



Vaasan yliopisto  
UNIVERSITY OF VAASA

Tuula Vilander

## **Vakuudet ja insolvenssi**

Laskentatoimen ja rahoituksen yksikkö  
Talousoikeuden pro gradu -tutkielma  
Talousoikeuden maisteriohjelma

Vaasa 2023

---

**VAASAN YLIOPISTO****Laskentatoimen ja rahoituksen yksikkö**

<b>Tekijä:</b>	Tuula Vilander		
<b>Tutkielman nimi:</b>	Vakuudet ja insolvenssi		
<b>Tutkinto:</b>	Kauppatieteiden maisteri		
<b>Oppiaine:</b>	Talousoikeus		
<b>Työn ohjaaja:</b>	Pekka Vainio		
<b>Valmistumisvuosi:</b>	2023	<b>Sivumäärä:</b>	81

---

**TIIVISTELMÄ:**

Perustettaessa yritystä tai yrityksen investoidessa tai sen kasvaessa on yrityksen taloudellinen tilanne usein sellainen, että omat rahat ja oma pääoma eivät riitä tarvittaviin investointeihin taikka juokseviin kuluihin. Tällöin tarvitaan velkarahoitusta luotonantajilta. Pankkitoiminnan sääntelyn ja hyvän riskienhallinnan vuoksi pankit vaativat yritystä panttaamaan omaisuuttaan velkojensa vakuudeksi. Vaihtoehtoisesti tai reaali- vakuuden lisäksi pankit saattavat myös vaatia yrityksen omistajaa takaamaan velkoja. Kun reaali- vakuuksia otetaan vakuudeksi, ne pantataan velkojalle ja velkojasta tulee pantinhaltija. Panttauksessa pantinhaltijalle syntyy panttioikeus. Takaus on henkilö- vakuus, jossa takaaja antaa sitoumuksen ja ottaa vastatakseen velallisen velan, mikäli velallinen ei maksukyvyttömyyden tai muun syyn vuoksi maksa velkaansa. Normaali- tilanteessa yritys maksaa velkojaan takaisin maksuohjelman mukaisesti, mutta yrityksen taloudellisen tilanteen huonontuessa ja takaisinmaksukyvyn heikentyessä on mahdollista, että yritys ei pysty maksamaan sovitusti velkojaan takaisin. Tällöin rahoittaja joutuu käynnistämään perintämenettelyn ja vaatimaan velkoja takaisin maksettavaksi.

Saamisten periminen normaalissa perintämenettelyissä ei aina tuota tulosta velkojalle. Sellaisessa tilanteessa suoritusta voidaan joutua hakemaan velalliselta käynnistämällä laissa säännelty insolvenssi- eli maksukyvyttömyysmenettely. Insolvenssimenettelyjen täytäntöönpano- muotoja ovat muiden muassa yrityssaneeraus ja konkurssi. Oikeudellisella sääntelyllä eli insolvenssilainsäädännöllä pyritään pehmentämään maksukyvyttömyyden taloudellisia ja yhteiskunnallisia haittoja. Velkojan saatava vaarantuu aina silloin, kun velallinen joutuu insolvenssimenettelyyn. Tämän tutkimuksen tehtävänä on tutkia panttioikeuden oikeusvaikutusta sekä henkilö- takauksen vaikutusta velkojen takaisinsaantiin niissä tilanteissa, kun velallinen joutuu maksukyvyttömyystilanteeseen. Tehtävässä tutkitaan oikeusvaikutusta erityisesti velkojan kannalta. Tässä tutkimuksessa reaali- vakuuksia koskeva aihe rajataan rahalaitoksien yleisimpiin panttina käytettäviin esinevakuuksiin, joita ovat kiinteistökiinnitykset ja yritys- kiinnitykset. Tutkimuksessa selvitetään reaali- vakuuksien panttaamisesta syntyvän panttioikeuden oikeusvaikutus, sekä eri vakuuksien painoarvo lainojen takaisinsaantiin yritysten maksukyvyttömyysmenettelytilanteissa. Tutkimuksessa tarkastellaan myös henkilö- takauksen vaikutusta ja sen merkitystä yritysten maksukyvyttömyysmenettelyissä. Tarkoituksena on selvittää miten hyvin edellä mainitut vakuudet toimivat velkojan kannalta ja miten kattavan suojan ne antavat velkojalle velallisen joutuessa insolvenssimenettelyyn.

---

**AVAINSANAT:** Insolvenssioikeus, kiinteistökiinnitys, yritys- kiinnitys, panttioikeus, henkilö- takaus, konkurssi, yrityssaneeraus

## Sisällys

1	Johdanto	6
1.1	Tutkimuksen taustaa	6
1.2	Tutkimustehtävä	8
1.3	Tutkimusmenetelmä ja lähdeaineisto	10
2	Vakuudet	12
2.1	Vakuuksien panttaaminen ja panttioikeus	12
2.1.1	Rasitusvakuudet ja omistusvakuudet	14
2.1.2	Panttioikeuden tuottamat edut	15
2.2	Kiinnitysjärjestelmät ja panttioikeus	16
2.3	Kiinteistökiinnitys	16
2.3.1	Panttioikeuden perustamisen vaiheet	17
2.3.2	Kiinnityksen vahvistaminen	18
2.3.3	Panttaussitoumus ja panttikirjan luovutus	19
2.3.4	Julkisuusperiaate	20
2.3.5	Panttauksen hyväksyttävä peruste	21
2.3.6	Etusijaoikeus	22
2.4	Yrityskiinnitys	22
2.4.1	Yrityskiinnityksen lainsäädäntö	23
2.4.2	Yrityskiinnityksen tuottama etuoikeus	25
2.4.3	Yrityskiinnityksen piiriin kuuluva omaisuus	26
2.4.4	Yrityskiinnitykseen perustuva panttioikeus	27
2.5	Takaus	29
2.5.1	Takauksen jako yksityistakaajiin ja muihin takaajiin	30
2.5.2	Toissijainen takaus, omavelkainen takaus ja täytetakaus	31
2.5.3	Velkojan tiedonantovelvollisuus	33
2.5.4	Eryitystakaus ja yleistakaus	34
2.5.5	Takausvastuun vanhentuminen	35
2.5.6	Takauksen vanhentumisen katkaiseminen	36
2.5.7	Takaajan takautumisoikeus	37

2.5.8	Oikeustapaus takaajan takautumisoikeus panttiesineeseen	38
2.5.9	Takauksen väheneminen tai lakkaaminen	39
3	Maksukyvyttömyysmenettelyt	41
3.1	Yrityssaneeraus	41
3.1.1	Yrityssaneerauksen oikeusvaikutukset	41
3.1.2	Selvittäjän valinta	43
3.1.3	Saneerausohjelma	43
3.1.4	Velkojen luokittelu saneerausvelkoihin ja menettelynaikaisiin velkoihin	44
3.1.5	Oikeustapaus saneerausvelka vai menettelyn aikana syntynyt velka	45
3.2	Konkurssi	47
3.2.1	Konkurssin oikeusvaikutukset	48
3.2.2	Konkurssin velkaselvittely	48
3.2.3	Jakoluettelo	50
3.2.4	Konkurssin päättyminen	51
4	Lainojen takaisinsaanti insolvenssitilanteessa	52
4.1	Saamisen perintä ja insolvenssioikeus	52
4.2	Panttivelkojen edut	53
4.3	Panttivelkojen asema yrityssaneerauksessa	54
4.3.1	Vakuusvelan määritelmä yrityssaneeraustilanteessa	55
4.3.2	Vakuusvelan määrän arviointi	57
4.3.3	Likvidaatioarvo ja going concern -arvo	58
4.3.4	Konkurssivertailu	59
4.3.5	Oikeustapaus vakuusvelan määrän määrittäminen irtaimesta omaisuudesta	59
4.3.6	Oikeustapauksen ratkaisu ja johtopäätökset	60
4.4	Panttivelkojen asema konkurssissa	63
4.4.1	Separatistivelkojen asema konkurssissa	64
4.4.2	Kiinteistöomaisuuden myynti konkurssissa	65
4.4.3	Oikeustapaus varojen tilitys panttivelkojalle ilman aiheetonta viivytystä	66
4.4.4	Yrityskiinnityksen haltijan asema konkurssissa	68

4.4.5	Pantin peräytyminen	70
4.4.6	Vakuusarvon turvaaminen <i>negative pledgen</i> avulla	71
4.5	Takauksen oikeusvaikutus insolvenssitilanteessa	73
4.5.1	Oikeustapaus takausvastuusta päävelallisen yrityssaneerauksessa	74
4.5.2	Takaajan oikeus enneaikaiseen suoritukseen	75
5	Vakuuksien pitävyys velallisen insolvenssitilanteessa	76
	Lähteet	78

## Kuviot

Kuvio 1. Vakuuksien toiminta yrityssaneeraus- tai konkurssitilanteessa.

Kuvio 2. Panttioikeuden perustamisen neljä vaihetta.

## Lyhenteet

IrtKiinL	Laki irtaimistokiinnityksestä (55/1923)
KonkL	Konkurssilaki (120/2004)
KuoletL	Laki asiakirjain kuolettamisesta (34/1901)
MK	Maakaari (540/1995)
MJL	Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992)
TakL	Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999)
TakSL	Laki takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991)
PerintäL	Laki saatavien perinnästä (513/1999)
VanhL	Laki velan vanhentumisesta (728/2003)
YrKiinL	Yrityskiinnityslaki (634/1984)
YrSanL	Laki yrityksen saneerauksesta (47/1993)

# 1 Johdanto

## 1.1 Tutkimuksen taustaa

Yksityishenkilöillä ja yrityksillä taloudellinen tilanne on usein sellainen, että omat rahat ja oma pääoma eivät riitä tarvittaviin investointeihin taikka juokseviin kuluihin. Tällöin esim. yrityksen investointeihin tai yksityishenkilön asunnon hankintaan tarvitaan velk-rahoitusta luotonantajilta. Tilannetta voidaan kuvata myös niin, että ylijäämätaloudet ovat valmiita luopumaan varoistaan, jos alijäämätaloudet vain pystyvät tarjoamaan riittävä hyvät ehdot hakemalleen luototukselle. Joissain tapauksissa luotonantajalle riittää se, että luotonantaja saa riittävän hyvällä vastikkeella ainoastaan saamisoikeuden velaliseen nähden. Esimerkiksi luotonantaja myöntää 100 000 euron lainan, josta luotonotaja maksaa 10 %:n koron. Tässä tapauksessa laina on luotonantajan sijoitus, jolle kertyy erinomainen tuotto. Sijoitus ja sen antama tuotto toteutuu kuiteinkin vain, jos luotonotaja maksaa lainan takaisin sitoumuksensa mukaisesti.<sup>1</sup>

Allekirjoittaessaan velkakirjan sitoutuu velallinen maksamaan velkojalle velkansa ja velkoja saa velalliselta ainoastaan lupauksen velan takaisinmaksusta. Pelkkä velkakirja ja lupaus maksusta eivät useinkaan ole riittävä turva velkojalle. On mahdollista, että velallinen jättää velkansa maksamatta. Tällöin luotonantaja voi vaatia velkaa sitoumusehtojen mukaisesti takaisinmaksettavaksi ja ryhtyä tarvittaessa perimistöimiin.<sup>2</sup> Velallinen saattaa jättää velkansa maksamatta, joko maksukyvyttömyyden tai maksuhaluttomuuden vuoksi. Velallisen ollessa vain maksuhaluton, joutuu velkoja näyttämään toteen oikeutensa saamiin, jonka jälkeen velallisen omaisuutta voidaan viranomaistoimin ulosmitata tarpeellinen määrä. Ulosmitattua omaisuutta velkoja voi käyttää velan maksamiseen. Vakuudettoman velan takaisinsaanti on kuitenkin riippuvainen siitä, löytyykö velalliselta realisoitavaa ulosmittaukseen kelpaavaa omaisuutta.<sup>3</sup> Ulosotto jää täysin turhaksi ja velat takaisinsaamatta, jos velallisella ei ole ulosmittauskelpoista omaisuutta. Lisäksi

---

<sup>1</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola, 2009, s. 1–2.

<sup>2</sup> Saarnilehto (toim), 2003, s. 11.

<sup>3</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 3.

ulosmitatun omaisuuden arvo ei aina riitä kattamaan velan määrää. Tarvittaessa velkoja voi hakea velallisen jopa konkurssiin. Kaikki edellä mainitut toimet saattavat kuitenkin olla tehottomia ja velkasaatavat voidaan lopullisesti menettää velallisen joutuessa lopettamaan toimintansa konkurssin vuoksi<sup>4</sup>. Kyseisten mahdollisten velan takaisinsaantiongelmien vuoksi on tavallista, että luotonantajat asettavat luoton myöntämisen edellytykseksi vakuuden saamisen velalliselta.<sup>5</sup> Kun velkojalla on vakuus, ei velkojan tarvitse turvautua pelkästään perintätoimenpiteisiin, vaan velkoja voi ryhtyä myös vakuuden realisoimistoimenpiteisiin velkojen takaisinsaamiseksi. Vakuuden avulla velkoja saa myös suojatumman aseman muihin velkojiin nähden, koska vakuuden ansiosta velkojalla on yleensä muita velkojia parempi etuoikeus johonkin velallisen rahanarvoiseen omaisuuteen tai oikeuteen. Siinä tilanteessa, kun velalla on takaaja, on velkojalla mahdollisuus periä velkansa takaajalta velallisen sijaan.<sup>6</sup>

Tavallisesti velkapääomaa, esimerkiksi yritysten investointien rahoittamiseen, haetaan luottolaitoksilta. Luottolaitosten toiminta on tarkkaan säänneltyä ja sääntelyssä asetetaan huomattavia vaatimuksia mm. pankkien riskienhallinnalle.<sup>7</sup> Luottolaitoksia sääntelevässä laissa todetaan, että luottolaitos ei saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle<sup>8</sup>. Tehokas riskienhallinta on tärkeä tekijä finanssialan stabiliteetille sekä makro- että mikrotasolla. Vakuudet ovat oleellinen osa pankkien riskienhallintaa, koska samalla kun vakuudet turvaavat saatavia, tukee onnistunut riskienhallinta myös liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttamista. Hyvä riskienhallinta luotonannossa on pankeille kilpailutekijä, koska epäonnistumiset luottoriskien arvioinnissa voivat johtaa luottotappioihin.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> Saarnilehto (toim), 2003, s. 11.

<sup>5</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola, 2009, s. 1–2.

<sup>6</sup> Saarnilehto (toim), 2003, s. 11.

<sup>7</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 32.

<sup>8</sup> Laki luottolaitostoiminnasta 8.8.2014/610, III osa, 9 luku, 1 §.

<sup>9</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 32–33.

## 1.2 Tutkimustehtävä

Vakuudet ja vakuuksien panttaaminen ovat olennainen osa pankkien ja muiden rahoituslaitosten riskienhallintaa, koska saamistensa turvaamiseksi ja luottotappioidensa minimoimiseksi pankit ottavat asiakkailtaan vakuuksia. Saadessaan kattavat vakuudet antamalleen luotolle on luotonantajan odotusarvo se, että luotto tulee takaisinmaksetuksi viimeistään vakuuksien realisoinnin kautta. Mutta vakuuksien realisointimahdollisuudet muuttuvat yrityksen joutuessa *insolvenssimenettelyn* piiriin. Lisäksi eri vakuuksien realisointimenettelyt vaihtelevat eri vakuustyypeissä. Velkojen takaisinsaannin turvaamiseksi saadut vakuudet voidaan jakaa *henkilö- ja esinevakuuksiin*.

Annolan ja muiden mukaan *henkilövakuudesta* on kyse silloin, kun vakuuden antaja ottaa henkilökohtaisen velkavastuun vieraasta velasta tai velvoitteesta<sup>10</sup>. Tällöin henkilövakuuden antaja sitoutuu henkilökohtaiseen vastuuseen maksaa velka, mikäli velallinen ei syystä tai toisesta pysty maksamaan velkaansa takaisin. Henkilövakuudessa vakuuden antanut henkilö vastaa velasta koko ulosmittauskelpoisella varallisuudellaan. Henkilövakuuksiin luetaan kuuluvaksi takaus, luottovakuus, niin sanottu *delcredere* -sitoumus, takuu ja remburssi, jotka sisällöltään eroavat toisistaan niin merkittävästi, että takausta koskevia sääntöjä sovelletaan vain takaukseen.<sup>11</sup> Rahoituslaitoksissa yleisin käytössä oleva henkilövakuus on takaus. Tässä tutkielmassa henkilövakuudet rajataan koskemaan vain takausta. Takauksessa velkoja ei saa haltuunsa mitään reaalivakuutta, vaan takauksen arvo perustuu takaajan maksukykyyn. Sen sijaan *esinevakuus* on velkojalle luovutettu tietty esine tai esineiden ryhmä, kuten esimerkiksi, kiinteistöpankki tai irtaimiston kiinnitys, jotka tarvittaessa voidaan realisoida velan maksamiseksi. Esinevakuudessa olennainen asia on vakuuskohteen jälleenmyyntiarvo, jonka pitäisi olla vakaampi ja varmemmin ennustettava kuin takaajan maksukyky.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Annola – Huhtamäki – Saarnilehto – Ämmälä, 1995, s. 1.

<sup>11</sup> Saarnilehto, 2009, s. 11–12.

<sup>12</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 279–280.



Esinevakuuksia kutsutaan pankkimaailmassa reaalivevakuuksiksi, mikä kuvaa paremmin vakuuden olemusta. Vakuus on konkreettinen ja sille voidaan määritellä *markkina-arvo*. Konkreettisesti myyntikelpoisuudestaan huolimatta saattaa joissain tapauksissa maksukykyiseen henkilövakuuden antajaan kohdistettu perintä olla yksinkertaisempaa ja tehokkaampaa, kuin perintä esinevakuudesta. Takauksesta on mahdollista saada velan maksu ajallisesti nopeammin, kuin reaalivevakuuden realisoimisesta.

Kun reaalivevakuuksia otetaan vakuudeksi, ne *pannetaan* velkojalle. Hyvin suuri osa pankkien luotonannosta on vakuudellista luotonantoa, joka antaa tärkeän painoarvon sille, että panttaukseen liittyvät toimenpiteet tehdään oikeassa järjestyksessä ja toteutetaan juridisesti oikein. Erityyppiset panttikohteet ovat alttiita erilaiselle arvovaihtelulle. Lainan juoksuaikana esinevakuuden arvo saattaa vaihdella markkinatilanteen mukaan ja on mahdollista, että realisointitilanteessa esinevakuuden arvo on alempi kuin se vakuudeksi otettaessa oli. Tämä korostuu erityisesti nykyisessä markkinatilanteessa, kun asunto-osakkeiden markkina-arvoissa on tapahtunut alentumista, ja asunto-osakkeiden markkina-arvo määrittyy enenevässä määrin siitä, missä kaupungissa ja jopa missä kaupunginosassa asunto-osake sijaitsee. Markkina-arvojen vaihtelun vuoksi pankin tulee vakuusarvioinnissaan lähteä siitä, että realisointitilanteessa pantin arvo voi olla alhaisempi kuin panttia vastaanotettaessa. Mahdollinen markkina-arvon alentuminen huomioon ottaen pankin on määriteltävä eri vakuusmuodoille arvioitujen markkina-arvojen lisäksi vakuuslajikohtaiset arvostusprosentit.<sup>13</sup> Reaalivevakuuksien *vakuusarvoa* määriteltäessä lasentaperusteena käytetään yleensä prosenttilukua vakuuden oletetusta arvosta luoton myöntämishetkellä. Prosenttiarvo vaihtelee 20 % – 70 % välillä riippuen siitä, mikä reaalivevakuus on kysymyksessä. Riskienhallinnan lisäksi vakuuksilla on tärkeä merkitys pankin vakavaraisuuteen, jonka lisäksi vakuudet vähentävät pankin pääomavaateita. Takaukset eivät sen sijaan vaikuta pankin pääomavaateisiin.

Tässä tutkielmassa esine- eli reaalivevakuuksia koskeva aihe rajataan rahoituslaitoksien yleisimpiin panttina käytettäviin esinevakuuksiin, joita ovat kiinteistökiinnitykset ja

---

<sup>13</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 280–471.

yrittäjäkiinnitykset. Takausta koskevassa aiheessa ei käsitellä vastatakausta eikä jälkita-kausta. Tässä tutkielmassa tarkastellaan reaali- ja esinevakuuksien panttaamisesta syntyvän panttioikeuden, sekä henkilötakauksen oikeusvaikutusta tilanteessa, jossa velallinen on joutunut insolvenssimenettelyn piiriin. Tutkielmassa selvitetään, miten edellä mainitut vakuudet turvaavat velkojan oikeutta ja mahdollisuutta saada takaisin saatavansa velallisen insolvenssitilanteessa.

### **1.3 Tutkimusmenetelmä ja lähdeaineisto**

Tutkielma toteutetaan tutkimalla lainsäädäntöä, lainsäädännön esitöitä, oikeuskirjallisuutta, sekä oikeustapauksia, jotka liittyvät panttioikeuteen, kiinteistökiinnitykseen, yrityskiinnitykseen ja henkilötakaukseen. Tutkielmassa kuvataan, mitä tarkoitetaan maksukyvyttömyys-, eli insolvenssimenettelyllä. Tutkielmasta rajataan pois ulosottotilanne, sekä yksityishenkilön velkasaneeraus ja keskitytään vain yritysten konkurssi- ja yrityssaneeraustilanteisiin. Tutkielmassa selvitetään, miten vakuudet turvaavat rahoittajan saatavia silloin, kun velallinen joutuu maksukyvyttömyysmenettelyn alaiseksi. Samalla tarkastellaan antaako henkilötakaus lisäsuojaa velkojalle velallisen insolvenssitilanteessa.

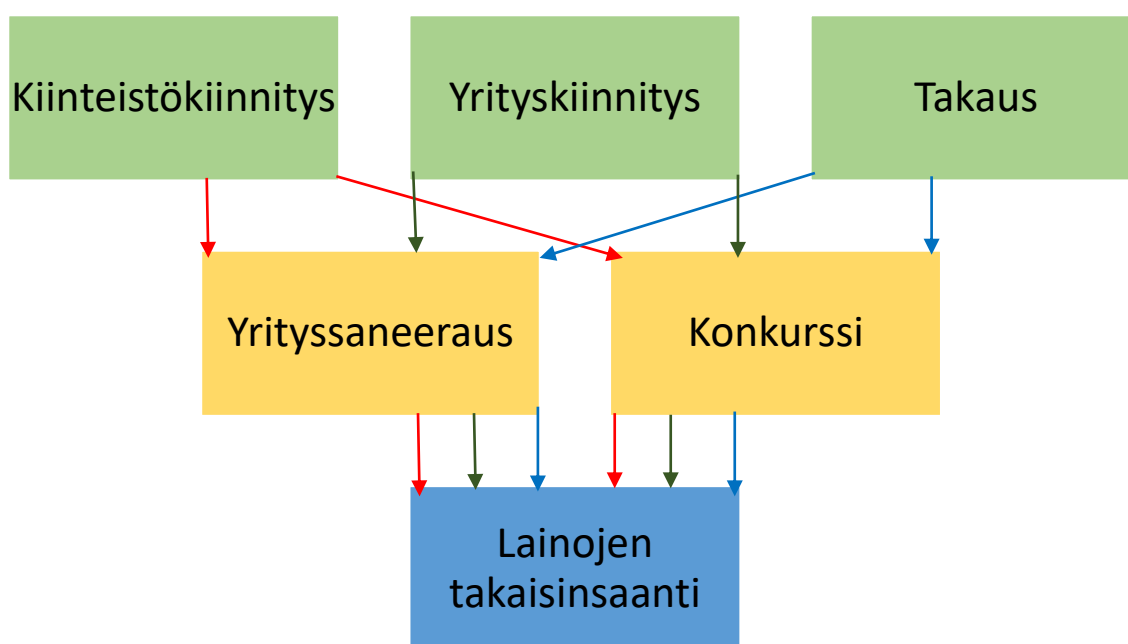
Velkojen syntymistilanteessa rahoittaja on myöntänyt velkaa, ja riskien hallitsemiseksi on ottanut velan vakuudeksi reaali- ja esinevakuutta, johon on saanut panttauksella panttioikeuden. Pantinhaltijalle syntyy oikeussuoja pantin myymiseen liittyvissä tilanteissa, mutta maksukyvyttömyysmenettelyissä panttioikeuteen liittyvän vakuuden arvo vaihtelee. Rahoittaja saattaa ottaa velan vakuudeksi myös henkilötakauksen tai henkilötakaus saattaa olla velan ainoa vakuus. Esinevakuuksien vaikutus lainojen takaisinsaantiin yrityksen yrityssaneeraus- tai konkurssitilanteessa vaihtelee, joten herää kysymys, tulisiko luotonmyöntäjän aina vaatia vakuudeksi myös henkilötakaus esinevakuuden lisäksi.

Takauksen vaatiminen velan vakuudeksi saattaa usein hankaloittaa rahoitusneuvotte- luita esimerkiksi yrityksen omistajan ollessa vastahakoinen antamaan takaustaan velalle. Tutkimuksessa selvitetään antaako henkilötakaus velkojalle niin merkittävää etua yrityk- sen insolvenssitilanteessa, että takausta olisi syytä aina vaatia luottoa myönnettäessä.

Tutkielmassa tutkitaan lakeja ja etsitään havaintoja siitä, kuinka tuomioistuimissa on tullut lakia kussakin oikeustapauksessa. Saatuja havaintoja analysoidaan ja punnitaan kriittisesti, jonka jälkeen niiden pohjalta tehdään päätelmiä ja näkemyksiä siitä, kuinka vahvoja eri vakuustyyppit ovat rahoittajan kannalta yrityksen insolvenssitilanteessa.<sup>14</sup>

Tutkimus toteutetaan siten, että ensin kuvataan vakuuksien ominaispiirteet, sekä yrityssaneerauksen ja konkurssin oikeudelliset ominaisuudet. Sen jälkeen tarkastellaan, kuinka kukin vakuus toimii velallisen yrityssaneeraus- tai konkurssitilanteessa ja millaisen suojan vakuudet antavat velkojalle lainojen takaisinsaantiin.

Kuviossa 1 kuvataan tutkimuksen eteneminen vakuuksista insolvenssimenelmiin ja lainojen takaisinsaantiin.



**Kuvio 1.** Vakuuksien vaikutus yrityssaneeraus- tai konkurssitilanteessa.

<sup>14</sup> Hirsjärvi – Remes – Sajavaara, 2014, s. 183.

## 2 Vakuudet

### 2.1 Vakuuksien panttaaminen ja panttioikeus

Velkojalle on tärkeä pyrkiä varmistamaan velkojen takaisinsaanti oikeusjärjestyksen sallimilla keinoilla. Vakuuksia panttaamalla syntyy velkojalle panttioikeus, joka antaa etuja velkojalle ja jonka avulla velkoja pyrkii varmistamaan maksunsaantinsa. Vakuuksien panttaaminen ja siitä syntyvä panttioikeus vaikuttaa myös pankkien vakavaraisuussääntöihin. Siksi panttauksen taustatekijänä on syytä mainita myös pankkien *pääomavaatimukset*, jossa määritellään, kuinka paljon pankin on sidottava varojaan luottoriskeihin varautumiseen. Pankin luottoriskiperusteiset pääomavaatimukset ovat suuremmat niissä luotoissa, joiden luottoriski on korkea. Vakuuksien avulla pankki voi pienentää luottoriskejään ja pääomavaatimukset pienentyvä silloin, kun pankin luottojen vakuudeksi on pantattu vakuuksia.<sup>15</sup> Myös Välimäki toteaa tutkimuksessaan, että ”vakuudet vähentävät pankin luottoriskiä ja antavat muita velkojia paremman aseman konkurssi- ja realisatiotilanteissa, ja vakuudet antavat rahoittajalle mahdollisuuden kontrolloida vakuuteen liittyviä tapahtumia ja vaikuttavat Basel -sääntelyn kautta pankin kustannuksiin”<sup>16</sup>.

Panttausta ja siitä syntyvää panttioikeutta on oikeuskirjallisuudessa luonnehdittu usealla eri tavalla johtuen siitä, että panttauksesta on lainsäädännössä melko vähän normeja. Wuolijoen mukaan panttioikeutta koskevasta normistosta ei selviä, mitä panttioikeudella täsmällisesti tarkoitetaan. Mutta panttioikeuden merkitystä voidaan kuvata selvittämällä, mitä etua velkojalle on pantista.<sup>17</sup> Tammi-Salminen määrittelee panttioikeuden sivullisiin nähden suojatuksi etuoikeudeksi saada rahamääräinen suoritus vakuuskohteen arvosta, joka kohteesta saadaan myynnissä<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 449–471.

<sup>16</sup> Välimäki, 2014, s. 272–273.

<sup>17</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 447.

<sup>18</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 147.

Kun panttausta koskevia oppeja muodostettiin, ajateltiin alun perin esineiden vakuuskäyttöä. Tällöin ajateltiin, että panttioikeus oli esineeseen kohdistuva oikeus. Nykykäsitteen mukaan panttioikeus kohdistuu kuitenkin aina oikeuteen. Kuten esimerkiksi silloin, kun omistaja antaa pantiksi omistamansa irtaimen esineen, syntyy pantinsaajalle panttioikeus esineeseen kohdistuvaan omistusoikeuteen, vaikka käytännön kielenkäytössä puhutaankin esineeseen kohdistuvasta panttioikeudesta. Toisaalta panttioikeuden kohteena voi olla myös muu esineeseen kohdistuva oikeus kuin omistusoikeus. Kyseessä voi olla myös kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus. Esimerkiksi siinä tapauksessa, kun omakotitalo sijaitsee kaupungilta vuokratulla tontilla, on kysymyksessä kiinteistön käyttöoikeus. Toisin sanoen panttioikeus voi kohdistua mihin varallisuus-oikeuteen tahansa, eli mitä tahansa omaisuutta voidaan pantata tavanomaisin oikeusvaikutuksin.<sup>19</sup>

Teporan mukaan panttioikeus voidaan perustaa viitenä erilaisena panttimuotona, joita ovat käteispankki (erimerkiksi asunto-osakkeen osakekirjojen panttaus), kiinnitysperusteinen pankki (kiinteistö-, alus-, ilma-alus-, auto- ja yrityskiinnitys), rekisteröintipankki (esimerkiksi patentin ja tavaramerkin sekä arvo-osuuden panttaus) tai denuntiaatiopankki (esimerkiksi saatavan panttaus). Kaikille näille eri tavoin perustetuille panttioikeuksille on yhteistä se, että nämä jäävät rasittamaan omistajalle kuuluvaa oikeutta panttatun kohteen arvoon. Näissä panttausmuodoissa on kyse rajoitetusta esineoikeudesta vastakohtana omistusoikeudelle yleisoikeutena.<sup>20</sup>

Panttioikeudella on privilegioitu asema, joka edellyttää, että muut oikeudenhaltijat voivat ottaa sen omassa toiminnassaan huomioon. Siten panttioikeuden syntyminen perustuu tiettyihin ulkopuolisten havaittavissa oleviin tunnusmerkkeihin. Nämä tunnusmerkit syntyvät, kun panttioikeuden perustamisessa noudatetaan esinevakuusoikeuteen kuuluvia toimintatapoja, jonka mukaan panttioikeuden kohteen on oltava *yksilöity* ja panttioikeudella on yleinen *julkisuusvaatimus*.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola, 2009, s. 37–38.

<sup>20</sup> Tepora, 2013, s. 48.

<sup>21</sup> Jokela – Kartio – Ojanen, 2010, s. 406.

Myös Tammi-Salminen kuvaa, kuinka jo 1800-luvun loppupuolella muotoutui modernin panttioikeuden kaksi pääperiaatetta; yksilöintiperiaate ja julkisuusperiaate, joiden voidaan sanoa olevan esinevakuusoikeuksien oikeusvaikutusten kaksi tärkeintä periaatetta. Molemmat periaatteet vaikuttavat sekä vakuussuhteen osapuolten välillä, että suhteessa sivullisiin kuten esimerkiksi muihin velkoihin. Yksilöintiperiaate on *spesialiteetti- tai täsmällisyysperiaatteeksi* kutsuttu normi, joka määrittää esinekohtaisen oikeuden rajat ja suojan. Normin mukaan esineoikeuden kohteen tulee olla täsmällisesti yksilöity, jotta esineoikeuden haltijan olisi mahdollista toteuttaa sopimuksen mukainen oikeutensa ja saada täytöntöönpanokelpoinen suoritustuomio.<sup>22</sup>

### 2.1.1 Rasitusvakuudet ja omistusvakuudet

Panttioikeuden kuvausta voidaan selventää jäsentämällä esineoikeudellisia vakuusjärjestelyitä. Perinteisessä esineoikeudellisessa ajattelumallissa vakuudet jaetaan *rasitusvakuuksiin* ja *omistusvakuuksiin*. Molemmissa vakuustyypeissä vakuudet kuitenkin perustuvat pohjimmiltaan omistukseen, vaikkakin eri tavoin käytettynä. Myös rasitusvakuudessa käytetään hyväksi vakuusobjektin omistusta.<sup>23</sup>

Tämä tutkielma rajataan koskemaan rasitusvakuuksien panttioikeuksia. Mutta asian selvennykseksi todetaan omistusvakuuksista lyhyesti, että nimensä mukaisesti omistusvakuuksiin liittyy omistuksenpidätysehto. Rasitusvakuuksiin verrattuna omistusvakuudet eroavat sisällöltään huomattavasti toisistaan. Esimerkiksi investointirahoitukset, myynninrahoitus ja rahoitusleasing ovat rahoitusmuotoja, joissa vakuutena käytetään omistusvakuuksia omistuksenpidätysehtoineen.<sup>24</sup> Käytännössä omistusvakuus toimii siten, että rahoittaja, yleensä rahoitusyhtiö, pidättää itsellään rahoitettavan kohteen omistusoikeuden siihen saakka, kunnes velka on maksettu kokonaan pois.

---

<sup>22</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 110–111.

<sup>23</sup> Tepora, 2013, s. 48.

<sup>24</sup> Tepora, 2013, s. 48–49.

Tepora toteaa kirjassaan, että rasiusvakuudessa omistus edustaa vain rahassa mitattavaa objektiivista vakuusobjektin arvoa, josta panttioikeuden (tai panttioikeuteen verrattavan pidätysoikeuden) nojalla *objektikohtainen suorituksensaantioikeus* toteutetaan *arvo-oikeutena*, mikäli vakuuskohteen realisoinnin edellytykset ovat käsillä<sup>25</sup>. Toisin sanoen realisointitilanteessa pantinsaaja saa oikeuden saada suorituksen panttikohteen arvosta.<sup>26</sup> Samasta asiasta on kyse, kun Wuolijoki luonnehtii kirjassaan panttausta ”arvo-oikeuden perustamiseksi lykkäävin sivumäärityksin”, jolloin pantinsaaja saa oikeuden arvonsaamiseen panttikohteesta, ellei hänelle tehdä suoritusta oikea-aikaisesti<sup>27</sup>.

### 2.1.2 Panttioikeuden tuottamat edut

Panttivelkojalla ei ole täydellistä varallisuus-oikeuden haltijan oikeusasemaa, joka sisältää rajoituksettoman oikeuden määrätä panttikohteesta oikeudellisesti tai muutoin hyödyntää panttikohdetta. Mutta panttioikeuteen kuuluu olennaisena ja välttämättömänä osana niin kutsuttu *sekundäärioikeus*, joka antaa panttioikeuden haltijalle oikeuden panttikohteen realisointiin saatavansa suorittamiseksi.<sup>28</sup> Yleisesti voidaan todeta, että panttioikeuden haltija on suojattu kaikkia niitä kolmansia tahoja vastaan, jotka kilpailevat samasta varallisuuskohteesta.<sup>29</sup> Toisin sanoen panttioikeuden keskeinen oikeusvaikutus on se, että panttioikeus *suojaa velkojaa pantatun omaisuuden omistajanvaihdoksilta* eli taloudellisesti ajateltuna siltä riskiltä, että velallisen omaisuus kuluu muuhun kuin velkojan saatavan maksamiseen. Kyse on siis siitä, että panttioikeus säilyy pantatun omaisuuden omistajanvaihdoksesta huolimatta. Kiinteistöpanntioikeuden osalta käytäntö pankeissa on sellainen, että panttaussopimuksiin on lisätty ehto, jossa pantinantajaa

---

<sup>25</sup> Tepora, 2013, s. 48

<sup>26</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola, 2009, s. 26–27.

<sup>27</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 447.

<sup>28</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 149.

<sup>29</sup> Jokela – Kartio – Ojanen, 2010, s. 405.

kielletään myymästä kiinteistöä ilman pankin suostumusta. Kyseinen käytäntö on tärkeä sen vuoksi, että pankin on tiedettävä, kuka pantatun omaisuuden omistaa.<sup>30</sup>

## 2.2 Kiinnitysjärjestelmät ja panttioikeus

Kiinteistöjen vakuuskäyttö on luonut perusrakenteen kiinnityspäruusteisille panttioikeusjärjestelmille. Luottokäytännössä ja kiinteistöjen pantauksessa kehittyi vallitsevaksi järjestelmäksi *kahden velkakirjan järjestelmä*. Järjestelmässä kiinnitys vahvistettiin haltijavelkakirjaan eli panttivelkakirjaan, joka ei kuitenkaan osoittanut todellista velkaa. Panttivelkakirja luovutettiin velkojalle, jonka todelliset saatavat osoitettiin *käärevelkakirjaksi* nimitetystä velkakirjasta. Kahden velkakirjan järjestelmän etuna oli, että kun käärevelkakirjan mukainen velka tuli poismaksetuksi, saattoi omistaja käyttää panttivelkakirjaa uudestaan panttauksessa. Tämä kahden velkakirjan järjestelmä tunnetaan edelleen muun muassa kulkuneuvojen yhteydessä, jossa alus-, ilma-alus- ja autokiinnitys rakentuvat velkakirjakiinnityksen varaan. Myös yrityskiinnityslaki rakentuu nimenomaisesti kahden velkakirjan järjestelmän varaan.<sup>31</sup> Sen sijaan kiinteistön kiinnitysmenettelyssä hankitaan tietyn rahamäärän suuruinen vakuusasiakirja, jota kutsutaan *panttikirjaksi*. Panttikirja ei ole velkakirja, vaan kyseessä on kirjaamisviranomaisena toimivan Maanmittauslaitoksen antama todistus kiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä.<sup>32</sup>

## 2.3 Kiinteistökiinnitys

Kiinteistön saaminen vakuudeksi on rahoittajan kannalta varsin konkreettinen ja haluttu vakuusmuoto. Kiinteistökiinnityksen pätevyteen vaikuttaa ensisijaisesti kiinnityksen määrämuotoinen rekisteröinti ja panttaus. Tämän tutkimuksen myöhemmässä vaiheessa tarkastellaan, kuinka pitävä vakuusmuoto kiinteistökiinnitys on velallisen

---

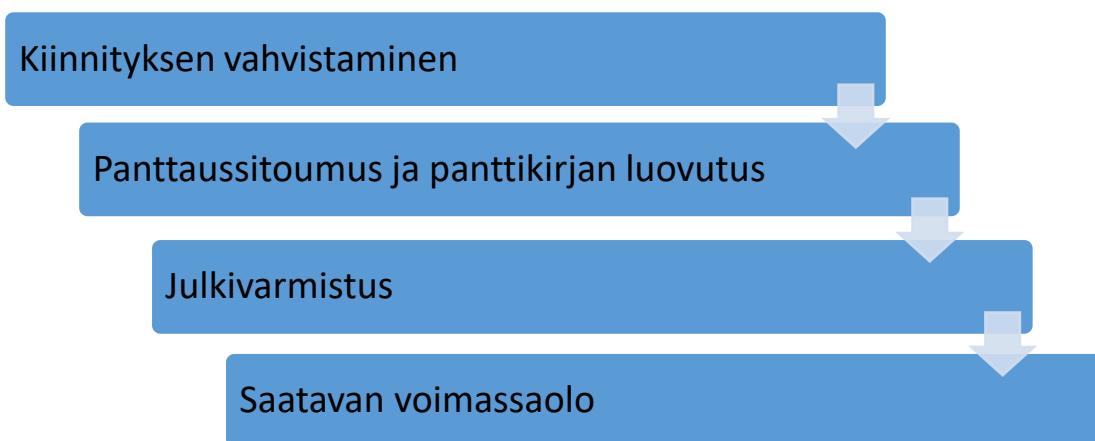
<sup>30</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 449–450.

<sup>31</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola, 2009, s. 129–139.

<sup>32</sup> Hoppu – Hoppu – Hoppu, 2020, s. 260.



yrityssaneeraus- tai konkurssitilanteessa. Kiinteistökiinnityksen laajuudesta maakaarella (540/1995, MK) todetaan, että kiinteistöpanntioikeus voi kohdistua kiinteistön tai sen määrään lisäksi myös maanvuokraoikeuteen.<sup>33</sup> Panttioikeutensa rahoittaja osoittaa kiinteistöön saamistensa vakuudeksi pantatulla sähköisellä panttikirjalla.<sup>34</sup> Rahoitusta myönnettäessä perusajatus on, että velallinen pystyy maksamaan velkansa takaisin maksuohjelmansa mukaisesti. Mikäli velallisen maksukyky ei jostain syystä riittäisikään, on rahoittajan tavoitteena saada saatavansa takaisin vakuutena olevan kiinteistön myynnin avulla. Kiinteistöpanntioikeuden pätevyys edellyttää neljän eri vaiheen toteutumista. Kuviossa 2 kuvataan kiinteistökiinnityksen etenemisen neljä vaihetta, joita edellytetään kiinteistökiinnityksen pätevyyden vahvistamiseksi.



**Kuvio 2.** Panttioikeuden perustamisen neljä vaihetta.

### 2.3.1 Panttioikeuden perustamisen vaiheet

Kiinteän omaisuuden tai kiinnityskelpoisen maanvuokra- tai muun käyttöoikeuden panttaus on ankaran määrämuotoinen oikeustoimi, jossa panttaus voi tapahtua vain kirjaa-

---

<sup>33</sup> MK 15:1 §.

<sup>34</sup> MK 15:2 §.

noudattaen. Panttioikeuden perustamiseen kuuluu neljä vaihetta, joihin liittyy erilaisia oikeusvaikutuksia ja niiden oikeudellinen merkitys on erilainen. Jotta panttioikeus sitoisi sekä pantinantajaa, että olisi tehokas sivullisiin nähden, edellyttää panttioikeuden perustaminen kaikkia neljää vaihetta.<sup>35</sup> Panttioikeuteen kuuluu sivullissitovuus, joka tarkoittaa sitä, että panttioikeus sitoo myös myöhempiä panttiesineen omistajia. Tällöin velallisen ei ole mahdollista siirtää panttiomaisuutta velkojan ulottumattomiin.<sup>36</sup>

### 2.3.2 Kiinnityksen vahvistaminen

Panttioikeuden perustamisen ensimmäisessä vaiheessa kiinteistöön tai vastaavaan kohteeseen vahvistetaan kiinnitys, joka on haettu omistajan tai haltijan toimesta. Kiinnitys on rekisteritekninen kirjaamistoimi. Kiinnitys kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Rekisterimerkinnän avulla kiinteistön tai vastaavan kohteen omistaja, tai haltija, voi osoittaa määräämänsä määrän kiinteistön arvosta käytettäväksi panttivakuutena etusijajärjestyksessä. Niemen mukaan panttioikeus syntyy, kun kirjaamisviranomaisen Maanmittauslaitoksessa vahvistaa kiinnityksen, rekisteröi sen kiinnitysrekisteriin ja antaa kirjallisen panttikirjan omistajan tai hakijan hakemuksesta. Kirjallisessa muodossa oleva panttikirja on saamistodistus ja arvopaperi. Kiinnitystä vahvistettaessa vahvistetaan samalla kiinnityksen ja siihen perustuvan panttikirjan rahamäärä euroissa. Siten kiinnityksen ja panttikirjan rahamäärät ovat yhtä suuret, ja luotonantaja tai muu velkoja saa saamiselleen panttioikeuden enintään kyseiseen rahamäärään. Jos kirjallinen panttikirja on sattunut katoamaan, tulee se kuolettaa laissa määritellyssä järjestyksessä<sup>37</sup> Kirjallisista panttikirjoista on siirrytty sähköisten panttikirjojen käyttämiseen. Kaikki pankkien hallussa olleet kirjalliset panttikirjat on muutettu sähköiseen muotoon ja niitä vastaavat kirjalliset panttikirjat on tuhottu. Kirjallisia panttikirjoja on kuitenkin yhä olemassa, ja ne ovat edelleen saamistodistuksia ja arvopapereita, jotka

---

<sup>35</sup> Niemi, 2010, s. 54.

<sup>36</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 153–157.

<sup>37</sup> Niemi, 2010, s. 53–54.

tulee kuolettaa kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa, jos ne ovat kadonneet<sup>38</sup>. Kaikki uudet kiinnitykset haetaan sähköiseen muotoon kiinnitysjärjestelmässä, josta maakaassa todetaan, että ”sähköinen kiinnityshakemus ja muut hakemukseen liittyvät asiakirjat toimitetaan kiinnitysjärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle”<sup>39</sup>. Hoppu ja muut määrittelevät kiinnityksen olevan ”kiinnitysrekisteriin kiinteistön kohdalle viranomaisen toimesta merkityksi tietyn summan suuruiseksi rahamääräksi”<sup>40</sup>.

### 2.3.3 Panttaussitoumus ja panttikirjan luovutus

Panttioikeuden perustamisen toisessa vaiheessa pantinantaja ja velkoja sopivat keskenään panttauksesta, jossa sopimuksen keskeisin elementti on pantinomistajan sitoutuminen panttaukseen. Siten panttioikeuden perustaminen on sopimukseen perustuva oikeustoimi. Panttaussitoumus on asiakirja, jolla velallinen antaa tahdonilmaisun siitä, että hän luovuttaa tietyn omaisuuden velkojalle pantiksi.<sup>41</sup> Mutta panttaussitoumus ei vielä yksin perusta velkojalle varsinaista esinekohtaista tai sivullista sitovaa oikeutta, vaan se syntyy panttioikeuden perustamisen kolmannessa vaiheessa, jolloin panttaussitoumus allekirjoitetaan ja panttikirjan hallinta luovutetaan velkojalle. Panttikirjan luovutus on pantinantajan panttaussitoumuksen keskeisin täyttämistoimi ja on siten panttioikeuden perustava merkitys. Toisin sanoen panttioikeus julkistettuna ja sivullisia sitovana esineoikeutena luodaan osaltaan luovuttamisen avulla. Lisäksi panttioikeuden syntyminen edellyttää, että panttikirjan luovutus on tehty vakuustarkoituksessa, joka kytkee panttikirjan luovutuksen panttaussopimukseen.<sup>42</sup>

---

<sup>38</sup> KuoletL 3 §.

<sup>39</sup> MK 9 a:16 §.

<sup>40</sup> Hoppu – Hoppu – Hoppu, 2020, s. 260.

<sup>41</sup> Bräysy, 2013, s. 11.

<sup>42</sup> Niemi, 2010, s. 56–57.

### 2.3.4 Julkisuusperiaate

Panttaussitoumuksen ja panttikirjan luovutuksen lisäksi vakuusoikeuksien voimaantulo edellyttää aina julkisuusperiaatteen toteutumista. Julkisuusperiaatteen avulla pyritään eliminoimaan esinevakuusoikeuden mahdolliset haittavaikutukset kolmansille osapuolille siten, että sivullisiin ulottuvat oikeusvaikutukset ovat näkyviä ja sivullisten on mahdollista ne havaita. Jotta vakuusoikeuden sivullisuussitovuus toteutuu, edellyttää se niin sanotun *julkivarmistuksen* tapahtumista. Julkivarmistus on konkreettinen luovutus- tai ilmoitustoimenpide, jolla vakuusoikeus tehdään ulkopuolisten havaittavaksi. Esinevakuuksille syntyy niiden pätevät oikeusvaikutukset vasta julkivarmistuksen toteuttamisen jälkeen. Julkivarmistus toimii eri osapuolten intressiristiriitoja tasapainottavana periaatteena ja se suojaa panttivelkojaa suhteessa muihin pantinantajan velkoihin, sekä mahdollisiin panttikohteen myöhempiin oikeudenhaltijoihin, kuten esim. luovutuksensaajiin.<sup>43</sup>

Julkisuusperiaatteesta säännellään laissa takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991, TakSL), jossa todetaan, että julkivarmistus on toteutettava määräajassa ja ilman aiheutonta viivytystä<sup>44</sup>. Aiheeton viivyttely julkivarmistuksen suorittamisessa viittaa siihen, että vakuudella ei ole ollut olennaista merkitystä velkojalle luotonmyöntämishetkellä, vaikka tällaisesta vakuudesta olisi jo alkujaan sovittukin. Viivytyksettömällä julkivarmistuksella voidaan myös ehkäistä vilpillistä toimintaa, jossa velallinen nojautuisi varhennettuihin vakuussopimuksiin.<sup>45</sup> Kiinnitysjärjestelmiin perustuvissa panttauksissa julkivarmistus toteutetaan panttikirjan hallinnan siirrolla, jolloin kiinnitykseen liittyvä panttikirja siirretään panttivelkojan haltuun. Paperimuotoisten panttikirjojen rinnalle on otettu käyttöön sähköiset panttikirjat.<sup>46</sup> Maakaaren 17:2.2 §:ssä todetaan, että ”*sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.*” Panttikirjan luovutushetken katsotaan olevan hetki, jolloin panttikirjan saajamuutoshakemus on tullut vireille.<sup>47</sup> Myös Hoppu ja muut

---

<sup>43</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 151–158.

<sup>44</sup> TakSL 14 §.

<sup>45</sup> Tuomisto 2002, s. 376–377.

<sup>46</sup> Wuolijoki & Hemmo, 2013, s. 494–495.

<sup>47</sup> MK 17:2.2 §.

kirjoittavat panttioikeuden syntymisestä, että kiinteistön panttaus tapahtuu kiinnityksen, panttikirjan ja panttaussitoumuksen perusteella. Kiinteistöön vahvistettu kiinnitys ja siitä annettu sähköinen panttikirja rekisteröidään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Pantinhaltija merkitään sähköisen panttikirjan saajaksi. Tällä sähköisen panttikirjan rekisterimerkinnällä kiinteistön panttaus tulee julkiseksi. Sähköisen panttikirjan rekisteriin merkitsemisen lisäksi panttioikeuden syntyminen edellyttää panttaussitoumuksen allekirjoittamista.<sup>48</sup>

### 2.3.5 Panttauksen hyväksyttävä peruste

Panttioikeuden perustamisen neljäs edellytys on se, että velkojalla on velalliselta saaminen, jonka vakuudeksi panttaus tapahtuu. Saaminen kytkeytyy siten sekä panttikirjan luovutukseen että panttaussopimukseen. Velkojalla ei voi olla panttivelkojan asemaa, jos panttikirjaa ei ole luovutettu vakuustarkoituksessa ja jos saaminen ei ole vielä syntynyt, tai jos saaminen on lakannut. Tämän vuoksi velkojan on palautettava panttikirja pantti-kohteen omistajalle, kun saaminen on lakannut.<sup>49</sup> Saamisen lakattua kiinteistön panttikirja luovutetaan takaisin velalliselle tai kiinteistön omistajalle rekisteröimällä kiinnityksen hallinnan siirto Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Myös Tammi-Salminen toteaa teoksessaan, että panttioikeudella ja siihen liittyvillä eduilla oikeudenhaltijalle tulee olla hyväksyttävä peruste, jota kutsutaan myös panttauksen *causaksi*. Hyväksyttävä peruste on velkojalla oleva saaminen, jonka liitännäinen panttioikeus on ja jonka takaisinsaantia panttioikeudella turvataan. Velkojalla oleva saaminen kirjataan panttaussopimukseen, joka edelleen vahvistaa panttioikeuden haltijan oikeusasemaa. Panttioikeuden katsotankin syntyvän ja vahvistuvan asteittain. Panttioikeuden kehittymisessä panttikirja, panttaussopimus, julkivarmistus ja saatava ovat sopimusperusteisen panttioikeuden oikeusvaikutusten syntyminen neljä tärkeää vaihetta.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Hoppu – Hoppu – Hoppu, 2020, s. 260–262.

<sup>49</sup> Niemi, 2010, s. 57.

<sup>50</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 153–157.

### 2.3.6 Etusijaoikeus

Panttioikeus ei rajoita kiinteistön käyttöä tai kiinteistön omistajan tavanomaista käyttöä tai määräämisvaltaa. Velkojan oikeudet tulevat ajankohtaisiksi niissä tapauksissa, kun velallinen ei vapaaehtoisesti täytä maksuvelvollisuuttaan, tai kun panttina oleva kiinteistö tulee muutoin realisoitavaksi. Omistaja voi hakea kiinteistöön uusia panttikirjoja, mutta uudet kiinnitykset eivät voi heikentää panttivelkojan asemaa, koska uudet kiinnitykset saavat aikaisempia huonomman etusijan. Uusiin kiinnityksiin perustuvat oikeudet toteutetaan vain, jos paremmalla etusijalla olevien oikeudet tulevat täysimääräisesti täyteen. Siten kiinteistöpanntioikeudet merkitsevät velkojalle sitä, että velkoja saa suorituksen kiinteistön arvosta ennen niitä velkoja, joiden kiinnitys on heikommalla etusijalla tai joilla ei ole lainkaan panttioikeutta kiinteistöön.<sup>51</sup>

## 2.4 Yrityskiinnitys

Pienillä ja keskisuurilla yrityksillä ei useinkaan ole tarjota lainojen vakuudeksi kiinteää omaisuutta, vaan yhä suurempi osa yritysten varallisuudesta on sidoksissa muuhun kuin kiinteään omaisuuteen. Pienyrityksissä halutaan usein keskittyä omaan ydinliiketoimintaan, jolloin ei aina ole järkevää käyttää yrityksen varoja esimerkiksi kiinteistön omistamiseen, vaan on taloudellisempaa harjoittaa liiketoimintaansa vuokratiloissa. Yrityksillä on kuitenkin usein muuta omaisuutta kuten esimerkiksi koneita ja laitteita, joita voidaan pantata vastuiden vakuudeksi. Irtaimen omaisuuden panttaus tapahtuu yrityskiinnityksen avulla. Yrityskiinnityksen avulla voidaan käyttää kaikenlaista irtainta omaisuutta velkojen vakuutena, jonka vuoksi yrityskiinnitys on tärkeä vakuuskeino. Yrityskiinnityksen lisäksi muita käytännöllisiä keinoja irtaimen omaisuuden käyttämiseksi vakuutena ei ole. Yrityskiinnitys kohdistuu vaihtelevaan omaisuusmassaan ja sen alaiseen omaisuuteen

---

<sup>51</sup> Jokela – Kartio – Ojanen, 2010, s. 413.

kuluu elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kulloinkin kuuluva irtain omaisuus, joka saattaa markkina-arvoltaan olla huomattavankin suuri.<sup>52</sup> Mahdollisesta korkeasta markkina-arvosta huolimatta rahoittaja ei yleensä laske yritysikiinnityksille korkeaa vakuusarvoa. Vakuusarvon lisäksi yritysikiinnitysten vakuusarvo perustuu myös sille oletukselle, että velallisen insolvenssitilanteessa rahoittajan veloista tulisi vakuusvelkaa yritysikiinnityksen avulla. Vakuusvelkaa ei leikata samalla tavoin, kuin tavallisia velkoja.

#### **2.4.1 Yritysikiinnityksen lainsäädäntö**

Yritysikiinnityslaki (6345/1984, YrKiinL) tuli voimaan 1.1.1986 ja sillä kumottiin 1.3.1923 voimaan tullut laki irtaimistokiinnityksistä (55/1923, IrtKiinL). Irtaimistokiinnityslakia voidaan pitää yritysikiinnityslain edeltäjänä, koska irtaimistokiinnityslaki kohdistui elinkeinotoiminnassa käytettävään, koostumukseltaan vaihtelevaan omaisuusmassaan. Irtaimistokiinnityksessä oli kuitenkin eräitä olennaisia puutteita. Ensinnäkin irtaimistokiinnitys ei ollut kaikkien yrittäjien käytettävissä, ja toiseksi se käsitti vain osan yrityksen irtaimesta omaisuudesta. Yritysikiinnityslakia valmisteltaessa pyrittiin laajentamaan kiinnitysjärjestelmää ja laajentamisen kokonaistaloudellisia vaikutuksia pidettiin yksistään myönteisinä. Vakuuksia voidaan pitää kokonaistaloudellisesti hyödyllisinä silloin, kun niiden käyttö vaikuttaa myönteisesti velallisen luotonsaantimahdollisuuksiin ja/tai myönnettävän luoton ehtoihin. Tämä taas edellyttää, että vakuus on velkojan kannalta kyllin turvaava eikä sen perustaminen tai hallinnointi aiheuta suhteettomasti työtä ja kustannuksia. Yritysikiinnityslakia säädettäessä pyrittiinkin monin tavoin lisäämään kiinnityksen vakuusarvoa ja vahvistamaan kiinnityksenhaltijan asemaa erilaisissa riskitilanteissa.<sup>53</sup> Yritysikiinnityslainsäädännön keskeisenä tavoitteena on erityisesti pienten ja keskisuurten yritysten rahoitusmahdollisuuksien tukeminen helpottamalla irtaimen omaisuuden käyttöä vakuutena<sup>54</sup>. Yritysikiinnityslain 1 §:n mukaan yritysikiinnityksen on mahdollista

---

<sup>52</sup> Tuomisto, 2007, s. 1–5.

<sup>53</sup> Tuomisto, 2007, s. 1–2.

<sup>54</sup> HE 190/1983, s. 1–2.

tehdä sellaisen vakuudenantajan toimesta, joka on kaupparekisteriin merkitty elinkeinonharjoittaja.<sup>55</sup>

Yrityskiinnityksen kohteena saattaa olla elinkeinonharjoittajan elinkeinotoiminnassaan käytettävän irtaimen omaisuuden muodostama kokonaisuus. Näitä ovat esimerkiksi koneet ja laitteet, joita käytetään elinkeinotoiminnan toteuttamiseen. Yrityskiinnitys kattaa myös yrityksen myyntisaatavat silloin, kun laskuja ei ole siirretty rahoitusyhtiön hoidettavaksi. Yrityskiinnityksiä pantattaessa rahoittaja tavallisesti vaatii velalliselta panttaamattomuussitoumuksen, joka estää myyntisaatavien myymisen toiselle rahoitusyhtiölle. Yrityskiinnitys eroaakin tavanomaisesta panttioikeudesta siltä osin, että vakuuskohteen hallintaa ei siirretä miltään osin vakuudensaajalle, vaan vakuuskohteen määräämisvalta ja käyttöoikeus säilyvät elinkeinonharjoittajalla esimerkiksi tavanomaisen elinkeinotoiminnan harjoittamiseksi.<sup>56</sup> Elinkeinonharjoittaja voi siis pantata velkojensa vakuudeksi yrityksen koneet ja laitteet, joita sitten käyttää yrityksen liiketoiminnan toteuttamiseen.

Yrityskiinnitys on sellainen vakuusmuoto, jossa kiinnityksenhaltija (vakuudensaaja) saa vakuuden kaikkien yrityksen omaisuuteen, joka yrityskiinnityslain mukaan kuuluu vakuuden piiriin. Yrityskiinnityslaisissa käytetyn terminologian mukaan yrityskiinnitys perustaa kiinnityksenhaltijalle *panttioikeuden*<sup>57</sup>. Yrityskiinnityksen perustaminen ei edellytä mitään julkivarmistustoimia itse vakuuden piiriin tulevan omaisuuden suhteen, vaan vakuus syntyy, kun kiinnitetty panttivelkakirja siirretään velkojan haltuun. Kuten jo aiemmin todettiin, rakentuu yrityskiinnityslaki kahden velkakirjan järjestelmän varaan. Yrityskiinnitys toimii vakuutena kahden velkakirjan järjestelmällä siten, että vakuudenantajan omaisuuteen vahvistetaan yrityskiinnitys ja todistukseksi vahvistetusta kiinnityksestä annetaan panttivelkakirja. Panttivelkakirja ei osoita vakuudenantajan ja velkojan välistä todellista velkasuhdetta, vaan panttivelkakirja pantataan vakuudensaajalle vakuudeksi ja velkasuhde dokumentoidaan normaalisti velkakirjalla.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 395.

<sup>56</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 385–387.

<sup>57</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 388.

<sup>58</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2007, s. 540–541.



## 2.4.2 Yrityskiinnityksen tuottama etuoikeus

Yrityskiinnityksen tuottamasta etuoikeudesta säännellään laissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992, MJL). MJL 5 §:n mukaan konkurssitilanteessa jaetaan ennen muita saatavia 50 prosenttia kiinnitetyn omaisuuden arvosta sille saatavalle, jonka vakuutena on yrityskiinnitys. Ennen yrityskiinnitystä suorituksensa saavat kuitenkin pantti-velkojat, elatusapuelkojat ja ne velkojat, joille on syntynyt etuoikeutettua saatavaa yrityssaneerausmenettelyssä. Ennen yrityskiinnitysvelkoja maksetaan myös konkurssilain (120/2004, KonKL) 16:2:n tarkoittamat massavelat, kuten esimerkiksi pesänhoitokulut.<sup>59</sup> MJL 5 §:n mukainen mahdollisuus saada 50 prosentin jako-osuus yrityskiinnityksen alaisesta omaisuudesta on merkittävä syy rahoittajalle ottaa yrityskiinnityksiä vakuudeksi huolimatta siitä, että yrityskiinnitysten vakuusarvo olisi matala.

Yrityskiinnityksen vakuusoikeus koskee vaihtuvaa, muutoksenalaista omaisuusmassaa, johon elinkeinonharjoittajalla on määräysvaltaa ja hänellä on mahdollisuus tehdä muutoksia omaisuusmassaan. Yrityskiinnityslain 9 §:ssä on säädetty yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden luovutuksen rajoituksista. Kyseisen säännöksen tavoite on suojata kiinnityksen haltijaa epätavanomaisilta riskeiltä, jotka johtavat vakuuden arvon vähenemiseen. Toisaalta säännöksellä pyritään myös turvaamaan elinkeinonharjoittajan toimintavapaus yrityksen tavanomaisessa toiminnassa. Yrityksen tavanomaista toimintaa ovat elinkeinotoimintaan kuuluva normaali tavaranvaihto ja omaisuuden tarpeellinen uusiminen.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 541–542.

<sup>60</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 411–412.

### 2.4.3 Yrityskiinnityksen piiriin kuuluva omaisuus

Yrityskiinnitys tuottaa yrityskiinnityslain 7 §:n mukaan panttioikeuden elinkeinonharjoittajan kiinnityskelpoiseen omaisuuteen. Siten sellainen elinkeinonharjoittaja, joka on merkitty kaupparekisteriin, pystyy yrityskiinnityksen avulla panttaamaan liiketoimintaansa kuuluvan irtaimen omaisuuden sen hallintaa luovuttamatta.<sup>61</sup> Toisin sanoen yrityskiinnitys kohdistuu vaihtelevaan omaisuusmassaan, joka jää vakuudenantajan halltuun. Yrityskiinnitys ei rajoita merkittävästi vakuudenantajan mahdollisuuksia luovuttaa vakuusomaisuutta elinkeinotoiminnan harjoittamisen yhteydessä.<sup>62</sup>

Yrityskiinnitys koskee yrityskiinnityslain 3 §:n nojalla:

- rakennuksia, rakennelmia, koneita, kalustoa ja näihin verrattavaa käyttöomaisuutta
- tavaramerkkioikeutta, toiminimioikeutta, mallioikeutta, patenttioikeutta ja muuta immateriaalioikeutta sekä vuokraoikeutta, käyttöoikeutta, irrottamisoi-  
keutta ja muuta erityistä oikeutta sekä muuta käyttöomaisuutta
- aineita, tarvikkeita, valmisteita, tavaroita ja muuta vaihto-omaisuutta
- kassavaroja, saatavia, arvopapereita, arvo-osuuksia ja muuta rahoitusomaisuutta<sup>63</sup>.

Edellä mainituista poiketen elinkeinonharjoittajan omistama kiinteistö ei kuulu yrityskiinnityksen piiriin, koska kiinteistöön on mahdollista perustaa kiinnitysjärjestelmän avulla panttioikeus. Samalla perusteella myöskään maanvuokraoikeus tai muu määräaikainen käyttöoikeus kiinteistöön ei kuulu yrityskiinnityksen piiriin niissä tilanteissa, kun voidaan vahvistaa maakaaren 19 luvun 1 §:n mukainen käyttöoikeuskiinnitys, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin<sup>64</sup>. Näitä yrityskiinnityksiin liittyviä rajoituksia on käsitelty yrityskiinnityslain 4 §:ssä, jonka mukaan sellainen irtain omaisuus, joka voidaan antaa pantiksi kiinnitysjärjestelmän avulla, ei kuulu yrityskiinnityksen piiriin. Yrityskiinnityslain 4

---

<sup>61</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola, 2009, s. 139.

<sup>62</sup> Tuomisto, 2007, s. 5.

<sup>63</sup> YrKiinL 3 §.

<sup>64</sup> MK 19:1.1 §.

§:ssä todetaan myös, että sellaiseen irtaimeen omaisuuteen, joka on yrityskiinnityksen kohteena, ei pääsääntöisesti saa perustaa erikseen panttioikeutta.<sup>65</sup>

#### 2.4.4 Yrityskiinnitykseen perustuva panttioikeus

Pankkikäytännössä yrityskiinnitystä käytetään sekä itsenäisenä luoton (tai muun velkasuhteen mahdollisesti synnyttävän vastuun) ainoana vakuutena, että täydentävänä vakuutena<sup>66</sup>. Yrityskiinnityslain terminologian mukaan yrityskiinnityksen haltija saa panttioikeuden kiinnityksen kohteena olevaan omaisuuteen.<sup>67</sup> Yrityskiinnityslaisissa todetaan myös, että yrityskiinnitys ei kohdistu suoraan tiettyyn yksilöityyn omaisuuteen eikä se tuo suojaa omaisuuden omistajanvaihdoksiin.<sup>68</sup> Toisin sanoen yrityskiinnitys antaa velkojalle panttioikeuden, mutta se ei kuitenkaan anna velkojalle yhtä vahvaa oikeudellista suojaa kuin tavanomainen panttioikeus. Tämä johtuu siitä, että vakuuskohteena on vakuudenantajan hallintaoikeudesta ja määräämistoimista johtuen jatkuvasti muuttuva omaisuusmassa. Yrityskiinnityksen alaisessa omaisuudessa tapahtuvat muutokset saattavat vaikuttaa vakuuskohteen arvoon ja vakuuskohteen muuttuvuuden vuoksi yrityskiinnityksen vakuusarvon määrittäminen on vaikeaa.<sup>69</sup>

Oikeuskirjallisuudessa panttioikeuden käsitteen käyttö yrityskiinnitysten yhteydessä onkin usein kyseenalaistettu, koska panttioikeuden on edellytetty kohdistuvan yksilöityyn omaisuuteen, jota panttioikeus rasittaa riippumatta periaatteessa täysin siitä onko vakuudessa tapahtunut omistajanvaihdoksia. Yrityskiinnityksenhaltijan oikeus saatetaan enemmän tulkita erityiseksi etuoikeudeksi kuin panttioikeudeksi. Tulkinta johtuu siitä, että yrityskiinnityksen kohdetta ei voida tarkasti yksilöidä ja omistajanvaihdoksissa kiinnitykseen perustuvan vakuusoikeuden sitovuus on heikko. Mutta toisaalta

---

<sup>65</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 401–403.

<sup>66</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 541.

<sup>67</sup> Tuomisto, 2007, s. 7.

<sup>68</sup> Wuolijoki – ym., 2007, s. 541.

<sup>69</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 388–391.

yrityskiinnityksen haltija ei ole nauttimansa (sinänsä rajoitetun) sivullissuojan vuoksi luontevasti rinnastettavissa myöskään pelkän etuoikeuden omaavaan velkojaan.<sup>70</sup>

Yrityskiinnityksen kaksi keskeisintä vahvuutta ovat sen laajuus ja helppous. Yrityskiinnityksen vakuusomaisuuden piiri on laaja, koska se sisältää elinkeinonharjoittajan irtaimen omaisuuden ja käytännössä vakuusoikeuden perustaminen on helppoa.<sup>71</sup> Wuolijoki toteaaakin, että pankkitoiminnan kannalta voidaan pitää toisarvoisena kysymystä siitä, tuleeko yrityskiinnitys mieltää panttioikeudeksi vai joksikin *sui generis* –etuoikeudeksi<sup>72</sup>.

Yrityskiinnitystä on pidetty taloudellisesti tehokkaampana kuin tavanomaista panttioikeutta, koska kyseinen vakuustyyppi edellyttää velkojan valvovan vakuusomaisuutta ja velallisen toimintaa. Lisäksi yrityskiinnitys heijastelee tehokkaasti velkojalle velallisen varallisuusasemassa tapahtuneista muutoksista. Todellisuudessa esimerkiksi luotonantajalla on rajatut mahdollisuudet seurata velallisen elinkeinotoimintaa ja siinä tapahtuvia muutoksia. Tammi-Salminen toteaa kirjassaan, että yrityskiinnitys on sellainen vakuustyyppi, johon liittyy taloudellisia riskejä. Vaikka yrityskiinnityslain 34 §:ssä elinkeinonharjoittajalle on säädetty velvollisuus viipymättä ilmoittaa kiinnityksenhaltijalle vakuusomaisuuden arvoon olennaisesti vaikuttavista tapahtumista yrityksessä, on yrityskiinnityksen omaisuuden arvon määrittäminen hankalaa. Lisäksi yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden realisoinnista saatavaan hintaan vaikuttaa mm. se, millaisena kokonaisuutena omaisuus saadaan myytyä. Yrityskiinnityksen vaikean vakuusarvon määrittämisen vuoksi mielletään yrityskiinnitys edelleen käytännössä ennen kaikkea muita vakuuksia, kuten kiinteistöpankkioikeutta, täydentäväksi *lisävakuudeksi*.<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup> Tuomisto, 2007, s. 7.

<sup>71</sup> Tuomisto, 2007, s. 5.

<sup>72</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 541.

<sup>73</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 390–396.

## 2.5 Takaus

Takaus on vakuussitoumus, josta säännellään laissa nimeltä *Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta* (361/1999, takauslaki, Takl). Takauslain 1 §:n 1. momentissa määritellään, että laki koskee sekä takausta että panttausta toisen henkilön tai yrityksen ottamasta velasta. Takauksessa on kysymys henkilövakuudesta, jossa vakuuden antaja ottaa henkilökohtaisen velkavastuun vieraasta velasta tai velvoitteesta<sup>74</sup>. Antaessaan takauksen takaaja sitoutuu vastaamaan koko omaisuudellaan siitä velasta, johon hän on antanut takauksen. Sen sijaan vierasvelkapanttauksessa pantinantaja antaa sitoumuksen siitä, että velkaa voidaan periä siitä pantista, jonka on annettu vieraan velan vakuudeksi. Selvennyksenä todetaan, että takauslaki ei koske sitä tilannetta, kun velallinen antaa oman velkansa vakuudeksi omaa omaisuuttaan.<sup>75</sup> Takauksesta ei ole myöskään kysymys silloin, kun on kysymys kanssavelallisesta, joka on suoraan velan toinen osapuoli<sup>76</sup>.

Takauksessa on aina mukana kolme osapuolta, joita ovat päävelallinen, takaaja ja velkoja. Päävelallisen ottamaa velkaa kutsutaan päävelaksi ja takaus liittyy aina päävelkaan<sup>77</sup>. Takaus syntyy silloin, kun takaaja antaa joko suullisen tai kirjallisen sitoumuksen, jolla hän sitoutuu ottamaan vastattavakseen ja maksaakseen toisen henkilön tai yrityksen velan siinä tilanteessa, kun päävelallinen ei pysty velkaansa maksamaan. Lain mukaan takaus voi olla myös suullinen, mutta luotonantajan ollessa velkojana, sovitaan takauksesta aina kirjallisesti *takaussitoumuksella*. Henkilötakauksen lisäksi takaus voi olla myös yhteisön antama takaus; esimerkiksi emoyhtiö antaa takauksen tytäryhtiönsä lainaan. Takausryhmään kuuluvat lisäksi *julkisyhteisötakaukset* ja *pankkitakaukset*, joihin sovelletaan takauslain lisäksi omia erityislakejaan.<sup>78</sup> Julkisyhteisötakauksia ja pankkitakauksia ei käsitellä tässä tutkielmassa.

---

<sup>74</sup> Annola – Huhtamäki – Saarnilehto – Ämmälä, 1995, s. 1.

<sup>75</sup> Saarnilehto, 2003, s. 13 ja 81.

<sup>76</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 287.

<sup>77</sup> Saarnilehto, 2003, s. 13.

<sup>78</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 292.

Takaukseen voidaan asettaa rajaavia ehtoja, jolloin se esimerkiksi voidaan rajoittaa koskemaan vain osaa velasta. Takausta voidaan rajoittaa myös euromääräisesti tai prosenttiosuuksin. Rahamääräisesti rajatussa takauksessa takaaja vastaa päävelasta esimerkiksi enintään 100 000 euron määrään saakka. Prosentuaalisesti rajatussa takauksessa takaaja vastaa velasta esimerkiksi enintään 30 % jäljellä olevan velan määrästä. Takauksessa on mahdollista olla mukana yksi tai useampia takaajia, jotka takaajina vastaavat päävelasta kaikki yhdessä tai kukin erikseen riippumatta toisistaan<sup>79</sup>. Takaajien ollessa yhteisvastuullisia päävelasta on velkojan mahdollista periä velkaa keneltä tahansa takaajista täysimääräisenä.

### 2.5.1 Takauksen jako yksityistakaajiin ja muihin takaajiin

On olemassa useita erilaisia takaussitoumuksia ja niitä voidaan jaotella useilla eri perusteilla. Takauslaissa keskeisin asia lain soveltamisessa on se, kuka antaa takauksen ja kelle. Silloin kun yksityishenkilö antaa takauksen luotonantajalle, kutsutaan takausta yksityistakaukseksi. Takauslakia valmisteltaessa haluttiin toisaalta suojata mahdollisimman laajasti luonnollista henkilöä, mutta sen sijaan liike-elämässä toimivan henkilön katsottiin olevan velvollinen toimimaan liike-elämän sääntöjen mukaisesti.<sup>80</sup> Edellä mainitun takia takauslain soveltamisessa takaussitoumukset jaotellaan yksityistakaajaan ja muihin takaajiin. Oletus on, että elinkeinotoimintaa harjoittavan henkilöllä tulee olla osaamista ja ymmärrystä sopimusten laatimiseen ja niiden ehtojen noudattamiseen. Mäkelä kirjoittaa, että luonnolliset henkilöt voivat olla joko yksityis- tai muita takaajia riippuen heidän suhteestaan päävelalliseen ja että yksityistakaajat rinnastuvat asemansa puolesta kuluttajiin<sup>81</sup>. Muihin takaajiin luetaan ne luonnolliset henkilöt, jotka eivät takauslain 2 §:n kohdan 6 mukaan ole yksityistakaajia. Ulvisen mukaan muita takaajia voidaan kutsua myös lähipiiritakaajiksi, joka hyvin kuvaa muun takaajan suhdetta velalliseen<sup>82</sup>.

---

<sup>79</sup> Ylöstalo, 1980, s. 163.

<sup>80</sup> Saarnilehto, 2003, s. 15.

<sup>81</sup> Mäkelä, 1999, s. 36.

<sup>82</sup> Ulvila, 2002, s. 7.

Lähipiiriin kuuluvia muita takaajia ovat ne luonnolliset henkilöt, joilla on määräävä asema yrityksessä, esimerkiksi yhtiön pääomistaja, toimitusjohtaja tai hallituksen jäsen. Yksityistakaaja ei kuulu lähipiiriin eikä yksityistakaajaksi myöskään katsota henkilöä, joka omistaa suoraan tai välillisesti kolmasosan osakeyhtiön osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänivallasta.<sup>83</sup>

Takauslain pakottavuudesta tai *dispositiivisuudesta* säädetään takauslain 1 §:n 2 momentissa, jossa todetaan, että takauslain säännöksiä sovelletaan, ellei takaus- tai panttaussitoumuksessa ole muusta sovittu<sup>84</sup>. Toisin sanoen dispositiivisuus tarkoittaa sitä, että takauksen osapuolilla on vapaus laajasti sopia takausasiasta. Mutta yksityishenkilön antamassa takauksessa ei takauslaki olekaan enää dispositiivinen, vaan takauslain säännökset ovat pakottavaa lainsäädäntöä siltä osin, kun takaus koskee yksityishenkilöä<sup>85</sup>.

### **2.5.2 Toissijainen takaus, omavelkainen takaus ja täytetakaus**

Takaussitoumukset jaotellaan takaukseen liittyvän vastuun ja takauksen toimintatavan perusteella toissijaiseen takaukseen, omavelkaiseen takaukseen ja täytetakaukseen. Takauslain 3 §:n 1 momentin mukaan takauksen lähtökohtana tulisi olla toissijainen takaus, jossa takaaja vastaa päävelasta, jollei suoritusta saada velalliselta.<sup>86</sup> Toissijaisessa takauksessa velkojan on ensin pyrittävä perimään koko saatava velalliselta. Mutta mikäli velalliselta lainan takaisinmaksua ei saada ja velallinen todetaan maksukyvyttömäksi, peritään vasta sen jälkeen takaajalta se saatavan määrä, mitä velalliselta ei ole saatu. Käytännössä pankkien luotonannossa toissijaisia takauksia ei yleensä käytetä. Yleisimmät takausmuodot pankkien luotonannossa ovat omavelkainen takaus ja täytetakaus.

---

<sup>83</sup> Saarnilehto, 2003, s. 13–15.

<sup>84</sup> TakL 1.1 §.

<sup>85</sup> Saarnilehto, 2003, s. 14.

<sup>86</sup> TakL 3.1 §.

Pankin luotonannossa pääsääntöisesti edellytetään omavelkaista takausta lukuun ottamatta niitä tilanteita, joissa laki edellyttää täytetakauksen käyttämistä. Omavelkaisen takauksen vaatiminen johtuu luotonantajan tarpeesta saada varmistusta sille, että velalle saada maksuohjelman mukainen oikea-aikainen suoritus. Omavelkainen takaus tarkoittaa sitä, että takaaja vastaa päävelasta samalla tavoin, kuin vastaisi omasta velastaan. Tällöin velan erääntyessä velkojan ei tarvitse odottaa, että velallinen todetaan maksukyvyttömäksi. Sen sijaan velkoja voi vaatia velan suoritusta heti suoraan takaajalta, jos päävelka on eräännytynyt eikä velallinen ole sitä maksanut. Käytännössä omavelkaisessa takauksessa takaajan asema on lähes samanlainen kuin kanssavelallisella.<sup>87</sup> Omavelkaisesta takauksesta tulee aina sopia erikseen ottamalla takaukseen ehto sen omavelkaisuudesta. Jos ehtoa omavelkaisuudesta ei ole erikseen lisätty takaussitoumukseen, katsotaan takauksen olevan toissijainen takaus.<sup>88</sup> On tavallista, että omavelkaista takausta vaaditaan yrittäjältä silloin, kun hänen omistamalleen yritykselle myönnetään lainaa. Sen lisäksi, että luotonantaja turvaa takauksella saataviaan, on omistajayrittäjän omavelkainen takaus myös osoitus siitä, että yrityksen omistaja on itse valmis panostamaan yritykseensä mahdollisten maksuongelmien ilmaantuessa.

Erilaisten takaussitoumusten selventämiseksi kuvataan seuraavaksi lyhyesti täytetakauksen sisältöä. Luottoja myönnettäessä on tilanteita, että takauksen kohdalla laki vaatii rahoittajaa käyttämään täytetakauksittomuusta. Täytetakausta on yleinen takausmuoto, joka poikkeaa vakuusjärjestelyjen osalta merkittävästi verrattuna toissijaiseen takaukseen ja omavelkaiseen takaukseen. Täytetakausta muistuttaa toissijaista takausta siltä osin, että velan maksua vaaditaan aina ensin velalliselta, mutta täytetakauksen kohdalla ensisijaisena vakuutena on aina esinevakuus, jota vastaan velka on otettu. Siten perintätilanteissa velkaa vaaditaan takaisinmaksettavaksi ensin velalliselta. Mikäli velallinen ei pysty maksamaan velkaansa, vakuus myydään. Jos vakuudesta saatava kauppahinta ei riitä kattamaan koko velan määrää, vaaditaan vasta sen jälkeen loppuvelan maksua täytetakajalta. Lain mukaan takauksen on aina oltava täytetakausta silloin, kun takauksen kohteena

---

<sup>87</sup> Saarnilehto, 2003, s. 16.

<sup>88</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 293–294.



on asuntolaina. Asuntolainassa takauslaki on pakottava. Takauslain 3 §:n 2 momentin mukaan yksityistakaajan antama takaus on täytetakaus, jos päävelka on myönnetty asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankintaan tai näiden kunnostamiseen.<sup>89</sup>

### 2.5.3 Velkojan tiedonantovelvollisuus

Takausta antaessaan takaajan tulee saada oikeat tiedot takauksen merkityksestä ja velallisen taloudellisesta asemasta. Oikeiden tietojen avulla takaaja kykenee arvioimaan takaukseen liittyviä riskejä. Takauslain 12 §:ssä säännellään luotonantajan tiedonantovelvollisuudesta. Sääntely on pakottavaa, kun takaajana on yksityistakaaja. Velkojan tiedonantovelvollisuudella pyritään ehkäisemään tilanne, jossa takaaja on saanut virheellisiä tietoja velalliselta. Siten takaajan ja velkojan väliset neuvottelut ovat keskeisessä asemassa määriteltäessä takaussitoumuksen sisältöä. Velkojan tulee selvittää takaajalle muun muassa päävelka tai -velat ja niiden ehdot liitännäiskustannuksineen, edellytykset ja ajankohta, jolloin takaajalta voidaan vaatia suoritusta, sekä muut takaajan asemaan olennaisesti vaikuttavat seikat. Mutta kyseisen pykälän soveltamisala on rajattu koskemaan ainoastaan velkojaa ja tämän velvollisuutta antaa tietoja yksityistakaajalle tämän harkitessa takauksen antamista.<sup>90</sup>

Velkojan tiedonantovelvollisuus ei koske lähipiiritakauksia. Ulvinen kirjoittaa, että lähipiiritakaajalla on asemaansa perustuen paremmat tiedot velallisen taloudellisesta tilanteesta kuin luotonantajalla. Lisäksi lähipiiritakaajan antamaa takausta voidaan pitää elinkeinotoimintana, koska takaus tukee lähipiiritakaajan ja velallisyhteisön yhteisiä taloudellisia etuja. Tämän vuoksi lähipiiriin kuuluvien muiden takaajien kohdalla luotonantajan tiedonantovelvollisuutta ei ole säännelty pakottavalla lainsäädännöllä, jotta esimerkiksi omistajayrittäjän takauksen arvoa ei heikennettäisi.<sup>91</sup> Mutta takaussopimukseen liittyy mahdollinen riidanalaisuuden riski, jonka vähentämiseksi luotonantajan on

---

<sup>89</sup> Saarnilehto, 2003, s. 16.

<sup>90</sup> Saarnilehto – Kivi – Vuorenpää, 2013, s. 63.

<sup>91</sup> Ulvinen, 2002, s. 7–8.

kuitenkin huolellisesti arvioitava takaajan osaaminen takauksen suhteen ja mieluummin selkeästi ja yksityiskohtaisesti selostettava takaussitoumuksen ehdot takaajalle. Myös Annola ja muut toteavat, että taatakseen takaussopimuksen sitovuuden, tulee yllättävistä ja toisen osapuolen kannalta ankarista ehdoista kertoa sopijaosapuolelle. Kertomatta jättäminen saattaa aiheuttaa tilanteen, jossa toinen osapuoli ei ole tuntenut sopimuksen ehtoja ja tästä ehdon yllättävyydestä johtuen sopimus ei olekaan takaajaa sitova.<sup>92</sup>

#### **2.5.4 Erityistakaus ja yleistakaus**

Luottolaitostoinnassa takaussitoumus on mahdollista sopia kahdella eri tavalla; erityistakauksena tai yleistakauksena. Erityistakauksessa takaaja sitoutuu takaamaan ainoastaan erityistakauksessa mainittuja vastuita. Käytännössä tällöin takauksen kohteena on antamishetkellä yksilöity velka, jonka pääoman määrä ei jälkeempään enää lisääny. Yleistakaus sen sijaan on takausmuoto, jossa takaaja sitoutuu takaamaan sekä nykyiset, että tulevat vastuut. Yleistakaukset ovat aiheuttaneet takaajille paljon ongelmia, koska takaajat eivät ole pystyneet arvioimaan, miten suuri takausvastuunmäärä lopulta on. Lisäksi yleistakaukseen sitoutuneet takaajat eivät ole aina ymmärtäneet sitä, että he ovat sitoutuneet muihinkin vastuihin, kuin vain takaushetkellä olleisiin vastuihin. Yleistakauksiin liittyvien ongelmien vuoksi yleistakauksista säädetään lailla. Takauslaissa yleistakauksista rajoitetaan sekä määrän että takauksen voimassaoloajan suhteen.<sup>93</sup> Takauslain 5.1 §:ssä rajataan yleistakauksista siten, että yleistakausitoumukseseen on kirjattava se euromäärä, josta takaaja enintään on vastuussa. Lisäksi takaussitoumukseseen on kirjattava se ajanjakso, jonka aikana syntyneistä pääveloista takaaja takauksellaan vastaa<sup>94</sup>. Käytännössä edellä mainitut rajaukset hankaloittavat yleistakauksen käyttämistä siten, että saattaa olla kaikkien osapuolten kannalta selkeämpää sopia mieluummin

---

<sup>92</sup> Annola – Huhtamäki – Saarnilehto – Ämmälä, 1995, s. 31.

<sup>93</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 294–295.

<sup>94</sup> TakL 5:1 §.

erityistakauksesta. Yleistakauksiin liittyvien rahoitusten vuoksi pankkien henkilöasiakasrahoituksessa takaukset avataan pääsääntöisesti erityistakauksina.

Yleistakausta koskevat euromäärä- ja aikarajoitukset ovat pakottavaa lainsäädäntöä silloin, kun sopimusosapuolina ovat yksityistakaaja ja luottolaitos. Muissa takauksissa säännös on sen sijaan tahdonvaltainen. Rajoittamattomia yleistakauksia käytetään yritysrahoituksessa. Esimerkiksi on tavallista, että samaan konserniin kuuluvien yritysten rahoituksessa vaaditaan emoyhtiön yleistakaus tytäryhtiön vastuuden vakuudeksi. Takaajan ollessa pienyrityksen omistaja tai yrityksen hallituksen jäsen, joita ei katsota yksityistakaajiksi, ei yleistakauksen rajoitukset ole pakottavia, mutta luotonmyöntäjän on kuitenkin huolehdittava siitä, että takaaja ymmärtää yleistakauksen merkityksen ja vastuun.<sup>95</sup> Myös Annolan ja muut kirjoittavat, että takausehtojen yllättävyys ja ankaruus on arvioitava ottamalla huomioon takaajan asema ja osaaminen liiketaloudessa. Toisin sanoen maallikkotakaajalle takauksen yllättävyyttä ja ankaruutta tulee arvioida matalammin perusteina kuin ammattimaisen takaajan kohdalla.<sup>96</sup>

### **2.5.5 Takausvastuun vanhentuminen**

Takauslain 19 §:ssä määritellään takaukselle kaksi eri vanhentumisaikaa, joista toinen vanhentumisaika koskee päävelan erääntymisestä luettavaa aikaa. Takauslain mukaan takaus on voimassa kolme vuotta päävelan erääntymisen jälkeen. Tämä takauksen kolmen vuoden vanhentumisajan alkuajankohta vaihtelee riippuen siitä, millaisista velkasitoumuksista on kysymys. Kun kyseessä on päävelka, joka erääntyy kokonaisuudessaan tiettyinä päivinä, alkaa takauksen vanhentuminen päävelan erääntymispäivästä. Jos sen sijaan päävelka erääntyy maksuun useammassa eri erässä, alkaa takausvastuun vanhentuminen itsenäisissä erissä kunkin maksuerän erääntymispäivästä alkaen.<sup>97</sup>

---

<sup>95</sup> Saarnilehto, 2003, s. 102.

<sup>96</sup> Annola – Huhtamäki – Saarnilehto – Ämmälä, 1995, s. 29.

<sup>97</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 402–403.

Toinen takausajan vanhentumismuoto on takauksen voimassaolo taussitoumuksen allekirjoittamishetkestä alkaen. Takausvastuu on voimassa kymmenen vuotta alkaen siitä, kun takaussitoumus on allekirjoitettu. Nämä vanhentumisajat koskevat kaikkia eri takausmuotoja, joita ovat toissijaisen takauksen, omavelkaisen takauksen ja täytetakauksen lisäksi myös kaikki muut erityiset takauslajit.<sup>98</sup>

### 2.5.6 Takauksen vanhentumisen katkaiseminen

Takausta koskevien kolmen ja kymmenen vuoden vanhentumisajat voidaan katkaista. Vanhentumisaikojen katkaisemisesta säännellään laissa velan vanhentumisesta (728/2003, VanhL). VanhL 13 §:ssä todetaan velan erääntymisestä seuraavaa. ”Velan vanhentumisen katkaisemisesta alkaa kulua uusi, entisen pituinen vanhentumisaika”<sup>99</sup>. Säännöksiä katkaisutoimista sovelletaan myös takauksien kohdalla. Takausta koskevien kolmen ja kymmenen vuoden vanhentumisaikojen katkaiseminen voidaan toteuttaa joko vapaamuotoisilla toimenpiteillä tai virallistoimin. VanhL 10 §:ssä luetellaan kolme vapaamuotoista katkaisutoimea, joista ensimmäisessä vanhentuminen katkeaa, kun velkoja ja takaaja sopivat velkojen maksujärjestelyistä tai muusta velan ehtomuutoksesta tai velan vanhentumisen katkaisemisesta. Vanhentuminen katkeaa myös silloin, kun takaaja maksaa velkaa. Kolmas vanhentumisen katkaisu tapahtuu silloin, kun velkoja vaatii takaajalta maksua velkaan tai velkoja muutoin muistuttaa takaajaa velasta.<sup>100</sup> Pankkitoiminnassa takauksien vanhentuminen katkaistaan ilmoittamalla takaajalle kirjallisesti kymmenen vuoden välein siitä, että takaus on edelleen voimassa. Ilmoitus takauksen voimassaolosta toimitetaan takaajalle siten, että velkoja saa lähettämästään tiedoksiantoilmoituksesta saantitodistuksen.

---

<sup>98</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 402–403.

<sup>99</sup> VanhL 13.1 §.

<sup>100</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 411.

### 2.5.7 Takaajan takautumisoikeus

Velan erääntyessä velkoja ryhtyy perimään saataviaan päävelalliselta. Mikäli velallinen ei pysty velkaansa maksamaan, vaatii velkoja velan maksua takaajalta. Takaajan joutuessa maksamaan takaamansa velan velallisen sijaan, siirtyy velkomisoikeus takaajalle. Tätä takauksen ominaisuuksiin kuuluvaa oikeutta kutsutaan takautumis- eli *regressioikeudeksi*. Regressioikeus syntyy siinä tilanteessa, kun takaaja joutuu maksamaan takausvastuunsa päävelallisen puolesta silloin, kun päävelallisella ei itsellään ole ollut mahdollisuutta maksaa velkaansa pois.<sup>101</sup> Takaajalla on oikeus vaatia velalliselta koko maksamansa määrän, joka voi sisältää pääoman, koron, mahdollisen sopimussakon, perimiskulut sekä viivästyskoron<sup>102</sup>. Velallisen kannalta takaajan takautumisoikeus tarkoittaa sitä, että luotonantajan sijaan velkojaksi vaihtuu takaaja. Päävelallisen velvollisuus maksaa velka takaisin takaajalle on luonteeltaan korvausoikeudellinen, koska takaaja ei maksa varsinaisesti velallisen puolesta mitään, vaan takaajan maksu perustuu takaussopimukseen.<sup>103</sup>

Kun takaaja on joutunut maksamaan velan takauksensa perusteella, tulee hänelle oikeus saada suoritus myös yhteisvastuullisilta kanssatakaajilta<sup>104</sup>. Toisin sanoen takaajalle voi syntyä regressioikeus myös toiseen takaajaan nähden. Tätä takautumisoikeutta rajaa se, millainen takaussitoumus takaajien kanssa on tehty. Kun kysymyksessä on yhteisvastuullinen takaus, voi velkoja tällöin vaatia maksua keneltä tahansa yhteisvastuulliseen takaukseen kuuluvalla takaajalta. Takaajan maksettua velan, syntyy hänelle takautumisoikeus muihin takaajiin nähden. Tällöin päävelan maksanut takaaja voi periä saataviaan muilta yhteisvastuullisilta takaajilta. Mutta kukin takaaja vastaa velasta vain sillä omalla osuudellaan, johon on sitoutunut. On mahdollista, että yhteisvastuullista takausvastuuta on rajoitettu euromääräisesti, jolloin yhteisvastuullisuus koskee vain sitä euromääräistä osaa, jossa kaikki takaajat ovat mukana. Jos esimerkiksi yhteisvastuullisessa takauksessa takaajan A vastuu on 10 000 euroa, takaajan B vastuu 20 000 euroa ja takaajan C vastuu

---

<sup>101</sup> Annola – Huhtamäki – Saarnilehto – Ämmälä, 1995, s. 1.

<sup>102</sup> Uitto, 2009, s. 151.

<sup>103</sup> Saarnilehto, 2003, s. 42.

<sup>104</sup> Uitto, 2009, s. 152.

50 000 euroa, ovat A, B ja C yhteisvastuullisia 10 000 euroon asti, B ja C 20 000 euroon asti ja C vastaa velasta 50 000 euroon asti. Toisin sanoen kukin takaaja on takaus- ja yhteisvastuullinen vain siihen euromäärään asti, johon on takaussitoumuksessa sitoutunut.<sup>105</sup>

### **2.5.8 Oikeustapaus takaajan takautumisoikeus panttiesineeseen**

Takaajalle siirtyy takautumisoikeus myös panttiesineeseen, joka ilmenee seuraavassa KKO:n ratkaisussa. Oikeustapauksen KKO:1995:9 taustalla oli tilanne, jossa Pankilla oli yritys X:ltä olevien saataviensa vakuutena yleispanттаussitoumuksen nojalla yhtiön luovuttamat panttivelkakirjat, joihin merkittyjen sitoumusten vakuudeksi oli vahvistettu yrityskiinnitykset yhtiön omaisuuteen. A, B ja C olivat antaneet omavelkaiset takaussitoumukset niiden pankin saatavien maksamisesta, joiden vakuutena pankilla oli mainittujen yrityskiinnitysten tuottama panttioikeus yhtiön omaisuuteen. Yritys X Oy meni konkurssiin ja takaajat A ja B joutuivat maksamaan takaussitoumuksiensa nojalla saatavia pankille. Takaajat A ja B valvoivat takautumissaataviaan maksamansa pääoman, korkojen ja viivästyskorkojen osalta, kun takaaja C puolestaan valvoi konkurssissa takaussitoumuksensa perusteella mahdollisesti syntyvän takautumissaatavansa ehdollisena ja enimmäismääräisenä. Kaikki kolme takaajaa vaativat saatavaansa korkoineen maksettavaksi yrityskiinnitysten tuottamalla, velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetun lain 5.1 §:n mukaisella etuoikeudella.

Käräjäoikeus (entinen raastuvanoikeus) vahvisti yhtiön konkurssipesän varoista maksettavaksi takaaja A:lle ja B:lle heidän vaatimustensa mukaisesti korkoineen ne pääomat, jotka he olivat takaussitoumustensa perusteella joutuneet maksamaan pankille. Käräjäoikeus vahvisti myös takaaja C:n saavan konkurssipesästä maksun, jos joutuisi takaussitoumuksen perusteella maksamaan velkoja. Käräjäoikeus hylkäsi kuitenkin takaajien valvomilleen saataville vaatimansa yrityskiinnityksen tuottaman etuoikeuden, koska

---

<sup>105</sup> Saarnilehto, 2003, s. 42–44.

velkakirjojen panttaussitoumuksessa ja takaajien omissa takaussitoumusasiakirjoissa ei takaajille ollut annettu vaadittua jälkipanttioikeutta yrityskiinnityksiin. Hovioikeus pysytti käräjäoikeuden konkurssituomion. Asialle myönnettiin valituslupa korkeimpaan oikeuteen.

Korkeimmassa oikeudessa todettiin, että siinä tilanteessa, kun velkojalla on velan vakuutena sekä velalliselta saatu pantti, että takaus ja takaaja suorittaa takaussitoumuksensa takia velkojan saatavan tai sen osan, siirtyy takaajalle suoraan lain nojalla samanlainen panttioikeus panttiesineeseen, kuin velkojalla oli saadessaan maksun takaajalta. Siten yrityskiinnityksen tuottamaa vakuusoikeutta ei tullut asettaa toiseen asemaan. Korkein oikeus ratkaisi, että takaajien A:n, B:n ja C:n valvomille ja konkurssipesän varoista maksettavaksi tuomituille saataville oli vahvistettava yrityskiinnityksen tuottama etuoikeus. Koska yrityskiinnitykset olivat pankilla yleisvakuutena myös muista, kuin takausten kattamista veloista, oli takaajilla oikeus vakuuteen vain siltä osin, kuin siitä riitti pankin saatavien kattamisen jälkeen. Tässä KKO:n ratkaisussa takautumisoikeus kuitenkin toteutui ja takaajalle siirtyi samanlainen panttioikeus panttiesineeseen kuin mitä velkojalla oli saadessaan maksun takaajalta.<sup>106</sup>

### **2.5.9 Takauksen väheneminen tai lakkaaminen**

Kun velallinen on täyttänyt maksuvelvoitteen ja saatava on suoritettu, lakkaa takaajan vastuu velkojaa kohtaan. Velan suorittamisen ohella on myös muita perusteita, joiden vuoksi päävelka voi lakata kokonaan. Jos velkoja esimerkiksi vapauttaa velan ainoan velallisen henkilökohtaisesta vastuusta, joko kokonaan tai osittain, myös takaajan vapautuu vastuusta samassa suhteessa kuin velallinen. Velallisen vaihtuminen ilman takaajan suostumusta vapauttaa takaajan vastuustaan. Takaus lakkaa myös silloin, jos velkoja vapauttaa yhdenkin yhteisvastuullisen velallisen. Tilanteessa, jossa velkoja vapauttaa päävelan suorittamista turvanneen vakuuden tai samasta päävelasta vastuussa olevan

---

<sup>106</sup> <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1995/19950009>

takaajan, vähenee muiden takaajien vastuu velkojaa kohtaan. Tällöin kukin takaaja vastaa vain oman osuutensa suorittamisesta, eikä velkoja voi vaatia jäljelle jääviltä takaajilta sitä osuutta, joka olisi vuoitu periä vastuusta vapautetulta takaajalta. Sen lisäksi takaajat eivät enää vastaa yhteisvastuullisesti päävelasta. Myös takaajan osittainen vapauttaminen vastuusta vähentää jäljelle jäävien takaajien vastuuta.<sup>107</sup>

---

<sup>107</sup> Hoppu – Hoppu – Hoppu, 2020, s. 250–252.



## 3 Maksukyvyttömyysmenettelyt

### 3.1 Yrityssaneeraus

1990-luvun alkupuolen voimakas lama synnytti tarpeen kehittää uusia oikeudellisia keinoja velkaongelmien hallitsemiseksi. Lama aiheutti konkurssiaallon, josta heräsi epäily, että insolvenssinormisto oli joustamatonta aiheuttaen elinkelpoisten yritysten konkurseja. Syntyi näkemys siitä, että konkurseja olisi voitu välttää tukemalla kriisivaiheessa olevaa yritystä sen toimintaa tukevilla menettelyillä. Yritysten muuttuneet tarpeet kriisitilanteessa pyrittiin ottamaan huomioon säätämällä uudesta maksukyvyttömyysmenettelystä, jota kutsutaan yrityssaneeraukseksi.<sup>108</sup> Vuonna 1993 säädettiin laki yrityksen saneerauksesta (47/1993, YrSanL), jonka avulla parannetaan taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen, mutta elinkelpoisen yrityksen toimintaedellytyksiä. Tuomioistuin päättää yrityssaneerausmenettelyn aloittamisesta ja vahvistaa saneerausohjelman.<sup>109</sup> Yrityssaneerainsäädännön tarkoituksena on luoda saneeraamisen avulla oikeudelliset edellytykset taloudellisissa vaikeuksissa olevien, mutta samalla elinkelpoisten yritysten toiminnan jatkumiseksi. Saneerausmenettelyssä laaditaan saneerausohjelma tervehdyttämisen edellyttämistä toimenpiteistä ja velkajärjestelyistä. Saneerausmenettelyn avulla voidaan korvata konkurssi niissä tapauksissa, kun yrityksen taloudelliset ongelmat onnistutaan torjumaan ilman, että toiminta olisi lopetettava.<sup>110</sup>

#### 3.1.1 Yrityssaneerauksen oikeusvaikutukset

Yrityssaneeraus on menettelytapa, jota kutsutaan *rehabilitaatioksi*. Rehabilitaatiossa pyritään maksukyvyyn palauttamiseen. Rehabilitaatiossa velallisen omaisuuteen ja varallisuuteen ei kajota, vaan velallisen velkoja leikataan yrityksen maksupotentiaalia vastaavalle tasolle.<sup>111</sup> Yrityssaneerauksen aloittaminen saa aikaan maksu- ja perintäkiellon,

---

<sup>108</sup> Aurejärvi – Hemmo, 2007, s. 110.

<sup>109</sup> Koulou – Havansi – Korkea-aho – Lindfors – Niemi, 2009, s. 625.

<sup>110</sup> Leppiniemi – Puttonen, 2002, s. 304–305.

<sup>111</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 43.

jonka vallitessa velallinen ei saa maksaa velkaansa tai antaa siitä vakuutta. Maksu- ja perintäkiellon aikana velalliseen ei myöskään voida kohdistaa laissa lueteltuja perintätoimia tai ulosottoa.<sup>112</sup> Perintäkielto estää myös maksuviivästyksen perustuvan velan irtisanomisen.<sup>113</sup> Velallisen kaikki ennen velkajärjestelyn aloittamista otetut velat kuuluvat velkajärjestelyn ja maksukiellon piiriin. Mikäli maksukiellosta huolimatta velkajärjestelyn piiriin kuuluvaa velkaa maksetaan, tulee maksun saajan palauttaa saamansa suoritus. Velkajärjestelyn aloituspäätöksen jälkeen syntyneet velat eivät kuulu velkajärjestelyn piiriin ja ne tulee maksaa niiden erääntyessä.<sup>114</sup>

Yrityssaneeraustilanteessa tarkistetaan maksettujen maksujen kelpoisuus. Luotonantaja voi joutua palauttamaan saneeraustoimien yhteydessä saamiaan maksuja, jos takaisinsaantilain 5 §:n yleinen takaisinsaantiperuste tai takaisinsaantilain 10 §:n mukaiset velan maksun peräännyttämisen edellytykset ovat käsillä<sup>115</sup>. Mikäli saneerauksen sisältämien järjestelyjen seurauksena tapahtuu velkojan sopimatonta suosimista muiden velkojien kustannuksella, täyttyy tällöin yleisen takaisinsaantiedellytyksen ehdot. Lisäksi yleinen takaisinsaantiedellytysehtojen täytyminen vaatii sellaisen tilanteen, että velallinen on ollut järjestelyyn kuuluvaa oikeustointa tehtäessä maksukyvytön tai oikeustoimi on osaltaan johtanut velallisen ylivelkaantumiseen. Takaisinsaantilain 10 §:n velan maksua koskevan erityissäännöksen mukaan velan maksu peräytyy, mikäli maksu on tapahtunut kolme kuukautta ennen määräpäivää ja velka on maksettu epätavallisin maksuvälinen, tai se on maksettu ennaikaisesti tai pesän varoihin nähden huomattavalla määrällä. Olosuhteet huomioon ottaen tavanomainen maksu ei kuitenkaan peräydy, vaikka jokin mainituista tunnusmerkeistä täytyisi.<sup>116</sup>

---

<sup>112</sup> YrSanL 17 § ja 19 §.

<sup>113</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 433.

<sup>114</sup> Uitto, 2009, s. 37–38.

<sup>115</sup> Aurejärvi – Hemmo, 2004, s. 78.

<sup>116</sup> Aurejärvi – Hemmo, 2004, s. 78–79.

### 3.1.2 Selvittäjän valinta

Yrityssaneerauksessa yritykselle määrätään selvittäjä, jonka asema saneerausmenettelyssä on aivan keskeinen. Selvittäjän tehtävänä on yrityssaneerauksen ohjelmaehdotuksen laatiminen. Tuomioistuin määrää selvittäjän siinä tilanteessa, kun saneerausmenettelyn aloittamisesta päätetään. Velkoja tai velallinen tekevät esityksen kelpoisuusvaatimukset täyttäväksi selvittäjäksi. Selvittäjän tehtävä kestää saneerausmenettelyn lakkaamiseen saakka eli siihen asti, kun saneerausohjelma on vahvistettu<sup>117</sup>. Selvittäjän tehtävät vaativat sekä oikeudellista että taloudellista tietämystä, jonka vuoksi selvittäjällä on oikeus käyttää apunaan asiantuntijoita. Aina tämä ei kuitenkaan riitä, vaan asian laajuus tai vaikeusaste tai asioiden vaatiman asiantuntemuksen vuoksi selvittäjiksi voidaan määrätä myös useampia henkilöitä. Selvittäjän on oltava täysivaltainen ja rehelliseksi tunnettu henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Lisäksi selvittäjällä tulee olla tehtävän edellyttämä kyky, taito ja kokemus. Selvittäjän yleiseen toimenkuvaan kuuluu toimia velkojien edunvalvojana saneerausmenettelyssä, jonka vuoksi vaaditaan, että selvittäjän tulee olla riippumaton velallisesta. Selvittäjän velvollisuus on huolehtia tasapuolisesti kaikkien velkojien edusta. Tämän vuoksi selvittäjä ei saa olla keneenkään velkojaan sellaisessa suhteessa, joka voisi vaarantaa hänen tasapuolisuuttaan muihin velkoihin nähden. Selvittäjän tehtävät ja velvollisuudet voidaan ryhmitellä lakimääräisiin, tuomioistuimen määrättävissä oleviin ja harkinnanvaraisiin tehtäviin.<sup>118</sup>

### 3.1.3 Saneerausohjelma

Yrityssaneerauksessa yritykselle vahvistetaan räätälöity saneerausohjelma, jota sekä velallisen että velkojien on noudatettava. Saneerausohjelman toteuttamisella pyritään välttämään yrityksen konkurssi, joka johtaisi toiminnallisen kokonaisuuden pirstoutumiseen

---

<sup>117</sup> YrSanL 77.4 §.

<sup>118</sup> Pinomaa, 2009, s. 62–66.

ja taloudellisten arvojen tuhoutumiseen<sup>119</sup>. Saneerausohjelman vahvistamisen keskeinen oikeusvaikutus on se, että alkuperäiset velvoitteet korvataan velallisen ja velkojan suhteessa maksuohjelmassa määrätyillä maksuvelvoitteilla<sup>120</sup>. Mikäli saneerausohjelma viedään loppuun, jää velvoitteiden muuntuminen lopulliseksi<sup>121</sup>. Saneerausohjelma sisältää neljä tärkeää pääkohtaa. Saneerausohjelmassa on ensinnäkin niin sanottu selvitysosa, joka sisältää selvityksen velallisen taloudellisesta asemasta ja muista saneeraukseen vaikuttavista seikoista. Toiseksi saneerausohjelmassa määritellään toimenpiteet ja järjestelyt, jotka koskevat velallisen ja velkojen asemaa sekä velallisen toiminnan jatkamista, muuttamista tai lopettamista. Lisäksi saneerausohjelmassa velkojat jaetaan ryhmiin, sekä määritellään mahdollinen äänivallan puuttuminen.<sup>122</sup>

### **3.1.4 Velkojen luokittelu saneerausvelkoihin ja menettelynaikaisiin velkoihin**

Yrityssaneerauksen suunnitteluvaiheessa selvitetään muun kokonaisuuden lisäksi velallisyrittäjän velkasuhteet. Velkojen selvittely on välttämätöntä, jotta asianosaiset ja etenkin velkojat saavat kokonaiskuvan velallisyrittäjän taloudellisesta tilanteesta. Velkaselvittelyn perusteella muodostetaan velkajärjestelyn perusta selvittämällä, kuinka paljon velkoja on järjesteltävä (eli leikattava), jotta yritys selviäisi niiden maksamisesta. Velkaselvittelyn avulla pyritään siihen, että velkajärjestely ja velkojen leikkaukset kohdistuvat tasapuolisesti velkoihin heidän saatavien suuruuden mukaisessa suhteessa. Saneerauksen velkaselvittelyssä on samoja toimintatapoja kuin konkurssin menettelyvaiheessa eli konkurssivalvonnassa ja valvottujen saatavien riitautuksessa.<sup>123</sup>

Yrityssaneerauslaissa yrityksen velat jaetaan kahteen ryhmään, joita ovat alkuperäiset velat eli saneerausvelat ja menettelynaikaiset velat. Saneerausvelka on lain keskeinen käsite ja sillä tarkoitetaan kaikkia velallisen velkoja, jotka ovat syntyneet ennen

---

<sup>119</sup> Koulou – Havansi – Korkea-aho – Lindfors – Niemi, 2009, s. 625.

<sup>120</sup> YrSanL 57.1 §.

<sup>121</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 434.

<sup>122</sup> Pinomaa, 2009, s. 147.

<sup>123</sup> Koulou, 2007, s. 211 s.460.

saneeraushakemuksen vireille tuloa<sup>124</sup>. Velan syntymisellä on perinteisesti tarkoitettu sitä, mihin hetkeen sen oikeusperuste ajoittuu. Alun perin saneerausvelkoihin luettiin ne velat, jotka olivat syntyneet ennen kuin päätös saneerausmenettelyn aloittamisesta tehtiin. Vuoden 2007 yrityssaneerauslakiuudistuksessa määräytymisperuste muutettiin saneerausohjelman vireille tulon ajankohdaksi. Saneerausvelat otetaan mukaan saneerausohjelmaan, ja lakisääteinen velkaselvittely kohdistuu pelkästään saneerausvelkoihin. Ellei velkaa oteta velkaselvittelyn kohteeksi ja viime kädessä saneerausohjelmaan, oletetaan velka silloin menettelynaikaiseksi velaksi, jota ei selvitellä sanan varsinaisessa merkityksessä. Saneerausvelkoja koskevat riitaisuudet ratkaistaan lähtökohtaisesti saneerausohjelmaa laadittaessa. Menettelynaikaisia velkoja koskevat erimielisyydet jäävät ratkaistaviksi tavallisessa oikeudenkäynnissä.<sup>125</sup>

Menettelynaikainen velka on sellainen velka, joka on syntynyt saneerausasian vireille tulemisen jälkeen. Tällöin velkaa ei oteta saneerausohjelmaan eikä sitä järjestellä. Menettelynaikaiset velat, joita usein kutsutaan myös massaveloiksi, ovat siten turvassa leikkauksilta. Menettelynaikaiset velat on maksettava täysimääräisinä sitä mukaa kuin ne erääntyvät<sup>126</sup>. Menettelynaikaisen velkojan asema on siten parempi kuin saneerausvelkojan asema. Tosin on otettava huomioon, että menettelynaikaiseen velkaan ei liity äänivaltaa, jonka avulla otetaan osaa päätöksentekoon ohjelmaehdotuksessa. Näin ollen menettelynaikaisen velan velkoja ei pääse äänestämään ohjelmaehdotuksesta.<sup>127</sup>

### **3.1.5 Oikeustapaus saneerausvelka vai menettelyn aikana syntynyt velka**

Saneerausvelasta ja menettelynaikaisesta velasta on oikeuskäytännön esimerkkinä tapaus KKO:2022:74. Oikeustapauksessa arvioitiin kysymystä siitä, oliko mahdollinen vahingonkorvaussaatava saneerausvelkaa vai hakemuksen vireilletulon jälkeen syntynyttä

---

<sup>124</sup> YrSanL 3.1 § 5 k.

<sup>125</sup> Koulun, 2007 s. 211–215.

<sup>126</sup> YrSanL 32.1 §.

<sup>127</sup> Koulun, 2007, s. 218–219.

velkaa. Oikeustapauksen taustana oli yrityssaneeraustilanne, jossa B Oyj oli ajautunut yrityssaneeraukseen, jonka seurauksena B Oyj irtisanoi yrityssaneerauslain 27 §n 1 momentin nojalla kiinteistön päävuokrasopimuksen ja samalla Osuuskauppa A:n alivuokrasopimuksen. Yrityssaneeraushakemus oli tullut vireille 6.4.2020 ja 10.12.2020 B Oyj irtisanoi päävuokrasopimuksen päättymään 9.2.2021. Myös Osuuskaupan alivuokrasopimus päättyi 9.2.2021. Alivuokrasopimuksen irtisanomisen vuoksi Osuuskauppa joutui lopettamaan toimintansa, josta aiheutui yhtiölle vahinkoa ja kustannuksia. Osuuskauppa vaati B Oyj:ltä vahingonkorvausta saneerausmenettelyn aikana tapahtuneen sopimusrikkomuksen perusteella ja vahingonkorvaus oli ensisijaisesti suoritettava saneeraushakemuksen vireilletulon jälkeen syntyneenä velkana ja toissijaisesti sen sisällyttämistä saneerausvelkana maksuohjelmaan. Selvittäjä ja B Oyj pitivät vahingonkorvausvaatimusta riitaisena ja se olisi tullut siirtää ratkaistavaksi erilliseen riitaprosessiin. Käräjäoikeudessa päätettiin, että vahingonkorvaussaatava oli saneerausvelkaa, koska se perustui ennen saneeraushakemuksen vireilletuloa allekirjoitettuun sopimukseen, mutta vahingonkorvaussaatava päätettiin ottaa maksuohjelmassa huomioon nolla euron suuruisena saneerausvelkana. Lisäksi käräjäoikeus määräsi, että osuuskaupan tulee saattaa vahingonkorvaussaatavaansa koskeva asia tutkittavaksi eri oikeudenkäyntiin. Hovioikeus ei muuttanut päätöstä.

Osuuskauppa valitti korkeimpaan oikeuteen ja vaati valituksessaan, että hovioikeuden päätöstä muutetaan siten, että osuuskaupan vahingonkorvaussaatava B Oyj:ltä vahvistetaan saneerausmenettelyhakemuksen vireilletulon jälkeen syntyneeksi velaksi. Korkeimmassa oikeudessa oli kysymys siitä, oliko osuuskaupan vaatiman vahingonkorvaussaatavan peruste syntynyt ennen saneeraushakemuksen vireilletuloa ja oliko kyse saneerausvelasta vai saneeraushakemuksen vireilletulon jälkeen syntyneestä velasta. Osuuskaupan väite siitä, että B Oyj oli syyllistynyt sopimusrikkomukseen, perustui alivuokrasopimuksen ennenaikaisen päättämisen aiheuttaman olosuhdemuutoksen vaikutuksiin. B Oyj:n väitetty sopimusrikkomus on tapahtunut 6.4.2020 alkaneen yrityssaneerauksen vireilletulon jälkeen, kun alivuokrasopimus päättyi 9.2.2021. Korkeimmassa oikeudessa arvioitiin, oliko mahdollinen vahingonkorvaussaatava yrityssaneerauslain 27 §:n 1 ja 4

momentin nojalla saneerausvelkaa, vaikka velan peruste oli syntynyt saneeraushakemuksen vireilletulon jälkeen. Yrityssaneerauslain 27 §:n 1 momentin tarkoituksena on antaa saneerausvelalliselle mahdollisuus irtautua ennenaikaisesti sopimuksista, joista aiheutuisi pitkäaikaisia kustannuksia. Saneerausvelallisen käyttäessä tätä mahdollisuutta syntyy toiselle osapuolelle korvaussaatava, jonka osalta hän jää saneerausvelkojan asemaan. Korkeimmassa oikeudessa todettiin, että päävuokrasuhteen lisäksi myös alivuokrasuhde aiheuttaa alivuokranantajalle pitkäaikaisia velvoitteita ja niiden myötä kustannuksia. Samalla todettiin, että saneerausvelallisen päättäessä yrityssaneerauslain 27 §:n 1 momentin mukaisesti vuokrasopimuksen ennenaikaisesti, on siihen perustuva toisen osapuolen saatava saneerausvelkaa. Velkojien yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että saneerausvelallisen maksuvelvollisuus alivuokralaista kohtaan määräytyy samalla tavoin. Alivuokralaisen korvausvelka ei siten voi jäädä saneerausmenettelyssä järjesteltävien velkojen ulkopuolelle. Tämän vuoksi korkein oikeus katsoi, että alivuokrasuhteen päättymisen aiheuttama vahingonkorvaussaatava on yrityssaneerauslain 27 §:n 1 ja 4 momentin nojalla B Oyj:n saneerausmenettelyssä huomioitavaa saneerausvelkaa ja hovioikeuden päätöksen lopputulosta ei muutettu.<sup>128</sup>

### 3.2 Konkurssi

Konkurssi on yleinen kollektiivinen likvidaatiomenettely, jolla yrityksen omaisuus realisoidaan ja muutetaan rahaksi. Konkurssi on lakisääteinen järjestely, jonka avulla yhdessä (tai muutamassa) erässä maksetaan takaisin yrityksen velkoja kaikille velkojille mahdollisimman tasapuolisesti siihen asti, kunnes yrityksen kaikki varat on käytetty.<sup>129</sup> Konkursin varsinaisena tarkoituksena on realisoida velallisen varallisuus siten, että velat tulevat mahdollisimman hyvin maksetuiksi. Konkurssilain (120/2004, KonkL) ensimmäisen luvun 4 §:ssä todetaan, että ”konkurssi alkaa, kun velallinen asetetaan tuomioistuimen päätöksellä konkurssiin”<sup>130</sup>. Konkurssi voi olla joko velallisaloitteinen, jolloin velallinen itse

---

<sup>128</sup> <https://finlex.fi/KKO/kko/2022/20220074>

<sup>129</sup> Koulun – Lindfors, 2013, s. 93.

<sup>130</sup> KonkL 1:4 §.

hakee itsensä konkurssiin, tai velkoja-aloitteinen, jolloin konkurssin hakijana on velkoja. Konkurssiin saadaan asettaa ainoastaan sellainen velallinen, joka on maksukyvytön.<sup>131</sup> Velallisen maksukyvyttömyys tutkitaan ja arvioidaan asiaan perehtyneiden viranomaisien puolesta. Maksukyvyttömyys on laissa määritelty sellaiseksi tilaksi, jossa velallinen on pysyvästi kykenemätön maksamaan velkojaan takaisin niiden erääntyessä. Kun maksukykyä arvioidaan, lasketaan yhteen velallisen nykyiset varat rahaksi muutettuna sekä tulevat tulot ja yhteissummaa verrataan velallisen velkojen määrään.<sup>132</sup>

### 3.2.1 Konkurssin oikeusvaikutukset

Kun velallinen asetetaan konkurssiin, tämän oikeus määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudestaan lakkaa<sup>133</sup>. Määräämisvalta omaisuudesta siirtyy velkojakollektiiville ja sen lakimääräiselle edustajalle, jota kutsutaan pesänhoitajaksi. Konkurssipesään kuuluvan omaisuuden ulosmittaaminen konkurssisaatavasta eli konkurssissa valvottavasta saatavasta on kielletty<sup>134</sup>. Tästä poikkeuksena panttivelkoja säilyttää kuitenkin tietyin rajoittein oikeutensa muuttaa omaisuus rahaksi. Konkurssin alettua erääntyvät yhdellä kertaa kaikki velallisen velat, eli konkurssisaatavat. Velkojen erääntymisen jälkeen velkojat saavat mahdollisuuden valvoa velkojaan konkurssissa.<sup>135</sup>

### 3.2.2 Konkurssin velkaselvittely

Konkurssin velkaselvittelyssä tutkitaan velkojan oikeus maksuun. Velkojia pyydetään ilmoittamaan saataviensa määrän konkurssivalvonnassa. Saatavat on mahdollista riitauttaa, mutta useimmiten velkaselvittelyssä suoritukseen oikeuttavat saatavat vahvistetaan niiden ilmoittamisen jälkeen. Velkaselvittelyssä selvitetään mitkä saatavat kuuluvat

---

<sup>131</sup> KonkL 2:1 §.

<sup>132</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 94–102.

<sup>133</sup> KonkL 3:1 §.

<sup>134</sup> KonkL 3:5 §.

<sup>135</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 104.



konkurssisaataviin. Konkurssisaatava on sellainen velalliselta oleva saatava, jota koskeva velallinen sitoumus on annettu tai muu oikeusperuste on syntynyt ennen konkurssin alkamista<sup>136</sup>. Siten tavallisesti konkurssivelkoja ovat kaikki ne velat, jotka ovat syntyneet ennen kuin yritys on asetettu konkurssiin.<sup>137</sup>

Konkurssin alkamisen jälkeen syntyneitä velkoja kutsutaan massaveloiksi. Massavelat ovat konkurssipesän velkaa, kun taas velkojan kannalta katsottuna massavelat ovat massasaatavia. Massavelkoihin kuuluvat esimerkiksi kaikki konkurssikustannukset sekä konkurssin aikana syntyvät vero- ja vuokravelat ja konkurssihallinnon tekemien sitoumusten aiheuttamat velat. Massavelkoja ei ole mahdollista valvoa konkurssissa, vaan ne maksetaan pesänhoitajan toimesta aina sitä mukaa kuin ne erääntyvät. Massavelat ovat siten konkurssin velkaselvittelyn ulkopuolisia velkoja. Velkojan kannalta olisi edullisinta saada saatavalleen massasaatavan asema, koska silloin velkoja saisi todennäköisimmin täysimääräisen maksun. Sen sijaan konkurssisaataville saadaan yleensä vain muutaman prosentin jako-osuus, mikä on velkojan kannalta huono asia.<sup>138</sup>

Velkojien tulee valvoa saatavansa konkurssivalvonnassa. Velkojan on valvottava saatavansa pesänhoitajan ilmoittamassa määräajassa tai muutoin velkoja menettää oikeutensa maksuun konkurssipesästä. Valvonnan laiminlyönti johtaa *preklusioon*, joka tarkoittaa oikeuden menetystä. Aikaisemmin preklusio oli täysin ehdoton, mutta nykyään tilanteeseen on tullut joustoa. Pesänhoitajalla on nykyään mahdollisuus ottaa viran puolesta velkojan saatava laatimaansa ehdotukseen jakoluetteloksi. Nykykäytännössä pesänhoitaja ottaa automaattisesti luetteloonsa kaikki selvät saatavat, jotka ilmenevät velallisyrittäjän kirjanpidosta. Edellisten keinojen lisäksi mahdollisuutena velkojen valvontaan on jälkivalvonta. Jos velkoja jättäisi saatavansa valvomatta määräajassa, eikä pesänhoitaja ottaisi saatavia mukaan jakoluetteloehdotukseen, on velkojalla mahdollisuus vielä määräajan päättymisen jälkeenkin ilmoittaa saatavansa. Jälkivalvonnan avulla

---

<sup>136</sup> KonkL 1:5 §.

<sup>137</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 105.

<sup>138</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 105–106.

velkoja säilyttää oikeutensa maksuun konkurssivarallisuudesta. Jälkivalvonnasta syntyy kuluja velkojalle, eli velkojan on maksettava käyttämästään jälkivalvonnasta konkurssipesälle. Maksun määrä on yksi prosentti valvotun saatavan määrästä, mutta enintään 6 000 euroa.<sup>139</sup>

### 3.2.3 Jakoluettelo

Pesänhoitajan tärkein tehtävä konkurssin alkuvaiheessa on laatia jakoluettelo, jonka avulla velkaselvittely toteutetaan. Pesänhoitajalla on yksi kuukausi tai laajassa konkurssipesässä kaksi kuukautta aikaa laatia jakoluettelo alkaen siitä päivästä, johon mennessä velkojien piti ilmoittaa saatavansa<sup>140</sup>. Jako-osuuteen oikeuttavat saatavat, sekä niiden nauttima etuoikeus otetaan mukaan jakoluetteloehdotukseen. Pesänhoitajalla on mahdollisuus riitauttaa saatavia jakoluetteloehdotuksen välityksellä, jolloin jakoluetteloehdotukseen merkitään tiedot siitä, miltä osin ja millä perusteella pesänhoitaja ei hyväksy velkojan saatavaa tai sen etuoikeutta. Pesänhoitajan on määräpäivänä toimitettava jakoluetteloehdotuksensa velallisille ja niille velkojille, jotka ovat sitä pyytäneet, sekä niille velkojille, joiden saatavat pesänhoitaja on luettelossa riitauttanut. Jakoluetteloehdotuksen tiedoksiannon kautta saadaan velkojan lausuma siitä riitautuksesta, joka kohdistuu hänen saatavaansa. Jakoluettelon tiedoksiannolla provosoidaan myös muita velkojia tekemään uusia riitautuksia ehdotukseen otettuja saatavia vastaan. Lausumien antamiseen ja uusien riitautusten esittämiseen on aikaa yksi kuukausi siitä, kun jakoluetteloehdotus on valmistunut. Lausumien ja riitautusten selvityksen ja tarkistuksen jälkeen pesänhoitaja viimeistelee ehdotuksensa jakoluetteloksi. Tätä lopullista ehdotusta kutsutaan laissa pesänhoitajanjakoluetteloksi, jota periaatteessa ei enää saa muuttaa<sup>141</sup>. Tämän jälkeen pesänhoitajanjakoluettelo toimitetaan kolmen kuukauden kuluessa

---

<sup>139</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 106–107.

<sup>140</sup> KonkL 13:2 §.

<sup>141</sup> KonkL 13:10 §.

tuomioistuimen vahvistettavaksi. Kun jakoluettelo on jätetty tuomioistuimelle, katkeaa pesänhoitajan yksinvalta määrätä luettelon sisällöstä.<sup>142</sup>

### 3.2.4 Konkurssin päättyminen

Säännönmukaisesti konkurssipesä lopetetaan lopputilityksellä, joka laaditaan heti sen jälkeen, kun pesän varat ja velat on selvitetty ja omaisuus muutettu rahaksi<sup>143</sup>. Lainsäätäjän tavoitteena on saada konkurssipesät päättymään nopeasti ja siksi konkurssipesä voidaan lopettaa, vaikka pesänselvitys olisi vielä joltain osin kesken. Konkurssilain mukaan lopputilitys saadaan laatia, vaikka pesä on osin selvittämättä, panttiomaisuutta tai vähäarvoista muuta omaisuutta on myymättä tai konkurssisaatava tai pieni osuus saatavista on vielä selvittämättä<sup>144</sup>. Keskenäiset asiat ja jäljelle jäävät tehtävät voidaan siirtää sopimuksella konkurssiasiamiehelle. Kun konkurssipesää lopetetaan, on pesänhoitajan velvollisuus tehdä selonteko toimistaan ja tätä selontekoa kutsutaan lopputilitykseksi. Lopputilitys pitää sisällään selvityksen konkurssipesän hallinnosta, sekä laskelman jako-osuuksista. Lopputilityksen avulla konkurssin asianosaiset pystyvät muodostamaan käsityksensä siitä, onko pesänhoitaja hoitanut pesän hallintoa huolellisuusvelvoitteen mukaisesti ja onko jako-osuudet laskettu oikein. Pesänhoitaja kutsuu osapuolet velkojainkokoukseen, jossa lopputilitys hyväksytään<sup>145</sup>. Velkojainkokouksessa lopputilitys hyväksytään, jonka jälkeen konkurssi päättyy.<sup>146</sup>

---

<sup>142</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 107–108.

<sup>143</sup> Nenonen, 2004, s. 167.

<sup>144</sup> KonKL 19:1 §.

<sup>145</sup> KonKL 19:4 §.

<sup>146</sup> Nenonen, 2004, s. 167–169.

## 4 Lainojen takaisinsaanti insolvenssitilanteessa

### 4.1 Saamisen perintä ja insolvenssioikeus

Velkojan kannalta velkasuhteessa on kysymys saatavasta, jossa velkojalla on oikeus saada eräpäivänä maksu velalliselta. Jos velallinen ei maksa velkaansa eräpäivänä, perii velkoja aluksi omatoimisesti saatavaansa joko itse tai yksityisen perintätoimiston avulla. Näitä toimia kutsutaan perinnäksi tai yksityiseksi perinnäksi, ja kysymyksessä ei siten silloin ole oikeudellinen perintä.<sup>147</sup> Perintämenettelyä säännellään 1999 voimaan tullessa laissa saatavien perinnästä (513/1999, PerintäL). Kyseisessä laissa perintä määritellään toimenpiteiksi, joiden tarkoituksena on ”saada velallinen vapaaehtoisesti suorittamaan erääntynyt velkojan saatava”<sup>148</sup>. Keskeinen perintälain mukainen velvoite on hyvän perintätavan noudattaminen ja velallisen kannalta sopimattoman menettelyn välttäminen<sup>149</sup>. Laissa määritellään, että perintätilanteessa velallisen on velan lisäksi maksettava velkojalle aiheutuneet kohtuulliset kulut<sup>150</sup>. Luototetun yritysasiakkaan taloudelliset vaikeudet pakottavat luotonantajan ryhtymään toimenpiteisiin etenkin silloin, kun luottotappioudella on suuri. Viime kädessä velkoja voi kääntyä tuomioistuimen tai viranomaisen puoleen ja periä saataviaan oikeudellisessa perinnässä. Tällöin velkojan oikeus maksuun toteutetaan *täytäntöönpanolla* eli lailla säännellyllä *insolvenssimenettelyllä*.<sup>151</sup>

Yrityksen maksukyvyttömyystilanne tarkoittaa muuta, kuin tilapäistä kyvyttömyyttä maksaa erääntyneet saatavat. Maksukyvyttömyystilanteessa velallisella ei ole käytettävissään velkojen maksamiseen tarvittavia varoja, eikä myöskään mahdollisuutta saada uutta luottoa. Velkojan saatava vaarantuu aina velallisen joutuessa insolvenssimenettelyyn. Maksukyvyttömyystilanteiden varalta on laissa säädetty menettelytavat, joilla velkoja voi saada maksun tai ainakin osan maksusta maksukyvyttömältä velalliselta. Menettelytapoja kutsutaan velkavastuun toteutukseksi, jossa velallisen velkavastuu

---

<sup>147</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 6–7.

<sup>148</sup> PerintäL 1.1 §.

<sup>149</sup> PerintäL 4 §.

<sup>150</sup> PerintäL 10 §.

<sup>151</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 6–7.

toteutetaan viime kädessä muuttamalla velallisen varallisuus rahaksi ja tilittämällä ker-  
tyneet varat velkojille. Insolvenssioikeuden menettelyperiaatteiden mukaan velkoja voi  
saada maksun vain kyseisen menettelyn yhteydessä. Tämän vuoksi velkojan on pakko  
ottaa osaa esimerkiksi kollektiiviseen insolvenssimenettelyyn kuten konkurssi, jossa vel-  
kojan saaminen otetaan huomioon. Ne velkojat, joilla on vakuusoikeus velallisen omai-  
suuteen, saavat maksun pantin arvosta ennen muita velallisen velkoja.<sup>152</sup>

## 4.2 Panttivelkojan edut

Insolvenssimenettelytilanteissa eri velkojien keskinäiset edut joutuvat helposti ristirii-  
taan. Sama koskee myös esimerkiksi luotonantajan ja velallisyriityksen osakkeiden tai va-  
kuuden antajien intressejä. Kunkin osapuolen toiminta tähtää yleensä omien saatavien  
mahdollisimman suureen turvaamiseen tai oman vastuun minimoimiseen. Yrityssanee-  
raustilanteissa törmätään muun muassa rahoituksen jatkamista ja luottojen irtisano-  
mista koskeviin kysymyksiin samoin, kuin takaajan ja pantinantajan aseman suojaami-  
seen. Luotonantajan ja saneerauksen kohteen muiden velkojien välillä ei ole varsinaista  
sopimussuhdetta, ellei saneerausta toteuteta velkojien keskenään päättämänä järjeste-  
lynä.<sup>153</sup>

Vakuusoikeuden avulla velkojalle syntyy oikeus saada maksu muita velkojia edullisem-  
malla tavalla<sup>154</sup>. Tämä etu korostuu erityisesti velallisen insolvenssi- eli maksukyvyttö-  
myystilanteissa, jolloin panttioikeus tuottaa panttivelkojalle *etuoikeusaseman saada  
pantatusta omaisuudesta maksu ennen muita velkojia*. Kyseinen etuoikeus on erittäin  
tärkeä luottoriskien hallinnan kannalta. Etuoikeuden ansiosta panttivelkoja voi laskea  
sen varaan, että tulisi aina saamaan saatavalleen vähintään sen maksun, joka voidaan  
saada myymällä vakuus, vaikka velallinen joutuisikin maksukyvyttömäksi.<sup>155</sup> Yleensä

---

<sup>152</sup> Niemi, 2014, s. 181–184.

<sup>153</sup> Auerjärvi – Hemmo, 2004, s. 70–77.

<sup>154</sup> Jokela – Kartio – Ilmarinen, 2010, s. 405.

<sup>155</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 450.

velallisen omaisuus ei realisoinnissa riitä maksuksi kaikille velkojille, jonka vuoksi niin sanottu *etusijajärjestys* on velkojien kannalta hyvin merkittävä. Mitä paremmassa etusijajärjestysasemassa velkoja on, sitä todennäköisemmin tämä saa velkansa takaisinmaksuksi.<sup>156</sup>

### 4.3 Panttivelkojan asema yrityssaneerauksessa

Yrityssaneeraus on sellainen yleistäytäntöönpano, jossa on tarkoitus yhdellä kertaa selvittää ja järjestää kaikki velallisen velat. Tuomioistuin vahvistaa maksuohjelman, jossa voidaan muuttaa velkojen alkuperäisiä ehtoja, mutta myös alentaa tai jopa kokonaan poistaa velkojan maksunsaantioikeus. Myös panttisaamiset kuuluvat yrityssaneerausmenettelyn piiriin ja velkojalla ei aina ole oikeutta saada panttia realisoiduksi. Jos vakuutena olevaa omaisuutta ei myydä, otetaan panttioikeus huomioon maksuohjelmassa siten, että huomioidaan ne rajoitukset, joilla vakuusvelan ehtoja pystytään muuttamaan.<sup>157</sup> Yrityssaneerausmenettelyn alkaminen vaikuttaa merkittävästi panttioikeuden realisointitulottuuteen, mutta se ei vaikuta panttioikeuden suoja- ja saamisfunktioihin.<sup>158</sup>

Panttivelkojalla on kuitenkin erityisen suojattu asema myös yrityssaneerauksessa verrattuna niihin velkojiin, joilla ei ole vakuuksia. Suoja perustuu siihen, että ensinnäkin yrityssaneeraukseen kuuluva *velkojen järjestely ei vaikuta panttioikeuden pysyvyyteen tai säilymiseen*. Toinen panttivelkojaa suojaava oikeus on se, että *siltä osin kuin panttioikeus turvaa velkojan saatavaa, ei yrityssaneerauksessa voida alentaa maksamatta olevan velan määrää tai poistaa velallisen maksuvelvollisuutta*. Tämä tarkoittaa sitä, että sekä velkojan saatava velalliselta, että saatavan maksua turvaava panttioikeus pysyvät voimassa yrityssaneerauksessa. Mutta velkojan erityisaseman säilymisen edellytys yrityssaneerauksessa on kuitenkin se, että insolvenssimenettelyn alkaessa on pantin arvo riittänyt kattamaan velkojan saamista määrän, jolloin kyse on tavallista velkaa suojatummassa

---

<sup>156</sup> Niemi, 2014, s. 183.

<sup>157</sup> Jokela – Kartio – Ojanen, 2010, s. 552–553.

<sup>158</sup> Kärkkäinen, 2004, s. 194.

asemassa olevasta *vakuusvelasta*.<sup>159</sup> Voidaankin päätellä, että saadakseen kattavan suojan mahdolliseen velallisen yrityssaneeraustilanteeseen, on luotonmyöntäjälle tärkeää saada velan vakuudeksi riittävä määrä pantattavaa omaisuutta, kuten kiinteistöjä tai yrityskiinnityksiä.

#### 4.3.1 Vakuusvelan määritelmä yrityssaneeraustilanteessa

Vakuusvelat ovat tärkeä saneerausvelkojen alaryhmä. Velkoja, jolla on saamisoikeuden ohella panttioikeus velalliselle kuuluvaan omaisuuteen, on velkajärjestelyssä ja yrityssaneerauksessa tavanomaista velkojaa paremmassa asemassa<sup>160</sup>. Uiton mukaan vakuusvelat ovat niitä saneerausvelkoja, joiden vakuudeksi velkojalle on pantattu kolmansiin nähden tehokas esinevakuusoikeus velalliselle kuuluvaan tai velallisen hallinnassa olevaan vakuuteen.<sup>161</sup> Vakuusvelan pääomaa ei yrityssaneerauksen maksuohjelmassa saa alentaa, ja vakuusvelan pääomalle on maksettava vähintään sen hetken säilyttävä korko.<sup>162</sup> Luotonmyöntäjälle arvokkainta vakuudeksi saatavaa omaisuutta ovat vakuusarvonsa parhaiten säilyttävät kiinteistöt. Mikäli velallisella ei kuitenkaan ole kiinteää omaisuutta, tulisi luotonmyöntäjän aina vaatia vakuudeksi vähintään yrityskiinnityksiä huolimatta siitä, että yrityskiinnityksille ei aina voida laskea vakuusarvoa. Yrityssaneeraustilanteessa yrityskiinnitykset ovat kuitenkin velkojalle merkittävä asia, koska velasta odotetaan tulevan vakuusvelkaa vakuutena olevien yrityskiinnitysten perusteella.

Yrityssaneerausmenettelyn alkaessa ei panttivelkojalla ole vastaavanlaista *separatistivelkojan* asemaa, kuin velallisen mennessä konkurssiin. Tämä tarkoittaa sitä, että panttivelkojan saatava velalliselta, eli niin sanottu velallisen panttivelka, kuuluu saneerausvelkoihin. Saneerausvelkoja koskevat erilaiset kiellot, jotka ovat voimassa maksu- ja saneerausohjelman vahvistamiseen saakka. Ennen saneerausohjelman vahvistamista on velallisella

---

<sup>159</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 364.

<sup>160</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola, 2009, s. 267.

<sup>161</sup> Uitto, 2009, s. 191.

<sup>162</sup> Jokela – Kartio – Ojanen, 2010, s. 553.

*maksu- ja vakuudenasettamiskielto*, joka tarkoittaa sitä, että velallinen ei saa maksaa velkoja eikä asettaa velasta vakuutta. Vastaavasti yrityssaneerausmenettelyn alettua velkoja ei saa ryhtyä perimään saneerausvelkaa, eikä mahdollisesti jo aloitettuja perimistöimenpiteitä saa jatkaa. Vasta saneerausohjelman vahvistuksen jälkeen määräytyvät velkajärjestelyjen piiriin kuuluvien velkojen ehdot saneerausohjelman mukaisesti.<sup>163</sup> Saneerausvelkojen maksukielto ei kuitenkaan koske takaajien suorittamia maksuja. Yrityssaneeraus on poikkeustilanne, jossa velkoja voi vaatia velan maksua suoraan takaajalta huolimatta siitä, että päävelan tai takauksen ehdoissa edellytettäisiin velalliseen kohdistettavaa eräännyttämistointia<sup>164</sup>. Yrityssaneeraustilanne aiheuttaa velkojalle tilanteen, jossa se joutuu odottamaan saataviaan siihen asti, kunnes saneerausohjelma on vahvistettu. Saamisten palautusten odottamisaika aiheuttaa velkojalle tappiota. Lisäksi velallisen yrityssaneeraustilanne kasvattaa pankin pääomavaateita. Tämän takia velkojalle saattaa tulla tappioita myös silloin, jos saneerausohjelmassa velkojen korko määrätään alhaisemmaksi kuin velan kustannukset ovat luotonantajalle. Toisin sanoen maksuvaikeuksissa oleva velallinen aiheuttaa luotonantajalle korkeampia kustannuksia, joita velasta saatava korkotuotto ei täysin kata. Tästä voidaan päätellä, että luotonantajan kannalta olisi tärkeää saada velkoihin esinevakuuksien lisäksi takauksia. Tällöin yrityssaneeraustilanteessa velkojalla olisi mahdollisuus periä saataviaan takaajalta jo ennen saneerausohjelman vahvistamista.

Yrityssaneerauksessa on tavallista, että velallisen velkoja leikataan jopa niin paljon, että velallinen saa suuren osan, tai jopa kaikki velat anteeksi. Velkojen leikkaamisen lisäksi yrityssaneerauksessa muutetaan velkojen ehtoja. Velkojen leikkaaminen ja velkaehtojen muuttaminen on velkojan kannalta erittäin epäedullista; tuottojen menetyksen lisäksi velkojalle saattaa syntyä tappiota, kun velkojen pääomat jäävät palautumatta.<sup>165</sup> Voidaan kuitenkin todeta, että yrityssaneerauksessa vakuusvelat ovat paremmassa asemassa kuin tavalliset vakuudettomat velat. Keskeisin ero ilmenee yrityssaneerauslain 45

---

<sup>163</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 365–366.

<sup>164</sup> Saarnilehto (toim), 2003, s. 166–167.

<sup>165</sup> Uitto, 2009, s.146.



§:ssä, jossa todetaan, että saneerausohjelmassa ei voida leikata vakuusvelan pääomaa. Yrityssaneeraustilanteessa usein tulkinnallisesti asiaksi nousee se kysymys, miltä osin yrityskiinnitysvelkojan saatavaa tulee pitää vakuudellisena. Yrityssaneerauslain 3.1 §:n mukaan vakuusvelalla tarkoitetaan sellaista saneerausvelkaa, jonka vakuudeksi velkojalla on kolmansiin nähden tehokas esinevakuusoikeus velalliselle kuuluvaan tai velallisen hallinnassa olevaan omaisuuteen, siltä osin kuin vakuuden arvo menettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan velkojan saatavan määrän rahaksimuuttokustannusten paremmalla etuoikeudella suoritettavien saatavien vähentämisen jälkeen<sup>166</sup>.

Siinä tilanteessa, kun pantin arvo ei kata velkojan kaikkien saatavien määrää, on mahdollista, että velallisen maksuvelvollisuutta rajoitetaan myös panttivelkojen osalta ja velkojen pääomia leikataan.<sup>167</sup> Esimerkiksi tilanteessa, jossa velkojan 250 000 euron saatavan vakuudeksi on pantattu 200 000 euron liikehuoneisto, on vakuusvelkaa vakuuden kattama arvo 200 000 euroa. Loput 50 000 euroa ovat vakuudetonta luottoa ja kuuluvat siten tavallisiin velkoihin.<sup>168</sup>

#### 4.3.2 Vakuusvelan määrän arviointi

Vakuusvelan määrää arvioitaessa otetaan menettelyn alkaessa ensiksi huomioon vakuuden arvo, jonka jälkeen arvioidaan todennäköiset rahaksimuuttokustannukset sekä pantinsaajan etuoikeusasema. Vakuuden arvolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vakuuden todennäköistä realisointiarvoa menettelyn alkamisen ajankohtana. Vakuuden arvon määrittelyssä tulee pitäytyä kyseisen kaltaisen vakuuden normaalia realisointitapaa. Yrityssaneerauksen alkamisen jälkeen tapahtuvalla vakuuden arvon muutoksella ylös - tai alaspäin ei ole merkitystä sen kannalta, miltä osin velkaa on velkajärjestelyssä pidettävä vakuusvelkana.<sup>169</sup> Luottoa myöntäessään rahoittajan on tärkeää huomioida vakuuksien

---

<sup>166</sup> Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 543.

<sup>167</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 364–365.

<sup>168</sup> Uitto, 2009, s. 192.

<sup>169</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola, 2009, s. 268.

etuoikeusjärjestys. Pantinsaajan etuoikeusasema huomioiden luotonantajan tulee pyrkiä saamaan vakuudeksi kiinteistön parhaimmalla etuoikeusasemalla olevat panttikirjat, koska kiinteistön arvon ylittävillä panttikirjoilla ei ole merkitystä vakuusarvoa määrittäessä.

Vakuuden arvo määritellään saneerausohjelmassa. Ohjelmaehdotuksen laatija eli tavallisimmin selvittäjä joutuu huolehtimaan arvon määrittämisestä ja sitä varten tarvittavan selvityksen hankkimisesta. Viime kädessä kysymyksen ratkaisee tuomioistuimien ohjelman vahvistamisen yhteydessä<sup>170</sup>. Myös Koulu ja muut toteavat, että vakuuden arvon eli vakuusvelan piirin määrittää ensisijaisesti selvittäjä. Vakuuden arvonmääritys on riitautettavissa ja tutkittavissa saneerausmenettelyn yhteydessä. Selvittäjän arvio voi tulla tuomioistuimen tutkittavaksi, jos vakuusvelkoja tai muu asianosainen riitauttaa selvittäjän arvion. Saneerausohjelmaa laadittaessa syntyy usein erimielisyyttä vakuuden arvosta eli siitä, miltä osin se riittää kattamaan velan määrää.<sup>171</sup>

### 4.3.3 Likvidaatioarvo ja going concern -arvo

Vakuuden likvidaatioarvo ("romuarvo") saadaan silloin, kun vakuusomaisuus myydään sellaisenaan. Likvidaatioarvoa voidaan hyväksyttävästi käyttää ainoastaan silloin, kun yrityksen toiminta on *de facto* loppunut tai loppumassa. Konkurssi on sellainen tilanne, jossa yrityksen toiminta päättyy lopullisesti.<sup>172</sup>

Saneerausmenettelytilanteessa arvioidaan esinevakuus yleensä siihen arvoon, mikä vakuusvarallisuudella on saneerausmenettelyn alkaessa. Toiminnallisen arvon käyttäminen on usein luonnollinen valinta saneerausmenettelyssä, jonka tavoitteena on yritystoiminnan jatkuminen<sup>173</sup>. Hallituksen esityksessä nro 152/2006 on todettu, että käytäntö on

---

<sup>170</sup> HE 152/2006.

<sup>171</sup> Koulu – Havansi – Korkea-aho – Lindfors – Niemi, 2009, s. 791.

<sup>172</sup> Koulu – Havansi – Korkea-aho – Lindfors – Niemi, 2009, s. 791.

<sup>173</sup> Koulu – Havansi – Korkea-aho – Lindfors – Niemi, 2009, s. 791.

ollut vaihtelevaa, mutta vakuusvelka on myös voitu määrittää käypään arvoon liiketoiminnan jatkumiseen perustuen. Tätä liiketoiminnan jatkumiseen perustuvaa arvoa kutsutaan *going concern* -arvoksi. Hallituksen esityksessä todetaan myös, että silloin kun saneeraus käytännössä vakuuden arvo määritetään käyttäen *going concern* -arvoa, on arvostusperusteena tavallisesti omaisuuden todennäköinen realisointitulos toteutettuna todennäköisimmällä realisointitavalla<sup>174</sup>. Joissakin tapauksissa selvittäjät ovat käyttäneet likvidaatioarvon ja *going concern* -arvon välimuotoa. Ongelmia on aiheuttanut varsinkin yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden arvon määrittäminen.

#### **4.3.4 Konkursсивertailu**

Hallituksen esityksen nro 152/2006 mukaan yrityssaneerailain peruseriaatteita on, että tavallinen velkoja ei saneerauksessa joudu vastoin suostumustaan tyytymään arvoltaan pienempään suoritukseen, kuin mitä velkoja saisi velallisen konkurssissa. Hallituksen esityksessä on myös todettu, että konkurssivertailu on sisällytettävä saneerausohjelmaan. Konkursсивertailun tarkoituksena on selvittää, minkälaiseksi tavallisten velkojien asema muodostuisi, jos saneerausohjelman vaihtoehtona toteutettaisiin pesän varojen realisointi konkurssimenettelyssä. Vertailukohteet olisi siten saatettava keskenään mahdollisimman vertailukelpoisiksi.<sup>175</sup>

#### **4.3.5 Oikeustapaus vakuusvelan määrän määrittäminen irtaimesta omaisuudesta**

Korkeimman oikeuden päätöksessä KKO:2015:3 käsitellään yrityssaneeraustilanteessa yrityskiinnitykseen perustuvan vakuusvelan määrän määrittämistä. Kyseisessä ratkaisussa otetaan kantaa siihen, miten yrityssaneeraukseen päässeen yrityksen omaisuutta arvostetaan. Tapauksessa käsitellään erityisesti kiinnityskelpoisen irtaimen omaisuuden arvostamista yrityssaneerauksessa. Tapauksen keskeisimmät kysymykset ovat

---

<sup>174</sup> HE 152/2006.

<sup>175</sup> HE 152/2006.

kysymykset siitä, kuinka määritellään arvo yrityskiinnityksen kohteena olevalle omaisuudelle, ja mikä on yrityskiinnitykseen perustuvan vakuusvelan määrä yrityssaneeraustilanteessa. Lisäksi tapauksessa on kysymys valituksen tutkimisen edellytyksistä siinä tilanteessa, kun saneerausvelallinen oli asetettu konkurssiin ennen kuin valitusasia oli ratkaistu. Loppupäätöksestä äänestettiin ja äänestyspäätöksellään korkein oikeus kumosi kärjäoikeuden päätökset ja hovioikeuden päätökset saneerausohjelmien vahvistamisesta.

Oikeustapauksessa KKO:2015:3 lähtötilanne oli se, että yritys X Oy:n saneerausohjelmaehdotus oli vahvistettu, mutta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (myöh. Ilmarinen) vaati valituksessaan, että hovioikeuden päätös saneerausohjelmaehdotuksen vahvistamisesta kumotaan ja että yrityskiinnityksiin perustuvien vakuusvelkojen määräksi vahvistetaan enintään se summa, jota on käytetty konkurssivertailussa. Korkeimman oikeuden päätöksessä KKO:2015:3 tarkasteltiin velkojen asemaa toisaalta niissä tapauksissa, kun velkojalla on velkojen vakuutena vahvistettu yrityskiinnitys verrattuna tilanteeseen, että velkojalla ei olisi mitään vakuutta velkojensa turvaamiseksi.

#### **4.3.6 Oikeustapauksen ratkaisu ja johtopäätökset**

Kärjäoikeuden päätöksessä todettiin, että lain esitöiden ja oikeuskäytännön perusteella saneerausohjelmaehdotuksen mukainen *going concern* -perusteinen vakuuden arvon määrittäminen oli täysin mahdollinen siinä, missä likvidaatioarvoon perustuva arviointi, tai näiden välimuoto. Kärjäoikeus katsoi, ettei yrityssaneerauslain 92 §:n 3 momentin mukaista estettä saneerausohjelman vahvistamiselle ollut, joten kärjäoikeus oli vahvistanut saneerausohjelmaehdotuksen X Oy:n saneerausohjelmaksi. Ilmarisen valitettua hovioikeuteen, oli hovioikeus todennut, että vakiintuneen hovioikeuskäytännön mukaan vakuusomaisuus arvioitiin siihen arvoon, mikä sillä oli toimivan yrityksen osana.

Päätöslauselmassaan korkein oikeus kumosi kärjäoikeuden ja hovioikeuden päätökset saneerausohjelman vahvistamisesta. Perusteluissaan korkein oikeus totesi, että ennakkoratkaisussa KKO:2015:2 yrityssaneerauslain 3 §:n 1 momentin 7 kohdan sanamuodon

ja lainkohdan esitöiden perusteella olevan selvää, että vakuuden arvolla tarkoitetaan nimenomaan vakuuden todennäköistä realisointiarvoa menettelyn alkamisen ajankohtana. KKO:n mukaan lähtökohtana vakuuden arvon määrittämisessä tulee olla sellainen realisointitapa, jota voidaan pitää todennäköisimpänä ja mahdollisimman hyvän realisointituloksen tuottavana. Edelleen KKO on mainitussa ennakkoratkaisussaan katsonut, että todennäköisimpänä vaihtoehtona yrityssaneeraukselle voidaan yleensä pitää konkurssia.

KKO totesi ennakkoratkaisussaan, että yrityksen omaisuus tulisi lähtökohtaisesti arvostaa sanottuun arvoonsa paitsi saneerausohjelmassa, myös konkurssivertailussa. Siten KKO:n mukaan vakuutta ei voida arvostaa korkeampaan arvoon vain saneerausohjelmassa pelkästään sillä perusteella, että vakuusarvon määrittäminen tapahtuu velallisen yritystoiminnan jatkamiseen tähtäävän yrityssaneerausmenettelyn yhteydessä. KKO totesi päätöksessään, että vakuutena olevan omaisuuden arvon suuri ero yhtäältä saneerausohjelmassa ja toisaalta konkurssivertailussa viittaa siihen, että arvon määrittäminen oli suoritettu virheellisesti liian suureksi. Siten Danske Bank Oyj olisi saneerausohjelman perusteella saanut täysimääräisen suorituksen osalle sellaistaakin saatavaansa, joka tosiasiallisesti – määriteltäessä vakuuden arvo oikein – on tavallista saneerausvelkaa ja Danske Bank Oyj pääsisi siltä osin tavallisena saneerausvelkojana muita tässä asemassa olevia velkojia parempaan samaan.

Hallituksen esityksessä nro 152/2006 todetaan, että yrityssaneeraustilanteessa vakuuden arvon määrittelyä koskeva säännös mahdollistaa nykyisessä muodossaan erilaisten tilanteiden huomioon ottamisen, jolloin vakuuden arvon määrittämisessä on oltava myös tietynlaista joustavuutta. Kyseisessä hallituksen esityksessä todetaan myös, että sellainen tilanne, jossa laissa määrättäisiin vakuusvelan määrittämiseksi omaisuuden realisointitapa ja realisoinnin ajankohta, voisi johtaa kaikkien osapuolten kannalta ei-toivottuihin lopputuloksiin.

KKO:2015:3 ratkaisussa viitataan aiempaan korkeimman oikeuden ratkaisuun: KKO:2015:2, jossa kyseessä on samantapainen oikeustapa. Myös näiden

oikeustapausten loppupäätökset ovat samanlaiset. Kahdesta peräkkäisestä samanlaisesta päätöksestä voidaan päätellä, että KKO:n ratkaisut ovat muuttaneet sitä käytäntöä, kuinka vakuudet arvostetaan yrityssaneeraustilanteissa. Aiemmin on ollut vakiintunut käytäntö, että vakuuden arvostuksessa käytetään *going concern* –arvostusta, joka on ollut lähes poikkeuksetta korkeampi kuin konkurssivertailulaskelmissa käytettävä realisointiarvo. Nyt näyttäisi siltä, että *going concern* –arvostusperustetta ei jatkossa hyväksyttäisi, vaan vakuudet tullaan arvostamaan konkurssivertailulaskelmien mukaisesti. Arvostuskäytännön muutos johtanee siihen, että yrityskiinnitysvelkojat saavat tulevaisuudessa saneerauksissa vähemmän kuin aiemmin.

Hallituksen esityksen 152/2006 mukaan konkurssivertailun tulos osoittaa sen vähimmäistason, joka saneerauksen tulee tuottaa velkojille, mutta lievimmän keinon periaatteesta seuraa, että velkojien kertymän tulee yleensä olla suurempi<sup>176</sup>. KKO:n kahdessa päätöksessä hyväksytyn arvostusperusteen muutoksessa sivuutettiin hallituksen esityksen lievemmän keinon periaate ja päätöksissä hyväksyttiin vakuusvelan määrän arvioimiseksi konkurssivertailun arvonmääritys. KKO:n päätökset johtavat vääjäämättä siihen, että velkojien kertymät tulevat yrityssaneerauksessa olemaan samaa tasoa, kuin konkurssitilanteessa. Tämä taas johtaa siihen, että rahoittajien arvostus yrityskiinnityksiin velkojen vakuutena heikkenee entisestään.

Yrityskiinnityslainsäädännön keskeisenä tavoitteena on ollut erityisesti pienten ja keskisuurten yritysten rahoitusmahdollisuuksien tukeminen helpottamalla irtaimen omaisuuden käyttöä vakuutena<sup>177</sup>. Yrityskiinnityslakia säädettäessä lainvalmistelussa ja eduskuntatyössä kiinnitettiin useasti huomiota erityisesti pienten ja keskisuurten yritysten rahoitusmahdollisuuksien parantamiseen. Jatkumona tästä on se, että ko. yritysten rahoituksen saanti luottolaitoksista vaikeutuu entisestään.<sup>178</sup>

---

<sup>176</sup> HE 152/2006.

<sup>177</sup> HE 190/1983.

<sup>178</sup> Tuomisto, 2007, s. 1–2.

Voidaan todeta, että KKO:n päätökset nro:t 2015:2 ja 2015:3 eivät tue pienten ja keski-suurten yritysten rahoituksen saantimahdollisuuksia tulevaisuudessa niissä tilanteissa, kun velallisella ei ole velkojensa vakuudeksi tarjota muuta vakuutta kuin yrityskiinnitykset. Kun velallisella ei ole tarjota muita vakuuksia kuin yrityskiinnityksiä, tulisi luotonantajan vaatia yrityskiinnitysten lisäksi takaukset saataviensa vakuudeksi.

#### 4.4 Panttivelkojan asema konkurssissa

Konkurssipesään kuuluu koko omaisuus, joka velallisella on ollut konkurssin alkaessa, sekä omaisuus jonka velallinen on kerryttänyt ennen konkurssin päättymistä.<sup>179</sup> Konkurssilain mukaisesti myös velallisen pantattu omaisuus kuuluu velallisen konkurssipesään, josta se käytetään konkurssisaatavien suorituksiksi. Konkurssipesän omaisuutta realisoitaessa on kuitenkin panttivelkojan suojana *etuoikeus suorituksen saantiin panttikohteen arvosta*.<sup>180</sup> Panttivelkojan etuoikeudesta säädetään konkurssilain 17 luvun 11 §:ssä, jossa todetaan, että velkoja, jonka saatavasta omaisuus on vakuutena, eli niin sanottu panttivelkoja, säilyttää myös konkurssissa oikeutensa erilliseen täytäntöönpanoon<sup>181</sup>. Siten panttisaatavat säilyttävät etuoikeutensa konkurssissa, ja ne voidaan myös periä ulosotto-teitse konkurssin ulkopuolella<sup>182</sup>. Sen sijaan yrityskiinnityksiä panttivelkojan etuoikeus ei koske ja tästä on säädetty konkurssilain 17 luvun 17 §:ssä. Konkurssilaissa todetaan, että panttivelkojaa koskevat säännökset eivät koske velkojaa, jolla on konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteen yrityskiinnitykseen perustuva panttioikeus. Siten yrityskiinnityksen kohteena olevan omaisuuden myynnistä huolehtii aina konkurssipesä.<sup>183</sup> Panttivelkojan etuoikeusasema korostaa sitä seikkaa, että turvatakseen saatavansa parhaimmalla mahdollisella tavalla tulisi rahoittajan aina ensisijaisesti pyrkiä saamaan luottojensa vakuudeksi kiinteää omaisuutta.

---

<sup>179</sup> Pinomaa – Kariola – Kontturi, 2021, s. 66.

<sup>180</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 352.

<sup>181</sup> KonKL 17:11 §.

<sup>182</sup> Jokela – Kartio – Ojanen, 2010, s. 552.

<sup>183</sup> Nenonen, 2004, s. 101.

#### 4.4.1 Separatistivelkojan asema konkurssissa

Havansi kirjoittaa, että kiinteistön omistajan joutuminen konkurssiin ei merkitse kiinteistöpanntioikeuden joutumista loppuvaiheeseensa eli panttioikeudelliseen selvitysvaiheeseen. Riippumatta siitä, onko panttisaaminen konkurssivalvonnan määräpäivään mennessä erääntynyt tai erääntymättä, ei panttivelkojalla ole velvollisuutta valvoa panttisaamistaan. Saatava on mahdollista valvoa, mutta mitään panttiperusteista etuoikeusvaatimusta ei valvontaan voida kytkeä. Toisin sanoen kiinteistöpanntioikeuksien selvittelyssä ja konkurssimenettelyssä on voimassa tiukka erillisuus, eli *separaatio*.<sup>184</sup>

Konkurssitilanteessa panttivelkojat ovat *separatistivelkojan* asemassa. Tämä tarkoittaa sitä, että panttivelkojalla on erityisoikeus panttiomaisuuden rahaksimuuttoon, jolloin konkurssista huolimatta panttivelkojalla on oikeus hakea kiinteistön ja muun vastaavan omaisuuden kohdalla *erillistäytäntöönpanoa*, eli ulosmittausta.<sup>185</sup> Kun velkoja on saanut päätöksen kiinteistön ulosmittauksesta, voidaan kiinteistö realisoida ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä. Separatistivelkoja voi vaatia pakkohuutokaupan toimittamista riippumatta siitä, onko velkoja valvonut saatavansa.<sup>186</sup> Myös Bräysy toteaa teoksessaan, että separatistivelkojilla on oikeus saada suoritus suoraan vakuusesineestä ja että pantinantajan konkurssitilanteessa panttivelkojalla on panttioikeuteen perustuva oikeus itsenäisesti myydä panttiomaisuus<sup>187</sup>.

Luotonmyöntäjän näkökulmasta mahdollinen separatistivelkojan asema on merkittävä asia velkojalle. Mahdollisuus erillistäytäntöönpanoon velallisen konkurssitilanteessa helpottaa ja nopeuttaa saatavien palautuksia velkojalle, jonka vuoksi luotonmyöntäjän

---

<sup>184</sup> Havansi, 1996, s. 354.

<sup>185</sup> Koulou – Lindfors, 2013, s. 114.

<sup>186</sup> Pinomaa – Kariola – Kontturi, 2021, s. 225.

<sup>187</sup> Bräysy, 2013, s. 54.



tulisi aina ensisijaisesti vaatia vakuudeksi velallisen kiinteistöomaisuutta. Lisäksi panttivelkojan erityisasemasta johtuen vain panttivelkoja saa määrätä konkurssipesään kuuluvan panttioikeutta koskevan omaisuuden myynnistä. Panttivelkojalla on kuitenkin ilmoitusvelvollisuus, jossa panttivelkojan tulee ilmoittaa pesänhoitajalle saataviensa pääomien määrä korkoineen, sekä tiedot panttioikeudestaan. Lisäksi panttivelkojan tulee ilmoittaa etuoikeusvaatimuksensa ja tieto siitä, mihin etuoikeus perustuu. Tiedot panttioikeuden sisällöstä voi selvittää esimerkiksi antamalla jäljennöksen panttikirjasta.<sup>188</sup>

#### 4.4.2 Kiinteistöomaisuuden myynti konkurssissa

Konkurssin alettua velkoja ei saa nostaa sellaista kannetta, jonka tarkoituksena on saada konkurssisaatavaa koskeva täytäntöönpanoperuste konkurssipesää vastaan. Tämä ei kuitenkaan koske kiinteistöpannttivelkojaa, sillä panttivelkoja saa nostaa kanteen saatavan perimiseksi panttiomaisuudesta.<sup>189</sup> Hakeakseen ulosottoa kiinteistöstä, tulee velkojalla olla suoritustuomio tai muu ulosottooperuste. Konkurssin aikana kiinteistöpannttivelkoja voi hakea ulosottooperusteen esimerkiksi nostamalla hypoteekikanteen, jossa saatava vaaditaan maksettavaksi vakuutena olevasta kiinteistöstä. Konkurssipesän etujen turvaamiseksi konkurssipesällä on oikeus kieltää kahden kuukauden ajaksi panttivelkojaa käynnistämästä tai jatkamasta panttiomaisuuden rahaksi muuttamistoimia. Konkurssipesä voi määrätä kiellon vain yhden kerran, ja kiello tulee voimaan konkurssipesän ilmoituksella. Panttiomaisuuden myymisen kieltoajan avulla konkurssipesä saa hyväkseen eräänlaisen rauhoitusajan, jolloin pesä voi tarvittaessa selvittää panttivelkojan saatavaa tai yleensä neuvotella panttivelkojan kanssa.<sup>190</sup>

Konkurssipesä saa omatoimisesti myydä konkurssipesään kuuluvaa panttiomaisuutta ainoastaan siinä tapauksessa, kun panttivelkoja on antanut suostumuksensa myyntiin, tai

---

<sup>188</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 355–360.

<sup>189</sup> Lindström, 2014, s. 452.

<sup>190</sup> Nenonen, 2004, s. 99.

tuomioistuin on myöntänyt siihen luvan<sup>191</sup>. Tuomioistuin voi myöntää konkurssipesälle luvan myydä konkurssipesään kuuluvaa panttiomaisuutta, jos konkurssipesän omaisuudesta on tehty sellainen ostotarjous, joka ylittää omaisuuden käyvän huutokauppa-arvon, eikä panttivelkoja osoita saavansa muulla tapaa parempaa myyntitulosta.<sup>192</sup> Mikäli konkurssipesä ottaa omaisuuden rahaksi muuttamisen tehtäväkseen, ottaa konkurssipesä kantaakseen vastuun paitsi myyntikustannuksista, mutta myös oikeudellisesta riskistä. Kiinteistöä mydessään konkurssipesän on huolehdittava siitä, että kiinteistöön kohdistuvat oikeudet säilyvät. Myös muut oikeudet, joista omaisuus vastaa (esimerkiksi vuokraoikeus) on konkurssipesän pysytettävä. Vaikka konkurssipesä myy panttiomaisuuden, pysyy panttioikeus lain mukaan voimassa.<sup>193</sup> Panttivelkojalla on vastanäyttöoikeus, jossa sen tulee saattaa todennäköiseksi, että panttiomaisuudesta saadaan muulla tavoin parempi lopputulos. Vastanäyttöoikeutta varten panttivelkojalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi.<sup>194</sup>

#### **4.4.3 Oikeustapaus varojen tilitys panttivelkojalle ilman aiheetonta viivytystä**

Oikeustapauksen KKO:2019:95 taustalla oli tilanne, jossa konkurssipesän panttivelkojat olivat sopineet siitä, että X Oy:n konkurssipesä saa myydä kolme määräalaa pantatuista kiinteistöistä ja panttioikeus puretaan määräalojen osalta kaupan jälkeen. 10.12.2014 konkurssipesä myi 17 kokonaista kiinteistöä ja määräalat kolmesta muusta kiinteistöstä. Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen panttikirja oli purettu myytyjen kiinteistöjen ja määräalojen osalta ja panttioikeus oli lakannut. Konkurssipesä tilitti 13.5.2015 panttivelkojille kokonaan myytyjen kiinteistöjen kauppahinnat, mutta määräalojen osalta tilitystä ei ollut tehty. X Oy:n konkurssipesän velkojankokouksessa oli tehty päätös pesänhoitajan esityksestä, että määräalojen myynnistä kertyneet varat tilitetään vasta sitten, kun panttatut kiinteistöt on kokonaisuudessaan realisoitu. Panttivelkojat moittivat

---

<sup>191</sup> KonKL 17:8 §.

<sup>192</sup> Lindström, 2014, s. 459–460.

<sup>193</sup> Koulou – Lindfors, 2010, a s. 84.

<sup>194</sup> Koulou – Lindfors, 2010, b s. 95–96.

velkojainkokouksen päätöstä ja vaativat, että konkurssipesä tai pesänhoitaja määrätään viipymättä toimeenpanemaan myytyjä määrääloja koskeva tilitys ja tilittämään myynnistä saadut varat pantinhaltijoille konkurssilain mukaisessa järjestyksessä.

Käräjäoikeus kumosi velkojainkokouksen päätöksen ja muutti päätöstä siten, että pesänhoitaja määrättiin tilittämään viipymättä määräälojen myynnistä saadut varat pantinhaltijoille vähennettyinä määrääloihin kohdistuneilla kustannuksilla. Päätöksensä perusteluina käräjäoikeus lausui, että panttivelkojalla oli panttioikeutensa nojalla lähtökohtaisesti oikeus saada pantin realisoinnista kertynyt määrä heti myynnin jälkeen vähennettynä konkurssilain 17 luvun 7 §:ssä mukaisilla kuluilla. Asiaa käsiteltiin hovioikeudessa, mutta hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden päätöslauselmaa. Hovioikeus perusteli päätöstään muun muassa sillä, että asiassa ei ollut käynyt ilmi, että konkurssipesä olisi sopinut panttivelkojien kanssa erikseen vastuukysymyksistä ja kustannusten korvaamisesta. Päätökselle haettiin muutosta korkeimmasta oikeudesta.

Korkeimmassa oikeudessa käsiteltiin kysymystä siitä, oliko laissa ollut säädetyt edellytykset velkojainkokouksen päätöksen kumoamiseen ja muuttamiseen alempien oikeuksien vahvistamaan muotoon. Lisäksi korkein oikeus käsitteli kysymystä, oliko päätös ollut konkurssilain 15 luvun 10 §:n tarkoittamalla tavalla omiaan tuottamaan velkojalle tai jollekulle muulle epäoikeutettua etua konkurssipesän tai toisen velkojan kustannuksella, tai oliko päätös velkojaa tai velallista kohtaan ilmeisen kohtuuton. Konkurssilain 17 luvun 8 §:ssä säädetään siitä, milloin konkurssipesällä on oikeus myydä panttiomaisuutta. Mutta mainitussa lainkohdassa tai muualla konkurssilaissa ei ole säännelty siitä, milloin konkurssipesän on annettava tilitys panttiomaisuuden myynnistä tai luovutettava panttivelkojalle tämän osuus myyntihinnasta konkurssipesän myytyä panttiomaisuutta. Sen sijaan konkurssiasian neuvottelukunta on realisointia koskevassa suosituksessaan todennut, että pesänhoitajan on toimitettava tilitys panttivelkojalle ja maksettava osuus välittömästi, kun panttiomaisuus on myyty. Korkein oikeus totesi, että konkurssilaissa ei ole säännöstä siitä, milloin konkurssipesän on annettava tilitys panttiomaisuuden myynnistä. Siten korkein oikeus katsoi, että tuossa tilanteessa tulkinta-apua voitiin hakea

säännöksistä, jotka koskevat panttivelkojan tai ulosottomiehen velvollisuutta antaa vastaava tilitys. Kyseisten säännösten perusteella korkein oikeus katsoi olevan johdonmukaista, että myös konkurssipesällä on sen myytyä panttiomaisuutta panttivelkojan ja ulosottomiehen tavoin lähtökohtaisesti velvollisuus antaa tilitys ja tilittää varat panttivelkojalle ilman aiheetonta viivytystä. Panttivelkoja ei siten voi olla heikommassa asemassa konkurssipesän myydessä panttiomaisuutta kuin velkojan itse sitä myydessä. Myös konkurssiasian neuvottelukunnan suositus puoltaa tätä tulkintaa. Korkein oikeus teki päätöksen, että velkojainkokouksen päätös oli ollut konkurssilain varojen jakamista koskevien säännösten vastainen. Korkein oikeus totesi myös, että panttivelkojalle kuuluvien varojen jäätyä perusteettomasti konkurssipesän haltuun on ollut omiaan tuottamaan epäoikeutettua etua pantinhaltijoiden kustannuksella ja se on myös ollut pantinhaltijoita kohtaan ilmeisen kohtuuton. Korkein oikeus totesi, että velkojainkokouksen päätöstä oli voitu konkurssilain 15 luvun 10 ja 11 §:n nojalla muuttaa siten, että konkurssipesä määräti toimeenpanemaan viipymättä myytyjä määrääaloja koskeva tilitys ja tilittämään määrääalojen myynnistä saadut varat pantinhaltijoille vähennettyinä konkurssilain 17 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla kustannuksilla.<sup>195</sup>

#### 4.4.4 Yrityskiinnityksen haltijan asema konkurssissa

Velallisen konkurssitilanteessa yrityskiinnityksen haltijalla ei ole *separatistin* asemaa, kuten kiinteistökiinnityksen kohdalla. Siten yrityskiinnityksen haltija toteuttaa panttioikeuttaan osallistumalla konkurssin tarkoitamaan yleistäytöntöönpanoon. Päästäkseen osalliseksi jako-osuuksiin konkurssissa ja turvatakseen saataviaan, tulee yrityskiinnitysvelkojan valvoa saamisensa konkurssissa. Valvontavelvollisuuden lisäksi tulee yrityskiinnitysvelkojan vaatia saamiselleen etuoikeutta konkurssissa, jotta kiinnityksen tuottama etuoikeus toteutuu.<sup>196</sup>

---

<sup>195</sup> <https://finlex.fi/fi/kko/kko/2019/20190095>

<sup>196</sup> Ojanen – Sutinen, 1991, s. 143.

Yrityskiinnityksen tuottamasta etuoikeudesta säännellään laissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992, MJL). Maksunsaantijärjestyslain 5.1 §:ssä todetaan, että velallisen konkurssitilanteessa saatavalle, jonka vakuudeksi on pantattu yrityskiinnitys, jaetaan ennen muita saatavia 50 % kiinnitetyn omaisuuden arvosta<sup>197</sup>. Konkurssitilanteessa 50 %:n jako-osuus on merkittävä asia luotonmyöntäjän kannalta. Vaikka yrityskiinnitysten arvo vaihtelee ja rahoittaja ei aina voi laskea niille vakuusarvoa, antavat yrityskiinnitykset mahdollisuuden saada muita velkojia paremmin saatavien palautuksia velallisen joutuessa konkurssiin. Mikäli yrityskiinnityksen haltijalle jää vielä saatavia 50 %:n etuoikeutetun osuuden jälkeen, on velkoja oikeutettu vaatimaan jako-osuutta tavallisena etuoikeudettomana velkojana konkurssipesän muista varoista. Etuoikeudettomalle jäännössaamiselle kiinnityksen haltija saa suorituksen maksunsaantijärjestyslain 2 §:n mukaisesti, jossa jäännössaaminen suhteutetaan muiden etuoikeudettomien saamisten määrään.<sup>198</sup>

Yrityskiinnityksen kohteena olevan omaisuuden realisointi tapahtuu konkurssihallinnon toimesta normaalien pesän varojen myyntiä koskevien sääntöjen mukaisesti. Siten ne rajoitukset, jotka koskevat konkurssihallinnon oikeutta realisoida pantattua omaisuutta, eivät koske yrityskiinnityksen kohteena olevan omaisuuden myyntiä. Konkurssilain mukaan omaisuus on kuitenkin myytävä konkurssipesän kannalta kannattavimmalla tavalla.<sup>199</sup> Yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden myynnistä huolehtii aina konkurssipesä ja yrityskiinnityksen tuottama etusija otetaan huomioon konkurssipesästä saatavaa jako-osuutta määrättäessä<sup>200</sup>.

Laki takaisinsaannista konkurssipesään koskee eräiltä osin myös yrityskiinnityksiä. Konkurssipesän takaisinsaantisäännös koskee pantin antamista vanhasta velasta. Mikäli yritys menee konkurssiin 60 päivän aikana siitä, kun yrityskiinnitys on pantattu uutena vakuutena vanhaan lainaan, on panttauksen peräytyminen ja takaisinsaanti

---

<sup>197</sup> MJL 5.1 §.

<sup>198</sup> Tuomisto, 2007, s. 317.

<sup>199</sup> Tuomisto, 2007, s. 307.

<sup>200</sup> Nenonen, 2004, s. 101.

konkurssipesään mahdollinen. Säännöksellä pyritään estämään tilannetta, jossa velallinen viimeisinä aikoina ennen konkurssia suosisi jotain velkojaa esimerkiksi antamalla yrityskiinnityksiä pantiksi.<sup>201</sup> Yhtiön maksuvaikeuksien ilmentyessä saattaa rahoittaja haluta vahvistaa vanhojen lainojen vakuuksia. Mutta ottaessaan yrityskiinnityksiä vanhan lainan vakuudeksi, tulee rahoittajan arvioida, miten heikko velallisyrittäjän taloudellinen tilanne on ja onko yhtiöllä vaaraa mennä konkurssiin 60 päivän aikana panttauksen antamisesta.

#### 4.4.5 Pantin peräytyminen

On olemassa tilanteita, joissa panttioikeus on mahdollista julistaa tehottomaksi velallisen konkurssissa ja muissa maksukyvyttömyysmenettelyissä. Pantin takaisinsaannissa velkojalla ei enää ole panttiin perustuvaa erityistä etuoikeusasemaa saataviensa turvana. Pantin takaisinsaannin kriteerit on säädetty takaisinsaantilaissa. Takaisinsaantia koskeva perussäännös on takaisinsaantilain 14 §:ssä, jonka mukaan pantin peräyttäminen on mahdollista silloin, kun vakuudesta ei ollut sovittu velan syntyessä tai silloin, kun pantin hallintaa ei ollut luovutettu tai julkivarmistusta tehty ilman aiheetonta viivytystä velan syntymisen jälkeen. Näissä tilanteissa pantin takaisinsaanti on mahdollinen, jos pantti on asetettu ja julkivarmistus toimitettu myöhemmin kuin kolme kuukautta ennen määräpäivää. Esimerkiksi konkurssissa määräpäivä on konkurssihakemuksen jättämispäivä. Rahoittajan tulee aina ottaa huomioon takaisinsaantiriski panttioikeutta perustaessaan.<sup>202</sup> Ottaessaan vakuuksia lainoihinsa tulee luotonmyöntäjän huolehtia siitä, että panttauksiin liittyvät toimenpiteet viedään huolellisesti ja pikaisesti loppuun. Esimerkiksi kiinteistökiinnityksen panttioikeuden perustamisen neljä eri vaihetta tulee toteuttaa viivytystä (ks. kohta 2.3 ja kuvio 2).

---

<sup>201</sup> Ojanen – Sutinen, 1991, s. 144.

<sup>202</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 374–375.

#### 4.4.6 Vakuusarvon turvaaminen *negative pledgen* avulla

Kiinteistökiinnitys ja yrityskiinnitys antavat velkojille hyvän suojan yrityssaneerauksen ja konkurssin kannalta. Ongelmia saattaa aiheuttaa vakuuden arvostuksen leikkautuminen insolvenssitilanteessa, kuten tutkielmassa aiemmin on todettu. Vakuuden arvostamisen lisäksi vakuusarvon vähenemisen voi aiheuttaa esimerkiksi myös se, että yrityskiinnityksen alaista omaisuutta on myyty jo ennen insolvenssitilannetta. Yrityskiinnityslain 9.3 §:ssä on säännelty tilannetta, jossa elinkeinonharjoittaja myy yrityskiinnityksen kohteena olevan koko omaisuuden tai pääosan siitä. Säännöksessä katsotaan, että lähes koko omaisuuden luovutukset eivät kuulu normaalin liiketoiminnan piiriin. Siten yrityskiinnitys pysyy tällaisissa tilanteissa voimassa ja tuottaa velkojalle etuoikeuden maksun saamiseen luovutetusta omaisuudesta. Jotta etuoikeus säilyisi voimassa tulee säännöksen mukaan kiinnityksen haltijan reagoida kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun sai tiedon luovutuksesta ja viimeistään kahden vuoden kuluttua luovutuksesta.<sup>203</sup>

Vakuuden arvon turvaamiseksi ja velallisen taloudellisen aseman tasapainon säilyttämiseksi pyritään silloin, kun sopimuksilla rajoitetaan yleisesti luotonsaajan oikeutta omaisuuttaan koskeviin luovutus- ja panttaustoimiin<sup>204</sup>. Sen lisäksi, että vakuuksien panttaussopimuskohtaan yksilöidään täsmällisesti pantattavat vakuudet, on vakuuden arvon turvaamiseksi mahdollista vaatia velalliselta vakuuden asettamiskielto, jossa sovitaan siitä, että vakuutta ei saa asettaa. Tätä vakuudenasettamiskieltoa kutsutaan *negative pledgeksi* tai *panttaamattomuussitoumukseksi*. Vakuuden asettamiskielolla pyritään estämään velallista rasittamasta kohdeyhtiön omaisuuseriä panttaamalla niitä muiden velkojien eduksi. Sopimuksessa kielletään velallista, joko kokonaan tai osittain, kiinnittämästä, panttaamasta tai muuten käyttämästä omaisuuttaan vakuutena. Vakuuden asettamiskielto tarkoittaa rahoittajan tahtotilaa ja vähentää panttaamattomina oleviin omaisuuseriin liittyvää epävarmuutta.<sup>205</sup>

---

<sup>203</sup> Tammi-Salminen, 2015, s. 415.

<sup>204</sup> Tuomisto, 2015, s. 13.

<sup>205</sup> Välimäki, 2014, s. 274–278.

Ylivelkaantuneisuus on yksi yrityksen insolvenssitilanteeseen johtaneista syistä. *Negative pledge -sitoumuksen* tarkoituksena on usein estää yrityksen ylivelkaantuminen. Vaikka kiinteistökiinnitysten julkivarmistus rasiustodistuksessa kertoo kolmansille osapuolille kiinteistöön kohdistuvasta panttauksesta etuoikeusjärjestyksineen, saatetaan luotonsaamisen ehdoksi asettaa yksilöllinen vakuudenasettamiskielto. Tällaisessa kiinteistöä koskevassa panttaamattomuussitoumuksessa yritys sitoutuu olemaan vahvistamatta omistamaansa kiinteistöön enempää kiinteistökiinnityksiä kuin rahoitusta myönnettäessä kiinteistöön kiinnityksiä on vahvistettu.<sup>206</sup> Kiinteistön panttaamattomuuskielto hillitsee yrityksen lisävelan saamista, jolla pyritään estämään yrityksen ylivelkaantumista, joka puolestaan ennaltaehkäisee insolvenssitilanteeseen joutumista.

Vakuuden arvoa laskettaessa rahoittaja huomioi yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen yrityksen vaihto-omaisuuden, koneet ja laitteet, sekä myyntisaatavat. Yrityksen insolvenssissa saattaa käydä ilmi tilanne, että yrityskiinnitykset on pantattu rahoittajalle, mutta myyntisaamiset on myyty kolmannelle osapuolelle. Tällöin kyseessä on saatavapanttaus, jossa massamittaiseen saatavien panttaukseen tai vakuusluovutukseen perustuvina rahoitusjärjestelyinä käytetään *factoring -rahoitusta*, jota kutsutaan myös *laskurahoitukseksi*<sup>207</sup>. Laskusaatavien myynti kolmannelle osapuolelle vähentää rahoittajan yrityskiinnitysten arvoa. *Negative pledge -sitoumusta* voidaan hyödyntää myös yrityskiinnitysten alaisten myyntisaatavien panttauksen kieltämisessä. Vaihtoehtoisesti myyntisaatavat sidotaan rahoittajapankin lähipiiriin kuluvalle rahoitusyhtiölle samalla, kun yrityskiinnitykset pantataan pankin luoton vakuudeksi. Tällöin panttaus toteutetaan vakiintuneen tavan mukaisesti siten, että myyntisaamiset pantataan ensisijaisesti rahoitusyhtiölle ja toissijaisesti pankin vastuiden vakuudeksi.<sup>208</sup>

---

<sup>206</sup> Välimäki, 2014, s. 283.

<sup>207</sup> Tuomisto, 2014, s. 4.

<sup>208</sup> Välimäki, 2014, s. 281–283.



#### 4.5 Takauksen oikeusvaikutus insolvenssitilanteessa

Yrityssaneerauksen aloittaminen saa aikaan maksu- ja perintäkiellon, jonka aikana velallinen ei saa maksaa velkojaan takaisin ja velkoja puolestaan ei saa kohdistaa perintätoimia velalliseen. Tämä maksu- ja perintäkielto koskee päävelallista, mutta se ei vaikuta takaajan sitoumukseen. Siten tietyssä tilanteessa velkojalla on oikeus periä velkaa takaajalta alkuperäisten ehtojen mukaisesti.

Takauslain 24 §:ssä on säännökset poikkeustilanteista (eräännyttämistoimet), ja säännöksen 2 momentissa määritellään velkojan oikeudet siinä tilanteessa, kun velallisen yrityssaneeraus on aloitettu tai se on asetettu konkurssiin. Kyseisissä velallisen insolvenssitilanteissa velkojalla on oikeus vaatia saatavilleen suoritusta takaajalta ilman, että velalliseen on kohdistettu eräännyttämistoimia.<sup>209</sup>

Pinomaan mukaan velkojalla on oikeus periä suoritusta takaajalta silloin, kun on kysymys liiketoiminnassa annetusta takauksesta. Hän kirjoittaa, että päävelallisen yrityssaneerausmenettelyn alkaminen ei estä saneerausvelan perimistä takaajalta, tai muuten eräännyttämästä velkaa takaajan osalta silloin, kun takaussitoumus on annettu liiketoiminnassa, tai siihen rinnastettavassa toiminnassa. Liiketoiminnassa annettu takaussitoumus syntyy silloin, kun yhtiö antaa takauksen toisen samaan konserniin kuuluvan yhtiön velan maksamisesta. Myös silloin, kun julkisyhteisö on antanut takaussitoumuksen, on kyseessä liiketoiminnassa annettu takaus. Sen sijaan niissä tapauksissa, kun takaaja on muussa, kuin liiketoiminnassa antanut takaussitoumuksen, ulottuu saneerausvelkaa koskeva perintä- ja täytäntöönpanonkiellon vaikutus myös takaajaan. Kun takaus on annettu muussa, kuin liiketoimintaan liittyvässä tilanteessa, ei velkojalla ole oikeutta periä takaajalta velkaa saneerausmenettelyn alettua.<sup>210</sup> Myös Annolan ja muiden mukaan lain mukainen perintäkielto koskee myös velan perimistä takaajalta niissä tilanteissa, kun takausta ei ole annettu liiketoiminnassa tai siihen rinnastettavassa toiminnassa. Perintä- ja

---

<sup>209</sup> Saarnilehto (toim), 2003, s. 166–167.

<sup>210</sup> Pinomaa, 2019, s. 113.

täytöntöönpanokielto ovat kuitenkin voimassa vain väliaikaisesti siihen saakka, kun saneerausohjelma on vahvistettu tai saneerausmenettely lakannut ilman ohjelman vahvistamista.<sup>211</sup>

Huolimatta siitä, että päävelan ehtoja on yrityssaneerauksessa velallisen osalta muutettu, on velkojalla kuitenkin oikeus periä päävelka takaisin takaajalta. Lisäksi päävelan saa periä aikaisempien lainaehtojen mukaisesti. Toisin sanoen, mikäli yrityssaneerauksessa on muutettu päävelan ehtoja, ei se koske takaajaa, vaan takaaja joutuu maksamaan saatavan takaisin velan alkuperäisten ehtojen mukaisesti.<sup>212</sup> Luotonantajan kannalta takauksella on siten suuri merkitys erityisesti silloin, kun laina-aika on pitkä. Tämän tutkimuksen perusteella voidaan päätellä, että takaus antaa velkojalle hyvän lisäsuojan velallisen insolvenssitilanteessa ja vahvistaa velkojan mahdollisuutta saada saamisiaan takaisin alkuperäisten ehtojen mukaisesti. Takauksen erillisyyttä velallisen yrityssaneerauksen suhteen kuvataan seuraavassa Itä-Suomen hovioikeuden päätöksessä.

#### **4.5.1 Oikeustapaus takausvastuusta päävelallisen yrityssaneerauksessa**

Itä-Suomen Hovioikeuden päätöksessä 10.1.2019 käsiteltiin tapausta, jossa henkilö A:n takausvastuuta ei oltu yrityksen saneerauksesta annetun lain 42 §:n 3 momentin mukaisesti määrätty päävelallisena olevan yhtiön saneerausohjelmassa. Takaaja A oli antanut pankille omavelkaisen takauksen yhtiö B:n velasta. Takaaja A oli toiminut velallisyhtiön hallituksen puheenjohtajana ja lisäksi hän oli ollut yhtiön suurin osakkeenomistaja. Yhtiö B joutui yrityssaneerausmenettelyyn. Pankki vaati takaaja A:lta takaussitoumuksen perusteella maksamatta olevaa velkaa. Takaaja A oli vaatinut, että käräjäoikeuden tekemä turvaamistoimipäätös määrätään raukeamaan, koska pankki ei ollut yrityssaneerauslain 42.3 §:n mukaisesti ilmoittanut A:n takausta velkojensa vakuudeksi. Hovioikeudessa oli siis kysymys siitä, oliko takaaja A:n takausvastuu ja maksuvelvollisuus velkojana olevaa

---

<sup>211</sup> Annola – Huhtamäki – Saarnilehto – Ämmälä, 1995, s. 177–178.

<sup>212</sup> Uitto, 2009, s.146.

pankkia kohtaan lakannut, koska hänen takausvastuustaan ei ollut määrätty päävelallisenä olevan yhtiön yrityssaneerausohjelmassa.

Hovioikeus päätyi päätöksessään siihen, että takaaja A:n takausvastuu ei ollut lakannut sen vuoksi, ettei takaajan maksuvelvollisuudesta pankille ollut määrätty yhtiön B saneerausohjelmassa. Hovioikeuden päätöksen mukaan yrityssaneerauslaissa ei ole säännöksiä, joiden nojalla päävelalliselle vahvistetussa saneerausohjelmassa olisi mahdollista puuttua takaajan vastuun sisältöön. Hovioikeuden mukaan takaajan vastuu suhteessa velkojaan määräytyy omien, yrityssaneerailain ulkopuolisten sääntöjen mukaan. Hovioikeus totesikin, että takaaja A:lla on mahdollisuus hakea erikseen takausvastuun järjestelyä siten kuin yksityishenkilön velkajärjestelystä annetussa laissa säädetään.<sup>213</sup>

#### **4.5.2 Takaajan oikeus ennenaikaiseen suoritukseen**

Takauslain 26 §:ssä säädetään takaajan oikeudesta ennenaikaiseen velan suoritukseen. Pykälän 3 momentissa säädetään siitä, että takaajalla on oikeus maksaa velka silloin, kun päävelallinen on asetettu konkurssiin tai kun on tehty päätös aloittaa velallisen velkaneeraus. Takausvelan maksamisella saattaa olla etua takaajalle siltä osin, että päävelan maksaminen katkaisee koron juoksemisen. Lisäksi takaaja saa vastuullaan olevan saatavan mukaisen äänivallan velallisen konkurssissa tai yrityssaneerauksessa. Kyseiseen 3 momentin mukaiseen takaajan oikeuteen suorittaa velan ennenaikainen maksu ei vaikuta se, onko velkojalla eräännyttämisperustetta vai ei.<sup>214</sup> Velallisen insolvenssitilanteessa takaajan suorittama velan ennenaikaisen maksun voidaan arvioida tuovan velkojalle etua, koska velkoja saa saataviaan nopeammin ja varmemmin takaisin.

---

<sup>213</sup> <https://finlex.fi/oikeus/ho/2019/i-sho20190012>

<sup>214</sup> Saarnilehto (toim), 2003, s. 170–172.

## 5 Vakuuksien pitävyys velallisen insolvenssitilanteessa

Luottojen myöntäminen yrityksille on luotonmyöntäjän liiketoimintaa, jossa kilpailutilanne määrittelee usein luottojen ja niihin liittyvien vakuuksien ehtoja. Jossain tilanteessa rahoittajan saattaa olla vaikea saada annettavalle luotolle kaikkia haluamiensa vakuuksia, kun kilpailija myöntää lainoja löyhemmin perustein. Luotonmyöntäjän on kuitenkin tärkeää tiedostaa, millaisesta vakuuskokonaisuudesta kannattaa pitää kiinni luottoa myönnettäessä samalla ymmärtäen vakuuksiin liittyviä riskejä velallisen insolvenssitilanteessa.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kiinteistövakuus antaa rahoittajalle laajemman turvan velallisen insolvenssitilanteessa, kuin yrityskiinnitykset. Tämä johtuu erityisesti velkojan mahdollisuudesta olla separatistivelkojana ja siinä roolissa vaatia kiinteistön myyntiä velallisen jouduttua konkurssiin. Velkaa myönnettäessä kiinteistön vakuusarvo on myös helpompi määrittää, kuin yrityskiinnitysten jatkuvasti muuttuva markkina-arvo.

Velallisilla ei kuitenkaan aina ole pantattavaa kiinteää omaisuutta. Tällöin yrityskiinnitys on hyvä vakuus myös silloin, kun velallinen asetetaan yrityssaneeraukseen. Luotonmyöntäjän tulee kuitenkin kiinnittää huomiota yrityskiinnityksen taustalla olevaan omaisuuteen ja sen arvostamiseen. Yrityskiinnitysvakuuden arvon määrittelyssä on rahoittajan kannalta riski siinä, että rahoittaja arvostaa yrityskiinnityksen alaisen varallisuuden korkeammaksi, kuin se mahdollisesti arvostettaisiin velallisen insolvenssitilanteessa. Turvataksaan yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden säilymistä velallisen omistuksessa, on luotonmyöntäjän pääsääntöisesti vaadittava negative pledge -sitoumus yrityskiinnitysten panttaamisen lisäksi. Tällöin estetään velallista esimerkiksi myymästä myyntisaataviin ulkopuoliselle rahoittajalle, joka heikentäisi yrityskiinnitysten alaisen omaisuuden arvoa. Yrityskiinnitysten vakuusriski muodostuu myös siitä epävarmuudesta, mitä yritys kiinnitysvarallisuudesta on saatavilla sitä myydessä velallisen joutuessa konkurssiin. Yritys kiinnitykset antavat kuitenkin luotonmyöntäjälle suojaa suhteessa muihin velkoihin ja

odotusarvo on se, että yrityskiinnityksien avulla velkojan saatavista tulee vakuusvelkaa ja velkoja ei vakuusvelan osalta leikata.

Tämä tutkimus antaa selkeän viitteen sille, että kiinteistö- ja/tai yrityskiinnitysvakuuden lisäksi luotonmyöntäjän tulisi aina vaatia vakuudeksi takausta, mutta mieluiten liiketoiminnassa tai siihen rinnastettavassa toiminnassa annettu niin sanottu liiketakaus. Mikäli velallisen saneerausmenettely on alkanut, antaa liiketakaus velkojalle mahdollisuuden periä saataviaan takaajalta<sup>215</sup>. Takauksella on myös laajempi merkitys luotonmyöntäjälle. Yrittäjän suostumus vähintään rahamääräisesti rajattuun omavelkaiseen takaukseen vaikuttaa positiivisesti luoton myöntämiseen. Yrittäjän omavelkainen takaus yrityksensä velkaan indikoi luotonmyöntäjälle sitä, kuinka sitoutunut yrittäjä on omaan liiketoimintaansa ja kuinka halukas hän on tarvittaessa pääomittamaan yhtiötään. Yrittäjä on avainasemassa siinä, että yritys onnistuu liiketoiminnoissaan ja pystyy sitä kautta maksamaan velkansa, samalla kun takaus antaa luotonmyöntäjälle varmuutta siitä, että yrittäjä uskoo oman liiketoimintansa menestymiseen.

---

<sup>215</sup> Kärkkäinen, 2004, s. 198–199.

## Lähteet

- Annola, V., Huhtamäki, A., Saarnilehto, A. & Ämmälä, T. (1995). *Omavelkaisesta takauksesta*. (2. painos). Lakimiesliiton kustannus.
- Aurejärvi, E. & Hemmo, M. (2004). *Luotto-oikeuden perusteet*. Talentum Lakimiesliiton kustannus.
- Aurejärvi, E. & Hemmo, M. (2007). *Velvoiteoikeuden oppikirja*. Edita Publishing Oy.
- Bräysy Pia (2013). *Perintä käytännössä*. Kauppakamari.
- Havansi, E. (1996). *Kiinteistönpanttioikeus uuden maakaaren mukaan*. Lakimiesliiton kustannus ja Erkki Havansi.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. (2014). *Tutki ja kirjoita*. Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. (2020). Alma Talent Oy ja tekijät.
- Hovioikeuden päätöksiä. *Itä-Suomen Hovioikeus 10.1.2019*. Finlex. Noudettu 6.2.2023 osoitteesta <https://finlex.fi/fi/oikeus/ho/2019/i-sho20190012>
- Jokela, M., Kartio L., & Ojanen, I. (2010). *Maakaari* (5. painos). Talentum.
- Kaisto, J. (2006). *Pantti tai muu vakuus*. Suomalainen lakimiesyhdistys.
- Konkurssilaki 20.2.2004/120*. Finlex. Noudettu 17.5.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2004/20040120>
- Kontkanen, E. (2011), *Pankkitoiminnan käsikirja* (3. Painos). Finanssi- ja vakuutuskustannus Finva.
- Koulu, R. (2007). *Uudistettu yrityssaneeraus*. WSOYpro.
- Koulu, R., Havansi, E., Korkea-Aho, E., Lindfors, H. & Niemi, J. (2009). *Insolvenssioikeus* (3. painos). WSOY.
- Koulu, R., Lindfors, H. (2010 a). *Maksukyvyttömyyden oikeudelliset ulottuvuudet*. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut.
- Koulu, R., Lindfors, H. (2010 b). *Yritys velkojana ja velallisena*. Helsingin Kamari Oy.
- Koulu, R. & Lindfors, H. (2013). *Velkavastuun toteuttaminen luottoyhteiskunnassa*. Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta.
- Kärkkäinen, M. (2004). *Kanne ja panttivastuu*. Suomalainen lakimiesyhdistys ja Mikko Kärkkäinen.

*Laki maakaaren voimaanpanosta 12.4.1995/541.* Finlex. Noudettu 16.4.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950541>

*Laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513.* Finlex. Noudettu 13.3.2023 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990513>

*Laki takaisinsaannista konkurssipesään 26.4.1991/758.* Finlex. Noudettu 17.5.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1991/19910758>

*Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361.* Finlex. Noudettu 6.3.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361>

*Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728.* Finlex. Noudettu 12.3.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2003/20030728#Pidm45237816800976>

*Laki velkojen maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578.* Finlex. Noudettu 16.5.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921578>

*Laki yrityksen saneerauksesta 25.1.1993/47.* Finlex. Noudettu 16.3.2023 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19930047>

*Laki asiakirjain kuolettamisesta 14.8.1901/34A.* Finlex. Noudettu 4.4.2023 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1901/19010034001>

Leppiniemi, J. & Puttonen, V. (2002). *Yrityksen rahoitus* (2. painos). WSOY.

Lindström, J. (2014). *Luotonvalvonta ja saatavien perintä* (4. painos). Talentum Oyj.

Mäkelä, J. (1999). *Velkojan tiedonantovelvollisuus takaajaa kohtaan*. Kauppakaari Oyj ja Juha Mäkelä. Lakimiesliiton Kustannus.

Nenonen, M. (2004). *Konkurssipesän hoitaminen*. Edita Publishing Oy.

Niemi, M-L. (2014). *Luotto-oikeus*. Talentum Oyj.

Niemi, I. (2010). *Maakaaren järjestelmä III*. WSOYpro.

Ojanen, I. & Sutinen, J. (1991). *Yrityskiinnitys*. Lakimiesliiton kustannus.

Pinomaa, P., Kariola, K. & Kontturi, M. 2021. *Konkurssikäytäntö*. Tietosanoma / Art House Oy

Pinomaa, P. (2009). *Saneerauskäytäntö*. Tietosanoma Oy.

Pinomaa, P. (2019). *Saneerauskäytäntö*. Tietosanoma / Art House Oy.

Saarnilehto, A. (toim.). (2003). *Takauslaki*. WSOY lakitieto.

- Saarnilehto, A., Kivi, K. & Vuorenpää, M. (2013). *Takaus ja oikeudenkäynti*. Edita Publishing Oy.
- Tammi-Salminen, E. (2015). *Esinevakuusoikeuden perusteet*. Talentum pro.
- Tepora, J. (2013). *Rahoitusmuodot ja vakuudet*. Helsingin Kamari Oy/Helsingin seudun kauppakamari ja tekijä.
- Tepora, J., Kaisto, J. & Hakkola, E. (2009). *Esinevakuudet*. Lakimiesliiton kustannus.
- Tuomisto, J. (2002). *Takaisinsaannista. Erityisesti maksun ja vakuuden peräyttämisestä konkurssissa* (2. painos). Talentum, Lakimiesliiton kustannus.
- Tuomisto, J. (2007). *Yrityskiinnitys*. Talentum Media Oy.
- Tuomisto, J. (2010). *Sopimus ja insolvenssi*. Lakimiesliiton kustannus, Helsingin Kamari Oy/Helsingin seudun kauppakamari ja tekijä.
- Tuomisto, J. (2015). *Saatavan panttaus*. Talentum Media Oy ja Jarmo Tuomisto. Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus.
- Tuomisto, J. (2021). *Takaisinsaanti* (4. uudistettu painos). Alma Talent Oy ja tekijä. Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus.
- Uitto, T. (2009). *Maksuvelvollisuuden lakkaamisesta*. Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Ulvinen, P. (2002). *Päävelallisen velkajärjestelyn vaikutus yksityistakaajan asemaan*. Turun yliopisto oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Yksityisoikeuden julkaisusarja B:69.
- Wuolijoki, S. & Hemmo, M. (2013). *Pankkioikeus* (2. painos). Talentum Media Oy ja tekijät.
- Välimäki, O. (2014). *Kovenantit*. Helsingin Kamari Oy/Helsingin seudun kauppakamari ja tekijä.
- Ylöstalo, M. (1980). *Takauksesta* (2. painoksen muuttamaton lisäpainos). Werner Söderström Oy.
- Yrityskiinnityslaki* 24.8.1984/634. Finlex. Noudettu 16.3.2023 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1984/19840634>

## Hallituksen esitykset

HE 190/1983 sivu 58

HE 152/2006 sivu 53–54



## **Oikeustapausluettelo**

Hovioikeus:

Itä-Suomen HO 10.1.2019 sivu 66–68

Korkein oikeus:

KKO:1995:9 sivu 38–39

KKO:2015:2 sivu 59–63

KKO:2015:3 sivu 59–63

KKO:2019:95 sivu 66–68

KKO:2022:74 sivu 45–47