteistö ei kuulu asunto-osakeyhtiön omistukseen.<sup>46</sup> Tämän tutkielman lähtökohtana asunto-osakeyhtiöiden osalta ovat kuitenkin sellaiset yhtiöt, joita voidaan pitää kiinteistöosakeyhtiöinä. Toisen maalla sijaitsevia asunto-osakeyhtiöitä käsitellään lyhyesti luvussa 5.4.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö muistuttaa pitkälti asunto-osakeyhtiötä, sillä myös keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on oltava huoneistosiselelmä, josta käy ilmi, mitkä osakkeet oikeuttavat minkäkin huoneiston hallintaan.<sup>47</sup> Keskinäisen kiinteistöyhtiön toimintaa ei säännellä omalla laillaan, vaan kyseistä yhtiömuotoa koskeva melko niukka sääntely löytyy AsOYL 28 luvusta. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan AsOYL 28:1.2:n mukaan määrätä siitä, sovelletaanko yhtiöön asunto-osakeyhtiölakia, tai sovelletaanko sitä esimerkiksi vain joiltakin osin.<sup>48</sup> Vaikka

---

<sup>45</sup> Kasso 2010a, s. 2.

<sup>46</sup> Ks. esim. Asunto valinnaisella vuokratontilla.

<sup>47</sup> Esimerkiksi PRH käyttää virallisesti huoneistosiselelmä-termiä, ks. esim. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoitus kaupparekisteriin.

<sup>48</sup> Mikäli yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia, sovellettavaksi tulee osakeyhtiölaki. AsOYL 28:1.3:ssa on lisäksi säädetty, että mikäli ”keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 1992, tätä lakia sovelletaan vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.” Kyseisen päivän

keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön sääntely onkin osa AsOYL:a, on hyvä huomata, että AsOYL 28 luvun 2 §:n mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön huoneistojen ei tarvitse olla asuinhuoneistoja, vaan ne voivat olla myös esimerkiksi liikehuoneistoja. Keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle ei ole myöskään asetettu vaatimuksia lattiapinta-alan käytön suhteen.<sup>49</sup>

Tavallista kiinteistöosakeyhtiötä koskevaa erityislainsäädäntöä ei ole olemassa, vaan tällaisten yhtiöiden sääntely perustuu lähtökohtaisesti OYL:iin. OYL ei myöskään sisällä sääntelyä, joka koskisi vain kiinteistöosakeyhtiöitä. Tämän vuoksi esimerkiksi tavallisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen pätee vain OYL 2 luvun 3 §:n vaatimukset, joiden mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava yhtiön toiminimi, kotipaikkakunta sekä toimiala. AsOYL 28 luvun 3 §:n mukaan tavallinenkin kiinteistöosakeyhtiö voi kuitenkin ottaa yhtiöjärjestykseen määräyksen, jonka mukaan yhtiöön sovelletaan AsOYL:ia tai joitakin sen säännöksiä. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ei siis kuulu minkäänlaista huoneistoselitelmiä, mikä erottaakin sen kahdesta aiemmin esitellystä yhtiötyypistä. Näin ollen tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä ei ole myöskään määritelty, mitkä osakkeet oikeuttavat minkäkin huoneiston tai muun alan hallintaan.

### 3.3 Onko yhtiötyypillä merkitystä?

Ennen varsinaista tutkimuskysymyksiin vastaamista on hyödyllistä taustoittaa, miten kiinteistön ja kiinteistöosakeyhtiön asema eroavat toisistaan yritysikiinnityksen suhteen. YrKiinL 3 §:n mukaisesti kiinnityskelpoista omaisuutta on vain yhtiön elinkeinotoimintaan kuuluva irtain omaisuus. Näin ollen kiinteistö ei siis kiinteänä omaisuutena kuulu lainkaan yritysikiinnityksen piiriin, vaan sen vakuuskäyttö perustuu MK:n IV osan mukaiseen kiinteistöpanntaukseen.

Kuten jo edellä on todettu, kiinteistön yhtiöittäminen muuttaa kiinteistön omistuksen välilliseksi. Sen myötä yhtiö, joka aiemmin omisti suoraan kiinteistön, omistaakin yhtiöittämisen jälkeen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Osakkeet ovat yhtiön irtainta

---

jälkeen perustetuissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä taas AsOYL soveltaminen on lähtökohta, josta poikkeaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen määräystä.

<sup>49</sup> Vrt. AsOYL 1:2.1, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön omistaman ja hallitseman rakennuksen tai sen osan yhteenlasketusta lattiapinta-alasta vähintään puolet tulee olla osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja.

omaisuutta, ja kuuluvat lähtökohtaisesti sen elinkeinotoimintaan.<sup>50</sup> Yrityskiinnityslaki ei erottele erilaisia osakkeita toisistaan, vaan pitää kaikkia arvopapereita ja arvo-osuuksia yrityskiinnityksen kannalta yhtäläisinä. Arvopaperit ja arvo-osuudet eivät myöskään välttämättä ole osakkeita, vaan niiden piiriin voi kuulua muutakin omaisuutta. Nämä seikat huomioon ottaen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden erilaiselle kohtelulle ei löydy perusteita, joten niiden on täten kuuluttava yrityskiinnityksen piiriin. Tämän kysymyksen ratkaiseminen on myös edellytys myöhempään tutkimuskysymyksiin vastaamiselle.

Ensimmäinen varsinainen tutkimuskysymys liittyy siihen, onko kiinteistöosakeyhtiön yhtiötyypillä vaikutusta yrityskiinnityksen kannalta. Aiemmin tässä luvussa on esitelty lyhyesti erilaiset kiinteistöosakeyhtiöt. Kiinteistöosakeyhtiöiden erot tiivistyvät sovellettavaan lakiin, ja siihen, onko yhtiöjärjestyksessä huoneistoselitelmiä vai ei.

Tämän tutkielman lähtökohtana on tutkia tilanteita, joissa yrityskiinnityksen kohdeyhtiö omistaa yksin koko kiinteistöosakeyhtiön osakekannan. Kun koko osakeyhtiön osakekanta on kohdeyhtiön omistuksessa, ei siitä koitune yrityskiinnityksen osaltakaan haasteita.

Nähdäkseni tällaisen osakeyhtiön vakuusarvo voidaan arvioida kuten minkä tahansa muunkin kohteen, eikä osakkeiden käyttäminen osana yrityskiinnitystä näin tuota vaikeuksia.

Tällaisessa tilanteessa kiinteistö on kokonaisuudessaan yrityskiinnitysvelallisen yhtiön omistuksessa osakkeiden kautta. Osakkeiden arvo on täten helppoa määritellä, joten vakuusarvon määrittäminen ei nouse ongelmaksi. Tämän vuoksi en näe yrityskiinnityksen kannalta merkityksellisenä sitä, mikä kiinteistöosakeyhtiön tyyppi on kyseessä, kun kaikki osakkeet ovat saman tahon omistuksessa.

Tilanne voi olla hieman erilainen, mikäli vain osa kiinteistöosakeyhtiön osakkeista on yrityskiinnityksen kohdeyhtiön omistuksessa. Tällöin tilanne on nähdäkseni selkein, mikäli kyseessä on joko asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Perustelen näkemystäni sillä, että kyseisissä yhtiöissä huoneistoselitelmiä selviää, minkä alojen hallintaan mikäkin osake oikeuttaa. Näin ollen esimerkiksi asunto-osakkeiden vakuusarvon selvittäminen ei pitäisi olla työlästä, kun otetaan vielä huomioon, että yrityskiinnitystä käytettäneen vakuutena yleensä ammattimaisten luotonantajien keskuudessa.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> HE 190/1983 vp, s. 6.

<sup>51</sup> Ks. KM 1981:56, s. 41, 48, jossa kerrotaan ainakin irtaimistokiinnitystä käytetyn rahalaitosten luotonannossa.

Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on edellä kuvatun kaltaisissa tilanteissa kenties luotonantajalle riskialttiimpi. Tämä johtuu siitä, etteivät tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet oikeuta minkään tietyn alan hallintaan. Sen vuoksi on katsottava, että osakkeet oikeuttavat omistamaan ja hallitsemaan koko kiinteistöä yhdessä muiden osakkeenomistajien kanssa. Nähdäkseni tämän kaltainen yhteishallinta voi alentaa vakuusarvoa, sillä osakkeet eivät oikeuta kiinteistön tai sen tietyn osan vapaaseen hallintaan tilanteessa, jossa kaikki osakkeet eivät ole yhden tahon omistuksessa. Yhteisomistus sisältää aina riskejä, ja tällaiset riskit voivat alentaa vakuusarvoa.

Vaikka kiinteistön ja kiinteistöyhtiön asema yrityskiinnityksen suhteen on täysin erilainen, on niillä myös yhtäläisyyksiä. Yksi tällainen on kiinteän ja irtaimen omaisuuden ainesosa- ja tarpeistosuhde, joka on hyvin tyypillinen ongelma kiinteistöjen osalta.<sup>52</sup> Kiinteistön yhtiöittämisellä ei nähdäkseni päästä ainakaan täysin eroon tästä ongelmasta, vaan kiinteistöä yhtiöitettäessä myös sen ainesosat ja tarpeisto siirtyvät yhtiölle. Näin ollen kiinteistön yhtiöittämisessä täytyy huomioida, että ainesosa- ja tarpeistosuhteessa kiinteistöön olevat esineet siirtyvät kiinteistön mukana kiinteistöosakeyhtiön omistukseen, kuten muissakin luovutuksissa.<sup>53</sup>

### **3.4 Yhtiöittämisen ajankohdan merkitys yrityskiinnityksen kannalta**

Toisena tutkimuskysymyksenä tässä tutkielmassa on se, millainen merkitys yhtiöittämisen ajankohdalla on yrityskiinnityksen kannalta. Ensimmäisenä tavoitteena on selvittää yhtiöittämisen ajankohtaa suhteessa yrityskiinnityksen vahvistamiseen. Toinen yhtiöittämisen ajankohtaan liittyvä kysymys on se, millainen vaikutus sillä on suhteessa kiinteistöosakeyhtiön omistaman kiinteistön kiinteistöpanntaukseen.

---

<sup>52</sup> Ainesosa- ja tarpeistosuhteet ovat esineoikeuden perinteisiä kysymyksiä, joita on käsitelty jo esim. Zitting – Rautiala 1982, s. 39–52.

<sup>53</sup> Kasso 2010b, s. 5. Ainesosa- tai tarpeistosuhteessa kiinteistöön olevan irtaimen kuulumisen kiinteistöön luovutuksen yhteydessä on pääsääntö, josta osapuolet voivat kuitenkin sopimusvapautensa vuoksi poiketa. Mikäli muuta ei näytetä sovitun, ainesosa- tai tarpeistosuhteessa kiinteistöön olevan omaisuuden katsotaan siirtyneen luovutuksen yhteydessä kiinteistön mukana uudelle omistajalle, ks. Tepora ym. 2010, s. 36–37. Luovutustilanteissa voi nousta myös sivullissuojaa koskevia kysymyksiä, mikäli luovutukseen nähden kolmas omistaa irtaimen esineen, joka voidaan katsoa kuuluvaksi kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona. Jos tällaisella kolmannen oikeudella ei ole sivullissitovuutta, ja luovutuksensaaja on vilpittömässä mielessä kyseisen oikeuden suhteen, voi luovutukseen nähden sivullinen henkilö menettää irtaimen esineen omistusoikeuden kiinteistön luovutuksen yhteydessä, ks. Jokela – Kartio – Ojanen, s. 165–166.

Kuten jo aiemmin on todettu, kiinteistön yhtiöittäminen muuttaa välittömän kiinteistön omistuksen välilliseksi. Tällöin välitön omistus kohdistuu kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin. Kun otetaan huomioon, että yritysikiinnitys voi kohdistua vain irtaimen omaisuuteen, on kiinteistön yhtiöittäminen keino saada yritysikiinnitys kohdistumaan myös kiinteistöön.

Tilanne on selvä, mikäli kiinteistö on yhtiöitetty ennen yritysikiinnityksen vahvistamista. Tällöinhän kiinteistö on yritysikiinnityksen vahvistamishetkestä lähtien ollut yhtiöitettyssä muodossa, eli irtainta omaisuutta. Näin ollen yhtiöittäminen ei tuo muutoksia omaisuuteen yritysikiinnityksen voimassaoloaikana. Sen vuoksi ei tule myöskään arvioitavaksi, onko yritysikiinnityksen alaisessa omaisuudessa tapahtunut muutoksia, joita ei voi yritysikiinnityksen näkökulmasta hyväksyä.

Enemmän tulkintaa vaativa kysymys on se, miten yritysikiinnityksen kannalta on arvioitava tilannetta, jossa kiinteistö yhtiöitetään yritysikiinnityksen ollessa voimassa. Tällöin yritysikiinnityksen alaisessa omaisuudessa tapahtuu muutoksia, mutta yritysikiinnityksen haltijan eduksi. On kuitenkin huomattava, että mikäli kiinteistöön kohdistuu jo kiinteistöpanntioikeus, on otettava huomioon myös kiinteistöpanntivelkojan asema.<sup>54</sup>

Lähtökohtana tilanteessa voidaan pitää sitä, että kaikki YrKiinL 3 §:ssä säädetty irtain omaisuus kuuluu yritysikiinnityksen alaan, huomioiden kuitenkin YrKiinL 4.1 §:ssä säädetty poikkeukset. Tämän perusteella voitaisiin siis katsoa, että mikäli yritysikiinnityksen alaan kuuluvaa omaisuutta tulee yhtiölle yritysikiinnityksen voimassa ollessa lisää, kohdistuisi yritysikiinnitys siihen automaattisesti. Tilanne on tällainen esimerkiksi YrKiinL 9.1 §:n mukaisessa normaalissa liiketoiminnassa, jossa yritysikiinnityksen alaan kuuluvaa omaisuutta myydään ja kaupasta saatu vastike tulee yritysikiinnityksen alaiseksi.

Kiinteistön yhtiöittäminen kuitenkin poikkeaa normaalista liiketoiminnasta. Sinänsä tästä näkökulmasta voisi pitää mahdollisena, että yhtiöittämistä pidettäisiin YrKiinL 9.1 §:ssä tarkoitettuna luovutuksena, sillä tällöin yhtiö luovuttaa kiinteistön perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle ja saa vastikkeeksi kiinteistöosakeyhtiön osakkeet.<sup>55</sup> Kuitenkaan kiinteistö ei ole YrKiinL 9.1 §:ssä tarkoitettua kiinnityksen alaista omaisuutta, joten kyseinen

---

<sup>54</sup> Kiinteistö saadaan luovuttaa panttioikeudesta huolimatta, mutta tällöin panttioikeus pysyy voimassa, ks. esim. Niemi 2020, s. 409.

<sup>55</sup> Myös esimerkiksi *Tepora* on käyttänyt luovutus-termiä kiinteistön yhtiöittämisen yhteydessä, ks. *Tepora BLF* 2007, s. 18.

säännös ei myöskään tule tilanteessa sovellettavaksi. YrKiinL 9 § on säädetty nimenomaisesti suojaamaan yrityskiinnitysvelkojaa kiinnitetyn omaisuuden arvon huomattavalta laskulta. Sen sijaan YrKiinL ei tunne minkäänlaista sääntelyä ”liian suuresta vakuusarvon noususta”, mikä on toki ymmärrettävää.

*Tuomisto* on kuitenkin katsonut, että ainakaan konkurssitilanteessa kiinteistön realisoinnista saadut varat eivät kuulu yrityskiinnityksen alaisuuteen, vaikka kassavarat sinänsä kuuluvatkin yrityskiinnityksen alaan kuuluvaan irtaimeen omaisuuteen. Hänen mukaansa yrityskiinnitysvelkojan vakuuteen kuuluvaksi ei voida katsoa sellaisia varoja, jotka eivät alun perinkään siihen kuuluneet.<sup>56</sup> Tässä on huomioitava, että kysymys on merkittävistä muutoksista vakuuskohteessa ja sen arvossa: yrityskiinnityksen luonteeseen kuuluu nimenomaisesti vakuusomaisuudessa tapahtuva vaihtuvuus.

Tuomiston ohjetta voitaisiin kenties soveltaa myös yhtiöittämisen osalta. Tarkoitin tällä sitä, että yrityskiinnityksen vahvistamisen jälkeen yhtiöitetyn kiinteistön (osakkeiden) ei välttämättä voitaisi katsoa kuuluvan yrityskiinnitykseen. Tätä näkemystä voisi periaatteessa puoltaa se, että yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden vakuusarvo nousisi kenties merkittävästikin, ja näin ollen yrityskiinnityksen perusteella saatu luotto ja vakuuden arvo eivät välttämättä olisi linjassa. Tosiasiassa tällaisessa tilanteessa ei kuitenkaan syntyisi ongelmaa. Vaikka vakuuden arvo nousisikin, yrityskiinnitysvelkoja ei kuitenkaan voisi saada vakuuden arvosta sovittua suurempaa suoritusta. Lisäksi kiinteistöosakeyhtiön osakkeet voidaan yrityskiinnityksen estämättä pantata erikseen YrKiinL 4.3 §:n nojalla. Näin ollen osakkeiden arvoa voitaisiin hyödyntää myöhemmin vakuutena, eikä luoton määrän ja vakuusomaisuuden arvon välinen epätasapaino nousisi täten kysymykseksi.

Nähdäkseni Tuomiston esittämä ohjetta ei voitane soveltaa konkurssitilanteen ulkopuolella. Konkurssirealisointitilanne on hyvin oman tyyppisensä tilanne, minkä vuoksi siihen soveltuu myös oikeusohjeita, joita ei voida soveltaa konkurssirealisoinnin ulkopuolella. Koska yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden lisääntymisestä ei ole sääntelyä, olen sitä mieltä, että kiinteistön yhtiöittämisessä ei ole syytä katsoa, että kiinteistöosakeyhtiön osakkeet eivät kuuluisi yrityskiinnityksen piiriin. Tätä kantaa puoltaa erityisesti edellä mainittu YrKiinL 4.3

---

<sup>56</sup> Tuomisto 2007, s. 325. Tuomiston näkemys koskee kuitenkin tilannetta, jossa esimerkiksi konkurssimenettelyssä realisoidusta kiinteistöstä peräisin olevat varat tulisivat yrityskiinnityksen alaisuuteen.

§, jonka mukaan osakkeet voidaan pantata erikseen, vaikkei niiden arvoa olisikaan voitu huomioida yrityskiinnityksen arvossa.

Mikäli kiinteistö siis yhtiötetään yrityskiinnityksen ollessa voimassa, tulevat kiinteistöosakeyhtiön osakkeet osaksi yrityskiinnityksen alaista omaisuutta. Tätä näkökantaa puoltaa myös yrityskiinnityslain selkeä lähtökohta siitä, että elinkeinotoimintaan kuuluva irtain omaisuus kuuluu yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen. Kuten jo aiemmin on todettu, omaisuuden kuuluminen yhtiön elinkeinotoimintaan vaikuttaa olevan ainakin vahva lähtökohta, eikä kyseinen kriteeri ole ilmeisesti aiheuttanut tulkintaongelmia.<sup>57</sup>

Kiinteistön yhtiöittämisessä voi nousta esille myös kysymys siitä, miten voimassa oleva kiinteistöpannioikeus vaikuttaa yhtiöittämiseen. Sinänsä panttioikeuden kannalta ei ole merkitystä, onko kyseessä yhtiöittäminen vai tavanomainen kiinteistön luovutus. Panttioikeuden haltijan näkökulmasta yhtiöittäminenkin on luovutus: kiinteistön omistusoikeus siirtyy kiinteistöosakeyhtiölle. Kiinteistön luovutuksen yhteydessä panttioikeus pysyy voimassa, joten yhtiöittäminen ei vaikuta panttioikeuteen.

Kiinteistön yhtiöittämisen yhteydessä voi syntyä myös konflikti, mikäli kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistajaksi tulevan yhtiön omaisuuteen kohdistuu yrityskiinnitys, ja kiinteistöön kohdistuu kiinteistökiinnitys. Mikäli kiinteistöpannioikeus on perustettu ennen yhtiöittämistä, on se perustettu myös ennen kuin omaisuus (kiinteistöosakeyhtiön osakkeet) on tullut yrityskiinnityksen alaiseksi omaisuudeksi. Tällainen konflikti voitaisiin mahdollisesti ratkaista aikaprioriteetin perusteella, sillä aiemmin perustettu oikeus syrjäyttää perinteisessä kollisionssa myöhemmin syntyneen oikeuden.<sup>58</sup> Aikaprioriteetin soveltumista puoltaa myös se, että panttioikeus on yrityskiinnitystä vahvempi ja yksilöidymmpi oikeus. Kuitenkaan perinteisiä kollisionratkaisumenetelmiä ei voitane ainakaan suoraan soveltaa tällaiseen konfliktiin. Yrityskiinnityksen ja panttioikeuden suhdetta käsitellään tarkemmin luvussa 5, jossa tarkastellaan myös tilannetta, jossa kiinteistö pantataan yrityskiinnityksen ollessa voimassa.

---

<sup>57</sup> Tämä linjaus on itsessään kiinnostava tutkielman aiheen kontekstissa: kiinteistöosakeyhtiöt eivät tyypillisesti harjoita elinkeinotoimintaa, mutta niiden osakkeet katsotaan silti kuuluvaksi omistajayhtiön elinkeinotoimintaan kuuluvaan varallisuuteen. Linjaa voitaneen kuitenkin perustella ainakin sillä, että vaikka kiinteistöosakeyhtiö ei harjoittaisikaan liiketoimintaa, voivat sen osakkeenomistajat esimerkiksi vuokrata hallitsemiaan tiloja, jotka kiinteistöosakeyhtiö omistaa. Oikeuskäytäntö tai -kirjallisuus ei myöskään anna perusteita, joiden perusteella olisi aihetta poiketa yleisestä linjasta, ja sulkea jotakin yhtiön varallisuutta elinkeinotoiminnan ulkopuolelle.

<sup>58</sup> Tuomisto 1993 s. 85–87.



## 4 Kielletty arvon kaksoispanntaus

### 4.1 Kahden arvo-oikeuden konflikti

Arvo-oikeus on käsitteenä merkittävä, sillä se liittyy olennaisesti nimenomaisesti esinevakuuksiin.<sup>59</sup> *Kaisto* on hahmottanut arvo-oikeuden käsitettä siten, että juuri se on panttioikeuden ydinaluetta. Arvo-oikeus tarkoittaa, että mikäli muut edellytykset täyttyvät, panttinsaajalla on oikeus saada suoritus panttikohteen arvosta.<sup>60</sup> On hyvä huomata, että itse asiassa usein esinevakuus perustuu arvo-oikeuteen, eli siihen, että viime kädessä velkoja voi käyttää esineen arvoa saadakseen suorituksen. Tämän toteutumiseksi panttikohteella on myös oltava vaihdanta-arvoa, joka katsotaankin usein ainakin tosiasialliseksi panttauksen edellytykseksi.<sup>61</sup> Arvottoman esineen panttaus ei luonnollisesti lisäisi taloudellista turvaa verrattuna vakuudettomaan luotonantoon.

Kiinteistöosakeyhtiössä yhtiön arvo perustuu yhtiön varallisuuteen, eli kiinteistön arvoon.<sup>62</sup> Tämä johtuu siitä, että kiinteistöosakeyhtiöt eivät lähtökohtaisesti harjoita liiketoimintaa, jolloin yhtiöön ei myöskään synny liikearvoa. Erityisesti kiinteistöosakeyhtiöiden vakuuskäytössä voidaan myös kohdata ongelma, jota kutsutaan *arvon kaksoispanntaukseksi*.

Arvon kaksoispanntaukseksi kutsutaan tilannetta, jossa yhtiön osakekanta on pantattu, mutta yhtiön varallisuus on toisen panttioikeuden kohteena.<sup>63</sup> Tällaisessa tilanteessa panttikohteet eivät esinetasolla ole samat, mutta niiden arvon perusta on sama. Kiinteistöosakeyhtiön tapauksessa siis sekä kiinteistön että kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden arvo perustuu kiinteistön arvoon. Arvon kaksoispanntauksessa siis suoritetaan kaksi sinänsä pätevää, eri kohteisiin kohdistuvaa panttausta, mutta kohteiden arvo perustuu samaan omaisuuteen.

Arvon kaksoispanntaus aiheuttaa luonnollisesti riskiä velkojille, joiden vakuus perustuu samaan arvoon. Riski on velkojalla, joka on ensimmäisenä saanut vakuuden, mutta ei voi kontrolloida vakuuskohdetta ja sen arvon mahdollista käyttöä toisen velan vakuutena.

---

<sup>59</sup> Saarnilehto ym. 2012, s. 725.

<sup>60</sup> Kaisto 2006, s. 27.

<sup>61</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 158–159.

<sup>62</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 434.

<sup>63</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 52–53.

Voidaan esimerkiksi ajatella tilannetta, jossa kiinteistöön kohdistuu kiinteistöpanntioikeus. Kiinteistön omistaa ja sitä hallinnoi kiinteistöosakeyhtiö A, jolla ei ole muuta omaisuutta kuin omistusoikeus kyseiseen kiinteistöön. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeet omistaa osakeyhtiö X, joka panttaa osakkeet. Tällaisessa tilanteessa kahdella taholla on samaan arvoon perustuva vakuus, mutta mikäli panttivelkojat eivät tiedä, että samaan arvoon on perustettu myös toinen panttioikeus, tätä mahdollisuutta ei luultavasti ole otettu huomioon vakuusarvoa määriteltäessä. Tästä seuraa, että vakuusarvo ei riitä kattamaan kummankin velkojan saatavia täysimääräisesti.

Arvon kaksoispanntauksen osalta on merkitystä sillä, kumpaa panttioikeutta (kiinteistö- vai osakepanntioikeus) ollaan perustamassa ensin. Tämä johtuu siitä, että julkisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä on tarkistettavissa, onko kiinteistöön vahvistettu kiinteistökiinnitys.<sup>64</sup> Näin siis osakekantapantin saajalla on mahdollisuus tarkistaa, ettei kyseessä ole arvon kaksoispanntaus ainakaan heti panntaussuhteen alusta saakka.<sup>65</sup> Mikäli käytössä on edelleen paperinen panttikirja, itse kiinteistöpanntioikeuden olemassaolo tai sen haltija ei rekisteristä selviä, mutta mikäli kiinnitystä ei ole edes vahvistettu, ei kiinteistöön voi kohdistua myöskään kiinteistöpanntioikeutta. MK 16:5:n mukaan nykyään uusista kiinteistökiinnityksistä annetaan kuitenkin aina sähköinen panttikirja. MK 16:5.2:ssa säädetyn mukaisesti sähköisestä panttikirjasta ilmenee myös panttikirjan saaja, jolloin myös sen voi tarkistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Se, kohdistuuko kiinteistöön kiinnityksiä, on toki tarkistettavissa rekisteristä myös panntaussuhteen kestäessä. Pantinsaajan ei kuitenkaan välttämättä voida edellyttää tekevän tällaista selvitystä, etenkin jos kyseessä ei ole ammattimainen luotonantaja.<sup>66</sup> Kiinnityksen olemassaolo ei myöskään automaattisesti tarkoita, että kiinteistöön kohdistuisi kiinteistöpanntioikeus. Sähköistä panttikirjaa käytettäessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tosin kirjataan myös panttikirjan saaja, mikä tarkoittaa, että myös kiinteistöpanntioikeuden olemassaolo ilmenee rekisteristä.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri.

<sup>65</sup> Jos osakekantapantin saaja tarkistaisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin, ja kiinnityksestä/perustetusta kiinteistöpanntioikeudesta huolimatta hyväksyisi pantin, ei kyseisen velkojan oikeutta välttämättä suojattaisi.

<sup>66</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 307–308. Aihetta käsitelty myös tämän tutkielman luvussa 4.2.

<sup>67</sup> Mitä tarkoittaa sähköisen panttikirjan saaja?

Kiinteistöpannin saajalla ei sen sijaan ole mahdollisuutta tarkastaa julkisesta rekisteristä mitään mahdolliseen osakekantapanttioikeuteen liittyviä tietoja, sillä tällaista rekisteriä ei ole. Tällaiselle tarkistamiselle ei kuitenkaan olisi myöskään tarvetta, sillä kiinteistöpanninsaaja ei ole tässä tapauksessa haavoittuvassa asemassa: osakekantapanttaus ei itsessään vähennä kiinteistöpanntioikeuden arvoa, mutta kiinteistöpanntioikeus voi vähentää osakekantapantin arvoa. Toisaalta kuten luvussa 4.2 ilmenee, kiinteistöpanntioikeus ei välttämättä saa aina parasta etusijaa, kun se on perustettu osakekantapantin jälkeen.

Osakekantapantinsaaja on nähdäkseni erityisen haavoittuvaisessa asemassa arvon kaksoispanntaustilanteissa. Tämä johtuu siitä, että vaikka kiinteistöosakeyhtiön osakkeet panttauksen myötä eivät ole enää omistajan määräysvallassa, panttaus ei rajoita kiinteistöosakeyhtiön toimintaa. Näin ollen kiinteistöosakeyhtiö voi vielä tehdä kiinteistöön liittyviä toimia, ja esimerkiksi perustaa kiinteistöön kiinteistöpanntioikeuden. Tällaista tilannetta koskevaa korkeimman oikeuden ratkaisua käsitellään luvussa 4.2.

Arvon kaksoispanntaukseen voidaan myös varautua, sillä tilanne ei luonnollisesti ole toivottava. Varautumista tehdään erityisesti niin kutsutuilla *negative pledge* -ehdoilla, joilla osakekantapantin antaja sitoutuu suhteessa panninsaajaan siihen, ettei perusta kiinteistöpanntioikeutta kiinteistöosakeyhtiön omistamaan kiinteistöön.<sup>68</sup> Tällaisia varautumiskeinoja ei kuitenkaan lähemmin tutkita tässä tutkielmassa.

Arvon kaksoispanntausta on käsitelty korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa KKO 1997:146. Vaikka ratkaisu on annettu jo noin 27 vuotta sitten, se on luonut suuntaviivat suhtautumiselle arvon kaksoispanntaukseen. Koska nuo suuntaviivat ovat edelleen päteviä, on seuraavaksi aiheellista käydä läpi kyseinen ratkaisu pääpiirteittäin.

## **4.2 Arvon kaksoispanntauksen kiellon arviointiperusteet**

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu KKO 1997:146 on tärkeä ratkaisu arvon kaksoispanntauksen kannalta. Ratkaisussa korkein oikeus on katsonut, ettei arvon kaksoispanntaus ole sallittua, vaikka kumpikin panntioikeus sinänsä olisi perustettu pätevästi, eikä kumpaakaan panntausta rasita esimerkiksi puutteellinen panntauskompetenssi.

---

<sup>68</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 305.

Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin todettu, ettei ratkaisusta tule tehdä liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä, sillä olosuhteet tapauksessa ovat erityislaatuiset.<sup>69</sup>

Ratkaisu käsitteli tilannetta, jossa osakeyhtiö oli luovuttanut omistamansa kiinteistöosakeyhtiön osakekannan pankille vakuudeksi. Tämän jälkeen kyseinen kiinteistöosakeyhtiö oli pantannut omistamaansa kiinteistöön kiinnitetyt haltijavelkakirjat vastavakuudeksi A:lle, joka oli kummankin yhtiön ainut hallituksen jäsen, ja tämän puolisolle B:lle. B oli toiminut myös osakeyhtiön hallituksen varajäsenenä. Vastavakuus perustui A:n ja B:n henkilökohtaisiin vakuuksiin, joita he olivat antaneet osakeyhtiön veloista. Sekä osakekannan että kiinteistön panttaamisen osalta päätösvaltaa oli käyttänyt A.

Korkein oikeus katsoi, että A käytti saman omaisuuden arvoa vakuutena kahteen kertaan. Tapauksesta ilmenee, että kiinnityksen kohteena ollut tila muodosti olennaisen osan kiinteistöosakeyhtiön varallisuudesta. Ratkaisussa annettiin merkitystä myös varallisuus oikeudelliselle lojaliteettiperiaatteelle. Lojaliteettiperiaate ilmenee ratkaisun perusteluista, joissa korkein oikeus on katsonut, että A määrännyt panttikohteesta ilman pantinsaajan suostumusta ja samalla heikentänyt osakepanttivelkojen panttioikeutta. Lausuma vaikuttaa painottavan lojaliteettia vahvasti, sillä itse asiassa A ei ole määrännyt panttikohteesta, vaan sen arvoon vaikuttavasta kohteesta.<sup>70</sup> Sinänsä KKO ei pitänyt kumpaakaan panttausta pätemättömänä, vaan totesi ainoastaan, ettei kiinteistöpanntioikeus sitonut osakekantapantint saajaa.

Korkein oikeus on perusteluissaan myös todennut seuraavasti:

Silloin kun yhtiön koko osakekanta on pantattu, on yhtiön ilman pantiksiottajan suostumusta myöhemmin suorittamaa omaisuutensa panttaustointia arvioitava kiinnittäen huomiota yhtiön koko osakekannan panttauksen tarkoitukseen ja yhtiön omaisuuteen myöhemmin perustetun panttioikeuden ulottuvuuteen ja arvoon silmällä pitäen osakekannan panttausta.

*Tammi-Salminen* on tulkinnut edellä esitettyä korkeimman oikeuden lausumaa siten, että arvon kaksoispanttaus voidaan kieltää, vaikkei tilanteeseen liittyisi ensimmäisen panttivelkojen vahingoittamistarkoitusta. Hänen mukaansa tällainen järjestely voidaan siis

---

<sup>69</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 460. Tapauksesta tekee erityislaatuisen erityisesti se, ettei kiinteistöä pantattu ulkopuolisen velkojan antaman luoton vakuudeksi. Sen sijaan vakuus annettiin velkojille, jotka vaikuttivat sekä kiinteistöosakeyhtiön että sen omistaneen osakeyhtiön hallituksessa/lähipiirissä.

<sup>70</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 304.

ilmeisesti kieltää, vaikka vahingollinen vaikutus osakekantapantivelkojalle tulisi täysin yllätyksenä. Merkityksellistä on se, millainen vaikutus myöhemmällä panttauksella on ensiksi perustetun panttioikeuden arvoon ja tarkoitukseen.<sup>71</sup> Tässä tapauksessa merkitys oli suuri, sillä kummankin vakuuden arvo perustui käytännössä saman omaisuuden arvoon. Tämän vuoksi kyse oli kielletystä arvon kaksoispanttauksesta.

Ratkaisun ennakkopäätösarvoa on pidetty rajallisena etenkin erityisten olosuhteidensa vuoksi. Tapauksessa päätösvaltaa yhtiöissä käyttävä A järjesteli kiinteistöosaakeyhtiössä itselleen ja lähipiiriläiselleen panttioikeuden, joka loukkasi osakepantivelkojan panttioikeutta.<sup>72</sup> On myös kuvattu, että tapauksessa annettiin merkitystä oikeudellisen omistuksen lisäksi taloudelliselle omistukselle. Tällä on tarkoitettu tässä tapauksessa sitä, että A:lla on ollut velvollisuus huolehtia myös osakeyhtiön panttivelkojan eli pankin aseman turvaamisesta tehdessään vakuusjärjestelyjä kiinteistöosaakeyhtiössä. Tämä johtuu siitä, että A on käyttänyt valtaa kummassakin yhtiössä, ja ollut näin tietoinen kummankin yhtiön veloista ja vakuuksista.<sup>73</sup> Ratkaisu on erityisistä olosuhteista huolimatta arvon kaksoispanttauksen kiellon osalta merkittävin kannanotto.

Korkein oikeus on ratkaisun perusteluissa todennut kuitenkin, että panttauksen kohteesta määrääminen ilman pantiksiottajan suostumusta voi tulla sitovaksi, mikäli jälkimmäisen pantin saaja on vilpittömässä mielessä. Lyhyesti lausuma tarkoittaa sitä, että mikäli kiinteistöpantinsaaja ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää osakekantapantin olemassaolosta, voi kiinteistöpanttioikeus tulla sitovaksi myös osakekantapantin saajaan nähden. Tällöinkin on korkeimman oikeuden mukaan kuitenkin huomioitava panttauksen tarkoitus. Jos edellä kuvatussa ratkaisussa olisikin ollut kyse siitä, että jälkimmäinen pantinsaaja olisi ollut vilpittömässä mielessä, voisi ratkaisu olla erilainen. Tällöin olisi jouduttu painottamaan joko vilpittömä mieltä tai osakekantapanttauksen tarkoituksen toteutumista.

---

<sup>71</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 304. Tammi-Salminen ei siis rajaa arvon kaksoispanttauksen kieltoa koskemaan esimerkiksi kollusiivisia tai shikaanimaisia toimia, joissa tavoite on aiheuttaa vahinkoa. Sen sijaan arvon kaksoispanttaus voidaan hänen mukaansa kieltää ilmeisesti, vaikka panttaaja ei olisi edes tietoinen vahingon aiheutumisesta. Merkityksellistä on ennen kaikkea se, miten myöhemmin perustettu panttioikeus vaikuttaa ensiksi perustetun panttioikeuden arvoon ja tarkoitukseen.

<sup>72</sup> Jokela – Kartio – Ojanen, s. 460.

<sup>73</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 305.

*Tammi-Salminen* on lisäksi todennut, että vilpittömän mielen suojan kohteena on se, tiesikö tai pitikö pantinsaajan tietää, että panttaus loukkaa aiempaa pantinsaajaa. Näin ollen tieto aiemmasta panttauksesta ei vielä sulkisi pois vilpittömän mielen suojan mahdollisuutta. Sen sijaan tieto siitä, että perustettava oikeus loukkaa jo olemassa olevaa oikeutta estää lähtökohtaisesti vilpittömän mielen suojan saamisen.<sup>74</sup> Se, ettei panttikohteesta määrääminen ole aina kiellettyä, on perusteltua ottaen huomioon korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1997:146 käyttämä sanamuoto.<sup>75</sup> Joka tapauksessa ratkaisuja tehtäessä on aina huomioitava kunkin tapauksen omat erityispiirteet.

Eräs huomioon otettava asia voi olla myös osakepantinsaajan asema. Mikäli kyse on ammattimaisesta luotonantajasta, on osakekantapantinsaajan kenties osattava varautua arvon kaksoispanttauksen riskiin. Tällöin voidaan myös ajatella, että luotonantajalla on selonottovelvollisuus siitä, kohdistuuko omaisuuteen muita panttioikeuksia. Jos kyse ei ole ammattimaisesta toimijasta, tällaista osaamista ei välttämättä vaadita. Tällöin voi tulla kyseeseen esimerkiksi vilpittömän mielen suojaaminen. Kiinteistöpantinsaajan selonottovelvollisuutta muusta kuin helposti rekisteristä ilmenevästä oikeudesta ei puolestaan ole lähtökohtaisesti pidetty perusteltuna.<sup>76</sup>

Arvon kaksoispanttausta ei ole tutkittu kovin laajasti, mutta oikeuskirjallisuudessa on silti esitetty periaatteita, joiden perusteella arvon kaksoispanttauksen kieltoa voidaan perustella. Merkittävimpiä kannanottoja aiheeseen on esittänyt edelläkin viitattu *Tammi-Salminen*. Hän on perustellut arvon kaksoispanttauksen kieltoa erityisesti varallisuus oikeuden yleisillä oikeusperiaatteilla. Edellä on jo mainittu, että arvon kaksoispanttaustilanteita arvioitaessa vilpittömän mielen arviointi ja lojaliteettiperiaate voivat olla merkittävässä roolissa.

Arvon kaksoispanttausta voidaan arvioida myös shikaanikiellon ja kollusiivisen menettelyn näkökulmasta.<sup>77</sup> Shikaanikielto liittyy osaltaan lojaliteettiin, ja sen sisältönä on, ettei

---

<sup>74</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 307, alaviite 57.

<sup>75</sup> Ratkaisun perusteluissa korkein oikeus mainitsee, ettei pantinantaja saa panttauksen jälkeen ilman pantinsaajan suostumusta määrätä panttikohteesta siten, *että panttioikeus heikkenee tai lakkaa*. Kohteesta määräämistä ei ole siis ratkaisussa täysin kielletty.

<sup>76</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 307–308; KKO 1999:12.

<sup>77</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 439.

oikeuksiaan saa käyttää ainoastaan tarkoituksena vahingoittaa toista sopimusosapuolta.<sup>78</sup> Kollusiivisen menettelyn kiellossa on puolestaan kysymys siitä, ettei oikeuttaan saa käyttää ainoastaan tarkoituksessa loukata aiempaa oikeutta.<sup>79</sup> Shikaanikielto ja kollusiivisen menettelyn kieltö ovat siis sisällöltään samankaltaisia, ja niiden ero onkin menettelyn kohteessa: shikaani kohdistuu sopimusosapuoleen, kun taas kollusiivinen menettely kohdistuu käsillä olevan sopimussuhteen kannalta kolmanteen tahoon.

Shikaanikiellon soveltumisen osalta *Tammi-Salminen* on nähnyt jokseenkin ongelmalliseksi sen, milloin oikeutta voidaan katsoa käytetyn *yksinomaan tai pääasiallisesti* toisen vahingoittamiseksi. Hän onkin liittänyt shikaanikiellon osaksi sopimussuhteessa noudatettavaa lojaliteettiperiaatetta ja kieltöä hyötyä oikeudettomasti toisen kustannuksella.<sup>80</sup> Shikaanikiellon käsitteleminen osana lojaliteettivelvollisuutta on looginen valinta, sillä periaatteilla on paljon yhteistä. Shikaanikiellon soveltaminen lieneekin harvinaisempaa kuin yleiseen lojaliteettivelvollisuuteen vetoaminen, sillä usein toista vahingoittavan oikeustoimen taustalla on kuitenkin tavoite hyötyä toimesta itse. Lojaliteettivelvollisuus ja kieltö hyötyä oikeudettomasti toisen kustannuksella taas nähdäkseni ovat tekijöitä, joihin vetoaminen arvon kaksoispanttaustilanteessa voi olla helpompaa, sillä usein panttaaja tavoittelee panttauksella itselleen hyötyä: joko parempia luottoehtoja tai luoton saamista ylipäättäen.

Myös kollusiivisen menettelyn soveltumisen osalta kohdataan samankaltaisia ongelmia kuin shikaanikiellon soveltamisessa. Yleensä myös sivulliselle haitallista oikeustointa tehtäessä ensisijainen intressi on kuitenkin tuottaa hyötyä itselle. Kollusiivista menettelyä voidaan kuitenkin arvioida myös esimerkiksi yleisten moraalisten sääntöjen näkökulmasta, ja tästä näkökulmasta myös sivullisten oikeudet on otettava kohtuullisissa määrin huomioon.<sup>81</sup>

Nähdäkseni sekä arviointi shikaanikiellon että kollusiivisen menettelyn näkökulmasta kytkeytyy jo aiemmin käsiteltyihin oikeusperiaatteisiin. Periaatteet liittyvät vahvasti lojaliteettiin, minkä lisäksi myös vilpittömän mielen arviointi voi olla arvioinnin kannalta

---

<sup>78</sup> Halila – Hemmo 2008, s.11 alaviitteineen.

<sup>79</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 447; Tuomisto 1993 s. 136.

<sup>80</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 439.

<sup>81</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 30–32, ks. myös Kartio 1997, s. 163. Kollusiivinen menettely voidaan katsoa hyvän tavan vastaiseksi, ja täten liittyvän yleisiin moraalinormeihin. Hyvän tavan vastaisuudesta moraalisenä normina ks. Ämmälä 1994, s. 27–31.

hyvin merkityksellistä. Etenkin kollusiivisuuden osalta vilpittömän mieli on nähdäkseni suuressa roolissa: mikäli oikeustoimen kohdetaho tietää tai tämän pitäisi tietää, että toimella aiheutetaan haittaa kolmannelle osapuolelle, ei hän ole vilpittömässä mielessä, ja oikeustoimi ei näin välttämättä ole tehokas suhteessa kolmanteen. Shikaanikiellon osalta taas etenkin sopimusosapuolten lojaliteettivelvollisuus estää tekemästä toista vahingoittavia toimia.

Nähdäkseni shikaanikiellon tai kollusiivisen menettelyn soveltuminen ei ole välttämättä ratkaisevassa asemassa arvon kaksoispanntauksen arvioinnissa, sillä tilannetta voidaan arvioida myös muiden oikeusperiaatteiden näkökulmasta. Kuitenkin kollusiivisessa menettelyssä vilpittömän mielen suoja voi tuoda eteen tilanteita, joissa arvon kaksoispanntaus hyväksyttäisiin, koska oikeustoimen kohde ei ole tiennyt eikä tämän ole pitänyt tietää, että toimella vahingoitetaan kolmannen tahon oikeutta.<sup>82</sup>

Arvon kaksoispanntauksen kiellon puolesta puhuu nähdäkseni myös edellä esitettyihin näkökohtiin liittyvä pantinantajan velvollisuus suojella pantinsaajan panttioikeutta. Tämä erityisesti lojaliteettiin liittyvä velvollisuus rajoittaa pantinantajan vapautta toimia pantinsaajan vahingoksi.<sup>83</sup> Pantinantajan panttikohteesta määrääminen pantin antamisen jälkeen olisi usein vahingollista pantinsaajalle, minkä vuoksi myöskään tästä näkökulmasta arvon kaksoispanntausta ei tule hyväksyä. Tästä näkökulmasta tulee myös esille arvon kaksoispanntauksen erityislaatuisuus, ja sen soveltuminen erityisesti kiinteistön panttaustapauksiin: kiinteistöpanntioikeus julkivarmistetaan kirjaamisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jolloin kiinteistö jää yleensä pantinantajan hallintaan. Mikäli julkivarmistuksena käytettäisiin denuntiaatiota tai traditiota, ei pantinantajalla tulisi olla edes mahdollisuutta määrätä panttikohteesta.<sup>84</sup>

Arvon kaksoispanntausta käsiteltäessä on pohdittu myös eräänlaisen intressitahoajattelun mahdollisuutta.<sup>85</sup> Sen pääsisältö on, että mikäli arvon kaksoispanntauksessa osakekantapantint antaa eri yhtiö kuin kiinteistöpanntin, voitaisiin pantinantajaa pitää silti samana, mikäli

---

<sup>82</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 447.

<sup>83</sup> Havansi 1992, s. 308–309.

<sup>84</sup> Arvon kaksoispanntaus voinee silti tulla kysymykseen myös muissa kuin kiinteistöyhtiöihin liittyvissä tapauksissa. Keskeistä on, että yhtiön, jonka osakekanta on pantattu, omaisuus koostuu pääosin tai kokonaan omaisuudesta, joka voidaan pantata käyttäen kirjaamisjärjestelmää.

<sup>85</sup> Intressitahosta ks. esim. Pöyhönen LM 1997, s. 548–550. Intressitahoajattelun avulla voidaan parhaimmillaan ehkäistä oikeushenkilön muodollisen erillisyyden väärinkäyttöä.



yhtiöissä määräysvaltaa käyttävät samat henkilöt.<sup>86</sup> Näin ollen intressitahoajattelun mahdollisuuden käsittely ratkaisun KKO 1997:146 yhteydessä on loogista. Intressitahoajattelun ohella voidaan pohtia myös osakeyhtiöoikeudessa harvinaisen samastamisen mahdollisuutta.<sup>87</sup> Samastamista käsitellään luvussa 5.3.2.

Vaikka ratkaisun KKO 1997:146 tilanne olikin poikkeuksellinen siltä osin, että kiinteistöosakeyhtiö panttasi kiinteistön vakuudeksi omistajilleen, voi intressitahoajattelulle olla sijaa myös ”tavallisemmissa” arvon kaksoispanttaustilanteissa. Tämä johtuu siitä, että arvon kaksoispanttauksessa osakekantapantin antaa tavallisesti eri yhtiö kuin kiinteistöpannin, vaikka yhtiöiden omistajat ovat usein tosiasiallisesti samoja.

---

<sup>86</sup> *Tammi-Salminen* on kuvannut, että oikeudellisen omistuksen lisäksi ratkaisussa huomioitiin myös taloudellinen omistus, ks. *Tammi-Salminen* 2001, s. 305.

<sup>87</sup> Samastamisesta ratkaisun KKO 1997:146 yhteydessä ks. myös *Kärki* 2020, s. 229–230.

## 5 Arvon kaksoispanntauksen suhde yrityskiinnitykseen

### 5.1 Yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden välisen konfliktin ratkaiseminen

#### 5.1.1 Ero tavanomaiseen arvon kaksoispanntaukseen

Arvon kaksoispanntausta on suomalaisessa oikeustieteessä tutkittu melko vähän. Osasyt tutkimuksen vähäisyyteen saattaa löytyä suppeasta oikeuskäytännöstä. Kun arvon kaksoispanntaustapauksia ei ole juurikaan ratkaistu tuomioistuimissa eikä aihetta ole käsitelty laajasti myöskään oikeustieteellisessä tutkimuksessa, liittyy arvon kaksoispanntaukseen vielä paljon selvittävää. Yksi selvittämätön seikka on se, miten arvon kaksoispanntaukseen tulee suhtautua, kun kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat yrityskiinnityksen piiriin.

Vaikka arvon kaksoispanntauksen suhdetta yrityskiinnitykseen ei olekaan tutkittu, aiheen tutkiminen ei nähdäkseni ole silti merkityksetöntä. Arvon kaksoispanntauksen kaltainen tilanne voi nimittäin ilmetä myös yrityskiinnityksen kontekstissa. Koska yrityskiinnitys on vakuusmuotona erillispanttaukselta (ja täten myös osakekantaantista) osin merkittävästikin poikkeava vakuusmuoto, on tarpeellista selvittää, voidaanko arvon kaksoispanntausta koskevia periaatteita soveltaa yrityskiinnitykseen. Koska aihetta ei ole tutkittu eikä sitä koskevaa lainsäädäntöä ole olemassa, on oikeustilaa tulkittava etenkin yleisten oppien avulla.

Arvon kaksoispanntausta koskeva merkittävä ratkaisu koskee siis kahta erillispanttaukselta. Vaikka tapauksessa kiinteistöpanntioikeus perustettiin yhtiöiden hallituksen jäsenen ja tämän puolison eduksi, on ratkaisun perusteella pystytty löytämään myös yleisiä perusteita arvon kaksoispanntaustilanteiden tulkitsemiseen.<sup>88</sup> Huomattavasti tyypillisempi tilanne arvon kaksoispanntauksessa lienee sellainen, jossa kiinteistöpanntioikeus perustetaan velkojalle, joka ei liity mitenkään osakekantaantauksuhteeseen.<sup>89</sup>

Yrityskiinnityksessä – samoin kuin osakekantaantauksessa – kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ovat velan vakuutena. YrKiinL 4.3 §:n mukaan arvopapereihin ja arvo-osuuksiin, kuten osakkeisiin, voi yrityskiinnityksestä huolimatta kohdistua myös erillispanttaus. Tässä tutkielmassa ei kuitenkaan ensisijaisesti käsitellä sellaisia tilanteita, sillä YrKiinL 4.3 §:ssä

---

<sup>88</sup> Näitä perusteita käynyt läpi erityisesti *Tammi-Salminen*, ks. Tammi-Salminen LM 3/1998.

<sup>89</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 306.

erikseen sallittujen erillispanttausten osalta tilanne vaikuttaa selkeältä. Sen sijaan tutkielman keskiössä on tilanne, jossa osakkeisiin ei kohdistu erillispanttausta, vaan ne kuuluvat yritys kiinnityksen alaisuuteen.

Vaikka ensi katsannolla ero jo selvitettyyn tilanteeseen on vain se, että osakkeisiin kohdistuu yritys kiinnitys osakekantapanttauksen sijaan, ei suoraa vastausta arvon kaksoispanttauksen kiellon soveltumisesta pysty antamaan pelkästään ratkaisun KKO 1997:146 perusteella.

Yritys kiinnitys on vakuusmuotona monilta osin erillispanttauksesta poikkeava, eivätkä kaikki erillispanttaustilanteen arvioinnissa käytetyt periaatteet välttämättä sovellu yritys kiinnitystilanteisiin. Etenkin yritys kiinnityksen alaisen omaisuuden yksilöimättömyys ja riskialttius velkojalle ovat tekijöitä, jotka erottavat panttauksen ja yritys kiinnityksen toisistaan. Muun muassa samat tekijät voivat aiheuttaa eroja arvon kaksoispanttaustilanteiden tulkinnassa. Tässä luvussa käsitellään erilaisia tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa arvon kaksoispanttauksen kiellon soveltuvuuteen yritys kiinnityksen yhteydessä.

*Tammi-Salminen* on maininnut arvon kaksoispanttauksen erityisen suureksi riskiksi silloin, kun vakuus annetaan joko vieraasta velasta tai vanhasta velasta. Hän on perustellut näkemystään sillä, että tällaisen vakuuden antamisella ei ole vakuuden antajalle välitöntä taloudellista hyötyä. Näin ollen vakuuden antaja ei saa mitään luotonannon vastineeksi, mistä taas koituisi maksukyvyttömyystilanteessa haittaa vakuudenantajan velkojille.<sup>90</sup>

Tältä osin voidaan nähdä myös tietynlainen yhteys yritys kiinnityksen velkojansuojamekanismiin: yritys kiinnitysvelkojaa suojataan kiinnityksen alaisen omaisuuden arvoa merkittävästi heikentäviltä luovutuksilta YrKiinL 9 §:n nojalla. Tässä luvussa käsitellään sitä, miten yritys kiinnitys sen sijaan suhtautuu tilanteeseen, jossa yritys kiinnityksen alaisten osakkeiden kautta omistettu kiinteistöosakeyhtiö panttaa omistamansa kiinteistön. Tarkastelu kohdistuu nimenomaisesti tilanteisiin, joissa yritys kiinnitys on astunut voimaan ennen kiinteistöpannioikeutta. Tämä johtuu siitä, että mikäli kiinteistö olisi pantattu, (tuleva) yritys kiinnitysvelkoja voisi tarkistaa kiinnityksen ja panttioikeuden olemassaolon kiinnitys- ja lainhuutorekisteristä.

---

<sup>90</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 53. Tammi-Salminen mainitsee riskialttiiksi myös tilanteen, jossa yhtiö ottaa luottoa omaan käyttöön, mutta hankkii sillä omaisuutta ylihintaan.

### 5.1.2 Arvon kaksoispanntaus: onko kysymys kollisiosta?

Arvon kaksoispanntauksessa on siis kysymys siitä, että samaan arvoon kohdistuu kaksi eri oikeutta. Ratkaisun KKO 1997:146 tapauksessa sekä osakekantapanntioikeuden että kiinteistöpanntioikeuden arvo perustui saman kiinteistön arvoon. Tämän tutkielman keskiössä olevassa tilanteessa kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin kohdistuu yrityskiinnitys ja kiinteistöosakeyhtiön kiinteistöön kiinteistöpanntioikeus. Yrityskiinnityksen alaan voi luonnollisesti kuulua myös muuta omaisuutta, mutta kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden osalta vakuusarvo perustuu siis kiinteistöosakeyhtiön omistamaan kiinteistöön.

Kun samaan kohteeseen kohdistuu useita oikeuksia, joita ei voida toteuttaa samanaikaisesti ainakaan kokonaisuudessaan, syntyy kollisio.<sup>91</sup> Kollisioksi on kuitenkin oikeuskirjallisuudessa katsottu vain tilanteet, joissa eriävät oikeudet kohdistuvat samaan *esineeseen*.<sup>92</sup> Vaikka tässä tutkielmassa tarkasteltavissa tilanteissa sama kohde (kiinteistö) määrittää kummankin oikeuden arvon, oikeudet kohdistuvat silti eri kohteisiin: osakkeisiin ja kiinteistöön. Tämän vuoksi kysymys ei ole kollisiosta siten, kuin termi vakiintuneesti ymmärretään.<sup>93</sup>

Tilannetta, jossa samaan arvoon kohdistuu oikeuksia, joita ei voida toteuttaa samanaikaisesti täysimääräisenä, kutsutaan tässä tutkielmassa *arvokollisioksi*.<sup>94</sup> Arvokollisiolla ei tarkoiteta tässä samaan yksilöityyn kohteeseen kohdistuvien oikeuksien kollisiota. Sen sijaan termin sisältönä on tässä tutkielmassa se, että eri oikeudet, joita ei voida toteuttaa täysimääräisesti samanaikaisesti, kohdistuvat samaan arvoon. Näin ollen oikeudet siis kohdistuvat eri

---

<sup>91</sup> Tepora 2006, s. 161.

<sup>92</sup> Zitting – Rautiala 1982, s. 2–10; Havansi 1992, s. 64; Tepora 2006, s. 162.

<sup>93</sup> Itse asiassa kysymys on enemmänkin siitä, että lähtökohtaisesti sallittu panntaaminen johtaa epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen, minkä vuoksi lopputulosta ”korjataan” soveltamalla toisenlaisia arviointiperusteita.

<sup>94</sup> Arvokollisio esiintyy terminä hieman toisenlaisessa yhteydessä ainakin Mikko Kärkkäisen teoksessa *Kanne ja panttivastuu*, ks. Kärkkäinen 2004 s. 38–39, erityisesti alaviite 37. Kärkkäinen toteaa, että arvokollisio liittyy etuoikeuksiin, ei niinkään toisiaan syrjäyttäviin oikeuksiin. Myös tässä tutkielmassa tarkasteltavissa tilanteissa juuri etusijajärjestys on merkittävä. Kärkkäisen esittämä termin selitys jättää avoimeksi sen, voiko kyseinen kollisio tulla kysymykseen myös tilanteissa, joissa oikeudet eivät kohdistu samaan yksilöityyn kohteeseen. Yleensä kollisio-termiä kuitenkin käytetään kuvaamaan juuri samaan kohteeseen liittyvien oikeuksien konfliktia. Tästä syystä tässä tutkielmassa käytetty *arvokollisio* voi sisällöltään poiketa Kärkkäisen esittämästä.

kohteisiin (osakkeisiin ja kiinteistöön), mutta kummankin kohteen arvo perustuu samaan omaisuuteen, tässä tapauksessa kiinteistöön.

Arvokollisio valikoitui tässä tutkielmassa käytettäväksi termiksi puhtaasti siksi, että koen sen kuvaavan tilannetta, jossa samaan arvoon kohdistuu useampi ”vastakkainen” oikeus. Termi ei myöskään esiinny laajasti oikeuskirjallisuudessa, joten sen käyttäminen tässä yhteydessä ei vaikuta luovan vääriä mielikuvia käsiteltävistä tilanteista. Pidän arvokollisio-termiä kuitenkin tilannetta paremmin kuvaavana, kuin esimerkiksi yleistä konflikti-termiä. On kuitenkin vielä tarpeen korostaa, että tässä tutkielmassa arvokollisio ei tarkoita kollisiota perinteisessä mielessä: tämän tutkielman kontekstissa arvokollisiossa ”kilpailevat” oikeudet eivät kohdistu samaan esineeseen, vaan samaan arvoon eri kohteiden kautta.

Kun kysymys ei ole varsinaisesta kollisiosta, ei arvokollision ratkaisuun voida välttämättä suoraan soveltaa myöskään perinteisiä kollisionratkaisuperusteita. Niistä voidaan kuitenkin pyrkiä hakemaan tukea tulkinnalle, minkä vuoksi tässä luvussa käsitellään myös perusteita, joilla tavanomaisia kollisioita voidaan ratkaista.<sup>95</sup>

### 5.1.3 Mahdollisuuksista kollisionratkaisuperusteiden soveltamiseen

Tämän tutkielman keskiössä on tarkastella tilannetta, jossa kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin kohdistuu yritysikiinnitys, ja kiinteistöosakeyhtiön omistamaan ja hallitsemaan kiinteistöön kohdistuu kiinteistöpanntioikeus. Kuten jo edellä on esitetty, tällaisessa tilanteessa ei ole kysymys varsinaisesta kollisiosta, vaan tässä tutkielmassa käytetään termiä arvokollisio. Arvokollisio on osittain samankaltainen kuin takautuvan sivullissuhteen kollisio, sillä sekä yritysikiinnityksen haltijan että kiinteistöpanntivelkojan oikeudet ovat viime kädessä peräisin samalta taholta, eli kiinteistöosakeyhtiön osakkeet omistavalta yritykseltä, jonka omaisuuden kohdistuu yritysikiinnitys.<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup> Korkein oikeuskaan ei ole ratkaisussa KKO 1997:146 arvon kaksoispanntauksen yhteydessä käsitellyt kollisionratkaisuperusteita. Kuitenkin ratkaisuperusteiden soveltamisella voi olla arvoa tutkielman kannalta, vaikeivat ne sovellukseen suoraan käsiteltyihin tilanteisiin.

<sup>96</sup> Erilaisista sivullissuhteista ks. esim. Havansi 1992 s. 63–67. Takautuva sivullissuhde on kyseessä, kun kollision osapuolet johtavat oikeutensa samalta taholta. Tässä tapauksessa taho ei ole muodollisesti sama: kiinteistöpanntivelkoja johtaa oikeutensa kiinteistöosakeyhtiöltä, kun taas yritysikiinnitysvelkojan oikeus perustuu yritysikiinnitysvelallisen yhtiön asettamaan vakuuteen. Kuitenkin määräysvallan käyttäjä on kummassakin yhtiössä sama. Tämän vuoksi yhtäläisyyksiä takautuvaan sivullissuhteeseen on havaittavissa.

Toisaalta arvokollisiossa on myös samankaltaisuuksia taloudellisen kollision kanssa. Taloudellisessa kollisiossa kohteen arvosta ei pystytä tyydyttämään täysimääräisesti kaikkien tahojen oikeuksia, ja kysymys on juuri oikeudesta kohteen arvoon.<sup>97</sup> Myös taloudellisissa kollisioissa kysymys on kuitenkin samaan kohteeseen kohdistuvista oikeuksista, minkä vuoksi arvokollisiossa ei ole kysymys myöskään taloudellisesta kollisiosta. Taloudelliset kollisiot liittyvät usein maksukyvyttömyysmenettelyihin, joissa myös arvokollisiot saattavat tulla kysymykseen: luultavasti kilpailevien oikeuksien olemassaolo paljastuu hyvin usein vasta maksukyvyttömyysmenettelyssä. Lisäksi minkäänlaista yhteentörmäystä oikeuksien välillä ei lähtökohtaisesti synny yhtiön toimiessa normaalisti, vaan vakuuksien sisältö ajankohtaistuu maksukyvyttömyysmenettelyn yhteydessä.<sup>98</sup>

Kollisionratkaisuperusteiden soveltuvuutta pohdittaessa törmätään mielenkiintoiseen kysymykseen. *Zitting ja Rautiala* ovat argumentoineet, että kahden yksilöidyn oikeuden välinen kollisio ratkaistaan lähtökohtaisesti aikaprioriteetin avulla, kun taas yksilöidyn ja yksilöimättömän oikeuden kollision ratkaisemiseen sovelletaan ensisijaisesti preferenssiperiaattia.<sup>99</sup> Aikaprioriteettia sovellettaessa aikaisempi oikeus jää voimaan, kun taas preferenssiperiaatteen sisältönä on, että yksilöity oikeus jää voimaan yli yksilöimättömän. Kollisionratkaisuperusteiden osalta on myös huomattava, että ne ovat ennen kaikkea teorioita, eikä niitä ole kirjattu lakiin.<sup>100</sup>

Kun arvokollision osalta ei ole selvää, voidaanko perinteisiä sivullissuhteita koskevia kollisionratkaisuperusteita soveltaa, ei ole luonnollisesti myöskään selvää, mikä ratkaisuperusteista mahdollisesti soveltuisi parhaiten. Tilannetta voi tulkita ainakin kahdella tavalla. Ensinnäkin on mahdollista argumentoida, että vaikka yrityskiinnitys ei vakuusmuotona kohdistu yksilöityyn omaisuuteen vaan omaisuusmassaan, se voidaan kuitenkin arvon kaksoispanntaustilanteessa katsoa yksilöidyksi. Tätä näkemystä voidaan perustella sillä, että juuri kyseisessä tilanteessa yrityskiinnitys on ikään kuin yksilöity, sillä arvon kaksoispanntausta tarkasteltaessa on relevanttia ainoastaan sen kohdistuminen

---

<sup>97</sup> Tepora 2006, s. 162.

<sup>98</sup> Taloudellisen kollision ilmenemisestä juuri maksukyvyttömyystilanteissa, ks. esim. Tepora 1981, s. 52–53.

<sup>99</sup> Zitting – Rautiala 1982, s. 7–8; Zitting 1989 s. 11–12.

<sup>100</sup> Kollisionratkaisuperiaatteita on käsitelty erityisesti *Zitting*, ks. esim. alaviite 97. Zittingin näkemykset on oikeuskirjallisuudessa kuitenkin laajasti hyväksytty, ks. esim. Tuomisto 1993, s. 48; Kartio 2001, s. 260–261; Tammi-Salminen 2001, s. 83–84.

kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin. Toisaalta on myös mahdollista argumentoida, että yritysikiinnitys on yksilöimätön oikeus, kun taas kiinteistöpanntioikeus on tarkasti yksilöity, ja täten konflikti olisi ratkaistava yksilöimättömän oikeuden hyväksi.

#### 5.1.4 Arvokollision ratkaisuperuste: aikaprioriteetti- vai preferenssiperiaate?

Nähdäkseni edellä esitetyistä ratkaisuvaihtoehdoista on luontevampaa pitää lähtökohtana aikaprioriteettia. Ensinnäkin arvon kaksoispanntausta tarkasteltaessa voidaan pitää yritysikiinnitystä ikään kuin yksilöitynä, sillä tällaisessa tilanteessa on merkitystä ainoastaan sillä, että vakuusoikeus kohdistuu kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin. Tämän lisäksi preferenssiperiaatteen soveltamiseen liittyisi merkittävä ongelma: yksilöity oikeus ajaisi aina yritysikiinnityksen edelle, ja yritysikiinnityksen arvoa voitaisiin täten heikentää jopa merkittävästikin yritysikiinnityksen voimaan astumisen jälkeen. Lähtökohtaisesti yritysikiinnityslaki ei puolla yritysikiinnityksen arvon heikentämistä erillispanttauksin, vaan erillispanttaus sallitaan vain erikseen säädetyn omaisuuden osalta.

Toisaalta preferenssiperiaatteen soveltumista voisi puoltaa se, että osakkeiden osalta erillispanttaus on sallittu, samalla kun kiinteistöt jäävät täysin yritysikiinnityksen ulkopuolelle.<sup>101</sup> Kun kyse on kiinteistön panttaamisesta, voitaisiin katsoa, ettei se kuulu yritysikiinnityksen alaan, ja joka tapauksessa kiinteistön panttaus vaikuttaa vain osakkeiden arvoon, joihin voitaisiin muutenkin perustaa erillispanttioikeus. Yritysikiinnityksen haltijan tulee myös varautua vakuusmuodon aiheuttamiin tietyn tasoihin riskeihin.<sup>102</sup>

Yksilöidyn oikeuden etusija yksilöimättömään oikeuteen perustuu siihen, että tarkemmin yksilöity oikeus ”ansaitsee” tulla toteutetuksi ennen yksilöimätöntä oikeutta. Tämä periaate myös lisää selkeyttä, ja näin osaltaan turvaa tehokasta vaihdantaa.<sup>103</sup> Kun kysymys on arvokollisiosta, yritysikiinnitystä ei kuitenkaan voida nähdäkseni pitää samalla tavalla yksilöimättömänä kuin yleensä. Tarkoitin tällä sitä, että mikäli kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat yritysikiinnityksen alaisuuteen, ja kiinteistöön on perustettu kiinteistöpanntioikeus, on

---

<sup>101</sup> Erillispanttaus on sallittu YrKiinL 4.3 §:ssä. Kollisionratkaisusta panttioikeuden ja yritysikiinnityksen ”tavanomaisessa” kollisiossa ks. esim. Tammi-Salminen 2001, 88–89. Ks. myös Tuomisto 2007, s. 130–158.

<sup>102</sup> Yritysikiinnityksen vakuusarvo on liitännäinen velallisyriyksen taloudelliseen menestykseen. Yritysikiinnitysvelkojalla ei ole mahdollisuuksia suojautua velallisen heikolta menestykseltä, mikäli se tapahtuu tavanomaisen liiketoiminnan puitteissa, ks. Ojanen – Sutinen 1991, s. 38.

<sup>103</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 84–85.

kumpikin oikeus tahollaan yksilöity, eikä tapauksessa ole epäselvyyksiä siitä, mihin omaisuuteen mikäkin oikeus kohdistuu: kiinteistöpanntioikeus kohdistuu kiinteistöön ja yrityskiinnitys kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin, ja täten kummankin vakuuden arvo perustuu tältä osin samaan omaisuuteen. Yrityskiinnityksen piiriin voi luonnollisesti kuulua osakkeiden lisäksi myös muuta omaisuutta, mutta osakkeet voivat myös muodostaa merkittävän osan yrityskiinnityksen arvosta.

Koska oikeuksien ulottuvuus ei arvon kaksoispanntaustilanteessa aiheuta epäselvyyttä, ei nähdäkseeni ole perusteita katsoa preferenssiperiaatteen soveltuvan tällaiseen tilanteeseen.<sup>104</sup> Epäselvyyksiä ei voi syntyä myöskään puutteellisen julkisuuden vuoksi, sillä yrityskiinnityksen voimassaolo voidaan todeta yrityskiinnitysrekisteristä, jolloin on myös selvää, että kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat yrityskiinnityksen piiriin, mikäli ne ovat yrityksen omistuksessa. Yrityskiinnityksen voimassaolo ei tosin välttämättä tarkoita, että yrityskiinnitys olisi vakuuskäytössä. Aikaprioriteettiperiaate vaikuttaa preferenssiperiaatetta perustellummalta vaihtoehdolta myös siksi, että esimerkiksi konkurssin alettua velkojien oikeuksien on katsottu kohdistuvan aina yksilöityyn objektiin.<sup>105</sup> Kuten jo edellä on todettu, arvokollisio tulee yleensä ajankohtaiseksi maksukyvyttömyystilanteissa.<sup>106</sup>

### 5.1.5 Arvokollision ratkaisuperuste: aikaprioriteetti vai sitomattomuusperiaate?

Vaikka aikaprioriteettia pidettäisiin lähtökohtaisesti parhaiten soveltuvana ratkaisumenetelmänä, ei sen soveltuminen ole yksiselitteistä. Lähtökohtaisesta ratkaisuperusteesta voidaan myös poiketa, eikä tällainen tilanne ole erityisen harvinainen. Aikaprioriteetista poikkeamista kutsutaan *ekstinktioksi*.<sup>107</sup> Aikaprioriteetin ohella lähtökohtainen ratkaisuperuste voi perustua myös sitomattomuusperiaatteeseen.<sup>108</sup> Myös sitomattomuusperiaatteen soveltaminen voi olla lähtökohtana joissakin kollisionratkaisutilanteissa, joten edellä esitetty *Zittingin* näkemys aikaprioriteetin

<sup>104</sup> Preferenssiperiaate soveltuu ennen kaikkea kollisioon, jossa vastakkain ovat esimerkiksi erityisesineeseen ja lajiesineeseen kohdistuva oikeus, ks. Zitting – Rautiala 1982, s. 7.

<sup>105</sup> Zitting – Rautiala 1982 s. 329; Tuomisto 1993, s. 48. Arvokollisiossa tilanne on kuitenkin hieman toisen tyyppinen, kun oikeudet eivät kohdistu samaan esineeseen.

<sup>106</sup> Myös tavanomainen arvon kaksoispanntaus tuli ratkaisun KKO 1997:146 tapauksessa ilmi juuri konkurssissa.

<sup>107</sup> Zitting 1989, s. 35.

<sup>108</sup> Tuomisto LM 7–8/2004, s. 1360.



lähtökohtaisuudesta yksilöityjen oikeuksien kollisiossa ei pidä aina täysin paikkaansa. Aikaprioriteetti esitetään kuitenkin oikeudessamme usein vahvana lähtökohtana, minkä vuoksi *Zittingin* näkemys on ymmärrettävä.<sup>109</sup>

Sitomattomuusperiaate on vastakohta aikaprioriteettiperiaatteelle. Sitomattomuusperiaatetta sovellettaessa aiempi oikeus ei olisi sitova myöhempään oikeudenhaltijaan nähden. Tämän tutkielman kontekstissa sitomattomuusperiaatteen soveltaminen tarkoittaisi, ettei kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin kohdistuva aiemmin perustettu yritys kiinnitys voitaisi arvokollisiossa myöhemmin perustettua kiinteistöpanntioikeutta. Kun otetaan huomioon, että yritys kiinnitys on julkivarmistettava vakuusoikeus, voi olla vaikeaa löytää perusteita, miksi sitomattomuusperiaate tulisi ottaa lähtökohdaksi.

Sitomattomuusperiaatteen soveltamista olisi kuitenkin mahdollista perustella, kun huomioidaan YrKiinL 4.3 §:n sisältö. Osakkeisiin on säännöksen mukaan mahdollista perustaa panttioikeus yritys kiinnityksestä huolimatta, jolloin erillispanttaus saa etusijan yritys kiinnitykseen nähden. Tällöin yritys kiinnityksen haltija ei voi täysin luottaa siihen, että kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vakuusarvo säilyy, mikä varmasti huomioidaan luoton ehdoissa. Ainakin joissakin tilanteissa tämä näkökulma saattaisi mahdollistaa sitomattomuusperiaatteen soveltamisen.

Aikaprioriteetin on katsottu soveltuvan useimmiten lähtökohtaiseksi kollisionratkaisuperiaatteeksi, sillä usein ensimmäisellä vakuusvelkojalla on perusteltuja odotuksia vakuuden suhteen. Lisäksi ensiksi oikeuden saaneelle taholle aiheutuu mahdollisesti suurta tappiota, mikäli hänen oikeutensa ei jää voimaan.<sup>110</sup> Yritys kiinnityksessä kiinnityksen haltijan tulee kuitenkin osata varautua riskeihin, sillä vakuusmuotoon liittyy epävarmuustekijöitä. Myös yritys kiinnityksen haltijan asemalla voi olla tässä suhteessa merkitystä.<sup>111</sup> Lisäksi yritys kiinnityksen alaisen omaisuuden määrä voi nähdäkseni vaikuttaa tilanteeseen: jos kiinteistöosakeyhtiön osakkeet muodostavat

---

<sup>109</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 93–94. Aikaprioriteetin ensisijaisuudesta teknisenä lähtökohtana, ks. Tuomisto 1993, s. 53.

<sup>110</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 100.

<sup>111</sup> Osapuolten asemasta, ks. luku 5.2.3.

merkittävän osan kiinnityksen alaisesta omaisuudesta, on kiinteistökiinnityksellä suurempi vaikutus yrityskiinnityksen arvoon.

*Tuomisto* on esittänyt, että yrityskiinnityksen ollessa voimassa se lähtökohtaisesti voittaa aikaprioriteetin perusteella kollision myöhemmin perustettua panttioikeutta vastaan.<sup>112</sup>

Kyseinen näkemys koskee kuitenkin tilanteita, joissa erillispanttauksen kohteena on muuta omaisuutta kuin arvopapereita, arvo-osuuksia tai saatavia. Kun osakkeiden osalta on kysymys arvopapereista tai arvo-osuuksista, tilannetta on arvioitava toisin.

Kun osakkeet voidaan pantata yrityskiinnityksen estämättä, saa panttioikeus VMJL:n mukaisesti paremman etusijan kuin yrityskiinnitys. *Tuomisto* onkin huomoinut, että YrKiinL 4.3 §:n mukaisten omaisuuslajien osalta tilannetta on arvioitava toisin. Tällaisissa tilanteissa yrityskiinnityksellä ei voi katsoa olevan etusijaa.<sup>113</sup> Ei ole kuitenkaan selvää, voidaanko tällä perusteella todeta, että myöskään osakekantaan kohdistuvan yrityskiinnityksen ja kiinteistöosakeyhtiön perustaman kiinteistöpanntioikeuden väliseen arvokollisioon ei tulisi lähtökohtaisesti soveltaa aikaprioriteettia.

Kiinteistöpanntioikeus voitaisiin käsillä olevassa tapauksessa mahdollisesti rinnastaa osakekannan erillispanttauksen. Merkittävin peruste tälle rinnastukselle on juuri se, että osakekannan ja kiinteistön arvo perustuvat kumpikin kiinteistön arvoon. Olipa kyse sitten osakekannan erillispanttauksesta tai kiinteistökiinnityksestä, vakuuden arvo on sama. Kun osakekantapantissa ja kiinteistöpanntissa on kummassakin kyse erillispanttauksesta, on niillä myös keskenään saman tasoinen (paras mahdollinen) etusija VMJL 2 §:n nojalla. Kun kiinteistöpanntioikeus kuitenkin poikkeaa osakekantapantista muun muassa julkivarmistamismenetelmältään, ei tällainen rinnastaminen kuitenkaan käytännön tilanteissa ole välttämättä ongelmatonta.

Kun osakekantapanttaus ja kiinteistön panttaus johtavat edellä esitetyllä tavalla saman kaltaiseen lopputulemaan, on niitä nähdäkseni kuitenkin mahdollista käsitellä samalla tavalla. Tästä näkökulmasta vaikuttaisi erikoiselta hyväksyä osakekantapanttaus, mutta kieltää

---

<sup>112</sup> Tuomisto 2007, s. 151.

<sup>113</sup> Tuomisto 2007, s. 154.

kiinteistöpanntioikeuden perustaminen. Tämä puoltaisi näkemystä, jonka mukaan arvokollision ratkaisuun voitaisiin lähtökohtaisesti soveltaa sitomattomuusperiaatetta.

Toisaalta kuten jo todettua, osakekantapanttia ja kiinteistökiinnitystä ei voida välttämättä täysin rinnastaa. Tarkastelua on syytä laajentaa myös siihen, minkä vuoksi muun muassa arvopapereiden erillispanttaus on yrityskiinnityslaisissa mahdollistettu. Arvopapereiden, arvo-osuuksien ja saatavien erillispanttaus on hyväksytty laissa, sillä niiden panttaus on katsottu helpoksi. Kyseisiä omaisuuslajeja ei ole myöskään haluttu sitoa kuulumaan pelkästään yrityskiinnitykseen, vaan erillispanttaumahdollisuudella on haluttu turvata yrityksen rahoitusmahdollisuudet.<sup>114</sup>

Arvopapereiden panttausta on siis pidetty helppona toteuttaa, minkä vuoksi erillispanttaumahdollisuus on haluttu sisällyttää lakiin. Kiinteistöt on sen sijaan jätetty täysin yrityskiinnityksen ulkopuolelle. Tätä olisi kenties mahdollista perustella sillä, että niiden vakuuskäyttö on vaivatonta, minkä vuoksi on ollut selkeää jättää kaikki kiinteistöt yrityskiinnityksen ulkopuolelle.<sup>115</sup> Irtaimen osalta yrityskiinnityksen ulkopuolelle on YrKiinL 4.1 §:n mukaan jätetty pääsääntöisesti omaisuus, johon voidaan vahvistaa kiinnitys jonkin muun järjestelmän kautta. Arvopapereita, arvo-osuuksia ja saatavia ei puolestaan ole suljettu yrityskiinnityksen ulkopuolelle, mutta yrityskiinnityksen tuottama oikeus on toissijainen, mikäli kyseisiin omaisuuslajeihin perustetaan panttioikeus.

Onkin syytä muistaa, ettei YrKiinL 4.3 §:n mukainen erillispanttaus siirrä osakkeita pois yrityskiinnityksen alaisuudesta, vaan tekee yrityskiinnityksestä toissijaisen. Näin ollen osakkeiden arvoa ei välttämättä menetetä täysin yrityskiinnityksen alaisuudesta, mutta riski siihen on olemassa. Jos kiinteistöpanntin realisointi tuottaa enemmän kuin panttivelkoja on oikeutettu saamaan, ylijäämä kuuluu yrityskiinnityksen alaisuuteen.<sup>116</sup> Jos taas kiinteistöpanntivelkoja saa suorituksen ilman panttirealisaatiota, voidaan kiinteistökiinnitys kuolettaa. Tällöin kiinteistön arvo kuuluu jälleen osakkeiden kautta yrityskiinnityksen alaisuuteen. Myös tästä näkökulmasta voidaan arvokollisiolla nähdä yhtäläisyyksiä jo edellä

---

<sup>114</sup> He 190/1983 vp, s. 7; Ojanen – Sutinen 1991, s. 51.

<sup>115</sup> Tämän suuntainen kanta onkin esitetty yrityskiinnityslain esitöissä, ks. KM 1981:56, s. 48. Mietinnössä mainitaan, että yrityskiinnitys on tarpeellinen etenkin, kun yrityksellä ei ole kiinteää omaisuutta, jota voisi kiinnittää. Mietinnössä on siis pidetty kiinteää omaisuutta ensisijaisena vakuusomaisuutena.

<sup>116</sup> Ojanen – Sutinen 1991, s. 51.

käsiteltyyn taloudelliseen kollisioon: yrityskiinnitys ei joudu väistymään täysin, vaan väistyy ainoastaan heikommalle etusijalle.<sup>117</sup>

Arvopapereiden ja arvo-osuuksien erillispanntaus on siis mahdollistettu yritysten parempien rahoitusmahdollisuuksien takaamiseksi, sillä arvopapereiden ja arvo-osuuksien panttaaminen on helppoa ja yleistä.<sup>118</sup> Kiinteistöjen vakuuskäyttöön taas on olemassa omat vakiintuneet menetelmänsä, eikä yrityskiinnityksen ulottamiselle koskemaan kiinteistöjä ole ilmeisesti nähty tarvetta. Kiinteistöpanntioikeudella ja osakkeiden panttaamisella voitaisiin tästäkin näkökulmasta nähdä olevan yhteneväisyyksiä: toiset vakuuskeinot palvelevat omaisuuden vakuuskäyttöä paremmin kuin yrityskiinnitys. Näin ollen kiinteistöpanntioikeuden ja osakkeiden panttaamisen taustalla voi nähdä yhtäläisyyksiä myös tältä osin. Nämä yhtäläisyydet osaltaan puoltavat myös sitä, että osakekantapanntausta ja kiinteistöpanntausta kohdeltaisiin samalla tavalla yrityskiinnityksen suhteen. Kuitenkin on myös mahdollista, että ainakin joissakin tilanteissa rinnastaminen katsottaisiin mahdottomaksi. Tämän vuoksi tilanteita onkin käsiteltävä aina tapauskohtaisesti, huomioiden kaikki vallitsevat olosuhteet.

Lähtökohtaisen kollisionratkaisukeinon määrittelemisen tällaisessa tapauksessa on siis haastavaa, eivätkä perinteiset kollisionratkaisunormit välttämättä sovellu arvokollisiotilanteisiin. Edellä esitetyn perusteella sitomattomuusperiaate vaikuttaisi näistä ratkaisuperusteista perustelluimmalta lähtökohdalta osakekantaan kohdistuvan yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden arvokollisiotilanteita ratkaistaessa. Itse asiassa tässä tapauksessa sitomattomuusperiaate vaikuttaisi johtavan samaan lopputulokseen, kuin jos tilanne olisi ratkaistava preferenssiperiaatteen nojalla. Kummassakin tapauksessa yrityskiinnitys joutuu väistymään heikommalle etusijalle. Lähtökohtainen kollisionratkaisu ei kuitenkaan ole aina ratkaisevassa roolissa, sillä lähtökohtaisesta menetelmästä voidaan myös poiketa. Tavanomaiset kollisiotilanteetkin ratkaistaan täten aina tapauskohtaisesti. Näin ollen arvokollisiotilanteiden ratkaisuun ei voida antaa luotettavia yleispäteviä ratkaisukeinoja.

Kuten edellä on jo todettu, ei kollisionratkaisuperusteiden soveltuminen arvokollisioon ole kuitenkaan varmaa. Arvokollisiotilanteita ratkaistaessa voidaan käsitellä myös toisenlaisia tekijöitä,

---

<sup>117</sup> Tepora 1984, s. 573–574.

<sup>118</sup> Tepora 2022, s. 92.

joita arvon kaksoispanttauksen osalta on oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa myös arvioitu. Tällaisia tekijöitä käsitellään seuraavaksi alaluvuissa 5.2 ja 5.3.

## 5.2 Vilpittömän mielen suojan merkitys

### 5.2.1 Vilpittömän mielen suoja oikeusperiaatteena

Vilpittömän mielen suojaaminen on yksi varallisuus-oikeutemme perusperiaatteista, ja sillä voi olla merkitystä hyvin monenlaisissa oikeustoimissa. Vilpittömän mielen suoja voi saada sellainen taho, joka ei tiennyt, ja jonka ei pitänytkään tietää seikasta, joka voi vaikuttaa oikeustoimen pätevyYTEEN. Tällainen seikka voi olla esimerkiksi se, että luovutuksen yhteydessä luovuttaja ei ole kohteen oikea omistaja, mutta luovutuksensaajalla on perusteltu syy luulla luovuttajaa oikeaksi omistajaksi.

Vilpittömän mielen suojan saamiseksi ei riitä ainoastaan väite siitä, ettei henkilö tiennyt jostakin seikasta. Vilpittömän mielen suojan edellytys *eikä pitänytkään tietää* viittaa siihen, millainen tietoisuus vallitsevista olosuhteista henkilöllä tulisi esimerkiksi asemansa ja muiden olosuhteiden perusteella olla.<sup>119</sup> Henkilö, joka ei edes yritä ottaa selvää ja tekeytyy tahallaan tietämättömäksi, ei voi lähtökohtaisesti saada vilpittömän mielen suojaa. Vilpittömän mielen suojan saaminen edellyttää toisinaan siis tietyn asteisen selonottovelvollisuuden täyttämistä.

Yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden suhdetta tarkasteltaessa vilpittömällä mielellä voi olla merkitystä. Vilpittömän mieli ei tässä tapauksessa voine perustua siihen, ettei kiinteistöpanntinsaaja tiennyt yrityskiinnityksen olemassaolosta. Tämä johtuu siitä, että yrityskiinnityksen olemassaolo ilmenee julkisesta yrityskiinnitysrekisteristä.<sup>120</sup> Toisaalta selonotto yrityskiinnitysrekisteristä voi nähdäkseni olla haastavaa, sillä ainakaan kiinteistöpanntinsaaja, joka ei ole ammattimainen rahoittaja, ei välttämättä tiedä, kuka kiinteistöosakeyhtiön osakkeet omistaa.

Olisi myös mahdollista ajatella, että muu kuin ammattimainen velkoja ei tule tarkistaneeksi yrityskiinnitysrekisteriä, sillä yrityskiinnitys ei kohdistu vain tiettyyn yksilöityyn omaisuuteen. Tällöin pantinsaajalla ei voi myöskään olla tietoa siitä, miten merkittävästi kiinteistöpanntioikeus voi vaikuttaa yrityskiinnityksen arvoon. Kiinteistöpanntinsaajalla ei voi

---

<sup>119</sup> Havansi 1992, s. 118–119.

<sup>120</sup> Julkisesta rekisteristä löytyvän tiedon suhteen ei voi olla vilpittömässä mielessä, ks. Kartio 2001, s. 137.

lähtökohtaisesti myöskään olettaa olevan tietoa siitä, miten paljon ja millaista varallisuutta yritys kiinnityksen piiriin kuuluu. Yrityskiinnitysrekisterin julkisuudesta kuitenkin johtuu, ettei vilpittömän mielen suojaan luultavasti pystyttäisi vetoamaan tilanteessa, jossa ei ole tarkistettu, onko yritys kiinnityksiä voimassa.

Vilpittömän mielen suojan puuttumisen merkitys ei kuitenkaan välttämättä ole nyt käsiteltävässä tilanteessa suuri. Vilpittömällä mielellä suojataan yleisimmin myöhemmin syntyneen oikeuden haltijaa, eli tässä tilanteessa kiinteistöpankin saajaa. Mikäli perinteisistä kollisionratkaisumenetelmistä voidaan hakea tukea luvussa 5.1 esitetyllä tavalla, ei kiinteistöpankinsaajaa vaikuta olevan tarpeen suojata. Tämä johtuu siitä, että kiinteistöpankinsaaja vaikuttaisi olevan yritys kiinnitysvelkojaa suojatummassa asemassa.

Vaikka kollisionratkaisuperusteita ei voitaisi soveltaa, tilanne ei nähdäkseni muutu merkittävästi. Jos kiinteistöpankkioikeus rinnastetaan osakkeiden erillispanttaukseseen, kiinteistön panttaaminen on sallittua YrKiinL 4.3 §:n nojalla. Näin ollen kiinteistöpankinsaajan ei edes tarvitse olla vilpittömässä mielessä yritys kiinnityksen olemassaolon suhteen, vaan panttaus yritys kiinnityksestä tietoiselle taholle on yhtäläillä tehokas.

Vilpittömään mieleen liittyy ”osatekijöitä”, joita on syytä tarkastella, jotta tutkimuskysymykseen pystytään vastaamaan mahdollisimman tarkasti. Vilpittömää mieltä ja sen tekijöitä on tarkasteltava myös eri tahojen osalta, sillä tässä tutkielmassa käsiteltävässä tilanteessa osapuolina ovat yritys kiinnityksen haltija, yritys kiinnitysvelallinen (yhtiö) sekä kiinteistöpankin saaja. Lisäksi osapuolena on kiinteistöpankin antaja (kiinteistöosakeyhtiö), joka kuitenkin asemaltaan vastaa usein yritys kiinnitysvelallista.<sup>121</sup>

### 5.2.2 Tietoisuuden merkitys

Kuten edellä on esitetty, arvon kaksoispanttausta on arvioitava osin eri perustein, kun kiinteistöpankin kanssa vastakkain on osakekantapantin sijaan yritys kiinnitys. Yritys kiinnityksen ja arvon kaksoispanttauksen suhteen tarkasteleminen edellyttää kuitenkin tarkastelua useiden eri kriteerien näkökulmasta. Vaikka joiltain osin tilannetta on selvästi arvioitava eri tavalla kuin kahden erillispanttauksen konfliktissa, on silti tarkasteltava kaikkia

---

<sup>121</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 443; KKO 1997:146.

tekijöitä, jotka voivat mahdollisesti vaikuttaa tilanteen arviointiin. Yksi tällainen tekijä voi olla oikeustoimen osapuolen tietoisuus jo olemassa olevasta oikeudesta.

Tietoisuuden merkitystä on aiheellista selvittää myös liittyen aiemmin esitettyjen kollisionratkaisuperusteiden soveltamiseen. Mikäli kollisionratkaisuperusteita voidaan soveltaa, vastapuolen tietoisuus voi mahdollisesti olla peruste olla noudattamatta sitomattomuusperiaatetta, ja sen sijaan noudattaa aikaprioriteettia.<sup>122</sup> Tietoisuudella tarkoitetaan esimerkiksi sitä, onko kiinteistöpankinsaaja tietoinen olosuhteista, jotka oikeustoimen taustalla vaikuttavat. Tällainen seikka voi olla esimerkiksi vahingoittamistarkoitus.

Kun otetaan lähtökohdaksi, että yritys kiinnityksen voimassaolosta tulee olla tietoinen, jää pohdittavaksi, millaisista tekijöistä kiinteistöpankinsaajan tulee olla tietoinen, jotta sillä voi olla merkitystä ratkaisun kannalta. On myös loogista, ettei merkitystä voi antaa vielä yksin sille, että kiinteistöpankinsaaja tietää yritys kiinnityksen voimassaolosta, mikäli yritys kiinnitys on kuitenkin vakuusmuotona ikään kuin toissijainen, kuten edellä luvussa 5.1 on käsitelty.

Mikäli otetaan lähtökohdaksi luvussa 5.1.5 esitetty kanta siitä, että osakkeiden erillispanntaus ja kiinteistön panttaus voitaisiin tässä tilanteessa rinnastaa, jää tietoisuuden merkitys kenties useissa tapauksissa pieneksi. Tämä johtuu siitä, että kollisionratkaisunormeja sovellettaessa tietoisuus yritys kiinnityksen voimassaolosta ei aiheuttaisi sitomattomuusperiaatteesta poikkeamista. Näin ollen sellaisia tekijöitä, joista tietoisuus voisi aiheuttaa sitomattomuusperiaatteesta poikkeamisen, ilmenee todennäköisesti melko harvoin. Itse asiassa lopputulos vaikuttaa olevan sama, vaikka kollisionratkaisunormit eivät soveltuisikaan tilanteisiin. Tällöin ratkaisu perustuu siis siihen, ettei kiinteistöpankinsaajan tarvitse olla vilpittömässä mielessä yritys kiinnityksen olemassaolon suhteen, sillä YrKiinL 4.3 § sallii tällaisen erillispanntauksen.

Nähdäkseni on kuitenkin olemassa seikkoja, joista tietoisuus voisi aiheuttaa sitomattomuusperiaatteesta poikkeamisen. Ensinnäkin tietoisuudelle voitaisiin näkemykseni mukaan antaa merkitystä, mikäli kiinteistöpankinsaaja tietäisi, että kiinteistöpankki annetaan vain tarkoituksena aiheuttaa vahinkoa yritys kiinnityksen haltijalle. Tällaisessa tapauksessa ei nähdäkseni ole merkitystä sillä, onko arvokollisiossa vastakkain kaksi panttioikeutta vai

---

<sup>122</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 110–111.

esimerkiksi panttioikeus ja yritys kiinnitys. Tämä johtuu siitä, että tieto vahingoittamistarkoituksesta tekee varallisuus oikeudessamme yleisesti oikeustoimen tehottomaksi.<sup>123</sup> Tällaista oikeuden väärinkäyttöä käsitellään tarkemmin luvussa 5.3.

Samana kaltaiseksi tiedoksi oikeuden väärinkäytöstä voitaisiin kenties katsoa tilanne, jossa kiinteistöpankintasaaja tietää, että kiinteistöosakeyhtiön osakkeet muodostavat merkittävän osan yritys kiinnityksen alaisesta omaisuudesta. Kuitenkaan tällainen tieto ei välttämättä johda sitomattomuusperiaatteesta poikkeamiseen, onhan yritys kiinnityksen haltija kuitenkin ottanut tietoisesti riskin yritys kiinnityksen suhteen.

Sen sijaan merkittävämpää tilanteen kannalta voi olla, mikäli yritys kiinnitysvelkoja ja -velallinen ovat tehneet panttaamattomuussitoumuksen, jolla velallinen on sitoutunut olemaan panttaamatta esimerkiksi kiinteistöä tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Tällainen sopimus on lähtökohtaisesti sitova vain *inter partes*, mutta mikäli kiinteistöpankintasaaja tietää tällaisesta sopimuksesta, sitoo se lähtökohtaisesti myös häntä.<sup>124</sup> Näin ollen tieto tällaisesta sitoumuksesta voi aiheuttaa sitomattomuusperiaatteesta poikkeamisen. Lisäksi panttaamattomuussitoumuksesta tietoinen kiinteistöpankintasaaja saattaa toimia vilpillisessä mielessä, mikäli vastaanottaa pantin.

Tässä yhteydessä voi nousta esiin kysymys siitä, onko panttaamattomuussitoumuksella vaikutusta, jos se on tehty yritys kiinnitysvelallisen ja -velkojan välillä, mutta kiinteistöosakeyhtiö panttaa kiinteistön. Jos kuitenkin sekä kiinteistöosakeyhtiössä että yritys kiinnityksen antaneessa yhtiössä määräysvaltaa käyttävät samat henkilöt, on heillä joka tapauksessa tosiasiallisesti tietoisuus panttaamattomuussitoumuksesta. Tällöin se sitoo yhtä lailla myös kiinteistöosakeyhtiötä. Lisäksi tilannetta voidaan tarkastella myös samastuksen näkökulmasta, jota käsitellään luvussa 5.3.2. Jos kollisionsratkaisuperusteita ei tilanteeseen voida soveltaa, voisi tietoisuus panttaamattomuussitoumuksesta nähdäkseni silti aiheuttaa kiinteistöpankintioikeuden tehottomuuden esimerkiksi oikeuden väärinkäytön kiellon vastaisen toiminnan tai oikeustoimilain (228/1929) 33 §:n mukaisen kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn perusteella.

---

<sup>123</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 252. Yleensä menettelyn tulkitseminen kollusiiviseksi edellyttää, että kumpikin kollusiivisen oikeustoimen osapuoli toimii tarkoituksessa vahingoittamaan kolmatta osapuolta.

<sup>124</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 213, 234–235.



### 5.2.3 Osapuolten aseman merkitys

Arvon kaksoispanntausta tarkasteltaessa on syytä huomioida myös eri velkojien ammattimaisuus. *Tammi-Salminen* on todennut, että mikäli osakekantapanttin saaja on ammattimainen toimija, voidaan tällä katsoa olevan velvollisuus tuntea arvon kaksoispanntauksen riski.<sup>125</sup> Ammattimaiselle toimijalle voidaan asemansa perusteella asettaa laajempi selonottovelvollisuus, minkä vuoksi tällaisilla velkojilla on vähemmän mahdollisuuksia vedota tietämättömyyteensä.<sup>126</sup>

Yrityskiinnitysvelkojien voitaneen olettaa olevan useimmiten ammattimaisia rahoittajia. Tämän päätelmän voi tehdä jo sillä perusteella, että yritysrahoitus vaatii yleensä niin suuria määriä pääomaa, ettei rahoitusalan ulkopuolelta varmasti usein pystyttäisi vastaamaan rahoitustarpeisiin. Useimpien yritysten irtaimen omaisuuden arvo taas on luultavasti niin suuri, ettei yrityskiinnitystä luultavimmin perusteta pienten velkojen vakuudeksi. Lisäksi asiaa voi katsoa myös yrityksen näkökulmasta: ammattimainen rahoittaja vaikuttaa varmasti lähtökohtaisesti luotettavammalta kuin ei-ammattimainen toimija.

Yrityskiinnitysvelkojan on jo lähtökohtaisesti varauduttava tiettyihin riskeihin johtuen esimerkiksi tietyn omaisuuden erillispanttauksen mahdollisuudesta ja yrityskiinnityksen VMJL:n mukaisesta etusijasta.<sup>127</sup> Koska yrityskiinnityksen vakuudensaajat lienevät yleensä ammattirahoittajia, voidaan ammattilaisille asetetun selonotto- ja riskinsietovaatimuksen katsoa kenties olevan ikään kuin ”sisään leivottu” yrityskiinnitykseen. Joka tapauksessa yrityskiinnityksenhaltijan ammattilaisstatuksen voi nähdä tässä tapauksessa korostavan yrityskiinnityksen luomaa selonotto- ja riskinsietovaatimusta. Näin ollen yrityskiinnitysvelkojan, joka on ammattimainen toimija, on nähdäkseni tunnettava yrityskiinnityksen riskit, ja täten myös huomioitava kiinteistökiinnityksen mahdollisuus.

Kiinteistöpanntivelkoja voi kenties yrityskiinnitysvelkojaa todennäköisemmin olla myös ei-ammattimainen rahoittaja, joskin ammattimaiset velkojat ovat varmasti yleisempiä. Kun ammattimaisille toimijoille on asetettu laajempi selonottovelvollisuus, voidaan tästä johtaa, että ei-ammattimaisen toimijan osalta selonottovelvollisuus on suppeampi. Ammattimaisen

---

<sup>125</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 435–436.

<sup>126</sup> Saarnilehto ym. 2012, s. 99, 777. Ks. myös Välimäki 2014, s. 216–218.

<sup>127</sup> Wuolijoki – Hemmo 2013, s. 540; Havansi 1992, s. 292.

rahoittajan on selvítettävä mahdolliset riskit, mutta ei-ammattimaisella velkojalla ei välttämättä ole kykyä selvittää riskejä yhtä laajasti.

Vaatus siitä, että ei-ammattimaisenkin luotonantajan tulisi tarkistaa yritysikiinnityksen voimassaolo yritysikiinnitysrekisteristä (joka ei silti kerro, onko kiinnitetty omaisuus tarkistushetkellä vakuuskäytössä), vaikuttaa melko tiukalta. Nähdäkseni juuri ei-ammattimaisten luotonantajien osalta kyseeseen saattaisi tulla poikkeaminen yritysikiinnitysrekisterin tarkistamisvaatimuksesta. Tarkistaminen saattaisi olla myös vaivalloista ei-ammattimaiselle toimijalle: olisi selvítettävä, kuka omistaa kiinteistöosakeyhtiön osakkeet, ja onko tällä yhtiöllä yritysikiinnityksiä.

Tarkistaminen voimassa olevien yritysikiinnitysten varalta ei kuitenkaan tässä tapauksessa liene erityisen merkittävä tekijä. Kun huomioidaan jo edellä esitetyt näkökannat esimerkiksi osakkeiden erillispanttauksen (ja täten tässä tutkielmassa siihen rinnastetun kiinteistöpanntauksen) lähtökohtaisesta etusijaisuudesta yritysikiinnitykseen nähden, voidaan todeta, ettei tietoisuus yritysikiinnityksen voimassaolosta lähtökohtaisesti aseta yritysikiinnitystä kiinteistöpanntioikeuden edelle. Kun panttaus on YrKiinL 4.3 §:ssä sallittu, ei sen voi katsoa aiheuttavan vahinkoa yritysikiinnityksen haltijalle. Tällöin selonotto yritysikiinnityksen voimassaolosta ei vaikuttaisi olevan merkityksellistä.

*Tammi-Salminen* on esittänyt tavanomaisen arvon kaksoispanntauksen osalta seuraavaa: mikäli kiinteistöpanntinsaaja tietää osakekantapanntin saajan aiemmin syntyneestä oikeudesta, mutta ottaa silti vastaan kiinteistöpanntin, kiinteistöpanntinsaaja saattaa toimia hyvän tavan vastaisesti.<sup>128</sup> Näin voidaan nähdäkseni katsoa erityisesti olevan, kun kiinteistöpanntinsaaja on ammattimainen toimija, joka ymmärtää myös osakekantapanntinsaajalle aiheutuvat riskit. Kuitenkin osakekantapanntinsaajan ollessa myös ammattimainen toimija myös hänen on ymmärrettävä riskit, joita vakuuteen liittyy. *Tammi-Salminen* onkin katsonut, ettei kiinteistöpanntinsaajalla voida yleensä katsoa olevan velvollisuutta huolehtia osakekantapanntinsaajan intresseistä.<sup>129</sup>

*Tammi-Salmisen* edellä esitetty näkemys kiinteistöpanntinsaajan mahdollisesta hyvän tavan vastaisesta toiminnasta ei ole kuitenkaan siirrettävissä yritysikiinnityksen kontekstiin. Tämä

---

<sup>128</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 452–453.

<sup>129</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 453.

johtuu ennen kaikkea siitä, että osakkeiden erillispanntaus, johon kiinteistöpannin voidaan katsoa tässä tapauksessa rinnastuvan, on sallittu yritysikiinnityksestä huolimatta.

Kiinteistöpanntioikeus ei näin ollen loukkaa yritysikiinnitystä.

Yritysikiinnitysvelkojan ja kiinteistöpannin saajan ollessa ammattimaisia toimijoita yritysikiinnitysvelkojan on siis tullut tiedostaa vakuuteensa liittyvä riski. Kiinteistöpannin saajan tieto yritysikiinnityksen olemassaolosta ei siis tarkoita, että hän toimisi hyvän tavan vastaisesti. Edellä esitetyin perusteiden ei voida myöskään katsoa, että kiinteistöpannin vastaanottaminen olisi hyvän tavan vastaista, olipa kyse sitten ammattimaisesta tai ei-ammattimaisesta luotonantajasta. Tällöin sen ei voi myöskään katsoa olevan rehellisen ja kunniallisen vaihdannan vaatimuksien vastaista.<sup>130</sup> Näin ollen kiinteistöpanninsaajan asemalla ei nähdäkseni voi katsoa olevan yleensä suurta merkitystä oikeustoimen pätevyys.

### 5.3 Oikeuden väärinkäytön kieltö osana arviointia

#### 5.3.1 Oikeuden väärinkäytön kieltö osana lojaliteettivelvollisuutta

Arvon kaksoispanntausta koskevan oikeusohjeen soveltumista yritysikiinnitystilanteeseen voidaan lähestyä myös oikeuden väärinkäytön kiellon näkökulmasta. *Tammi-Salminen* on artikkelissaan arvioinut arvon kaksoispanntausta oikeuden väärinkäytön kiellon näkökulmasta, ja nähdäkseni tätä näkökulmaa on tarpeellista tarkastella myös kiinteistöpanntioikeuden ja yritysikiinnityksen arvokollision osalta.<sup>131</sup> Oikeuden väärinkäytön kiellon voi katsoa olevan yhteydessä lojaliteettiperiaatteeseen, joka velvoittaa sopijapuolia ottamaan kohtuullisissa määrin huomioon toistensa intressit.<sup>132</sup>

Oikeuden väärinkäytön kiellon sisältönä on nimensä mukaisesti, että sopimusosapuolet eivät saa käyttää oikeuttaan epäasiallisella tavalla. Yleensä tämä tarkoittaa, että sopimusosapuolten on pidättäydyttävä käyttämästä oikeuttaan siten, että se vahingoittaa toista osapuolta. Näin ollen kyseinen kieltö ilmentää lojaliteettiperiaatetta, joka velvoittaa osapuolet ottamaan toistensa intressit huomioon kohtuullisissa määrin. Oikeuden väärinkäytöksi ei voida katsoa

---

<sup>130</sup> *Kartio* on todennut, että sopimus ei voi sitoa kolmansiä, mikäli se olisi vastoin rehellisen ja kunniallisen vaihdannan vaatimuksia. *Kartio* 1997, s. 159–160.

<sup>131</sup> *Tammi-Salminen* LM 3/1998, s. 439–446. *Tammi-Salmisen* arviointi keskittyy shikaanikieltoon ja kollusiiviseen menettelyyn, jotka ovat oikeuden väärinkäytön ilmenemismuotoja.

<sup>132</sup> *Hemmo* 2003, s. 55–56.

kaikkia toimia, joista voi aiheutua vastapuolelle vahinkoa, vaan vahingon aiheuttamisen tai muun epäasiallisen tavoitteen saavuttaminen täytynee olla ensisijainen tarkoitus, jotta kyse olisi oikeuden väärinkäytöstä.<sup>133</sup>

Lojaliteettivelvollisuus koskee siis ennen kaikkea sopimussuhdetta ja osapuolten velvollisuuksia toisiaan kohtaan. Kun kysymys on yritysikiinnityksestä ja arvon kaksoispanntauksesta, yritysikiinnitysvelallinen ja kiinteistöosakeyhtiö ovat muodollisesti erillisiä oikeussubjekteja. Tällöin voidaan pohtia, onko lojaliteettia sovellettava, kun kiinteistöosakeyhtiö ei ole sopimussuhteessa yritysikiinnitysvelkojaan. Mikäli kuitenkin kiinteistöosakeyhtiössä ja yritysikiinnitysvelallisessa yhtiössä päätösvaltaa käyttävät samat henkilöt, ovat nämä yhtiöt toisistaan erillisiä vain muodollisesti. Tällöin on mahdollista niin kutsutun intressitahoajattelun avulla laajentaa yritysikiinnitysvelallisen yhtiön lojaliteettivelvollisuus koskemaan myös kiinteistöosakeyhtiötä.<sup>134</sup>

### 5.3.2 Intressitahoajattelun suhde samastamiseen

Vaikka nyt käsiteltävän kaltaisessa tilanteessa intressitahoajattelu katsotaankin mahdolliseksi, ei sitä yleisesti tule soveltaa kevyin perustein. Intressitahoajattelua ei tule ottaa lähtökohdaksi, vaan sitä voidaan poikkeuksellisesti soveltaa, kun yhtiöiden päätöksentekijät ovat tosiasiallisesti samoja ja yhtiöiden edut samansuuntaiset.<sup>135</sup>

*Tammi-Salminen* on todennut, että arvon kaksoispanntausta arvioitaessa intressitahoilla voidaan katsoa olevan merkitystä, kun kiinteistöosakeyhtiössä ja sen omistajayhtiössä valtaa käyttävät samat henkilöt.<sup>136</sup> Intressitahoajattelulla voi katsoa olevan yhtäläisyyksiä myös *samastamisen* kanssa.<sup>137</sup>

---

<sup>133</sup> Hemmo 2003, s. 56.

<sup>134</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 443–444; Pöyhönen LM 4–5/1997, s. 550–552.

<sup>135</sup> Pöyhönen LM 4–5/1997, s. 548–549. Yhtiöiden erillisuus on lähtökohta, mutta toisinaan yhtiöiden intressit ja päätöksentekijät ovat niin yhtenäisiä, että niitä on ainakin joissakin tilanteissa pidettävä samaan intressitahoon kuuluvina, jolloin toisen yhtiön velvollisuudet voivat sitoa myös toista.

<sup>136</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 444. Tammi-Salminen viittaa ratkaisuun KKO 1997:146, jossa sama henkilö toimi ainoana hallituksen jäsenenä kummassakin yhtiössä.

<sup>137</sup> *Tammi-Salminen* on käyttänyt ratkaisun KKO 1997:146 yhteydessä samastus-termiä, ks. Tammi-Salminen 2001, s. 305. Myös *Kärki* on viitannut kyseiseen ratkaisuun samastusta käsitellessään, ks. *Kärki* 2020, s. 229–230.

Samastaminen on käsite, joka esiintyy osakeyhtiöoikeudessa. Samastamisella poiketaan osakeyhtiöoikeuden kantavasta periaatteesta, jossa yhtiön omistajaa ja yhtiötä käsitellään erillisinä oikeussubjekteina. Samastuksessa yhtiön velvoitteet katsotaan myös sen omistajan velvoitteiksi.<sup>138</sup> Samastaminen on hyvin poikkeuksellinen toimi, jonka avulla yhtiön sopimattoman toiminnan seurauksena syntyneet velvoitteet voidaan kohdistaa yhtiön omistajalle. Samastaminen on katsottu mahdolliseksi poikkeuksellisissa tilanteissa, vaikka OYL ei sisälläkään sääntelyä samastuksesta.<sup>139</sup> Samastamisen mahdollisuus oletettavasti ennaltaehkäisee sopimatonta menettelyä, ja täten sillä on yhteys myös lojaliteettiin.

Samastamisella ja intressitahoajattelulla voidaan nähdä olevan yhteys. Kumpikin niistä on poikkeuksellinen toimi, jolla pyritään estämään epäasiallista menettelyä. Sekä samastuksessa että intressitahoajattelussa on tosiasiallisesti kysymys siitä, että vastuupiiriä laajennetaan. Tällöin velvoitteet koskevat laajempaa piiriä, kuin mitä alkuperäisen oikeustoimen perusteella ilmenee. Intressitahoajattelun perusteella lojaliteettivelvollisuus koskee koko sopimusosapuolen intressipiiriä, mikäli nämä ovat sopimusosapuoleen kiinteässä yhteydessä esimerkiksi samojen vastuuhenkilöiden osalta. Samastamisessa puolestaan vastuu yhtiön velvoitteista voidaan ulottaa sitomaan myös yhtiön omistajia, mikäli sille on perusteita. Perusteena samastamiselle on yleensä yhtiön käyttäminen epäasiallisiin tarkoituksiin tai epäasiallisella tavalla, ja esimerkiksi pyrkimys tällaisella toiminnalla välttää velvoitteita.<sup>140</sup>

Arvioitaessa kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin kohdistuvan yritys kiinnityksen ja kiinteistöosakeyhtiön omistamaan kiinteistöön kohdistuvan kiinteistöpanntioikeuden arvokollisiota tilannetta voidaan tarkastella sekä samastuksen että intressitahoajattelun näkökulmasta. Koska menettelyt poikkeavat perusteiltaan hieman toisistaan, arvioin niiden soveltumista erikseen.

Koska *Tammi-Salminen* on katsonut intressitahoajattelulle olevan sijaa tavanomaisessa arvon kaksoispanntaustilanteessa, arvioidaan sen soveltumista ensimmäisenä. Nyt käsiteltävässä yritys kiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden välisessä arvokollisiossa intressitahoajattelun sisältö on seuraava: voidaanko kiinteistöosakeyhtiöllä katsoa olevan lojaliteettivelvollisuus

---

<sup>138</sup> Mähönen – Villa 2015, s. 405.

<sup>139</sup> Mähönen – Villa 2015, s. 409. Samastamista on myös sovellettu korkeimmassa oikeudessa, ks. KKO 2017:94; KKO 2015:17 ja kommentti vuoden 2015 ratkaisusta Villa 2015.

<sup>140</sup> Villa 2015, s. 534.

yrityskiinnityksen haltijaa kohtaan, kun kiinteistöosakeyhtiön (ainoa) omistaja on yrityskiinnitysvelallinen yhtiö, ja yhtiöiden vastuuhenkilöt ovat samoja?

Kun tavanomaisessa arvon kaksoispanntaustilanteessa intressitahoajattelulla voi olla merkitystä, voitaneen lähtökohtana pitää sitä, että vaikutusta voisi olla nyt käsiteltävässä tilanteessakin. Intressitahoajattelun soveltumista on perusteltu muun muassa sillä, että kiinteistöyhtiöllä ja sen omistajalla on saman suuntaiset intressit ja samoja vastuuhenkilöitä. *Tammi-Salminen* on myös esittänyt, että kun yhtiö omistaa yksin kiinteistöosakeyhtiön, ovat ne lähes aina samaa intressitahoa.<sup>141</sup> Tämän tutkielman tarkastellessa nimenomaisesti tilanteita, joissa kiinteistöosakeyhtiö on kokonaisuudessaan yrityskiinnitysvelallisen yhtiön omistuksessa, on luonnollinen lähtökohta siis se, että intressitahoajattelu voi soveltua tilanteeseen.

Kuten on jo aiemmissa tarkastelujaksoissa huomattu, yrityskiinnitystilanteen arviointiin ei kuitenkaan sovellu täysin samat periaatteet kuin erillispanttauksen arviointiin. Voidaankin kysyä, onko intressitahoajattelulla lähtökohtaisesti suurtakaan merkitystä. Vastaus on nähdäkseni kieltävä. Tämä johtuu siitä, että kuten edellä on käsitelty, yrityskiinnitysvelkojan tulee osata varautua riskeihin. Kun osakekantapanttaus on sallittu, ja tässä tapauksessa kiinteistökiinnitys voidaan siihen rinnastaa, ei tällainen panttaus ole vastoin lojaliteettivelvoitetta. Kun lojaliteettivelvollisuutta ei ole edes rikottu, ei synny myöskään sellaista velvoitetta, jota olisi pohdittava intressitahoajattelun näkökulmasta.

Intressitahoajattelulla voi kuitenkin olla sijaa joissakin poikkeuksellisemmissä tapauksissa. Tällaisissa poikkeuksellisissa tilanteissa kiinteistöosakeyhtiö voi samaan intressitahoon kuulumisen vuoksi tietää esimerkiksi sellaisista olosuhteista, joiden vuoksi kiinteistöpanntioikeuden perustaminen olisi erityisen moitittavaa yrityskiinnitysvelkojan näkökulmasta. Tällaisina seikkoina voitaisiin mahdollisesti pitää esimerkiksi tietoa kiinteistöön kohdistuvasta panttaamattomuussitoumuksesta, tai vaikkapa siitä, että kiinteistön panttaaminen muutoin aiheuttaisi yrityskiinnitysvelkojalle suurta haittaa. Toisaalta tällaiset tilanteet voidaan mahdollisesti ratkaista myös poikkeamalla sitomattomuusperiaatteesta, kuten aiemmin tässä tutkielmassa on esitetty.<sup>142</sup> Intressitahoajattelulle on kuitenkin nähdäkseni hyvä jättää

---

<sup>141</sup> Tammi-Salminen LM 3/1998, s. 444.

<sup>142</sup> Kuten on jo todettu, kollisionratkaisuperusteiden soveltuminen tilanteeseen on kyseenalaista. Kollisionratkaisumenetelmiä on käsitelty luvussa 5.1.

mahdollisuus poikkeuksellisissa tilanteissa. Lähtökohta on kuitenkin se, että yritys kiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden arvokollisiossa intressitahoajattelu ei ole merkittävässä roolissa. Intressitahoajattelun soveltamismahdollisuudet vaikuttavatkin kytkeytyvän lähinnä vilpilliseen mieleen, johon liittyviä tilanteita on käsitelty luvussa 5.2.

Yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden arvokollisiota voidaan tarkastella myös samastuksen soveltumisen osalta. Samastaminen on määritelty siten, että osakeyhtiön velvoitteet kohdistetaan myös yhtiön omistajaan.<sup>143</sup> Tällöin se tarkoittaisi, että yritys kiinnitysvelallinen yhtiö joutuisi vastuuseen kiinteistöosakeyhtiön suorittamasta kiinteistöpanntioikeuden perustamisesta. Kun sekä kiinteistöosakeyhtiössä että yritys kiinnitysvelallisessa yhtiössä päätösvaltaa käyttävät samat henkilöt, vaikuttaisi samastaminen sinänsä mahdolliselta. Samastamistilanteessa kiinteistöpanntioikeus voitaisiin siis katsoa ikään kuin perustetuksi yritys kiinnitysvelallisen toimesta, ja täten sen olisi kannettava myös vastuu kiinteistöpanntauksen seurauksista. Samastamiseen voitaneen päätyä etenkin, mikäli yhtiö ja sen ainut osakkeenomistaja muodostavat taloudellisen kokonaisuuden, ja niillä on keskenään saman suuntaiset intressit.<sup>144</sup> Samastamista ei pidä kuitenkaan soveltaa kaavamaisesti, ja sitä olisikin käytettävä vain hyvin poikkeuksellisesti.

Osakeyhtiön vastuun samastaminen omistajan vastuuksi on siis poikkeuksellista. Samastaminen edellyttää tilannekohtaista harkintaa, ja sitä onkin sovellettava vain, mikäli osakeyhtiötä voidaan katsoa käytetyn väärin tarkoituksiin. Väärinkäyttö tarkoittaa esimerkiksi epäasiallista hyötymistä yhtiöstä tai velvoitteiden kiertämistä.<sup>145</sup> Periaatteessa samastaminen olisi siis mahdollista, kun esimerkiksi yritys kiinnityksen haltijaa on pyritty loukkaamaan. Samastamisen soveltuminen on kuitenkin nähdäkseni poikkeuksellista samalla tavalla kuin intressitahoajattelunkin. Syykin on sama: kiinteistöpanntioikeuden perustamisella ei voi katsoa loukattavan yritys kiinnityksen haltijaa, sillä tämän on osattava varautua riskeihin. Lisäksi samastamisen on oltava poikkeuksellista yhtiöoikeuden näkökulmasta, sillä lähtökohtaisesti yhtiötä on pidettävä omistajistaan erillisenä oikeushenkilönä.

Intressitahoajattelu ja samastaminen voisivat siis nähdäkseni tulla sovellettavaksi arvon kaksoispanntaustilanteissa. Lopputulos lienee usein saman kaltainen, sovelletaanpa sitten

---

<sup>143</sup> Mähönen – Villa 2015, s. 405.

<sup>144</sup> Leppänen 1991, s. 282.

<sup>145</sup> Velvoitteiden kiertämisestä esimerkkinä KKO 2015:17.

samastamista tai intressitahoajattelua. Näiden sovellettavaksi tuleminen on harvinaista, ja nähdäkseni vielä harvinaisempaa tulisi olla niiden soveltaminen yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden arvokollisiossa. Yrityskiinnitys tarjoaa velkojalle rajallisen ja osin riskialttiin suojan. Tällaisen riskin realisoitumisen ei yksin tulekaan riittää siihen, että yrityskiinnitys voittaisi tilanteessa kiinteistöpanntioikeuden. Yrityskiinnitysvelkojan tulee siis tuntea tavanomaiset riskit.

Intressitahoajattelua ja samastusta voidaan mahdollisesti soveltaa vain hyvin poikkeuksellisissa tilanteissa. Tällainen voisi olla esimerkiksi panttaaminen vastoin panttauskieltositoumusta. Nähdäkseni samastuksen ja intressipiirijattelun soveltamisen tulisi olla niin harvinaista, että soveltuminen edellyttäisi esimerkiksi shikaanimaisia tai kollusiivisia piirteitä. Tämä tarkoittaisi esimerkiksi, että kiinteistö olisi pantattu ainoastaan vahingoittamistarkoituksessa, ilman varsinaista hyötyä pantinantajalle. Lisäksi kuvatus kaltaisissa tilanteissa soveltuvalla menetelmällä ei välttämättä ole käytännön kannalta merkitystä: intressitahoajattelu, samastus ja sitomattomuusperiaatteen kumoaminen voivat kaikki tuottaa samankaltaisen lopputuloksen. Onkin mahdollista, että kuvatus kaltaisissa tilanteissa ratkaisu pyrittäisiin perustamaan johonkin muuhun kuin samastamiseen, sillä samastamista on pidettävä erittäin poikkeuksellisena ratkaisuna.

### 5.3.3 Lojaliteetti yrityskiinnityksen järjestelmässä

Edellä on käsitelty lojaliteettivelvollisuutta ja siihen vaikuttavia tekijöitä yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden välisessä arvokollisiossa. Yksityiskohtaisen tarkastelun jälkeen vaikuttaa siltä, ettei yrityskiinnitysvelallisella ole tästä näkökulmasta kovinkaan ankaraa lojaliteettivelvollisuutta suhteessa yrityskiinnitysvelkojaan. Tämä johtuu siitä, ettei yrityskiinnitystä ja kiinteistöpanntioikeutta voida katsoa saman tasoiseksi oikeuksiksi, kuten edellä on käsitelty. Sen vuoksi tilannetta ei voida myöskään arvioida täysin samoin perustein kuin tavanomaista arvon kaksoispanntausta.

Samalla kun lojaliteetille ei voida tässä tapauksessa antaa ratkaisevan suurta merkitystä, on kuitenkin tarpeen painottaa, että se ei ole merkityksetön yrityskiinnityksen järjestelmässä. Lojaliteettivelvollisuutta kuvastaa ainakin YrKiinL 9.1 §:n säännös siitä, ettei yrityskiinnityksen alaista omaisuutta saa luovuttaa muutoin kuin normaalin liiketoiminnan



rajoissa. Tällä tavoin siis pyritään suojelemaan velkojaa siltä, että vakuuden arvo vähenisi radikaalisti tämän tietämättä.<sup>146</sup>

Kun yrityskiinnityksen lojaliteettivelvollisuus koskee luovutuksia, voisiko sitä kuitenkin soveltaa analogisesti myös yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden väliseen arvokollisioon? Pidän ajatusta periaatteessa mahdollisena, mutta edellä käsitellyt näkökohdat eivät useimmissa tapauksissa tue tällaisen lojaliteettivelvollisuuden ulottamista nyt käsiteltävään tilanteeseen. Toisaalta luovutuksen ja panttaamisen vaikutus yrityskiinnitykselle on sama: kiinteistö siirtyy lähtökohtaisesti pois yrityskiinnityksen piiristä. Mikäli kiinteistön luovutus ja panttaus rinnastettaisiin, tulisi arvioitavaksi se, onko kiinteistön luovutus YrKiinL 9.1 §:n mukaista normaalia liiketoimintaa.

Nähdäkseni on kuitenkin perusteltua ajatella, että kun erillispanttauksen mahdollisuus on yrityskiinnityslaisissa taattu, siihen rinnastuva kiinteistöpanntioikeuskin on mahdollista perustaa lojaliteettivelvollisuutta rikkomatta. Yrityskiinnitysvelkojan tulee siis lähtökohtaisesti tiedostaa olemassa olevat riskit, eikä lojaliteettiin vetoaminen ole tehokasta. Lisäksi on tärkeää huomata, että kiinteistön panttaus ei täysin rinnastu luovutukseen, sillä yrityskiinnitys osakkeisiin säilyy kuitenkin voimassa. Mikäli velka, jonka vakuutena kiinteistö on, suoritetaan, kiinteistön arvo heijastuu jälleen täysimääräisesti kiinteistöosakeyhtiön osakekantaan. Toki tämän jälkeen kiinteistö voidaan myös pantata uudelleen.

Yrityskiinnityslain luovutuksia koskeva lojaliteettivelvollisuus ei siis nähdäkseni ole ristiriidassa edellä esitettyjen tulosten kanssa. Yrityskiinnityslain mukaisen lojaliteettivelvollisuuden ei voi täten katsoa poikkeavan ”tavanomaisesta” lojaliteettivelvollisuudesta. Lojaliteettiin vetoaminen voi siis olla mahdollista poikkeuksellisissa tapauksissa, joissa menettely voidaan nähdä esimerkiksi shikaanimaisena tai kollusiivisena. Mikäli vakuuden antamisella pyritään aiheuttamaan vain haittaa velkojalle, voitaisiin se muun ohella katsoa myös YrKiinL 9.1 §:n mukaisen normaalin liiketoiminnan vastaiseksi. Sen sijaan pyrkimys luoton tai parempien luottoehtojen saamiseen vakuuden avulla on epäilemättä normaalia liiketoimintaa. Näin ollen välillisesti omistetun kiinteistön panttaaminen on lähtökohtaisesti katsottava sallituksi, vaikka se sinänsä vähentääkin yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden arvoa.

---

<sup>146</sup> Virtanen 1998, s. 61.

Toisaalta on mahdollista, että lojaliteettivelvollisuuteen vedottaisiin yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden välisessä arvokollisiossa, jossa olosuhteet ovat samanlaiset kuin tapauksessa KKO 1997:146. Tapauksessa kiinteistö kiinnitettiin lähipiirin velkojen vakuudeksi. Tällaista ei välttämättä katsottaisi normaaliksi liiketoiminnaksi. YrKiinL 9.1 §:n analoginen soveltaminen voisi silti olla haastavaa, sillä kiinteistö ei pelkällä panttioikeuden perustamisella välttämättä siirry täysin yrityskiinnitysvelkojan ulottumattomiin. Tilanne saattaisi olla toinen, mikäli selviäisi, ettei lähipiirillä ole aikomustakaan maksaa velkoja.

Lähipiirin hyväksi suoritettu välillisesti omistetun kiinteistön panttaus voisi siis nähdäkseni olla hyväksyttävä, ja saada etusijan yrityskiinnitykseen nähden. Tällaisella panttauksella tulisi kuitenkin olla hyväksyttävä liiketoiminnallinen peruste, eikä se saa perustua oikeuden väärinkäyttöön. Mikäli lähipiirin hyväksi suoritetaan panttaus käyttäen oikeutta väärin, on sitä arvioitava samoin kuin oikeuden väärinkäyttöjä yleensäkin.

Lojaliteettivelvollisuus ei siis vaikuta olevan yrityskiinnityksen suhteen yhtä ankara kuin on erillispanttauksen osalta. Näin voidaan todeta nimenomaisesti sellaisen omaisuuden osalta, johon on sallittua perustaa panttioikeus yrityskiinnityksestä huolimatta YrKiinL 4.3 §:n mukaisesti. Tästä ei pidä kuitenkaan päätellä, että yrityskiinnitysvelkojan ja -velallisen välillä ei muiltakaan osin noudatettaisi normaalimuotoista lojaliteettivelvollisuutta. Itse asiassa YrKiinL 4.3 § on nimenomaisesti tarkasti määritetty poikkeus erillispanttauskiellosta. Erillispanttauskielto taas omalta osaltaan ilmentää juuri lojaliteettia: kiinnitetyn omaisuuden vakuusarvon laskeminen panttaamalla ei ole sallittua kuin erikseen säädettyissä tilanteissa. Lojaliteettivelvollisuus kuuluu siis myös velkasuhteeseen, jossa yrityskiinnitystä käytetään vakuutena. Edellä käsitellyssä ei olekaan varsinaisesti kysymys heikommasta lojaliteettivelvollisuudesta, vaan siitä, että erillispanttaus on sallittu, jolloin panttaus ei riko lojaliteettia.

## **5.4 Toisen maalla sijaitseva asunto-osakeyhtiö**

### **5.4.1 Kiinteistön omistamisen merkityksestä**

Kuten jo aiemmin on todettu, asunto-osakeyhtiö ei välttämättä omista maapohjaa, jolla sen omistama ja hallitsema rakennus sijaitsee. Yleisimmin tällaisessa tilanteessa rakennus sijaitsee vuokramaalla. Tällöin on selvää, että yrityskiinnityksen piiriin kuuluvien osakkeiden kautta ei synny välillistä omistusta itse kiinteistöön.

On kuitenkin mahdollista, että asunto-osakeyhtiölle tulee mahdollisuus hankkia vuokratontti omistukseensa. Kun kiinteistön omistus siirtyy asunto-osakeyhtiölle, jonka osakkeet kuuluvat yritys kiinnityksen alaisuuteen, tapahtuu muun muassa vakuusarvossa muutoksia: asunto-osakeyhtiön osakkeiden arvo nousee kiinteistön omistuksen myötä. Tällaisessa tilanteessa yritys kiinnitysvelallisesta yhtiöstä tulee kiinteistön välillinen omistaja.

Myös kuvatus kaltaista tilannetta voidaan tarkastella arvon kaksoispanntauksen kiellon näkökulmasta. Kun kiinteistö on siirtynyt asunto-osakeyhtiön omistukseen, on sillä mahdollisuus pantata kiinteistö. Vuokralaisella vastaavaa oikeutta ei luonnollisesti ole.<sup>147</sup> Jos kiinteistö pantataan, kun asunto-osakeyhtiön osakkeet kuuluvat yritys kiinnityksen piiriin, päädytään jälleen eräänlaiseen arvon kaksoispanntaustilanteeseen, jossa vastakkain ovat yritys kiinnityksen tuottama oikeus ja kiinteistöpanntioikeus. Kiinteistö voi lisäksi olla pantattuna jo, kun se siirtyy asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Yritys kiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden välistä arvokollisioita on käsitelty jo edellä, mutta nyt käsiteltävään tapaukseen liittyy erityispiirteitä. Kun kiinteistö ei ole ollut asunto-osakeyhtiön omistuksessa, ei asunto-osakeyhtiön osakkeiden vakuusarvokaan ole voinut perustua kiinteistön arvoon. Korkeintaan vakuusarvossa on huomioitu asunto-osakeyhtiön vuokraoikeuden arvo, joka on eittämättä alempi kuin kiinteistön omistusoikeuden arvo. Näin ollen osakkeiden vakuusarvo nousee, kun kiinteistö siirtyy asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Mikäli asunto-osakeyhtiö panttaa kiinteistön, asunto-osakeyhtiön osakkeiden vakuusarvo normaalisti laskee. Tämä johtuu siitä, että sama arvo on vakuutena kahdesta velasta. Kuitenkaan vakuusarvon ei voi katsoa laskevan, kun kiinteistö ei alun perin ole kuulunut asunto-osakeyhtiön omistukseen. Tältä osin yritys kiinnitysvelkojalle ei vaikuta aiheutuvan vahinkoa kiinteistön panttaamisesta, jolloin velkoja ei myöskään voi vedota esimerkiksi lojaliteettivelvollisuuden tai oikeuden väärinkäytön kieltoon.

#### 5.4.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen merkitys

Arviointi ei kuitenkaan ole aivan niin yksinkertaista, kuin edellä esitetystä voisi päätellä. Nyt käsiteltävän kaltaisessa tilanteessa yritys kiinnitysvelkojan riskiä lisää nimittäin kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteiden määrittely. Yritys kiinnitysvelkojan kannalta tämä tarkoittaa

---

<sup>147</sup> Havansi 1996, s. 100.

sitä, että asunto-osakeyhtiön omistama rakennus voidaan katsoa kuuluvaksi kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona. Mikäli näin on, rakennus kuuluu myös kiinteistökiinnitykseen, jota voidaan käyttää kiinteistöpanntioikeuden perustamiseen. Tällaisessa tilanteessa asunto-osakeyhtiön osakkeiden vakuusarvo voi alentua, sillä kiinteistökiinnitys kohdistuu kaikkeen asunto-osakeyhtiön omaisuuteen ja saa konkurssissa yritysikiinnitystä paremman etusijan. Ainesosa- ja tarpeistosuhteiden määrittely aiheuttaa toisinaan epäselviä tilanteita, sillä maakaarella ei ole säädetty aiheesta.<sup>148</sup>

Yrityskiinnitysvelkojalle syntyy siis erityinen riski, mikäli asunto-osakeyhtiön omistama rakennus katsotaan kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Tässä tapauksessa käsittelen ainoastaan ainesosasuhdetta, sillä rakennukset ovat tyypillisesti kiinteistön ainesosia, eivät tarpeistoa.<sup>149</sup> Lähtökohtaisesti rakennus ei voi olla kiinteistöön ainesosasuhteessa ennen kuin myös kiinteistön omistus on siirtynyt asunto-osakeyhtiölle. Tämä johtuu siitä, että ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyminen edellyttää, että kiinteistön ja siihen läheisesti liittyvän kohteen (kuten rakennuksen) omistaa sama taho.<sup>150</sup>

Omistuksen yhteisyyden lisäksi ainesosasuhde edellyttää kohteiden *faktista liitossuhdetta*. Faktinen liitossuhde tarkoittaa, että kiinteistö ja rakennus ovat sekä fyysisessä että käyttötarkoituksellisessa yhteydessä toisiinsa.<sup>151</sup> Kun rakennus sijaitsee kiinteistöllä, fyysinen yhteys ei nouse kiistanalaiseksi kysymykseksi. Myös käyttötarkoitus on epäilemättä yhtenevä, sillä rakennusta ei voi käyttää käyttämättä kiinteistöä. Kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevat rakennukset katsotaankin vakiintuneesti kiinteistön ainesosaksi.<sup>152</sup> Asunto-osakeyhtiön omistama rakennus sijainnee tyypillisesti sellaisella maa-alueella, joka on tarkoitettu asuinrakentamiseen. Tällöin rakennuksen voi katsoa palvelevan kiinteistön käyttötarkoitusta. Rakennuksen ja kiinteistön liitossuhde voidaan myös perustellusti katsoa pysyväksi, mikä on

---

<sup>148</sup> Niemi 2016, s. 42. Oikeuskirjallisuudessa on myös esitetty, että ainesosa- ja tarpeistosuhteiden määrittelyn ottamista osaksi maakaarta olisi ollut ainakin aiheellista harkita maakaaren säätämisen yhteydessä, ks. Tepora LM 7/1990, s. 867. Lisäksi hallituksen esitykseen HE 24/2024 vp johtaneen maakaaren uudistushankkeen yhteydessä nousi esille ainakin tarve määritellä kiinteistön ainesosat ja tarpeistot lain tasolla, ks. Arviomuistio maakaaren muutostarpeista – Lausuntotiivistelmä, s. 28. Tällaista määrittelyä ei hallituksen esitykseen kuitenkaan otettu.

<sup>149</sup> Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 226–230; HE 190/1983 vp, s. 7.

<sup>150</sup> Kartio 2001, s. 102. Ks. myös KKO 1989:37.

<sup>151</sup> Kartio 2001, s. 98.

<sup>152</sup> Kartio 2001, s. 99.

ainesosasuhteen syntymisen kannalta merkityksellistä.<sup>153</sup> Näin ollen rakennuksen voidaan katsoa kuuluvan kiinteistöön ainesosana.<sup>154</sup>

Toisen maalla sijaitseva asunto-osakeyhtiö voi toisaalta käyttää velkojensa vakuutena niin kutsuttua laitoskiinnitystä. Laitoskiinnitys tarkoittaa MK 19:1:n mukaista (määräaikaiseen) maanvuokraoikeuteen vahvistettavaa kiinnitystä. Laitoskiinnitys voidaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ”jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta, ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita”. Laitoskiinnitys kohdistuu maanvuokraoikeuden lisäksi myös asunto-osakeyhtiön omistamaan rakennukseen.<sup>155</sup>

Kun asunto-osakeyhtiön omistama rakennus kuuluu maanvuokraoikeuteen vahvistettuun laitoskiinnitykseen, sitä ei voi katsoa kiinteistön ainesosaksi. Tämä perustuu siihen, että laitoskiinnityksen perusajatus on nimenomaisesti suojata laitoskiinnityksen hyväkseen saanutta velkojaa säilyttämällä vuokraoikeuden arvo.<sup>156</sup> Näin ollen laitoskiinnityksen osana oleva rakennus ei tule kiinteistön ainesosaksi.

Kun sijaintikiinteistön omistusoikeus siirtyy asunto-osakeyhtiölle, sen vuokraoikeus kiinteistöön lakkaa. Mikäli asunto-osakeyhtiöllä on ollut vahvistettuna laitoskiinnitys, kyseisen vakuuden saanut velkoja saattaa olla tilanteessa haavoittuvassa asemassa. Haavoittuvuus perustuu siihen, että vuokraoikeuden loputtua myös siihen kohdistuva panttioikeus lähtökohtaisesti loppuu.<sup>157</sup> Tällaisissa tilanteissa panttioikeus maanvuokraoikeuteen pysyy voimassa MK 19:5.2:n mukaan, kunnes kiinnitys on kuoletettu. Kuolettaminen puolestaan edellyttää ilmoitusta velkojalle MK 14:16:n mukaisesti. Laitoskiinnitys voidaan myös siirtää MK 19:6.1:n mukaisesti koskemaan koko kiinteistöä,

---

<sup>153</sup> Kaisto – Tepora 2012, s. 202.

<sup>154</sup> Tällaisessa tilanteessa kiinteistöön kuulumista ei voida estää, sillä MK 14 luku ei sisällä säännöksiä, joiden nojalla kiinteistönomistaja voisi kirjaamalla erottaa rakennuksen omistamastaan kiinteistöstä. Kun rakennus katsotaan tavanomaisesti kuuluvaksi kiinteistöön ainesosana, ei liittämisen eli aksessiosaanto tule tässä yhteydessä käsiteltäväksi. Aksessiosaannosta ks. esim. Tuomisto 1988, s.265–266, 298–299.

<sup>155</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 427. Laitoskiinnityksen alaan kuuluvat myös muut asunto-osakeyhtiön rakennukset ja laitteet, jotka ovat MK 14:2:n kirjaamisvelvollisuuden piirissä.

<sup>156</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 524. Kiinnityksen arvo laskisi yleensä huomattavasti, mikäli rakennus tulisikin kiinteistön ainesosaksi.

<sup>157</sup> Niemi 2020, s. 586, 612.

mikäli velkoja sekä mahdolliset huonommalla etusijalla olevan kiinteistöpanntivelkojat tähän suostuvat.

Laitoskiinnitys voi siis vaikuttaa ainesosasuhteen syntyyn. Lähtökohtaisesti niin pitkään, kuin laitoskiinnitys on voimassa, asunto-osakeyhtiön omistama rakennus ei tule kiinteistön ainesosaksi, vaikka asunto-osakeyhtiö omistaisikin myös kiinteistön. Laitoskiinnityksen kuolettamisen jälkeen rakennus sen sijaan tulee lähtökohtaisesti kiinteistön ainesosaksi. Laitoskiinnitystä ei tässä tutkielmassa kuitenkaan tarkastella lähemmin, eivätkä näin tarkasteltavaksi tule esimerkiksi laitoskiinnityksen ja yrityskiinnityksen väliset konfliktit.

### 5.4.3 Arvokollision ratkaiseminen

Edellä esitetyin perustein voidaan siis todeta, että asunto-osakeyhtiön omistama rakennus todennäköisimmin tulee kiinteistön ainesosaksi, kun kiinteistön omistus siirtyy asunto-osakeyhtiölle. Kun asunto-osakeyhtiön osakkeisiin kohdistuu yrityskiinnitys, ja kiinteistöön kohdistuu kiinteistöpanntioikeus, syntyy arvokollisio.<sup>158</sup> Tällaista ristiriitatilannetta ei syntyisi, mikäli kiinteistö ja rakennus voitaisiin erotella toisistaan. Kun rakennus katsotaan kuuluvaksi kiinteistöön, kohdistuu sekä asunto-osakeyhtiön osakkeisiin kohdistuva yrityskiinnitys että kiinteistöpanntioikeus tältä osin samaan omaisuuteen: kiinteistöön rakennuksineen. Tämän vuoksi on selvitettävä tulkinnalla, miten kahden vakuusoikeuden konflikti ratkaistaan.

Pohjimmiltaan tilanne on kuitenkin saman tyyppinen, kuin jo edellä käsitellyt tilanteet. Kysymys on yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden arvokollisiosta. Lähtökohdaksi voidaan tämän vuoksi nähdäkseni ottaa samanlainen ratkaisuperiaate, kuin mihin on päädytty aiemmin tässä luvussa. Keskeistä on, että yrityskiinnitysvelkojan hyväksyttävä vakuusmuodon riskialttius. Näin ollen kiinteistöpanntioikeus saisi lähtökohtaisesti etusijan, ellei ilmenisi olosuhteita, joiden vuoksi tilannetta olisi arvioitava toisin. Aiemmin tässä luvussa mainitut olosuhteet, jotka voivat vaikuttaa yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden välisen konfliktin ratkaisuun, voivat olla relevantteja yhtä lailla tällaisessa asunto-osakeyhtiötä koskevassa tilanteessa.

---

<sup>158</sup> Tässä tapauksessa ei ole merkitystä sillä, onko kiinteistö kiinnitetty ennen omistajanvaihdosta, sillä rakennus tulee kiinteistön ainesosaksi omistajanvaihdoksen yhteydessä riippumatta kiinnitysajankohdasta.

Yrityskiinnityslaki tuo kuitenkin oman lisähaasteensa tällaisen tilanteen tulkintaan. YrKiinL 4.2 §:ssä on säädetty muun muassa seuraavasti:

Jos rakennuksen tai yrityskiinnityksen kohteena olevan muun siihen verrattavan omaisuuden omistaja saa omistusoikeuden kiinteistöön, jolla kiinnitetty omaisuus sijaitsee, tai yrityskiinnityksen kohteena oleva rakennus tai muu omaisuus luovutetaan sanotun kiinteistön omistajalle, yrityskiinnitys pysyy voimassa yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen siitä huolimatta, että tämän on katsottava kuuluvan kiinteistöön, ja yrityskiinnitys tuottaa etuoikeuden maksun saantiin omaisuuden arvosta ennen kiinteistöön aikaisemmin vahvistettuja kiinnityksiä.

Säännöksen nojalla on selvää, miten tulisi suhtautua tilanteeseen, jossa yrityskiinnitysvelallinen yhtiö omistaa rakennuksen, ja saa kiinteistön omistukseensa. Tässä tapauksessa kyseinen yhtiö omistaa kuitenkin vain osakkeet sellaisesta asunto-osakeyhtiöstä, joka omistaa rakennuksen, ja saa omistukseensa myös kiinteistön. Onko siis mahdollista katsoa, että yhtiö omistaa tosiasiallisesti rakennuksen, jolloin kiinteistökin tulisi osaksi yrityskiinnitystä?

Ensimmäisenä on selvitettävä, mitä tarkoitetaan säännöksessä mainitulla rakennukseen verrattavalla omaisuudella. Yrityskiinnityslain esitöissä on pidetty silmällä vain tilanteita, joissa rakennus tai muu omaisuus *sijaitsee* kiinteistöllä.<sup>159</sup> Myös *Tuomisto* käyttää aiheen käsittelyssä termiä *sijaintikiinteistö*.<sup>160</sup> Asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistamista ei ilmeisesti ole rinnastettu rakennuksen omistamiseen, sillä tällaista mainintaa ei löydy lain esitöistä tai oikeuskirjallisuudesta. Säännöksen keskeistä sisältöä vaikuttaa olevan juuri kiinteistöllä sijaitseminen. Tällä ei tarkoiteta osakkeiden sijaintia, joten tästä näkökulmasta YrKiinL 4.2 § ei välttämättä sovellu nyt käsiteltävään tilanteeseen.

*Tuomisto* on kuitenkin pitänyt haastavana määritellä, millainen omaisuus on verrattavissa rakennuksiin. Hän on kuitenkin esittänyt, ettei määritelmällä ”rakennukseen verrattava omaisuus” olisi ratkaisevaa merkitystä, vaan se voitaisiin ymmärtää melko laajasti.<sup>161</sup> Näin ollen voisi olla mahdollista, että rakennuksen välillinen omistus riittäisi täyttämään YrKiinL

---

<sup>159</sup> HE 190/1983 vp, s. 8.

<sup>160</sup> *Tuomisto* 2007, s. 94.

<sup>161</sup> *Tuomisto* 2007, s. 95.

4.2 §:n edellytykset yrityskiinnityksen laajentumiselle koskemaan myös asunto-osakeyhtiön omistukseen tulevaa kiinteistöä.

Yrityskiinnitysvelkojan suojaaminen edellä kuvatusti tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiö saa rakennuksen sijaintikiinteistön omistukseensa, olisi kuitenkin hieman ristiriidassa tässä tutkielmassa aiemmin esitettyjen tulosten kanssa. Jos yrityskiinnitysvelkojaa ei ole suojattava arvon kaksoispanntauksen tyyppiseltä tilanteelta, miksi sille olisi tarjottava parempi suoja tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiö saa kiinteistön omistukseensa? Tilanteet ovat sinänsä erilaiset keskenään, mutta johtavat tietyllä tavalla samaan lopputulokseen: yrityskiinnityksen vakuusarvon mahdolliseen heikkenemiseen.

Tilannetta voidaan tarkastella myös puhtaasti siitä näkökulmasta, että asunto-osakeyhtiön osakkeita käsitellään vain osakkeina. Tämä tarkoittaa, ettei tarkastelussa huomioida sitä, mitä asunto-osakeyhtiön omaisuudessa tapahtuu, vaan huomiota kiinnitetään ainoastaan yhtiön osakkeisiin. Ensinnäkin tällainen menettely on yksinkertaisempaa, sillä yrityskiinnitysvelallisen yhtiön omistaman asunto-osakeyhtiön toimien seuraaminen voisi olla melko työlästä. Toiseksi on huomattava, että myös asunto-osakeyhtiöllä voi olla voimassa yrityskiinnitys. Tällöin on selvää, että YrKiinL 4.2 § on tarkoitettu asunto-osakeyhtiön velkojien suojaksi. Vaikka asunto-osakeyhtiöllä ei olisikaan yrityskiinnitystä voimassa, ei YrKiinL 4.2 §:n suoja ole nähdäkseni perusteita ulottaa asunto-osakeyhtiön omistajayhtiön velkojia suojaavaksi.

Kun otetaan vielä huomioon YrKiinL 4.3 §:n säännös siitä, että muun muassa osakkeet saadaan pantata yrityskiinnityksestä huolimatta erikseen, vaikuttaa esittämäni ratkaisumalli perustellulta. Osakkeiden panttaamisesta voi aiheutua yrityskiinnitysvelkojalle samanlaista haittaa, kuin asunto-osakeyhtiön rakennuksen siirtymisestä kiinnitetyn kiinteistön ainesosaksi. Jos taas kiinteistöön ei kohdistu kiinnitystä, kiinteistön tuleminen asunto-osakeyhtiön omistukseen jopa parantaa yrityskiinnityksen vakuusarvoa. Yrityskiinnityslaki ei nähdäkseni tarjoa tukea tällaiselle tulkintamallille, joten on nähdäkseni parasta tulkita YrKiinL 4.2 §:ää siten, että se ei koske tilanteita, joissa rakennus omistetaan vain välillisesti osakkeiden kautta.

#### 5.4.4 Yrityskiinnityslain 4.2 §:n merkitys?

Tarjoamani ratkaisuvaihtoehto voi vaikuttaa ensi katsannossa ristiriitaiselta. On mahdollista ajatella, mikä on YrKiinL 4.2 §:n todellinen merkitys, ellei se koske yhtiötettyä rakennusta, joka saa sijaintikiinteistönsä omistukseensa. Mielestäni yrityskiinnityslaki kuitenkin erottelee



selvästi rakennukset ja osakkeet, sillä osakkeet on mahdollista pantata erikseen yrityskiinnityksestä huolimatta. Tällaista mahdollisuutta ei ole rakennuksen osalta, mikäli siihen kohdistuu yrityskiinnitys. Myös *Tuomisto* on todennut, ettei kyseinen säännös suojaa kaikissa tilanteissa yrityskiinnitysvelkojaa riskeiltä, joita ainesosa- ja tarpeistosuhde voi aiheuttaa.<sup>162</sup>

Yrityskiinnityksen osalta on siis merkitystä sillä, omistetaanko rakennus välittömästi vai välillisesti. Mikäli rakennus omistetaan osakkeiden kautta, on yrityskiinnitysvelkojan joka tapauksessa varauduttava mahdolliseen erillispanttaukseen. Osakkeet ovat täten riskialttiita yrityskiinnityksen osana. Näin ollen YrKiinL 4.2 §:n ei voi katsoa soveltuvan tällaiseen tilanteeseen. Oma mielenkiintoinen kysymyksensä olisi selvittää, miten olisi tulkittava tilannetta, jossa asunto-osakeyhtiön omistama rakennus tulee sijaintikiinteistönsä ainesosaksi, mutta asunto-osakeyhtiön osakkeet omistaa yhtiö, jonka omaisuuteen kohdistuu yrityskiinnitys, ja joka on antanut panttaamattomuussitoumuksen yrityskiinnitysvelkojalle. Tällaisessa tilanteessa yrityskiinnitysvelkoja on varautunut osakkeiden erillispanttausmahdollisuuteen, mutta vakuuden arvo on siitä huolimatta vaarassa alentua.

Vaikka YrKiinL 4.2 § ei vaikutakaan soveltuvan asunto-osakeyhtiön osakkeita koskevassa tilanteessa, on syytä pitää mielessä myös varallisuus oikeuden yleiset opit. Tarkoitin tällä sitä, että nähdäkseni esimerkiksi rakennuksen yhtiöittäminen vain YrKiinL 4.2 §:n kiertämiseksi voitaisiin kenties katsoa hyvän tavan vastaiseksi. Tällöin yrityskiinnitysvelallinen yhtiö ei välttämättä olisi oikeutettu siihen etuun, jonka välillinen omistus tässä suhteessa tuottaa. Hyvän tavan vastaisuuden näyttäminen tällaisessa tilanteessa voisi kuitenkin tosiasiaa olla haastavaa.

On myös huomattava, ettei rakennuksen yhtiöittämistä, joka on luovutus, ole välttämättä katsottava normaaliksi liiketoiminnaksi. Tällöin yrityskiinnitys voisi pysyä voimassa ja yrityskiinnitysvelkoja voisi hakea saatavansa maksua kiinnitetystä omaisuudesta YrKiinL 9.3 §:n nojalla. Tällaisessa tilanteessa vilpittömän mielen suoja ei tulisi kyseeseen, sillä luovutuksensaaja on samaan intressitahoon kuuluva kuin luovuttaja.

YrKiinL 4.2 §:n osalta on myös huomattava, että säännös tarjoaa joka tapauksessa melko rajallista suoja. Yrityskiinnitys pysyy säännöksen mukaan voimassa vain kuusi kuukautta

---

<sup>162</sup> Tuomisto 2007, s. 98–99.

sen jälkeen, kun yrityskiinnitysvelkoja on saanut tiedon oikeustoimesta, ja joka tapauksessa viimeistään kahden vuoden kuluttua oikeustoimesta, mikäli velkoja ei hae saatavansa maksua kiinnitetystä omaisuudesta ja ilmoita tästä rekisteriviranomaiselle. Näin ollen suoja on ensinnäkin ajallisesti rajoitettu. Säännös on myös vain lisäsuojamuoto yrityskiinnitysvelkojalle, ei varsinainen ratkaisuperuste tämän tyyppisiin ristiriitatilanteisiin. Säännöksen mukainen lisäsuoja edellyttää siis velkojan aktiivisuutta, eikä tule automaattisesti sovellettavaksi. Tämän vuoksi säännöksen merkitys ei kuitenkaan ole niin suuri, kuin ensi näkemältä voisi vaikuttaa.

## 6 Lopuksi

### 6.1 Tutkielman yhteenveto

Tässä tutkielmassa on selvitetty vastaukset neljään ensimmäisessä luvussa esitettyyn pääkysymykseen. Tutkimuskysymykset liittyvät kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin osana yrityskiinnitystä. Tutkimuskysymykset ovat:

- 1) Onko valitulla kiinteistöosakeyhtiön tyypillä (tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö) vaikutusta yrityskiinnityksen kannalta?
- 2) Millainen merkitys kiinteistön yhtiöittämisen ajankohdalla on suhteessa yrityskiinnitykseen?
- 3) Soveltuuko arvon kaksoispanntauksen kielto yrityskiinnitykseen?
- 4) Lähenevätkö yrityskiinnitys ja osakekantapannta toisiaan vakuusmuotoina edellä esitettyihin kysymyksiin annettujen vastausten valossa?

Tässä tutkielmassa on tutkittu tilanteita, joissa yrityskiinnitysvelallinen yhtiö omistaa yksin koko kiinteistöosakeyhtiön osakekannan. Tutkielman tulokset osoittavat, ettei tällaisessa tilanteessa kiinteistöosakeyhtiön tyypillä ole merkitystä. Mikäli yrityskiinnitysvelallinen yhtiö omistaisi vain osan kiinteistöosakeyhtiön osakkeista, voisi tilanne olla toinen. Keskeisenä erona yhtiötyypeillä on se, edellytetäänkö yhtiöltä huoneistoselitelmiä. Asunto-osakeyhtiö ei myöskään välttämättä omista kiinteistöä, jolla sen omistama ja hallitsema rakennus sijaitsee.

Seuraavaksi tutkielmassa on selvitetty yhtiöittämisen ajankohdan merkitystä yrityskiinnityksen kannalta. Tuloksena on, ettei yhtiöittämisen ajankohdalla ole suurta merkitystä yrityskiinnityksen kannalta. Mikäli kiinteistö on yhtiötetty ennen yrityskiinnityksen voimaan astumista, kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat alusta alkaen yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen. Mikäli taas kiinteistö yhtiötetään yrityskiinnityksen voimassaoloaikana, kiinteistöosakeyhtiön osakkeet tulevat irtaimena omaisuutena yrityskiinnityksen alaisuuteen, kun yhtiöittäminen tapahtuu. Tätä näkökulmaa perustelen ennen kaikkea sillä, ettei yrityskiinnityslaki anna aihetta tulkita tilannetta toisin. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeet tulevat siis aina yrityskiinnityksen alaisuuteen.

Yrityskiinnityksen etusija voi kuitenkin vaihdella, riippuen esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiön kiinteistöön kohdistuvasta kiinteistöpanntioikeudesta.

Yrityskiinnitys koskee lähtökohtaisesti kaikkea yrityksen elinkeinotoimintaan kuuluvaa irtainta omaisuutta, johon myös kyseiset osakkeet kuuluvat. Elinkeinotoimintaan kuuluminen on määritelty yrityskiinnityksen tapauksessa hyvin lavasti, joten myöskään se ei aiheuta tilanteessa ongelmia.

Arvon kaksoispanntauksen kieltä ja sen soveltuminen yrityskiinnitykseen on tämän tutkielman keskiössä. Tutkielmassa on esitelty erilaisia näkökulmia ja seikkoja, joilla arvon kaksoispanntauksen kieltä on alun perin perusteltu. Näitä tekijöitä on tuotu yrityskiinnityksen kontekstiin, ja selvitetty niiden soveltumista, kun osakekantapanntauksen sijaan kysymys on yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden välisestä arvokollisuudesta.

Saatujen tulosten perusteella yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden välinen arvokollisuus voidaan mahdollisesti ratkaista sitomattomuusperiaatteen mukaisesti. Sitomattomuusperiaatteen soveltuminen johtuu ennen kaikkea yrityskiinnityslain säännöksistä. Osakkeiden erillispanttaus on nimenomaisesti sallittu, ja tässä tapauksessa osakekantapanntti voidaan tutkielmassa esitettyjen perustelujen nojalla rinnastaa kiinteistöpannttiin. Tästä ei pidä kuitenkaan tehdä yleisempiä päätelmiä kiinteistöpanntioikeuden ja osakekantapanntin rinnastamiseen liittyen. Nimenomaisesti sallittu erillispanttaus tuottaa oikeudessamme yrityskiinnitystä vahvemman oikeuden, joten se saa arvokollisuudessa yrityskiinnitystä paremman aseman.

Kun arvokollisuudessa ei kuitenkaan ole kysymys varsinaisesta kollisiosta, ei siihen välttämättä voida soveltaa myöskään perinteisiä kollisionratkaisuperusteita. Sen vuoksi tässä tutkielmassa on esitetty myös muunlaisia perusteita tilanteen arviointiin. Arvokollision ratkaisua voidaan perustella myös esimerkiksi oikeuden väärinkäytön kiellolla tai yrityskiinnityslain säännöksistä johtuvilla seikoilla. Tutkielma osoittaa, että kollisionratkaisuperusteiden soveltuvuus ei nouse kynnyskysymykseksi. Tämä johtuu siitä, että arvioinnissa päädytään samankaltaisiin lopputuloksiin, sovellettiinpa tilanteeseen kollisionratkaisuperusteita tai aiemmin arvon kaksoispanntauksen kiellon tutkimisen yhteydessä esitettyjä perusteita.<sup>163</sup>

---

<sup>163</sup> Näitä perusteita on esittänyt etenkin *Tammi-Salminen*, ks. Tammi-Salminen LM 3/1998. Ks. myös KKO 1997:146.

Arviointi perustuu pitkälti kiinteistöpanntauksen ja osakkeiden erillispanttauksen rinnastamiseen yrityskiinnityksen kontekstissa.

Arvon kaksoispanntauksen kiellon ei tässä tutkielmassa selvitetyn perusteella voi katsoa soveltuvan yrityskiinnityksen ja kiinteistöpanntioikeuden arvokollisiotilanteeseen. Arvon kaksoispanntauksen kiello perustuu pitkälti korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1997:146 esitettyyn oikeusohjeeseen. Yrityskiinnitys kuitenkin eroaa vakuusmuotona merkittävästi panntauksesta. Tästä näkökulmasta merkittävin eroavaisuus on se, että yrityskiinnityksen alainen omaisuus säilyy yrityskiinnitysvelallisen yhtiön määräysvallassa, kun panntauksessa tällaista määräysvaltaa ei ole. Määräysvalta on merkittävä tekijä, vaikka sitä onkin rajoitettu YrKiinL 9 §:n nojalla. Näiden vakuusmuotojen merkittävien eroavaisuuksien vuoksi tavanomaisen arvon kaksoispanntauksen arvioinnissa käytettyjen perusteiden ei voi pääosin katsoa soveltuvan yrityskiinnityksen kontekstiin.

Tämän tutkielman viimeisenä tutkimuskysymyksenä on selvittää, onko yrityskiinnityksellä ja osakekannan panntauksella merkittäviä yhtäläisyyksiä. Tähän kysymykseen on haettu vastausta vertailemalla näiden vakuusmuotojen suhdetta arvon kaksoispanntaukseen. Vakuusmuotojen vertailu ei näin ollen ole kattava, vaan keskittyy pelkästään tarkasteluun arvon kaksoispanntauksen näkökulmasta.

Tässä tutkielmassa selvitetyn perusteella yrityskiinnityksen ja osakekantapanttin ei voida katsoa lähentyvän toisiaan. Tämä johtuu ennen kaikkea siitä, että kyseiset vakuusmuodot suhtautuvat täysin eri tavalla arvon kaksoispanntaukseen. Osakekantapanttin osalta arvon kaksoispanntaus on kielletty, mutta yrityskiinnitystä tällaisen kiellon ei voi katsoa koskevan. Erilainen suhtautuminen arvon kaksoispanntaukseen johtuu vakuusmuotojen keskinäisestä erilaisuudesta. Yrityskiinnityslaki sallii osakkeiden erillispanttauksen, ja vakuusmuoto pakottaa velkojan sietämään tietyn asteista epävarmuutta. Osakekannan panntauksessa taas pantinsaajan tulee lähtökohtaisesti voida luottaa siihen, ettei pantinantaja toimillaan heikennä panttin arvoa.

Tämän tutkielman perusteella osakekantapanttin ja yrityskiinnityksen yhdistäväksi tekijäksi vaikuttaa jäävän riskialttius arvon kaksoispanntauksen suhteen. Kummassakin vakuusmuodossa velkojalle voi koitua haittaa, mikäli kiinteistöosakeyhtiö pannttaa omistamansa kiinteistön. Kuitenkin osakekannan pantiksi saanut velkoja on tällaisessa tilanteessa lähtökohtaisesti suojatummassa asemassa, sillä oikeuskäytännössä tällainen arvon

kaksoispanntaus on kielletty. Haitta on näin ollen enimmäkseen mahdollista epäselvyyttä ja viivästyistä mahdollisen oikeusprosessin vuoksi. Yrityskiinnitysvelkoja voi sen sijaan menettää vakuudestaan osakekannan arvon, mikäli kiinteistöosakeyhtiö panttaa omistamansa kiinteistön.

Jo lähtökohtana on toki selvää, että yrityskiinnitys ja osakekantapantti eroavat toisistaan. Osakekantapantti syntyy perustamalla panttioikeus osakkeisiin noudattaen panttioikeuden perustamisen vaatimuksia. Yrityskiinnitys taas joustaa panttauksen yksilöintivaatimuksesta. Mikäli arvon kaksoispanntauksen kiellon voisi katsoa soveltuvan myös yrityskiinnitykseen, voitaisiin pohtia tarkemmin, voiko näiden vakuusmuotojen katsoa lähentyvän keskenään. Tässä tutkielmassa saatujen tulosten perusteella ei ole kuitenkaan aihetta katsoa, että yrityskiinnitys ja osakekantapantti lähenisivät toisiaan vakuusmuotoina.

Velkojan kannalta osakekantapantti on siis yrityskiinnitystä turvallisempi vakuusmuoto. Panttauksessa osapuolten lojaliteettivelvollisuuden voidaan katsoa olevan ikään kuin sisällöltään tiukempi kuin yrityskiinnityksessä. Tämä johtuu ennen kaikkea siitä, että yrityskiinnitys sallii kiinnityksen alaisen omaisuuden luovutukset YrKiinL 9.1 §:ssä säädetyissä rajoissa. Vakuusmuodon valinta ei kuitenkaan ole aina yksiselitteistä, vaan osapuolilla voi olla erilaisia intressejä, jotka vaikuttavat valintaan. Tästä näkökulmasta on myös luonnollista, että osakekantapanttaus ja yrityskiinnitys eivät johda samaan lopputulokseen. Muutoin yrityskiinnitysvelkoja voisi joissakin tilanteissa saada saman tasoista suojaa kuin panttivelkoja, vaikka yrityskiinnitys on vakuutena lähtökohtaisesti heikommassa asemassa.<sup>164</sup>

Tässä tutkielmassa saatujen tulosten perusteella kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin on suhtauduttava kuin mihin tahansa osakkeisiin osana yrityskiinnitystä. Tämä tarkoittaa, ettei kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden suhteen ole asetettu tiukempia vaatimuksia kuin muiden osakkeiden osalta. Näin ollen yrityskiinnityksen kannalta ei vaikuta olevan suurta merkitystä sillä, mitä omaisuutta yrityskiinnitysvelallinen omistaa välillisesti osakkeiden omistuksen

---

<sup>164</sup> Panttivelkojan tasoinen suoja viittaa tässä ennen kaikkea siihen, että panttauksen osalta velkojaa suojataan paremmin esimerkiksi ratkaisun KKO 1997:146 oikeusohjeen nojalla. Sen sijaan etusijaan vaikutusta ei olisi, vaan VMJL:n nojalla panttioikeus on aina yrityskiinnitystä paremmalla etusijalla. Yrityskiinnityksen heikommalla asemalla tarkoitetaan tässä tiettyä epävarmuutta, joka johtuu kiinnitetyn omaisuuden jättämisestä velallisen hallintaan.

kautta. Sen sijaan yrityskiinnityksen osalta on relevanttia vain välittömästi omistettu omaisuus.

## 6.2 Jatkotutkimusmahdollisuuksia

Tässä tutkielmassa on selvitetty kiinteistöosakeyhtiöiden asemaa osana yrityskiinnitystä. Erityisesti arvon kaksoispanntauksen kiellon soveltuminen yrityskiinnitykseen on tutkielmassa keskeinen selvitettävä kysymys. Vaikka tutkielmassa on esitetty vastaukset tutkimuskysymyksiin, on aiheen osalta vielä myös avoimia kysymyksiä.

Eräs mahdollisuus olisi tutkia esimerkiksi sitä, onko arvokollisio ratkaistava samalla tavalla kuin tässä tutkielmassa on esitetty, mikäli kiinteistöyhtiö ei olekaan osakeyhtiö. Kiinnostava tutkimuskohde voisi olla myös se, miten tässä tutkielmassa kuvattuihin tilanteisiin vaikuttaisi, mikäli yrityskiinnitysvelallinen yhtiö omistaisi vain osan kiinteistöyhtiön osakkeista/osuuksista.

Eräs mahdollisuus jatkotutkimukselle olisi myös tutkia jo erästä luvussa 5.4 mainittua tilannetta. Tutkimuksessa voisi pyrkiä selvittämään, voiko panttaamattomuussitoumuksella olla vaikutusta tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiö saa sijaintikiinteistönsä omistukseensa, ja täten rakennuksesta tulee kiinteistön ainesosa. Tällaisessa tutkimuksessa voitaisiin pyrkiä selvittämään, voiko yrityskiinnitysvelkoja tosiasiallisesti suojautua tällaisilta tilanteilta, kun rakennus omistetaan välillisesti.

Yleisemmin yrityskiinnityksen osalta olisi kiinnostavaa esimerkiksi tutkimus, jossa selvitettäisiin empiirisesti yrityskiinnitysvelkojien asemaa konkurssissa. Tässä tutkielmassa ei ole käsitelty myöskään rikosoikeudellista näkökulmaa, minkä vuoksi rikoslain (39/1889) 28:12:n mukaisen vakuusoikeuden loukkauksen soveltumista yrityskiinnitykseen olisi myös mahdollista tutkia. Näin ollen tutkittavaa yrityskiinnityksen osalta riittää nähdäkseni edelleen.