

## ▶ 3. Käyttöoikeussopimukset

---

### ▶ Vuokrasopimus

Ari Saarnilehto

### ▶ Erilaisia vuokrasopimuksia

#### **Yleistä**

#### **Käyttöoikeussopimus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Käyttöoikeuksia (ks. jakso [Käyttöoikeudet](#)) on monenlaisia. Keskeistä niille on valta tavalla tai toisella tosiasiallisesti käyttää toiselle kuuluvaa esinettä. Oikeuden käyttäminen voi edellyttää esineen hallintaa. Käyttöoikeus voi perustua mm. sopimukseen. Käyttäjä ei omista käytettävää esinettä.

Tässä jaksossa esiin tulevat käyttöoikeudet ovat pääasiassa hallintaa edellyttäviä. Lisenssisopimuksessa on kuitenkin kyse käyttöluvan antamisesta immateriaalioikeuteen, joten hallinnasta puhuminen ei tule kysymykseen. Jokainen esiin otettu käyttöoikeus perustuu sopimukseen.

Sopimus, jolla esineen haltija luovuttaa toiselle oikeuden käyttää esinettä, on tässä jaksossa tarkoitettu käyttöoikeussopimus. Sopimuksia on muitakin kuin ne, jotka otetaan esille.

#### **Vuokrasopimus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokrassa esineen haltija (vuokranantaja) luovuttaa kohteen käyttöoikeuden toiselle (vuokralaiselle) vastiketta vastaan. Esitetyissä määritelmissä on kiinnitetty lisäksi huomiota vuokra-aikaan ja katsottu, että käyttöajan tulee olla jotenkin rajoitettu. Nykyisin katsotaan yleisesti, että sopimus voi olla voimassa toistaiseksi tai määrätyn ajan ellei toisin ole säädetty.

Sopimusta, jolla edellä kuvattu käyttöoikeus luovutetaan, kutsutaan vuokrasopimukseksi. Vuokraoikeus syntyy aina sopimuksella.

#### **Vuokran kohde**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokrasopimuksessa voidaan luovuttaa käyttöoikeus monenlaisiin esineisiin. Tämä ilmeni hyvin vuoden 1734 lain 13 luvun 1 §:stä, joka alkoi: ”Jos joku vuokraa toiselle huoneen, talon, talonaseman tai mitä tahansa –”. Kohteena voi olla rakennus, sen osa, kiinteistö tai sen osa sekä mikä tahansa

irtain esine tai niiden joukko. Kohteen vuokrasopimus voi liittyä sen hankinnan rahoitukseen. Silloin puhutaan usein leasingistä tai leasingisopimuksesta (ks. jakso [Leasing](#)).

Samalla kertaa voidaan vuokrata kiinteistö ja sen käyttöön liittyvät irtaimet esineet. Joskus sopimuksen kohteena voi olla toimiva yritys. Kun sopimus käsittää samalla kertaa usean esineen käyttöoikeuden luovutuksen, ongelmaksi nousee, onko kyse yhdestä vai useasta sopimuksesta (ks. jakso [Huoneiston käyttöoikeus sekatyypin sopimuksen osana](#) ja siinä mainitut ratkaisut).

## Vastikkeellisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokrasopimuksessa käyttöoikeus luovutetaan vastiketta vastaan. Vastiketta kutsutaan vuokraksi. Sillä tarkoitetaan kaikenlaisia suorituksia, joilla on taloudellista arvoa. Kauppakaarissa vastike oli määritelty raha- tai tavaravuokraksi. Yleensä säännökset koskevat rahavastiketta. Tavaravastike on toissijaisessa asemassa ja jätetty sopimuksen varaan, kuten asianmukaista onkin. Muusta kuin rahavastikkeesta ei yhtenäisten säännösten antaminen ilmeisesti olisi mahdollistakaan.

Vuokra-termin käyttäminen voi olla ongelmallista, koska se on sekä käyttöoikeustyyppin nimi että vastikkeesta käytetty nimitys. Yleensä asiayhteydestä ilmenee, kumpaa sillä tarkoitetaan.

## Käyttöoikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle käyttöoikeuden sopimuksen kohteeseen. Vuokra on hallintaa edellyttävä käyttöoikeus (ks. [Käyttöoikeudet](#)). Vuokralainen saakin kohteen hallintaansa voidakseen käyttää sitä. Esineen hallinnan siirtyminen vuokralaiselle tarkoittaa, että vuokranantaja menettää käyttöoikeutensa vuokran kohteeseen, ellei toisin ole sovittu.

## Tärkeimmät vuokratyypit

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Melkoinen osa väestöstä asuu vuokralla. Liiketoiminnassa käytetään myös usein vuokrattua toimitilaa eri tarkoituksiin. Maa-alueen luovutuksiin on perinteisesti kiinnitetty erityistä huomiota. Irtaimen vuokraa käytetään nykyään ratkaisuna käyttöomaisuuden hankinnassa. Huoneenvuokra, maanvuokra ja irtaimen esineen vuokra ovat ne vuokratyypit, joihin jatkossa kiinnitetään huomiota.

### ► Huoneenvuokra

#### Määritelmä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Huoneenvuokrasopimuksella rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle. Vuokrataan-verbillä on ilmaistu, että kohde luovutetaan vuokralaisen käyttöön vastiketta vastaan. Yleensä vuokralainen saa

kohteen hallintaansa ja yksinomaisen käyttöoikeuden siihen. Vuokranantajalla ei ole oikeutta huoneiston käyttämiseen ilman, että käytöstä sovitaan.

## Huoneisto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Huoneenvuokrasopimuksen kohdetta kutsutaan lainsäädännössä huoneistoksi. Se voi tarkoittaa kokonaista rakennusta tai sen osaa. Osa voi olla pienempikin kuin puhekielen huoneisto, esimerkiksi kolmihuoneisen huoneiston yksi huone.

### ► Asuin- ja liikehuoneisto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Huoneisto voidaan luovuttaa vuokralaisen käytettäväksi moneen erilaiseen tarkoitukseen. Jos sitä käytetään asuntona, osapuolten välillä tulee sovellettavaksi laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ([AsHVL, 481/1995](#)). Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Käyttötarkoituksen muuttamisesta on mahdollista sopia vuokrasuhteen kestäessä konkludenttisestikin (ks. jakso [Konkludenttinen tahdonilmaisu](#)), joten huoneiston todelliseen käyttötarkoitukseen on kiinnitettävä huomiota asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltumista pohdittaessa.

Ennen vuonna 1995 toteutettua lain uudistamista huoneenvuokrasta säädettiin yhdessä laissa (huoneenvuokralaki, HVL, 653/1987). Siinä oli säädetty erikseen asuinhuoneiston ja erikseen muiden huoneistojen vuokrasta. Kun asuinhuoneiston vuokrasta säädettiin oma lakinsa, muita huoneistoja koskevat säännökset kerättiin toiseen lakiin eli lakiin liikehuoneiston vuokrauksesta ([LiikHVL, 482/1995](#)). Sitä sovelletaan, kun huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Käyttötarkoitus voi vaihdella huomattavasti varastosta myymälään ja autotallista tehdashalliin, kunhan huoneistossa vain ei asuta.

Huoneenvuokralait ovat lähtökohtaisesti dispositiivisia ([AsHVL 3 §](#), [LiikHVL 2 §](#)). Kummassakin laissa on pakottavia säännöksiä, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tosin huomattavasti enemmän.

### Soveltamisrajoitus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ei sovelleta kaikkeen asumiseen. Soveltamisalan ulkopuolelle on jätetty majoitusliikkeiden toiminta. Vaikka hotellissa luovutetaan asiakkaan käyttöön huone vastiketta vastaan, kyse ei kuitenkaan ole asuinhuoneiston vuokrasta ([AsHVL 2.1 §](#)).

Liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakiakaan ei voida soveltaa, vaikka siinä ei olekaan soveltamisrajoitusta, koska hotellihuonetta käytetään asumiseen.

**KKO 1992:108:** Osakeyhtiö harjoitti hallitsemiensa eri kiinteistöissä sijaitsevien kalustettujen 14 yksión ja kaksion vuokraustoimintaa lyhytaikaisessa majoitustarpeessa oleville henkilöille markkinoiden palvelujaan lähinnä yrityksille ja ulkomaalaisille.

A, jolle yhtiö oli vuokrannut kaksion noin kahdeksi kuukaudeksi, vaati asunto-oikeudessa vuokran alentamista. Yhtiön vuokraustoiminnan katsottiin olevan verrattavissa huoneenvuokralain 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuun majoitustoimintaan, johon huoneenvuokralaki ei tullut sovellettavaksi. A:n vuokran alentamista koskeva kanne jätettiin asunto-oikeuden toimivaltaan kuulumattomana tutkimatta.

Valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön virka-asunnoista on voimassa, mitä niistä on erikseen säädetty tai määrätty (**AsHVL 2.2 §**). Vaikka asukas saakin suorittamaansa työtä vastaan huoneiston käyttöönsä, asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu lakia ei sovelleta asunnon käyttämiseen.

## **Erilaisia sopimuksia**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asuin- ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettujen lakien säännökset eivät sovellu yhteneväisesti kaikkiin vuokrasopimuksiin. Säännöksissä on otettu huomioon vuokrasopimusten erityispiirteitä. Erikseen on säädetty jälleenvuokrauksesta, alivuokrasta ja työsuhteasunnon vuokrasta. Siltä osin kuin erityistä sääntelyä ei ole, sovelletaan soveltuvan vuokrauslain säännöksiä sellaisenaan. Esityksessä ei ole juuri voitu kiinnittää huomiota tässä mainittuja vuokrasuhteita koskeviin erityisiin säännöksiin.

## **Jälleenvuokraus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokranantajalta asuinhuoneiston vuokrannut (ensivuokralainen) vuokraa koko huoneiston vuokrasopimuksen tai vuokranantajan erikseen antaman luvan perusteella edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen (jälleenvuokralainen; **AsHVL 72.1 §**). Vuokrasuhteet muodostavat ketjun, jossa ensivuokralainen on jälleenvuokralaisen vuokranantaja. Ketju voi jatkua, jos jälleenvuokralainen vuokraa huoneiston edelleen.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa jälleenvuokrausta kutsutaan edelleenvuokraukseksi (**LiikHVL 59 – 60 §**).

Jälleenvuokraus on säännelty, koska toisaalta on haluttu turvata huoneistoa tosiasiallisesti käyttävän vuokralaisen asema ja toisaalta järjestää ensivuokranantajan ja jälleenvuokralaisen välistä suhdetta.

Ensivuokranantajan ja jälleenvuokralaisen välillä ei ole sopimussuhdetta, joten oikeuksista ja velvollisuuksista puolin ja toisin on pitänyt erikseen säätää. Sääntelyn tarvetta on ollut asuinhuoneistoissa huomattavasti enemmän kuin muiden huoneistojen vuokrassa.

## **Alivuokraus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Alivuokrasuhde syntyy, kun vuokralainen luovuttaa osan vuokraamastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Tämän varsinaisen alivuokran lisäksi alivuokrasta on kyse, kun muu kuin vuokralainen vuokraa osan hallinnassaan olevasta huoneistosta ([AsHVL 80 §](#)). Alivuokrassa osa huoneistosta jää vuokranantajan käyttöön toisin kuin jälleenvuokrauksessa.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa on myös säädetty alivuokrauksesta ([LiikHVL 61 – 65 §](#)).

Alivuokraa koskevia sääntöjä sovelletaan lisäksi, kun kaksi huoneistoa käsittävästä omakotitalosta vuokrataan toinen huoneisto ja alivuokranantaja itse asuu toisessa huoneistossa ([AsHVL 82 §](#)).

Alivuokrauksessa sääntelyn tarve syntyy lähinnä siitä, että alivuokralainen ja hänen vuokranantajansa (alivuokranantaja) käyttävät huoneistoa yhdessä. Läheisyys on otettu huomioon erityisesti vuokrasuhteen päättymistä koskevissa säännöksissä. Sen sijaan alivuokralaisen ja hänen vuokranantajansa vuokranantajan välistä suhdetta ei ole pidetty tarpeellisena säännellä.

[KKO 1951 I 8](#): Vuokranantaja ei voinut vaatia vuokralle annetussa huoneessa hänen luvattaan mutta päävuokralaisen suostumuksella asuvaa alivuokralaista muuttamaan pois, kun päävuokralaisen kanssa tehtyä vuokrasopimusta ei ollut vaadittukaan alivuokrauksen johdosta purettavaksi.

## **Työsuhdeasunnon vuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Työsuhdeasunnolla tarkoitetaan työ- tai virkasuhteen perusteella vuokralle annettua asuinhuoneistoa, johon työnantajalla on määräämisvalta esimerkiksi vuokranantajana ([AsHVL 86.1 §](#)). Säännökset eivät koske virka-asuntoa.

Työsuhdeasunnon erityissääntelyn tarve johtuu siitä, että työntekijän työpaikka ja asuminen on liitetty toisiinsa. Tämä suhde on otettu huomioon erityissäännöksissä. Niissä on kiinnitetty erityistä huomiota vuokrasuhteen päättymiseen.

Työntekijän ja työnantajan välinen, asuinhuoneiston käyttöä koskeva sopimus voidaan rakentaa monella tavalla. Kyse voi olla tavallisesta asuinhuoneiston tai työsuhteasunnon vuokrasopimuksesta, virka-asunnosta tai palkkaetuasunnosta, johon sovelletaan työsopimuslakia (TSL, 55/2001, 13:5).

## **Maanvuokra**

### **Määritelmä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Sopimus, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan, on maanvuokrasopimus. Siihen sovelletaan maanvuokralakia (MVL, 258/1966). Vuokralle antaminen tarkoittaa käyttöoikeuden luovuttamista vuokralaiselle. Sopimuksen kohteena voi olla kokonainen kiinteistö, mutta se ei ole välttämätöntä. Maanvuokralain 1 §:ssä mainittu alue voi olla osa kiinteistöstä ja ilmeisesti myös kahden tai useamman kiinteistön osista muodostunut kokonaisuus.

Maanvuokralaissa käytetään vuokralaisesta nimitystä vuokramies.

### **Asuntoalueen vuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Maanvuokralaissa on eroteltu viisi vuokratyyppiä, joiden osalta on omia säännöksiä yhteisten lisäksi. Kaksi tyypeistä on sellaisia, joissa maa luovutetaan asuntotarkoitukseen. Tontinvuokraoikeutta ei ole käytännössä käytetty. Muu asuntoalueen vuokra on kyseessä, kun tontti ilman tontinvuokraoikeutta tai muu kiinteistö tai alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluvassa tai hänen rakennettavakseen tarkoitetussa rakennuksessa pysyvää asumista varten.

Maan omistus ja rakennuksen omistus kuuluvat eri henkilöille. Tämä on vaikuttanut esimerkiksi vuokra-aikaa koskevaan säännökseen (MVL 52 §), jossa on säädetty pitkästä 30 vuoden vähimmäisvuokra-ajasta.

### **Maatalousmaa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Viljelmä, jolla on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset, voidaan määräajaksi, enintään 15 vuodeksi antaa vuokralle pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi (MVL 57 §). Säännöksen muuttamisesta johtuen 1.2.2011 jälkeen tehdyissä tai muutetuissa sopimuksissa enimmäisaika on 25 vuotta (L 1140/2010). Jos kyse ei ole rakennetun viljelmän vuokrasta, vaan vuokralle annetaan maatalousmaa, jolta rakennukset puuttuvat, kyse voi olla maatalousmaan vuokrasta. Se edellyttää, että maan käyttö on pääasiallisesti maataloudellista

(MVL 71 §). Vuokrasopimuksen enimmäisaika on ennen 1.2.2011 tehdyissä sopimuksissa kymmenen vuotta, sen jälkeen tehdyissä 20 vuotta (L 1140/2010).

### **Muu maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Edellä mainituissa vuokratyypeissä on käyttötarkoitus määritelty. Niitä koskevia säännöksiä ei voida soveltaa, jos maata käytetään muuhun kuin asumiseen tai maatalouteen. Viimeinen vuokratyyppi onkin luonteeltaan toisenlainen. Muusta maanvuokrasta on kyse, kun kiinteistö tai alue annetaan vuokralle muuhun kuin edellä mainittuun tarkoitukseen (MVL 72 §). Muuta maanvuokraa koskevat säännökset ovat väljiä, koska niiden pitää soveltua monenlaisiin tilanteisiin.

### **Maan- ja huoneenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Huoneenvuokraa koskevat lait soveltuvat myös, kun huoneenvuokrasopimuksella luovutetaan maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä (AsHVL 1.2 § ja LiikHVL 1.2 §). Maanvuokralakia ei tuolloin sovelleta (MVL 88 §). Joskus voi olla vaikea ratkaista, onko kyse huoneen- vai maanvuokrasta. Ratkaisua tehtäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, mikä on maa-alueen itsenäinen merkitys vuokralaiselle.

### **Irtaimen esineen vuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Irtaimen esineen vuokrassa (esineenvuokra) luovutetaan nimensä mukaisesti irtain esine (ks. jakso [Jaottelu kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin](#)) vuokralaisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Esine voi olla lähes mikä tahansa, kuten auto, rullaluistimet, kopiokone tai työkone.

Irtaimen esineen vuokrasta ei juuri ole säännöksiä. [Kauppakaaren 13 luku](#) koskee vuokraa, mutta säännöksiä siinä on niukasti. Käytännössä irtaimen vuokraan soveltuvatkin yleiset sopimusoikeudelliset säännökset ja periaatteet. Toisaalta sopimusoikeudelliset normit tulevat sovellettaviksi myös huoneen- ja maanvuokraan, mikäli niitä koskevissa laeissa ei ole omia säännöksiä.

## **Vuokrasopimuksen solmiminen**

### **Esineenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokrasopimus on varallisuus oikeudellinen sopimus, johon voidaan soveltaa oikeustoimilain säännöksiä, jos toisin ei ole säädetty. Esineenvuokrassa säännösten soveltamiselle ei olekaan estettä. Sopimus voi syntyä muullakin tavalla eli samoin kuin sopimukset yleensäkin syntyvät (ks. jakso [Sopimuksen synty](#)).

## Huoneenvuokra

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asuinhuoneiston vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti ([AsHVL 5 §](#)). Sama koskee liikehuoneiston vuokraa ([LiikHVL 4 §](#)). Säännökset eivät ole varsinaisia muotomääräyksiä (ks. [Varsinainen muotomääräys](#)), vaan seuraus niiden noudattamatta jättämisestä on, että sopimus on voimassa toistaiseksi. Käytännössä tämä tarkoittaa, että asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrasopimuksen määräaikaaisuudesta on sovittava kirjallisesti.

**Ympäristöministeriö on vahvistanut vuokrasopimusmallin, jota on yleisessä myynnissä.**

Esitetty tarkoittaa, että huoneenvuokrasopimus syntyy samoin kuin varallisuus oikeudellinen sopimus yleensäkin. Sopimuksen syntyyn sovelletaan yleisiä normeja.

## Maanvuokra

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Maanvuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopijapuolten on allekirjoitettava sopimus ([MVL 3.1 §](#)). Kirjallisuusvaatimuksesta voidaan eräin edellytyksin poiketa, jos kyse on maatalousmaan vuokrasta tai muusta maanvuokrasta. Säännös on varsinainen muotomääräys. Jos sopimuksen ehto ei ole kirjallisessa sopimuksessa, se on mitätön ([MVL 3.2 §](#)). Alueen pitkäaikainen hallintakaan ei päteviä sopimusta ([MVL 3.3 §](#)).

Maanvuokrasopimus syntyy pätevästi vain määrättyssä muodossa. Oikeustoimilain sopimuksen syntymistä koskevia säännöksiä ei voida siihen soveltaa.

## Sopimuksen sisällöstä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Syntynyt sopimus sitoo osapuolia. Asianosaiset voivat vapaasti sopia oikeuksistaan ja velvoitteistaan puolin ja toisin lukuun ottamatta niitä seikkoja, joista on huoneen- tai maanvuokran osalta säädetty pakottavasti. Jos sopimuksessa on jäänyt jokin merkittävä asia sopimatta, kutakin vuokratyyppiä koskevan lain säännökset täydentävät sopimusta. Esineenvuokran osalta tämä tarkoittaa, että oikeuksista ja velvoitteista on syytä sopia, koska täydentäviä sääntöjä ei ole, vaan ongelmat ratkaistaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden avulla.

## Vuokra

### ► Vuokran maksaminen

#### Esineenvuokra

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralaisen on maksettava esineen vuokra sovittulla tavalla. Vuokra on maksettava jälkikäteen vaadittaessa, jos muuta ei ole sovittu. Vuokranantajan vuokrasaatava vanhentuu yleisten sääntöjen mukaisesti (ks. [Vanhentuminen](#)).

#### Asuinhuoneisto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Rahana suoritettava asuinhuoneiston vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien, jolleivät sopijapuolet ole sopineet toisin ([AsHVL 34.1 §](#)).

Vuokranmaksukausi on kuukausi, mutta siitäkin voidaan sopia. Eräpäivä voi siirtyä mm. arkilauantain ja pyhäpäivän johdosta seuraavaan arkipäivään ([AsHVL 12.1 §](#)). Muuna kuin rahana maksettavasta vuokrasta on sovittava erikseen ([AsHVL 34.2 §](#)).

Vuokra on maksettava sovittulta ajalta. Sen lisäksi vuokra on maksettava myös vuokralaisen hallintaoikeuden päättymisen jälkeen, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtava edelleen käyttää huoneistoa ja estää siten vuokranantajaa ottamasta sen haltuunsa ([AsHVL 34.3 §](#)). Vuokralainen voi siten joutua vastuuseen vuokran maksamisesta hänen alivuokralaisensa jäädessä huoneistoon alivuokrasuhteen päättyessä samanaikaisesti päävuokrasuhteen kanssa ([AsHVL 85.1 §](#)).

Vuokra voidaan suorittaa tilimaksuna ([AsHVL 35 §](#); ks. jakso [Tilisiirto](#)).

#### Vuokraennakko

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asuinhuoneiston vuokralaisen suojelemiseksi kohtuuttomia ehtoja vastaan vuokranantajan oikeutta periä vuokra ennakolta on rajoitettu. Vuokran maksamisesta ennakolta voidaan vuokrasopimusta tehtäessä sopia erityisestä syystä, mutta ennakolta voidaan periä enintään kolmen kuukauden vuokra ([AsHVL 36 §](#)). Vuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan vuokralaiselle voidaan vuokrasuhteen kestäessä asettaa velvollisuus maksaa vuokraa ennakolta, on mitätön.

#### Vakuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokran ennakolta maksamiseen liittyy läheisesti vakuuden asettaminen sen vahingon varalta, joka syntyy sopijapuolen laiminlyödessä velvollisuuksiensa täyttämisen. Käytännössä vakuuden joutuu asettamaan vain vuokralainen. Vakuudenkin määrää on rajoitettu. Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden määrää vastaava vakuus, on mitätön. Vakuuden asettamisen laiminlyönti on peruste purkaa asuinhuoneiston vuokrasopimus ([AsHVL 8 §](#)).

Vakuuden määrästä säädetty rajoitus koskee vain vuokralaisen antamaa vakuutta.

[KKO 2017:91](#): A oli antanut vuokranantajalle omavelkaisen takauksen asuinhuoneiston vuokrasopimuksen mukaisten vuokrien maksamisesta ja muiden vuokraehtojen täyttämisestä. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain vakuuden enimmäismäärää koskevan 8 §:n 2 momentin säännöksen ei katsottu rajoittavan takaussitoumukseen perustuvaa vastuuta.

## **Vanhentuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asuinhuoneiston vuokrasuhteesta johtuvat saatavat vanhentuvat velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003, VanhL) säännösten mukaisesti kolmessa vuodessa, ellei vanhentumista ole sitä ennen katkaistu ([VanhL 4 §](#)). Vanhentumisaika alkaa kulua [vanhentumislain 5–7 §](#):ssä säädetystä ajankohdasta. Se tarkoittaa esimerkiksi vuokran osalta, että vanhentumisaika alkaa kulua eräpäivästä.

## **Liikehuoneisto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Liikehuoneiston vuokraa koskevat pääosin samat säännöt kuin asuinhuoneistonkin vuokraa (ks. [LiikHVL 27](#) ja [28 §](#) sekä [10 §](#)). Liikehuoneistonkin vuokraa koskevat saatavat vanhentuvat nykyään vanhentumislain mukaisesti. Vuokraennakon ([LiikHVL 29 §](#)) ja vakuuden ([LiikHVL 7 §](#)) määrää ei ole rajoitettu pakottavin säännöksin. Lisäksi vuokraennakosta voidaan sopia eräissä tapauksissa vuokrasuhteen kestäessäkin.

## **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Maanvuokralain mukaan vuokra on määrättävä maksettavaksi rahana. Se on kuitenkin vain lähtökohta, sillä säännöksessä on mainittu myös vuokran maksaminen luonnontuotteina ja työnä ([MVL 7.1 §](#)). Vuokra voi nousta tai alentua vuokrasuhteen kestäessä, jos siitä on sovittu eikä muusta lainsäädännöstä muuta johdu.

Vuokranmaksun ajankohdasta on maanvuokralaisissa dispositiivinen säännös. Vuokra on maksettava sen mukaan vuosittain viimeistään kolme kuukautta ennen vuoden päättymistä. Jos vuokra-aika on vuotta lyhyempi, vuokra pitää maksaa vuokra-ajan päättyessä ([MVL 8.1 §](#)). Vuokra voidaan maksaa myös tilimaksuna ([MVL 8.2 §](#)).

## **Vuokran määrä**

### **Esineenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Jos irtaimen esineen vuokran määrästä ei ole sovittu, vuokralaisen on maksettava käypä vuokra. Jos sitä ei voida osoittaa, vuokralaisen on maksettava vuokranantajan vaatima vuokra, ellei se ole kohtuuton.

### **Asuinhuoneiston vuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asuinhuoneiston vuokra määräytyy sopimuksen mukaan. Kun vuokrasopimus on yleensä tarkoitettu pitkäaikaiseksi, on lakiin otettu myös säännökset, mitä vuokran korottamista vuokrasuhteen kestäessä voidaan sopia. Kohtuuttomat, yksipuoliset korotusehdot on pyritty estämään ([AsHVL 27 §](#)). Vuokra nousee vuokrasuhteen kestäessä vain, jos siitä on sovittu. Sopimuksessa oli aikanaan otettava huomioon indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain (1195/2000) säännökset. Indeksiehtojen sääntely kuitenkin päättyi 31.12.2012. Kohtuullisuutta koskeva sääntely on katsottu riittäväksi keinoksi estää kohtuuttomia vuokria.

### **Kohtuullisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokra saattaa sopimuksen perusteella muodostua kohtuuttomaksi. Sen vuoksi on säädetty menettelystä kohtuuttomuuden selvittämiseksi ([AsHVL 29 §](#)). Vuokra voi olla sekä kohtuuttoman alhainen että korkea. Kumpikin osapuoli voi saattaa määrän tuomioistuimen arvioitavaksi. Kohtuullisuus on selvitettävä vuokrasuhteen kestäessä.

Kohtuullisuuden selvittäminen voi päättyä siihen, että tuomioistuin alentaa tai korottaa vuokraa ([AsHVL 30 §](#)). Alentaminen tulee kysymykseen, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Korottaminen tulee puolestaan kysymykseen, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on pidettävä [asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 6 §:n](#) sovittelusäännöksen nojalla kohtuuttomana.

### **Liikehuoneisto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Liikehuoneiston vuokrasta ovat voimassa asiallisesti samanlaiset säännökset kuin edellä on selostettu (LiikHVL 24 – 26 §). Vuokran alentamisen edellytykset ovat kuitenkin toiset kuin asuinhuoneiston vuokrassa. Sekä vuokran korottaminen että alentaminen on kytketty siihen, että vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on pidettävä lain 5 §:n sovittelusäännön perusteella kohtuuttomana. Vuokran vertaamisesta alueella maksettuihin muihin vuokriin ei ole säädetty. Ilmeisesti käyvällä vuokratasolla on kuitenkin huomattava merkitys yleisessä kohtuuttomuusarvioinnissakin.

**KKO 1994:96:** Kymmeneksi vuodeksi solmitun liikehuoneiston vuokrasopimuksen mukaista vuokraa ei alennettu huoneenvuokralain 112 §:n nojalla sen johdosta, että alueen vuokrataso oli voimakkaan matalasuhdanteen vuoksi alentunut ja liikehuoneiston arvo kauppapaikkana vähentynyt ympäristön epäedullisten muutosten vuoksi.

## **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

**Maanvuokralain 4 §:n 2** momentin säännös vuokraehdon sovittelusta koskee myös vuokran määrää (MVL 7.3 §). Asuntoalueen vuokran sovittelusta on lisäksi oma säännöksensä (MVL 56 §), jossa on säädetty paikkakunnan vuokratason huomioon ottamisesta. Vuokran kohtuullistamisesta tehty ratkaisu ei estä uuden kohtuullistamisvaatimuksen tekemistä jonkin ajan kuluttua. Maa-alueen muutosten vaikutuksesta vuokran määrään maanvuokralaissa on omat säännöksensä (MVL 15–17 §).

**KKO 1992:192:** Maanvuokrasopimusta suvun piirissä tehtäessä tarkoituksella poikkeuksellisen alhaiseksi sovittua vuokraa ei pidetty kohtuuttomana. Vaatimus vuokran korottamisesta hylättiin. Ks. **KKO 2004:10**, jossa vuokraa korotettiin.

Ks. myös **KKO 2004:11**, jossa vuokraa alennettiin sopimuksen syntymisen aikaisten olosuhteiden mahdollistettua kohtuuttoman korkeasta vuokrasta sopimisen.

**KKO 2009:20:** Vuokranantajan kanne maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran määrän korottamiseksi oli hylätty hovioikeuden lainvoimaiseksi jääneellä tuomiolla vuonna 2000. Vuokranantaja vaati vuonna 2006 vireille tulleessa kanteessa vuokran määrän korottamista vedoten yleiseen kustannustason nousuun vuoteen 2005 mennessä. Kun kysymystä tämän olosuhteiden muutoksen vaikutuksesta sopimukseen ei ollut ratkaistu vuonna 2000 annetulla tuomiolla, estettä kanteen tutkimiselle ei ollut.

## Vuokraesineen kunto

### **Vuokranantajan velvollisuudet**

#### **Esineenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokranantaja on vastuussa siitä, että vuokrattu esine on sopimuksen mukainen. Esineen on oltava kunnossa sitä luovutettaessa ja koko vuokrasuhteen ajan. Jos esine vahingoittuu tai tuhoutuu tapaturmaisesti, vuokranantajan vastuusta johtuu, että haitta kohdistuu häneen. Hänen on korjattava esine. Jos hän ei sitä tee, vuokralainen vapautuu vuokrasopimuksesta ja vuokranantaja saattaa joutua korvaamaan vuokralaiselle aiheutuneen vahingon.

#### **Huoneenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokranantajan on pidettävä huoneisto vuokralaisen saatavana sovittuna päivänä ([AsHVL 16 §](#), [LiikHVL 15 §](#)). Muutoin vuokranantaja viivästyy suorituksessaan.

Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, ellei toisin ole sovittu ([AsHVL 20 §](#) ja [LiikHVL 18 §](#)). Huoneiston kunnon ylläpitäminen on vuokranantajan tehtävä, mutta vastuu voidaan sopimuksin siirtää vuokralaiselle. Vaikka huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on, vuokralainen voi vedota puutteellisuuteen, josta hän ei tiennyt ja jota hän ei voinut havaita tavallista huolellisuutta käyttäen.

Huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on päästettävä vuokranantaja huoneistoon sopivana aikana ([AsHVL 22 §](#) ja [LiikHVL 20 §](#)).

#### **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Maanvuokrassakin vuokranantajan on luovutettava alue sovittulla tavalla vuokralaisen käyttöön ja annettava vuokralaisen käyttää sitä. Vuokranantaja vastaa myös, että maa-alue on vuokrasuhteen alkaessa ja sen kestäessä käyttökelpoinen sovittuun tarkoitukseen. Maa-alueen muutoksien vaikutuksesta sekä käyttömahdollisuuksien vähentymisen ja lisääntymisen seurauksista on säädetty erikseen ([MVL 16](#) ja [17 §](#)).

### **Vuokralaisen hoitovelvollisuus**

#### **Esineenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralaisen on hoidettava vuokraesinettä huolellisesti. Hän saa käyttää sitä vain sovitulla tavalla. Jos hän tuottamuksellaan aiheuttaa sen vahingoittumisen, hänen on korvattava vahinko vuokranantajalle. Jos vuokralainen käyttää esinettä sopimuksen vastaisesti, hän vastuunsa vahingosta on ankaraa. Hän vastaa myös esineen vahingoituessa tapaturmaisesti.

## **Huoneenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Huoneiston vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti ([AsHVL 25.1 §](#), [LiikHVL 23.1 §](#)). Laissa ei ole nimenomaista säännöstä siitä, miten hänen on käytettävä huoneistoa. Purkuperusteista kuitenkin ilmenee, että huoneistoa on käytettävä sovittuun tai edellytettyyn tarkoitukseen.

## **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Maanvuokralainen saa käyttää vuokra-aluetta sovittuun tarkoitukseen. Metsänhakkuu ja soranotto eivät kuitenkaan ole sallittua käyttöä, ellei niistä ole erikseen sovittu ([MVL 5.1 §](#)). Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue ja sen viljelykset sekä vuokranantajan rakennukset ja muu omaisuus pysyvät vuokra-aikana kunnossa ([MVL 10.1 §](#)).

## **Seuraukset puutteellisesta kunnosta**

### **Esineenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Esineenvuokrassa osapuolten laiminlyönnin seuraukset määräytyvät yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan. Oleellisesta sopimusrikkomuksesta syntyy vastapuolelle oikeus purkaa sopimus. Vahingonkorvausvelvollisuus määräytyy sopimusoikeudellisten korvaussääntöjen mukaan (ks. jakso [Sopimusperusteisen korvausvastuu](#)).

[Ks. KKO 2008:53 ja KKO 1997:130.](#)

## **Huoneenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokranantajan oleellinen viivästys on huoneiston vuokralaiselle peruste purkaa sopimus, vaikka käyttöoikeus ei olisi vielä alkanutkaan ([AsHVL 16.2 §](#) ja [LiikHVL 15.2 §](#)). Vastaavasti oleellinen puutteellisuus huoneistossa oikeuttaa vuokralaisen purkamaan sopimuksen ([AsHVL 20.2 §](#) ja [LiikHVL 18.2 §](#)), jos vuokranantaja on vastuussa puutteellisuudesta. Vuokralaiselle voi myös syntyä oikeus korjata puutteellisuus vuokranantajan kustannuksella, jos vuokranantaja ei huolehdi korjauksesta.

Muutoin vuokranantajan laiminlyönnin seurauksista säädetään yhteisesti virheen ja viivästyksen osalta. Vuokralainen voi vaatia vuokranalennusta tai vuokranmaksusta vapautumista ja vahingonkorvausta ([AsHVL 23 §](#) ja [LiikHVL 21 §](#)). Korvausvelvollisuutta vuokranantajalle ei synny, jos hän kykenee näyttämään, ettei viivästyminen tai virhe ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan.

Vuokranantajan vastuusta kosteusvaurioista aiheutuneista henkilövahingoista ks. [KKO 2008:20](#).

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan laiminlyönnillään aiheuttamansa vahingon ([AsHVL 25 §](#), [LiikHVL 23 §](#)). Vuokralainen vastaa myös hänen luvallaan huoneistossa oleskelleen henkilön aiheuttamasta vahingosta. Vuokralaisen korvausvastuuta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ([AsHVL 6.3 §](#) ja [LiikHVL 5.3 §](#)).

## **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Jos vuokranantaja viivästyy vuokra-alueen luovutuksessa, vuokralaisella on oikeus vaatia hallinnan välitöntä luovuttamista, hän voi purkaa vuokrasuhteen viivästyksen takia ([MVL 20 §](#), 1140/2010), hän saa vapautuksen vuokran maksamisesta tai vuokran kohtuullisesti alennetuksi ([MVL 20b.1 §](#), 1140/2010) ja lisäksi vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle aiheuttamansa vahingon ([MVL 20b §](#), 1140/2010). Jos vuokrasuhde päättyy, vuokralaisella on lisäksi oikeus saada vuokranantajalta maanvuokralain mukainen lunastus ja korvaus tehdyistä parannuksista ja velvollisuus korvata hallinta-aikanaan vuokra-alueelle aiheuttamansa vahinko ([MVL 20b.3 §](#), 1140/2010).

Jos maa-alue ei ole käyttökelpoisessa kunnossa, vuokralaisella on samat oikeudet kuin viivästyksen yhteydessä ([MVL 20b §](#), 1140/2010). Toisaalta alueen käyttökelpoisuuden lisääntyminen voi johtaa siihen, että vuokra nousee ([MVL 16.2](#) ja [17.2 §](#)).

[Kaavamuutoksen merkityksestä ks. KKO 2009:42.](#)

## **Oikeus luovuttaa vuokraesine toisen käyttöön**

### **Esineenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-esinettä toisen käyttöön vastiketta vastaan eikä korvauksetta. Luonnollisestikaan vuokralainen ei voi luovuttaa toiselle kuuluvaa omistusoikeutta myymälle esineen.

### **Huoneenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralainen saa huoneiston käytettäväksi sovittuun tarkoitukseen. Tarkoitus voi olla sellainen, että se osoittaa huoneiston tulevan muun kuin vuokralaisen käyttöön. Työnantaja saattaa vuokrata huoneiston työntekijälleen. Vuokranantaja suostuu silloin vuokrasopimuksen allekirjoituksella käyttöoikeuden edelleen luovuttamiseen. Myös jälleen- tai edelleenvuokrasta voidaan sopia jo vuokrasuhteen alkaessa.

### **Vuokraoikeuden siirto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Luovutustilanteita on kahdenlaisia. Toisaalta vuokralainen voi siirtää oman oikeutensa eteenpäin pyrkien itse vapautumaan vuokrasuhteesta, toisaalta hän voi luovuttaa käyttöoikeuden toiselle jääden itse edelleen vuokralaiseksi. Ensin mainitussa tapauksessa puhutaan vuokraoikeuden siirrosta. Pääsääntö on, ettei huoneiston vuokraoikeutta saa siirtää ilman vuokranantajan lupaa ([AsHVL 44.1 §](#) ja [LiikHVL 36.1 §](#)). Sääntö vastaa velvoiteoikeudellista lähtökohtaa, ettei velallinen voi asettaa toista tilalleen (ks. jakso [Velallisen vaihdos](#)).

Vuokraoikeuden siirrossa omia sääntöjä on annettu sen varalta, että asuinhuoneiston vuokrasopimus halutaan siirtää perheenjäsenelle ([AsHVL 45 §](#)) ja liikehuoneiston vuokraoikeus liikkeenluovutuksen yhteydessä ([LiikHVL 37 §](#)). Näissä tapauksissa siirto on mahdollinen eräin edellytyksin ilman vuokranantajan lupaakin.

### **Vuokraoikeuden jatkaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Huoneenvuokralaeissa on säädetty vuokrasopimuksen kohtalosta vuokralaisen kuollessa, parisuhteen päättyessä ja vuokralaisen joutuessa konkurssiin ([AsHVL 46 – 50 §](#) ja [LiikHVL 38 – 40 §](#)). Säännöksissä on määräyksiä, millä edellytyksin vuokrasuhde voi jatkua uuden vuokralaisen kanssa ja toisaalta millä edellytyksin vuokranantaja saa vuokrasuhteen päättymään.

### **Käyttöoikeuden luovutus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asuinhuoneiston vuokralainen voi ottaa huoneistoon asumaan perheensä jäsenet ja eräitä muitakin sukulaisiaan. Lisäksi hän voi alivuokrata enintään puolet huoneistosta ([AsHVL 17.1 §](#)). Eräissä tapauksissa vuokralainen saa väliaikaisesti luovuttaa huoneiston toisen käytettäväksi, kun itse on estynyt sitä käyttämästä esimerkiksi asepalvelun tai opiskelun takia ([AsHVL 18 §](#)). Muutoin hän tarvitsee huoneiston käyttöoikeuden luovuttamiseen vuokranantajan suostumuksen ([AsHVL 17.2 §](#)).

Liikehuoneiston vuokralaisen oikeus luovuttaa huoneisto toisen käyttöön on edellistä rajoitetumpi. Hän saa ilman vuokranantajan lupaa vain alivuokrata osan huoneistosta ([LiikHVL 16 §](#)). Vuokranantaja voi kieltää tämänkin oikeuden, kun asuinhuoneiston vuokralaisen oikeutta ottaa alivuokralainen ei saa rajoittaa edellä esitetystä.

## **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

[Maanvuokralain 6 §](#):n mukaan vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen hallintaan. Oikeus siirtää vuokraoikeus toiselle määräytyy vuokratyypeittäin. Esimerkiksi muun asuntoalueen vuokrassa vuokralaisella on siirto-oikeus, ellei sitä ole sopimuksin suljettu pois.

[KKO 1990:80](#): [Maanvuokralain 5 luvussa](#) tarkoitettua alueen vuokraoikeutta ei voitu vuokranantajan suostumuksetta siirtää määräosissa edelleen.

Perusteluissaan korkein oikeus lausui mm. seuraavasti: ”Kuten hovioikeus on todennut, kihlakunnanoikeuden päätöksessä mainituilla 20.6.1984 ja 30.8.1985 päivätyillä asiakirjoilla A on siirtänyt vuokraoikeutensa osaksi B:lle ja osaksi C:lle.

A:n ja D:n välillä tehdyssä kirjallisessa vuokrasopimuksessa ei ole kielletty vuokraoikeuden siirtoa. Tämä ei kuitenkaan kihlakunnanoikeuden päätöksessä mainituilla perusteilla merkitse oikeutta vuokraoikeuden osittaiseen siirtämiseen, vaan vuokraoikeus voidaan siirtää vain sellaisenaan yhdelle tai useammalle siirronsaajalle. Näillä lisäyksillä kihlakunnanoikeuden päätöksen perustelut hyväksytään muilta osin.”

## **Vuokranantajan vaihtuminen**

### **Esineenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Meillä on vanhastaan ollut voimassa periaate, että kauppa rikkoo vuokran. Se tarkoittaa, että vuokranantajan myydessä vuokratun esineen vuokrasuhde päättyy, jos uusi omistaja ei halua vuokrasuhdetta jatkaa. Merkitystä ei ole sillä, että vuokraesine on vuokralaisen hallussa. Alkuperäinen vuokranantaja saattaa joutua korvaamaan vuokralaiselle aiheutuneen vahingon.

### **Huoneenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Huoneenvuokrassa on luovuttu vanhasta kauppa rikkoo vuokran -periaatteesta. Vuokralaista suojataan, kun vuokranantaja myy vuokraamansa rakennuksen tai vuokratun huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Edellytyksenä on, että vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut

huoneiston hallintaansa, luovutussopimukseen on otettu määräys ehdon pysyvyydestä tai vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys ([AsHVL 38 §](#) ja [LiikHVL 31 §](#)).

Erikseen on huoneenvuokralaeissa säädetty pakkohuutokaupan vaikutuksesta.

Pakkohuutokauppaostajalle on annettu oikeus saada vuokrasuhde päättymään ([AsHVL 39 §](#) ja [LiikHVL 32 §](#)).

## **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Kauppa ei riko maanvuokraakaan. Säännöt ovat hyvin samankaltaiset kuin huoneenvuokrassakin. Vapaaehtoisessa luovutuksessa vuokralainen tavallisesti säilyttää asemansa, mutta pakkohuutokaupassa ei ([MVL 12 §](#)).

## **Ehdon sitovuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Eräs ongelma vuokranantajan vaihtuessa on, miten vuokrasopimuksen muutokset sitovat uutta omistajaa. Muutos ei välttämättä ilmene alkuperäisestä vuokrasopimuksesta. Kysymys on ratkaistu huoneenvuokrassa niin, että ehdon sitovuus on kytketty vuokrasopimukseen tehtyyn merkintään ja uuden omistajan tietoisuuteen muuttuneesta ehdosta ([AsHVL 42 §](#) ja [LiikHVL 34 §](#)). Merkinnän voi tosin korvata muu luotettava selvitys muutoksesta. Jos ehto ei sido uutta vuokranantajaa, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus.

## **Vuokrasuhteen päättymisen**

### **Eri päättymistavat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokrasuhde voi päättyä usealla eri tavalla. Ryhmiteltäessä päättymistilanteita voidaan toisistaan erottaa säännönmukainen päättymisen ja vuokrasuhteen päättymisen sopimusrikkomuksen tai muun poikkeuksellisen tapahtuman vuoksi. Vuokrasopimuksen purkamista selvitetäänkin omassa jaksossaan (ks. jakso [Vuokrasuhteen purkaminen](#)). Vuokrasopimus voi myös päättyä vuokrakohteen tuhoutuessa. Siihen rinnastettava tapahtuma on, että viranomainen kieltää kohteen käytön (ks. [AsHVL 67 §](#) ja [LiikHVL 54 §](#)). Vuokrasuhteen lakkaamista ei esityksessä käsitellä.

Purkaminen on omaksuttu tässä termiksi, jota käytetään, kun sopimus sopimusrikkomuksen perusteella saatetaan loppumaan. Maanvuokralaissa on siirrytty huoneenvuokralakien kanssa samanlaiseen terminologiaan 1.2.2011 (L 1140/2010).

## Toistaiseksi jatkuva

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokrasuhteen voimassaolosta voidaan sopia eri tavoin. Sopimus voi ensinnäkin olla voimassa toistaiseksi. Huoneenvuokrassa lähdetään siitä, että sopimus on voimassa toistaiseksi, ellei muuta ole sovittu ([AsHVL 4.1 §](#) ja [LiikHVL 3.1 §](#)). Muun asuntoalueen ([MVL 52 §](#)), rakennetun viljelmän ([MVL 57 §](#)) ja maatalousmaan ([MVL 71.1 §](#)) vuokraa ei voida sopia olemaan voimassa toistaiseksi.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen säännönmukainen päättämistapa on, että jompikumpi osapuolista sanoo sopimuksen irti lakkaamaan irtisanomisajan kuluttua. Irtisanominen on yksipuolinen, vastaanottamista edellyttävä oikeustoimi sopimussuhteen lopettamiseksi. Irtisanomisaika on sitä varten, että osapuolet voivat valmistautua vuokrasuhteen päättymiseen. Irtisanomisaikaa koskevista säännöksistä näkyy, miten pitkää valmistautumisaikaa on pidetty tarpeellisena. Toistaiseksi jatkuvan vuokrasopimuksen päättymistä selvitetään jaksossa [Toistaiseksi jatkuva vuokrasuhde](#).

## Määräaikainen sopimus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokrasopimus voi olla voimassa määräajan. Maanvuokralain mukaisissa vuokratyypeissä on pääosassa solmittava sopimus määräajaksi. Se on mahdollista myös esineen- ja huoneenvuokrassa. Määräaikainen sopimus päättyy määräajan kuluttua ilman, että kummankaan osapuolen tarvitsisi toimia mitenkään. Osapuolen suojaksi on tosin saatettu säätää ilmoitusvelvollisuudesta ennen lähestyvää vuokrasuhteen päättymistä, mutta huoneenvuokralaeista on ilmoitusvelvollisuus poistettu. Määräaikaisen sopimuksen päättymistä selvitetään seuraavassa jaksossa ([Määräaikainen vuokrasuhde](#)).

## Taloudellinen selvittely

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Maanvuokrasuhteen päättymiseen liittyy oikeudellinen ja taloudellinen välien selvittely. Sitä käsitellään lyhyesti omassa jaksossaan tämän luvun lopuksi (ks. jakso [Osapuolten välien selvittely maanvuokrassa](#)).

## ► Määräaikainen vuokrasuhde

### Esineenvuokra

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Esineenvuokra lakkaa ilman irtisanomista sovitun vuokra-ajan päättyessä. Määräaika edellyttää aina siitä sopimista.

## Huoneenvuokra

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Sekä asuinhuoneiston että liikehuoneiston vuokrasopimus voidaan sopia olemaan voimassa määräajan. Jos kuitenkin vuokralaisen kanssa tehdään toistuvasti lyhytkestoisia määräaikaisia vuokrasopimuksia, on mahdollista katsoa, että sopimus on sanamuodostaan huolimatta voimassa toistaiseksi (ks. [AsHVL 4.1 §](#)). Määräaikainen sopimus päättyy sovittuna ajankohtana ilman eri irtisanomista tai muuta toimenpidettä ([AsHVL 4.2 §](#) ja [LiikHVL 3.2 §](#)).

## Irtisanominen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Määräaikaiseen vuokrasopimukseen ei kuulu sen irtisanominen kesken sopimuskauden. Sopimus sitoo osapuolia sovitun ajan. Olosuhteiden muuttumisen huomioon ottamiseksi asuinhuoneiston määräaikainen vuokrasopimus saadaan kuitenkin eräissä tapauksissa irtisanoa ennen määräajan päättymistä ([AsHVL 55 §](#)). Irtisanomisoikeus on sekä vuokralaisella että vuokranantajalla.

## Hallinnansuoja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Huoneenvuokralaista on pitkään suojattu vuokrasuhteen epäasiallista lopettamista vastaan. Määräaikaisen sopimuksen tehnyttä asuinhuoneiston vuokralaista suojataan epäsuorasti. Vuokranantajaa uhkaa velvollisuus korvata vuokralaiselle hyödyntämättä jääneet korjaus- ja muutuskulut, jos hän ei salli vuokralaisen jatkaa vuokrasuhdetta eikä hänellä ole huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävää syytä menettelylleen ([AsHVL 58 §](#)).

Liikehuoneiston vuokrassa korvausvelvollisuus tulee kyseeseen aina, kun huoneistossa on tehty korvattavaksi säädettyjä korjauksia ([LiikHVL 45.1 §](#)). Säännös ei ole sanktio hyvän tavan vastaisesti käyttäytyvän vuokranantajan rankaisemiseksi, vaan korvauksella estetään vuokranantajaa perusteettomasti hyötymästä vuokralaisen kustannuksella.

Korvausvastuuta lieventää se, että vuokralaisen tulee saada vuokranantajan lupa korjauksille. Vuokranantajan tulee antaessaan luvan korjaus- tai muutostöille ottaa huomioon vuokrasuhteen lähestyvä päättymisen. Jos vuokralainen ei saa käyttää hyväkseen investointiaan kokonaan, voi vuokranantaja joutua korvaamaan sen osan, josta hyöty jää vuokralaiselta saamatta.

## Maanvuokrasopimus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Määräajaksi tehty maanvuokrasopimus päättyy vuokrankauden kuluttua ilman irtisanomista ([MVL 22.1 §](#)). [Maanvuokralain 4 §:n 1](#) momentissa on säädetty, että määräaikaisen maanvuokrasopimuksen saa irtisanoa vain maavuokralaissa säädetyllä perusteella (L 1140/2010). Muu sopimusehto on mitätön paitsi rakennetun viljelmän, maatalousmaan ja muussa maanvuokrassa. Jos vuokralainen on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä eikä vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeutta toiselle, tuomioistuin voi hakemuksesta oikeuttaa vuokralaisen irtisanoamaan tai siirtämään vuokrasopimuksen laissa mainituissa tilanteissa ([MVL 20c §](#), 1140/2010).

Selvittelyn osalta ks. [jakso Osapuolten välien selvittely maanvuokrassa](#).

## ► Toistaiseksi jatkuva vuokrasuhde

### Esineenvuokra

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Jos irtaimen esineen vuokrassa ei ole sovittu määräaikaisuudesta, vuokranantaja voi vaatia esineen takaisin halutessaan. Vuokralaiselle on annettava kohtuullinen, mutta yleensä lyhyt aika palauttaa esine. Vuokralainen voi vastaavasti palauttaa esineen milloin tahansa, jolloin vuokrasuhde päättyy.

### Asuinhuoneiston vuokra

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asuinhuoneiston vuokralaisen oikeutta käyttää huoneistoa on pyritty eri aikoina suojaamaan eri tavoin. 1960-luvun lopun taloudellisen laman seurauksena vuokrasuhteet säädettiin toistaiseksi jatkuviksi ja vuokranantajan irtisanomisoikeutta rajoitettiin. Samalla irtisanomismenettely säänneltiin vuokralaisen aseman turvaamiseksi ja säädettiin keinoista, joilla vuokralainen pääsi oikeuksiinsa.

Omaksutusta järjestelmästä on enää rippeet jäljellä. Lailla pyritään kuitenkin edelleen suojaamaan asuinhuoneiston vuokralaista joissakin tapauksissa välittömästi eli estämään vuokrasuhteen päättyminen vuokranantajan irtisanomisesta huolimatta. Myös välillinen suoja eli vuokranantajan uhkaaminen vahingonkorvausvelvollisuudella hänen poiketessaan vuokrasuhteissa noudatettavasta hyvästä tavasta on edelleen käytössä. Päättyminen on muutenkin säännelty suhteellisen tarkasti.

### Vuokralainen irtisanoo

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralaisen oikeutta irtisanoa toistaiseksi jatkuva vuokrasuhde ei ole rajoitettu. Vuokranantajalle on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus ([AsHVL 54.2 §](#)). Vuokrasuhde päättyy irtisanomisajan kuluttua. Irtisanomisaika on kuukausi ja se lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on toimitettu ([AsHVL 52.1](#) ja [52.3 §](#)). Irtisanomisajan alkamisesta voidaan sopia. Sopimuksen perusteella se voi alkaa harvemmin (esimerkiksi kerran vuodessa) tai useammin

(esimerkiksi kaksi kertaa kuukaudessa) kuin on säädetty. Vuokralaisen tulee kyetä todistamaan irtisanominen, jos siitä syntyy riitaa ([AsHVL 54.3 §](#)).

[Ks. KKO 2004:34, jossa oli kysymys siitä, milloin sopimus on irtisanottavissa.](#)

## **Vuokranantaja irtisanoo**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokranantajan on irtisanoessaan asuinhuoneiston vuokrasopimuksen annettava vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus, josta ilmenee irtisanomisen syy ja vuokrasuhteen päättymisaika. Jos näin ei menetellä, irtisanominen on tehoton ([AsHVL 54.1](#) ja [54.5 §](#)). Irtisanomisaika on tuntuvasti pidempi kuin vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. Jos vuokrasuhde on jatkunut yhtäjaksoisesti vuoden ennen irtisanomista, irtisanomisaika on kuusi kuukautta, muutoin kolme kuukautta ([AsHVL 52.2](#) ja [52.4 §](#)). Irtisanomisaikaa ei saa sopimuksin lyhentää. Aika lasketaan edellä esitetyllä tavalla.

## **Irtisanomissuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokranantajan toimittama irtisanominen voidaan julistaa tehottomaksi, jos:

1. irtisanomisen perusteena on vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistaminen ja pyydettyä vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa olisi pidettävä kohtuuttomana tai
2. irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä ([AsHVL 56 §](#)).

## **Vahingonkorvausvelvollisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Jos vuokrasuhde päättyy vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, vuokranantaja voi joutua suorittamaan vuokralaiselle vahingonkorvausta ([AsHVL 57 §](#)). Korvausaiheet on lueteltu säännöksessä. Korvausten lisäksi vuokralaisella on oikeus saada kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä huoneiston vaihtamisesta aiheutuvasta haitasta.

Irtisanomisperusteen hyvän tavan vastaisuus arvioidaan tapauksittain. Huomiota kiinnitetään mm. vuokrasuhteen kestoon ja irtisanomisen perusteeseen sekä vuokralaisen ja vuokranantajan olosuhteisiin. Jos vuokrasuhde päättyy silloin, kun irtisanominen voitaisiin julistaa tehottomaksi, irtisanominen on ollut vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastainen.

## **Suojan menettäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralainen menettää mahdollisuuden saada irtisanomissuojaa tai vahingonkorvausta, jos hän laiminlyö muutoin kuin vähäisesti velvollisuutensa vuokralaisena irtisanomisen jälkeen. Vuokra on siten maksettava loppuun saakka ja huoneistosta on muutettava oikeaan aikaan.

### **Muuttopäivä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä ([AsHVL 68 §](#)). Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännösten mukaan vuokrasopimus päättyy kuukauden viimeisenä päivänä. Muuttopäivä on seuraavan kuukauden ensimmäinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet huoneistosta vuokranantajan käyttöön ja seuraavana päivänä loput.

### **Muuttopäivän siirto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Osapuolet voivat sopia muuttopäivän siirtämisestä, jos vuokralainen tarvitsee aikaa uuden asunnon hankkimiseksi. Vaikka asiasta ei sovittaisikaan, tuomioistuin voi siirtää muuttopäivää enintään yhdellä vuodella, jos vuokralaiselle aiheutuu huomattavia vaikeuksia saada uusi asunto muuttopäivään mennessä ([AsHVL 69.2 §](#)). Muuttopäivää ei saa siirtää, jos siitä aiheutuu huomattavaa haittaa vuokranantajalle tai jos vuokralainen on rikkonut sopimusta niin, että vuokranantajalla olisi ollut oikeus purkaa se ([AsHVL 69.3 §](#)).

### **Liikehuoneiston vuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Liikehuoneiston vuokralaisen ei ole katsottu tarvitsevan sellaista suojaa kuin asuinhuoneiston vuokralaiselle annetaan. Dispositiiviset säännökset irtisanomisajan laskemisesta ovat edellä esitetyn mukaiset. Irtisanomisajasta saadaan sopia. Irtisanomisaika vuokranantajan puolella on kolme kuukautta ja vuokralaisen puolella kuukausi, jos ajasta ei ole sovittu ([LiikHVL 42 §](#)). Irtisanomisilmoituksesta on säädetty samoin kuin asuinhuoneistojen osalta ([LiikHVL 43 §](#)).

### **Irtisanomissuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Liikehuoneiston vuokralaisen irtisanomissuoja on samanlainen kuin asuinhuoneiston vuokralaisen ([LiikHVL 44 §](#)). Hänellä on myös samanlainen oikeus vahingonkorvaukseen ([LiikHVL 45 §](#)), mutta korvausaiheita määritettäessä on otettu huomioon huoneiston käyttötapa. Korvausta voi saada mm.

asiakspiirin menettämisestä. Vuokralainen voi myös tässä tapauksessa menettää oikeutensa irtisanomisen jälkeisen sopimusrikkomuksen perusteella ([LiikHVL 46 §](#)).

## **Muutto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Muuttopäivä määräytyy samoin kuin asuinhuoneiston vuokrassa ([LiikHVL 55 §](#)). Sen siirtäminen on mahdollista ([LiikHVL 56 – 58 §](#)).

## **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

[Maanvuokralain 22 §](#):n 2 momentin mukaan toistaiseksi voimassa oleva maanvuokrasopimus voidaan sanoa irti milloin tahansa. Irtisanominen on toimitettava todistettavasti ([MVL 23.3 §](#), 1140/2010). Säännösten vastainen irtisanominen on tehoton ([MVL 23.5 §](#), 1140/2010).

## **Vuokralainen irtisanoo**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralaisen on annettava vuokranantajalle kirjallinen irtisanomisilmoitus. Ilmoitus voidaan antaa vuokran perijälle, ei kuitenkaan rahalaitokselle. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisen yhteydessä on irtisanomisilmoituksessa mainittava irtisanomisen peruste. ([MVL 23.2 §](#), 1140/2010).

## **Vuokranantaja irtisanoo**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokranantajankin on irtisanomisen yhteydessä annettava vastapuolelle eli vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus. Siinä on mainittava vuokrasuhteen päättymisajankohta ja määräaikaisen vuokrasuhteen irtisanomisen yhteydessä irtisanomisen peruste. ([MVL 23.1 §](#), L 1140/2010).

## **► Vuokrasuhteen purkaminen**

### **Irtaimen esineen vuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralaisella ja vuokranantajalla on oikeus purkaa irtaimen esineen vuokrasopimus yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti, jos vastapuoli rikkoo sopimusta oleellisesti. Purkuoikeudella on merkitystä määräaikaisissa vuokrasuhteissa. Esimerkiksi esineen virhe voi olla niin oleellinen, että kysymykseen tulevat sopimusrikkomuksen seuraamukset.

Ks. [KKO 2008:53](#) ja [KKO 1997:130](#).

### **Asuinhuoneiston vuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokranantajan oikeus purkaa asuinhuoneiston vuokrasopimus on säännelty tarkoin. Purkaminen tulee kyseeseen vain laissa mainitulla perusteella ([AsHVL 65.1 §](#)). Purkamisperusteena on ensisijaisesti vuokralaisen sopimusrikkomus, joka on mainittu lain [61 §](#):ssä. Perusteita ovat vuokranmaksun laiminlyönti, huoneiston luovuttaminen sopimuksen vastaisesti toisen käyttöön, huoneiston käyttäminen sopimuksen vastaisesti, huoneistossa vietettävä häiritsevä elämä, huoneiston huono hoito ja eräiden säännösten rikkominen.

Ks. [KKO 2003:71](#), jossa oli kysymys mm. sosiaalisen suoritusesteen merkityksestä purkamiseen.

Osa purkuperusteista on sellaisia, että vuokralaista on varoitettava etukäteen ([AsHVL 62 §](#)). Jos vuokralainen korjaa menettelynsä, vuokranantaja ei saa purkaa sopimusta. Jos vuokrasuhde päättyy ennenaikaisesti vuokranantajan purkamisen perusteella, vuokralaisen on korvattava vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä vuokranantajalle aiheutunut vahinko ([AsHVL 64 §](#)).

[KKO 2005:102](#): Vuokranantajan purettua asuinhuoneiston vuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin perusteella vuokralainen oli 5.4.2002 annetulla tuomiolla velvoitettu suorittamaan myös huhtikuun vuokra ja muuttamaan huoneistosta heti hädän uhalla. Häätö pantiin täytäntöön 26.4.2002. Huoneisto saatiin vuokratuksi uudelleen 1.6.2002 lukien. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain [64 §](#):n 1 momentin nojalla vuokralainen velvoitettiin sopimusrikkomuksensa perusteella suorittamaan vuokranantajalle vuokraa vastaava vahingonkorvaus vuokratulon menetyksestä toukokuulta, jonka huoneisto oli ollut tyhjillään.

Sopimuksen purkamisesta on annettava vastapuolelle todistettavasti tiedoksi kirjallinen purkamisilmoitus, josta ilmenee purkuperuste ([AsHVL 66 §](#)). Vuokrasopimus päättyy välittömästi purkamisen seurauksena, ellei purkuilmoituksessa ole ilmoitettu tätä myöhemmästä päättymisajankohdasta ([AsHVL 66.1 §](#)).

### **Vuokralaisen purkuoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Myös vuokralaisen purkuperusteet on lueteltu laissa ([AsHVL 63 §](#)). Hänen ei tarvitse käyttää terveydelle vaarallista huoneistoa. Purkuperusteet liittyvät yleensä erilaisiin vuokranantajan

rikkomuksiin. Vuokralaisellakin on oikeus saada vahingonkorvausta vuokrasuhteen päättymisen johdosta, jos vuokranantaja on aiheuttanut purkamisperusteen ([AsHVL 64.2 §](#)).

### **Liikehuoneiston vuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Liikehuoneiston vuokrasopimuksen purkamisesta on säännelty samankaltaisesti kuin asunnoista ([LiikHVL 48 – 54 §](#)). Purkamisperusteissa on kuitenkin lisäyksenä muu olennainen sopimuksen rikkominen eli yleislauseke, joka mahdollistaa kaikenlaisiin purkamisperusteisiin vetoamisen ([LiikHVL 48.1 ja 50.1 §](#)).

[KKO 1994:40](#): A oli vuokrannut B:lle osan vuokrasopimuksen nojalla hallitsemastaan liikehuoneistosta kioskitoiminnan harjoittamista varten. A:n perustettua kilpailevan yrityksen samaan huoneistoon B:n liiketilan viereen B:llä oli oikeus purkaa vuokrasopimus.

B:llä oli alivuokrasuhteen päättymisen johdosta oikeus saada A:lta korvausta muutto- ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kustannuksista, asiakaspiirin vähentymisestä sekä huoneiston vuokra-arvon lisäyksestä.

### **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Maanvuokrasopimuksenkin purkamisperusteet on lueteltu laissa ([MVL 4.1, 20 ja 21 §](#)). Vuokralaisen sopimusrikkomuksina on mainittu vuokraoikeuden luvaton siirtäminen ja vuokra-alueen luvaton hallinnan luovutus, vuokranmaksun laiminlyönti, vuokra-alueen huono hoito ja vuokra-alueen käyttäminen lain tai sopimuksen vastaisesti ([MVL 21.1 §](#)). Laiminlyönnin korjaamisen jälkeen purkamisoikeutta ei enää ole ([MVL 21.2 §](#)). Purkuperusteeseen on vedottava kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun vuokranantaja on saanut tiedon purkuperusteesta ([MVL 21.3 §](#)). Vuokranantaja on oikeutettu saamaan korvauksen vuokrasuhteen ennaikaisen lakkaamisen johdosta kärsimästään vahingosta ([MVL 21.4 §](#)).

Purkamismenettely on samanlainen kuin edellä on selitetty irtisanomisesta ([MVL 23a §](#)).

Vuokralaisella on oikeus purkaa maanvuokrasopimus, jos vuokranantaja ei luovuta maa-aluetta sovittuna aikana, viranomaisen päätös estää tai vaikeuttaa alueen käyttämistä, vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sovittussa kunnossa tai, jos kunnosta ei ole sovittu, se ei ole sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen on kohtuudella voinut vaatia, tai jos vuokranantaja ei täytä sitoumustaan vuokra-alueen kuntoon saattamisesta tai sen kunnossa pitämisestä ([MVL 20 §](#)). Purkamisperusteella

on oltava vuokralaiselle oleellinen merkitys. Vuokranantajan korjattua menettelynsä raukeaa vuokralaisen oikeus purkaa sopimus. ([MVL 20 §](#), L 1140/2010).

## ► Osapuolten välien selvittely maanvuokrassa

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Maanvuokrasopimukset ovat yleensä pitkäaikaisia. Niiden päättyessä vuokrattu maa-alue voi olla hyvin toisenlaisessa kunnossa kuin sitä luovutettaessa. Maanvuokralaissa edellytetäänkin, että vuokrasuhteen päättyessä tehdään vuokranantajan ja vuokralaisen välillä oikeudellinen ja taloudellinen välien selvitys. Se käsittää pääasiassa rakennuksia koskevien lunastuskysymysten selvittelyn sekä parannus- ja rappiokorvausten määräämisen.

### Lähtökohdat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Lunastus- ja parannuskorvauksia koskevissa säännöksissä on pidetty lähtökohtana, että vuokramiehen tekemät rakennus- ja parannustyöt pyritään säilyttämään. Rakennusten osalta tämä tarkoittaa niiden jättämistä alueella ja siirtämistä vuokranantajan omistukseen. Rakennukset tulevat siten vuokranantajan hyödyksi samoin kuin tehdyt parannuksetkin. Oikeudenmukaista on, että vuokralaiselle korvataan hänen vuokranantajalle tuottamansa taloudellinen hyöty, joka näkyy esimerkiksi kiinteistön arvonnousuna.

Toisaalta vuokralainen on saattanut aiheuttaa vuokraamalleen alueelle vahinkoa. Vuokralaisen tulee korvata vuokranantajalle hoitovelvollisuutensa laiminlyönnistä aiheutunut vahinko. Korvausta kutsutaan rappiokorvaukseksi.

### Säätely

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Korvausta koskevat säännökset eivät ole samanlaisia kaikkien vuokratyyppien osalta. Sen vuoksi myös niitä koskevat säännökset ovat maanvuokralain eri luvuissa kunkin sopimustyyppin kohdalla. Menettelyä koskevat yhteiset säännökset on sijoitettu maanvuokralain [6 lukuun](#), mutta 1.2.2011 jälkeen siellä vain viitataan [riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa annettuun lakiin \(394/2011\)](#), [kuluttajariitalautakunnasta annettuun lakiin \(8/2007\)](#) ja [välimesmenettelystä annettuun lakiin \(967/1992\)](#). Kaikkiin vuokratyyppihin soveltuvat lisäksi [maanvuokralain 15 §:n](#) (mm. vuokra-alueen hallinnan menettäminen) ja [17 §:n](#) (mm. vuokraoikeuden lakkaaminen pakkolunastuksen johdosta) säännökset vuokralaisen oikeudesta saada lunastusta.

### Lunastus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokranantaja voi olla velvollinen (esim. muun asuntoalueen vuokra) tai oikeutettu (esim. muu maanvuokra) lunastamaan vuokralaisen vuokra-alueella olevan rakennuksen sekä eräitä muita

vuokralaiselle kuuluvia esineitä (laitteet ja laitokset). Lunastushinta määräytyy kaikissa vuokratyypeissä samojen periaatteiden mukaan. Lunastusta on suoritettava se määrä, johon lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana arvioidaan. Arviointi tehdään sijaintipaikkakunnan käyvän hinnan mukaan ja omaisuus arvioidaan siinä kunnossa, missä se oli vuokrasuhteen päättyessä ([MVL 34.3 §](#)).

## **Parannuskorvaukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralaisen alueella tekemien parannusten jäädessä vuokranantajalle vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan on maksettava niistä korvaus, jos korvausvelvollisuudesta on säädetty. Kaikkien vuokratyyppien osalta parannuskorvauksista säädetään [maanvuokralain 15 ja 17 §](#):ssä. Muutoin parannuskorvaukset liittyvät maatalousmaan vuokraan ([MVL 63, 64, 65 ja 71 §](#)). Se ei tarkoita, ettei vuokralainen voisi koskaan muutoin saada korvausta vuokranantajalle kuuluvien kunnostustöiden tekemisestä.

## **Rappiokorvaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Vuokralainen on [maanvuokralain 10 §](#):n 2 momentin mukaan velvollinen vuokrasuhteen päättyessä korvaamaan hoitovelvollisuutensa laiminlyönnistä vuokranantajan omaisuudelle aiheutuneen vahingon. Korvausvelvollisuus edellyttää vain, että vuokranantajan omaisuuden arvo on alentunut hoitovelvollisuuden rikkomisen seurauksena. Arvon aleneminen todetaan vuokrasuhteen päättyessä.

# Laina

## **Määritelmä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Laina määritellään yleensä irtaimen esineen vastikkeettomaksi käyttöoikeudeksi. Käyttöoikeus perustuu lainanantajan ja lainanottajan väliseen sopimukseen. Sopimus on reaaliosopimus, koska lupaus lainan antamisesta ei ole sitova, vaan vasta esineen luovuttamisella syntyy käyttöoikeus lainan ottajalle.

## **Merkityksestä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Laina ei ole oikeustyyppinä kovin merkittävä. Irtaimia esineitä lainataan tuttavien kesken. Sen vuoksi on hyvä joissakin tapauksissa tuntea sitä koskevia säännöksiä. Myös liike-elämässä saattaa joskus

olla kysymys lainasta: mm. auton koeajoa koskeva oikeustapaus löytyy korkeimman oikeuden ratkaisusta hakusanalla laina ([KKO 1984 II 182](#)).

## **Henkilökohtaisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Laina on henkilökohtainen sopimus. Lainanottaja ei saa luovuttaa oikeuttaan toiselle. Siirron lisäksi on kielletty myös käyttöoikeuden luovuttaminen. Asia on ilmaistu kirjallisuudessa niin, että lainanottajan on pidettävä lainattu esine omassa kontrollissaan koko laina-ajan (Bengtsson 1972, s. 71). Syy lainan henkilökohtaisuuteen on siinä, että vastikkeettomassa sopimuksessa henkilön merkitys on oleellinen sopimuksen synnyn ja olemassaolon kannalta.

Lainan henkilökohtaisuudesta johtuu myös se, että lainanottajan käyttöoikeus ei periydy hänen kuollessaan hänen perillisilleen. Laina päättyy lainanottajan kuollessa.

## **Muu kuin esinelaina**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Laina-nimitystä käytetään joskus myös sellaisesta oikeussuhteesta, jota ei voida pitää lainana edellä mainitussa merkityksessä. Esimerkiksi rahan lainauksessa kyse ei ole käyttöoikeuden luovuttamisesta irtaimeen esineeseen, sillä rahaa lainattaessa ei tarkoituksena ole palauttaa samoja rahakappaleita lainanantajalle eli velkojalle, vaan tarkoituksena on suorittaa vastaava määrä rahaa kuin on lainaksi saatu eli maksaa velka. Myös osakelainauksessa nimitys johtaa harhaan. Siinäkin ei luovuteta osakkeita lainaksi ottajalle niin, että hän palauttaisi samat osakkeet takaisin lainanantajalle. Palautusvelvollisuus koskee vastaavaa määrää osakkeita kuin on lainaksi saatu. Luonteeltaan osakelaina onkin lähinnä tavaravelkaa, joka on suurelta osin rinnastettavissa rahavelkaan.

## **Laina-aika**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Osapuolet voivat sopia laina-ajan. Laina-aikaa koskevan sopimuksen merkitys on kuitenkin varsin pieni. Lainanantajalla on nimittäin suuret mahdollisuudet vaatia esine takaisin itselleen. Edellytykseksi on mainittu, että olosuhteet ovat muuttuneet ennalta arvaamattomasti ja muutos on jonkin verran merkittävä. Tällöin lainanantaja on oikeutettu vaatimaan esineen takaisin heti, kun se ilman suurehkoa haittaa lainanottajalle on mahdollista (ks. Bengtsson 1971, s. 72). Lainanottajan taloudelliset intressit sopimuksen pitävyydestä voivat vain harvoin vaikuttaa siihen, onko lainanantajalla oikeus esineen takaisin ottamiseen.

## **Lainanantajan velvollisuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Lainanantajan velvollisuudet lainassa ovat vähäiset. Niinpä vahingonkorvaus sopimusrikkomuksen seurauksena ei yleensä tule hänen osaltaan kysymykseen. Tämä koskee sekä viivästystä että virhettä lainatavarassa.

## Lainaesineen kunnossapito

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Lainaesineen kunnossapitokin jää yleensä lainanottajan harteille. Lainanottaja voi tämän vuoksi joutua laittamaan kustannuksia lainaesineeseen. Lainanantajalla voi olla velvollisuus korvata nämä kustannukset. Sääntö ilmenee [kauppakaaren \(KK\) 11 luvun 3 §:stä](#). Sen mukaan lainanottajalla on pidätysoikeus lainaesineeseen, jos hän on pannut siihen omistajan suostumuksella tarpeellisia kuluja.

Säännössä on huomattavaa nimenomaan se, että kuluja on tullut laittaa esineeseen omistajan suostumuksella. Jos kulut ovat välttämättömiä esineen kunnan säilyttämiseksi ja lainanantajan etujen turvaamiseksi, esineen hallinnan luovuttaminen lainanottajalle lienee samalla myös suostumus siihen, että lainanottaja hoitaa sitä sillä tavalla kuin esineen säilyminen välttämättä edellyttää. Kulut on tällöin laitettu esineeseen lainanantajan suostumuksella.

**KKO 1978 II 70:** Taidekauppias oli taiteilijan kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella ottanut näyttelyä varten ja myytäväkseen taiteilijan maalaamia tauluja ehdoin, että hän sai tietyn palkkion myytyjen taulujen hinnasta. Kun sopimuksen kestoajasta ei ollut sovittu eikä kauppias ollut näyttelyn päätyttyä kehottanut taiteilijaa viemään tauluja pois, vaan oli vielä 3 – 4 vuotta myöhemmin myynyt yhden taulusta, kauppiasella ei ollut oikeutta saada sovitun myyntipalkkion lisäksi taulujen säilytyksestä muuta korvausta.

## Uusi omistaja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Laina-aikaa koskeva sopimuksen ehto ei sido lainanantajaa. Vastaavasti ei laina-aikaa koskeva ehto sido myöskään uutta lainaesineen omistajaa. Jos esineen omistaja myy lainaksi antamansa esineen toiselle, kauppa rikkoo lainan. Syynä on se, että olosuhteet ovat muuttuneet kaupan myötä niin paljon, että myyjälläkin olisi vastaavan muutoksen yhteydessä oikeus vaatia lainaesine takaisin. Ostajalla on siis oikeus saada lainattu esine haltuunsa, vaikka myyjä olisi lainannut esineen määräajaksi, joka ei vielä myyntihetkellä ollut päättynyt.

Lainaesineen kaupassa voidaan sopia lainan pysyvyydestä toisin. Tällainen sopimus tulee lainanottajan hyväksi. Joskus lainasopimus voi olla sellainen, että lainanantaja on velvollinen huolehtimaan lainan säilymisestä voimassa siirron jälkeenkin.

## Esineen käyttäminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Lainanottajan on käytettävä esinettä sovitulla tai lainaa annettaessa edellytetyllä tavalla. Lainaesinettä ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen. Jos esinettä käytetään virheellisesti, seurauksena on, että lainanottajan vahingonkorvausvastuu muuttuu ankaraksi. Lainanottajan tuottamusta on silloin virheellinen käyttö, ja hän vastaa ankaran vastuun sääntöjen mukaisesti kaikesta vahingosta, jota lainaesineelle aiheutuu.

## Huolenpitovelvollisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Lainanottajan on huolehdittava lainaesineestä huolellisesti. [Kauppakaaren 11 luvun 1 §:stä](#) ilmenee, että lainanottajan on palautettava lainaesine takaisin yhtä hyvänä kuin hän sen sai. Todistustaakka vahingon osalta on samanlainen kuin sopimussuhteessa yleensäkin. Lainanottajan on näytettävä, ettei hän ole aiheuttanut vahinkoa lainaesineelle.

[KKO 1964 II 100](#): Hevonen, jonka A oli lainannut B:lle, oli viimeksi mainitun ajossa ollessaan sairastunut niin vaikeasti, että se oli ollut lopetettava. Kun B ei ollut näyttänyt, ettei hevosen menehtyminen ollut aiheutunut hänen syykseen luettavasta menettelystä, B veloitettiin korvaamaan A:lle hevosen kuolemasta aiheutunut vahinko.

Lainaesineen vahingoittumisena ei pidetä esineen käytöstä aiheutuvaa normaalia kulumista tai arvon alenemista. Jos taas esine vahingoittuu tai tuhoutuu tapaturmassa, vahinko kohtaa omistajaa. Jos siis lainanottaja onnistuu näyttämään, ettei hän ole aiheuttanut lainaesineen vahingoittumista, omistaja kärsii itse omaisuuteensa kohdistuneen vahingon. Korvaukseen velvoittavaa sääntöä ei silloin ole.

## ▶ Lisenssisopimus

Tom Edelman

### Johdanto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Immateriaalioikeuksia voi hyödyntää kaupallisesti joko oikeuden haltija itse tai se, jolle tämä on myöntänyt käyttöluvan. Käyttöluvan myöntäminen erilaisiin yksinoikeuksiin tapahtuu sopimuksin, ja tällaiset sopimukset (lissenssisopimukset) ovat peruslähdekohdiltaan samantyyppisiä kuin mitkä tahansa käyttöoikeussopimukset (erityyppisistä lissenssisopimuksista ks. esim. Gutterman – Ehrlich 1997, s. 88–92). Vastaavia elementtejä voidaan löytää esimerkiksi liikehuoneiston vuokraa koskevista sopimuksista tai leasing-sopimuksista. Silti erityislakeihin liittyvät oikeuspoliittiset tavoitteet on syytä pitää mielessä eri oikeudenaloihin liittyviä yhtymäkohtia haettaessa. Lisenssisopimusten kohteen aineettomasta luonteesta johtuen niiden rakenne on toisinaan kuitenkin mainittuja esimerkkejä monimutkaisempi. Etenkin teknologiaan liittyvissä lissenssisopimuksissa käyttöluvan kohteen määrittelyn myötä muotoutuu sopimuksen keskeinen sisältö.

### Sopimuksen rakenteesta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Kaupallisille sopimuksille tyypillisellä tavalla lissenssisopimuksissa sovittavien asiakokonaisuuksien ydinosa muodostavat sopimuksen kohteen määrittely ja käyttöluvasta maksettavan vastikkeen

sopiminen. Kirjallisessa sopimuksessa näitä edeltävät yleensä sopimussuhteen taustojen kuvaus ja osapuolten sopimuksessa käyttämien termien, lyhenteiden ja sanontojen määritelmät.

## **Johdanto-osa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Sopimussuhteen taustojen hahmottelu saattaa sisältää varsin yksityiskohtaisen kuvauksen osapuolten aiemmista liikesuhteista, käsillä olevan lisenssisopimuksen tavoitteista, sopimusneuvottelujen kulusta ja ylipäätään sopimuksen solmimiseen johtaneista syistä. Siinä saatetaan ottaa kantaa myös sopimuksen kohteena olevien teollisoikeuksien ja niitä koskevan taitotiedon omistuskysymyksiin (WIPO 1992, s. 41).

Johdantotekstin rooli sopimusehtojen hierarkiassa ja osana sopimusta ei ole täysin yksiselitteinen. Sen asemaa arvioitaessa saattaa sopimukseen sovellettavalla lailla olla vaikutusta (Oksanen-Alho-von Hertzen-Kurkela-Palotie 1982, s. 293). Osapuolten tätä seikkaa koskevalla tahdolla on keskeinen merkitys. Voidaan esimerkiksi sopia siitä, että johdanto on kiinteä osa sopimusta. Toisaalta se voidaan tarkoituksella jättää varsinaisen sopimuksen ulkopuolelle, jolloin johdannolla voidaan katsoa olevan vain tulkintavaikutus. Mikäli osapuolet eivät ole lausuneet asiasta mitään, ratkeaa kysymys sopimuksen tulkinnalla. Mikäli sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, on myös johdantoa pidettävä sopimuksen osana.

Täsmällisesti laadittu johdanto-osa palvelee sopimuksen osapuolten tarpeita siten, että parhaimmillaan siinä otetaan tiivistetyllä tavalla kantaa sopimussuhteen lähtökohtiin ja tavoitteisiin. Johdantoon liittyvissä keskusteluissa on tilaisuus ottaa esille osapuolille tärkeät kysymykset sekä käsitellä puolin ja toisin keskeiset kysymykset siten, että sopimuksen ydinsisältö laaditaan ottaen huomioon oikeat lähtökohdat. Sopimuksen solmimisen jälkeistä tulkintaa helpottaa se, että neuvotteluprosessiin ja siihen liittyviin keskusteluihin perehtymätön lukija pystyy johdannon perusteella omaksumaan sopimuksen ydinosan tekstin.

## **Määritelmät**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Johdantoa seuraa sopimuksessa tyypillisesti määritelmäjakso. Lyhyissä sopimuksissa määritelmät usein sisällytetään itse tekstiin sitä mukaa kuin termi tai muu täsmennystä vaativa ilmaisu ensi kertaa esiintyy. Pitkissä sopimuksissa erillisen määritelmäjakson laatiminen helpottaa luettavuutta.

Määritelmien huolellinen laatiminen on tärkeää ainakin kahdesta syystä. Keskeinen osa sopimuksen sisällöstä viimeistellään sovittaessa määritelmien sisällöstä. Esimerkiksi käyttöluvan myöntämistä tarkoittavassa sopimusehdossa käytettyjen termien sisältö ratkeaa sen perusteella, mitä määritelmissä on sovittu tai jätetty sopimatta.

Selkeän ja täsmällisen kielen käyttäminen sopimukseen sisältyvien sanojen ja sanontojen määrittelyssä voidaan pitää tärkeänä myös siitä syystä, että sopimuksen tulkitsijat saattavat olla jo sopimussuhteen kestäessä eri henkilöitä kuin sopimuksen laadintaan osallistuneet. Mikäli sopimuksen sisällöstä syntyy riita, tulkitsijat ovat väistämättä muita kuin sopimuksen laadintaan osallistuneita henkilöitä. Näin ollen määritelmistä sopiminen ei ole pelkästään sopimuksen laatimiseen liittyvä tekninen muodollisuus, vaan olennainen osa sopimuksen sisällön muotoilua.

Tarkasteltaessa lisenssin kohteen määrittelyä voidaan kiinnittää huomiota useisiin eri tekijöihin. Immateriaalioikeudellinen lähtökohta on, että lisenssin myöntäminen merkitsee käyttöluvan antamista johonkin sellaiseen kohteeseen, jonka hyödyntäminen tai käyttäminen ilman mainittua lupaa merkitsisi oikeudetonta puuttumista suojan piiriin, esimerkiksi patentin tai tavaramerkin loukkaamista. Lisenssin kohteen ja laajuuden täsmällinen määrittely on siten kummankin osapuolen etujen mukaista (Karnell 1985, s. 28).

## Sopimuksen kohteen yksilöinti

### Teollisoikeudet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Sopimus voi kattaa käyttöluvan myöntämisen erityyppisiin yksinoikeuksiin. Rekisteröityjen oikeuksien osalta yksilöinti on verrattain helppoa, koska tällöin voidaan hyödyntää viranomaisten määrittelemiä tunnistetietoja. Tällöin viittaus esimerkiksi patentin tai tavaramerkin numeroon antaa riittävän täsmällisen kuvan sopimuksen kohteena olevasta oikeudesta. Mikäli tämä ei ole mahdollista, on pohdittava, millä tavoin rekisteröimätön yksinoikeuden kohde saatetaan kirjallisesti ilmaistavaan muotoon.

### Taitotiedon yksilöinti

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Taitotieto voidaan pyrkiä yksilöimään sopimuksen liitteeksi otettavalla taitotiedon kuvauksella. Liitteessä voidaan myös listata dokumentaatio, joka sisältää kuvauksen taitotiedosta ja siihen liittyvistä tarpeellisista seikoista. Vaihtoehtoisesti voidaan joutua tyytymään mainittua yksilöintitapaa ylimalkaisempaan viittaukseen taitotiedosta, joka liittyy käyttöluvan piiriin kuuluvaan teknologiaan ja joka on käyttöluvan antajan tuottamaa tai hankkimaa. Hankaluutena tällöin on kuitenkin se, että taitotieto sopimuksen kohteena jää jossain määrin epätarkaksi. Käyttöluvan saajan tulisi varmistaa, että kaikki lisensoitujen oikeuksien tai teknologian täysipainoiseen hyödyntämiseen tarvittavat ja käyttöluvan antajan hallinnassa olevat teollisoikeudet sisältyvät tarvittaviin määritelmiin ja ovat osa sopimuksen kohdetta.

### Sallitut toimet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Kohteen määrittelyssä on syytä kiinnittää huomiota myös siihen, mihin yksittäisiin toimiin lisenssin perusteella on lupa ryhtyä (Coolley 1992, s. 212–213). Esimerkiksi kehitystyö, valmistus ja myynti voivat olla käyttöluvassa tarkoitettuja sallittuja toimia. Lisenssinantajan on syytä varmistua siitä, että sovittu kohde kattaa kaikki aiotut toimet. Vastaavasti lisenssinantajan on tehtävä tarvittavat rajaukset, mikäli jokin tietty osa-alue halutaan jättää käyttöluvan ulkopuolelle.

### Käyttöala

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Oikeuksien hyödyntämistä voidaan lisäksi rajata määrittämällä sallitut käyttöalat. Tämä on perusteltua esimerkiksi siinä tapauksessa, että on vaikeaa löytää lisenssinantajaa, jolla olisi kyky tai halu

hyödyntää teknologiaa täydessä laajuudessa. Rajaukset voivat olla perusteltuja myös siinä tapauksessa, että samaa patentoitua teknologiaa tai muuta suojattua oikeutta voidaan hyödyntää erilaisissa tuotteissa tai muissa yhteyksissä.

Esimerkiksi yhdelle lisenssinsaaajalle voidaan myöntää oikeus käyttää suojattua tavaramerkkiä kellojen valmistuksessa ja markkinoinnissa, toiselle jalkineiteollisuuden piirissä ja kolmannelle henkilöautojen markkinoinnissa ja myynnissä. Vastaavasti on mahdollista, että patentoitua molekyyliä voidaan hyödyntää sekä elintarvike- että lääketieteellisyydessä. Sallittu käyttöala ratkeaa osapuolten sopimuksen perusteella.

## **Maantieteellinen ulottuvuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Esimerkiksi patenttien osalta on kiinnitettävä huomiota niiden kansalliseen luonteeseen. Niihin liittyvään kielto-oikeuteen voidaan vedota vain alueilla, joilla patentti on voimassa. Myös valmistukseen ja markkinointiin voidaan liittää toisistaan poikkeavia maantieteellisiä ehtoja, vaikka tyypillisesti nämä liittyvät kiinteästi toisiinsa. Lisenssin alueellista ulottuvuutta määriteltäessä ei ole syytä tyytyä ylimalkaisiin tai epäselviin rajauksiin. Vaadittava täsmällisyys on ratkaistava tapauskohtaisesti, mutta on selvää, että esimerkiksi ”Aasia” tai ”Lähi-itä” eivät riittävällä tarkkuudella yksilöi maantieteellisiä rajoja. Minimivaatimuksena voidaan pitää kansallisvaltioiden nimien käyttöä, mieluiten täsmennettynä ajallisilla määritteillä. Tarvittaessa voidaan käyttää vaikkapa sopimuksen liitteeksi otettavaa karttaa, johon käyttöluvan voimassaoloalue piirretään.

Maailmanlaajuisen lisenssin myöntäminen saattaa vaikuttaa toimivalta ratkaisulta, jos lisenssinantajalla itsellään ei ole riittäviä resursseja hyödyntämiseen. Kumppanin valinta voi tällaisissa tapauksissa olla varsin kriittinen menestystekijä, sillä vain harvoilla yrityksillä on tosiasiallisesti mahdollisuuksia toimia tehokkaasti kaikilla markkinoilla. Virheellisin perustein myönnetyn lisenssin uudelleen neuvottelu saattaa olla varsin vaikeaa, jos valitun kumppanin toimet eivät kaikilta osin ole lisenssinantajan kannalta tyydyttäviä.

## **Henkilöllinen ulottuvuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Lisenssin myöntämistä tarkoittavissa sopimusehdoissa on syytä täsmentää lisenssin ulottuvuus eri henkilörelaatioissa. Kysymys on tällöin siitä, miten hyödyntämisoikeudet jakautuvat yleisellä tasolla. Lisenssit luokitellaan päätyyppiensä mukaan yksinomaisiin (*exclusive*), yksittäisiin (*sole t. semi-exclusive*) ja rinnakkaisiin eli jaettuihin (*non-exclusive*) lisensseihin. Yksinomaisessa käyttöluvassa lisenssinantaja itse luopuu sopimuksessa määritellyissä puitteissa hyödyntämisoikeudestaan. Mikäli käyttölupa on yksittäinen, pidättää lisenssinantaja itsellään oikeuden hyödyntämiseen, mutta sitoutuu samalla olemaan myöntämättä muita käyttölupia. Rinnakkainen lisenssi puolestaan merkitsee sitä, että lisenssinantajalle jää mahdollisuus itse hyödyntää teknologiaa ja rajattomasti myöntää siihen käyttölupia muille (ks. esim. Sandgren 1974, s. 63).

Edellä luetellut eri tyyppisiin lisenssisopimuksiin liittyvät nimitykset ovat pääpiirteissään vakiintuneita ja antavat terminologiaan perehtyneelle vähintäänkin suuntaa antavan kuvan siitä, minkälaisesta sopimussuhteesta on kysymys. Tästä huolimatta osapuolten on syytä määritellä ja täsmentää, mitä yksityiskohtaisesti tarkoitetaan valitulla, lisenssin tyyppiä kuvaavalla nimityksellä.

# Sopimuksen velvoitteista

## Yleistä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Lisenssinantajan tulee vastata siitä, että sopimuksen kohteena olevat oikeudet ovat olemassa, ne ovat voimassa kaikilla sovituilla alueilla ja lisenssinsaajan käytettävissä sovitulla tavalla. Tähän kuuluu myös se, että lisenssinantaja ei ole määrännyt oikeuksista aiemmin tehdyillä sopimuksilla ja kaventanut mahdollisuuksiaan tehdä uusia sopimuksia. Immateriaalioikeuksien luonteesta johtuen lisenssinantajan ei liene järkevää ottaa vastatakseen oikeuksien pysyvyydestä. Tällaiseen velvoitteeseen sitoutuminen saattaa aiheuttaa arvaamattomia riskejä esimerkiksi patenttioikeudenkäynnin muodossa.

## Vastike

### Kokonaisvastike

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Lisenssinsaajan keskeinen velvoite on käyttöluvasta sovittujen maksujen suorittaminen. Vastikkeen määrä ja muoto täsmentyvät sopimusneuvottelujen aikana. Tyypillisesti kokonaisvastike muodostuu määriltään kiinteistä korvauksista ja hyödyntämiseen perustuvista juoksevista käyttökorvauksista eli rojalteista. Näiden lisäksi voidaan sopia muista maksuista, jotka liittyvät esimerkiksi lisenssinantajan tarjoamiin palveluihin, koulutukseen ja tekniseen avustamiseen (WIPO 1977, s. 96–98).

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Käyttöluvan ehtojen mukaan lisenssinsaajalla on esimerkiksi velvollisuus maksaa sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai määräajassa sen jälkeen tietty kiinteä maksu. Milloin käyttöluvan kohde vaatii tuotekehitystä ennen kuin siihen perustuva tuote on valmis markkinoille, saattaa vastaavia kiinteitä maksuja tulla lisenssinsaajan maksettavaksi tuotekehittelyn etenemiseen perustuen aina, kun tietty etappi (*milestone*) saavutetaan. Maksujen sitominen määrättyjen kriteerien täyttymiseen vaatii huolellisuutta, jotta vaaditut toimet ovat kiistattomasti todennettavissa ja objektiivisesti mitattavissa. Esimerkiksi teknisten tai kaupallisten tavoitteiden täytyminen voi olla tällainen mittapuu.

Kaupallisia tavoitteita voivat olla vaikkapa jakelusopimuksen solmiminen kolmannen osapuolen kanssa, tuotteen markkinoille laskeminen määrättyllä alueella tai sovittujen myyntitavoitteiden saavuttaminen. Tekniset tavoitteet voivat puolestaan liittyä tuotteen kehittämiseen ja esimerkiksi lopputuotteelle asetettujen viranomaisvaatimusten täyttämiseen ja viime kädessä viranomaisen myöntämän luvan saamiseen.

## Rojalti

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Rojaltit voivat määräytyä lukuisilla eri perusteilla. Tavallisimmin tällaiset juoksevat käyttökorvaukset sovitaan kuitenkin määrättyinä prosentuaalisena osuutena lisenssinsaajan brutto- tai nettomyynnistä taikka kiinteänä summana myytyä tai valmistettua yksikköä kohden. Kysymys on siten myynnin tai valmistusmäärien jälkikäteisestä arvioinnista ja käyttökorvauksen laskemisesta taloudellisen käytön tai tuloksen perusteella. Sopimuksen nojalla tilitettävän korvaussumman suuruus määrittyy varsin

pitkälti osapuolten neuvotteleman rojaltipohjan määritelmän myötä. Siihen vaikuttavat sopimuksessa määritellyn ”myynti”-käsitteen rajat: voiko myynnistä esimerkiksi tehdä joitakin vähennyksiä ja mitkä ovat mainittujen vähennysten rajat.

Rojaltien perusteella lisenssinantajalle kertyvä tulo voi olla riippumaton siitä, kuinka hyvällä menestyksellä lisenssinsaaja onnistuu kaupallistamaan tuotteen: lisenssinantaja saattaa vaatia vastikkeeksi käyttöluvasta vuotuisen minimikorvauksen. Minimirojaltien lisäksi voidaan sopia summasta, jonka ylitse vuotuiset käyttökorvaukset eivät nouse. Jonkinlaista kompromissia minimi- ja maksimirojaltien välillä edustavat laskevat rojalit, jolloin lisenssinsaajan hyvä menestys markkinoilla palkitaan siten, että myynnin kasvaessa sovittujen tavoitteiden mukaisesti rojaltiprosentti pienenee vastaavasti.

## **Maksutapa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Rojaltien maksutavasta tulee sopia. Samoin on sovittava menettelytavoista, joita noudatetaan, mikäli sovittuun etappiin liittyvä maksu tai rojaltien tilittäminen myöhästyy sovitusta. Edelleen on huomattava, että sopimuksen perusteella voi rojaltituloa kertyä eri tyyppisiin teollisoikeuksiin liittyvistä käyttöluvista. Osa tulosta voi perustua patenttilisenssiin, osa taas patentin hyödyntämiseen liittyvään tavaramerkkilisenssiin. Tyypillisesti patentin voimassaolo lakkaa ennen tavaramerkin voimassaoloa. Mikäli molemmat käyttöluvut on sisällytetty yhden rojaltiprosentin puitteisiin, syntyy patentin voimassaolon lakatessa ongelma siitä, mikä on tavaramerkkilisenssin suhteellinen osuus kokonaisrojaltista. Ongelma vältetään sopimalla jo alkuvaiheessa kunkin lisensoidun oikeuden suhteellinen osuus.

## **Suojan ylläpito ja puolustaminen**

### **Oikeuksien ylläpitäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Mikäli muunlaisesta tehtävänjaosta ei ole sovittu, on lisenssinantajalla velvollisuus ylläpitää lisensioituja oikeuksia. Milloin suojattu oikeus on yksinomaan sen omistajan hallinnassa eikä mainittuun oikeuteen liity sopimusvelvoitteita, on omistajalla mahdollisuus milloin tahansa harkita strateginen asemansa uudelleen ja esimerkiksi jättää vuotuiset ylläpitomaksut suorittamatta ja patentti raukeamaan. Jos mainittuun oikeuteen on myönnetty käyttöluja, merkitsee suojan ylläpidon laiminlyönti sopimuksen rikkomista. Tavallisesti lisenssinantaja varaakin itselleen oikeuden lopettaa suojan ylläpito tietyin ehdoin. Tällöin kysymykseen tulee lähinnä lisenssinsaajan oikeus saada siirrettyä itselleen oikeudet siltä osin kuin lisenssinantaja ei katso olevan syytä niiden ylläpitoon. Samaa periaatetta voidaan soveltaa suojaa koskevan hakemuksen jättämiseen tai jo jätetyn hakemuksen jatkamiseen.

Suuryrityksellä saattaa olla intressi ottaa itselleen suojan hakemiseen, ylläpitoon ja puolustamiseen liittyvät velvoitteet ostaessaan käyttöluvan pienyritykseltä. Suuryrityksellä on todennäköisesti oma teollisoikeuksiin keskittyvä osastonsa, jonka henkilö- ja muut resurssit ovat huomattavasti kattavammat kuin pienyrityksellä. Oikeuksien omistajan intressit suojan hallinnointiin liittyvissä kysymyksissä on kuitenkin otettava huomioon. Tehokkaalla lisenssinantajan ja lisenssinsaajan

välisellä tiedonkululla ja lisenssinsaajan täsmällisellä tiedotusvelvoitteella on tällöin keskeinen merkitys.

## **Loukkauksien torjuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Immateriaalioikeuksia koskevat oikeudenkäynnit saattavat olla varsin kalliita ja kestää kauan. Velvollisuus ryhtyä toimiin oikeuksia loukkaavia kolmansia vastaan voi sopimuksen mukaan olla kummalla osapuolella tahansa. Intressi loukkaukseen reagointiin on kuitenkin yhteinen. Loukkausten varalta voidaan sopia osapuolten keskinäisestä avustamisesta ja siitä, kuinka mahdollisen oikeudenkäynnin kustannukset jaetaan. Mikäli velvollisuus toimia on yksinomaan toisella osapuolella, tulisi sopimuksessa määritellä myös se, millä edellytyksillä riita voidaan esimerkiksi sopia tai jättää kanne nostamatta.

Jos esimerkiksi toinen osapuoli päättää jättää kanteen nostamatta, tulisi toisella osapuolella olla mahdollisuus ryhtyä toimiin omalla kustannuksellaan. Joka tapauksessa sopimuksessa tulisi täsmentää, kuinka loukkauksen johdosta mahdollisesti maksettavat korvaukset jaetaan lisenssinantajan ja lisenssinsaajan kesken.

## **Käyttöluvan kohteen hyödyntäminen**

### **Hyödyntämisen merkitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Patentoidun keksinnön tai muun suojatun oikeuden hyödyntäminen taikka taitotiedon käyttäminen ovat lisenssisopimuksen solmimisen taustalla vaikuttavia tekijöitä. Näin ollen käyttöluvan myöntäjällä tai teknologian toimittajalla on oikeus odottaa, että lisenssinsaaja tekee parhaansa hyödyntääkseen käyttöluvan kohteena olevia oikeuksia tai teknologiaa (WIPO 1977, s. 62; Kylliäinen – Aittola – Modeen 1982, s. 146; toisin: Kockvedgaard – Levin 2007, s. 508). Joissain tapauksissa suojatun yksinoikeuden säilyttäminen jopa edellyttää hyödyntämistoimia, ja hyödyntämättä jättäminen saattaa olla peruste pakkolisenssin myöntämiselle.

[Patenttilain \(550/1967\) 45 §:n](#) mukaan patenttiin voi se, joka haluaa Suomessa käyttää keksintöä, saada pakkoluvan, jollei keksinnön käyttämättä jättämiseen ole hyväksyttävää syytä. Lisäksi edellytetään, että on kulunut kolme vuotta patentin myöntämisestä ja neljä vuotta patenttihakemuksen tekemisestä eikä keksintöä käytetä tai saateta käyttöön Suomessa kohtuullisessa laajuudessa.

### **Hyödyntämisen varmistaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Lisenssinantaja haluaakin yleensä varmistaa, että käyttöluvan saaja ryhtyy asianmukaisesti toimiin lisensioitujen oikeuksien hyödyntämiseksi. Tässä tarkoituksessa tyypillisesti sovitaan erityisistä kriteereistä, joiden saavuttaminen merkitsee sopimuksen oikeanlaista täyttämistä. Mikäli osapuolten välillä sovittua tasoa ei saavuteta, lisenssinantajalla on mahdollisuus ryhtyä sovittuihin toimiin ja

esimerkiksi irtisanoa sopimus tai muuntaa yksinomainen lisenssi toisentyypiseksi ja hakea muita hyödyntämiskumppaneita.

## Sopimuskausi ja sopimuksen päättymisen

### Sopimuksen kesto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Sopimuskauden pituus saattaa merkittävästi riippua toimialasta ja tuotteista, joissa suojattuja oikeuksia tai teknologiaa hyödynnetään. Joillain aloilla on lähes itsestään selvää, että käyttöluva neuvotellaan mahdollisimman pitkäksi ajaksi, esimerkiksi patenttien ja mahdollisesti käytettävissä olevien lisäsuojatodistusten voimassaolon loppuun saakka. Esimerkkinä tällaisesta alasta voidaan mainita lääketeollisuus. Mikäli tuotteen elinkaari on mahdollista suoja-aikaa lyhyempi, on järkevää suhteuttaa sopimuksen kesto ennakoituun hyödyntämisaikaan ja varautua esimerkiksi siihen, että koko suoja-aikaa ei edes käytetä hyväksi. Elektroniikkateollisuudessa tuotteiden kierto on nopeaa, ja tämä heijastuu myös sopimusten kesto.

Sopimussuhteen päättymistä sovitun ajanjakson kuluttua loppuun voidaan mitä todennäköisimmin pitää normaalitapauksena. Sopimus voi kuitenkin päättyä myös ennenaikaisesti irtisanomisen tai purkamisen johdosta. Sopimussuhteen dynaamisuus saattaa näyttäytyä erityisesti tutkimusintensiiviseen liiketoimintaan perustuvilla aloilla. Tutkimukseen ja tuotekehitykseen perustuvaa teollista valmistusta edeltää monia eri vaiheita ja osapuolten on parhaansa mukaan pyrittävä ennakoimaan niihin liittyviä haasteita. Syystä riippumatta on kaikissa tapauksissa pohdittava, mitä vaikutuksia sopimussuhteen päättymisellä on osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin.

### Päättymisen vaikutukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Sopimuksen päättymisellä on vaikutuksia ensinnäkin rojalteihin. Sopimuksen päättyessä päättyy myös velvollisuus maksaa käyttökorvauksia. Koska rojaltimaksut ovat suorassa yhteydessä tuotantoon, myyntiin tai tuotteista saatavaan taloudelliseen hyötyyn, kytkeytyy kysymys myös toiseen asiakokonaisuuteen. Jollain tavoin on ratkaistava kysymys siitä, mitä tehdään tuotannossa oleville hyödykkeille ja millä tavoin lisenssinsaaja voi ”hyödyntää loppuun” saamansa käyttöluvan. Sopimukseen voi liittyä joitain ehtoja, joiden halutaan pysyvän voimassa myös varsinaisten ydinosaan kuuluvien velvoitteiden päättymisen jälkeen. Tällaisia voivat olla esimerkiksi luottamuksellisia tietoja koskevat sopimusehdot.

## Kilpailuoikeuden sääntöjen merkityksestä

### Taloudellinen tehokkuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Yleisesti tunnustetaan, että teknologian lisensointi edistää taloutta ja teknistä kehitystä. Keksintöjen leviäminen uusille markkinoilla johtaa teollisoikeuksien aiempaa tehokkaampaan hyödyntämiseen. Oikeuksien haltijalla ei välttämättä ole riittäviä resursseja niiden täysimittaiseen hyödyntämiseen,

mutta lisenssikumppanuuksien kautta voidaan päästä nauttimaan muutoin saavuttamattomasta markkinapotentiaalista.

## **Sopimuksen rajoitukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Lisenssisopimuksia voidaan siis pitää yleisesti ottaen positiivisena ilmiönä. Varsin usein sopimukseen liittyy kuitenkin lisenssinsaajan kannalta rajoituksia, jotka lisenssinantajan näkökulmasta ovat perusteltuja oikeuksiin liittyvien investointien suojaamiseksi. Rajoituksilla voi olla kielteistä kilpailuoikeudellista merkitystä, jos esimerkiksi keskenään kilpailevat yritykset pyrkivät jakamaan markkinoita keskenään. Monesti on kuitenkin markkinoiden yleisen toimivuuden kannalta hyödyllistä sallia tietyn tyyppiset rajoitukset, jos vaihtoehtona on se, että lisenssijärjestely jää kokonaan toteutumatta.

## **Kilpailupolitiikka**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Kilpailupoliittiset tavoitteet liittyvät kuluttajien hyödyn ja hyvinvoinnin turvaamiseen, taloudellisten resurssien järkevään jakautumiseen ja keksintötoiminnan turvaamiseen. Oikeudellisella sääntelyllä pyritään takaamaan toimiva viitekehys, jonka puitteissa saadaan tasapainoisesti otettua huomioon toimivien markkinoiden, teollisoikeuksien ja keksijöiden suojaan sekä tuotteiden hintaan ja laatuun vaikuttavat seikat. Kilpailuoikeuden säännöt muodostavat käytännössä tärkeimmän lisenssisopimuksen osapuolten sopimusvapautta normitasolla rajoittavan kokonaisuuden.

## **Ryhmäpoikkeusasetukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

EY:n kilpailusäännöissä ja erityisesti yhteisön perustamissopimuksen 101 artiklassa kielletään kilpailua rajoittavat lisenssisopimukset.

EY:n perustamissopimuksen 81 (entinen 85) artiklasta tuli 101 artikla 1.12.2009 alkaen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (ns. Lissabonin sopimus) voimaantulon myötä.

Edellä viitattujen hyöty- ja tehokkuusnäkökohtien nojalla Euroopan komissiolla on toimivalta antaa niin sanottuja ryhmäpoikkeusasetuksia, joiden perusteella pyritään tarjoamaan yrityksille puitteet sopimussuhteisiin liittyvän oikeusvarmuuden lisäämiseksi, ja samalla varmistamaan tehokkaan kilpailun toteutuminen.

Ryhmäpoikkeusasetukset ovat kestoltaan määräaikaisia. Viimeisin teknologiansiirtosopimuksia koskeva ryhmäpoikkeusasetus tuli voimaan 1.5.2004 ja se on voimassa 30.4.2014 asti (KOMMISSION ASETUS (EY) N:o 772/2004, annettu 27 päivänä huhtikuuta 2004, perustamissopimuksen 81 artiklan 3 kohdan soveltamisesta teknologiansiirtosopimusten ryhmiin). Asetuksen soveltamisen tueksi ja ryhmäpoikkeusasetuksen ulkopuolelle jäävien sopimusten arvioinnin helpottamiseksi komissio on julkaissut teknologiansiirtosopimuksia koskevat suuntaviivat (Komission tiedonanto, Suuntaviivat EY:n perustamissopimuksen 81 artiklan soveltamisesta teknologiansiirtosopimukseen [EUVL C 101,

27.4.2004]). Suuntaviivojen tarkoituksena on helpottaa sopimusten lainmukaisuuden arviointia, mutta niillä ei ole oikeudellisesti sitovaa vaikutusta.

Ryhmäpoikkeusasetuksen tavoitteena on luoda turvallinen vyöhyke sopimuksille, jotka täyttävät asetuksen ehdot. Asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle jäävät sopimukset eivät lähtökohtaisesti ole kiellettyjä, mutta yritysten on itse arvioitava niiden kilpailua rajoittavat vaikutukset ja kannettava seuraukset mahdollisista virhearvioista.

## **Soveltamisala ja -edellytykset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 6.1.2011.*

Arvioitaessa ryhmäpoikkeusasetuksen soveltuvuutta yksittäiseen sopimussuhteeseen on esikysymyksenä ratkaistava markkinaosuuksiin liittyvät seikat. Lisäksi asetuksessa tehdään ero keskenään kilpailevien ja keskenään kilpailemattomien yritysten välillä määriteltäessä sopimukseen sovellettavaa turvallista vyöhykettä. Keskenään kilpaileviksi katsotaan yritykset, jotka toimivat ja kilpailevat keskenään merkityksellisillä teknologia- ja/tai tuotemarkkinoilla.

Käytännössä markkinaosuuksiin liittyvät määrittelykysymykset vaikeuttavat jossain määrin asetuksen soveltuvuuden arviointia ja tavoiteltu oikeusvarmuuden lisääminen ei kaikilta osin toteudu. Merkityksellisten markkinoiden hahmottaminen voi olla haasteellista jo ”tavallisten” tuotteiden osalta, mutta korkean teknologian tuotteiden parissa toimivassa teollisuudessa vaadittu määrittely on todennäköisesti vielä monin verroin vaikeampaa.

Asetuksen mukaan EY:n perustamissopimuksen 81 (nyk. 101) artiklan 1 kohtaa ei kuitenkaan sovelleta keskenään kilpailevien yritysten välisiin sopimuksiin, jos yritysten yhteinen markkinaosuus ei ylitä 20:tä prosenttia merkityksellisillä markkinoilla. Keskenään kilpailemattomien yritysten välisissä sopimuksissa yritysten yhteinen markkinaosuus ei saa ylittää 30:tä prosenttia merkityksellisillä markkinoilla.

Ryhmäpoikkeusasetuksen suoman edun hyödyntäminen edellyttää myös, että sopimukseen ei oteta ehtoja, jotka estävät kilpailua vakavasti. Asetuksessa luetellaan joukko kiellettyjä kilpailunrajoituksia ja tässäkin kohdin on merkitystä sillä, ovatko yritykset keskenään kilpailevia. Asetuksen soveltamisalaan kuuluvat siis kaikki muut tapaukset kuin ne, jotka on selkeästi mainittu jätettäväksi sen ulkopuolelle. Jos sopimuksissa ei ylitetä markkinaosuuksia koskevia rajoja, eikä niihin ei sisälly vakavimpia kilpailunrajoituksia, sopimukset ovat eurooppalaisen kilpailuoikeuden näkökulmasta katsoen hyväksyttäviä.

Haasteena yritysten toiminnan ja ryhmäpoikkeusasetuksen soveltamisen kannalta voidaan pitää sitä, että tyypillisesti yritysten välisessä yhteistyössä toimintaa on monella eri tasolla. Esimerkiksi tutkimus ja tuotekehitys, lisensiointi, alihankinta ja lopputuotteiden jakeluun liittyvät kysymykset nivoutuvat yritysten näkökulmasta kokonaisuudeksi, mutta kilpailusääntöjen kannalta osa kokonaisuudesta saattaa jäädä esimerkiksi yksittäistä sopimustyyppiä koskevan ryhmäpoikkeusasetuksen soveltamisalan ulkopuolelle.

## **Timeshare eli aikaosuus**

Kaisa Sorsa

## Aikaosuudet ja pitkäkestoiset lomatuotteet

### Nimitys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Lomakohteissa sijaitsevien vapaa-ajanasuntojen käyttöasteen nostamiseksi alkoi Suomessa 1980-luvun lopulla yleistyä käytäntö, jonka mukaan samaa vapaa-ajanasuntoa voi käyttää usea eri henkilö. 2000-luvulla on markkinoille tullut myös tyypiltään muita aikaosuuksien kaltaisia lomatuotteita, joista käytetään nimitystä pitkäkestoiset lomatuotteet.

Alan elinkeinonharjoittajia edustaa järjestö, Suomen viikko-osakeyhdistys ry, johon kuuluvat alan suurimmat toimijat. Yhdistykseen kuuluvien jäsenyritysten yhteenlaskettu myynti vuonna 2009 oli noin 48,7 miljoonaa euroa. Samana vuonna yhdistyksen jäsenyritysten kohteissa oli 52 736 osuudenomistajaa.

### Aikaosuuksia koskeva kuluttajansuoja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Vapaa-ajanasunnon hallintaoikeus jaetaan määrättyinä ajanjaksoina käytettävissä oleviin osuuksiin. Tästä hallintaoikeudesta käytettiin aluksi kansainvälistä käsitettä ”timeshare”, mutta kuluttajansuojalain (KSL, 38/1978) 10 luvun (1162/1997) voimaan tultua (1.3.1998) annettiin vieraskieliselle käsitteelle suomenkielinen vastine *aikaosuu*s. Tämän virallisen vastineen rinnalla käytetään vielä melko yleisesti nimitystä *loma- tai viikko-osake*. Pitkäkestoisiin lomatuotteisiin liittyvät kuluttajansuojaongelmat ovat samankaltaisia aikaosuuksien markkinoinnin ja sopimuksenteon kanssa. Kuluttajansuojalain muutoksella 227/2011 laajennettiin KSL 10 luvun soveltamisalaa kattamaan myös pitkäkestoiset lomatuotteet. Muutokset astuivat voimaan 15.6.2011.

KSL 10 luvussa säädetään aikaosuuksien ja pitkäkestoisten lomatuotteiden, markkinoinnista, myynnistä, jälleenmyynnistä ja vaihdosta. Ensimmäisellä muutoksella pantiin täytäntöön Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 94/47/EY ostajien suojaamisesta kiinteistöjen osa-aikaisen käyttöoikeuden ostosopimuksen tiettyihin osiin nähden.

Aikaosuuksiperusteisen hallintaoikeuden kohteena voi olla muukin omaisuus, esimerkiksi huvialus tai matkailuvaunu. Muuhun omaisuuteen kohdistuvat aikaosuudet eivät kuuluneet KSL 10 luvun soveltamisalaan ennen vuonna 2011 tehtyä lakimuutosta, Aikaosuuksilainsäädäntöä kierrettiin tuomalla markkinoille aikaosuuksia joiltakin osin muistuttavia uusia lomatuotteita. Ongelmia ilmeni myös aikaosuuksien jälleenmyynnissä. Näiden kuluttajansuojaongelmien poistamiseksi aikaisempi direktiivi 94/47/EY korvattiin täysin uudella direktiivillä. Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/122/EY kuluttajien suojaamisesta aikaosuuksia, pitkäkestoisia lomatuotteita, jälleenmyyntiä ja vaihtoa koskeviin sopimuksiin liittyvien tiettyjen seikkojen osalta annettiin 14. päivänä tammikuuta 2009. Direktiivi tuli panna kansallisesti täytäntöön 23. päivään helmikuuta 2011 mennessä. Direktiivi

on täysharmonisoiva eli jäsenvaltiot eivät voi direktiivin soveltamisalalla antaa tai pitää voimassa direktiivistä poikkeavia säännöksiä.

**KSL 10 luvun** soveltamisalaa laajennettiin. Kiinteistössä sijaitsevien majoitustilojen (aikaosuusasuntojen) lisäksi soveltamisalaan kuuluvat myös irtaimeen omaisuuteen, esimerkiksi huvialukseen tai asuntovaunuun, kuuluvat aikaosuusperusteella käytettävät majoitustilat. Soveltamisalaan kuuluvat lisäksi niin sanotut pitkäkestoiset lomatuotteet sekä aikaosuuksia ja pitkäkestoisia lomatuotteita koskevat välityssopimukset ja aikaosuuksien vaihtosopimukset. Kaikki laajennukset perustuvat direktiiviin.

### **Keskeiset käsitteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Aikaosuuksia koskevien säännösten soveltamisalan kannalta keskeisiä käsitteitä ovat aikaosuus, aikaosuusasunto ja pitkäkestoinen lomatuote. *Aikaosuudella* tarkoitetaan sopimuksessa määritellyllä tavalla toistuviin ajanjaksoihin jaettua oikeutta käyttää kiinteään tai irtaimeen omaisuuteen liittyvää majoitustilaa. Irtaimeen omaisuuteen kohdistuvia majoitustiloja tarjotaan aikaosuusperusteella esimerkiksi huvialuksiin tai asuntovaunuihin. *Aikaosuusasunnolla* tarkoitetaan asumiskäyttöön tarkoitettua rakennusta tai huoneistoa, jonka käyttöoikeus perustuu aikaosuuksiin. *Pitkäkestoinen lomatuote* puolestaan tarkoittaa sopimukseen perustuvaa yli vuoden kestävästä oikeudesta saada ensisijaisesti alennusta tai muita etuja majoituksesta joko erikseen tai liitettynä matkaan tai muuhun palveluun. (**KSL 10:1.1–3**).

### **Sopimuskokonaisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Aikaosuusasuntojen kauppaan liittyvät olennaisena osana erilaiset liitännäispalvelut sekä vaihtojärjestelmät. Liitännäispalveluja ovat esimerkiksi erilaiset liikuntapalvelut sekä rahoituspalvelu. Vaihto-oikeus mahdollistaa hallintaoikeuden käytön muissa vastaavissa lomakohteissa sekä kotimaassa että ulkomailla, vaikka hallintaoikeus periaatteessa on kytketty sopimuksessa yksilöityyn asuntoon tai irtaimeen omaisuuteen ja ajanjaksoon. Käytännössä vaihtojärjestelmiä hoitavat erilliset yhteisöt.

Kohteen liittäminen vaihtojärjestelmään perustuu rakennuttajan tai myyjän ja vaihto-organisaation väliseen sopimukseen. Aikaosuuden omistaja voi liittyä vaihto-organisaation jäseneksi, jos hän omistaa osuuden järjestelmään hyväksytystä kohteesta. Suomessa toimii kaksi suurinta lomanvaihto-organisaatiota, Resort Condominiums International (RCI) ja Interval International (II). Jäseniltä peritään vuosittainen jäsenmaksu.

### **Kiinteistöosaakeyhtiö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Vapaa-ajanasunnon omistusoikeus on Suomessa yleisimmin toteutettu perustamalla kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeiden omistamiseen huoneiston hallintaoikeus perustuu. Suomalainen järjestelmä on erityisen sopiva tähän toimintamalliin, koska siinä huoneiston hallinta saadaan kohdistettua tiettyyn konkreettiseen kohteeseen, eli omistuksen kohde on yksilöitävissä. Muissa maissa järjestelmä on toteutettu yhdistys- ja osuuskuntamuotoisesti sekä yhteisomistusoikeuteen ja vuokraoikeuteen perustuvana järjestelmänä.

Kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan aikaisempaa asunto-osakeyhtiölakia (809/1991) tai [asunto-osakeyhtiölakia \(1599/2009\)](#) tai [osakeyhtiölakia \(624/2006\)](#) riippuen mm. siitä, kuinka suuri osa yhtiön omistamista asunnoista on tarkoitettu asumiskäyttöön. Asunto-osakeyhtiölain tai osakeyhtiölain soveltaminen riippuu myös siitä, milloin kiinteistöosakeyhtiö on perustettu. Yleisimmin aikaosuuasuntoja omistaviin kiinteistöosakeyhtiöihin sovelletaan osakeyhtiölakia ja yhtiöjärjestysmääräyksiä, koska siten normaalista asumiskäytöstä poikkeava toimintamalli saadaan säänneltyä kaikkia osapuolia tyydyttävästi.

## **Yhtiöjärjestyksen merkitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Yhtiöjärjestyksellä on keskeinen rooli aikaosuuasuntoja omistavan yhtiön toiminnan organisoinnissa. Yhtiöjärjestysmääräyksillä voidaan määrätä asunto-osakeyhtiölain soveltuvuudesta sekä kauppasopimusta tarkemmin huoneiston hallinta-aikaa ja vastikeperusteita koskevista käytännön järjestelyistä. Yhteiskäytössä olevien tilojen ja osakashallinnassa olevien huoneistojen ja muiden tilojen käyttöä tai hoitoa koskevia pysyväisluonteisia, yhtiöjärjestystä tarkempia kiinteistön tai talon järjestyssääntöjä tai -määräyksiä voivat antaa yhtiön hallitus tai yhtiökokous.

Esimerkiksi Tampereen Lapinniemessä sijaitsevassa Pohjoismaiden suurimmassa aikaosuusomisteisessa kaupunkikohteessa on 18 kiinteistöosakeyhtiötä. Näiden huoneistojen hallintaoikeus on jaettu 52 osakkeeseen – yksi vuoden jokaista viikkoa kohti. Kaikki osakkeet ovat samansarjaisia. Aikaosuuosakkaat käyttävät päätösvaltaansa omistamissaan kiinteistöyhtiöissä asunto-osakeyhtiöiden tapaan. Yhtiöt omistavat asunnot varusteineen.

Levin aikaosuuskohde puolestaan muodostuu itsenäisistä, omalla tontillaan sijaitsevista velattomista kiinteistöosakeyhtiöistä. Jokaisen kiinteistöyhtiön huoneistot on yhtiöjärjestyksen mukaan jaettu viikon mittaisiin aikaosuuksiin.

## **Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet**

### **Hallinnoimisoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Osakeomistukseen perustuvat oikeudet jaetaan yleisesti hallinnoimis- ja varallisuuspitoisiin oikeuksiin. Hallinnoimisoikeuksista keskeinen on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä puhe- ja

äänivaltaa. Aikaosuusosakas voi vaikuttaa kiinteistöosakeyhtiönsä toimintaan osallistumalla yhtiökokouksiin ja käyttämällä siellä puhe- ja äänioikeuttaan.

### **Varallisuuspitoinen oikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Kiinteistöosakeyhtiössä varallisuuspitoiniin oikeuksiin kuuluu oikeus käyttää yhtiön omistamaa loma-asuntoa varusteineen ja palveluineen. Aikaosuusjärjestelmässä yksi keskeinen periaate on se, että loma-asunnot ovat korkeatasoisesti kalustettuja ja varustettu mm. nykyaikaisin kodinkonein ja elektroniikkalaittein.

### **Velvollisuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Aikaosuusosakkaan velvollisuuksiin puolestaan kuuluu maksaa yhtiövastiketta. Se on osakeomistuksen perusteella osakkaalle määräytyvä velvollisuus osallistua yhtiön tarkoituksen kannalta tarpeellisten menojen rahoittamiseen. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi kiinteät ylläpitokustannukset (huolto, siivous- ja lämmitys), perusparannuskustannukset ja yhtiölle lain mukaan kuuluvista velvoitteista (verot, vakuutukset) johtuvat kustannukset. Vastikkeiden tulisi suurin piirtein seurata yhtiön kuluja.

### **Vastikkeen jako**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Aikaosuusasunnon yhtiövastike jaetaan yleensä hoito- ja rahoitusvastikkeeseen. Vastike lasketaan ensin huoneiston pinta-alan mukaan, minkä jälkeen osakekohtainen vastike jaetaan osakkeiden lukumäärän mukaan.

### **Hoitovastike**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Joissakin yhtiöissä hoitovastike jaetaan vielä niin kutsuttuun perushoitovastikkeeseen ja palveluvastikkeeseen. *Perushoitovastike* kattaa aikaosuuskohteen perushoitokulut, kuten kiinteistön huollon sekä vastaanottopalveluiden ja muun viikoittaisesta asumisesta riippumattoman perushoidon aiheuttamat kustannukset. *Palveluvastikkeen* määrään vaikuttavat siivouksesta ja pesulapalveluista sekä kulutustarvikkeista aiheutuvat menot. Palveluvastiketta peritään vain silloin, kun huoneistoa on käytetty asumiseen osakkeen osoittaman hallintaoikeuden aikana.

### **Rahoitusvastike**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön tiettyä tarkoitusta varten päätetyt rahoitusmenot. Sen laskuperusteena käytetään yleensä huoneiston pinta-alaa ja omistettujen osakkeiden lukumäärää.

Yhtiön osakkailla on oikeus maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista, joita on voitu ottaa esimerkiksi kiinteistön hankintaa, suuria perusparannuksia tai kalusteinvestointeja varten.

Yhtiövastikkeen suuruus vaihtelee suomalaisissa kohteissa 100 eurosta 500 euroon riippuen loma-asunnon koosta, tontin omistumuodosta, kohteesta ja niiden palveluiden määrästä, joita osakkaat haluavat yhtiövastikkeen kattavan.

Holiday Club Katinkullassa vastikkeella katetaan mm. seuraavat kulut: siivous, pyyheliinon ja lakanoiden vaihdot, vakuutukset, avainpalvelu, isännöinti ja tv-luvat. Holiday Clubissa vuosittainen yhtiövastike on keskimäärin 300 euroa.

## Oikeuden luovutus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Aikaosuus on varallisuus oikeudellinen oikeus eli osakeoikeus, jonka voi myydä edelleen, käyttää vakuutena, lahjoittaa tai jättää perinnöksi. Lisäksi aikaosuuden omistajalla on mahdollisuus vuokrata aikaosuusasunto hallinnoimiensa viikkojen ajaksi, jos hän ei itse halua sitä käyttää, tai hänellä on mahdollisuus luovuttaa sen käyttöoikeus vaihtojärjestelmään.

## Markkinointia ja sopimuksia koskevat säännökset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 15.6.2011.*

Kuluttajansuojalain markkinointia ja aikaosuussopimuksia sekä pitkäkestoisia lomatuotteita koskevat normit ovat pakottavia silloin, kun ostajana on kuluttaja ja myyjänä elinkeinonharjoittaja ([KSL 10:3](#)). Säännökset suojaavat ostajaa siten, että niillä varmistetaan riittävien tietojen antaminen kuluttajalle ja riittävä harkinta-aika sopimuksen tekemiseen.

Elinkeinonharjoittajan tulee aikaosuuksien tai pitkäkestoisten lomatuotteiden markkinoinnissa ilmoittaa kuluttajalle tämän mahdollisuudesta saada kyseisiä hyödykkeitä koskeva vakimuotoinen tietolomake. Tietolomakkeen merkitystä korostaa se, että se on osa tulevaa kauppaa- tai muuta sopimusta, joka on tehtävä kirjallisesti. Tietolomake on vahvistettu kutakin sopimustyyppiä eli tarjottua aikaosuutta, pitkäkestoista lomatuotetta, välityssopimusta tai vaihtosopimusta varten erikseen. Esittely- ja myyntitilaisuudessa kuluttajalla on oltava mahdollisuus saada tietolomake milloin tahansa tilaisuuden aikana ([KSL 10:5](#)). Käytettävän kielen tulee olla kuluttajan valinnan mukaan joko hänen asuinpaikkavaltionsa tai kansalaisuusvaltionsa kieli, jos se on Euroopan unionin virallinen kieli tai norja tai islanti ([KSL 10:4](#)). Aikaosuuden tai pitkäkestoisen lomatuotteen markkinointi sijoituksena on kielletty.

Sopimuksen muotovaatimukseen kuuluu, että se tehdään kirjallisesti ja että molemmat osapuolet allekirjoittavat sen. Kuluttajalle on annettava oma sopimuskappale. Samoin kuin tietolomake, sopimuskin on laadittava joko kuluttajan asuinpaikkavaltion tai kansalaisuusvaltion kielellä. Lisäksi Suomessa toimivan elinkeinonharjoittajan kanssa tehtävästä sopimuksesta on kuluttajan pyynnöstä

annettava kuluttajalle suomen- tai ruotsinkielinen käännös, jos sopimus tehtiin muulla kielellä ([KSL 10:6](#)).

Peruutusajan aikana ostajalta ei saa ottaa vastaan maksuja. Ennen sopimuksen tekemistä elinkeinonharjoittajan on kiinnitettävä kuluttajan huomio peruuttamisoikeuteen ja peruuttamisaikaan sekä ennakkomaksujen suorittamiskieltoon peruuttamisaikana ([KSL 10:12](#)). Vaatimuksen täyttämisen varmistamiseksi elinkeinonharjoittajan on huolehdittava siitä, että kuluttaja allekirjoittaa erikseen näitä säännöksiä vastaavat sopimusehdot ([KSL 10:8](#)).

Kuluttajaa suojaa myös säännös, jonka mukaan sopimus ei sido häntä, ellei sopimusta ole tehty laissa säädetyllä tavalla. Kuluttajalla on myös oikeus peruuttaa kauppa kuluitta syytä ilmoittamatta 14 päivän ajan sopimuksen tekemisestä tai sopimuskappaleen saamisesta ([KSL 10:9](#)). Peruuttamisaika jatkuu, jos elinkeinonharjoittaja laiminlyö tietojen antamisen. Peruuttamisaika päättyy kolmen kuukauden ja 14 päivän kuluttua sopimuksen tekemisestä tai ajankohdasta, jona kuluttaja sai oman sopimuskappaleensa. Jos elinkeinonharjoittaja laiminlyö peruuttamislomakkeen antamisen, päättyy peruuttamisaika vasta vuoden ja 14 päivän kuluttua edellä mainitusta myöhemmästä päivämäärästä ([KSL 10:10](#)).

Peruuttamisoikeuden käyttämisestä seuraa myös liitännäissopimuksen ja luottosopimuksen peruuntuminen ilman eri toimenpiteitä ja seuraamuksia ([KSL 10:11](#)). Peruuttamisaikana ei elinkeinonharjoittaja tai kolmas osapuoli saa myöskään ottaa vastaan kuluttajalta aikaosuuksopimukseen, pitkäkestoiseen lomatuotteeseen tai vaihtosopimukseen perustuvaa kuluttajan maksusuoritusta ([KSL 10:12](#)). Sallittua ei ole myöskään sopia siitäkään, että kauppahinta tai sen osa talletetaan kolmannen haltuun esimerkiksi pankin sulkutilille. Säännösten tarkoituksena on turvata peruuttamisoikeuden käyttäminen niin, ettei kuluttajan tarvitse pelätä maksamiensa rahojen menettämistä.

Sekä aikaosuuksasunnon että pitkäkestoisen lomatuotteen maksamista koskevat erityissäännökset. Jos aikaosuukskohde on rakenteilla, suoritetaan maksuja kohteen valmistumisen mukaan ([KSL 10:14](#)). Pitkäkestoisten lomatuotteiden maksuista elinkeinonharjoittajan on laadittava maksutaulukko, jossa kaikki kuluttajan suoritettavaksi tulevat maksut, mukaan lukien mahdolliset jäsenmaksut, on jaettu samansuuruisiin vuosittain erääntyviin maksueriin. Kuluttajalta ei saa vaatia muita maksuja ([KSL 10:13](#)).

Markkinointia ja sopimussuhdetta koskevien säännösten rikkomisesta voi seurata uhkasakolla tehostettu kielto jatkaa kyseistä menettelyä tai uudistaa sitä.

## Asumisoikeus

Ari Saarnilehto

# Asumisoikeusasunto

## Määritelmä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asumisoikeus on luonnollisen henkilön sopimukseen perustuva oikeus hallita asuinhuoneistoa lisätiloineen valtion tuella rahoitetussa asumisoikeustalossa. Asumisoikeus on sisällöltään huoneenvuokran ja omistusasumisen välimuoto. Sitä koskevien säännösten sisältöön ovat vaikuttaneet huoneenvuokraa ja asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö.

## Säädöspohja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Uuden asumismuodon perustamiseksi säädettiin vuonna 1990 laki asumisoikeusasunnoista ([650/1990](#)). Lakia on muutettu viimeksi vuonna 2010. Muutokset tulivat voimaan vuoden 2011 alussa. Asumisoikeusjärjestelmää on alusta alkaen kehitetty asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseksi. Jo vuonna 1994 säädettiin laki asumisoikeusyhdistyksistä ([1072/1994](#)). Valtion myöntämästä rahoituksesta säädetään aravalaisissa ([1189/1993](#)) ja laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta ([604/2001](#)).

## Asumisoikeustalojen omistus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Valtion tuella tuotettuja asumisoikeusasuntoja omistavat kunnat, yleishyödylliset yhteisöt ja asumisoikeusyhdistykset. Muulla rahoituksella rakennettuja taloja voivat omistaa myös muut osakeyhtiömuotoiset omistajat tai säätiöt, jos ne täyttävät laissa omistajille säädetyt edellytykset. Omistajana voi olla vain sellainen osakeyhtiö, säätiö tai asumisoikeusyhdistys, jonka tarkoituksena on tarjota asumisoikeusasunnoista säädetyssä laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia omistamassaan yhdessä tai useammassa talossa. Tässä tarkoitettun osakeyhtiön osakkeenomistajina voi olla vain kuntia, kuntayhtymiä tai muita julkisyhteisöjä taikka sellaisia yhteisöjä tai säätiöitä, joiden tarkoituksena on olla osakkaana omistajayhteisössä aikaansaadakseen asumisoikeusasumista.

## Asumisoikeusyhdistys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Jos asumisoikeustalon omistaa asumisoikeusyhdistys, ovat sen jäseniä lain nojalla mm. kaikki sen omistamien talojen asumisoikeuden haltijat. Yhdistyksellä voi olla myös muita jäseniä, sekä luonnollisia että oikeushenkilöitä ([L asumisoikeusyhdistyksistä 7 §](#)). Yhdistyksen jäsenenä asukas pääsee päättämään asumisaikaisista menoista ja muistakin yhdistyksen asioista ([L asumisoikeusyhdistyksistä 11 §](#)). Yhdistyksen jäsenet voivat vaikuttaa tonttien valintaan sekä talojen, pihojen, palvelujen ynnä muun asuinympäristönsä suunnitteluun ja toteutukseen ([L](#)

asumisoikeusyhdistyksistä [6 luku](#)). Yhdistyksissä voi olla aluehallinto, jonka puitteissa alueen asukkaat varsin itsenäisesti saavat päättää talojen taloudesta ja hallinnosta.

## **Asukkaan osallistumisoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Jos asumisoikeustalon omistaa muu yhteisö kuin asumisoikeusyhdistys, on asukkaalla yleensä eriasteisia osallistumisoikeuksia talonomistajan päätöksentekoon, vaikka hän ei voikaan olla osakkaana näissä yhteisöissä.

## **Rakentaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asumisoikeusyhdistys ja muu asumisoikeustalon omistajayhteisö voi itse rakennuttaa omistukseensa tulevat talot tai hankkia ne toisen rakennuttamana. Asumisoikeusjärjestelmä on rakennettu sille periaatteelle, että talonomistajat omistaisivat useita asumisoikeustaloja ja jatkuvasti laajentaisivat toimintaansa. Näin pyritään estämään ongelmallinen pienten talokohtaisten yhtiöitten muodostuminen.

## **Käyttäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asumisoikeustalon käyttäminen suunniteltuun tarkoitukseen on pyritty varmistamaan asumisoikeusasunnoista annetun lain säädöksillä. Niiden mukaan valtion tuella rakennettuja asumisoikeusasuntoja on käytettävä ensisijaisesti asumisoikeuden haltijoiden asuntoina. Toissijaisesti niitä voidaan käyttää vuokralaisten asuntoina ([L asumisoikeusasunnoista 45.1 §](#)). Omistajayhteisön sulautuminen, muuttaminen tai purkaminen edellyttää valtiokonttorin lupaa ([46 §](#)). Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistaman yhtiön osake voidaan luovuttaa vain kunnalle tai Valtion asuntorahaston hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina ([47 §](#)). Lainvastainen luovutus on mitätön.

Myös vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen luovutusta on säännelty. Asumisoikeusasunnoista annetun [lain 47b §](#):ssä on säädetty, kenelle omistus voidaan siirtää. Siirto on mahdollinen samoille tahoille kuin edellisessä kappaleessa on mainittu.

Taloa on käytettävä asumisoikeusasuntoina senkin jälkeen, kun valtion myöntämä laina on tullut maksetuksi ([L asumisoikeusasunnoista 5 §](#)).

## **Asukas ja hänen velvollisuutensa**

### **Asukkaiden valinta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asumisoikeusasunnot on tarkoitettu kaikille asunnontarvitsijoille, mutta alkuvaiheessa etusija annettiin nuorille. Aukkaat otetaan kuntakohtaisen jonotusnumeron mukaisessa järjestyksessä niistä hakijoista, jotka ovat ilmoittautuneet myös talon omistajalle ([L asumisoikeusasunnoista 4 §](#)). Asumisoikeusasunnon saajalla ei saa olla hänen asumistarpeensa kohtuudella tyydyttävää omistusasuntoa eikä varoja hankkia tällainen asunto tai peruskorjata jo omistamansa asunto.

### **Asumisoikeuden perustaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asumisoikeus perustetaan sopimuksin. Sen osapuolina ovat asumisoikeustalon omistaja ja asumisoikeuden saaja ([L asumisoikeusasunnoista 1 §](#)). Sopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on ilmentävä säädetyt seikat ([2 §](#)).

### **Asumisoikeuden päättyminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asumisoikeussopimusta ei voida irtisanoa. Se voidaan kuitenkin purkaa, mikäli asumisoikeuden haltija rikkoo laissa säädetyllä tavalla sopimukseen perustuvia velvoitteitaan ([L asumisoikeusasunnoista 36 §](#)).

Käytännössä tuomioistuimissa on jo purettu asumisoikeussopimus maksujen laiminlyönnin perusteella, Kouvolan HO 16.9.1998, S 98/154, sekä häiritsevän elämän perusteella, Turun HO 29.6.2000, S 99/286 ja 1.12.2000, S 00/1315. Purkuperusteiden käsittely tuomioistuimissa on ollut samanlaista kuin asuinhuoneiston vuokrajutuissa.

### **Asumisoikeusmaksu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Kun asumisoikeus perustetaan sopimuksin, asumisoikeuden haltijan on asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan maksettava asumisoikeusmaksu ([1 §](#)). Se on valtion tukemien asumisoikeusasuntojen osalta noin 10–15 prosenttia asunnon hankintahinnasta (ks. [3 §](#)). Muulla tavalla rahoitettujen asumisoikeusasuntojen asumisoikeusmaksu saa olla enintään 30 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Asumisoikeuden haltija ei omista asuntoa, mutta hän saa siihen toistaiseksi voimassa olevan hallintaoikeuden.

### **Huoneiston käyttö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asumisoikeuden haltijan on asumisoikeusasunnosta annetun lain mukaan käytettävä huoneistoa vakituksena asuntonaan yksin tai yhdessä perheensä kanssa, ellei kunta erityisestä syystä myönnä lupaa käyttää huoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Lupa voidaan antaa vain vähäiseen osaan talon kaikista huoneistoista ([L asumisoikeusasunnoista 27 ja 45 §](#)). Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi. Muuten hän ei saa luovuttaa huoneiston hallintaa toiselle, paitsi väliaikaisesti laissa määrätyillä perusteilla ([28 §](#)).

## **Käyttövastike**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asumisoikeuden haltijan on maksettava huoneiston hallinta-ajalta kuukausittaista käyttövastiketta. Vastike määräytyy niin, että niillä saadaan asumisoikeustalon omistajan pääoma- ja hoitomenot maksetuksi ([L asumisoikeusasunnoista 4 luku](#)). Käyttövastike ei saa ylittää paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria ([L asumisoikeusasunnoista 16.3 §](#)). Käyttövastiketta koskevia säännöksiä tarkennettiin vuonna 2010 ([16a–16e §](#)) ja sen jälkeen niitä on muutettu vuonna 2015 ([16a ja 16c–d §](#)) ja vuonna 2018 ([16a §](#)). Säännöksissä ovat määräykset käyttövastikkeella katettavista menoista ([16a §](#)), osingon ja muun hyvityksen maksamisesta ([16b §](#)), työtehtävien ja palveluiden kilpailuttamisesta ([16c §](#)), omistajan tiedonantovelvollisuudesta käyttövastikkeiden perusteista ja yli- tai alijäämän huomioon ottamisesta sekä valvonnasta ja tarkastusoikeudesta ([16e §](#)).

Asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vastiketta ei voida alentaa, jos se ylittää kohtuullisena pidettävän käyttövastikkeen vain vähän ([18 §](#)).

## **Kunnossapito**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Talonomistajan on pidettävä huoneisto asianmukaisessa kunnossa asumisoikeuden haltijan saadessa huoneiston hallintaansa ja myös asumisoikeuden haltijan hallinta-ajan ([L asumisoikeusasunnoista 7 §](#)). Asumisoikeuden haltijan käyttövastiketta voidaan alentaa, mikäli talonomistaja rikkoo velvoitettaan vastaan ([8 §](#)). Käytännössä on käyttövastiketta myös alennettu sillä perusteella, että huoneisto on ollut puutteellisessa kunnossa (Turun HO 29.6.2000, S 99/1664).

## **Asumisoikeuden myynti**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 13.6.2019.*

Asumisoikeus voidaan luovuttaa koska tahansa ja talonomistaja on velvollinen lunastamaan sen, ellei muuta ostajaa löydy ([L asumisoikeusasunnoista 23 §](#)). Asumisoikeustalon omistajan tulee huolehtia

siitä, että sillä asumisoikeuksien lunastamiseen on käytettävissä joko rahastoituina tai muuten varoja, joiden käyttäminen ei loukkaa velkojien oikeutta (26a §). Luovutushinta on säännelty laissa (24 §). Tämän vuoksi asumisoikeudella on kiinteä vakuusarvo ja asumisoikeuden haltija voi pantata sen (26 §). Asumisoikeus myös periytyy ja siitä voidaan määrätä testamentilla (31 §).

Asumisoikeuden haltija saa myydessään oikeutensa periä kauppahintana vain asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksin muutoksella korotettuna ja huoneistossa mahdollisesti tehtyjen parannusten arvon luovutushetken mukaan laskettuna. Näin määräytyvän hinnan ongelmana on se, että käyttövastikkeen mukana maksettuja korvauksia talonomistajan pääomamenoista ei lisätä luovutushintaan.

## Kirjallisuutta

*Asuntotoimi Suomessa*, 1993

Bengtsson: *Särskilda avtalstyper I*, 1972

Hakulinen: *Vuokraoikeus I. Maanvuokra*, 1967

Halila – Hemmo: *Sopimustyytit*, 2008

Hoppu – Hoppu: *Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet*, 2007

Kanerva – Kuhanen: *Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta*, 2011

Kanerva – Kuhanen: *Laki liikehuoneiston vuokrauksesta*, 2004

Karnell: *Inledning till den internationella licensavtalsrätten*, 1985

Kartio: *Asuntoalueen vuokra*, 1983

Kartio: *Maanvuokralaki hovioikeuskäytännössä*, 1988

Kasso: *Huoneenvuokrasopimukset*, 2001

Kylliäinen – Aittola – Modeen: *Ulkomaankaupan sopimusmallit*, 1982. Lisenssisopimukset, s. 141 – 186

Saarnilehto: *Vuokraoikeus: Yleiset periaatteet ja erityissääntely*, 2006

Simonen: *Kuluttajansuoja 1999:2*. Aikaosuusasunnon kaupassa on selvät pelisäännöt, s. 21 – 24

Sorsa: *DL 2000*. Aikaosuuksien siirtoa koskeva sääntely Espanjassa, s. 79 – 107

Takki: *Irtaimen esineen vuokrasta ja leasingistä*, 1980

Wirilander: *Maanvuokraoikeus*, 1993

WIPO: *Licensing Guide for developing countries*, 1977

## Lain esitöitä

[HE 59/1990 vp](#) (*osa, asumisoikeusasunnot*)

[HE 16/1994 vp](#) (*osa, asumisoikeusyhdistyksen*)

[HE 304/1994 vp](#) (*huoneenvuokralait*)

[HE 181/1997 vp](#) (*kuluttajansuojalaki ja kuluttajansuoja kiinteistönvälityksessä*)

[HE 120/2010 vp](#) (*asumisoikeusasunnot*)

## ▶ 6. Rahoitussopimukset

---

### Luottosopimus

Ari Saarnilehto

#### Mikä on luottosopimus?

##### Määritelmä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Luottosopimuksella tarkoitetaan niiden osapuolten sopimien kaikkien eri ehtojen ja sääntöjen kokonaisuutta, jotka määrittävät luoton (velan) antamista ja takaisin maksamista.

Luottosopimus lienee ymmärretty edellä esitetyllä tavalla myös ratkaisussa [KKO 1997:200](#).

Perustelujen mukaan luottosopimus sisälsi pankin ja velallisen välisten velkasuhteiden kokonaisjärjestelyn.

##### Sovellettavat säännökset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Luottosopimus syntyy samalla tavalla kuin muukin sopimus. Kuluttajaluotosta on kuitenkin sovittava kirjallisesti (kuluttajansuojalaki, [KSL, 38/1978, 7:17](#)). Luottosopimukseen sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia sääntöjä ja periaatteita, ellei toisin ole säädetty. Pääsäännöt, jotka ovat yleensä tahdonvaltaisia, ovat kirjoitetussa laissa. Myös joitakin erityistapauksia varten on luotosta lainsäädäntöä. Heikomman suojaksi annetut normit voivat olla pakottaviakin (ks. [KSL 7:5](#)).

[KSL 7:5](#) muutettu lailla 14.10.2016/851, voimaan 1.1.2017.

Luottosopimuksen syntymisessä on otettava huomioon, miten pankissa tehdään päätökset. Läheskään kaikki pankkivirkailijat eivät voi tehdä päätöstä pankin puolesta.

Velkasuhteen sääntely koskee myös luottosopimuksia. Velkakirjalain ([VKL, 622/1947](#)) ja kuluttajansuojalain (KSL, 38/1978) [7 luvun](#) säännökset voivat tulla sovellettaviksi syntyvään velkasuhteeseen. Luottolaitostoiminnasta annetun lain (LLL, [121/2007](#)) [kuittausta \(138 §\)](#) koskeva säännös voidaan myös mainita tässä yhteydessä.

Luottolaitostoiminnasta annettu laki (121/2007) kumottu uudella samannimisellä lailla [8.8.2014/610](#), voimaan 15.8.2014.

## Kaksipuolisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Luottosopimus on kaksipuolisesti velvoittava sopimus. Siinä syntyy velvollisuuksia sekä velkojalle että velalliselle tai ainakin voi syntyä velvollisuuksia molemmille osapuolille. Jos velallinen jää velkaa jonkin muun kuin pelkän luottosopimuksen yhteydessä, velkojan velvollisuudet liittyvät valtaosin pääsopimukseen eivätkä luottoon.

Esimerkiksi luottokaupassa myyjän eli kauppahintavelkojan velvollisuudet johtuvat suurelta osin tehdystä kaupasta.

## Kokonaisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Kun asiakas menee pyytämään pankista luotoa, neuvotteluissa sovitaan muustakin kuin velan takaisin maksamisesta. Velkojan velvollisuudet liittyvät velkasuhteen alkamiseen. Luottosopimukseen kuuluu myös se, että luotonantaja luovuttaa velan määrän velallisen käyttöön.

Luottosopimuksen sisältöön kuuluvat ehdot siitä, milloin ja minkä suuruisena velallinen voi nostaa luoton, mitä kuluja hän joutuu luoton nostaessaan maksamaan ja minkälaisen korvauksen hän antaa velkojalle siitä, että hän on saanut velaksi myönnettyt varat käyttöönsä.

## Maksut

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Pankki perii tavallisesti palkkion siitä, että se on myöntänyt luoton (järjestelypalkkio, toimitusmaksu). Se perii korvauksen myös siitä, että velaksi luovutettavia varoja on pidetty pankissa velallisen nostettavissa (luotonvarausprovisio). Pankki voi periä muitakin palkkioita luoton nostamisen yhteydessä (osanostokorvaus). Perittävien palkkioiden pitää perustua velallisen kanssa tehtyyn sopimukseen.

## Maksaminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Keskeinen asia luottosopimuksessa on yleensä velan takaisin maksaminen. Sopimuksessa pitäisi määrätä velan erääntymisestä (ks. [Suoritusaika](#)). Velka voi erääntyä maksettavaksi kerralla tai useassa erässä sovittuna päivänä, määräajan kuluttua irtisanomisesta taikka velkojan vaatiessa suoritusta. Eri erääntymistavat voivat olla voimassa samanaikaisestikin. Ehdossa voidaan määrätä myös siitä, onko velallinen oikeutettu maksamaan velan ennen eräpäivää vai ei. Kuluttajalla on kuitenkin oikeus maksaa kuluttajaluotto aina ennen sen erääntymistä ([KSL 7:27](#)).

Eräpäivästä voidaan tehdä erillinenkin sopimus, kuten pankin maksusuunnitelma. Se voi nimestään huolimatta olla sitova. Sen rikkomisesta voi seurata velvollisuus maksaa viivästyskorkoa tai koko velan eräänntyminen.

## **Korko**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Luottosopimuksessa sovitaan myös korvaukset siitä, että raha on velallisen käytössä luottoajan (ks. jäljempänä jakso [Korkoa koskevista sopimusehdoista](#)). Tämä tarkoittaa sitä, että velallisen on yleensä maksettava sovittu korko käytössään olevalle velkapääomalle.

## **Viivästys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Tavallisesti luottosopimukseen otetaan myös määräyksiä siltä varalta, että jompikumpi osapuoli rikkoo sopimusvelvoitteensa. Yleensä nämä ehdot koskevat vain velallisen sopimusrikkomuksia. Velkojan sopimusrikkomukseen sovelletaan yleisiä periaatteita. Velallisen maksun viivästymiseen liittyviä seuraamuksia ovat esimerkiksi viivästyskorko ja velkojan oikeus sanoa luotto irti ennen sovittua maksuaikaa. Ehdossa voi olla määräys myös siitä, että velallisen on vastattava kaikista velan perimisistä aiheutuvista kustannuksista. Tämä on pääsääntö ilman nimenomaista ehtoakin.

## **Saamisasiakirjat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Luottosopimukseen kuuluu myös se, minkälainen asiakirja velan takaisinmaksamisesta laaditaan. Pankkikäytännössä tavanomaista on, että vain tämä asiakirja laaditaan kirjallisena. Erityistä luottosopimusta sellaisena kuin tässä on mainittu, ei laadita. Luottosuhteen ehtoja pyritään ottamaan mukaan luoton maksamista koskevaan sitoumukseen, jos se on velkakirja (ks. jakso [Velkakirja](#)). Velkakirjoja on monenlaisia eri tarkoituksiin. Saamisasiakirjoja on monia muitakin (ks. jäljempänä jakso [Erlaisia saamisasiakirjoja](#)), eikä erillinen asiakirja ole välttämätön.

## **Vakuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Olenaisena osana luottosopimukseen kuuluvat ehdot vakuuksista (ks. jäljempänä tämän luvun jakso [Erlaisia vakuuksia](#)). Niiden osalta kysymys on velallisen maksuvelvollisuuden täyttämisen turvaamisesta.

## **Vakioehdot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Luottosuhteen ehdot ovat usein pankin käyttämiä vakioehtoja. Ne on liitettävä asianmukaisesti luottosopimukseen (ks. [Vakioehtojen liittäminen sopimukseen](#)). Pankkien käyttämiä ehtoja ja menettelyjä valvovat kuluttaja-asiamies ja Finanssivalvonta yhdessä (laki Finanssivalvonnasta 878/2008, 45–49 §). Valvonnalla pyritään siihen, että rahoituslaitosten markkinointi, sen käyttämät sopimusehdot ja menettely muutoinkin on säännösten mukaista.

[Finanssivalvonnasta annetun lain 45 § ja 47 §](#) muutettu lailla 14.12.2012/752, voimaan 1.1.2013. [Finanssivalvonnasta annetun lain 45 §](#) muutettu lailla 14.10.2016/855, voimaan 1.1.2017, ja lailla 20.4.2018/241, voimaan 1.10.2018. [Finanssivalvonnasta annetun lain 45.1 §](#) muutettu lailla 26.4.2019/574, voimaan 10.6.2019.

## Luottosopimussuhteen kehittyminen

### Luoton hakeminen

#### Luottovaihtoehtoja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Luottosopimukseen johtava menettely käynnistyy tulevan velkojan luona yleensä luottihakemuksella. Henkilö, joka tarvitsee rahaa, kääntyy luoton myöntävän henkilön tai laitoksen puoleen pyytäen luottoa. Velallisen täytyy kuitenkin ennen luoton hakemista miettiä, kenen puoleen hän kääntyy. Yksityishenkilöiden osalta pankit tuntuvat olevan luonteva vaihtoehto. Muun rahalaitoksen puoleen kääntyminen ei liene kovin yleistä. Kulutustavaroita hankittaessa pankkirahoituksen vaihtoehtoina ovat luottokauppa, tililuoton ottaminen myyjäyhtiöstä tai erityisen rahoitusyhtiön luottokortin hankkiminen ja velkapääoman saaminen sitä kautta.

Yritysten osalta vaihtoehdot ovat jonkin verran runsaammat. Yritykset hakevat yksityishenkilöitä enemmän luottoa muilta rahoitusyhtiöiltä kuin pankeilta. Vakuutusyhtiöt myöntävät määrätynlaisia luottoja. Samoin markkinoilla on erityisiä yritysten rahoitukseen erikoistuneita yhtiöitä, kuten esimerkiksi valtion erityisrahoitusyhtiö Finnvera Oyj. Rahan tarpeen ilmetessä yrityksissä tulee usein harkittavaksi myös oman pääoman hankkimisen mahdollisuus lainan vaihtoehtona (ks. jakso [Yrityksen rahoitusinstrumentit](#)).

### Pikavipit

*Kirjailija päivittänyt tekstin 17.10.2011.*

Yksityishenkilöille annettujen tili- ja kertaluottojen määrä on noussut rajusti viime vuosina, samoin niitä koskevat velkomustuomiot. Tammi-kesäkuussa 2009 yksityishenkilöille annettiin yli 58 000 tili- ja kertaluottojen ryhmän velkomustuomiota, kun vuotta aiemmin vastaava luku oli runsaat 34 000 kappaletta. Alkuvuoden 2009 tuomioista noin 26 700 kappaletta koski alle 300 euron saatavia eli lähinnä pikaluottoja, kun vuotta aiemmin vastaava luku oli noin 15 500 kappaletta. Niinpä tällaisten luottojen erityinen sääntely oli tarpeen. Kuluttajaluottoja myöntävän yrityksen ollut myös rekisteröidyttävä 1.12.2010 alkaen ja täytettävä rekisteröinnin edellytykset ([laki eräiden luotonantajien rekisteröinnistä 747/2010](#)).

Pikaluotoilla tarkoitetaan yleensä muutaman sadan euron suuruisia, alle kolmen kuukauden ajaksi myönnettyjä kuluttajaluottoja, joita myönnetään tekstiviestillä tai internetissä tehtävän lainahakemuksen perusteella ja joiden saamiseksi ei tarvita vakuuksia. Epäkohdista johtuen kuluttajansuojalain uudistuksessa vuonna 2010 (L 746/2010) säännökset ulotettiin koskemaan myös pienluottoja (alle 200 euroa), vaikka säännösten taustalla olleen direktiivin mukaan ne olisi voitu jättää säännösten ulkopuolelle. Pikaluottoihin sovelletaankin muun muassa säännöksiä velkojan velvollisuudesta ilmoittaa todellinen vuosikorko velalliselle (KSL 7:6), henkilötietojen huolellisesta toteamisesta (KSL 7:15) ja kiellosta luovuttaa varoja velalliselle kello 23–7 välisenä aikana (KSL 7:19).

Myös korkolain viivästyskoron määrää koskevaa 4 §:ää muutettiin korkeiden korkojen perimisen estämiseksi (L 846/2009) pikaluottoja silmällä pitäen. Viivästyskorkoa korkeamman eräpäivää edeltävän koron periminen rajoitettiin kuuteen kuukauteen.

Kuluttajansuojalakiin lisätty KSL 7:17a (*Korkokatto*) lailla 15.3.2013/207, voimaan 1.6.2013. Eräiden luotonantajien rekisteröinnistä annettua lakia (747/2010) muutettu lailla 15.3.2013/208, voimaan 1.6.2013. Laki eräiden luotonantajien rekisteröinnistä (747/2010) kumottu eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetulla lailla 14.10.2016/853, voimaan 1.1.2017. KSL 7:6.2 § 1 kohta kumottu lailla 14.10.2016/851, voimaan 1.1.2017. KSL 7:15.3 muutettu lailla 28.6.2017/457, voimaan 3.7.2017. KSL 7:15.1 muutettu lailla 14.12.2017/899, voimaan 13.1.2018. KSL 7:6 ja 7:17a muutettu lailla 26.4.2019/596, voimaan 1.9.2019.

### **Luotontarve**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luoton tarpeen syyt ovat moninaiset. Yksityishenkilöt tarvitsevat varoja mm. asunnon hankkimiseen tai kulutusmenojensa rahoittamiseen. Esimerkiksi auton ostaja ei voi läheskään aina maksaa ostostaan käteisellä etukäteen säästämistään varoista. Yritykset puolestaan tarvitsevat mahdollisesti käyttöpääomaa tai varoja investointeihin.

### **Luottohakemus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottoanomus tai luottohakemus käynnistää sopimusneuvottelut luoton myöntämiseksi. Muuta merkitystä sillä ei ole, koska se ei yleensä ole sitova oikeustoimi. Hakemuksessa esimerkiksi tulevan luoton ehdot ovat vielä niin puutteellisesti mainittuna, ettei mahdollisen luottosopimuksen sisältö selviä niistä. Tämän vuoksi ei kyseessä vielä ole sitova, oikeustoimilaisa tarjoukseksi nimitetty oikeustoimi (ks. [Tarjous ja vastaus](#)).

### **Valuuttaluotto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottoa haettaessa on syytä valmiiksi miettiä myös sitä, kannattaako ottaa valuuttaluottoa. Silloin luottoa ei määritetä euroissa, vaan muussa valuutassa. Luotto voi olla myös usean eri valuutan yhdistelmä, jolloin valuuttakurssien muutosten merkitys saattaa tasoittua.

## **Luottoneuvottelujen alku**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Kun luottihakemus on tullut luottolaitokseen, siellä ratkaistaan periaatteellinen suhtautuminen hakemukseen. Jos luoton myöntämistä pidetään mahdollisena, alkavat luottoneuvottelut. Ne voivat alkaa myös niin, että asiakas kääntyy luottolaitoksen puoleen sen markkinointitoimien johdosta.

## **Markkinointitiedot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottolaitoksen on markkinoinnissaan annettava asiakkaalle markkinoitavasta hyödykkeestä kaikki ne tiedot, joilla saattaa olla merkitystä asiakkaan tehdessä hyödykettä koskevia ratkaisuja (LLL 125 §). Se ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja eikä käyttää muutoinkaan asiakkaan kannalta sopimatonta tai hyvän tavan vastaista menettelyä. Markkinoinnissa on annettava asiakkaan taloudellisen turvallisuuden kannalta tarpeelliset tiedot.

Luottolaitostoiminnasta annettu laki (121/2007) kumottu uudella samannimisellä lailla [8.8.2014/610](#), voimaan 15.8.2014.

## **Valvonta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottolaitosten markkinointia valvovat Finanssivalvonta (LLL 3 §) sekä kuluttaja-asiamies, [Kuluttajavirasto](#) ja sen alaisina piirihallintoviranomaisina aluehallintovirastot (KSL 7:51). Luottolaitosta voidaan kieltää jatkamasta säännösten tai määräysten vastaista markkinointia (KSL 7:50).

[KSL 7:51.1](#) muutettu lailla 30.11.2012/684, voimaan 1.1.2013. Luottolaitostoiminnasta annettu laki (121/2007) kumottu uudella samannimisellä lailla [8.8.2014/610](#), voimaan 15.8.2014. [KSL 7:51](#) muutettu lailla 14.10.2016/851, voimaan 1.1.2017. [KSL 7:51.1](#) muutettu lailla 14.12.2017/899, voimaan 13.1.2018.

## **Sopimusneuvotteluista**

### **Neuvotteluriski**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Asianosaiset käyvät sopimusneuvotteluja omalla riskillään. Se tarkoittaa, että kumpikin sopijapuoli maksaa itse sopimusneuvottelusta aiheutuvat kustannukset ja kärsii vahingon siitä, etteivät neuvottelut johda sopimukseen.

## **Erilaisia luottoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottoneuvottelujen kestäessä osapuolet pyrkivät selvittämään, minkälaista luottoa asiakas tarvitsee. Valittavana on esimerkiksi lyhytaikainen ja pitkäaikainen luotto: maksuaika on kysymys, joka ratkaistaan lopullisesti neuvotteluissa. Voidaan myös sopia luoton ylärajasta, jonka puitteissa velallinen voi halutessaan nostaa luottoa (*limiittiluotto*). Luotontarpeen toistuessa saattaa olla tarkoituksenmukaista avata luotollinen sekkitili, jolloin asiakkaan on mahdollista käyttää luottoa hyväkseen aina uudelleen takaisinmaksamisen jälkeen.

## **Kilpailuttaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Mikään ei estä luotonhakijaa käymästä neuvotteluja samanaikaisesti useamman luottolaitoksen kanssa. Tällä tavalla hän voi kilpailuttaa luottolaitoksia hankkiakseen itselleen parhaat ehdot.

## **Vakuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottoneuvottelujen yhteydessä joudutaan selvittämään, mitä vakuuksia luottolaitos haluaa tai tarvitsee luoton maksamisen turvaamiseksi. Rahoittaja määrittelee yleensä kaikille vakuuksille vakuusarvon. Se on esinevakuudesta riippuen muutama kymmenen prosenttia alle vakuuden arvioidun myyntihinnan. Vakuuden kattavuutta arvioitaessa on otettava huomioon, että velan pääoman lisäksi maksamatta saattavat jäädä korot ja perimiskulut.

**Jos esim. 25 000 euron suuruisen lainan vakuudeksi pitää asettaa kattava vakuus, se merkitsee käyvältä arvoltaan usein noin 40 000 euron arvoisen omaisuuden panttausta.**

Henkilövakuuksien osalta vakuusarvon arviointi on hankalaa. Kysymys on vakuudenantajan henkilökohtaisesta maksukyvyistä. Se voi vaihdella suuresti, ja siihen on helppo vaikuttaa.

## **Sopimus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Jos sopimusneuvottelut johtavat myönteiseen tulokseen, seurauksena on luotosta sopiminen eli luottosopimuksen tekeminen. Kuluttajalle on annettava kappale sopimusta. Häneltä ei saa luottosuhteen perusteella periä korkoa tai maksuja, joista ei ole sovittu luottosopimuksessa ([KSL 7:17.3](#)).

## **Luottosopimuksen sitovuudesta**

### **Sopimuksen tehtävä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Sopimuksen merkittävin tehtävä on sitoa osapuolet. Luottosopimus on tässä suhteessa tyyppillinen sopimus. Sopimus on monessa tapauksessa oikeussuhteen tärkein tai jopa ainoa perusta, koska kirjoitetussa laissa ei ole säännelty läheskään kaikkia luottosuhteeseen liittyviä seikkoja.

## Sitovuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottosopimus on muiden sopimusten tavoin sitova, mutta velkasuhteissa on sitovuudesta merkittäviä poikkeuksia. Velkajärjestelyjä koskevissa laeissa lähdetään siitä, että antamalla anteeksi suorituksia saadaan velallisesta uudelleen yhteiskuntakelpoinen, asiansa hoitava kansalainen. Järjestely johtaa siten siihen, ettei velkaa tarvitse maksaa ainakaan kokonaan.

Luottosopimuksen sitovuus tulee monin tavoin esille taloudellisen laman aikana. Useissa velkasuhteissa on silloin tarvetta neuvotella uudelleen velan ehdoista molempia sopijapuolia tyydyttävän ratkaisun löytämiseksi. Yksipuolisesti sopimuksen ehtoja ei voi muuttaa maksuajan saamiseksi tai lisävakuuden vaatimiseksi.

Velkajärjestelylaeilla tarkoitetaan tässä lakia yksityishenkilön velkajärjestelystä ([VJL, 57/1993](#)) ja lakia yrityksen saneerauksesta ([YrSanL, 47/1993](#)). Ne on tarkoitettu poikkeuksellisiin tilanteisiin silloin, kun henkilö ilman omaa syytään joutuu erityisiin taloudellisiin vaikeuksiin. Ne säädettiin kuitenkin aikana, jolloin ylivelkaantuneisuus oli yleistä. Näin ollen ei olekaan ihme, että niiden soveltamisessa oli ainakin aluksi käytännön ongelmia.

## Sitovuusperiaate

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Sopimuksen sitovuus on yleinen sopimusoikeudellinen periaate (ks. edellä [Sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus](#)). Oikeustoimilain mukaan tarjous sopimuksen tekemisestä ja sellaiseen tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa. Sekä tarjoukseen että vastaukseen voi sisältyä sitovuutta rajoittava ehto (ks. [Kehotus tarjoukseen](#)).

## Tarjous ja vastaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Tarjoustusta ja vastausta koskevat säännöt soveltuvat myös luottosopimuksen tekemiseen. Luottosopimus ei ole siis missään erityisessä asemassa. Lupaus myöntää luottoa on sitova. Mikäli pankki haluaa, että se ei ole sidottu lupaukseen myöntää luotto, sen on ilmoitettava viimeistään lupauksessaan asiasta velalliselle.

[KKO 1991:42](#): A ja B olivat tehneet pankin kanssa luotonantosopimuksen, jolla pankki oli sitoutunut kokonaisuudessaan lainoittamaan eräiden asunto-osakkeiden kaupan. A:n ja B:n ostettua osakkeet ja

muutettua asuntoon pankki oli perusteetta jättänyt täyttämättä sopimuksen. Kykenemättöminä suorittamaan kauppahintaa A ja B olivat joutuneet suostumaan osakekaupan purkamiseen.

Pankin sopimusrikkomuksesta oli aiheutunut A:lle ja B:lle vahinkoa viivästyskorkoina osakkeiden maksamattomalle kauppahinnalle, ilmoituskuluina uuden asunnon hankkimiseksi, muuttokustannuksina sekä omina ja vastapuolelle korvattavina oikeudenkäyntikuluina osakekaupan purkamisesta johtuneessa oikeudenkäynnissä. A:lle ja B:lle näin syntyneiden vahinkojen katsottiin olleen pankin ennalta arvattavissa. Sen vuoksi pankki veloitettiin korvaamaan ne.

## Osapuolet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Sopimus on kahden tai useamman osapuolen keskinäinen oikeustoimi. Sopimuksella ei ole yleensä vaikutusta sen ulkopuolella olevien henkilöiden asemaan. Sillä säännellään vain sopimuskumppaneiden välisiä oikeussuhteita. Sen vuoksi velkojan on sovittava vakuuden antajien kanssa vakuuksista ja myös vakuussitoumuksen kaikista ehdoista. Ei riitä, että asia on mainittuna velkasuhteen yleisissä ehdoissa, jos ne eivät tule mukaan vakuuden antajan sitoumukseen.

## Peruuttaminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Tarjous ja vastaus luottosopimuksen tekemiseen voidaan peruuttaa oikeustoimilain säännösten mukaisesti (ks. [Tarjouksen peruuttaminen](#)). [Oikeustoimilain 39 §:n](#) säännöksillä siitä, minkä ajankohdan mukaan tilannetta arvioidaan, on ollut käytännön merkitystä luottosopimusten yhteydessä, koska vakuus annetaan ja luottopääoma luovutetaan velalliselle yleensä määrättyssä järjestyksessä.

[KKO 1962 II 107](#): Koskei takaussitoumuksen saaminen ollut määräävästi vaikuttanut A:n toimintaan ennen kuin tälle oli ilmoitettu, että sitoumus oli saatu aikaan petollisella viettelyllä, ei B, jolle A:n saatava oli siirretty perittäväksi, voinut, huomioon ottaen OikTL 30 ja 39 §:n säännökset, vedota A:lla sitoumuksen saadessaan olleeseen vilpittömään mieleen.

Kysymys oli siitä, saiko pankki luovuttaa velalliselle luoton sen jälkeen, kun takaaja oli ilmoittanut antaneensa takauksen petollisen viettelyn alaisena. Ilmoitushan tarkoittaa sitä, että takaus on pätemätön. Ongelmana jutussa oli se, vastasiko takaaja tuosta velasta. Takaajan katsottiin peruuttaneen ajoissa takauksensa, koska pankki ei ollut vielä luovuttanut varoja velallisen käyttöön. Näin ollen takaus ei ollut ehtinyt määräävästi vaikuttaa pankin toimintaan.

[Ks. myös KKO 1969 II 83.](#)

## Vakuuden peruuntuminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Esitetyt korkeimman oikeuden ratkaisut osoittavat selvästi, että sovitun takauksen jääminen saamatta tarkoittaa, ettei myöskään luottoa tarvitse luovuttaa velallisen käyttöön. Jos yksi osa luottosopimuksesta pettää, eivät muutkaan enää sido osapuolia sellaisenaan. Vakuus on olennainen osa luottosopimusta ja siten sen vaikutus on juuri sanotunlainen.

## **Luottosopimussuhteen voimassaoloaika**

### **Velvollisuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottosopimuksen synnyttyä osapuolet ovat velvollisia toimimaan tekemänsä sopimuksen mukaisesti. Velkojan velvollisuutena on luovuttaa luotto velallisen käyttöön ja velallisen velvollisuutena puolestaan maksaa velkansa velkojalle sopimuksen mukaisesti. Velkoja voi periä velalliselta vain sopimukseen perustuvia maksuja, esimerkiksi kulut luoton erääntymistä sekä koronmaksua ja lyhennystä koskevista ilmoituksista.

### **Rikkomisen seuraukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Sopimuksen sitovuudella ei olisi merkitystä, ellei sopimuksen rikkomisesta koituisi haitallisia seuraamuksia. Luottosopimussuhteessa seuraamukset ovat samoja kuin sopimussuhteissa yleensäkin.

Vahingonkorvauksen erityispiirteenä on se, että saatuaan sitovan luottolupauksen velallisen ei tarvitse varmistaa maksukykyään korvaavalla vaihtoehdolla. Tämän vuoksi on mahdollista saada korvausta mm. maksetusta viivästyskorosta, ks. [KKO 1991:42](#) edellä.

### **Sovitut seuraamukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Sopijapuolet ovat voineet sopia suoritusvirheen seuraamuksista. Yleensä sovitaan esimerkiksi viivästyskorosta (ks. jakso [Viivästyskorko](#)), vaikka se on maksettava korkolain mukaisesti ilman sopimustakin. Muistakin seuraamuksista on mahdollista sopia sopimusta tehtäessä tai erikseen esimerkiksi rikkomuksen ilmettyä.

### **Riidat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Sopimussuhteen kestäessä saattaa sopimuksen ehdoista syntyä riitoja. Näiden riitojen yhteydessä joudutaan ratkaisemaan ehtojen sitovuus, niiden oikea sisältö ja mahdollinen ehtojen sovittelu.

Luottosopimuksen osalta asiat ratkaistaan tavallisesti yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.

## **Sopimuksen siirto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Pääsääntönä on, että luottosopimussuhteen kestäessä velkojalla on oikeus siirtää saatavansa toiselle (ks. jakso [Saamisen siirto](#)). Suoritusvelvollisuudestaan velkojakaan ei voi vapautua siirrolla. Velallinen ei voi asettaa toista sijaansa ilman velkojan suostumusta (ks. jakso [Velallisen vaihdos](#)). Jos joku ottaa vastatakseen velallisen velasta, velallinen ei yleensä vapaudu velkavastuusta ilman velkojan suostumusta. Sen sijaan vastuun ottaminen voi johtaa siihen, että sitoutuja joutuu yhteisvastuuseen alkuperäisen velallisen kanssa.

## **Lojaliteetti**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Meillä on oikeuskirjallisuudessa esitetty, että sopimusoikeudellisen lojaliteettiperiaatteen (ks. jakso [Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus](#)) mukaan velallisen on luottosuhteen kestäessä pidettävä velkoja selvillä maksunhoitokykynsä vaikuttavista seikoista. Merkityksellisiä ovat luottoa ottaneen yksityishenkilön työllisyystilanteen muutokset, avioero, pääasiallisen pankkisuhteen siirtämisaikheet, yrityksen perustaminen ja muut pankin alkuperäistä riskinmääritystä muuttavat seikat.

Velallisyrittäjän tiedonantovelvollisuuteen kuuluu lojaalisuutta edellyttävän ajatustavan mukaan ilman erityistä ehtoakin toimittaa luotonantajalle yrityksen tilinpäätöstiedot ja tarvittaessa välitilinpäätöstietojakin. Luotonantaja on yleensä tiedotettava kaikista liiketoimintaansa merkittävästi vaikuttavista muutoksista ja tapahtumista. Tiedonantovelvollisuudesta monesti sovitaan, mutta mitä harvemmin luotonantaja kokee kielteisiä yllätyksiä ja mitä pienempiä ne kerrallaan luottosuhteen kestäessä ovat, sitä valmiimpi luotonantaja on yleensä joustamaan, kun velallinen on vaikeuksissa.

## **Velkojan velvollisuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Myös velkojalla on velvollisuus toimia asianmukaisesti vastapuoleen nähden. Luotonantajan on esimerkiksi hoidettava hallussaan tai riskipiirissään olevaa vakuutta moitteetta. Vakuuden arvoa ei saa päästää alenemaan. Jos aleneminen johtuu sellaisesta seikasta, johon velkoja ei ole voinut vaikuttaa, vakuuden arvon alenemisesta ei ole haitallisia seuraamuksia velkojan kannalta.

## **Tiedonantovelvollisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Velkojan näkökulmasta velallisen etujen huomioon ottaminen voi tarkoittaa myös, että velkojan on ilmoitettava velalliselle luottosuhteen kestäessä tietoonsa tulleista muutoksista markkinoilla ainakin, jos ne vaikuttavat luottosopimukseen ja osapuolten suorituksiin. Markkinamuutoksia saattavat olla

esimerkiksi viitekoron muutos ja keskuspankin luotonantoon vaikuttavat uudet määräykset. Luotonantajalla voi olla myös velvollisuus ilmoittaa velalliselle, mihin toimiin hän aikoo ryhtyä.

Tiedonantovelvollisuutta täyttäessään kaikki velkojat eivät voi kuitenkaan vapaasti tiedottaa kaikista merkittävistä seikoista velalliselle. Esimerkiksi pankkisalaisuus saattaa rajoittaa tiedottamista.

## **Luottosopimussuhteen päättymisen**

### **Sopimuksen täyttäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottosopimussuhteen oikeudet ja velvollisuudet päättyvät yksi kerrallaan niiden tultua täytetyksi. Velkojan velvollisuudet loppuvat yleensä ensin. Hänen päävelvoitteensahan on, että hän luovuttaa sovitun valuutan velallisen käyttöön. Velallisen velvollisuudet puolestaan päättyvät yleensä silloin, kun hän on saanut maksettua velan takaisin.

### **Velan maksu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Velka on maksettava sovitussa ajassa (ks. [Suoritus aika](#)). Velan maksupäivistä on voitu määrätä velkakirjassa, erillisessä maksusuunnitelmassa tai sopimalla muutoin vapaamuotoisesti. Sovittujen erääntymisehtojen lisäksi luottosuhteessa on voitu sopia erityisiä erääntymislausekkeita suoritushäiriöiden tai muiden tilanteiden varalta. Tällöin kyseessä on erityisperusteinen irtisanominen. Kuluttajaluotoissa on irtisanomisoikeutta rajoitettu ([KSL 7:30–35](#); ks. jakso [Kuluttajan osamaksukauppa](#))

Vanhoissa velkakirjoissa oli usein yleinen sopimusehto, jonka mukaan pankilla oli oikeus irtisanoa luotto erääntymään ja sopimus päättymään määrätyn ajan kuluttua irtisanomisesta. Nykyaikana ehdon merkitystä voidaan pitää kyseenalaisena. Jos kyseessä on määräaikainen luotto, velkojalle pidätetty perusteista riippumaton irtisanomisoikeus voi olla yllättävä ja ankara ehto, joka ei voi tulla sovellettavaksi ainakaan sellaisenaan. Toisaalta tällaista irtisanomisehtoa on mahdollista sovitella.

Luottosuhteen ehtojen mukaan velka erääntyy usein maksettavaksi velallisen sopimusrikkomuksen seurauksena. Rikkomuksista yleisin lienee velallisen viivästys koron tai lyhennyksen maksamisessa. Velallisen laiminlyönnin jälkeen on ymmärrettävää, ettei velkojakaan enää voi olla sidottu omalta osaltaan sopimukseen. Velkojalla tulee olla oikeus saada sopimus päättymään velallisen laiminlyödessä maksuvelvollisuutensa.

### **Purkaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottosuhde voi päättyä sopimusrikkomuksen seurauksena ilman erityistä ehtoakin. Oleellisen rikkomuksen perusteella luottosopimuksen osapuoli saa purkaa sopimuksen. Luottosopimuksen osalta se tarkoittaa, että sopimuksen tultua puretuksi velkoja ei ole enää velvollinen luovuttamaan luottoa velallisen käytettäväksi ja velallisen puolestaan on palautettava saamansa rahat velkojalle.

Palautuksessa ei noudateta luottosopimuksen ehtoja, vaan velallisen on suoritettava rahat heti velkojan sitä vaatiessa.

Jos velallinen ja velkoja ovat sopineet luoton myöntämisestä ja nostamisesta myös velallista sitovalla tavalla, velallisen on pysyttävä sopimuksessa. Jos velallinen ei halua luottoa nostaa, hän saattaa joutua korvaamaan velkojalle luottotulojen menetyksestä aiheutuneen vahingon.

### **Takaisinsaanti**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Velallisen maksujen viivästyessä velkoja ja velallinen voivat ryhtyä sellaisiin toimiin velan maksamiseksi, joita ei voida hyväksyä. Muita velkoja suojataan takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain ([TakSL, 758/1991](#)) säännöksiin. Maksu saattaa peräntyä, jos se on tehty liian lähellä velallisen joutumista konkurssiin (takaisinsaanti). Tuomioistuin voi velallisen jouduttua konkurssiin määrätä velallisen omaisuutta koskevan oikeustoimen peräytymään eräissä tapauksissa.

Keskeisen takaisinsaantimääräyksen ([TakSL 5 §](#)) mukaan oikeustoimi peräntyy, jos sillä yksin tai yhdessä muiden toimenpiteiden kanssa on sopimattomasti suosittu velkojaa toisten velkojen kustannuksella, siirretty omaisuutta pois velkojen ulottuvilta tai lisätty velkoja velkojen vahingoksi. Peräytymisen edellytyksenä on, että velallinen on oikeustointa tehtäessä maksukyvytön tai että oikeustoimi osaltaan johti velallisen maksukyvyttömyyteen. Lisäksi edellytetään, että toinen osapuoli on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää maksukyvyttömyydestä tai ylivelkaisuudesta.

### **Maksun takaisinsaanti**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Velan maksu myöhemmin kuin kolme kuukautta ennen määräpäivää (päivä, jolloin velallista haettiin konkurssiin) peräytyy, jos velka on maksettu epätavallisin maksuvälinein tai ennenaikaisesti taikka määrällä, jota (velallisen konkurssi) pesän varoihin nähden on pidettävä huomattavana ([TakSL 10 §](#)). Olosuhteet huomioon ottaen tavanomaisena pidettävä maksu ei kuitenkaan peräydy.

Jos maksu on suoritettu velallisen läheiselle edellä sanottua aikaisemmin mutta myöhemmin kuin kaksi vuotta ennen määräpäivää, maksu peräytyy, jollei näytetä, ettei velallinen ollut maksukyvytön eikä maksun vuoksi tullut maksukyvyttömäksi. Läheisellä tarkoitetaan lainsäädännössä mm. perheenjäseniä.

[Ks. KKO 1994:43.](#)

[KKO 1995:106](#): Velallinen oli takaisinsaantiaikana maksanut erääntyneinä olleita ennakonpidätyksiä, työnantajan sosiaaliturvamaksuja ja liikevaihtoveroja niille määrättyine korotuksineen 668 382

markkaa sekä eräpäivänä ennakonpidätyksiä 107 328 markkaa. Konkurssipesän varallisuuden arvo oli noin 1 100 000 markkaa.

Maksujen määrä katsottiin pesän varoihin nähden huomattavaksi. Kun maksuja ei vällinneissa olosuhteissa voitu pitää myöskään tavanomaisina, ne määrättiin peräytymään.

[KKO 2009:69](#): Yhtiön läheiset olivat antaneet takauksen yhtiön velasta eräälle velkojalle. Ennen konkurssia yhtiö maksoi velan, jolloin takaajat vapautuivat takausvastuustaan. Maksua ja siitä seurannutta takaajien vapautumista takausvastuustaan pidettiin takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 1 ja 5 §:n nojalla järjestelyinä, jolla oli sopimattomasti suosittu takaajia muiden velkojien kustannuksella. Takaajat olivat velvollisia korvaamaan vastuunsa arvon konkurssipesälle riippumatta siitä, olisiko maksu ollut peräytettävissä velkojalta. (Ään.)

[KKO 2011:33](#): Kirjankustantaja X Oy ja 30.6.2006 konkurssiin asetettu Y Oy olivat maaliskuussa 2006 Oy:n ollessa jo maksukyvytön siirtyneet noudattamaan liikesuhteessaan ehtoa, jonka mukaan X Oy toimitti uusia kirjoja Y Oy:lle vain, jos Y Oy lyhensi X Oy:n eräntynyttä saatavaa ensin uuden tilauksen yhdenkertaista ja 25.4.2006 lukien kahdenkertaista arvoa vastaavalla määrällä. Korkeimman oikeuden tuomiossa mainituilla perusteilla katsottiin, että maksut, joita ei voitu pitää miltään osin tavanomaisina, olivat omiaan vahingoittamaan velkojien etua vain siltä osin kuin Y Oy oli 25.4.2006 alkaen lyhentänyt velkaansa uusien toimitusten arvon ylittävällä määrällä. Tämä osuus maksuista määrättiin palautettavaksi takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 10 §:n nojalla. (Ään.)

## ► Korkoa koskevista sopimusehdoista

### **Korkoehdot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottolaitosten luottosopimuksissa sovitaan yleensä velallisen maksettavasta korosta. Korkoehdot koskevat tavallisesti sekä varsinaista korkoa että viivästyskorkoa. Lisäksi on voitu sopia mahdollisuudesta korottaa korkoa sekä määrätä maksettavaksi lisäkorkoa. Kuluttajaluottoja markkinoitaessa on ilmoitettava todellinen vuosikorko ([KSL 7:8](#)). Ennen luottosopimuksen tekemistä on kerrottava kuluttajalle luottokustannukset ([KSL 7:9](#)) ja ne pitää ilmoittaa myös luottosopimuksessa ([KSL 7:17](#)).

[KSL 7:8.2](#) ja [KSL 7:9.2](#) muutettu lailla 14.10.2016/851, voimaan 1.1.2017. Lisätty [KSL 7:9.3](#) lailla 28.12.2017/1096, voimaan 3.1.2018.

### **Viitekorko**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Rahalaitosten luottosopimuksissa velalle maksettava korko on harvoin kiinteä. Korkoehdossa varaudutaan olosuhteiden muutokseen. Luotosta maksettava korko liitetään viitekorkoon. Velat

kytketään tavallisesti markkinakorkoihin, joista käytetään viitekorkona esimerkiksi yhden, kolmen, kuuden tai 12 kuukauden euribor-korkoa.

Euribor (Euro Interbank Offered Rate) -korolla tarkoitetaan markkinakorkoa, joka määräytyy ns. euribor-paneeliin kuuluvien pankkien määräaikaistalletusten korkotarjousten perusteella. Ks. Aurejärvi – Hemmo 2006, s. 59.

Viitekoron lisäksi korkoon sisältyy yleensä marginaali, jonka määrällä luoton korko ylittää viitekoron. Marginaalikoron määrä vaihtelee luottolaitoksesta, luoton saajasta, lainan tarkoituksesta ynnä muusta riippuen.

### **Prime-korko**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Viitekorkona voidaan käyttää myös pankkien omia, markkinoiden mukaan määräytyviä ja yleensä pankin itsensä päätettäviä prime-korkoja. Kuluttajaluoton viitekoron on kuitenkin oltava julkinen ja perustuttava luotonantajan yksipuolisesta määräysvallasta riippumattomiin tekijöihin (KSL 7:24.1).

[KSL 7:24](#) muutettu lailla 14.10.2016/851, voimaan 1.1.2017.

### **Koron tarkistus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Kun velalliselta perittävän koron määrä kytketään viitekorkoon, samalla on sovittava, milloin ja miten korkoa tarkistetaan. Korontarkistusväliit sovitaan yleensä sen mukaan, kuinka pitkäaikaisten luottojen viitekorkoihin maksettava korko on yhdistetty. Tarkistusvälejä määrättäessä otetaan yleensä huomioon koron erääntyminen. Jos esimerkiksi viitekorkona käytetään kolmen kuukauden euribor-korkoa, maksuväli on tavallisesti kolme kuukautta ja korko tarkistetaan koronmaksupäivänä.

### **Koron maksuehto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Koron maksuehtona käytetään yleensä ehtoa, jonka mukaan korkoa on maksettava samanlaisin jaksoin kuin lyhennystäkin. Korko ja lyhennys voivat erääntyä maksettavaksi myös eri aikoina. Tavallisia maksujaksoja ovat yksi, kolme ja kuusi kuukautta sekä vuosi.

### **Koron korottaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Mahdollisuudesta koron korottamiseen voidaan sopia viitekoron muuttumisen lisäksi niin, että korkomarginaaliakin voidaan muuttaa, yleensä korottaa. Koron korottamista koskeva ehto voi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

Pankilla on oikeus korottaa velasta perittävää marginaalia, jos se on perusteltua pankin lisääntyneiden varainhankinnan kustannusten tai muiden lisääntyneiden sellaisten kustannusten takia,

joita pankki ei ole voinut kohtuudella ennakoida velkakirjaa allekirjoitettaessa, kuitenkin enintään viisi (5) prosenttiyksikköä laina-aikana.

Marginaalia voidaan korottaa, kun velan tai sen erän nostamisesta tai edellisestä tämän kohdan mukaisesta marginaalin korotuksesta on kulunut vähintään kolme vuotta.

Ehto on ongelmallinen, koska luottolaitoksen rahoituskulut eivät ole ulkopuolisten tiedossa. Lisäksi sallittu korotus ehdon mukaan on erittäin suuri, kun kilpailutettu marginaalikorko on saattanut olla esimerkiksi 0,04 prosenttia. Korotuksia on käytännössä tehty, mutta ne on riitautettu ja riidat ovat tällä hetkellä vasta kärjäoikeuksissa käsiteltävänä.

Koron korotusta koskevat ehdot olivat aikanaan epämääräisiä ja perustuivat pankin käsitykseen siitä, mitä oli sovittu. Korkeimman oikeuden katsottua, ettei pankilla ollut koron korottamiseen oikeutta tällaisten ehtojen perusteella ([KKO 1992:50](#)), korotusehtoja täsmennettiin. Esiitetty koron korottamista koskeva ehto on yksi esimerkki nyt riidan kohteena olevista ehdoista.

Ongelmallista esimerkiksi otetussa ehdossa on, että pankille annetaan oikeus korottaa marginaalia kaikenlaisten kustannusten nousun perusteella. Ehto on epämääräinen esimerkiksi siltä osin, mitä vaikuttaa luottokustannusten kohoaminen yhdellä prosenttiyksiköllä. Marginaalin ja luottokustannusten suhteesta sopimusta solmittaessa ei ole tietoa. Viitekoron merkitys pankin kustannusten kannalta ei ole tiedossa. Vaikeata on selvittää sitäkin, kohdistuuko luottokustannusten nousu samalla tavalla kaikenlaisiin luottoihin esimerkiksi niiden maksuajasta riippumatta. Sen vuoksi onkin mahdollista, että riidoissa päädytään siihen, ettei ehdon perusteella voida marginaalia muuttaa.

Kysymys voi olla myös tekijöistä, jotka ovat liiketoimintaa harjoittavan luottolaitoksen riskillä. Yleisenä periaatteena on, että liiketoiminnassa aiheutuneita tappioita ei saa siirtää sopimusosapuolien maksettavaksi jo tehtyjä sopimuksia muuttamalla. Liiketoimintaa harjoitetaan omalla riskillä, ellei toisin ole sovittu.

## Lisäkorko

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Pankkien korkoehtoihin voi sisältyä mahdollisuus periä lisäkorkoa asiakkaalta. Lisäkorkoa koskeva ehto voi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

Pankilla on oikeus korottaa velasta maksettavaa korkoa lisäkoron määrällä, jos

- asiakassuhteen kirjallisesti sovitut perusteet ovat olennaisesti muuttuneet tai
- kohdassa 7 mainittu velan erityinen erääntymisperuste on olemassa.

Lisäkorko tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun pankki on kirjallisesti ilmoittanut velalliselle lisäkoron perimisestä ja sen perusteista.

Pankin oikeus lisäkorkoon lakkaa välittömästi, kun lisäkoron peruste on poistunut.

Lisäkoron perimisestä huolimatta pankilla on oikeus vaatia velkaa heti maksettavaksi, jos erityinen erääntymisperuste on yhä olemassa.

Velallisen sopimusrikkomukseen perustuvan lisäkoron periminen on velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaista. Jos velallinen saa tavanomaista edullisempaa luottoa sillä perusteella, että hän on keskittänyt kaikki raha-asiansa lainan myöntäneeseen luottolaitokseen, on selvää, että velallisen siirtäessä sopimuksen vastaisesti raha-asioittensa hoidon toiseen rahalaitokseen myös velkojalla on oikeus tehdä muutoksia luottosopimukseen. Edellytyksenä on, että tämä mahdollisuus on otettu huomioon jo ehdoissa.

Eriyiset erääntymisperusteet, joihin ehdoissa viitataan, ovat yleensä sellaisia, joissa velallinen on rikkonut omaa maksuvelvollisuuttaan. Tällaisessakin yhteydessä saattaa lisäkoron periminen olla asianmukaista. Koron nostaminen on velalliselle usein parempi vaihtoehto kuin velan eräännyttäminen.

## ► Viivästyskorko

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luottosopimusten ehtojen mukaan viivästyskorko on yleensä jonkin verran suurempi kuin varsinainen korko. Erotus voi olla kahdesta kuuteen prosenttiyksikköä vuodessa. Jos viivästyskorko on kytketty viitekorkoon, ehdoissa on syytä mainita myös alin viivästyskorko. Pankkien velkakirjoissa tämä on yleensä otettu huomioon, ja niissä mainitaan, minkä suuruisen viivästyskorko vähintään on. Kuluttajaluotoissa korkolaki on kuitenkin pakottavaa oikeutta (ks. [KorkoL 2 §](#)).

[KorkoL 2 §](#) muutettu lailla 15.3.2013/209, voimaan 1.6.2013. [KorkoL 2 §](#) muutettu lailla 26.4.2019/597, voimaan 1.9.2019.

Vaihtuvakorkoisiin viivästyskorkoihin liittyy täytäntöönpanoa koskeva ongelma. Kun velallinen laiminlyö maksunsa, on velan perimiseksi pakkotoimin hankittava täytäntöönpanokelpoinen päätös. Päätöksessä määrätään maksettavaksi viivästyskorkoa myös päätöksen antamisen jälkeiseltä ajalta. Jos viivästyskorko on kytketty muuhun vaihtuvaan viitekorkoon kuin [korkolain 12 §](#):n mukaiseen korkoon, viivästyskoron määrää tuomion antamisen jälkeiseltä ajalta ei tiedetä. Tällöin on yleensä pakko käyttää viivästyskorkona alinta sovittua korkoa eli vähimmäisviivästyskorkoa.

## ► Erilaisia vakuuksia

### **Luottotappion estäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Kun velallinen sitoutuu maksamaan velkojalle velkansa, velkoja saa ainoastaan velallisen lupauksen maksusta. Tämä ei useinkaan ole riittävä turva velkojalle. Velallisen sitoumuksen perusteella hän voi kääntyä vain velallisen puoleen maksuvaatimuksineen, mutta perimistöimiin ryhtyminen ei takaa suoritusta (ks. [Velan periminen](#)). Velallinen voidaan tarpeen vaatiessa hakea konkurssiin. Sekään ei turvaa velkojan saatavaa, mutta voi aiheuttaa sen lopullisen menetyksen oikeushenkilön joutuessa lopettamaan toimintansa konkurssin johdosta.

### **Tietojen kerääminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Luotonantaja voi ennen velkasuhteen syntymistä hankkia tarpeelliset tiedot velallisesta maksun varmistamiseksi. Informaatiota kerätään velalliselta ja muista lähteistä, esimerkiksi luottotiedoista. Lisäksi rahalaitoksella voi olla sille kertynyttä tietoa velallisen tuloista ja menoista sekä luotoista ja niiden maksamisesta. Huolellinenkaan selvitystyö ei voi turvata velan takaisinmaksua, sillä olosuhteet voivat muuttua yllättävästi.

## **Maksun turvaaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Velkoja haluaakin usein saada paremman suojan saatavalleen eli sille, että velka tulee maksetuksi. Tämä voidaan pyrkiä varmistamaan laatimalla velasta erillinen *saamistodistus*, jonka avulla periminen helpottuu (ks. jäljempänä jakso [Erlaisia saamisasiakirjoja](#)). Velan *erityisehdot* voivat myös edistää velallisen suoritusta ja sitä, että velkoja saa ajoissa tiedon velallista uhkaavasta maksukyvyttömyydestä (ks. jäljempänä [Kovenanti](#)). Velkojan asemaa turvaavat lisäksi vakuudet. Jos velallinen ei maksa velkaansa, se voidaan periä vakuuden avulla. Vakuuden idea on siinä, että se tavalla tai toisella auttaa velkojaa samaan suoritukseen velallisen velasta.

Edellä esitetty ei suinkaan tarkoita, että luottosopimuksen osapuolista vain luotonantaja olisi vakuuden tarpeessa. Ennen kuin luotonantaja on luovuttanut pääoman luotonsaajan käyttöön, hän on velallisen ja luotonsaaja velkojan asemassa. Tässäkin suhteessa saattaa vakuus olla joskus tarpeen. Vakuuden saajana on silloin luotonsaaja.

Kun velkojalla on vakuus, hänen ei tarvitse turvautua perimään luottoaan velalliselta. Vakuuden ansiosta velkojalla saattaa olla muita velkojia parempi etuoikeus johonkin velallisen tai muun henkilön rahanarvoiseen esineeseen tai oikeuteen taikka hän saa periä velkansa muultakin henkilöltä kuin velalliselta.

### **► Vakuuksien jako**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Velan maksamisen turvaamiseksi annetut vakuudet voidaan jakaa *henkilövakuuksiin* ja *esinevakuuksiin*, joista käytetään myös nimitystä reaalivakuus. Henkilövakuuksissa on keskeistä, että vakuuden antanut henkilö sitoutuu henkilökohtaiseen eli koko ulosmittauskelpoisen varallisuutensa käsittävään maksuvastuuseen siltä varalta, ettei velallinen täytä suoritusvelvollisuuttaan. Esinevakuudessa vakuutena on tietty yksilöity esine tai esineiden ryhmä, joka velan jäätyä maksamatta saadaan muuttaa rahaksi ja ottaa etuoikeuksin suoritus kertyneistä varoista.

## **Henkilövakuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Henkilövakuuksia ovat takaus, luottovakuutus, ns. delcredere-sitoumus, takuu ja remburssi. Lisäksi vakuuksina voidaan pitää eräitä velallisen itsensä antamia lisäsitoumuksia, kuten esimerkiksi sopimussakkoa.

## **Takaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Takauksella tarkoitetaan sitoumusta, jolla sitoumuksen antaja, takaaja, ottaa vastatakseen velkojalle toisen henkilön, päävelallisen, velvoitteesta (päävelasta) (laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta, takauslaki, [TakL, 361/1999, 2 §](#)). Ks. jäljempänä jakso [Takaus](#).

## **Delcredere-vastuu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

*Delcredere*-sitoumus tunnettiin jo vuoden 1734 lain kauppakaassa. Siinä asiamies, joka pääsääntöisesti jää päämiehen puolesta tekemänsä sitoumuksen ulkopuolelle eikä vastaa siitä, on ottanut vastatakseen sellaisesta vahingosta, joka päämiehelle aiheutuu vastapuolen sopimusrikkomuksen perusteella.

## **Takuu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Sopimusta, jossa joku ottaa vastatakseen siitä taloudellisesta vaarasta, minkä johonkin yritykseen ryhtyminen voi toiselle aiheuttaa, kutsutaan takuu- eli garantiasopimukseksi. Ulkomaankaupassa on vakiinnuttanut asemansa ns. *on first demand* -takuu, jossa takuun antaja sitoutuu maksamaan heti vaadittaessa päävelallisen sijasta ilman, että takuun saajan tarvitsee esittää näyttöä tai väitettä päämiehen virheestä tai laiminlyönnistä (ks. [Vakuustakuu](#)).

## **Remburssi**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Remburssi puolestaan on ulkomaankaupassa tunnettu maksu- ja vakuusjärjestely, jossa ostajan pankin maksuvastuu turvaa myyjän kauppahintasaatavan. Tässä tapauksessa pankki on sitoutunut kauppahinnan maksamiseen määrätyin edellytyksin eli yleensä saatuaan sopimuksen mukaiset asiakirjat.

## **Tukikirje**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Jossakin tapauksessa velallinen saa tukea kolmannelta henkilöltä luoton saamiseksi, vaikka tukija ei otakaan vastuuta velallisen velan maksamisesta. Tukikirjettä eli *comfort letteriä* selvitetään myös jäljempänä (ks. jakso [Tukikirje – Letter of Comfort](#)).

## **Esinevakuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Esinevakuudet voidaan puolestaan jakaa rasitusvakuuksiin ja omistusvakuuksiin niitten luonteen pohjalta. Omistusvakuuksissa velkoja on vakuusesineen omistajana, kun taas rasitusvakuuksissa esine on velallisen tai jonkun kolmannen henkilön omaisuutta, jota vakuusoikeus rasittaa. Rasitusvakuuksia ovat esimerkiksi panttioikeus, pidätysoikeus ja ns. takaisinottoehto osamaksukaupassa. Omistusvakuuksia taas ovat mm. omistuksen pidätys, vakuusluovutus ja ns. rahoitusleasing eli vuokrausluotto.

## **Panttioikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Panttioikeus käsittää oikeuden saada suoritus pantin arvosta. Oikeus on suojattu. Pantiksi voidaan luovuttaa irtain esine tai kiinteistö. Sen voi antaa velallinen tai muu henkilö. (Ks. jäljempänä jakso [Panttaus](#).) Vakuutena voivat olla myös velallisen saatavat (ks. jakso [Factoring](#)).

## **Pidätysoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Velkojalla voi olla erityisissä tapauksissa oikeus suorituksensa varmistamiseksi pidättää toisen irtainta omaisuutta itsellään. Oikeuteen ei yleensä kuulu esineen muuttaminen rahaksi. Pidätysoikeuden merkitys perustuu siihen, että omistajalla on tarve saada esine haltuunsa, minkä vuoksi hän suorittaa maksun (ks. [Pidätysoikeus](#)).

Käsityölläisellä on työstä johtuvasta saatavasta pidätysoikeus hallussaan olevaan esineeseen. Samanlainen pidätysoikeus on myös ravinnosta, asunnosta ja kulkuneuvon vuokrasta velkaa olevan velkojalla eräin edellytyksin hallussaan tai kyseisessä asunnossa taikka kulkuneuvossa olevaan velallisen irtaimen omaisuuteen. ([Kauppakaari, KK, 12:12](#)). Lainan ja talletuksen osalta ks. [KK 11:3 ja 12:8](#).

Kun pidätysoikeudesta on luovuttu, se ei palaudu, vaikka esine tulisikin takaisin pidätykseen oikeutetun haltuun.

[KKO 1963 II 30](#): Auto oli kolme eri kertaa toimitettu korjaamoon, jossa ensimmäisellä kerralla siihen oli asennettu uusi moottori ja myöhemmillä kerroilla suoritettu muita korjauksia. Korjaamalla ei

katsottu olevan pidätysoikeutta autoon, joka moottorin asentamisen ja sitä lähinnä seuranneen korjauksen jälkeen oli luovutettu takaisin sen haltijalle, sanotuista asentamisesta ja korjauksesta aiheutuneiden saataviensa suorituksiksi.

Pidätysoikeuden perusteella ei hallussa olevaa irtainta esinettä yleensä saa muuttaa rahaksi. Elinkeinonharjoittajalla on kuitenkin oikeus myydä noutamatta jätetty esine ja ottaa eräänäntynyt saatavansa myyntihinnasta (laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine, [MyyntiL, 688/1988](#)).

### **Takaisinottoehto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Kauppias voi myydä esineen ostajalle ehdoin, että hän saa ottaa sen takaisin, jos ostaja ei maksa kauppahintaa sen jäätyä velaksi. Tällainen ehto on osamaksukauppalaan mukaan mahdollinen.

### **Omistuksenpidätysehto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Omistuksenpidätyksellä tarkoitetaan sitä, että myyjä pidättää itsellään omistusoikeuden myytyyn esineeseen siihen saakka, kunnes kauppahinta on kokonaisuudessaan tullut maksetuksi. Tämä on varsin yleistä osamaksukaupassa sekä muissakin kaupoissa, joissa kauppahintaa ei makseta kaupanteon yhteydessä. (Ks. jakso [Omistuksenpidätys](#).)

### **Vakuusluovutus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Vakuusluovutuksessa luovuttaja siirtää esineen omistusoikeuden luovutuksen saajalle tarkoituksin, että se palaa takaisin hänelle velan tultua maksetuksi.

### **Rahoitusleasing**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 23.10.2011.*

Rahoitusleasingissä omistusoikeus toimii vakuutena siten, että luotonantanut rahoitusyhtiö ostaa velallisen tarvitseman esineen ja vuokraa sen edelleen velallisen käyttöön (ks. jakso [Leasing](#)). Maksuhäiriötilanteessa omistusoikeus on rahoitusyhtiöllä eli velkojalla.

## **► Erilaisia saamisasiakirjoja**

Luottosopimus maksuasiakirjana

Ari Saarnilehto

## **Osamaksukauppa**

### **Maksuasiakirja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Kaikissa tapauksissa velasta ei laadita erillistä velkakirjaa tai muuta maksuasiakirjaa. Velan maksaminen perustuu silloin siihen sopimukseen, jonka nojalla luotto on syntynyt. Tällainen asiakirja on esimerkiksi osamaksukauppasopimus.

Osamaksukauppasopimuksen ohella laadittiin aiemmin myös erillisiä maksuasiakirjoja. Erillisiä maksuasiakirjoja ei kuitenkaan ole enää laadittu sen jälkeen, kun kuluttajaluottoon perustuvasta saatavasta kiellettiin ottamasta kuluttajalta vekselisitoumusta ([KSL 7:18](#)).

### **Maksuehdot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Erillisiä velkakirjoja tai muitakaan maksuasiakirjoja ei osamaksuvelasta yleensä laadita, koska osamaksusopimukseen sisällytetään myös luottoa koskevat tiedot. Sovittavia ehtoja ovat mm. korko ja viivästyskorko sekä maksuerän suuruus ja erien maksupäivät. Lisäksi ehdoissa on määräys, että ostaja voi milloin tahansa suorittaa velkansa myyjälle tai sille, jolle myyjä on sopimuksen siirtänyt. Tällöin saatava lasketaan kuluttajaluottoja koskevien määräysten mukaisesti. Etukäteen maksunsa maksavan velallisen ei tarvitse suorittaa kaikkia osamaksukaupasta johtuvia lisiä ([KSL 7:27](#)).

### **Siirto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Osamaksukauppasopimusta käytetään saamistodisteen tavoin. Kun myyjä ei pysty itse aina selviytymään rahoituksesta, hän voi siirtää sopimuksen edelleen rahoitusta harjoittavalle laitokselle. Siltä varalta on kauppasopimuksessa yleensä ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus pantata ja siirtää osamaksusopimus kaikkine oikeuksineen kolmannelle, jolla on puolestaan oikeus siirtää se edelleen.

Osamaksukauppasopimuksen siirto on yleensä vastikkeellinen. Myyjä saa siinä korvauksen kauppahinnasta. Rahoitusyhtiö puolestaan perii osamaksuerät ostajalta ja saa sillä tavalla koron sijoittamalleen pääomalle.

### **Kuluttajansuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Kuluttajansuojalain kuluttajaluottoja koskevassa [7 luvussa](#) on otettu huomioon osamaksukauppasopimuksen mahdollinen siirtäminen. Luvun [39 §](#):ssä on säädetty mm.

luotonantajan vastuusta ostajaa kohtaan ja kuluttajan oikeudesta vedota takaisinotosta toimitettuun tilitykseen tai kaupan purkuun kaupan rahoittanutta luotonantajaa kohtaan.

## **Velallisen vaihdos**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Kuten velkasuhteessa yleensä, ostaja eli velallinen ei voi omalta osaltaan siirtää sopimusta ilman myyjän tai siirronsaajan suostumusta (ks. jakso [Velallisen vaihdos](#))

Kuten velkasuhteessa yleensä, ostaja eli velallinen ei voi omalta osaltaan siirtää sopimusta ilman myyjän tai siirronsaajan suostumusta.

## **Oikea velkoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Siirron yhteydessä on syntynyt käytännön ongelmia siitä, kenelle maksut suoritetaan. Rahoitusyhtiö luonnollisesti ilmoittaa mahdollisimman nopeasti siirron jälkeen ostajalle, kenelle hänen on maksut suoritettava. Tästä huolimatta ostaja saattaa sopia myyjän kanssa maksuvelvollisuutensa päättymisestä. Erityisesti tämä vaara on olemassa silloin, kun ostaja haluaa palauttaa tavaran. Palautuksesta sovitaan helposti myyjän kanssa. Suojatakseen asemansa luotonantajan tulee ajoissa selkeällä tavalla ilmoittaa kuluttajalle, ettei myyjällä ole takaisinotto-oikeutta tai muuta oikeutta määrätä sopimuksesta ([KSL 7:39](#)). Jos kaupan kohde on rekisteröitävä tavara (esim. henkilöauto), luotonantaja on myös merkittävä rekisteriin omistajaksi.

## **Maksusuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Myyjän siirrettyä osamaksusopimuksensa tulevat sovellettavaksi maksusuojaa koskevat periaatteet samanlaisina kuin tavallisen velkakirjan osalta. Tämä tarkoittaa sitä, että saatuaan tiedon siirrosta ostaja ei voi enää maksaa tehokkaasti kauppahintaa myyjälle eikä muutoinkaan tehdä myyjän kanssa kauppahintaa koskevia sopimuksia. Tiedonsaannin jälkeen hän ei voi saada maksusuojaa, joka edellyttää vilpittömyyttä mieltä (ks. jakso [Maksusuoja](#)).

Maksusuojaa koskevat säännöt soveltuvat myös silloin, kun sopimus siirtyy uudelleen ensimmäisen siirron jälkeen. Uudesta siirrosta on kyse esimerkiksi silloin, kun rahoitusyhtiö palauttaa sopimuksen takaisin myyjälle. Täältäkin osin kysymys on siitä, mitä velallinen eli ostaja tietää maksunsaajasta. Jos hän on velan maksaessaan tietoinen siitä, että maksunsaaja ei ole oikeutettu saamaan maksua, hän on velvollinen suorittamaan maksun uudelleen oikealle velkojalle eikä siis saa maksusuojaa.

[KKO 1994:53](#): Myyjä, joka oli osamaksusopimuksessa pidättänyt omistusoikeuden koneeseen, oli siirtänyt sopimukseen perustuvat oikeutensa rahoitusyhtiölle. Tämä ei ollut maksanut myyjälle

osamaksusaatavaa, vaan oli pantannut sopimukseen perustuvat oikeudet velkojalleen.

Osamaksuostaja oli suorittanut osamaksuvelan pantinsaajalle.

- Rahoitusyhtiön suoritusvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi sopimus koneen omistusoikeuden siirtämisestä oli rauennut.
- Kun ostaja ennen osamaksuvelan suoritusta oli tiennyt, ettei rahoitusyhtiö ollut maksanut myyjälle tämän saatavaa, ja ostajan siten olisi pitänyt tietää, ettei pantinsaajalla ollut pätevää panttioikeutta osamaksusaatavaan, ei ostajan suoritus ollut myyjää sitova. Ostaja veloitettiin palauttamaan kone myyjälle osamaksukaupasta annetun lain mukaan toimitettavaa tilitystä vastaan.

Tapauksessa ostaja kieltäytyi maksamasta osamaksuvelkaa myyjälle, koska oli maksanut jo luovutuksen saajalle. Tämän vuoksi myyjä halusi ottaa myydyin koneen takaisin. Takaisinotto edellyttää tilityksen suorittamista.

Velallinen saa maksusuoja samoin edellytyksin kuin maksusuoja annetaan yleensäkin. Suoja edellyttää vilpöntä mieltä.

## ► Luotollinen sekkitilisopimus

### Luotollinen sekkitili

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Sekkitilin avaamista ja sekkien käyttöä koskeva pankin ja asiakkaan välinen sopimus tehdään usein niin, että sekkitili on luotollinen. Tämä tarkoittaa, että tililtä lunastetaan sekkejä tai nykyään yleisimmin maksetaan maksuja myönnetyn luoton puitteissa, vaikka tilillä ei olisikaan rahaa. Tililtä voidaan nostaa varoja myös maksu- ja siirtomääräyksin. Tilinomistaja voi käyttää luotollista sekkitiliä niin, että sillä saa olla pankille velkaa enintään luoton myönnetty määrä.

Sekkitili on käytännöllinen silloin, kun tilille tulee maksuja ja sieltä maksetaan laskuja. Luotollista sekkitiliä ei yleensä kannata käyttää silloin, kun luotto nostetaan heti enimmäismäärään asti eikä tilille sen jälkeen tule suorituksia.

### Vastike luotosta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Sekkitilisopimuksessa sovitaan siitä korvauksesta, jonka pankki saa tilinomistajan käyttäessä luottoa. Koska kyseessä on yleensä lyhytaikainen luototus tilille tulevien maksujen johdosta, velallisen maksettava korko on kytketty tavallisesti johonkin lyhyeen markkinakorkoon, kuten yhden kuukauden Euribor-korkoon. Pankin perimä korko ylittää viitekoron esimerkiksi kolmella prosenttiyksiköllä.

Sekkitilin haltijan luotostaan maksama korko ylittää usein moninkertaisesti pankin sekkitilille talletetuille varoille maksaman koron, jos sitä lainkaan maksetaan. Yleensä sopimuksessa ei myöskään ole tarkasti määritelty sekkitilillä oleville varoille maksettavaa korkoa, vaan tältä osin on todettu, että pankki hyvittää tilillä oleville varoille kulloinkin voimassa olevan palveluhinnaston mukaisen luotollisen sekkitilin koron. Tavallisesti korkoa maksetaan vielä koronlaskukauden alimman

arvopäiväsaldon mukaan. Koronlaskukausi on kuukausi. Luonnollisesti on mahdollista sopia muunkinlaisesta korosta ja koronlaskukaudesta.

## **Provisio**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Sekkitilin omistaja joutuu koron lisäksi maksamaan luotolle erityistä provisiota, joka veloitetaan tililtä neljännesvuosittain etukäteen. Kyseessä on pankin saama korvaus siitä, että se pitää sekkitilin omistajan käytettävissä sovittun määrän rahaa.

## **Luoton maksaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Sekkitilin luoton takaisinmaksamisesta ei yleensä tehdä sopimusta, koska tarkoituksena on, että varat ovat velallisen käytössä niin kauan kuin hänellä on sekkitili käytössä. Mahdollista kuitenkin on, että on sovittu myös luoton lyhentämisestä. Tällöin velallisen on luonnollisesti maksettava lyhennys sovittuna aikana samoin kuin korot ja provisiokin. Yleensä viivästyneelle määrälle on sovittu viivästyskorko, joka on kahdesta kolmeen prosenttiyksikköä korkeampi kuin luoton korko.

## **Luottorajan ylitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Sekkitilisopimuksessa on tavallinen myös ehto siitä korvauksesta, jonka tilinomistaja joutuu maksamaan, mikäli hän ylittää nostoissaan sovittun luoton määrän.

Korvausta ei sopimuksessa tavallisesti määritellä tarkasti, vaan todetaan, että tilinomistajan on maksettava pankin palveluhinnaston mukainen ylityskorko sekä muut palveluhinnaston mukaiset palkkiot ja kulut.

## **Luoton erääntyminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Sekkitiliä koskevissa sopimuksissa on yleensä varauduttu siihenkin, että sekkitililuotto saadaan erääntymään tilinomistajan maksettavaksi tarpeen niin vaatiessa. Erääntyminen on seurausta esimerkiksi siitä, että velallinen toimii sekkitilisopimuksen ehtojen vastaisesti.

Sopimusrikkomuksen osalta on asianmukaista, että velkojan asemassa oleva pankki voi turvata oikeutensa. Sen sijaan esimerkiksi vakuuden riittävyttä koskeva arviointi voi olla erääntymisperusteena velallisen kannalta kohtuuton. Pankki on voinut miettiä tiliä avattaessa, mikä on riittävä vakuus. Jos pankki ei ole pidättänyt itselleen oikeutta vaatia lisävakuutta, on kyseenalaista, voiko se oman arvionsa osoittauduttua virheelliseksi eräännyttää koko velan maksettavaksi heti.

## **Sopimus saamistodisteena**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Luotollista sekkitiliä koskeva sopimus ei yksinään riitä näytöksi sekkitilin haltijan velasta pankille.

**KKO 1991:157:** Luotollisen sekkitilin sopimus ei ole sellainen ulosottolain 2 luvun 1 §:ssä tarkoitettu kirjallinen todistuskappale, joka yksistään todistaisi saamisen.

Korkeimman oikeuden kanta on varsin luonteva. Sopimuksen lisäksi vaaditaan, että sekkitilin saldosta esitetään selvitys, jolloin velan määrä vasta tulee kokonaisuudessaan selvitettyksi.

## **Takaisinsaanti**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 30.11.2011.*

Kun luotollisen sekkitilin omistaja suorittaa rahaa tililleen, jolta luottoa on käytetty, hän maksaa velkaansa pankille. Takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain sääntöjä sovellettaessa tilillepano on rinnastettu velallisen itsensä suorittamaan tilivelan maksuun.

**KKO 1997:198:** Luotollinen shekkitili oli osoittanut noin 160 000 markan velkaa. Takaisinsaantiaikana ennen tilinhaltijan konkurssia muun kuin velallisen suorittama tilillepano voitiin rinnastaa velallisen itsensä suorittamaan pankille olevan tilivelan maksuun. Koska maksu oli pesän varoihin nähden huomattava eikä se myöskään ollut tavanomainen, se peräytettiin konkurssipesään.

## Maksun osoittaminen toisen suoritettavaksi

### **► Maksuosoitus**

#### **Määritelmä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 5.12.2010.*

Maksuosoituksessa (assignaatio, delegaatio, invisning) maksuosoituksen antaja osoittaa maksavan tekemään suorituksen nimeämälleen henkilölle eli maksuosoituksen saajalle. Pelkästään maksuosoituksen perusteella saajasta ei tule velkojaa. Vasta, jos maksaja hyväksyy osoituksen, maksuosoitus saa velkakirjan luonteen.

#### **Erilaisia maksuosoituksia**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 5.12.2010.*

Asetettu vekseli on luonteeltaan maksuosoitus, vaikka sitä ei yleensä käytetä maksuosoituksena. Myös sekki on maksuosoitus. Yleisesti käytettävistä maksutavoista luottokortin käyttöä voidaan kuvata maksuosoitusta koskevilla opeilla.

#### **Katesuhde**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 5.12.2010.*

Sitä oikeusperustetta, jonka nojalla maksukehotus annetaan maksavalle ja tämä sitä noudattaa, kutsutaan katesuhteeksi. Maksava voi maksaa esimerkiksi sen vuoksi, että hän on velkaa osoituksen antajalle. Luottokorttia käytettäessä luottoyhteisö maksaa osoituksen mukaisesti kortinhaltijan kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella.

### **Valuuttasuhte**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 5.12.2010.*

Maksuosoituksen saajan ja osoituksen antajan välistä suhdetta kutsutaan valuuttasuhteeksi. Maksuosoitus annetaan yleensä, koska antaja on velkaa osoituksen saajalle.

### **Maksun vaikutukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 5.12.2010.*

Kun osoituksen antajalle velkaa oleva maksava suorittaa maksun osoituksen saajalle, pienenevät sekä maksavan velka antajalle että antajan velka saajalle maksua vastaavalla määrällä. Luottokorttia käytettäessä maksava eli luottokorttiyhteisö ei ole velkaa osoituksen antajalle, vaan sen maksun seurauksena syntyy velkasuhde luottokorttiyhteisön ja osoituksen antajan välille.

### **Vastuu maksusta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 5.12.2010.*

Vanhastaan meillä on ollut voimassa sääntö, jonka mukaan osoituksen antaja on vastuussa maksun suorittamisesta. Hänellä ei kuitenkaan ole maksuvelvollisuutta, mikäli osoituksen saajan todetaan aiheuttaneen sen, ettei maksu ole oikeassa ajassa tapahtunut.

### **Vastuu virheellisen osoituksen palauttamisesta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 5.12.2010.*

Henkilö, jonka pankkitilille maksu on tullut virheellisen maksuosoitteen johdosta, on velvollinen palauttamaan varat maksun suorittajalle. Saajalla on palautusvelvollisuus, vaikka hän olisi käyttänyt varoja vilpittömässä mielessä. Sitä vastoin henkilö, jolle varat erehdyksessä saanut on suorittanut maksun saatujen rahojen tuoman varallisuuden ansiosta, ei ole velvollinen palauttamaan saamiaan varoja, jos hän on vilpittömässä mielessä.

**KKO 1998:45:** A oli erehdyksessä maksanut tilisiirrolla 400 000 Yhdysvaltain dollaria B:n tilille pankissa C. Tämän jälkeen B oli siirtänyt varat C:lle velkansa lyhennykseksi. A:n vaatimus C:n velvoittamisesta palauttamaan varat hylättiin, koska C oli maksun saadessaan ollut vilpittömässä mielessä. Ään.

### **Vekseli**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 5.12.2010.*

Vekseli on asiakirja, jossa sen antaja (asettaja) määrämuotoisesti ([vekselilaki, 242/1932, 1–2 §](#)) kehottaa toista (maksavaa) suorittamaan määrätyn rahaerän kolmannelle henkilölle tai asettajalle itselleen (asete) taikka jossa hän vastaavia muotomääräyksiä ([VekseliL 75 §](#)) noudattaen sitoutuu suorittamaan rahaerän toiselle (oma vekseli). Asiakirjassa on mainittava sana vekseli. Sen tulee sisältää ehdoton kehoitus tai sitoumus määrätyn rahaerän maksamiseen. Lisäyksiä, jotka tekevät maksettavan määrän epäselväksi, ei sallita. Vekseliä koskevat säännöt sisältyvät vekselilakiin, joka on kansainväliseen vekselioikeussopimukseen perustuvaa lainsäädäntöä. Vekseleistä onkin säädetty monissa maissa asiallisesti samoin tavoin.

Vekseliä on käytetty liike-elämässä velkakirjan sijasta saamistodisteena ja myös maksuvälineenä. Tämä on johtunut vekselinhaltijan turvatusta asemasta. Vekselin siirronsaajaa on suojattu säännöksillä vielä paremmin kuin juoksevan velkakirjan haltijaa. Vekselin periminen on ollut muita rahasaamia helpompaa, koska vekselivelallinen pyrkii välttämään vekselin maksamatta jättämistä. Syynä on, että maksun laiminlyöntiin liittyy julkisia toimia ja laiminlyöjien nimet voidaan julkaista erilaisissa luottokelpoisuutta osoittavissa tiedoissa. Vekselin perimisestä on voimassa omia säännöksiään.

Vekselin käyttö on viime vuosina vähentynyt lähes olemattomiin. Syynä on se, että ensinnäkin [kuluttajansuojalain 7 luvun 14 §:ssä](#) on kielletty ottamasta kuluttajalta vekseliä. Maksujen maksamiseen ja maksun varmistamiseen sekä yleensä yritysrahoitukseen on tullut uusia keinoja, jotka ovat vähentäneet tarvetta vekselin käyttöön. Samaa suuntaan ovat vaikuttaneet myös oikeudenkäyntimenettelysäännösten uusiminen ja oikeuslaitoksen uudelleenjärjestelyt.

[KSL 7:14](#) muutettu lailla 15.3.2013/207, voimaan 1.6.2013.

[Korkein oikeus on antanut 2000-luvulla kaksi julkaistua ratkaisua vekselistä. Ensimmäinen \(KKO 2002:11\) koski vuoden 1993 tapahtumia ja jälkimmäinen \(KKO 2006:43\) vuonna 1989 annetun maksutuomion vanhentumista.](#)

Koska vekseli on käytännössä menettänyt merkityksensä, sen osalta viitataan Varallisuus oikeus-teoksen vuoden 2001 painoksen esitykseen [Vekselistä](#):

## ► ► **Vekseli (Varallisuus oikeus 2001)**

### **Määritelmä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekseli on asiakirja, jossa sen antaja (asettaja) määrämuotoisesti ([vekselilaki, 242/1932, 1 – 2 §](#)) kehottaa toista (maksavaa) suorittamaan määrätyn rahaerän kolmannelle henkilölle tai asettajalle itselleen (asete) taikka jossa hän vastaavia muotomääräyksiä ([VekseliL 75 §](#)) noudattaen sitoutuu suorittamaan rahaerän toiselle (oma vekseli). Asiakirjassa on mainittava sana vekseli. Sen tulee

sisältää ehdoton kehoitus tai sitoumus määrätyn rahaerän maksamiseen. Lisäyksiä, jotka tekevät maksettavan määrän epäselväksi, ei sallita.

**KKO 1989:48:** Vekselinä esitettyyn asiakirjaan oli pääomamäärän lisäksi tehty merkintä, jonka perusteella maksettava pääoma määräytyi vaihtuvan laskentaperusteen mukaan. Asiakirjassa ei siten ollut kehoitusta määrätyn rahaerän maksamiseen eikä sitä pidetty vekselinä.

## **Vekselilaki**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekseliä koskevat säännöt sisältyvät **vekselilakiin**, joka on kansainväliseen vekselioikeussopimukseen perustuvaa lainsäädäntöä. Vekseleistä onkin säädetty monissa maissa asiallisesti samoin tavoin.

## **Vekselien käyttö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekseliä käytetään liike-elämässä velkakirjan sijasta saamistodisteena ja myös maksuvälineenä. Tämä johtuu vekselinhaltijan turvatusta asemasta. Vekselin siirronsaajaa suojataan säännöksillä vielä paremmin kuin juoksevan velkakirjan haltijaa. Vekselin periminen on muita rahasaamia helpompaa, koska vekselivelallinen pyrkii välttämään vekselin maksamatta jättämistä. Syynä on, että maksun laiminlyöntiin liittyy julkisia toimia ja laiminlyöjien nimet voidaan julkaista erilaisissa luottokelpoisuutta osoittavissa tiedoissa. Vekselin perimisestä on voimassa omia säännöksiään.

Vekselin käyttö on viime vuosina vähentynyt lähes olemattomiin. Syynä on se, että ensinnäkin **kuluttajansuojalain 7 luvun 14 §:ssä** on kielletty ottamasta kuluttajalta vekseliä. Maksujen maksamiseen ja maksun varmistamiseen on lisäksi tullut uusia keinoja, jotka ovat vähentäneet tarvetta vekselin käyttöön.

**KSL 7:14** muutettu lailla 15.3.2013/207, voimaan 1.6.2013.

## **Muoto ja sisältö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekselin muotoon kuuluu edellä mainitun lisäksi, että siinä on sen nimi, jonka on maksettava vekseli. Nimi on merkittävä tarkasti.

**KKO 1980 II 55:** Vekselin, joka oli asetettu avoimen yhtiön maksettavaksi, oli hyväksynyt yhtiön osakas kirjoittamalla vekseliin oman nimensä, mutta ei yhtiön toiminimeä. Koskei muutoinkaan ollut näytetty, että osakas olisi tarkoittanut hyväksyä vekselin yhtiön puolesta, vekselin ei katsottu sitovan yhtiötä.

Vekseliin on merkittävä erääntymisaika ja maksupaikka. Vekseliin kuuluu myös sen nimen merkitseminen, jolle maksu on suoritettava. Tältäkin osin merkinnät on tehtävä tarkasti. Sinänsä on mahdollista antaa maksunsaajalle oikeus siirtää vekseli eteenpäin.

**KKO 1986 II 140:** Vekselilomakkeelle oli maksunsaajakohtaan merkitty ”jag eller order”. Siihen nähden, että asettajana oli osakeyhtiö, merkintä ei osoittanut, kenelle maksu oli suoritettava. Asiakirja ei siten täyttänyt vekselilain 1 §:n 6 kohdassa säädettyä muotovaatimusta.

Vekselissä on vielä mainittava asettamispäivä ja asettamispaikka. Sen tulee sisältää myös vekselin asettajan allekirjoitus.

### **Asetettu vekseli**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Kuten edellä vekselin määrittelyssä on mainittu, vekseleitä on kahdenlaisia: asetettuja ja omia. Asetetussa vekselissä asettaja antaa toiselle henkilölle kehotuksen maksaa määrättyä aikana vekseliin merkitty rahamäärä kolmannelle henkilölle tai itselleen (**VekseliL 3 §**). Asetettu vekseli on oikeudelliselta luonteeltaan maksuosoitus. Se esitetään maksavan hyväksyttäväksi. Maksava hyväksyy vekselin kirjoittamalla lomakkeen asianmukaiseen kohtaan nimensä. Hyväksymisen jälkeen maksavaa kutsutaan hyväksyjäksi. Hyväksymällä asetetun vekselin maksava sitoutuu maksamaan vekselin maksupäivänä (**VekseliL 28 §**). Hyväksymisen tulee olla ehdoton.

Vekselin hyväksymisen syy voi olla esimerkiksi se, että hyväksyjä on velkaa asettajalle. He sopivat keskenään, että hyväksyjä maksamalla vekselin vapautuu velastaan asettajalle.

### **Siirto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekseli on tarkoitettu juoksevaksi asiakirjaksi (**VekseliL 11 §**). Sen vuoksi sitä voidaan käyttää maksuvälineenä. Vekselin luovuttamisesta tehdään tavallisesti siirtomerkintä vekselin takasivulle. Siirto voi olla avoin, jolloin saajaa ei ole mainittu, tai nimennäissiirto, jolloin siirronsaaja mainitaan siirtomerkinnässä. Jos asettaja on merkinnyt vekseliin ”ei määräämälle” tai sitä vastaavan lausuman, vekseli voidaan siirtää vain tavallisen saatavan siirtämisen oikeusvaikutuksin.

### **Vekselivelalliset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekseli voidaan siirtää useita kertoja. Hyväksyjän ja asettajan lisäksi jokainen siirtäjä on vastuussa vekselin maksamisesta vekselinhaltijalle. Vastaavasti jokainen siirtäjä on vastuussa vekselin maksamisesta hyväksyjän ja asettajan ohella siirtoketjun myöhempää siirtäjää kohtaa (**VekseliL 15 §**).

Tällä tavalla on varmistettu vekselinhaltijan ja siirtäjien mahdollisuus saada vekselin osoittama rahamäärä tehokkaasti perityksi.

Siirtäjän vastuun osalta vekselit eroavat juoksevista velkakirjoista, joissa siirtäjä on pääsääntöisesti vastuussa vain velkasitoumuksen pätevydestä. Siirtäjä ei vastaa velallisen maksukyvyistä niin kuin vekselissä.

### **Väitessuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekselinhaltijan asema on suojattu myös siten, että väitteiden tekemistä vekselistä häntä vastaan on rajoitettu ([VekseliL 17 §](#)). Suoja on eräiltä osin tehokkaampaa kuin juoksevan velkakirjan haltijan suoja. Vekselivelallinen voi tehdä vekselinhaltijaa vastaan väitteen, joka perustuu hänen ja asettajan taikka hänen ja aikaisemman siirtäjän väliseen oikeussuhteeseen vain, jos vekselinhaltija on vekselin saadessaan tahallaan toiminut velallisen vahingoksi. Vilpillinen mieli arvioidaan siis vekselin yhteydessä toisin kuin yleensä.

### **Diskonttaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekselin laatimista erillisenä asiakirjana luottosopimuksen yhteydessä on edistänyt se, että vekseli on ollut mahdollista siirtää eteenpäin. Tällä tavalla vekselinhaltijalla on ollut mahdollisuus saada suoritus vekselistä ennen eräpäivää. Vekseli voidaan tällä tavalla diskontata pankkiin. Se tarkoittaa, että pankki ostaa vekselin ja maksaa vekselinhaltijalle vekselin määrän vähennettynä diskonttaus- ja erääntymispäivien välisen ajan korolla ja eräillä kuluilla. Pankista tulee vekselin haltija, jolle vekselin maksamisesta ovat vastuussa vekselin hyväksyjä, asettaja, aikaisemmat siirtäjät ja vekselin pankkiin myynyt eli diskontannut viimeinen vekselinhaltija.

### **Oikea velkoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekselinhaltijaa voidaan pitää oikeana velkojana ([VekseliL 16 §](#)). Sitä, jonka hallussa vekseli on, on pidettävä vekselin oikeana haltijana, jos hän todistaa oikeutensa vekseliin katkeamattomalla siirtosarjalla. Olettaman syntymiseen vaaditaan siten vekselin hallinta ja yhtäjaksoinen siirtosarja.

### **Maksusuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Haltijaolettama vaikuttaa myös velallisen hyväksi. Jos hän maksaa vekselin sen erääntymisaikana sille, jota on pidettävä oikeana velkojana edellä mainitun olettaman mukaisesti, vapautuu hän velasta ja saa maksusuojaan uusia velkomuksia vastaan ([VekseliL 40 §](#)).

## Erääntyminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekseli voidaan asettaa maksettavaksi näytettäessä, määräaikana näyttämisen jälkeen, määräaikana asettamisen jälkeen tai määräpäivänä ([VekseliL 33 §](#)). Yleisintä on vekselin asettaminen määrättynä päivänä.

## Protesti

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekseli on esitettävä hyväksyjän lunastettavaksi eräpäivänä tai viimeistään toisena arkipäivänä sen jälkeen ([VekseliL 38 §](#)). Ellei vekseliä esitettäessä lunasteta, on vekselinhaltijan säilyttääkseen oikeutensa asettajaa ja siirtäjiä vastaan otettava vekselille protesti viimeistään toisena arkipäivänä eräpäivän jälkeen ([VekseliL 44 §](#)). Sen sijaan oikeudet hyväksyjää vastaan säilyvät protestin ottamisesta riippumatta. Ellei protestia oteta, vekselin asettaja ja siirtäjä ovat vastuusta vapaat. Vekseliin tehtävällä merkinnällä (esim. ”protestittu”) voidaan vekselinhaltija vapauttaa protestimenettelystä ([VekseliL 46 §](#)).

Vekseli protestoidaan toimittamalla se julkiselle notaarille, jonka tulee esittämällä vekseli velalliselle todeta, että suoritus on laiminlyöty ([VekseliL 88 – 91 §](#)). Julkinen notaari kirjoittaa todistuksen protestista vekseliin. Käytännössä maksun laiminlyöntiä ei erityisesti todeta, vaan julkinen notaari kirjoittaa protestitodistuksen vekseliin virkahuoneessaan käymättä velkomassa vekseliä hyväksyjältä.

Protestitiedot ovat julkisia. Jokainen voi saada tiedot protestin toimittamisesta laadituista pöytäkirjoista. Yleensä tiedot protesteista toimitetaan julkaistavaksi Kauppalehdessä, Taloussanomissa ja Suomen Luottolehdeissä. Lisäksi tiedot lähetetään luottotietoyhteisölle. Julkisuus on tällä tavoin varsin laajaa.

## ► Takautuminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekselinhaltija voi saada vekselistä suorituksen keneltä tahansa vekselivelalliselta riippumatta siitä, missä järjestyksessä heidän nimensä ovat vekselissä tai missä asemassa he ovat ([VekseliL 47 §](#)). Sillä, joka takautumiskanteen johdosta on lunastanut vekselin, on vuorostaan oikeus kohdistaa vaatimus yhteen tai useampaan niistä vekselivelallisista, jotka ovat hänelle vastuussa vekselin maksamisesta. Viime kädessä vekseli tulee hyväksyjän maksettavaksi.

## Vanhentuminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Vekselisaatava vanhentuu hyväksyjää kohtaan kolmessa vuodessa vekselin erääntymispäivästä ([VekseliL 70.1 §](#)). Asettajaan ja siirtäjään nähden vekseli vanhentuu vuoden kuluessa protestin ottamisesta. Jos vekseli takautuu protestilta, vanhentumisaika alkaa erääntymispäivästä ([VekseliL 70.2 §](#)). Jos siirtäjä on joutunut lunastamaan vekselin, hänen oikeutensa vaatia suoritusta toiselta siirtäjältä tai asettajalta taas vanhenee kuuden kuukauden kuluttua siitä päivästä, jolloin hän itse lunasti vekselin ([VekseliL 70.3 §](#)).

## **Edunpalautus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Jos vekselisaaminen on vanhentunut tai vekselioikeus menetetty sen johdosta, että jokin sen säilyttämiseksi määrätty toimi on jätetty suorittamatta, vekselin haltijalla on kuitenkin oikeus hakea vekselivelalliselta sitä määrää, jonka tämä saamamiehen vahingoksi hyötyisi, jos saaminen raukeaisi ([VekseliL 74 §](#)). Menettely on tällöin sama kuin velkomisasiossa yleensäkin. Vekselin muodosta ei ole enää hyötyä. Oikeudenkäynnissä velkojan on kyettävä näyttämään, että vekselivelallinen on hyötynyt vekselinhaltijan vahingoksi.

[KKO 1993:167](#): Vekselin siirtäjä oli pankin vaatimuksesta maksanut vekselin, jonka vanhentumista ei ollut keskeytetty vekselilain 71 §:n mukaisesti. Kun pankki ei ollut näyttänyt, että sillä vanhentumisen jälkeen olisi ollut siirtäjältä saatavaa vekselilain 74 §:n nojalla, tämän suorittama vekselin maksu oli ollut perusteeton ja se tuli palauttaa.

## **Oma vekseli**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Edellä esitetystä on pidetty silmällä lähinnä asetettua vekseliä. Oma vekseli ei sisällä maksukehotusta, eikä sen osalta hyväksyminen tule kysymykseen. Oma vekseli on luonteeltaan lähinnä velkakirja. Esimerkkinä omasta vekselistä voidaan mainita pankkivekseli, jota käytetään toisinaan maksuvälineenä. Siinä pankki sitoutuu maksamaan vekselissä mainitun rahamäärän nimetylle henkilölle vekselistä lähemmin ilmenevällä tavalla. Pankkivekselin saaja voi yleensä luottaa siihen, että pankki pystyy sitoumuksestaan vastaamaan. Näin ollen pankkivekselin käyttäminen maksuvälineenä on mahdollista.

Vekseli voidaan laatia myös yksinomaan velkasuhdetta osoittavaksi velkasitoumuksiksi. Tällöin puhutaan rahoitus- tai luottovekselistä.

## **Rahoitusvekseli**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Rahoitusvekselissä saaja merkitään vekselin hyväksyjäksi ja hän myös hyväksyy vekselin kirjoittamalla nimensä hyväksyjän paikalle. Toinen henkilö merkitsee itsensä asettajaksi, ja näin

laadittu vekseli luovutetaan pankille, joka antaa sitä vastaan luoton hyväksyjänä olevalle henkilölle. Velan antaneella pankilla on tällöin vekselioikeuden mukainen vekselinhaltijan asema, jolloin sekä hyväksyjä että asettaja ovat vastuussa vekselin osoittaman määrän maksamisesta pankille. Pankki saa samalla kertaa velallisen maksusitoumuksen ja vakuudenantajan sitoumuksen velan maksamisesta. Asettajan asemaa voidaan verrata jäljempänä selostettavaan takaajaan (ks. jakso [Takaus](#)), mutta vastuu toteutetaan vekseliä koskevien oikeusperiaatteiden mukaisesti.

Rahoitusvekseliä käytetään lähinnä lyhytaikaisissa pankkiluotoissa. Mikään ei estä käyttämästä sitä myös yksityishenkilöiden välisissä velkasuhteissa. Kuluttajien osalta on tosin huomattava jo edellä mainittu [kulutusluottoja](#) koskeva säännös, jonka mukaan [kulutusluottoon](#) perustuvasta saatavasta ei saa ottaa kuluttajalta vekselisitoumusta.

KSL 7 luku muutettu lailla 27.8.2010/746, voimaan 1.12.2010. Ks. uusi [7 luku Kuluttajaluotot](#).

## **Sekki**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 5.12.2010.*

Sekillä tarkoitetaan sekkitilin omistajan pankilleen antamaa kehotusta maksaa sekin osoittama rahamäärä sekissä mainitulle maksunsaajalle. Sekin asettaja osoittaa pankin suorittaman rahamäärän sekin saajalle. Sekissä ei ole yleensä maksusitoumusta, sillä pankki ei hyväksy sitä erikseen.

[Shekkilaki \(244/1932\)](#) perustuu vekselilain tavoin kansainväliseen yleissopimukseen, johon on yhtynyt suuri joukko valtioita. Shekkilain säännökset ovat monilta osin samanlaisia kuin vekselilaissa. Sekki eroaa kuitenkin vekselistä siinä, että sekki on maksuväline, vekseli saamistodiste.

Sekin merkitys on romahtanut samalla tavoin kuin vekselin. Maksuvälineet ovat kehittyneet niin, ettei sekkiä enää käytännössä tarvita. Kuluttajien käytöstä se jäi, kun pankkikortti valtasi alaa.

Korkein oikeus on antanut 2000-luvulla kaksi sekkiä koskevaa julkaistua ratkaisua. Ensimmäisessä ([KKO 2000:73](#)) oli kysymys kansainvälisessä kaupassa vuonna 1996 annetusta sekistä.

Jälkimmäisessä ([KKO 2008:115](#)) ei ollut sinänsä sekistä kyse, vaan siitä, oliko sekkimaksuja 1990-luvulla käytetty rikollisella tavalla varojen siirtoon.

Koska sekki on käytännössä menettänyt merkityksensä, sen osalta viitataan Varallisuus oikeus-teoksen vuoden 2001 painoksen esitykseen [Shekistä](#):

### **► Shekki (Varallisuus oikeus 2001)**

#### **Määritelmä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekillä tarkoitetaan shekkitilin omistajan pankilleen antamaa kehotusta maksaa shekin osoittama rahamäärä shekissä mainitulle maksunsaajalle. Shekin asettaja osoittaa pankin suorittaman

rahamäärän shekin saajalle. Shekissä ei ole yleensä maksusitoumusta, sillä pankki ei hyväksy sitä erikseen.

[Shekkilaki \(244/1932\)](#) perustuu vekselilain tavoin kansainväliseen yleissopimukseen, johon on yhtynyt suuri joukko valtioita. Shekkilain säännökset ovat monilta osin samanlaisia kuin vekselilaissa. Shekki eroaa kuitenkin vekselistä siinä, että shekki on maksuväline, vekseli saamistodiste. Shekki esitellään kuitenkin tässä jaksossa, koska sen sääntely liittyy läheisesti vekseliin.

## Shekin sisältö

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekki on määrämuotoinen asiakirja ([ShekkiL 1 – 2 §](#)). Siinä tulee olla tekstiin merkittynä ja asiakirjan kielellä ilmaistuna nimitys shekki. Sen on oltava ehdoton kehotus määrätyn rahaerän maksamiseen, ja siitä on käytävä ilmi sen pankin nimi, jonka maksettava shekki on. Shekissä on ilmaistava maksupaikka, asettamispäivä ja asettamispaikka. Shekin asettajan on allekirjoitettava shekki.

## Epätäydellinen shekki

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekki voidaan asettaa epätäydellisenä sopimuksin, että shekin haltija täydentää sen. Se on täydennettävä sovittulla tavalla. Jos shekki täydennetään vastoin sovittua, ei virheeseen voida vedota sellaista shekin myöhempää haltijaa vastaan, joka on saanut shekin haltuunsa vilpittömässä mielessä ([ShekkiL 13 §](#)). Vilpittön mieli tarkoittaa tässä yhteydessä sitä, ettei shekin virheellisyyden huomaamatta jäämistä voida lukea shekinhaltijan syyksi törkeänä huolimattomuutena. Rajan asettamista tällä tavalla voidaan perustella sillä, että shekin käyttäminen maksuvälineenä vaikeutuisi, mikäli shekin saajalle asetettaisiin ankara tutkimisvelvollisuus.

## Asettaja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekin on oikeutettu asettamaan vain henkilö, jolla on maksavassa pankissa tili, jolta shekki voidaan maksaa ([ShekkiL 4 §](#)). Tuollainen shekkitili voi olla joko luotollinen tai luototon. Mahdollisuus asettaa shekkejä perustuu siten pankin kanssa tehtyyn sopimukseen.

Käytännössä shekkien suosio yksityishenkilöiden maksuvälineenä on vähentynyt pankkikorttien ja luottokorttien yleistyttyä. Pankeilla oli aikanaan mahdollisuus ohjata kehitystä shekkilomakkeiden hinnoittelulla. Ne korottivat lomakkeiden hintoja shekkien suosion vähentämiseksi. Tällä hetkellä yksityishenkilöt tuskin enää käyttävät shekkejä ostotensa maksamiseen.

## **Erilaiset shekkitilit**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Pankki myöntää luotollisen shekkitilin omistajalle luottoa siten, että tilinhaltija saa asettaa pankin maksettavaksi shekin tai shekkejä sovittuun enimmäismäärään asti, vaikka tilillä ei olisi varoja (ks. edellä jakso [Luotollinen sekkitilisopimus](#)). Jos shekkitili on luoton, tilinomistaja on oikeutettu asettamaan shekin ainoastaan sillä edellytyksellä, että hänellä on varoja eli katetta tilillään. Katteettomien shekkien asettamisesta voidaan tilinomistaja tuomita rangaistukseen.

## **Maksusuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekki voidaan asettaa maksettavaksi nimetylle henkilölle, nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen taikka asiakirjan haltijalle ([Shekkil 5 §](#)). Se eroaa siten vekselistä, koska vekseliä ei voida asettaa maksettavaksi haltijalle.

## **Pankin velvollisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekin asettaminen ei perusta pankille velvollisuuksia shekin haltijaa kohtaan. Pankit kuitenkin lunastavat säännönmukaisesti asetetun shekin, jos tilillä on siihen tarvittava kate. Lisäksi pankit ovat saattaneet sitoutua lunastamaan määrätynlaiset shekit niiden käytön edistämiseksi.

## **Katevaraus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekin lunastaminen perustuu shekkitilin omistajan ja pankin väliseen sopimukseen. Shekin haltija ei voi esittää vaatimuksia pankkia kohtaan pelkästään sillä perusteella, että shekki on hänen hallussaan. Pankki on saattanut kuitenkin eräin edellytyksin selvittää toisesta pankista, onko tilillä katetta, ja varata sitä käytettäväksi ilmoittamansa shekin lunastamiseen. Tällaisen katevarauksen seurauksena shekille syntyy etuoikeus ennen sitä maksettavaksi esitettyihin shekkeihin nähden.

[KKO 1968 II 41](#): Pankin tiedusteltua toisesta pankista, oliko shekkien asettajan tilillä viimeksi mainitussa pankissa numerolta ilmoitettujen shekkien lunastamista varten katetta, tiedusteluun oli annettu myöntävä vastaus. Tämän vastauksen katsottiin pankkien välisessä shekkiliikenteessä noudatetun käytännön mukaisesti sisältävän sitoumuksen varata kate noiden shekkien lunastamista varten. Pankin konttorin virkailijalla oli sellainen asema, että siihen pankkitavan mukaan liittyi kelpoisuus pankin puolesta antaa sitä sitova vastaus konttorissa olevan shekkitilin katetta koskevaan toisen pankin tiedusteluun.

## **Shekin peruuttaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Asettaja voi peruuttaa shekin ilmoittamalla maksavalle pankille ([ShekkiL 32 §](#)). Shekki menettää sen jälkeen merkityksensä.

[KKO 1994:87](#): Asettaja oli peruuttanut shekin ilmoittamalla peruuttamisesta maksavalle pankille ja ottamalla shekin pois sen haltijalta. Shekki oli sen vuoksi menettänyt merkityksensä maksuvälineenä. Asettajan lääninhallitukseen tallettama shekin määrä, joka oli ulosmitattu mainitun shekinhaltijan velkojen suorittamiseksi, katsottiin asettajalle kuuluvaksi.

## **Varmentaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Maksava pankki voi varmentaa shekin ([ShekkiL 25 §](#)). Silloin pankille syntyy velvollisuus lunastaa shekki. Shekki on esitettävä tuolloin lunastettavaksi 20 päivässä. Varmentaminen on merkittävä shekkiin.

Varmentaminen ilmaistaan sanalla varmennetaan, vahvistetaan, merkitään tai muulla vastaavalla lausumalla. Lausumaan on liitettävä merkintä pankin toiminimestä asianmukaisesti allekirjoitettuna.

## **Siirtäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekki voidaan siirtomerkinnällä luovuttaa toiselle ([ShekkiL 2 luku](#)). Käytännössä yleensä käytetään avosiirtoa kirjoittamalla siirtäjän nimi shekin takasivulle. Myös nimennässiirto määrätylle henkilölle on mahdollinen. Siirtäjät ovat vastuussa shekin maksamisesta shekinhaltijalle. Siirtäjä voi vapauttaa itsensä maksuvastuusta tekemällä siitä varauksen shekkiin siirtonsa yhteydessä. Näin varauksena on kaikkien myöhempien shekinhaltijoiden nähtävissä.

## **Maksaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekki on maksettava näytettäessä ([ShekkiL 28 §](#)). Haltijan on esitettävä se pankin maksettavaksi 20 päivässä asettamisesta ([ShekkiL 29 §](#)). Esittämisäika lasketaan shekin päiväyksestä, vaikka päiväys olisi virheellinen. Pankki on oikeutettu lunastamaan shekin esittämisajan jälkeenkin, ellei shekkiä ole nimenomaisesti peruutettu.

## **Shekkivelallisen vastuu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekinhaltija voi vaatia maksua shekkivelalliselta, jos shekkiä ei lunasteta sitä esitettäessä ([ShekkiL 40 §](#)). Tällaisen takautumisvaateen esittäminen edellyttää, että pankin kieltäytyminen shekin lunastamisesta on selvitetty joko protestoimalla shekki tai siten, että maksava pankki on merkinnyt shekkiin päivätyin todistuksen siitä, milloin shekki esitettiin lunastettavaksi.

[Ks. KKO 2000:73.](#)

## **Vanhentuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 25.5.2004.*

Shekkiin perustuva oikeus vanhentuu nopeasti. Shekin haltijan shekistä johtuva saamisoikeus vanhenee nimittäin kuuden kuukaudessa sen ajan päättymisestä, jonka kuluessa shekki on esitettävä lunastettavaksi ([ShekkiL 52 §](#)). Aika on siten tavallisesti kuusi kuukautta 20 päivää shekin asettamisesta. Shekin lunastamaan joutuneella shekkivelallisella on sama kuuden kuukauden aika esittää vaatimuksensa muita shekkivelallisia vastaan. Aika alkaa shekin lunastamisesta.

## **Luottokortti**

### **Luottokortti ja eri oikeussuhteet**

#### **Käsite**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokortilla ymmärretään tietyn yhteisön antamaa henkilökohtaista tunnistetta, jolla kelpuutetaan yleensä nimetty kortinhaltija käyttämään yhteisön myöntämää luottoa hyödykkeiden hankkimiseksi. Kortti voidaan myöntää luonnolliselle henkilölle tai oikeushenkilölle. Kortin avulla haltija voi käteisrahaa käyttämättä hankkia itselleen tuotteita ja palveluksia.

Kortin perusteella myyjä voi tunnistaa ostajan henkilöksi, jonka luottokelpoisuus on tarkistettu ja jolle siten on annettu oikeus ostaa luotolla. Myyjän on kuitenkin yleensä tarkistettava luottokortin käyttäjän henkilöllisyys. Kortin käyttäjä on sopimusehtojen mukaan tavallisesti velvollinen todistamaan henkilöllisyytensä oston yhteydessä. Hänen on myös allekirjoitettava ostosite.

#### **Luottokortin tehtävät**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokortti on samalla kertaa maksuväline ja luottoinstrumentti. Luoton myöntäminen perustuu jäljempänä (ks. [Luottokorttisopimus](#)) esiteltävään luottokorttisopimukseen. Kortin oikeudelliset

erityispiirteet liittyvät sen maksuvälineluonteeseen, koska syntyvään, usein lyhytaikaiseen luottokorttivelkaan soveltuvat tavalliset velkasuhdetta koskevat säännökset.

Luottokorttia voidaan kutsua maksuaikakortiksi, jos syntynyt velka maksetaan pois seuraavan kuukausierän yhteydessä. Velallinen ei silloin joudu yleensä maksamaan korkoa velalle. Velallisen etu on hänen saamansa maksuaika.

## **Luottokortin lajit**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokortit voidaan jakaa erityisluottokortteihin ja yleisluottokortteihin. Erityisluottokortin käyttö rajoittuu kortin myöntäneen yrityksen tai yrityskehityksen piiriin. Kysymys on siten tavallisesta tililuotosta. Öljy-yhtiöiden luottokortit olivat aikanaan pääsääntöisesti erityisluottokortteja, jotka öljy-yhtiö oli myöntänyt asemillaan käytettäväksi ostojen hankkimiseksi. Nykyisin kortin myöntäjä on monessa tapauksessa erillinen luottokorttiyhteisö.

Yleisluottokortilla tarkoitetaan erillisen rahoittajan antamaan luottokorttia. Tästä johtuen maksujärjestelyissä on aina mukana kolme asianosaista: kortin myöntänyt yhteisö eli luottokorttiyhteisö, kortin saanut henkilö eli kortinhaltija ja yritys, jossa luottokorttia voidaan käyttää.

Yleisluotto- ja maksuaikakortteja oli 31.12.2010 yhteensä 4 100 000 ja erityismaksukortteja 2 000 000 kappaletta. Molempien määrä oli laskussa (Finanssialan Keskusliitto, Finanssialan vuositilasto 2010).

## **Oikeussuhteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokortin käyttöön liittyy tällaisessa tapauksessa kolme oikeussuhdetta. Luottokorttiyhteisön ja kortinhaltijan välillä on katesuhde, joka perustuu yleensä luottokorttiyhteisön ja kortinhaltijan väliseen sopimukseen.

Yleisluottokortteja antaa mm. Luottokunta-niminen osuuskunta. Visa-kortti on esimerkki tällaisesta yleiskortista. Korttia käytetään usein maksuaikakorttina, eli kuukauden ostokset maksetaan korotta pois sovittuna maksupäivänä.

## **Jäsenyritys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokorttiyhteisöllä on moneen eri yritykseen oikeussuhde, jonka perusteella yritys sitoutuu hyväksymään luottokortin maksuvälineeksi eli tekemään sopimuksia kortinhaltijan kanssa käyttäen luottokorttia maksuvälineenä. Yrityksen ja luottokorttiyhteisön välinen suhde voi perustua sopimukseen tai siihen, että yritys on jäsenenä luottokorttiyhteisössä. Sen vuoksi yrityksestä voidaan käyttää myös nimitystä jäsenyritys.

## **Valuuttasuhde**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Kortinhaltijan ja jäsenyrityksen välinen suhde eli valuuttasuhte syntyy, kun kortinhaltija tekee jäsenyrityksen kanssa oikeustoimen, jossa maksuvälineenä käytetään luottokorttia.

Luottokortille on ominaista, että kortinhaltijan varat eivät siirry heti korttia käytettäessä myyjälle.

Tunnistetta, jonka avulla ostajan varoja ohjataan suoraan myyjän tilille, ei pidetäkään luottokorttina.

Niinpä pankkikortti ei ole luottokortti vaan maksukortti (ks. jakso [Rahavelka](#)).

## **Erilaisia käyttötapoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokorttia käyttäessään ostaja tavallisesti näppäilee tunnusluvun maksutapaan liittyvään maksun saajan lukulaitteeseen, joka muun muassa tarkastaa tunnusluvun oikeellisuuden. Käytöstä poistuvassa järjestelmässä allekirjoitettiin maksutosite. Yhteistä näille tavoille on se, että maksu hyväksytään jälkepäin näytettävissä olevalla tavalla.

Internet-kaupassa käytetään maksua hyväksyttäessä yleisesti apuna pankkitunnuksia, jotka kuuluvat määrätulle henkilölle, ei muille. Puhelinmyynissä ei allekirjoitusta tai tunnuslukua voida käyttää ainakaan yleisesti. Tunnistamistoimet eivät kuulu korttimaksun edellytyksiin, joten maksu on mahdollinen ilman niitäkin. Luottokorttiyhteisön ja yrityksen välillä noudatettavaksi sovitut säännöt voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei luottokorttiyhteisö ole velvollinen suoritukseen yritykselle tosittien puutteellisen täyttämisen tai laiminlyödyn tarkistustoimen seurauksena.

## **Sääntely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokorteista on meillä säädely maksuvälinelaisissa ([290/2010](#)) ja kuluttajien osalta [kuluttajansuojalain 7 luvussa](#). Luottokortteja koskeviin sopimuksiin sovelletaan niiden ohella, jos säännökset ovat puutteellisia, yleisiä sopimusoikeudellisia säännöksiä ja periaatteita, syntyvään velkaan tavallisen velan normeja. Kuluttajansuojalaisissa kortin avulla käytettävää luottoa kutsutaan jatkuvaksi luotoksi ([KSL 7:7](#)).

[KSL 7:7](#) 4 kohta muutettu lailla 14.10.2016/851, voimaan 1.1.2017.

## **Väiteoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokorttivelallisella on samat mahdollisuudet esittää väitteitä velkojaa kohtaan kuin tavallisen velkakirjan velallisella. Perussuhdetta koskevien väitteiden osalta (esim. väite ostetun tavarantoimen virheellisyydestä) oikeudellinen tilanne on ollut epäselvä (ks. Hemmo 2001, s. 371–373). Kuluttajan suojaksi säädetyn [kuluttajansuojalain 7 luvun 39 §:n](#) soveltuminen luottokorttivelalliseen on ratkaistu korkeimmassa oikeudessa niin, että se soveltuu ([KKO 2007:6](#)). Muutoin luottokorttivelallisella näyttäisi olevan sama väiteoikeus siirronsaajaa vastaan kuin tavallisen velkakirjan velallisella ([VKL 27 §](#)). Hän

voi esittää samat väitteet luottokorttiyhteisöä kuin myyjääkin vastaan. Tällöin kuitenkin on katsottava, että kauppahintavelka on siirretty myyjältä luottokorttiyhteisölle.

## Väärinkäyttö

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Kuluttajan suojaksi on lakiin otettu säännös kuluttajan vastuusta hänelle kuuluvan luottokortin oikeudettomasta käytöstä. Kuluttajansuojalain 7 luvun 40 §:ssä on säädetty ne tilanteet, joissa vastuu syntyy. Vastuu voi perustua vain kuluttajan omaan huolimattomaan menettelyyn, kuten siihen, että hän on luovuttanut korttinsa toiselle. Vastuulle on asetettu 150 euron yläraja, jota ei sovelleta, jos kuluttaja on toiminut tahallisesti tai törkeän huolimattomasti. Yleensä hän vapautuu kuitenkin vastuusta ilmoittamalla tunnisteiden katoamisesta luottokorttiyhteisölle. Maksuvälinelain säätämällä on vastuunrajoitukset ulotettu koskemaan myös muita luottokortin käyttäjiä kuin kuluttajaa.

Maksuvälinelain 62 §:ssä on samanlainen säännös kuin edellä kuluttajansuojalain 7 luvun 40 §:ssä.

KSL 7:40 muutettu lailla 14.12.2017/899, voimaan 13.1.2018.

## ► Luottokorttisopimus

### Sopimus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokortin käyttöönotto perustuu luottokorttiyhteisön ja kortinhaltijan väliseen sopimukseen. Maksuvälinelaisissa puhutaan tältä osin puitesopimuksesta. Sopimus on saamistodiste vaadittaessa luottokorttivelkaa. Lisäksi on riita-asiassa selvitettävä, paljonko luottoa on käytetty.

Puitesopimusta on säännelty laajasti maksuvälinelaisissa. Huomioon on otettu tietojen antaminen ennen sopimusta ja maksutapahtumista sen voimassa ollessa. Myös sopimuksen muuttamisesta, päättämisestä ja irtisanomisesta on säädetty.

Luottokorttisopimus on tehtävä kirjallisesti, kun velallisena on kuluttaja (KSL 7:17). Kuluttajansuojalain luottokortteja koskevat määräykset soveltuvat myös maksuaikakorttiin, koska kuluttajansuojalain 7 lukua sovelletaan maksuajan lykkäämiseen. Ne säännökset, joita sovelletaan yli kolmen kuukauden luottoaikaan, eivät sen sijaan yleensä sovellu maksuaikakortteihin.

Luottokorttisopimuksessa on mainittava luoton määrä tai mahdollinen luottoraja, luoton myöntämiseen ja käyttöön liittyvät maksut, korot ja muut luottokustannukset, luoton erääntymistä koskevat ehdot, maksuerien suuruudet ja niiden eräpäivät sekä muut takaisinmaksuehdot ja muut sopimuksen ehdot. Myös muiden kuin kuluttajien kanssa tehdään yleensä aina kirjallinen luottokorttisopimus.

### Vakioehdot

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokorttisopimus tehdään poikkeuksetta vakioehtojen avulla. Luottokorttiyhteisö on määritellyt ehtonsa. Vakioehdot koskevat kortin myöntämistä, kortin käyttöä, kortinhaltijan vastuuta, luottorajaa ja kuukausierää, kortin laskutusta, korkotodistusta, kuukausierien laiminlyönnin seurauksia ja korttisopimuksen lakkaamista, ehtojen muuttamista, ylivoimaista estettä, velvollisuutta ilmoittaa yhteystietojen muutoksesta, kortin voimassaoloaikaa ja joitakin muita ehtoja.

## **Luoton käyttäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokorttisopimuksella annetaan kuluttajalle ja muulle sopimuksen tekijälle oikeus käyttää luottoa sopimuksessa mainituin ehdoin ja rajoituksin. Se, miten luottokortin haltija tätä luottoa käyttää, jää hänen harkintansa varaan. Luotto-ostot on maksettava luottokorttisopimuksen ehtojen mukaisesti. Sen vuoksi ehdoissa on määräykset luottorajasta ja luoton maksamisesta kuukausierinä luottoyhteisölle.

Eräässä kortissa on kuukausierän suuruutena pääsäännön mukaan 10 prosenttia luottosaldesta, mutta asiakas saattaa valita myös 5 prosentin tai 20 prosentin kuukausierän. Lisäksi kortinhaltijalla on mahdollisuus saada kaksi maksuvapaata kuukautta vuodessa.

## **Pakottava sääntely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokorttisopimuksessa on kaksi sellaista ehtoryhmää, joista on säännöksiä myös kuluttajaluottoja koskevassa [kuluttajansuojalain 7](#) luvussa. Ensimmäinen ryhmä määräyksiä koskee kuluttajan maksuviivästyksiä ja muita sopimusrikkomuksia ([KSL 7:33](#) – 35) (ks. edellä osamaksukauppaa koskeva esitys [Esineen ottaminen takaisin](#)). Toinen koskee luottokortin oikeudetonta käyttöä ([KSL 7:40](#), ks. [KKO 2006:81](#)). Vastaava säännös on myös [maksuvälinelain 62](#) §:ssä. Säännöksillä on pyritty vastustamaan liian ankaria erääntymisehtoja ja velallisen liian suurta vastuuta luottokortin oikeudettoman käytön yhteydessä.

[KSL 7:40](#) muutettu lailla 14.12.2017/899, voimaan 13.1.2018.

## **Luottokorttiyhteisön velvollisuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokorttiyhteisöllä ei yleensä ole maksuvelvollisuutta kortinhaltijan vastapuolelle luottokorttisopimuksen perusteella, vaan vastuu perustuu yhteisön ja maksunsaajayrityksen väliseen sopimukseen tai siihen, että maksunsaaja on luottokorttiyhteisön jäsen. Luottokorttiyhteisö on kuitenkin kortinhaltijaan nähden velkojan asemassa. Sillä saattaa olla sopimuksen perusteella velvollisuuksia kortinhaltijaa kohtaan. Se on voinut sitoutua luottokorttisopimuksen ehdoissa toimimaan niin, että luottokorttia voidaan käyttää maksuvälineenä määrätyissä yrityksissä. Luottokorttiyritys vastaa siitä, että maksaminen luottokortilla on myös käytännössä mahdollista.

**KKO 1989:98:** Luottokorttiyhteisö oli luottokorttiohjelmansa käyttöehdoissa sitoutunut toimimaan niin, että luottokorttia voitiin käyttää maksuvälineenä. Ehtojen mukaan yhteisö ei vastannut ns. force majeure – tekijöiden sen toiminnalle aiheuttamista häiriöistä.

Yhteisön jäsenyritys oli kieltäytynyt hyväksymästä asiakkaan luottokorttia maksuvälineenä, koska yritys tietoliikenteessä selvittämättömästä syystä sattuneen tilapäisen häiriön vuoksi ei ollut saanut tarkistetuksi kortinhaltijan luottorajan enimmäismäärää. Häiriötä ei pidetty ylivoimaisena esteenä. Luottokorttiyhteisö veloitettiin korvaamaan kortinhaltijalle kortin käytön epäamisestä aiheutunut vahinko.

## **Yhteisön maksuvelvollisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.12.2011.*

Luottokorttiyhteisön maksuvelvollisuus kohdistuu jäsenyritykseen. Se perustuu joko yhteisön sääntöihin tai sitten jäsenyrityksen kanssa tehtyyn sopimukseen. Yleensä maksuehdot on silloin määritelty säännöissä tai sopimuksessa tai osittain kummassakin.

## **► Yrityksen rahoitusinstrumentit**

Seppo Villa

## **Taloudellinen ympäristö**

### **Rahoituksen rakenne**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Yritystoiminnassa yritykselle syntyy yleensä menoja ennen kuin se saa tuloja suoritteistaan. Reaaliprosessin viive selittää sen, miksi yritykset tarvitsevat rahoitusta. Yrityksen tarve saada rahoitusta on yrityksen organisoitumismuodosta riippumatonta. Näin osakeyhtiön, osuuskunnan tai henkilöyhtiön muodossa toimivalla yrityksellä on samanlaiset rahoitustarpeet.

### **Rahoituksen lajit**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Yrityksen rahoitus on jaettavissa kahteen peruslajiin, jotka ovat yrityksen omasta toiminnasta syntyvä tulorahoitus sekä yritykseen tehtävät pääoman sijoitukset. Tulorahoituksella tarkoitetaan yrityksen toiminnasta kertynyttä ja yhtiöön panoksia sijoittaneille jakamatta jäänyttä pääomaa eli yhtiön liiketoiminnasta kertynyttä voittoa, joka on jätetty yhtiön omaan käyttöön. Yhtiöön tehdyt pääomapanokset on jaettavissa niihin liittyvien taloudellisten ominaisuuksien ja niitä koskevan sääntelyn perusteella oman ja vieraan pääoman ehtoihin sijoituksiin. Väli-rahoitus liittyy ja näyttäytyy osana oman tai vieraan pääoman ehtoisia sijoituksia, eikä sitä ole pidettävä omana itsenäisenä luokkana. Väli-rahoitusinstrumentteina on perinteisesti pidetty esimerkiksi pääomalainaa ja jako-osattomia osakkeita. Tällaisille rahoitusinstrumenteille on tunnusomaista, että niihin liittyy samanaikaisesti niin oman kuin vieraan pääoman piirteitä. Vieraan pääoman ehtoisessa

rahoituksessa yrityksen omistajat ja yrityksen ulkopuoliset antavat yritykselle pääomaa velaksi korvausta (korkoa) vastaan yleensä ennalta määrätyksi ajaksi.

## **Oman pääoman ehtoinen rahoitus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Oman pääoman ehtoisessa rahoituksessa yleensä yrityksen omistajat sijoittavat yritykseen ennalta määräämättömäksi ajaksi oman pääoman ehtoista rahoitusta. Henkilöyhtiössä yhtiömiehet sijoittavat yhtiöpanoksina varoja yhtiöön. Osuuskunnassa lähtökohtaisesti osuuskunnan jäsenet sijoittavat osuuspääomana varoja osuuskuntaan. Osuuskunta voi antaa myös sijoitusosuuksia, joita voivat merkitä myös muut kuin osuuskunnan jäsenet. Osakeyhtiössä yhtiö kerää oman pääoman ehtoista rahoitusta yleensä antamalla osakkeita. On myös mahdollista, että yhtiö saa sopimukseen perustuen osakevastikkeetta oman pääoman ehtoisia sijoituksia, kuten sijoituksen osakepääomaan (osakepääomasijoitus) tai sijoituksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (ns. SVOP-rahastosijoitus).

## **Osake**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Osakeyhtiön peruspääomaksi yhtiöön sijoitettu ja osakepääomaksi osakeyhtiölaissa nimetty pääomapanos on tyypillinen osakeyhtiön piirre. Siihen liittyy, että yhtiö antaa sijoituksen tehneelle erityisiä todistuksia eli osakkeita vastineeksi yhtiöön tehdystä sijoituksesta. Osakeyhtiölain säännöksillä yhtiöön tehtyä sijoitusta ja yhtiöön liittyvää riskiä voidaan välineellistää tekemällä sijoituksen vastineeksi annettavista todistuksista vaihdantakelpoisia. Vaihdantakelpoisuus on välttämätön edellytys yritysrisikin hajauttamiselle. Yritysrisikin hallinta edellyttää, että sijoitukseen liittyvät ominaisuudet ovat sijoittajien ja markkinoiden tiedossa. Tämä on sääntelyn tehtävä.

Osakesijoituksen sisältö eli sijoitukseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet määritetään tarkemmin osakeyhtiölaissa, yhtiöjärjestyksessä sekä osakesijoitusta koskevassa sopimuksessa eli yhtiön perustamista koskevassa perustamissopimuksessa tai yhtiökokouksen osakkeiden antamista koskevassa päätöksessä ja osakkeiden merkintäsitoumuksessa.

## **Suhde yritysrisikkiin**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Osakkeen käyttäminen osakeyhtiön pääoman keräämis- ja yhtiön hallinnoimisen perusinstrumenttina perustuu osakesijoituksen ja yritysrisikin väliseen suhteeseen. Osakeinstrumentti antaa yhtäältä mahdollisuuden yhtiön hallintaan, toisaalta riskinottoon. Sijoituksen suhdetta riskiin on pidettävä ratkaisevana piirteenä, joka erottaa oman pääoman ehtoisen sijoituksen vieraan pääoman ehtoista sijoituksesta. Riskillisimpään sijoitukseen on perusteltua ladata eniten kontrolli- ja tuotto-oikeuksia tuotto korreloi riskiä -periaatteen mukaisesti. Riskillisemmän sijoituksen maksunsaantiasemalla on myös perusteltavissa se, miksi juuri siihen on tarkoituksenmukaista liittää residuaalinen luonne sekä yhtiötä koskevat kontrollioikeudet. Kun velkojan asema saamisten maksunsaantijärjestyksessä on osakkeenomistajan asemaa parempi niin yhtiön toiminnan aikana kuin yhtiötä purettaessa tai yhtiön konkurssissa, eikä velkojalla ole oikeutta yhtiön tuottamaan ylijäämään taikka nettovaroihin, velkaan ei ole tarkoituksenmukaista liittää yhtiön kontrollioikeutta.

Osakeyhtiölain pääomarakennetta koskeva systematiikka toimii siten, että osakkeenomistajat sijoittavat yritykseen pääomaa ja odottavat saavansa osakeyhtiötä koskevien pelisääntöjen mukaan sijoituksestaan sen tuoton, joka jää jäljelle sen jälkeen, kun kaikkien muiden etutahojen vaateet, kuten velkojien saamiset, on suoritettu. Omistajan panoksen kehitys on siis sidoksissa yhtiön menestymiseen ja yhtiön varallisuuden kehitykseen. Sijoitus tehdään lähtökohtaisesti ennalta määräämättömäksi ajaksi noudattamalla pääoman sijoittamisessa osakeyhtiölaissa määrättyjä muotomääreitä ja sijoituksen ehtoja raamittavia sisällöllisiä säännöksiä. Sijoituksen vastineeksi osakkeenomistajat saavat lähtökohtaisesti osakeyhtiön antaman asiakirjan eli osakkeen, joka määrittää sijoitukseen liittyvät sijoittajan oikeudet ja velvollisuudet osakeyhtiössä. Poikkeuksen edellä sanottuun tekee niin sanottu ”puhdas” sijoitus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

## **Osakkeen tuottamat oikeudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Osakkeen tarkempi sisältö ja sen suhde yhtiöön määräytyy lähtökohtaisesti osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen, yhtiön perustamissopimuksen sekä yhtiökokouksen osakkeen antamista koskevan päätöksen perusteella. Voidaan myös sanoa, että osakkeen sisältö määräytyy osakeyhtiön institutionaalisen järjestelyn sisällön perusteella (ks. Mähönen – Villa 2006 I, s. 267).

Osakkeen omistukseen liitetään perinteisesti kaksi olennaista oikeutta. Nämä ovat oikeus kontrolloida yritystä sekä oikeus päättää yhtiön jäännöstuotosta. Nämä oikeudet nivoutuvat yhteen.

Osakkeenomistajan asema osakeyhtiön varojen jakamisessa on viimesijainen, mutta residuaalinen. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeenomistaja saa kaiken sen, mikä jää jäljelle sen jälkeen, kun muiden toimijoiden yhtiölle esitettävissä olevat vaateet ovat tulleet täysimääräisesti suoritetuksi. Kun osakesijoitus on normatiivisten pelisääntöjen mukaan maksunsaantiasemaltaan viimesijainen ja residuaalinen, on osakkeeseen ladattu suurin kannustin tehdä yhtiön kannalta oikeita päätöksiä. Tällöin juuri osakkeenomistajilla on yrityksen muita etutahoja suurempi intressi lisätä yhtiön tuloksellisuutta, koska heidän riskinsä on viimesijainen. Vastaavaa kannustinta ei ole muilla osakeyhtiön etutahoilla. Residuaalisen riskin kantajan intressissä on valvoa, että yrityksen johto pyrkii maksimoimaan yhtiön ja osakkeenomistajan edun ja että yhtiöön sijoitettu pääoma on tehokkaassa käytössä. Äänioikeuden liittyminen osakesijoitukseen on perusteltavissa juuri tällä perusteella. Äänioikeuden liittyminen osakkeeseen ilmenee siten, että se on eräs osakkeeseen sisältyvä oikeusvaikutus, joka on osakeyhtiömuotoisen järjestelmän (tunnusomainen) perusominaisuus (ks. Mähönen – Villa 2006 I, s. 194).

## **Sopimusvapauden merkitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Osakkeenomistajien sopimusvapaus on ehkä laajimmillaan juuri rahoitusvälineiden erilajistamisen kohdalla. Osakkeiden tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien erilajistamisen ajatuksena on, että sopimusvapauden ja OYL 1:9:n asettamissa rajoissa yhtiö ja pääomaansa sijoittava voivat varsinkin vapaasti määrittää, minkä sisältöisin ehdoin ja velvollisuuksin yhtiö kerää pääomaa ja sijoittajat sitä yhtiöön sijoittavat. Laaja sopimusvapaus mahdollistaa, että yhtiössä voi olla suuri määrä erilaisia oikeuksia ja velvollisuuksia tuottavia osakkeita. Sopimusvapautta rajoittavat ainoastaan osakeyhtiölain tai muun lain pakottavat säännökset ja hyvä tapa. Tahdonvaltaisuuden periaate mahdollistaa yhtiöön liittyvän riskin muunneltavuuden ja antaa mahdollisuuden riskin ja tuoton korreloitumiselle.

Osakeyhtiölaissa onkin varauduttu erilaisten riskiprofiilien toteuttamiseen sallimalla varsin laaja osakkeiden erilajistaminen. Osakkeiden erilaisuus voi perustua suoraan lakiin tai yhtiöjärjestyksen määräykseen. OYL 3:1.2:n mukaan erilajisia osakeyhtiölain tarkoittamassa mielessä ovat osakkeet, jotka poikkeavat toisistaan osakkeen tuottaman äänimäärän tai yhtiön varoja jaettaessa tuottaman oikeuden suhteen. Osakkeet ovat siis erilajisia suoraan lain nojalla, jos ne poikkeavat toisistaan äänimäärän tai yhtiön varojen jakamisen suhteen. Osin tai kokonaan äänivallattomat ja jako-osattomat osakkeet ovat lähtökohtaisesti tällaisia osakkeita. (Ks. Mähönen – Villa 2006 II, s. 53.)

### **Vieras pääoma**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Vieraan pääoman ehtoissa eli velkarahoituksessa yhtiön omistajat tai muut toimijat antavat pääomaa yhtiön käyttöön sopimuksen perusteella korvausta vastaan yleensä ennalta määrättyksi ajaksi. Vieraan pääoman ehtoista rahoitusta ei säännellä yhteisölaeissa. Tähän tekee poikkeuksen pääomalaina, joka on kirjanpitolain ja lähtökohtaisesti myös IFRS-standardien mukaan vierasta pääomaa, mutta jota säännellään pääoman pysyvyyden ja pääomalainaa koskevan informaation osalta osakeyhtiölaissa (ks. OYL 12:1 ja 12:2).

### **Perustuu sopimukseen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Vieraan pääoman käsite tukeutuu vahvasti sopimukseen. Tästä syystä velan sopimusperusteisuutta, määräaikaisuutta, tuoton ja velaksi saadun pääoman kiinteämääräistä takaisinmaksua, formaalisten kontrollioikeuksien puuttumista, maksurajoitusten puuttumista sekä velkojien lähtökohtaisesti samansijaista maksunsaantiasemaa voidaan pitää etenkin yritysrahoituksessa perusmuotoisen velan tunnusmerkkinä. Velkojan asemalle osakeyhtiössä on tunnusomaista myös se, että velkojien saamiset ovat maksunsaantijärjestyksessä paremmassa asemassa kuin osakkeenomistajan tai osuuskunnassa osuuskunnan jäsenen mahdollisuus saada yhtiön varoja itselleen. Toisaalta vieraan pääomaan ehtoiseen rahoitusvälineeseen voidaan vaivattomasti sopimuksen ja yhtiön tai osuuskunnan tekemän päätöksen perusteella liittää tuottoa ja kontrollia lisääviä ominaisuuksia.

Henkilöyhtiössä yhtiömiehen velkavastuun johdosta systematiikka toimii toisin. Koska vastuunalaiset yhtiömiehet vastaavat henkilöyhtiön veloista, henkilöyhtiön kohdalla ei ole vastaavaa tarvetta säätää velkojien suojusta kuin osakeyhtiön tai osuuskunnan osalta.

### **Velkojaa suojataan sääntelyllä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Osakeyhtiön ja osuuskunnan velkojan intressissä on, että yhteisön toiminta jatkuu ja ettei varojen jakaminen osakkeenomistajalle tai osuuskunnan jäsenelle tai muulle vaaranna yhtiön maksukykyä. Velkojan asemaa turvaavat osakeyhtiölain ja osuuskuntalain velkojien suojasäännökset, joiden

tavoitteena on varmistaa, ettei osakkeenomistaja osakeyhtiössä tai osuuskunnan jäsen voisi toimia osakeyhtiössä tai osuuskunnassa velkojan vahingoksi.

### **Vieraan pääoman luokittelua**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Vieras pääoma muodostuu yhtiön ottamista pitkä- ja lyhytaikaisista veloista. Pitkäaikainen velkapääoma voi olla luonteeltaan joukko- taikka yksittäisvelkaa, joka on otettu yli vuoden velka-ajalle. Lyhytaikainen velkapääoma (alle vuoden päästä erääntyvät velat) sisältää mm. yrityksen toimintaan liittyvät tavanomaiset ostovelat, tilittämättömän arvonlisäveron, lomapalkat sekä mahdollisen täydennysveron. Velkainstrumentit ovat yhtiöoikeudellisesti vierasta pääomaa.

### **Rahoitusvälineiden lisääntyminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Taloudellisen ympäristön muutokset ovat johtaneet rahoitusjärjestelmän muuttumiseen. Rahoituksen painopiste on siirtynyt pankkikeskeisestä järjestelmästä markkinaehtoiseen järjestelmään. Rahoitusjärjestelmän muuttuminen pankki- ja velkainstrumenttikeskeisestä järjestelmästä markkinaehtoiseksi vaikuttaa yritysten toimintamalleihin, -olosuhteisiin ja rahoituksen keräämistapoihin. Rahoituksen markkinaehtoistuminen merkitsee aikaisempaa enemmän pääoman (rahoituksen) keräämistä suoraan rahoitusmarkkinoilta.

Pääoma- ja rahamarkkinoiden kehittyminen on johtanut rahoitusvälineiden monimuotoistumiseen. Sopimisvapauden kasvanut vaikutus yhtiöoikeudessa on mahdollistanut rahoitusvälineiden räätälöinnin. Rahoitusvälineiden tuotekehitys on jatkuva, pitkäkestoinen prosessi. Pääomaa tarvitsevat yritykset ja sijoittajat pyrkivät jatkuvasti kehittämään pääoman ominaisuuksia, jotta se yhtäältä mahdollistaisi mahdollisimman hyvin yritystoiminnan rahoituksen ja toisaalta vastaisi sijoittajan sijoitustarpeita.

### **► Velat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Velkasuhteen sisällöstä sovitaan yksityiskohtaisemmin rahoitus- tai muussa vastaavassa sopimuksessa. (Ks. teoksen esitystä velkakirjoista ja vekseleistä jaksoissa [Velat](#) ja [Vekseli \(Varallisuus oikeus 2001\)](#)).

Pankkikeskeisessä yrityksen velkarahoituksessa velaksiannon rahoitusvälineenä käytetään yleensä yksittäisvelkaa ja velan tunnisteena velkakirjaa.

### **Sijoitus- ja yritystodistukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Sijoitus- ja yritystodistukset ovat haltijavelkakirjoja. Niitä käytetään yleensä julkisyhteisöjen, luottolaitosten taikka suuryritysten rahoituksessa. Niitä koskevat oikeudelliset periaatteet ovat saman

sisältöisiä kuin joukkovelkakirjalainoissa. Sijoitus ja yritystodistuksilla käydään aktiivista kauppaa rahoitusmarkkinoilla.

## **Joukkovelkakirjalaina**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Joukkovelan ottamisella tarkoitetaan yrityksen rahoituksessa yrityksen velkaantumismuotoa, jossa yritys kerää rahoitusta suoraan rahoitusmarkkinoilta. Joukkovelka voi olla suunnattu erikseen määrätylle sijoittajaryhmälle taikka se voi olla vapaasti yleisön merkittävissä.

## **Sääntely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Joukkovelkoja säännellään [velkakirjalain 34](#) §:ssä. Obligaatioista- ja debentuurilainoista sekä muista joukkovelkakirjoista annettu laki (553/1969) on kumottu 1.1.1994 voimaan tulleella lailla (742/1993), mutta sitä on sovellettava joukkovelkakirjoihin, joiden liikkeeseenlaskuun on annettu lupa tai jotka ovat merkitty rekisteriin ennen 1.1.1994.

## **Osavelka**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Ottamalla joukkovelan yritys laskee liikkeeseen joukkovelkakirjalainan, joka on jaettu useaan keskenään samanehtoiseen osavelkaan. Tällöin jokaisesta joukkolainan osasta annetaan erillinen saamistodistus. Saamistodistukset ovat yleensä juoksevia velkakirjoja, kolmannelle edelleen luovutettavissa ja siten jälkimarkkinakelpoisia.

Joukkovelkakirjalainan taloudellinen sisältö määritetään joukkovelkakirjalainan ehdoissa. Joukkovelkakirjalainan korko ja velan pääoman lyhennykset suoritetaan joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskija voi hankkia joukkovelan osan taikka koko velan takaisin, ellei sitä ole erikseen joukkovelkakirjalainan ehdoissa kielletty. Velallinen taikka joku muu voi antaa vakuuden joukkovelkakirjalainan koron ja pääoman maksamisesta.

## **Debentuuri**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Debentuuri on erityinen joukkovelkakirjalaina, jonka etuoikeus on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi. Sen voi laskea liikkeelle julkisyhteisö tai kirjanpitovelvollinen. Velkojen maksunsaantijärjestyksestä määrätään velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetussa laissa ([1578/1992](#)). Lain sääntely koskee velkojen välistä maksunsaantijärjestystä yrityksen konkurssissa ja ulosotossa. Siinä velkojat asetetaan järjestykseen sen perusteella, mihin laissa määrättyyn luokkaan heidän saamisensa kuuluvat. Lain lähtökohtana on, että velkojilla on yhtäläinen oikeus saada maksu

saataviensa suuruuden mukaisessa suhteessa, jos pakkotäytäntöönpanossa jaettavat varat eivät riitä kaikkien saatavien maksamiseen.

[Velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetun lain 6 §:n 1 momentin 3 kohdan](#) mukaan debentuurivelkojalle voidaan suorittaa maksu konkurssissa taikka ulosotossa ennen viimesijaisia velkoja. Niitä ovat velat, joiden pääoma sekä korko ja muu hyvitys saadaan velkaehtojen mukaan maksaa yrityksen purkautuessa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Yrityksen toiminnan aikana debentuurivelkojalle voidaan maksaa pääoman lyhennyksiä ja korkoa debentuurin ehtojen mukaisesti.

## **Vakuusrajoitus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Debentuurin liikkeeseenlaskija tai sen konserniin kuuluva yhteisö taikka liikkeeseenlaskijan kanssa samaan, luottolaitostoiminnasta annetussa laissa tarkoitettuun konsolidointiryhmään kuuluva yhteisö ei saa asettaa vakuutta debentuurin maksamisesta. Liikkeeseenlaskija ei saa vastiketta vastaan hankkia debentuuria takaisin ennen sen eräpäivää, ellei liikkeeseenlaskijaa ole debentuurin lainaehdoissa siihen oikeutettu. Liikkeeseenlaskija ei myöskään saa ottaa debentuuria pantiksi.

Takasijainen maksunsaantiasema osoittaa osin velkojan riskin sisältöä. Mitä takasijaisempi velkainstrumentin maksunsaantiasema on velkojen välisessä relaatiossa, sitä lähempänä se on oman pääoman ehtoisen sijoituksen maksunsaantiasemaa. Viimesijainen velka voidaan maksaa velallisyhtiön konkurssissa taikka purussa kaikkien muiden velkojen saatavien kattamisen jälkeen, mutta kuitenkin ennen osakkeenomistajalle tulevaa jako-osuutta. Rajanveto oman ja vieraan pääoman välillä käydään viime kädessä viimesijaisen velan ja maksunsaantiasemaltaan etusijaisen etuosakkeen välillä.

## **Vaihtovelkakirjalaina**

### **Sisältö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Vaihtovelkakirjoista (kuten optiolainoistakaan) ei enää säädetä erikseen osakeyhtiölaissa, vaan niihin sovelletaan [OYL 10 luvun](#) säännöksiä. Vaihtovelkakirjalainaksi voidaan kutsua velkaa, johon liittyy velkojan oikeus tai velvollisuus merkitä velallisyhtiön osakkeita. Mahdollisuus käyttää vaihtovelkakirjalainaa (tai optiolainaa) perustuu tarkemmin [OYL 10:1:n](#) säännökseen. Sen 1 momentin mukaan, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, yhtiö voi [OKL 10 luvussa](#) säädettyllä tavalla antaa erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat maksua vastaan saamaan uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Oikeudenhaltijalla voi olla oikeus valita, merkitseekö hän osakkeita (optio-oikeus). Oikeuteen voi myös liittyä sitoumus osakkeen merkintään, ja 2 momentin mukaan edellä tarkoitettu oikeus voidaan antaa yhtiön velkojalle siten, että oikeuteen liittyy ehto velkojan saatavan käyttämisestä osakkeen merkintahinnan kuittamiseen.

Näin voidaan todeta, että vaihtovelkakirjalaina on osakeyhtiön ottama velka, johon liittyy velkojan oikeus tai velvollisuus vaihtaa velkakirjan osoittama saatava osakeyhtiön antamiin osakkeisiin. Vaihtovelkakirja on vieraan pääoman ehtoinen, kunnes velkakirjan osoittama velkojan saaminen on vaihdettu yhtiön uusiin osakkeisiin.

Vaihtovelkakirjaa voidaan käyttää kahdessa eri tarkoituksessa. Sillä on yhtäältä yritystä koskeva kontrollitarkoitus, koska vaihto-oikeutta käyttämällä velkoja saa osakeoikeudet yhtiössä. Toisaalta vaihto-ominaisuus voi olla liitetty velkakirjaan tarkoituksena kasvattaa sijoittajan tuottoa osakkeen arvonnousun johdosta. Vaihtovelkakirjalainalle maksetaan yleensä korkoa siihen saakka, kunnes velka on vaihdettu yhtiön antamiin osakkeisiin. Vaihto-ominaisuus voidaan liittää yksittäiseen velkaan taikka joukkovelkaan.

## Vaihdon merkitys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Osakeyhtiön kannalta katsottuna yhtiö ei saa vaihdossa lisää pääomaa, ellei vaihtosuhdetta ole asetettu siten, että osa vaihtokurssista tulee suorittaa osakemerkinnän yhteydessä. Muussa tapauksessa vaihto johtaa siihen, että yhtiön taseessa vastattavaa-puolella siirretään velan nimellisarvoa vastaava määrä vieraasta pääomasta sidotun oman pääoman eräksi.

Vaihtovelkakirjalainaa on pidettävä yhtiön rahoituksessa eräänlaisena välimuotona oman pääoman ehtoisen rahoituksen ja pitkäaikaisen velaksioton välillä. Yhtiö saa etua siitä, että vaihtovelkakirjalainan korko on yleensä käypää korkoa alhaisempi, koska osa velkojan tuotto-odotuksesta on siirtynyt yhtiön osakkeen arvoon. Yhtiön osakkeen arvon noustessa vaihtosuhdetta korkeammaksi velkojan tuotto nousee. Jos osakkeen kurssikehitys on heikko, sijoittaja saa takaisin sopimusehtojen mukaisesti sijoittamansa pääoman ja sille sopimuksen mukaan kertyvän tuoton (koron). Konkurssissa sijoittajan maksunsaantiasema on osakkeenomistajaa parempi. Vaihtovelkakirjalaina voidaan laatia viimesijaiseksi tai pääomalainaehtoiseksi. Siihen voidaan liittää myös voitto-osuuskorkeus.

## Pääomalaina

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Pääomalainan määritelmä ei ole yksiselitteinen, koska lainan luonne on kaksitahoinen. Lähtökohtaisesti pääomalaina on velvoiteoikeudellinen saatava, vaikka sen erityisehtojen perusteella voidaan katsoa, että siihen liittyy myös yhtiöoikeudellisia piirteitä. Velvoiteoikeudellista luonnetta korostaa ensinnäkin se, että kysymys on velaksiannosta, jossa velka on maksettava takaisin sopimusehtojen mukaisesti. Pääomalainan yhtiöoikeudellisia piirteitä puolestaan korostaa sen merkitys arvioitaessa sitä, onko osakeyhtiöllä jäljellä laissa säädetty määrä omaa pääomaa. Pääomalainan voi ottaa niin osakeyhtiö kuin osuuskuntakin.

Velkasuhteeseen sovelletaan sopimusoikeuden yleisten oppien ohella velkakirjalain ja yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen osalta [arvopaperimarkkinalain \(AML, 495/1989\)](#) säännöksiä. Koska myös pääomalainaa koskevat sopimusoikeuden yleiset periaatteet, velallinen ja velkoja voivat sopimisvapauden rajoissa sopia velaksiannon yksityiskohdista.

Arvopaperimarkkinalaki ([495/1989](#)) kumottu [arvopaperimarkkinalailla](#) 14.12.2012/746, voimaan 1.1.2013.

## **Vähimmäisehdot**

### **Osakeyhtiö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Osakeyhtiön ottaman pääomallainan vähimmäisehdoista säädetään [OYL 12 luvussa](#). Yhtiö voi ottaa lainan (pääomallaina), jonka: 1) pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella; 2) pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomallainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän; sekä 3) pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta.

Sopimus pääomallainasta on tehtävä kirjallisesti. Lainaehtojen muutos tai vakuuden antaminen on pätemätön, jos se on edellä selvitettyjen 1–3 kohtien vastainen. Jos pääomallainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka perusteella se voidaan maksaa. Pääomallainoilla on keskenään yhtäläinen oikeus yhtiön varoihin, jollei muuta ole yhtiön ja pääomallainojen velkojien kesken sovittu. Pääomallainat merkitään taseeseen erillisenä eränä.

### **Osuuskunta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Osuuskunnan ottamasta pääomallainasta säädetään [OKL 13 luvussa](#). Osuuskunta voi ottaa lainan, jonka: 1) pääoma, korko ja muu hyvitys saadaan maksaa osuuskunnan purkautuessa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella; 2) pääomaa saadaan muutoin palauttaa vain, jos osuuskunnalla on viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan pääomallainan palautukseen käytettävissä olevaa omaa pääomaa; 3) korkoa tai muuta hyvitystä saadaan maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää ylijäämän jakamiseen viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella; sekä 4) pääoma merkitään taseeseen omaan pääomaan erillisenä eränä. Osuuskunta tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva yhteisö ei saa antaa vakuutta lainan pääoman taikka koron tai muun hyvityksen maksamisesta. Pääomallainalle viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella maksettava korko tai muu hyvitys vähentää ylijäämää, joka voidaan saman taseen perusteella jakaa tai käyttää muulla tavalla. Jakokelpoista ylijäämää vähentää sellainen maksettava korko tai muu hyvitys, jota ei ole merkitty kuluksi viimeksi päättyneeltä tai sitä edeltävältä tilikaudelta laadittuun tilinpäätökseen.

### **Pääoman ja koron maksu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 22.12.2010.*

Pääomalainan palautukseen käytettävissä oleva oma pääoma lasketaan viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan osuuskunnan taseen mukaan siten, että 1) pääomalainojen yhteismäärään lisätään taseen mukainen ylijäämä sekä vapaaehtoiset varaukset ja poistoero verovelalla vähennettynä; sekä 2) pääomalainojen yhteismäärästä vähennetään taseen mukainen tappio, jota ei ole vähennetty ylijäämästä, sekä muut OKL 8:3.2:ssa ja OKL 13:4:ssä tarkoitetut jakokelvottomat erät. Pääomalainan koron ja muun hyvityksen maksuun käytettävissä oleva jakokelpoinen ylijäämä lasketaan viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan osuuskunnan taseen perusteella. Emo-osuuskunnassa jakokelpoisena ylijäämänä pidetään tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen perusteella lasketuista määristä pienempää. Pääomalainan korko maksetaan ennen ylijäämän jakoa jäsenille sekä lisäosuuksien ja sijoitusosuuksien omistajille, jollei lainaehdoissa toisin määrätä.

## ▶ Panttaus

Eva Tammi-Salminen ja Jarmo Tuomisto

### Esinevakuuksien erityispiirteitä

#### Henkilö- vai esinevakuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Velkoja voi turvata saatavaansa henkilövakuuksin tai esinevakuuksin (ks. [Vakuuksien jako](#)).

*Henkilövakuutta* käytettäessä velkojan saatavasta vastaa kyseisen vakuussitoumuksen antanut henkilö koko ulosmittauskelpoisella omaisuudellaan. Turvattaessa velkojan asemaa *esinevakuudella* saatavasta vastaa puolestaan tietty vakuudeksi yksilöity varallisuusobjekti. Panttioikeus on keskeinen esinevakuusoikeus.

Vaikka saatavaa turvaavan omaisuuden piiri on esinevakuutta käytettäessä yleensä suppeampi kuin henkilövakuuksia käytettäessä, esinevakuudet ovat henkilövakuuksia suositumpia velkojan saatavan turvaajia. Panttioikeuden ja ylipäänsä esinevakuusoikeuksien suosio johtuu siitä, että niihin ei liity henkilövakuuksille tyypillisiä epävarmuustekijöitä, jotka voivat heikentää vakuuden velkojalle tuomaa hyötyä siitä, että tämä voi kohdistaa täytäntöönpanon paitsi velallisen myös henkilövakuussitoumuksen antaneen varallisuuteen (ks. Tammi-Salminen 2016, s. 56–91).

#### Etusija pakkotäytännössä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Henkilövakuuksiin liittyvät epävarmuustekijät johtuvat siitä, että henkilövakuus ei tuota velkojalle etusijaa muihin vakuussitoumuksen antajan velkoihin nähden. Velkoja ei yleensä myöskään voi puuttua siihen, että vakuussitoumuksen antanut henkilö siirtää omaisuuttaan sivullisille. Henkilövakuuden tuottaman hyödyn tosiasiallinen merkitys riippuukin siten aina siitä, miten paljon varallisuutta ja muita velkoja velasta vastuussa olevilla henkilöillä on täytäntöönpanon ajankohtana.

Esinevakuudet sen sijaan tuottavat ensinnäkin etusijan pakkotäytäntöönpanomenettelyssä: esinevakuuden haltija saa suorituksen saatavastaan ennen tavallisia, etuoikeudettomia velkoja.

## **Pysyvyys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Esinevakuudet pysyvät omistajanvaihdoksissa: pääsääntöisesti esinevakuusoikeus rasittaa omaisuutta, vaikka vakuudenantaja myöhemmin luovuttaisikin omaisuuden kolmannelle.

## **Menettelyetuoikeudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Esinevakuuksiin liittyy myös menettelyllisiä etuoikeuksia. Esinevakuuden haltijalla on yleensä separatistin asema vakuuskohteen omistajan konkurssissa, vaikka esimerkiksi panttivelkojan onkin konkurssilain (120/2004, KonkL) 12:9:n mukaan annettava pesänhoitajalle saatavaansa ja panttioikeuttaan koskevat tiedot samaan tapaan kuin varsinaisessa konkurssivalvonnassa.

Jos pantti on annettu vakuudeksi toisen henkilön velvoitteesta, eli kysymys on vierasvelkapantista ja velallinen joutuu konkurssiin, velkojan on suoritettava normaali, konkurssilain 12:6:n mukainen konkurssivalvonta. Mikäli hän jättää saatavansa ilmoittamatta, vierasvelkapantinantaja nimittäin vapautuu takauslain 16 ja 41 §:n mukaan panttivastuusta siltä osin kuin velkoja olisi saatavansa valvomalla saanut velalle suorituksen.

[Konkurssilain 12:6](#) muutettu lailla 17.5.2019/664, voimaan 1.7.2019.

Separatistin asema tarkoittaa erityisesti sitä, että esinevakuuden haltija voi realisoida vakuuskohteen konkurssista huolimatta. Eräisiin esinevakuustyyppeihin (esim. käteispanntioikeuteen) liittyy vielä mahdollisuus realisoida vakuuskohde omatoimisesti.

## **Vanhentuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Esinevakuudet eivät yleensä vanhene kuten henkilövakuudet. Velkoja voi siten pääsääntöisesti periä saatavansa vakuuden arvosta, vaikka velallisen henkilökohtainen velkavastuu olisi lakannut velkojan saamisoikeuden vanhennuttua.

Poikkeuksen tässäkin suhteessa muodostavat vierasvelkapantit. Tuollaisella pantilla turvatussa saatavan lakkaaminen esimerkiksi vanhentumisen johdosta aiheuttaa myös panttivastuun lakkaamisen (TakL 15.1 ja 41 §). Velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003) 16.2 §:n mukaan kauppahintasaatavan vanhentuessa raukeavat taas kauppahinnan maksamista koskevat

omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdot. Poikkeusasemassa ovat ehdot, jotka on kirjattu omistuksesta ja muista oikeuksista lain nojalla pidettävään rekisteriin.

## ► Panttioikeuden käsite ja panttioikeuksien ryhmittelyä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttioikeus voidaan määritellä velkojan oikeusasemaksi, jonka perusteella tämä voi periä saamisensa tietyistä varallisuusobjektista tavallisia velkojia paremmalla etuoikeudella ja riippumatta varallisuusobjektin omistajanvaihdoksista.

Panttioikeus kohdistuu toisen omistamaan omaisuuteen. Tällaisia toisen omaisuuteen kohdistuvia esinevakuusoikeuksia kutsutaan rasitusvakuuksiksi. Panttioikeuden lisäksi esimerkiksi pidätysoikeus on rasitusvakuus. Esinevakuusoikeudet voivat olla myös omistusvakuuksia. Tällöin velkojan asema perustuu siihen, että hän ainakin muodollisesti omistaa vakuuskohteen. Omistusvakuuksia ovat esimerkiksi omistuksenpidätys ja rahoitusleasing (ks. jäljempänä omistuksenpidätystä ja leasingia koskevat jaksot [Omistuksenpidätys](#) ja [Leasing](#)).

Panttioikeuksia voidaan ryhmitellä eri tavoin. Keskeinen perusryhmittely tehdään panttioikeuden perustamistavan mukaan. Sen perusteella panttioikeudet voidaan jakaa a) käteispanntaukseen, b) denuntiaatio- eli ilmoituksenvaraiseen panntaukseen ja c) kirjaamispanntaukseen perustuvaan oikeuteen.

### **Käteispanntaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Käteispanntauksessa velkoja saa panttikohteen haltuunsa. Käteispanntattavia kohteita ovat arvopaperit ja useimmat irtaimet esineet (ks. lähemmin [Julkivarmistus irtaimen panntauksessa](#)).

### **Denuntiaatiopanntaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Denuntiaatio- eli ilmoituksenvarainen panntaus tulee kyseeseen käteispanntauksen sijasta silloin, kun arvopaperi tai irtain esine on jonkun kolmannen hallussa eikä sen hallintaa tämän vuoksi voida siirtää velkojalle. Denuntiaatiopanntauksesta on kyse myös esimerkiksi silloin, kun panttikohteena on saaminen, josta ei ole annettu arvopaperiluontoista asiakirjaa, eli esimerkiksi silloin, kun on kysymyksessä tavalliseen velkakirjaan perustuva saaminen. Panntaus suoritetaan ilmoittamalla siitä panttikohteen haltijalle, panttatun saamisen velalliselle tai muulle kyseeseen tulevalle sivullistaholle (ks. lähemmin [KK:n mukainen denuntiaatio](#) ja [VKL:n mukainen denuntiaatio](#)).

### **Kirjaamispanntaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Kirjaamispanntauksessa panttioikeuden perustaminen edellyttää merkinnän tekemistä rekisteriin. Kirjaamisella panttioikeus perustetaan muun muassa kiinteään omaisuuteen, arvo-osuuksiin, eräisiin immateriaalioikeuksiin, autoihin ja aluksiin sekä ilma-aluksiin (ks. lähemmin [Yksityiskirjaus](#) ja [Kiinnitys](#)). Osakehuoneistorekisterin käyttöönoton myötä 1.1.2019 kirjaamisjärjestelmän piiriin tulevat myös uusien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet – sekä siirtymäajan kuluessa myös vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osakkeet (ks. jakso [Viranomaiskirjaus](#)).

Yrityskiinnityksen avulla elinkeinonharjoittaja voi käyttää omistamansa elinkeinotoiminnassa käytettävän irtaimen omaisuuden muodostamaa kokonaisuutta vakuutena. Myös yrityskiinnitykseen perustuvan oikeuden perustaminen edellyttää kirjaamista (ks. lähemmin [Yrityskiinnitys](#)). Oikeusteknisesti yrityskiinnitykseen perustuvan vakuuden synty rinnastuu kirjaamisperusteisen panttioikeuden perustamiseen. Sisällöllisesti yrityskiinnitys ei kuitenkaan tuota velkojalle yhtä vahvaa etuoikeusasemaa kuin varsinainen panttaus. Yrityskiinnitys poikkeaa panttioikeudesta myös siinä, että sitä ei koske vastaavanlainen vaatimus panttikohteen yksilöinnistä. Vaatimukseen panttikohteen yksilöinnistä palataan jäljempänä [Täsmällisyysperiaate](#) .

#### ► Oikeuden syntyperuste

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttioikeudet voidaan ryhmitellä myös sen mukaan, millä perusteella oikeus on syntynyt. Tämän jaottelun mukaan panttioikeudet voidaan jakaa a) sopimusperusteiseen eli konventionaaliseen panttioikeuteen ja b) lakisääteiseen eli legaaliseen panttioikeuteen. Useimmiten panttioikeus syntyy sopimusperusteisesti eli pantinantajan ja pantinsaajan välisen sopimuksen perusteella. Lakisääteinen panttioikeus syntyy lain nojalla ilman panttikohteen omistajan suostumusta (vaikka panttioikeuden perustamistoimiin voikin kuulua esimerkiksi kirjaus). Sillä on merkitystä kiinteistöoikeudessa lähinnä erinäisten kiinteistötoimituksiin tai maankäyttöön liittyvien saamisten vakuutena (ks. Jokela ym. 2010, s. 545 – 547 ja Niemi 2010, s. 477 –503 ). Irtaimisto-oikeudessa lakisääteisellä panttioikeudella on vähemmän merkitystä. Siellä se perustuu tavallisesti esinettä koskeviin kuljetus-, korjaus- tai valmistustöihin (ks. Tammi-Salminen 2015, s. 12–13 ja Tepora ym. 2016, s. 384–391).

## Panttaukseseen sovellettavista säännöksistä

### Lainsäädäntö

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttausta koskeva lainsäädäntö on osin puutteellista. Panttikohteista tämä koskee erityisesti irtaimia esineitä ja panttauksen eri vaiheista ns. odotusvaihetta eli tilaa panttioikeuden perustamisen jälkeen ja ennen velkasuhteen lakkaamista tai pantin realisointia.

Keskeisiä panttioikeuden perustamista ja lakkaamista koskevia säännöksiä on [kauppakaaren 10 luvussa](#), osakeyhtiölaissa ([624/2006](#)), [takauslaissa](#), ulosottokaareissa ([705/2007](#), [UK](#)) ja [konkurssilaissa](#). Kiinteistöpanttioikeutta koskevat säännökset ovat maakaareissa ([540/1995](#), [MK](#)) ja arvo-osuuksien panttausta koskevat säännöt arvo-osuustileistä annetussa laissa ([827/1991](#), [Arvo-osuusTL](#)). Velkakirjalain säännökset saamisen luovutuksesta koskevat kyseisen lain [10 §:n](#) mukaan myös saamisen panttausta. Immateriaalioikeuksien panttausta koskevia yksittäisiä säännöksiä on asianomaisia oikeuksia koskevissa laeissa. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden panttauksesta säädetään 1.1.2019 voimaan tulleessa laissa huoneistotietojärjestelmästä ([1328/2018](#)) ja – tämän lain soveltamisalan ulkopuolelle jäävien asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttauksesta – asunto-osakeyhtiölaissa ([1599/2009](#)) (ks. jakso [Viranomaiskirjaus](#)).

Panttaussopimusta koskevat myös [oikeustoimilain \(228/1929\)](#) säännökset. Erityistä merkitystä juuri panttaussopimukselle on [oikeustoimilain 37 §:n](#) menettämisehtojen kiellolla. Siihen palataan panttaussopimuksen solmimista koskevassa jaksossa (ks. [Pantin menettämisehto](#)).

## **Yleiset periaatteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttausta normittavat lisäksi yleiset varallisuus oikeudelliset ja sopimusoikeudelliset periaatteet. Niiden merkitys korostuu erityisesti siltä osin, kuin panttausta koskeva lainsäädäntö on puutteellista.

## **Panttioikeuden suhde saamiseen**

### **Liitännäisyys saamiseen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttioikeudella ja sen haltijalleen tuomilla eduilla on oltava hyväksyttävä peruste, *causa*. Tehokkaan panttioikeuden syntyminen edellyttää tämän vuoksi velan olemassaoloa. Panttioikeus on toisin sanoen liitännäinen saamiseen (ks. takauksen osalta jäljempänä [Takauksen liitännäisyys](#) ja [Vakuustakuun sisältö](#)). Tämä liitännäisyys on perusteltavissa sillä, että muutoin panttioikeudella olisi mahdollista syrjäyttää pantinantajan todelliset velkojat. Panttioikeuden liitännäisyys saamiseen tarkoittaa esimerkiksi sitä, että pantti voidaan sitovasti antaa vain saamisesta, joka on pätevä. Tämä on perusteltua, sillä muutoin saamisen pätemättömyyttä koskevia säännöksiä olisi helppo kiertää.

### **Puhdas esinevastuu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Se, että tehokas panttioikeus edellyttää pätevän saamisen olemassaoloa, ei kuitenkaan tarkoita, että pantinantajan tai kenenkään muunkaan tulisi olla saamisen suorittamisesta henkilökohtaisessa velkavastuussa. Panttioikeuden liitännäisyys saamiseen on erotettava panttioikeuden suhteesta

pantinantajan henkilökohtaiseen velkavastuuseen tai henkilökohtaiseen velkavastuuseen ylipäänsä. Panttaussopimuksen osapuolten onkin mahdollista sopia, että velasta vastaa vain pantiksi annettu omaisuus. Tällöin sanotaan olevan kysymys puhtaasta esinevastuusta (ks. lähemmin Tepora ym. 2016, s. 137 – 139).

Käytännössä panttioikeus perustetaan useimmiten kuitenkin tavallisen, henkilökohtaisen velkavastuusitoumuksen rinnalle velan suorittamisen vakuudeksi. Pantin voi tällöin antaa velallinen itse. Pantin voi antaa myös joku muu. Tällöin on kyse vierasvelkapanttauksesta.

Puhtaan esinevastuun tilanteeseen voidaan tulla myös jälkikäteen niin, että saaminen, jonka vakuudeksi pantti on annettu, on vanhentunut. Kuten edellä todettiin, panttioikeus ei vanhene ja velkoja voi pääsääntöisesti periä saamisensa velallisen itsensä antaman pantin arvosta henkilökohtaisen velkavastuun lakkaamisen jälkeenkin. Panttioikeus saattaa kuitenkin lakata velkojan saamisoikeuden vanhennuttua, jos saamisoikeuden vanhentumisen tulkitaan yksittäistapauksessa tarkoittavan esimerkiksi sitä, että velkoja on tarkoittanut antaa anteeksi velan kokonaisuudessaan. Tällöin panttioikeuskin lakkaa, koska sillä ei enää ole perustetta.

## ▶ Panttikohteista

### Yleiset edellytykset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttikelpoisuuden yleisinä edellytyksinä on, että kohde on a) yksilöity ja b) luovutus- ja ulosmittauskelpoinen ja että sillä on c) vaihdannallista varallisuusarvoa. Pääsääntöisesti varallisuusobjektit voivat täyttää nämä edellytykset.

### Kiinteä omaisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Käytännössä tärkeä panttikohde on kiinteä omaisuus. Kiinteään omaisuuteen kohdistuvan panttioikeuden perustaminen edellyttää kirjaamista rekisteriin. Tätä kirjaamista kutsutaan kiinnittämiseksi. Panttioikeus kiinteään omaisuuteen on mahdollinen siltä osin, kuin tämä omaisuus voidaan kiinnittää. Kiinnitys saadaan vahvistaa kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräälaan (MK 16:1.1). Kahteen tai useampaan kiinteistöön kohdistuva yhteiskiinnitys on tietyin edellytyksin mahdollinen (MK 16:2). (Ks. lähemmin esim. Jokela ym. 2010, s. 421 –426 ja Niemi 2010, s. 272 –281.)

1.8.2018 lähtien kiinteistökiinnityksen ja siten myös kiinteistöpanntioikeuden kohteena on voinut olla myös kolmiulotteinen eli ns. 3D-kiinteistö. Sillä tarkoitetaan [kiinteistörekisterilain \(392/1985\) 2.2 §:n](#) mukaan kiinteistöä, jonka ulottuvuudet on määritelty niin vaaka- kuin pystysuunnassakin. Esimerkiksi maanalainen pysäköintihalli voi muodostaa yhden kolmiulotteisen kiinteistön ja sen yläpuolelle rakennettavat liike-, toimisto- ja asuinkerrokset kukin oman kolmiulotteisen kiinteistönsä.

Kolmiulotteinen kiinteistö muodostetaan kiinteistönmuodostamistoimituksessa, ja sellainen voi olla ainoastaan asemakaava-alueella.

[Maakaaren 16:1:n](#) tarkoittamia kiinteistöjä ovat tilat ja tontit. Tonttiin, johon kohdistuu rekisteröity tontinvuokraoikeus, ei kuitenkaan saa vahvistaa kiinnitystä (MK 16:1.2).

Kolmiulotteiset kiinteistöt voivat [kiinteistörekisterilain 2.2 §:n](#) mukaan sijaita tontilla, yleisellä alueella tai lunastusyksiköllä. Kolmiulotteisiin kiinteistöihin sovelletaan kiinteistöjä koskevia maakaaren säännöksiä.

## Laitoskiinnitys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Kiinnitys saadaan vahvistaa myös maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen tai tällaisen oikeuden määröosaan, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ([MK 19:1.1](#)). Tällaista kiinnitystä on vanhastaan kutsuttu laitoskiinnitykseksi. (Ks. lähemmin esim. Jokela ym. 2010, s. 427 – 429 ja Niemi 2010, s. 441 – 476.)

## Irtain omaisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Lähes mikä tahansa irtainta omaisuutta oleva varallisuusobjekti, joka voidaan pantata käteispanntauksella tai denuntiaatiopanttauksella, on panttikelpoinen, jos vain edellä mainitut panttikelpoisuuden yleiset edellytykset täyttyvät. Käytännössä varsinaisten irtainten esineiden merkitys panttikohteina on vähentynyt. Niiden sijaan merkitystä panttikohteina on saamisoikeuksilla sekä osakkeilla ja muilla arvopapereilla. Yleisiä irtaimia panttikohteita ovat myös arvo-osuudet. Panttioikeuden perustamiseen arvo-osuuksiin liittyy merkinnän tekeminen arvo-osuusrekisteriin (ks. [Yksityiskirjaus](#)). Vastaavanlaiseen kirjaamismenettelyyn ollaan siirtymässä myös asunto-osakkeiden ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttauksessa (ks. jakso [Viranomaiskirjaus](#)).

## Panttikelvottomuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttioikeuden perustaminen esimerkiksi käyttöoikeuksiin saattaa estyä sen vuoksi, että oikeus ei käyttöoikeutta koskevan sopimuksen mukaan ole luovutuskelpoinen. Useiden yksilön perusturvaksi tarkoitettujen, sosiaalietuuksiin liittyvien saamisoikeuksien luovutuskelpoisuutta on lailla rajoitettu. Tällöin myöskään panttioikeuden perustaminen niihin ei ole mahdollista. Lisäksi panttikelpoisuus

puuttuu esimerkiksi tekijänoikeudelta ja toisen maalla olevalta rakennukselta, joka ei ole osa edellä kuvattua laitoksiinnityskelpoista kokonaisuutta. Näiden kohteiden panttauskelvottomuus johtuu siitä, että tehokkaan panttauksen loppuun saattamisen edellyttämää hallinnan luovutusta tai oikeuden kirjaamista rekisteriin ei niiden osalta voida toteuttaa (ks. käydystä keskustelusta Tammi-Salminen 2015, s. 162–168 viitteineen).

Panttauksen loppuun saattamiseen liittyviä, panttivelkojan oikeudelle julkisuutta luovia toimia kutsutaan julkivarmistukseksi. Julkivarmistusta käsitellään lähemmin jäljempänä (ks. jakso [Julkivarmistuksen käsite](#)).

## Panttaussopimuksen solmiminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttaussopimukseen mahdollisesti liittyvät ongelmat voidaan jakaa panttaussopimuksen solmimista, panttikohteen määrittelyä ja pantilla turvattavien saamisten määrittelyä koskeviin kysymyksiin. Seuraavassa käsitellään lyhyesti panttaussopimuksen solmimiseen liittyviä kysymyksiä. Sen jälkeen käsitellään omissa jaksoissaan panttikohteen määrittelyyn ja pantilla turvattavien saamisten määrittelyyn liittyviä kysymyksiä (ks. [Täsmällisyysperiaate](#) ja [Pantilla turvattavien saamisten määrittely](#)).

### Vapaamuotoinen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttaussopimus voidaan pääsääntöisesti tehdä vapaamuotoisesti. [Kauppakaaren 10 luvun 1 §](#) sisältää kyllä muotomääräyksen, jonka mukaan panttaussopimus on tehtävä kirjallisesti tai kahden todistajan läsnä ollessa. Tämä muotomääräys on kuitenkin vain ohjeellinen, eikä sen laiminlyönti johda sopimuksen pätemättömyyteen (ks. myös esim. Havansi 1992, s. 98).

### Kirjallinen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Vaikka panttaussopimuksen oikeusvaikutukset perustuvat jo suulliseen sopimukseen, käytännössä panttaussopimus yleensä tehdään ja on perusteltuakin tehdä kirjallisesti. Tällöin vältetään mahdolliset myöhemmät panttaussopimuksen solmimisajankohtaa ja sisältöä koskevaan todisteluun liittyvät hankaluudet.

[Asuntokauppalaki \(843/1994\)](#) sisältää poikkeuksen panttaussopimuksen vapaamuotoisuudesta. [Asuntokauppalain 2 luvun 11 §:n 3 momentin](#) mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeiden panttauksesta talon rakentamisvaiheessa on sovittava kirjallisesti. Muutoin panttaus on tehoton.

Käytännössä kirjallinen panttaussopimus helpottaa myös jo panttioikeuden perustamisvaiheessa esimerkiksi arvo-osuuden panttausta. Arvo-osuuden panttaus voidaan nimittäin kirjata arvo-osuusrekisteriin vain pantinantajan kirjallisen todistuksen perusteella ([Arvo-osuusTL 12 §](#)).

#### ► Pantin menettämisehto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Oikeustoimilain säännökset koskevat myös panttaussopimusta ja sen solmimista. Kuten edellä on mainittu, panttaussopimuksen osalta on relevantti mm. [oikeustoimilain 37 §](#):n säännös pantin menettämisehtoa koskevasta kiellosta. Siinä säädetään tehottomaksi sopimusmääräys, jonka mukaan sitoumuksen vakuudeksi annettu pantti on menetetty, jos sitoumusta ei tulla täyttämään. Säännöksen merkitys on siinä, että panttivelkojalla on oikeus saada pantin arvosta ainoastaan suoritus saatavalleen. Pantista saatu ylijäämä sen sijaan kuuluu säännöksen mukaan pantinantajalle. (Ks. lähemmin Kaisto 2006, s. 121 ss. ja Tammi-Salminen 2015, s. 334–335.)

#### ► Tiedonantovelvollisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

[Kauppakaaren 10 luvun 14 §](#):ssä asetetaan luotonantajalle tiedonantovelvollisuus. Sen mukaan elinkeinotoiminnassaan luottoja tai vakuuksia myöntävän luotonantajan on selvitettävä pantinantajana olevalle luonnolliselle henkilölle edellytykset, joiden perusteella suoritus voidaan periä pantista, ja muut panttaukseen liittyvät olennaiset seikat. Mikäli luotonantaja laiminlyö tämän velvollisuuden ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen panttaussitoumuksen antamiseen, pantinantajan vastuuta voidaan sovitella. Vastaava säännös vierasvelkapanttauksen osalta sisältyy [takauslain 12 §](#):ään (ks. jäljempänä jakso [Luotonantajan tiedonantovelvollisuus](#)).

## Panttikohteen määrittely

#### ► Täsmällisyysperiaate

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttikohteen määrittely on keskeinen osa panttaussopimuksen sisältöä. Sen osalta noudatetaan täsmällisyys- eli spesialiteettiperiaatetta. Se tarkoittaa, että panttaussopimuksesta on käytävä ilmi edellytykset, joiden perusteella voidaan riidattomasti todeta, mitä velkojalle on luvattu pantiksi. Pantinantajalle voidaan panttaussopimuksessa jättää jonkin verran valinnanvapautta panttikohteen osalta. Panttaussopimuksesta on kuitenkin käytävä ilmi perusteet, joiden nojalla voidaan ratkaista, onko pantinantaja noudattanut sopimusta kohteen valinnassa.

Normaalisti panttikohde täsmentyy viimeistään panttaussopimuksen tekemisen jälkeen panttioikeuden perustamiseen liittyvän hallinnan luovutuksen tai muun julkivarmistustoimen johdosta. Panttikohteen

riittävän tarkalla määrittelyllä jo panttaussopimuksessa on kuitenkin merkitystä esimerkiksi velkojan takaisinsaantiriskin vähentäjänä. Tämän riskin välttäminen edellyttää, että velkoja on pystynyt jo panttaussopimuksen tekohetkellä jonkinlaisella varmuudella arvioimaan vakuuden arvon. Panttioikeuden kohteen yksilöinnin riittävyys on korkeimman oikeuden käytännössä noussut esiin juuri takaisinsaantitilanteissa. Ratkaisussa [KKO 1969 II 36](#) yksilöintiä pidettiin riittämättömänä, kun panttioikeuden kohteeksi oli määritelty huoltoasemalla oleva huoltoaseman hoitajan omaisuus. Sen sijaan ratkaisussa [KKO 1958 II 16](#) vakuuskohtetta pidettiin hankintasopimuksessa riittävästi yksilöitynä, kun sopimuksen mukaan myyjä sai suorittamatta jääneiden maksujen vakuudeksi ottaa pantiksi sopimuksen käsittämää, ostajan hallussa olevaa puutavaraa (ratkaisuihin ks. lähemmin esim. Tuomisto 2012, s. 438 – 440). Laskurahoitus- eli factoringsopimuksille tyypillistä tapaa määritellä vakuuskohteeksi kaikki rahoituksen saajan toiminnassa syntyvät asiakassaamiset on pidetty lähtökohtaisesti riittävän täsmällisenä ratkaisussa [KKO 2017:64](#) (ks. Kaisto – Tuomisto 2018, s. 281–283).

Panttaussopimuksen lisäksi panttikohdetta määrittävät a) ainesosa- ja tarpeistosuhdetta, b) tuottoa ja c) panttivelkojan oikeutta panttikohteen sijaan tulleeeseen omaisuuteen eli surrogaattiin koskevat säännöt.

### **Ainesosat ja tarpeisto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttikohteen ainesosia ja tarpeistoa ovat kohteet, jotka on liitetty siihen pysyvästi ja jotka palvelevat pysyvästi sen käyttöä (ks. lähemmin [Esineen ainesosat ja tarpeisto](#)). Panttikohteen ainesosat ja tarpeisto kuuluvat panttioikeuden piiriin.

Käytännössä ainesosia ja tarpeistoa koskevilla säännöillä on eniten merkitystä kiinteistöpanntioikeuden osalta. Kiinteistöön kuuluvat ainesosina tai tarpeistona esimerkiksi sillä olevat rakennukset, niiden tavanomainen varustus sekä rakennuksen sähkö-, vesi-, lämpö- ja ilmastointilaitteet. Myös erilaiset kiinteistöllä olevat koneet ja laitteet voivat kuulua kiinteistöön sen ainesosina tai tarpeistona. Oikeuskäytännössä ratkaisussa [KKO 2000:25](#) sähköliittymäsopimuksen ei katsottu kuuluvan kiinteistöön tarpeistona.

Pääsääntöisesti panttaussopimuksen osapuolet eivät voi sopia ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevista säännöistä poiketen siitä, mitä kiinnityspanttikohteeseen kuuluu.

Elinkeinotoimintaan käytettävän kiinteistön osalta osapuolilla on kuitenkin tietyissä rajoissa mahdollisuus määrittää panttioikeuden kohdetta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata omistajan ilmoitus joko siitä, että kone tai laite, joka normaalisti katsottaisiin kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, ei kuuluukaan siihen, tai ilmoitus siitä, että kone tai laite, jonka normaalisti ei katsottaisi

kuuluvan kyseiseen kiinteistöön, kuuluu siihen (MK 14:5). (Ks. lähemmin esim. Jokela ym. 2010, s. 366 – 371 ja Niemi 2012, s. 436–443.)

Kiinteistöpanntioikeuden kohdetta on mahdollista määrittää myös esimerkiksi kirjaamalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistöllä olevaan omistuksenpidätyskaupalla tai (leasing)vuokrasopimuksella hankittuun koneeseen tai laitteeseen kohdistuva sivullisen (myyjän/vuokralleantajan) oikeus (MK 14:4). Omistuksenpidätystä koskeva kirjaus voidaan tehdä enintään viideksi vuodeksi ja se edellyttää kiinteistön omistajan suostumusta (MK 14:4.2 ja 14:10). Kirjauksella myyjä ja vuokralleantaja saavat mahdollisessa pakkotäytäntöpanotilanteessa suojaa huonommalla etuoikeudella olevaa kiinteistöpanntivelkojaa kohtaan. (Ks. lähemmin esim. Jokela ym. 2010, s. 358 – 362 ja Niemi 2012, s. 420–432.)

## Tuotto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttikohteen tuoton kuuluminen panttioikeuden piiriin riippuu siitä, missä vaiheessa panttisuhdetta tuotto on syntynyt. Kiinteän omaisuuden tuotto kuuluu pantinantajalle siihen saakka, kun kiinteistö ulosmitataan velkojan saamisesta tai kiinteistön omistaja asetetaan konkurssiin. Ulosmittauksen tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyvä tuotto kuuluu sen sijaan panttioikeuden piiriin (UK 4:8.1 ja KonKL 17:6; ks. myös esim. Tepora ym. 2016, s. 363 – 367). (Tällaista tuottoa ovat esim. ulosmittauksen jälkeen erääntyneet vuokrasaavat, KKO 1995:133).

Myös irtaimen omaisuuden tuotto ulosmittausta tai konkurssia edeltävältä ajalta kuuluu pääsääntöisesti pantinantajalle. Panttivelkoja saa kuitenkin oikeuden irtaimen pantin tuottoon myös sillä perusteella, että pantinantaja on laiminlyönyt maksun tai syllistynyt muuhun sopimusrikkomukseen.

Kiinteän omaisuuden osalta panttisuhteen osapuolet eivät voi sivullisia sitovasti sopia näistä säännöistä. Irtaimen osalta panttisuhteen osapuolet voivat sen sijaan monesti myös sivullisia sitovasti sopia panttivelkojan oikeudesta tuottoon. (Ks. lähemmin esim. Saarnilehto – Tuomisto 1995, s. 170 – 173.)

Erityisesti osakepanntauksen osalta on huomattava, että tuottoa koskevat säännöt eivät sovellu silloin, kun on kysymys pääomaan kuuluvista eristä. Tällaisia eritä ovat esimerkiksi osakkeenomistajan oikeus saada yhtiön osakepääomaa korotettaessa uusia osakkeita vastikkeetta tai vastaavasti osakkeenomistajalle yhtiön osakepääomaa alennettaessa maksettavat suoritukset. Tällaiset pääomaan suoritukset ovat panttisuhteen vaiheesta riippumatta panttioikeuden piirissä, ellei toisin ole sovittu. (Ks. lähemmin esim. Havansi 1992, s. 357 – 359.)

## Surrogaatti

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttioikeuden kohteen ulottuvuutta määrittävät myös säännöt panttivelkojan oikeudesta pantin sijaan tulleeseen varallisuusobjektiin, pantin surrogaattiin. Jos pantin varallisuusarvo vähentyy vahingoittumisen vuoksi, panttivelkojalla on yleensä oikeus tästä vahingosta mahdollisesti maksettavaan rahakorvaukseen. Käytännössä merkittävä on panttivelkojan lakiin perustuva oikeus panttikohteenä olevan omaisuuden vahingoittumisesta maksettavaan vakuutuskorvaukseen (yleissäännös vakuutuslainsäädännön mukaisesti, 543/1994, 62 §, erityissäännöksiä esim. kiinteistöjen osalta [MK 17:8](#)). Vähemmän merkittävä on panttivelkojan oikeus joissakin tilanteissa vahingonkorvaukseen sivulliselta, joka on vahingoittanut panttikohteenä olevaa omaisuutta. (Ks. myös Havansi 1996, s. 232 – 242 ja Tammi-Salminen 2015, s. 251 –256.)

Silloin, kun panttioikeuden kohde muuttuu eikä alkuperäistä kohdetta enää ole olemassa, panttioikeuden katsotaan kuitenkin yleensä lakkaavan.

Oikeuskäytännössä esimerkiksi ratkaisussa [KKO 1996:113](#) aluksen kauppahintasaatavan panttauksen ei katsottu ulottuvan kauppahintaan, jonka ennen aluksen valmistumista konkurssiin menneen panttaajan konkurssipesä sai keskeneräisen aluksen rungosta alkuperäisen tilaussopimuksen osapuolelta. Panttioikeuden kohteena olleiden kauppahintasaatavien katsottiin rauenneen, koska konkurssipesä ei ollut sitoutunut tilaussopimukseen ja koska aluksen tilaaja ei ollut velvollinen ottamaan vastaan keskeneräistä suoritusta. Ratkaisussa [KKO 2005:131](#) turkisten myynnistä syntyneiden saatavien tai kertyneiden varojen ei taas katsottu kuuluvan turkisten panttauksen perusteella panttioikeuden piiriin, koska turkikset oli myyty normaalin vaihdannan eikä panttirealisaation yhteydessä.

Kiinteistöpanntioikeuden osalta merkitystä on säännöksillä, jotka koskevat panttivelkojan suoja tilanteessa, jossa panttikohteen alueellinen ulottuvuus ja siten myös varallisuusarvo muuttuu kiinteistötoimituksen, kuten esimerkiksi määräalan lohkomisen johdosta tai tilanteessa, jossa kiinteistöön kohdistuu pakkolunastusmenettely. Näissä tilanteissa panttivelkojaa turvaa oikeus surrogaattiin: pakkolunastusmenettelyssä panttivelkojalla on kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun [lain \(603/1977\) 67 §:n](#) mukaan sama oikeus lunastuskorvaukseen kuin hänellä oli kiinteistöön. Tilanteessa, jossa kiinteistön alueellinen ulottuvuus on muuttunut kiinteistötoimituksen johdosta, panttivelkojan oikeus puolestaan kohdistuu vastaaviin uusiin kiinteistöyksikköihin ([MK 16:10](#) ja [17:9.1](#) sekä [kiinteistönmuodostamislain, 553/1995, KML, 29 §](#)). Mikäli jäljelle jääneen panttikohteen kuitenkin katsotaan turvaavan panttivelkojan oikeuden, surrogaatiosta voidaan luopua ([KML 28 §](#)). (Ks. myös Havansi 1996, s. 243 – 250.)

## ► Pantilla turvattavien saamisten määrittely

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Niiden saamisten määrittelyssä, joita pantilla turvataan, ei noudateta yhtä tiukkoja vaatimuksia kuin panttikohteen määrittelyn osalta. Panttaussopimuksessa voidaan käyttää erityispanttauslauseketta,

jossa saaminen, josta pantti vastaa, määritellään täsmällisesti. Panttaussopimuksessa ei kuitenkaan tarvitse luetella yksittäisiä saamisista, joista pantti vastaa.

## **Yleispanttaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Sopimuksessa voidaan käyttää myös yleispanttauslauseketta. Sen tyypillinen sisältö on, että pantti annetaan vakuudeksi pantinsaajan kaikista nykyisistä ja tulevista saatavista pantinantajalta. Lauseketta käytettäessä on selvää, että pantti vastaa saamisesta, vaikka velkasuhteen ehtoja muutettaisiin tai velka uudistettaisiin. Tästä syystä yleispanttauslauseke onkin velkojalle edullinen. Pantinantajalle se on sen sijaan epäedullinen erityisesti vieraan velan yhteydessä käytettynä.

### **► Vierasvelkapantti**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Vierasvelkapantinantajan asemaa on lainsäädännöllä pyritty parantamaan erityisesti silloin, kun pantinantajana on luonnollinen henkilö. Kuten edellä (ks. [Tiedonantovelvollisuus](#)) on todettu, [takauslain 12 §](#) sisältää vierasvelkapanttauksen osalta [kauppakaaren 10 luvun 14 §](#):ää vastaavan säännöksen, jonka mukaan luotonantajan on selvitettävä yksityiselle vierasvelkapantinantajalle edellytykset, joiden perusteella suoritus voidaan periä pantista, ja muut panttauksen liittyvät olennaiset seikat.

Luotonantajalla tarkoitetaan takauslaissa elinkeinonharjoittajaa, joka elinkeinotoiminnassaan myöntää luottoja tai vakuuksia takausta tai muuta vakuutta vastaan ([TakL 2 § 7 k](#)). Yksityisellä vierasvelkapantin antajalla tarkoitetaan taas pantin toisen velasta antanutta luonnollista henkilöä, joka ei kuulu velasta vastaavaan yhteisön tai säätiön taikka sen emoyhteisön erikseen määriteltyyn lähipiiriin ([TakL 2 § 6, 8 ja 9 k](#)). Mikäli luotonantaja laiminlyö tiedonantovelvollisuutensa ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen panttaussitoumuksen antamiseen, pantinantajan vastuuta voidaan sovitella.

Vierasvelkapantinantajaa suojaa myös [takauslain 5 §](#):n säännös, jonka mukaan panttaussopimuksessa on sovittava pantinantajan vastuun enimmäismäärästä ja sitoumuksen voimassaoloajasta (ks. jäljempänä [Yleistakauksen rajoitukset](#)). Ellei panttausta ole rajattu tällä tavoin, pantinantaja vastaa vain sellaisista veloista, joiden myöntämisen yhteydessä panttaussitoumus on annettu tai jotka olivat syntyneet ennen sitoumuksen antamista ja olivat tuolloin pantinantajan tiedossa. Sääntely on pakottavaa kaikkien vierasvelkapantin antajina olevien luonnollisten henkilöiden hyväksi.

Vierasvelkapantinantajalla on sitä paitsi [takauslain 6 §](#):n mukaan oikeus määrätä panttauksen voimassaoloaikana ajankohta, jonka jälkeen syntyvistä pääveloista pantti ei enää vastaa. Tätä

oikeutta ei voida sopimusmääräyksin poistaa laissa tarkoitetulta yksityiseltä vierasvelkapantin antajalta ([TakL 1, 2 ja 11 §](#)).

## **Pantin jakamattomuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Oikeudessamme on vanhastaan ollut voimassa periaate pantin jakamattomuudesta. Se tarkoittaa ensinnäkin, että pantti kokonaisuudessaan vastaa velasta, kunnes velkojan saatava on kokonaan maksettu. Panttivelkojan ei siten lähtökohtaisesti tarvitse palauttaa panttikohteita osittain, vaikka velkaa olisi lyhennetty (KKO 1931 II 26). Toiseksi periaate ilmenee siinä, että pantinsaaja saa valita, missä järjestyksessä pantti vastaa saamisista, mikäli pantti on useamman saamisen turvana ([KKO 1932 II 36](#), [KKO 1934 II 370](#)). Pantin jakamattomuus ei kuitenkaan ole poikkeuksetonta. Periaatetta rajoittavat panttaussopimuksen osapuolten välinen lojaliteettivelvollisuus sekä kohtuusnäkökohdat. Panttivelkojan on otettava huomioon myös pantinantajan etu. Panttivelkoja ei saakaan käyttää pantin jakamattomuuden periaatteeseen perustuvia oikeuksiaan niin, että ne kohtuuttomasti haittaavat pantinantajaa, jos siihen ei panttivelkojan omien etujen suojaamiseksi ole perusteita. Panttivelkoja saattaa siten olla ylivakuustilanteissa velvollinen pantin osittaispalautukseen, jos tuollainen palautus on mahdollinen ja jäljelle jäävä pantti turvaa saamisen. (Ks. myös esim. Havansi 1992, s. 376 – 380 ja Tepora ym. 2016, s. 159 – 161.)

## **Liitännäissaamiset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Se, koskeeko panttaus saamisen pääoman lisäksi myös siihen liitännäisiä korkosaamisia tai perimiskuluja, on ratkaistava normaalien sopimuksen tulkintaa koskevien periaatteiden mukaan. Tavallisesti panttaus koskee pääoman lisäksi ainakin korkosaatavaa. Myös pantin myyntikustannukset velkoja saa periä myynnistä saaduista varoista. Vierasvelkapantin osalta vakuus kuitenkin katsotaan annetuksi vain velan pääomasta, jollei ole sovittu, että panttaus koskee myös korkoa tai muita liitännäiskustannuksia ([TakL 4 ja 41 §](#)).

## **Panttaussopimuksen oikeusvaikutuksista**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttaussopimus velvoittaa pantinantajan saattamaan panttauksen loppuun. Tämä tapahtuu panttikohteesta riippuen esimerkiksi luovuttamalla kohteen hallinta, myötävaikuttamalla panttausilmoituksen tekemiseen, hakemalla kirjaamista tai antamalla suostumus kirjaamiseen. Samoin kuin pantinantajaa panttaussopimus velvoittaa myös tämän yleisseuraajia kuten perillisiä.

## **Oikeussuojakeinot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Siltä varalta, että pantinantaja ei suostu vapaaehtoisesti panttauksen loppuun saattamiseen, velkojalla on käytössään oikeussuojakeinoja. Esimerkiksi käteispannattavan kohteen osalta pantinantaja voidaan velvoittaa oikeuden tuomiolla luovuttamaan panttikohteen hallinta. Tarvittaessa hallinnan siirto voidaan toteuttaa tämän jälkeen ulosottoviranomaisen avulla. Jos velkoja ei ole vielä antanut esimerkiksi luotoksi myöntämiään varoja, hän voi pidättäytyä niiden antamisesta, kunnes pantinantaja on täyttänyt veloitteensa. Luotonantaja voi tällaisessa tilanteessa myös purkaa luottosopimuksen. Lisäksi velkojalla on oikeus vaatia pantinantajalta vahingonkorvausta, millä on merkitystä erityisesti vierasvelkapanttauksen yhteydessä. (Ks. myös Havansi 1992, s. 101 – 104.)

## **Suhde seuraajiin**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Irtainta koskevalla panttaussitoumuksella voi olla tietyissä tilanteissa oikeusvaikutuksia myös panttaussopimuksen ulkopuolisiin henkilöihin nähden. Panttaussopimus sitoo panttikohteen myöhempää luovutuksensaajaa ja myöhempiä kilpailevia panttivelkojia, joille pantinantaja on perustanut oikeuden panttaussopimuksen vastaisesti, jos nämä eivät ole saaneet panttaussopimuksen kohdetta haltuunsa perustellussa vilpittömässä mielessä. Toisin sanoen panttaussopimukseen perustuva velkojan oikeus sitoo pantinantajan seuraajia, jos nämä ovat tienneet tai jos heillä on ollut perusteltu syy epäillä panttaussopimuksen olemassaoloa mutta he ovat siitä huolimatta ryhtyneet sopimuksenvastaiseen oikeustoimeen.

Kiinteä omaisuutta koskeva panttaussitoumus ei sen sijaan lähtökohtaisesti tuota suojaa edes sitoumuksesta tietoiseen myöhempään luovutuksensaajaan tai pantinsaajaan nähden ([MK 17:3.2](#)). Jos pantinantajan seuraaja on kuitenkin toiminut panttaussitoumuksen saaneen velkojan etuja loukaten niin, että hänen menettelyään voidaan pitää hyvän tavan vastaisena, panttaussitoumuksen saaneen velkojan oikeus voinee sitoa häntä yleisten varallisuus oikeudellisten periaatteiden perusteella. (Ks. lähemmin Tammi-Salminen 2001, s. 172 – 176.)

## **Suhde velkojiin**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Pantinantajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia pelkkä panttaussopimus ei sido. Panttaussopimus ei vielä tuota panttioikeuteen liittyvää erityisasemaa panttikohteeseen kohdistuvassa ulosmittauksessa tai pantinantajan konkurssissa.

## **► Julkivarmistuksen käsite**

### **Varmistusvaikutus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Julkivarmistuksella tarkoitetaan toimia, joiden perusteella panttaus saa sille ominaisen sitovuuden sivullisia kohtaan. Ilmaisulla julkivarmistus on haluttu korostaa juuri tätä ”varmistusvaikutusta”. Lisäksi käsite tuo hyvin esille sen, miten mainitunlainen varmistusvaikutus saadaan aikaan. Kysymys on

toimista, jotka tuottavat julkisuutta. Julkisuus on tarpeen, koska panttauksen keskeiset oikeusvaikutukset merkitsevät panttivelkojan asettamista pantinantajan muita velkoja ja myöhempiä sopimuskumppaneita parempaan asemaan.

## ► Julkivarmistus irtaimen panttauksessa

### Hallinnan siirto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Julkivarmituksen eräänlainen perusmuoto on hallinnan siirto eli traditio. Hallinnan siirron kannalta on keskeisintä, että pantinantaja menettää – ainakin periaatteessa myös sivullisille – havaittavalla tavalla tosiasiallisen määräämisvaltansa panttikohteeseen. Yleensä panttivelkoja puolestaan saa vastaavanlaisen tosiasiallisen määräämisvallan panttikohteeseen nähden.

**KKO 1927 I 67:** Kun osa velallisen varastohuoneistosta oli eristetty ja varustettu lukolla, jonka avain oli annettu pantinsaajalle, tähän huoneiston osaan pannut tavarat katsottiin pantinsaajan hallussa oleviksi ja panttaus lailliseksi.

**KKO 1938 II 39:** Osakkeet katsottiin laillisesti pantatuiksi, kun avain kassakaappiin, jossa osakkeet olivat, oli luovutettu panttivelkojalle.

Hallinnan siirtäminen on monesti sekä pantinantajan että pantinsaajan kannalta hankalaa ja epäkäytännöllistä. Vaivatonta hallinnan siirto on esimerkiksi silloin, kun panttikohteena on osakekirja tai muunlainen arvopaperi. Tämä selittää osaltaan arvopapereiden keskeistä asemaa irtaimen panttauksessa. Hallinnan siirtoon liittyvä julkisuus on kuitenkin tämäntyyppisissä tilanteissa varsin vähäistä.

### Kolmannen apu siirrossa

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Hallinnan siirto voidaan toteuttaa myös käyttämällä apuna kolmatta henkilöä. Jos panttikohte on esimerkiksi pankin tallelokerossa, pantti voidaan saattaa julkivarmistusvaatimuksen edellyttämällä tavalla pois pantinantajan tosiasiallisesta määräämisvallasta luovuttamalla lokeron avaimet pantinsaajalle.

Myös esimerkiksi pankkitilille talletetut varat voidaan pantata perustamalla panttivelkojalle talletusehtojen avulla yksinomainen määräämisvalta varoihin. Pankille ei silloin tarvitse ilmoittaa, että kysymys on nimenomaan panttauksesta. Tavanomainen julkivarmistustapa pankkitilillä olevien varojen panttauksessa on kuitenkin talletustodistuksen hallinnan luovutus tai jäljempänä käsitellyt **velkakirjalain 31 §:n** mukainen panttausilmoitus (ks. Havansi 1992, s. 152 – 154).

**KKO 1968 II 43:** A oli sovittuaan B:n kanssa siitä, että A:n shekkitalille kertyvät varat olivat panttina B:n saatavasta A:lta, tallettanut nämä varat pankkiin sillä ehdolla, että B:llä oli peruuttamaton,

yksinomainen käyttöoikeus niihin. Pankin otettua varat tallettavakseen mainituin ehdoin B:llä katsottiin olevan noihin varoihin panttioikeus.

#### ► KK:n mukainen denuntiaatio

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Julkivarmistusvaatimuksen riittää täyttämään myös pelkkä ilmoitus panttauksen kohteena olevaa esinettä tai arvopaperia hallussaan pitävälle kolmannelle henkilölle. Tällöin puhutaan panttausilmoituksesta eli denuntiaatiosta.

Jos panttausilmoituksen tekee pantinsaaja, hänen on [kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2](#) momentin mukaan esitettävä ilmoituksen vastaanottajalle pantinantajan kirjallinen todistus panttauksesta. Pantinsaaja voi esittää esimerkiksi kirjallisen panttaussopimuksen. Jos panttauksesta ilmoittaa pantinantaja itse, kirjallisen todistuksen esittäminen ei ole tarpeen vaan ilmoitus on täysin vapaamuotoinen.

Ilmoituksen saatuaan panttikohdetta hallussaan pitävä kolmas henkilö on velvollinen huolehtimaan tietyissä rajoissa myös panttivelkojan eduista. Hän ei saa esimerkiksi luovuttaa panttikohdetta pantinantajalle, jos hänen oma panttioikeutensa tai velvollisuutensa panttikohteen hallussapitoon lakkaa. Hänen on tällaisessa tilanteessa toimitettava pantti ilmoituksessa mainitulle panttivelkojalle tai ainakin tiedotettava panttivelkojalle, että tämä voi noutaa pantin itselleen.

Kolmannen ei tarvitse välttämättä antaa mitään sitoumusta siitä, että hän tulee jatkossa huolehtimaan panttivelkojan eduista edellä kuvatulla tavalla. Pelkkä ilmoitus panttikohdetta hallussaan pitävälle taholle riittää synnyttämään yllä kerrotut velvollisuudet ja täyttämään julkivarmistusvaatimuksen. Todistelusyistä sitoumuksen hankkiminen on panttivelkojan kannalta tietysti suositeltavaa, sillä sitoumus todistaa, että panttia hallussaan pitävä taho on saanut ilmoituksen panttauksesta. Esimerkiksi pankit pyytävät säännönmukaisesti tällaisen kirjallisen sitoumuksen panttia hallussaan pitävältä toiselta pankilta (ks. Wuolijoki – Hemmo 2013, s. 506–507).

#### Jälkipanttaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttausilmoitus on tavanomainen julkivarmistustapa esimerkiksi jälkipanttauksessa. Arvopaperi tai muu panttikohde voidaan pantata useaan kertaan niin, että panttaukset tuottavat etusijan aikajärjestyksessä. Panttikohde on tavallisesti ensimmäisen panttivelkojan hallussa. Myöhemmistä panttauksista tehdään vuorollaan kerrotunlainen panttausilmoitus. Panttausilmoituksen saatuaan ensimmäinen panttivelkoja on velvollinen huolehtimaan edellä kuvatulla tavalla muiden panttivelkojen eduista. Hänellä ei esimerkiksi ole oikeutta maksun saatuaan luovuttaa panttikohdetta pantinantajalle. Sen sijaan hänen on toimitettava pantti toiselle panttivelkojalle tai ilmoitettava tälle, että pantti on noudettavissa. Toisaalta jälkipanttaus ei millään tavalla vaikuta aikaisemman panttauksen voimassaoloon tai sen tuottamiin oikeuksiin.

[KKO 1988:13](#): Pankki oli jälkipanttaussitoumuksessa sitoutunut säilyttämään sille pantiksi annetun kiinnitetyn velkakirjan myös jälkipanttin saajan lukuun sekä luovuttamaan velkakirjan tai siitä kertyvät

varat vain jälkipantin saajalle, sen jälkeen kun pankki oli saanut suorituksen omasta saatavastaan. Pankki haki kiinteistön pakkohuutokauppaa mutta ei ilmoittanut huutokaupasta jälkipantin saajalle eikä myöskään valvonut sen saatavaa huutokaupassa. Pankki velvoitettiin korvaamaan tästä laiminlyönnistä jälkipantin saajalle aiheutunut vahinko.

#### ► VKL:n mukainen denuntiaatio

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Jos panttikohteena on esimerkiksi saaminen, josta ei ole annettu arvopaperiluonteista todistetta, julkivarmistusta ei voida toteuttaa hallinnan siirrolla. Tämä koskee mm. sellaisen saamisen panttausta, josta on annettu vain tavallinen velkakirja. Tuollaisissa tapauksissa ei ole myöskään panttikohdetta hallussaan pitävää kolmatta henkilöä, jolle panttauksesta voitaisiin ilmoittaa. Tavallisen velkakirjan hallinta on tässäkin suhteessa merkityksetöntä. [Velkakirjalain 31 §:n](#) mukaan panttauksesta on sen sijaan ilmoitettava velalliselle, johon kohdistuva saaminen on panttauksen kohteena. (Ks. Tuomisto 2015, s. 53–109.).

#### Denuntiaatioiden ero

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

[Velkakirjalain 31 §:n](#) mukaisesta ilmoituksesta käytetään nimitystä panttausilmoitus eli denuntiaatio samaan tapaan kuin [kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2](#) momentin mukaisesta ilmoituksesta. Kummankin tyyppiseen ilmoitukseen pätevät pitkälti samat säännöt. Huomionarvoinen ero on kuitenkin se, että velkakirjalain mukainen panttausilmoitus voi olla suullinen tai kirjallinen siitä riippumatta, tekeekö ilmoituksen pantinantaja vai pantinsaaja. Kauppakaaren mukaan pantinsaajan ilmoituksen on oltava kirjallinen, kuten edellä on todettu.

Vaikka panttausilmoitukselle ei ole [kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2](#) momentissa säädettyä kirjallisuusvaatimusta lukuun ottamatta asetettu erityistä muotovaatimusta, ilmoituksen selkeydelle on oikeuskäytännössä asetettu suhteellisen korkeat vaatimukset. Ratkaisun [KKO 2005:131](#) mukaan ilmoituksesta tulee käydä selkeästi ilmi panttauksen kohde ja pantin saaja sekä se, että kysymyksessä on nimenomaan panttaus. Myös ilmoituksen ajankohdan tulee olla todennettavissa. Selkeysvaatimuksen katsottiin korostuvan sellaisissa tapauksissa, joissa panttaussuhteen osapuolena on ammattimainen luotonantaja. Pantattujen turkisten myynnistä huolehtivalle taholle tehdyn ilmoituksen, jonka mukaan panttaussopimus koski ”mahdollisia A:n avaamia nahkatilejä kasvatuskaudella 1998/1999”, ei katsottu täyttävän selkeysvaatimusta. (Ks. Tuomisto 2015, s. 63–71.)

#### Analoginen soveltaminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Velkakirjalain mukainen panttausilmoitus on ainoa mahdollinen julkivarmistustapa monissa sellaisissakin tapauksissa, joissa velallinen ei ole antanut velkojalle edes tavallisen velkakirjan tyyppistä saamistodistetta. Tämä koskee esimerkiksi erilaisia kauppahinta-, lasku- ja vahingonkorvaussaamia. Velkakirjalain mukainen panttausilmoitus on tehtävä myös silloin, kun pantataan pankkitilillä olevat varat – eli itse asiassa tallettajan saaminen pankilta – eikä tilinhaltijalle ole annettu todistusta, jonka esittäminen olisi varojen nostamisen edellytyksenä.

Mahdollisuudesta käyttää talletusehtoja hyväksi pankkitilillä olevien varojen panttauksessa ks. edellä selostettua ratkaisua [KKO 1968 II 43](#).

Oikeuskäytännössä on katsottu velkakirjalain mukaisen denuntiaation soveltuvan myös esimerkiksi sellaisten osakkeiden panttaukseseen, joiden omistajalle yhtiö ei ole antanut todistukseksi osakekirjaa. Tällaisessa tapauksessa ei ole varsinaista velallista, jolle ilmoitus voitaisiin tehdä. Oikeuskäytännössä on kuitenkin katsottu, että ilmoitus on tehtävä yhtiölle, jonka osakkeita pantataan. Osakeyhtiölain (624/2006) [3 luvun 15 §:n 1](#) momentin mukaan yhtiön osakasluetteloon on tällaisissa tapauksissa tehtävä merkintä panttioikeudesta. Osakasluettelomerkintä ei silti ole panttauksen tehokkuuden edellytys.

[KKO 1997:10](#): A oli samassa tilaisuudessa ensin ostanut C:ltä kaikki yhtiö B:n osakkeet ja sitten pantannut rahoitusyhtiölle omien velkojensa vakuudeksi nämä osakkeet, joista ei ollut olemassa osakekirjoja. Tilaisuudessa yhtiö C:tä edustanut X oli myös yhtiö B:n hallituksen puheenjohtaja. Osakkeiden kaupan ja panttauksen katsottiin muodostaneen sellaisen kokonaisuuden, että X oli myös yhtiö B:n hallituksen jäsenenä saanut panttauksesta tiedon niin, ettei erillisen panttausilmoituksen tekeminen B:n hallitukselle ollut tarpeen panttauksen saattamiseksi A:n velkojia sitovaksi.

## ► Yksityiskirjaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Eräissä tapauksissa panttioikeuden perustaminen irtaimeen omaisuuteen edellyttää kirjausta. Tavallisesti kirjauksen suorittajana on viranomainen. Tärkein esimerkki muiden kuin viranomaisten suorittamasta kirjaamisesta on arvo-osuuden panttaus.

Arvo-osuudella tarkoitetaan (a) arvopaperimarkkinalain (AML, 746/2012) [2 luvun 1 §:ssä](#) mainittua osaketta, osuutta ja muuta oikeutta, (b) [sijoituspalvelulain \(747/2012\) 1 luvun 10 §:ssä](#) tarkoitettua muuta rahoitusvälinettä ja siihen rinnastettavaa oikeutta sekä (c) muuta arvopaperia, joka on liitetty arvo-osuusjärjestelmään ([Arvo-osuusJSL 1:3 1 k](#)). Arvopaperimarkkinalaissa arvopaperilla tarkoitetaan puolestaan sellaista arvopaperia, joka on vaihdantakelpoinen ja joka on saatettu tai saatetaan yleiseen liikkeeseen useiden samansisältöisistä oikeuksista annettujen arvopaperien kanssa ([AML 2:1](#)). Tällainen arvopaperi voi olla esimerkiksi:

1. osakeyhtiön osake tai muun yhteisön vastaava osuus taikka tällaisesta oikeudesta annettu talletustodistus;
2. joukkovelkakirja tai muu velkasitoumus taikka tällaisesta oikeudesta annettu talletustodistus;
3. muu arvopaperi, joka oikeuttaa hankkimaan tai myymään 1 tai 2 kohdassa tarkoitetun arvopaperin, taikka arvopaperi, jonka perusteella voi saada arvopaperin, valuutan, koron tai tuoton, hyödykkeen taikka muun indeksin tai arvon perusteella määräytyvän käteissuorituksen; tai
4. sijoitusrahastolaissa (213/2019) tarkoitettu rahasto-osuus tai muu siihen rinnastettava yhteissijoitusyrityksen osuus.

Kaikkien siirtokelpoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskijoiden on liityttävä arvo-osuusjärjestelmään, jos nämä arvopaperit otetaan kaupankäynnin kohteeksi tai niillä käydään kauppaa säännellyllä markkinalla, monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai organisoidussa kaupankäyntijärjestelmässä (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 909/2014 arvopaperitoimituksen parantamisesta Euroopan unionissa sekä arvopaperikeskuksista ja direktiivien 98/26/EY ja 2014/65/EU sekä asetuksen (EU) N:o 236/2012 muuttamisesta, 3 art.). Tyypillisiä tällaisia arvo-osuuksia ovat esimerkiksi osakkeet ja joukkovelkakirjat, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinoilla. Muissa tapauksissa järjestelmään liittyminen edellyttää arvopaperikeskuksen suostumusta tai määräystä arvopaperikeskuksen säännöissä (Arvo-osuusJSL 7:1.3, 7:2.1 ja 7:3). Arvo-osuudesta ei anneta osakekirjaa, velkakirjaa tai muuta arvopaperiluontoista asiakirjaa (Arvo-osuusJSL 6:1.1).

Osaketta tai osuutta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden tai osuuksien kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa tai kiinteistön osaa, ei saa liittää arvo-osuusjärjestelmään (Arvo-osuusJSL 7:1.3). Asunto-osakkeet ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet eivät siis voi kuulua arvo-osuusjärjestelmään. Sen sijaan ne voivat kuulua 1.1.2019 käyttöön otetun huoneistotietojärjestelmän piiriin (ks. jakso [Viranomaiskirjaus](#)).

### **Arvo-osuuden panttaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Arvo-osuuden panttausta koskevan kirjauksen tekemistä voi [Arvo-osuusTL 12 §](#):n mukaan hakea vain pantinsaaja. Pantinantaja voi hakea panttauskirjauksen tekemistä ainoastaan pantinsaajan valtuutettuna. Toisaalta pantinsaajan on kirjausta hakiessaan esitettävä pantinantajan kirjallinen suostumus. Kirjaus edellyttää tässä mielessä molempien osapuolten myötävaikutusta.

Arvo-osuuksien jälkipanttausta ei voida kirjata arvo-osuusrekisteriin ([Arvo-osuusTL 6.3 §](#)).

Arvo-osuuden jälkipanttaus on kuitenkin mahdollista tekemällä panttausilmoitus eli denuntiaatio ensimmäiselle panttivelkojalle (ks. Havansi 1992, s. 300 – 301). Jälkipanttausten kirjaaminen oli tarkoitus mahdollistaa arvopaperimarkkinalainsäädännön kokonaisuudistuksen yhteydessä vuonna

2012, mutta arvo-osuusjärjestelmän hoitamisessa käytettävän tietojärjestelmän ei lopulta katsottu olevan uudistuksen edellyttämällä teknisellä tasolla.

Arvo-osuuden panttausta koskevan kirjauksen tekee arvopaperikeskus tai arvopaperikeskukselta oikeudet saanut tilinhoitaja ([Arvo-osuusJSL 1:3 9 k](#)). Tilinhoitajan oikeudet voidaan myöntää esimerkiksi arvopaperinvälittäjälle.

Yksityisen hoitamasta kirjaamisjärjestelmästä säädetään myös arvopaperitileistä annetussa laissa ([750/2012](#)). Arvopaperitilillä tarkoitetaan Suomessa toimivan arvo-osuuksien tai arvo-paperien säilyttäjän pitämää tiliä, josta ilmenevät tilinhaltijana oleva asiakas, tilinhaltijan lukuun säilytettävät arvo-osuudet tai arvopaperit sekä tilinhaltijan oikeuteen kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Tilinhaltijoille kuuluvat arvo-osuudet ja arvopaperit yksilöidään säilytyssovimuksissa ainoastaan niiden lajin ja määrän perusteella, sillä samanlaiset arvo-osuudet ja arvopaperit ovat yhteissäilytyksessä säilytystoiminnan harjoittajan hallinnassa olevilla ns. omaisuudenhoitotileillä. Tällaisten säilytyssovimusten kohteina voivat olla esimerkiksi ulkomaalaisille kuuluvat suomalaiset arvo-osuudet tai arvopaperit taikka suomalaisille kuuluvat ulkomaiset arvo-osuudet tai arvopaperit. Tilinhaltijalle kuuluvan tilioikeuden panttaukseen kuuluu kirjauksen tekeminen arvopaperitilille.

Erikoislaatusesta yksityisen hoitamasta kirjaamisjärjestelmästä on säädetty kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetussa laissa ([688/2010, KiinnPTL](#)).

Kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittaja voi [lain 12 §:n](#) mukaan asettaa liikkeeseen laskemiensa joukkovelkakirjojen vakuudeksi mm. kiinteistövakuudellisia luottojaan ja julkisyhteisöluottojaan tekemällä tätä koskevan merkinnän [lain 20 §:ssä](#) tarkoitettuun rekisteriin. Merkintä synnyttää lain esitöissä ([HE 42/2010](#) vp, s. 25) ”käteispanntioikeuden kaltaiseksi” luonnehditun maksuetuoikeuden, joka on [lain 12.1 §:n](#) mukaan suojattu myös toiminnanharjoittajan luvattomia luovutustoimia ja panttauksia vastaan. Rekisterinpitoa kuten muutakin kiinnitysluottopankkitoimintaa valvoo Finanssivalvonta.

## ► Viranomaiskirjaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Viranomaisen suorittama kirjaus on säädetty monien immateriaalioikeuksien panttaukseen liittyväksi julkivarmistustavaksi (ks. Havansi 1992, s. 294 – 298). Tällainen sääntely koskee esimerkiksi [tavaramerkkilain \(544/2019\) 40 §:n](#) 1 momentin mukaan *tavaramerkkiä*, [patenttilain \(550/1967\) 44 §:n](#) 1 momentin mukaan *patenttia*, [hyödyllisyysmallilain \(800/1991\) 28 §:n](#) 1 momentin mukaan *hyödyllisyysmallia*, [yksinoikeudesta integroidun piirin piirimalliin annetun lain \(32/1991\) 23 §:n](#) 1 momentin mukaan mainitunlaista *piirimallia*, [mallioikeuslain \(221/1971\) 27 §:n](#) 1 momentin mukaan

*mallioikeutta* ja kasvinjalostajanoikeudesta annetun lain (1279/2009) [22 §:n](#) 1 momentin 9 kohdan mukaan *kasvinjalostajanoikeutta*.

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myötä viranomaisen suorittama kirjaus on tullut osaksi myös asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttausta. Kirjaus tehdään Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakehuoneistorekisteriin. Kirjaamisen menettelyyn piiriin kuuluvat huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen voimaanpanosta annetun [lain \(1329/2018\) 2 §:n](#) mukaan asunto-osakeyhtiöt, joiden perustamisilmoitus kaupparekisteriin on tehty 1.1.2019 tai sen jälkeen. Sama koskee keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä eli osakeyhtiöitä, joiden jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa – asunto-osakeyhtiöille ominaiseen tapaan – oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä mutta jonka huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolta ei ole – asunto-osakeyhtiöille ominaiseen tapaan – yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Uusissa asunto-osakeyhtiöissä tai keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä ei mainitun ajankohdan jälkeen anneta lainkaan perinteisiä osakekirjoja. 31.12.2022 päättyvän siirtymäajan kuluessa on myös aikaisemmin perustettujen asunto-osakeyhtiöiden siirrettävä osakeluettelonsa pitäminen Maanmittauslaitokselle. Tämän jälkeen osakkeenomistaja voi puolestaan hakea – paperisten osakekirjojen mitätöimistä vastaan – oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin ja panttaukseen liittyvä julkivarmistus toteutetaan rekisterimerkinnällä.

[Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain \(1328/2018\) 6 §:n](#) mukaan osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta, mutta kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta. Esimerkiksi kirjallinen panttaussopimus täyttäneenä lähtökohtaisesti viimeksi mainitun vaatimuksen. Kirjauksessa on mainittava pantinsaaja, mutta panttivastuusta ilmoitetaan vain sen enimmäiseuromäärä ja sekin ainoastaan, jos hakija sitä pyytää tai jos panttivastuun enimmäismäärä on osakkeenomistajan panttaussuostumuksessa määriteltä. Panttauksia voidaan kirjata useita, ja ne voivat kohdistua myös osakkeiden määräosiin. Jälkipanttioikeutta ei lain esitöiden ([HE 127/2018 vp](#), s. 49) mukaan voida perustaa denuntiaatiolla ensipantinsaajalle.

### **Kirjaus ja hallinnan siirto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Viranomaisen suorittama kirjaus kuuluu myös [autokiinnityslain \(810/810\)](#), [aluskiinnityslain \(211/1927\)](#) ja [ilma-aluskiinnityslain \(211/1928\)](#) mukaisen panttioikeuden perustamistoimiin. Näiden lakien mukainen kiinnitys voidaan vahvistaa:

- kuorma-autoon, linja-autoon, kuorma-autoon kytkettäväksi hyväksytyyn perävaunuun, erikoisautoon, traktoriin, moottoriyökoneeseen tai moottorikäyttöiseen laitteeseen

- alukseen tai rakenteilla olevaan alukseen taikka
- ilma-alukseen tai rakenteilla olevaan ilma-alukseen.

Autokiinnityslain, aluskiinnityslain tai ilma-aluskiinnityslain mukaisen panttioikeuden perustaminen edellyttää kirjaamisen – nimittäin kiinnittämisen – lisäksi kiinnitystodistuksin varustetun velkakirjan luovuttamista pantinsaajan hallintaan. Kiinnitystodistuksella varustettu velkakirja – eli ns. panttivelkakirja – ei useinkaan osoita velkojan todellista saatavaa vaan ainoastaan panttioikeudella turvatus saatavan enimmäismäärää. Panttivelkojan saatavan tultua maksetuksi tuollaista panttikirjaa voidaan käyttää uusiin panttauksiin luovuttamalla sen hallinta uudelle pantinsaajalle. Hallinnan siirtoon soveltuvat samat säännöt, kuin edellä on esitetty arvopapereiden panttausta käsiteltäessä. Jos kiinnitystä on kuitenkin hakenut velkoja omissa nimissään pantinantajan kiinnityssuostumuksen nojalla, panttioikeus syntyy kiinnityksen vahvistamisella. Velkoja saa kiinnityksen hakijana velkakirjan haltuunsa suoraan kirjaamisviranomaiselta pantinantajan voimatta vaikuttaa asiaan.

Viranomaisen vahvistama kiinnitys ja velkakirjan hallinnan siirto kuuluvat myös yrityskiinnityslain (634/1984) mukaisen vakuusoikeuden perustamistoimiin. Yrityskiinnityksen tuottamaa vakuusoikeutta ei oikeustieteessä – toisin kuin yrityskiinnityslaisissa – ole kuitenkaan aina luokiteltu panttioikeudeksi (ks. [Panttioikeuden käsite ja panttioikeuksien ryhmittelyä](#)).

## ► Julkivarmistus kiinteän omaisuuden panttauksessa

### ► Kiinnityksen vahvistaminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Kiinteän omaisuuden panttauksessa julkivarmistukseen sisältyy yhtenä osana kiinnityksen vahvistaminen pantiksi annettavaan tilaan, tonttiin, määräalaa tai kiinnityskelpoiseen käyttöoikeuteen taikka niiden määräraosaan. Jäljempänä käytetään näistä kohteista yksinkertaisuuden vuoksi nimitystä kiinteistö.

Kiinnityskelpoisista kohteista ks. [Panttikohteista](#).

Lakisääteisen panttioikeuden osalta maakaassa käytetään kiinnittämisen sijasta käsitettä kirjaaminen.

Kiinnityksen vahvistamista voi hakea kohteen omistaja taikka hänen asiamiehensä ([MK 16:3.1](#) ja [MK 16:4a](#)). Myös pantinsaaja voi toimia omistajan valtuuttamana asiamiehenä. Omissa nimissään pantinsaaja ei sen sijaan voi hakea kiinnitystä.

Kiinnityshakemus toimitetaan Maanmittauslaitokseen, jonka palveluksessa virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai muu tehtävään määrätty Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluva vahvistaa kiinnityksen ([MK 5:2.1](#)). Vahvistetusta kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja, mikä tarkoittaa itse asiassa vain kiinnitystä ja panttikirjan saajaa koskevien tietojen merkitsemistä lainhuuto- ja

kiinnitysrekisteriin ([MK 6:9.2](#) ja [MK 16:5](#)). Kiinnityksen suuruus ilmoitetaan kiinteänä euromääränä. Korke-, indeksi- tms. lausekkeita ei voida käyttää kiinnityksen suuruuden määrittelyyn.

Ennen maakaaren voimaantuloa kiinteistökiinnitys vahvistettiin tavallisesti haltijavelkakirjan maksamisen vakuudeksi, ja todistus kiinnityksen vahvistamisesta merkittiin kyseiseen velkakirjaan. Kysymys ei yleensä ollut todellista velkasuhdetta osoittavasta asiakirjasta vaan asiakirjasta, jota voitiin käyttää toistuvasti kiinteistöpanntauksen teknisenä apuvälineenä. Todellista velkasuhdetta ja sen ehtoja osoitti tavallisesti toinen velkakirja – tavallisesti ns. nimennäisvelkakirja – tai jokin muu asiakirja.

Maakaaren myötä todisteeksi kiinnityksen vahvistamisesta ryhdyttiin antamaan kirjallinen panttikirja, joka on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kiinnityksen hakijalle tulostettu selvitys kiinnityspäätöksen sisällöstä. Panttikirjan käyttöön päädyttiin nykyistä maakaarta valmisteltaessa siitä syystä, että edellä kuvattu kahden velkakirjan järjestelmä saattoi synnyttää sekaannusta (ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 23 ja 31 – 32). Asiantuntematon henkilö saattoi esimerkiksi erehtyä luulemaan, että kiinnitystodistuksen varustettu haltijavelkakirja oli todiste todellisesta velkasuhteesta ja sen ehdoista, vaikka näin ei olisi ollutkaan. Vastaavanlainen kahden velkakirjan järjestelmä on silti edelleen tavanomainen autokiinnityksen, aluskiinnityksen, ilma-aluskiinnityksen ja yritysikiinnityksen yhteydessä.

Sähköiset panttikirjat otettiin käyttöön 1.11.2013. Alkuaan kiinnityksen hakijalla oli [MK 16:4:n](#) mukaan mahdollisuus valita kirjallisen ja sähköisen panttikirjan välillä. Lakia muutettiin myöhemmin sähköisten panttikirjojen käytön edistämiseksi, ja 31.5.2017 jälkeen jätettyjen kiinnityshakemusten perusteella on ollut mahdollista saada ainoastaan sähköinen panttikirja. Vanhoja kirjallisia panttikirjoja on kuitenkin 1.1.2020 saakka mahdollista käyttää panttioikeuden perustamiseen aiemmin voimassa olleiden säännösten mukaisesti (ks. [Panttikirjan luovutus](#)).

### ► Panttikirjan luovutus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Kiinteistökiinnityksen vahvistaminen ei sellaisenaan riitä julkivarmistukseksi, jonka perusteella velkoja saisi panttivelkojan oikeudet. Julkivarmistukseen kuuluu kiinnityksen vahvistamisen lisäksi [MK 17:2:n](#) mukaan sähköisen panttikirjan luovuttaminen velkojalle saamisen vakuudeksi. Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi panttivelkojalle, kun panttivelkoja on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.

Mikäli kiinnityksestä on ennen 1.6.2017 jätetyn kiinnityshakemuksen perusteella annettu kirjallinen panttikirja (ks. [Kiinnityksen vahvistaminen](#)), panttikirja on luovutettava pantinsaajan haltuun samaan tapaan kuin edellä on esitetty käsiteltäessä irtaimiin esineisiin vahvistettavia kiinnityksiä (ks. myös [Havansi 1996](#), s. 197–199 ja [Jokela ym. 2010](#), s. 487–488).

## **Panttikirjan saajan ilmoittaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Jos panttikirjan saajaa koskevan rekisterimerkinnän oikeusvaikutukset alkaisivat vasta siitä, kun kirjaamisasia on ehditty käsitellä Maanmittauslaitoksessa, varovainen luotonantaja ei voisi antaa luottovaroja kiinteistön omistajalle ennen kuin hänet on kirjattu panttikirjan saajaksi. Tuollaisten ongelmien välttämiseksi laissa on varattu mahdollisuus sitovasti määrätä, kuka on merkittävä sähköisen panttikirjan saajaksi (MK 16:4.3). Kun tuollainen määräys on annettu, kiinteistön omistaja ei voi muuttaa tai peruuttaa kirjaamishakemusta ilman panttikirjan saajaksi ilmoitetun suostumusta. Omistajan määräämisvalta lakkaa siten jo kirjaamishakemuksen jättämisaikana ja niinpä julkivarmistusvaatimuksen katsotaan lain mukaan täyttyneen tuolloin, mikäli kirjaus myöhemmin tehdään (MK 17:2.3).

## **Jälkipanttaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Kiinteistöön voidaan perustaa uusia, huonomman etusijan tuottavia panttioikeuksia hakemalla uusia kiinnityksiä ja luovuttamalla niistä todistukseksi saadut panttikirjat velkojille. Kiinteistön jälkipanttauksesta puhuttaessa ei kuitenkaan tarkoiteta uusiin kiinnityksiin perustuvien panttioikeuksien perustamista vaan kertaalleen vakuudeksi annetun panttikirjan antamista vakuudeksi uuden velkojan saamisista. Tämä tapahtuu ilmoittamalla panttauksesta sähköisen panttikirjan haltijalle samaan tapaan kuin irtaimen esineen tai arvopaperin haltijalle ilmoitetaan panttauksesta kauppa- ja kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momentissa säännellyissä tilanteissa (MK 17:2.2–3). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ei tehdä merkintää jälkipanttauksesta.

Jälkipanttausten johdosta saman panttikirjan osoittaman etusijan voivat esimerkiksi kiinteistön ulosottorealisaatioissa jakaa useat panttivelkojat. Heidän keskinäinen etusijajärjestyksensä määräytyy jälkipanttausilmoitusten ajankohtien mukaan. Suhteessa muihin panttivelkoihin etusijajärjestyksen määrää kiinnityshakemuksen jättämispäivä.

## **Julkivarmistuksen oikeusvaikutukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Julkivarmistus synnyttää panttioikeudelle ominaisen pysyvyyden omistajanvaihdoksissa ja suojan pantinantajan muita velkojia vastaan.

## **Suoja seuraajia vastaan**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Irtaimen omaisuuden panttauksessa hallinnan siirto tai panttausilmoitus estää käytännössä pantinantajan myöhempiä luovutuksensaajia tai muita sopimuskumppaneita saamasta vilpittömän

mielen suojaa, joka syrjäyttäisi panttivelkojan oikeuden. Tuollaisen suojan saaminen edellyttää nimittäin vilpittömän mielen lisäksi sitä, että myöhempi sopimuskumppani on saanut määräämistoimen kohteen haltuunsa taikka että hänen hyväkseen tehdystä oikeustoimesta on ensin ilmoitettu asianomaiselle sivullistaholle. Nämä vaatimukset eivät voi enää täytyä, jos pantti on velkojan hallussa tai panttauksesta on tehty asianmukainen ilmoitus kolmannelle, joka toimii velvollisuksiensa edellyttämällä tavalla. Vastaava vaikutus on panttausta koskevalla kirjauksella, joskin vilpittömän mielen suoja voi näissä tapauksissa sulkeutua pois jo ennen kirjaamishakemuksen lopullista ratkaisemista (ks. [Arvo-osuusTL 18 ja 26 §](#) sekä [laki huoneistotietojärjestelmästä, 1328/2018, 10.1 §](#)). Sähköisen panttikirjan luovutus ja jälkipanttausta koskeva ilmoitus sähköisen panttikirjan haltijalle estävät samaan tapaan pantinantajan myöhempiä sopimuskumppaneita saamasta vilpittömän mielen suojaa. Panttivelkoja voi siis julkivarmistuksesta huolehdittuaan luottaa siihen, että epärehellinen pantinantaja ei voi horjuttaa hänen asemaansa erilaisilla luvattomilla oikeustoimilla.

### **Suoja velkoja vastaan**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Julkivarmistuksen tuottama suoja pantinantajan myöhempiä ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan merkitsee, että panttaus tuottaa sille ominaisen etusijan pantinantajan omaisuutta realisoitaessa. Lisäksi panttivelkoja on ulosmittauksessa ja konkurssissa sovellettavien menettelytapojen kannalta edullisemmassa asemassa kuin tavalliset velkojat. Julkivarmistukseen kytkeytyy myös panttivelkojan erityissuoja yrityssaneerauksessa ja yksityishenkilön velkajärjestelyssä. Tämän suojan edellytyksenä oleva vakuusvelkojan asema on nimittäin yrityssaneerauslain ([47/1993, YrSanL](#)) 3 §:n 1 momentin 7 kohdan ja velkajärjestelylain ([57/1993, VJL](#)) 3 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan velkojalla, jolla on ”kolmansiin nähden tehokas” esinevakuusoikeus.

[Ks. lähemmin Panttivelkojan asema ulosmittausmenettelyssä, Panttivelkojan asema konkurssissa ja Panttivelkojan asema yrityssaneerauksessa ja yksityishenkilön velkajärjestelyssä.](#)

### **Takaisinsaanti**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Jotta julkivarmistus tuottaisi panttivelkojalle suojan kilpailevia velkoja vastaan, se täytyy – eräitä lähinnä arvopapereita, arvo-osuuksia ja kiinteää omaisuutta koskevia poikkeuksia lukuun ottamatta – olla suoritettu ennen ulosmittausta, konkurssia, yrityssaneerausta tai velkajärjestelyä. Edes tämä ei ole kuitenkaan aina riittävää. Erityisesti silloin kun julkivarmistus on suoritettu alle kolme kuukautta ennen ulosmittausta, konkurssia, yrityssaneerausta tai velkajärjestelyä, panttaus voi nimittäin osoittautua velkoja sitomattomaksi takaisinsaannin johdosta.

Panttaus on takaisinsaantilain (758/1991, TakSL) 14 §:n mukaan muita velkojia kohtaan tehoton, jos julkivarmistus on suoritettu alle kolme kuukautta ennen ulosmittausta, konkurssia, yrityssaneerausta tai velkajärjestelyä koskevan hakemuksen jättämistä ja a) panttia ei ole luvattu viimeistään velan syntyessä tai b) julkivarmistusta ei ole suoritettu ilman aiheetonta viivytystä velan synnyttyä (ks. Kaisto 2006, s. 380–388 sekä Tuomisto 2012, s. 395–434 ja 469–494).

Takaisinsaantia koskevilla säännöksillä pyritään estämään velkojia vahingoittavien määräämistoimien suorittaminen velallisen maksuvaikeuksien lähestyessä tai jo ilmettyä. Jos panttia ei ole luvattu viimeistään velan syntyessä mutta vakuus on silti annettu vähän ennen ulosmittausta, konkurssia, yrityssaneerausta tai velkajärjestelyä, on tavallisesti kysymys yhden velkojan perusteettomasta suosimisesta muiden kustannuksella. Samaan viittaa se, että pantti on kyllä luvattu velan syntyessä mutta osapuolet eivät ole ajoissa huolehtineet panttivelkojan suojan kannalta keskeisestä julkivarmistuksesta. Julkivarmistuksen viivästyminen tekee lisäksi epäilyttäviksi väitteet siitä, että panttauksesta on ylipäänsä sovittu velan syntyessä. Takaisinsaannin uhan välttämiseksi velkojan on syytä huolehtia paitsi panttaussopimuksen tekemisestä ajoissa myös siitä, että julkivarmistus tulee viivytyksettä suoritetuksi.

**KKO 2005:131:** Turkistarhausta harjoittanut A oli luvannut luotonantajilleen B:lle ja C:lle pantiksi X:n kanssa tekemässään toimitussopimuksessa tarkoitetut nahat sekä nahkojen myynnistä syntyvät saatavat ja suoritukset. Nahat oli luovutettu X:lle vasta 8–9 kuukauden kuluttua velaksiannon jälkeen. Viivästys johtui siitä, että luotto oli myönnetty tulevaa kasvukautta varten ja kasvukauden pituus nahkomisineen oli runsaat puoli vuotta. Velan syntymisen ja nahkojen luovutuksen välinen viive oli siten liittynyt kyseisen elinkeinon jalostusprosessin luonteeseen. Panttaus oli silti TakSL 14 §:n nojalla tehoton A:n velkojia kohtaan, koska nahkojen hallintaa ei ollut luovutettu ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun B:n ja C:n saatavat olivat syntyneet.

## Panttivelkojan suorittama realisointi

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Saamisen periminen maksun laiminlyöneeltä velalliselta edellyttää normaalisti sekä täytäntöönpanokelpoisen tuomioistuinratkaisun hankkimista että ulosottoviranomaisen apua. Irtaimen pantin vakuudekseen saanut velkoja välttää yleensä nämä vaiheet. Panttivelkoja voi itse myydä pantin oikeuden tuomiota hankkimatta.

### **Myyntiedellytykset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Irtaimen pantin myyntiedellytyksistä säädetään kauppakaaren 10 luvun 2 §:ssä. Tämä säännös soveltuu esitöidensä mukaan irtaimen omaisuuden, kuten esimerkiksi tavaroiden ja arvopaperien, myyntiin (ks. HE 1/1988 vp, s. 9). Säännöksen lienee katsottava soveltuvan myös arvo-osuuksien ja immateriaalioikeuksien – sekä määrätyn edellytyksin saatavapantti – realisointiin (ks. myös

Havansi 1992, s. 398 – 399, Tuominen 2001, s. 224, Tammi-Salminen 2015, s. 328–329, Tuomisto 2015, s. 223–226 ja Tepora ym. 2016, s. 230–231).

Myyntin perusedellytys on pantilla turvaton saamisen eräänntyminen. Lisäksi panttivelkojan on ilmoitettava myyntiaikomuksestaan ennakolta pantin omistajalle. Velalliselle tehtävästä ilmoituksesta ei laissa ole säännöstä. Mikäli pantti on annettu vieraasta velasta, myyntiaikeesta ei siis tarvitse panttausta koskevien säännösten mukaan ilmoittaa erikseen velalliselle itselleen. Eri asia on, että velan eräänntymiseksi velkojan täytyy [takaustenlain 24 ja 41 §:n](#) mukaan mahdollisesti irtisanoa kyseinen luotto myös velalliselle tehtävällä ilmoituksella.

Vierasvelkapantti voi olla annettu myös täytevakuudeksi. Tämä on lakisääteinen presumptio, mikäli velallinen itse on antanut vakuuden samasta velasta. Silloin vierasvelkapanttiin toteutuu edellytykset, joiden lisäksi, että velkoja ei ole saanut saamistaan perityksi velallisen itsensä antamasta vakuudesta ([TakL 23 ja 40.2 §](#)). Sääntö on yksityisen pantinantajan hyväksi pakottava, mikäli velka on myönnetty pääasiallisesti asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja kyseinen omaisuus on velan vakuutena ([TakL 3.2 ja 40.3 §](#)). Sääntö soveltuu paitsi irtaimen myös kiinteän omaisuuden panttaukseen.

## **Myynti-ilmoitus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Ilmoitus pantinantajalle voidaan tehdä vasta saamisen eräänntyä ([KK 10:2.1](#)). Ilmoituksessa on varattava pantinomistajalle vähintään kuukauden aika velan maksamiseen. Jos panttina on osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan yksinomaan tai pääasiallisesti pantinantajan asuntona käytettyä huoneistoa, pantinantajalle on varattava kahden kuukauden aika ([KK 10:2.3](#)). Viimeksi mainittu määräaika koskee lähinnä asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Kahden kuukauden määräaika soveltuu vain tapauksiin, joissa asuntoa käytetään nimenomaan pantinantajan asuntona. Mikäli asunto on esimerkiksi vuokrattu sivullisen asunnoksi, pantinantajalle on varattava vähintään kuukauden määräaika. Vapaa-ajan asunto ei ole asunto kyseisessä lainkohdassa tarkoitettussa merkityksessä.

Panttivelkoja voi olla velvollinen tekemään ilmoituksia myös muille tahoille kuin pantinantajalle. Jos panttivelkoja nimittäin tietää, että sivullisella on panttikohteeseen pantti- tai hallintaoikeus, hänen on hyvissä ajoin ennakolta ilmoitettava myynnistä ja saamisensa määrästä tällaiselle henkilölle ([KK 10:2.5 ja Myyntil 4 §](#)). Mikäli viranomaisen pitää rekisteriä tuollaisista oikeuksista, panttivelkojan on – yritysrekisteriä lukuun ottamatta – perehdyttävä näihin tietoihin.

Jos velkaa ei makseta ilmoituksessa asetetussa laillisessa määräajassa, velkoja saa ryhtyä pantin myyntiin. Määräaika lasketaan pantinantajalle tehdystä ilmoituksesta. Ilmoitus pantinantajalle

katsotaan tehdyksi myös silloin, kun ilmoitus on kirjatussa kirjeessä lähetetty osoitteeseen, jonka pantinantaja on antanut tai jonka pantinsaaja muuten tuntee ([KK 10:2.5](#) ja [MyyntiL 9 §](#)).

## **Pantin arvonlasku**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Saamisen erääntyminen, pantinantajalle tehty ilmoitus ja määräajan kuluminen eivät ole kaikissa tapauksissa myynnin edellytyksiä. Velkoja voi nimittäin myydä pantin mainituista edellytyksistä riippumatta, jos myynnin lykkäämisestä ilmeisesti aiheutuisi olennaista vahinkoa pantin arvon alenemisen johdosta. Tällaisessa tilanteessa velkojalla saattaa olla jopa velvollisuus ryhtyä ennenaikaisesti pantin myyntiin, sillä panttivelkojan on huolehdittava myös vastapuolen eduista.

## **Sääntelyn dispositiivisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Huomionarvoista on, että edellä mainituista myynnin edellytyksistä voidaan poiketa sopimusmääräyksiin. Vain jos huoneistoa käytetään yksinomaan tai pääasiallisesti pantinantajan asuntona, vaatimukset saamisen erääntyneisyydestä, pantinantajalle tehdystä ilmoituksesta ja kahden kuukauden määräajasta ovat pakottavia ([KK 10:2.3](#)). Lisäksi pantinantaja ja pantinsaaja eivät tietenkään voi keskinäisin sopimuksin poistaa panttivelkojalta velvollisuutta ilmoittaa myynnistä sivullisille, joilla on pantti- tai hallintaoikeus panttikohteeseen.

## **Myyntimenettely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Varsinaisesta myyntimenettelystä sisältyy säännöksiä lakiin elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine ([688/1988](#), [MyyntiL](#)). Eräät tämän lain myyntimenettelyä koskevat säännökset soveltuvat näet viittaussäännöksen nojalla myös pantin realisointiin ([KK 10:2.5](#)).

## **Myyntitapa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Laissa elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine ei ole osoitettu mitään tiettyä myyntitapaa, jota velkojan pitäisi aina käyttää. Esimerkiksi julkinen huutokauppa ei ole ainoa mahdollinen eikä välttämättä edes sallittu myyntitapa. Myyntitapaa valittaessa on nimittäin vahingonkorvausvastuun uhalla otettava huomioon vastapuolen edut ([KK 10:2.4](#)). Esimerkiksi panttina olevien asunto-osakeyhtiön osakkeiden myyminen kiinteistönvälittäjän avustuksella voi useasti johtaa parempaan realisointitulokseen kuin julkinen huutokauppa.

**KKO 1968 II 66:** Panttaussopimuksen mukaan pankilla oli, mikäli yhtiön velkoja ei ollut lyhennetty riittävästi pankin myöntämässä maksuajassa, oikeus muuttaa panttina olleet saman yhtiön osakkeet rahaksi myymällä ne joko julkisella huutokaupalla tai muulla pankin edullisena pitämällä tavalla. Kun yhtiön velkoja ei ollut lyhennetty sovitulla tavalla, pankki oli suorituksesi yhtiön asettamasta erääntyneestä vekselistä myynyt osakkeet tytäryhtiölleen saadakseen ne väliaikaisesti pankin haltuun yhtiölle annetun luoton takaisin maksamisen turvaamiseksi. Koska osakkeista ei niiden myynnin tapahtuessa eikä kohtuulliseksi katsottavana aikana sen jälkeenkään olisi yhtiön taloudellisten vaikeuksien vuoksi ollut saatavissa korkeampaa hintaa kuin se, minkä pankin tytäryhtiö niistä maksoi, pankin ei katsottu osakkeiden myynnin yhteydessä rikkoneen sille pantinhaltijana kuulunutta huolenpitovelvollisuutta.

**KKO 1985 II 29:** Pankki oli laina- ja panttausehtojen mukaisesti myynyt lainan vakuudeksi saamansa asunto-osakkeet vapaaehtoisella huutokaupalla sekä tällöin ilman hyväksyttävää syytä sallinut myynnin huomattavasti alle osakkeiden käyvän arvon. Koska pankki oli pantinhaltijana velvollinen valvomaan pantinantajan etua myös myydessään panttia saatavastaan, pankki velvoitettiin korvaamaan pantinantajalle myyntituoton menetyksenä aiheuttamansa vahinko määrällä, joka vastasi panttihuutokaupassa osakkeiden käypänä arvona pidettävän arviomäärän ja huutokaupassa velallisen hyväksi kertyneen myyntituoton erotusta.

Jos pantti myydään huutokaupalla, huutokaupan ajasta ja paikasta on hyvissä ajoin ennakolta ilmoitettava pantinantajalle, muille panttivelkojille ja panttiin kohdistuvan hallintaoikeuden haltijoille (KK 10:2.5 sekä MyyntiL 4.1 ja 8.2 §).

## **Myyntitavasta sopiminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Myyntitavasta voidaan sopia jo ennakolta. Asiasta voidaan ottaa määräyksiä esimerkiksi panttaussopimukseen. Panttivelkojan velvollisuutta huolehtia erityisesti vastapuolena olevan yksityishenkilön eduista ei tällaisilla sopimusmääräyksillä voitane merkittävästi lieventää. Sellaisia määräyksiä voitaisiin helposti pitää kohtuuttomina. Myyntimenettelyn yksityiskohdista voidaan kuitenkin sopia.

## **Turvaamistoimet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Koska irtaimen pantin myyminen ei edellytä oikeuden tuomiota eikä ulosottoviranomaisen apua, panttivelkoja saattaa ryhtyä realisointitoimiin, vaikka hänen saamisensa olemassaolo tai erääntyneisyys, panttaussopimuksen pätevyys taikka muut myynnin edellytykset olisivat riidanalaisia. Pantin myyntiä koskevissa lainsäädännöksissä ei ole varattu pantinantajalle mitään oikeussuojakeinoja, jolla hän voisi puuttua tällaiseen menettelyyn. Pantinantaja voi kuitenkin normaalissa järjestyksessä

hakea käräjäoikeudelta takavarikkopäätöstä (OK 7:2). Takavarikkoa voidaan nimittäin hakea mm. sellaisissa tapauksissa, joissa omistaja katsoo esineen haltijan aikovan ryhtyä luvattomiin, omistajan oikeudet vaarantaviin määräämistoimiin. Takavarikkopäätöksen panee täytäntöön ulosottoviranomainen (UK 7 luku).

## Kiinnityksenhaltijat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Auto-, alus-, ilma-alus- tai kiinteistökiinnityksen haltijalla ei ole oikeutta panttikohteen omatoimiseen myymiseen. Heidän on käännyttävä käräjäoikeuden puoleen maksutuomion saamiseksi, ja panttikohteen myynnistä huolehtii ulosottoviranomainen. Sama koskee yritys kiinnityksen haltijaa.

## ► Panttivelkojan asema ulosmittausmenettelyssä

### Panttivelkoja hakijana

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttivelkoja voi periä saamisensa ulosottoteitse. Kiinnityksenhaltijoille se on ainoa mahdollisuus, mutta tämä vaihtoehto on myös käteispanntivelkojan käytettävissä. Ulosottotie voi olla käteispanntivelkojan kannalta tarkoituksenmukainen esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa hän haluaa varmuuden vuoksi tuomioistuimen ratkaisun saatavastaan. Sama koskee tapauksia, joissa panttivelkoja epäilee vakuuden olevan yksinään riittämätön hänen saamisensa perimiseen tai hän ei syystä tai toisesta halua itse huolehtia panttikohteen myynnistä.

Ulosottoperusteeksi tavallisesti tarvittava tuomio voi panttivelan kyseessä ollessa sisältää sekä henkilökohtaista että objektikohtaista suoritusvelvollisuutta koskevan ratkaisun. Objektikohtaista suoritusvelvollisuutta koskevalla tuomiolla velka määrätään suoritettavaksi panttikohteen arvosta. Jos tuollainen ns. hypoteekkituomio koskee – kuten tavallista – kiinteistöä, panttikohde katsotaan heti ulosmitatuksi, vaikkakin velkojan on haettava kohteen myyntiä ulosottoviranomaiselta kuuden kuukauden kuluessa (UK 4:30). Muunlainen panttikohde on erikseen ulosmitattava, mutta objektikohtaista suoritusvelvollisuutta koskevan ulosottoerusteen vuoksi pantin siirtyminen uudelle omistajalle ei estä ulosmittausta myöskään näissä tapauksissa (UK 4:9.1). Poikkeusasemassa ovat ainoastaan yritys kiinnitykseen perustuvat hypoteekkituomiot, joissa kohdetta ei ole yksilöity. (Ks. lähemmin esim. Linna – Leppänen 2015, s. 91– 94 ja 204 –206 sekä Tepora ym. 2016, s. 220 –230.)

Henkilökohtaista suoritusvelvollisuutta koskevaan tuomioon perustuva ulosmittaus on yleisistä ulosmittausjärjestystä koskevista säännöistä riippumatta kohdistettava nimenomaan panttiin, jos muun omaisuuden ulosmittaaminen olennaisesti vaikeuttaisi toisen velkojan maksunsaantia (UK 4:25.2). Ilman velallisen suostumusta voidaan hänen vakituinen asuntonsa kuitenkin ulosmitata ennen

muuta omaisuutta vain painavasta syystä, ja tämä koskee myös tapauksia, joissa ulosmittauksen hakijalla on panttioikeus asuntoon ([UK 4:25.3](#) ja [HE 13/2005](#) vp, s. 59 –60).

### **Panttivelkoja kilpailutilanteessa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttivelkoja voi joutua osallistumaan ulosmittausmenettelyyn myös siitä syystä, että joku toinen velkoja perii saamistaan ulosmittausteitse. Panttioikeuden olemassaolo ei nimittäin estä panttina olevan omaisuuden ulosmittaamista toisen velkojan saamisesta ([UK 4:44.1](#)). Tällaisessa kilpailutilanteessa panttivelkojan asema riippuu keskeisesti hänen sijastaan etuoikeusjärjestyksessä.

### **Etuoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Irtainta omaisuutta koskevan panttauksen tuottama etusija määräytyy velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetun [lain 3§:n](#) mukaan. Panttivelkoja voi täten olla kilpailevaa ulosmittausvelkojaa huonommassa asemassa vain silloin, kun viimeksi mainitulla on panttivelkojaan nähden tehokas pidätysoikeus tai paremman etusijan tuottava panttioikeus. Paremman etusijan tuottava panttioikeus ulosmittausvelkojalla voi olla esimerkiksi silloin, kun kysymys on jälkipanttaustilanteesta ja ulosmittausvelkojan panttioikeus on perustettu ensin. Panttivelkojaan nähden tehokas pidätysoikeus voi taas perustua erityisesti panttikohdetta koskeviin työsuorituksiin.

Eryissäännöksiä panttivelkojan etuoikeudesta sisältyy [autokiinnityslain 5.2 §:ään](#), [merilain \(674/1994\) 3:14:ään](#) ja [ilma-aluskiinnityslain 4.2 §:ään](#). Yrityskiinnityksen haltijan etuoikeus määräytyy velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetun [lain 5 §:n](#) mukaisesti.

[Jälkipanttauksesta ks. Julkivarmistus irtaimen panttauksessa.](#)

Kiinteistön ulosmittausmenettelyssä ovat parhaalla sijalla lakisääteisin panttioikeuksin turvatut saatavat ([UK 5:47](#)). Olennaisesti suurempi merkitys on kiinnityksenhaltijan kannalta kuitenkin etusijajärjestyksellä suhteessa muihin kiinnityksenhaltijoihin ja [maakaaren 14 luvussa](#) säänneltyjen erityisten oikeuksien haltijoihin. Tämä etusijajärjestys ratkeaa kirjaamishakemuksen jättämispäivän mukaan. Kutakin panttikirjaa on tosin voitu käyttää myös jälkipanttauksiin, jolloin samaan panttikirjaan oikeutettujen velkojen kesken muodostuu panttausten aikajärjestykseen perustuva keskinäinen etusijajärjestys.

Lakisääteisestä panttioikeudesta ks. [Oikeuden syntyperuste](#). Kiinteistön jälkipanttauksessa ks. [Julkivarmistus kiinteän omaisuuden panttauksessa](#).

Niin irtaimeen kuin kiinteäänkin omaisuuteen kohdistuva panttioikeus käsittää myös pantista ulosmittauksen jälkeen erääntyneen nettotuoton ([UK 4:8.1](#) ja [LaVM 5/2006](#), s. 7).

### **Alin hyväksyttävä tarjous**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Saamiset, joilla on parempi etuoikeus kuin ulosmittauksen hakijan saatavalla, kuuluvat alimman hyväksyttävän tarjouksen piiriin ([UK 5:34](#) ja [54](#)). Lisäksi luetaan alimman hyväksyttävän tarjouksen piiriin kiinteistöön kohdistuvat käyttöoikeudet ja muut erityiset oikeudet, joilla on parempi etusija kuin ulosmittausvelkojan saamisella.

Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvät erityiset oikeudet pysytetään myynnin yhteydessä. Alimman hyväksyttävän tarjouksen piiriin kuuluvat panttisaatavat taas maksetaan ulosottohuutokaupassa kertyneestä myyntihinnasta niiden erääntyneisyydestä riippumatta. Mikäli myynnistä ei kertyisi riittävästi varoja tuollaisten panttisaatavien maksamiseen, myynti raukeaa ([UK 5:35](#) ja [5:56](#)).

Edellä kerrottu alimman hyväksyttävän tarjouksen suoja ei periaatteessa koske auto-, alus- tai ilma-aluskiinnityksen haltijaa ([UK 4:3.1](#), [5:34.1](#) ja [5:72](#) sekä [HE 12/2005](#) vp, s. 142). Käytännössä ulosottokaaren [4 luvun 16 §:n](#) sisältämä turhan ulosmittauksen kieltö johtaa samaan lopputulokseen näiden panttivelkojen kohdalla (ks. lähemmin esim. [Linna – Leppänen 2015](#), s. 47 –52). Sama koskee yritys kiinnityksen haltijaa sikäli kuin jäljelle jäävä omaisuus ei ilmeisesti riitä täydeksi vakuudeksi hänen saatavastaan ([YrKiinL 14 §](#)).

Panttisaamisille, jotka eivät kuulu alimman hyväksyttävän tarjouksen piiriin, jaetaan ulosottohuutokaupassa kertyvistä varoista maksu etusijajärjestyksessä niin pitkälle kuin varoja riittää. Myyntiä ei estä se, että nämä saamiset jäävät osaksi tai kokonaan maksamatta. Tuollaiset panttioikeudet raukeavat siitä riippumatta, onko velkoja saanut suorituksen.

Jos kiinteistökiinnityksen haltija ei ole valvonut saamistaan asianosaiskeskustelussa, hänen panttikirjansa suuruinen osa kauppahinnasta talletetaan odottamaan, että hän esittää tarvittavan selvityksen oikeudestaan maksuun ([UK 5:49.1](#) ja [6:21.1](#)). Mikäli selvitystä ei esitetä kahden vuoden kuluessa, talletetut varat jaetaan velkojille, jotka eivät ole saaneet täyttä suoritusta ulosmittausmenettelyssä ([UK 6:24:n](#) 1 kohta). Mahdollisen ylijäämän saa kiinteistön omistaja.

Kiinteistöpanntioikeuden raukeaminen maksun tai alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle jäämisen vuoksi ei normaalisti merkitse kiinteistökiinnityksen raukeamista, vaan kirjallinen panttikirja annetaan tuolloin kiinteistön ostajalle taikka hänet tai hänen määräämänsä kirjataan sähköisen panttikirjan haltijaksi (UK 5:86). Sen sijaan auto-, alus- ja ilma-aluskiinnitykset kuoletetaan, mikäli panttioikeus on rauennut (UK 4:3.1 ja 5:85).

## **Panttioikeuden pysyttäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttioikeus voidaan pysyttää ulosottohuutokaupassa vain, jos asianosaiset sopivat tästä ennakolta tai ostaja sopii velkojan kanssa panttisaatavan pääoman siirtymisestä myyntipäivästä hänen vastattavakseen (UK 5:27.1, 36 ja 57). Esimerkiksi kiinteistökiinnityksen haltijan ehdollista tai riidanalaista saatavaa ei voida kuitenkaan siirtää ostajan vastattavaksi edes hänen ja panttivelkojan välisin sopimuksin (UK 5:49, 50 ja 57.2).

Edellä kerrotut panttioikeuden pysyttämistä tai raukeamista koskevat säännöt soveltuvat ulosottohuutokaupan lisäksi ulosottomiehen muulla tavoin toimittamaan eli ns. vapaaseen virallismyyntiin sekä julkiseen huutokauppaan, jonka yksityinen on pitänyt ulosottomiehen toimeksiannosta. Jos ulosottomies on sen sijaan asianosaisten suostumuksin jättänyt ulosmitatun omaisuuden pantinhaltijan, velallisen tai ulkopuolisen vapaasti myytäväksi, panttioikeudet ja muut myytävään omaisuuteen kohdistuvat oikeudet pysyvät voimassa, jolleivät asianosaiset ja ostaja muuta sovi (UK 5:80.1).

## **Vastuun porrastus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Eri omistajille kuuluvien mutta samasta kiinnityksestä vastaavien määrälajien ja kiinteistöjen vastuu- ja myyntijärjestyksestä säädetään maakaareissa ja ulosottoaareissa. Näillä säännöksillä pyritään suojaamaan erityisesti määrälajien ja kiinteistön ostajia sellaisissa tapauksissa, joissa henkilökohtainen vastuu kiinnitetystä velasta jää kauppasopimuksen mukaan myyjälle. Myyjän ja ostajan välisille vastuunjakoja koskeville sopimuksille ei voida myöntää täyttä sitovuutta panttivelkojia kohtaan, sillä mahdollisuus tehdä tuollaisia sopimuksia heikentäisi ratkaisevasti kiinnitysvakuuden luotettavuutta. Rajoittamalla lain säännösin panttivelkojan vapautta valita täytäntöönpanon kohde voidaan kuitenkin päästä pitkälti samaan tulokseen. Tällaisilla myyntijärjestyksestä koskevilla säännöillä voidaan myös jakaa sopivaksi katsotulla tavalla riskiä eri ostajaryhmien kesken.

Puheena olevien säännösten mukaan panttisaaminen on perittävä ensi sijassa siitä määrälajista tai kiinteistöistä, jonka omistaja on panttivelasta myös henkilökohtaisessa vastuussa (MK 17:9 sekä UK 5:67 ja 5:70). Tyypillisesti tällainen henkilökohtaisessa vastuussa oleva taho on määrälajien tai kiinteistön myyjä.

Jos panttisaamista ei saada perityksi henkilökohtaisessa vastuussa olevan omistajan määrälajista tai kiinteistöistä taikka jos kukaan omistajista ei ole henkilökohtaisessa vastuussa velasta, sovellettavaksi

tulee joukko täydentäviä sääntöjä. Mikäli yhteinen kiinnitysvastuu ensinnäkin johtuu määräalan luovuttamisesta panttioikeuden kohteena olevasta kiinteistöstä, pantattu kiinteistö eli ns. emäkiinteistö myydään ennen siitä luovutettua määräalaa. Vastaavaa sääntöä sovelletaan silloin, kun pantatusta kiinteistöstä on lohkomistoimituksessa erotettu uusi kiinteistö: pantattu kiinteistö, jota tässä vaiheessa nimitetään kantakiinteistöksi, myydään ennen siitä erotettua uutta kiinteistöä eli lohkokiinteistöä. Tämän jälkeen myydään tarvittaessa määräalat tai lohkokiinteistöt ensisijaisesti lainhuudatusjärjestyksessä ja toissijaisesti luovutusjärjestyksessä siten, että viimeksi huudatetut tai luovutetut määräalat tai lohkokiinteistöt myydään ensin. Jos yhteinen kiinnitysvastuu ei taas johdu määräalan luovutuksesta tai lohkomisesta, panttivelkoja saa periä saamisensa mistä tahansa kiinnitysvastuun piiriin kuuluvasta kohteesta.

## ► Panttivelkojan asema konkurssissa

### Separatisti

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttivelkoja on separatisti. Tämä merkitsee erityisesti sitä, että hän voi periä saamisensa pantin arvosta konkurssimenettelyn ulkopuolella. Hänen on kuitenkin ilmoitettava valvontakirjelmään sisällytettävät tiedot saatavastaan ja panttioikeudestaan pesähoitajalle hyvissä ajoin ennen myyntiä ja viimeistään valvontapäivänä ([KonkL 12:9](#)). Ilmoituksen laiminlyönnistä ei seuraa panttioikeuteen perustuvan jako-osuuden menetys vaan velvollisuus suorittaa jälkivalvontamaksu, joka on yksi prosentti saatavan määrästä mutta vähintään 600 euroa ja enintään 6 000 euroa ([KonkL 12:9.1](#) ja [12:16.1](#)).

Yrityskiinnityksen alainen omaisuus realisoidaan konkurssipesän muun omaisuuden mukana.

Yrityskiinnityksen haltija ei siis ole separatistin asemassa ([KonkL 17:17.1](#))

### Panttivelkojan realisointitoimet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttivelkojan käytettävissä olevat realisointivaihtoehdot ovat samat kuin konkurssin ulkopuolella: kiinnityksenhaltijoiden on hankittava tuomioistuimen päätös ja haettava ulosmittausta, kun taas erityisesti käteispanttivelkoja voi itse toimittaa myynnin ([KonkL 3:4](#), [3:5](#) ja [3:6](#) sekä [17:11](#)). Velkojan on kuitenkin ilmoitettava hyvissä ajoin – ja viimeistään kaksi viikkoa ennen myyntiä – pesälle pantin myyntitapa sekä myynnin aika ja paikka. Konkurssipesä voi panttivelkojan oikeuksien selvittämiseksi tai muuten pesän etujen turvaamiseksi kerran kieltää myynnin enintään kahden kuukauden ajaksi ([KonkL 17:12](#)).

### Pesän lunastusoikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Konkurssipesä voi halutessaan lunastaa pantin maksamalla panttivelkojen saamisen. Pesän on suoritettava myös korvaus, jonka konkurssivelallinen olisi ollut velvollinen maksamaan, jos panttivelkoja olisi konkurssin alkaessa eräännyttänyt velan velallisen sopimusrikkomuksen perusteella ([KonkL 17:10](#)).

Konkurssipesälle siirtyä lunastamisen perusteella panttivelkojen etuoikeus maksun saantiin, joskaan pesän saatavalle ei kerry korkoa maksun jälkeiseltä ajalta ([KonkL 17:9](#) ja [HE 26/2003](#) vp, s. 160). Konkurssipesän etuoikeudella on merkitystä erityisesti silloin, kun panttiin kohdistuu myös toinen, huonomman etusijan omaava panttioikeus eikä pantin arvo riitä kattamaan kaikkia panttisaatavia.

### **Pesän realisointitoimet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Ellei pesä lunasta panttia, se tarvitsee realisointiin pääsääntöisesti panttivelkojen suostumuksen, vaikkei luvaton myynti panttioikeuden pysyvyyteen vaikutakaan ([KonkL 17:8](#)). Tuomioistuin voi kuitenkin antaa luvan pantin myyntiin, jos pesän pantista saama ostotarjous ylittää huutokauppa-arvon eikä panttivelkoja saata todennäköiseksi, että pantista on muulla tavalla saatavissa vielä parempi hinta ([KonkL 17:13](#)). Mikäli tuomioistuin antaa luvan myyntiin, panttivelkoja saa etusijansa mukaisen suorituksen myynnissä kertyvistä varoista ja panttioikeus lakkaa. Samanlaista alimman hyväksyttävän tarjouksen suojaa kuin ulosottorealisaatiossa ei anneta, koska myyntiluvan edellytykset turvaavat tehokkaasti panttivelkojen aseman.

Ilman panttivelkojen suostumusta tai tuomioistuimen lupaa pesä voi hakea pantin myyntiä ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä, ellei panttivelkoja ole realisoanut panttia kolmen vuoden kuluessa konkurssin alkamisesta ([KonkL 17:14](#)). Tuolloinkin tuomioistuin voi panttivelkojen hakemuksesta kieltää pantin myymisen enintään vuodeksi kerrallaan, jos tähän on erityinen syy esimerkiksi pantin odotettavissa olevan arvonnousun vuoksi. Ellei myyntiä kielletä, panttivelkoja saa suorituksen myynnissä kertyvistä varoista ilman samanlaista alimman hyväksyttävän tarjouksen tuottamaa suojaa kuin normaalisti ulosotossa.

### **Etuoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttivelkojalla on konkurssissa samanlainen etuoikeus kuin ulosmittausmenettelyssä. Myös pantin nettotuotto konkurssin ajalta kuuluu panttioikeuden piiriin samaan tapaan kuin ulosmittauksen yhteydessä ([KonkL 17:6](#) ja [HE 26/2003](#) vp, s. 157). Pantin myynnistä saadut varat, joita ei tarvita panttivelan maksamiseen, kuuluvat konkurssipesään, ja ne jaetaan etusijajärjestyksen mukaisesti muille velkojille. Tämän vuoksi panttivelkojen on pantin realisoituaan annettava pesälle viivytyksettä

tilitys myyntihinnasta ja myyntihinnan käyttämisestä sekä luovutettava mahdollinen ylijäämä pesälle ([KonkL 17:11.2](#)).

Yrityskiinnityksen haltijan etuoikeus määräytyy velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetun [lain 5 §:n](#) mukaan ja käsittää ainoastaan 50 prosenttia kiinnitetyn omaisuuden arvosta sen jälkeen, kun paremman etuoikeuden omaavat konkurssisaatavat on maksettu. Etusijajärjestyksestä muuten ks. [Panttivelkojan asema ulosmittausmenettelyssä](#).

## ► Panttivelkojan asema yrityssaneerauksessa ja yksityishenkilön velkajärjestelyssä

### Perintä ja maksukiello

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Yrityssaneerauksen tai yksityishenkilön velkajärjestelyn aloittamisesta seuraa saneeraus- ja velkajärjestelyvelkoja koskeva perintäkielto ([YrSanL 19.1 §](#) ja [VJL 13.1 §](#)). Perintäkielto estää myös panttivelkojaa perimästä yrityssaneerauksen tai yksityishenkilön velkajärjestelyn piiriin kuuluvaa saamistaan velallisen itsensä antamasta vakuudesta. Vastaava kiello voidaan antaa väliaikaisena jo ennen kuin menettelyn aloittamisesta on päätetty ([YrSanL 22 §](#) ja [VJL 21 §](#)). Pantin realisoimiseen voidaan toisaalta poikkeustapauksissa antaa lupa niin väliaikaisen kiellon voimassaoloaikana kuin menettelyn kestäessäkin ([YrSanL 20 §](#) ja [VJL 15 §](#)).

Perintäkiellon alaisia panttivelkojan saatavia saneeraus- tai velkajärjestelyvelallinen ei pääsääntöisesti saa maksaa myöskään vapaaehtoisesti. Saneerausvelallinen on kuitenkin velvollinen maksamaan panttivelkojalle hakemuksen vireilletulon jälkeen erääntyvät korot ja muut luottokustannukset ([YrSanL 18.1 §](#)). Vastaavasti panttivelkojalla on oikeus saada maksu elinkeinonharjoittajaa koskevan velkajärjestelyn alkamisen jälkeen erääntyvistä koroista ja muista luottokustannuksista ([VJL 12a.1 §](#)). Muuten velkajärjestelyvelallisella on ainoastaan oikeus – mutta ei siis velvollisuutta – maksaa velkajärjestelyn alkamisen jälkeen erääntyvät korot ja muut luottokustannukset panttivelkojalle ([VJL 12.2 §](#)).

### Velkajärjestelyn keinot

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Käytettävissä olevien velkajärjestelykeinojen kannalta panttivelkoja on niin yrityssaneerauksessa kuin yksityishenkilön velkajärjestelyssäkin tavallisia velkoja paremmassa asemassa. Siltä osin kuin pantin arvo olisi todennäköisintä realisointitapaa käytettäessä riittänyt kattamaan velkojan saamisen menettelyn alkaessa, kysymys on vakuusvelasta, jonka pääomaa ei voida muiden velkojen tapaan alentaa. Vakuusvelkojen osalta sallittuja velkajärjestelyn keinoja ovat velan maksuaikataulun

muuttaminen, velallisen maksujen lukeminen ensin velan pääoman ja vasta sitten luottokustannusten lyhennykseksi sekä jäljellä olevaan luottoaikaan kohdistuvien luottokustannusten alentaminen ([YrSanL 44](#) ja [45 §](#) sekä [VJL 25](#) ja [26 §](#)). Lisäksi on mahdollista alentaa erääntynyttä viivästyskorkoa.

Yrityssaneerauksessa on vakuusvelkojalle tulevat suoritukset määrättävä niin, että vähintään vakuusvelan nykyarvo tulee maksetuksi kohtuullisessa ajassa ([YrSanL 45.3 §](#)). Maksuaika ei saa ilman velkojan suostumusta olla olennaisesti pidempi kuin jäljellä oleva luottoaika tai velan ollessa kokonaan erääntynyt olennaisesti pidempi kuin puolet alkuperäisestä luottoajasta.

Myös yksityishenkilön velkajärjestelyssä on vakuusvelalle maksuohjelman mukaan tuleva suoritus määrättävä niin suureksi, että vähintään vakuusvelan nykyarvo tulee maksetuksi kohtuullisen ajan kuluessa ([VJL 29.1 §](#)). Yksityishenkilön velkajärjestelyssä tämä aika ei saa ilman velkojan suostumusta olla olennaisesti pidempi kuin jäljellä oleva alkuperäinen luottoaika.

## **Esinevakuuden pysyvyys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.2.2019.*

Panttivelkojan esinevakuus pysyy voimassa vakuusvelan järjestelystä huolimatta ja oikeuttaa velkojan perimään menettelyssä vahvistetun saatavansa vakuuden arvosta. Mikäli yrityssaneerauksessa vahvistettu velkajärjestely tai yksityishenkilön velkajärjestelyyn liittyvä maksuohjelma on määrätty raukeamaan esimerkiksi velallisen maksulaiminlyönnin johdosta, panttivelan ehdot palautuvat pääsääntöisesti ennalleen ([YrSanL 64 §](#) ja [VJL 42 §](#)).

## **▶ Takaus**

Ari Saarnilehto

### **Johdanto**

### **Takaus ja sen sääntely**

#### **Määritelmä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

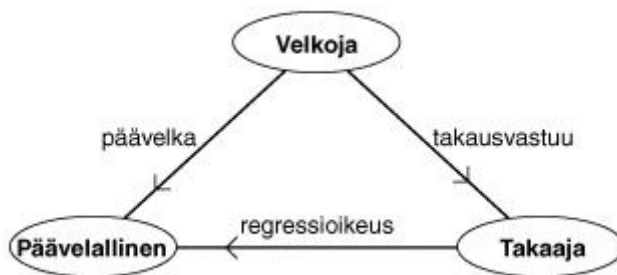
Takaus on henkilövakuus (ks. edellä jakso [Erlaisia vakuuksia](#)). Takauksella tarkoitetaan sitoumusta, jolla sitoumuksen antaja (takaaja) ottaa vastatakseen velkojalle toisen henkilön (velallisen) velvoitteesta (päävelasta; [TakL 2 §](#)).

### **Henkilötahot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaus annetaan toisen henkilön velasta. Se liittyy aina päävelkaan (liitännäisyydestä ks. jakso [Takausten liitännäisyys](#)). Ilman päävelkaa takausta ei ole. Meillä on katsottu, että sitoumusta, jolla joku on ottanut vastatakseen toisen velasta, pidetään päävelallisedellytyksin annettuna, ellei muuta näytetä. Päävelka voi syntyä takauksen antamisen jälkeen ja olla ehdollinen. Liitännäisyyden osalta se poikkeaa takuusta (ks. jakso [Vakuustakuun sisältö](#)). Takaus voidaan rajoittaa koskemaan osaa velasta. Vastuulle voidaan asettaa euromääräinen yläraja. Jos sitoudutaan enempään kuin velallinen, vastuu päävelan yli menevästä osasta ei perustu takaukseen, mutta voi velvoittaa sitoumuksen antajaa muulla perusteella.

Takauksesta syntyvissä henkilösuhteissa on mukana aina velallinen, velkoja ja takaaja. Heidän välisiään suhteita kuvataan seuraavalla kuviolla:



## Säätely

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauksesta on säädetty lokakuun alussa 1999 voimaan tullessa laissa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta ([TakL, 361/1999](#)). Se syntyi pääosin 1990-luvun laman esiin tuomien ongelmien korjaamiseksi. Takauslainsäädäntöä uudistettaessa katsottiin, että takaus on köyhän ihmisen vakuus. Se hyödyttää henkilöitä, joilla ei ole varallisuutta luottojensa vakuudeksi. Takaus tulee siten nuorten henkilöiden ja aloittelevien yrittäjien hyödyksi. Tämän vuoksi takaus päätettiin säilyttää.

Takauslainsäädäntöä uudistettaessa katsottiin, että takaus on köyhän ihmisen vakuus. Se hyödyttää henkilöitä, joilla ei ole varallisuutta luottojensa vakuudeksi. Takaus tulee siten nuorten henkilöiden ja aloittelevien yrittäjien hyödyksi. Tämän vuoksi takaus päätettiin säilyttää.

## Siirtymäsäännökset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauslaki tuli voimaan 1.10.1999. Yksityistakausten (ks. [Yksityistakaust](#)) osalta lähtökohtana oli, että lakia sovelletaan myös ennen sen voimaan tuloa annettuihin takauksiin, ellei toisin ole säädetty. Muissa takauksissa pääsääntö on toinen. Uutta lakia sovelletaan niihin vain sikäli kuin

siirtymäsäännöksissä on niin säädetty. Kummastakin pääsäännöstä on poikkeuksia siirtymäsäännöksessä eli [takauslain 44 §](#):ssä.

## Säännösten pakottavuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauslaki on lähtökohtaisesti dispositiivinen. Asioista on mahdollista sopia toisin. Lain [1 §](#):n 2 momentin mukaan sen säännöksiä sovelletaan, jos muuta ei johdu takaussitoumuksesta, osapuolten omaksumasta käytännöstä taikka kauppatastavasta tai muusta osapuolia sitovasta tavasta.

Dispositiivisuudesta on luovuttu, kun takauslaissa tarkoitettu yksityistakaaja antaa sitoumuksen luotonantajalle. Silloin säännöksistä ei lain [1 §](#):n 3 momentin mukaan saa poiketa, ellei laissa ole erikseen annettu oikeutta siihen.

Yksityistakaajaa suojataan myös erityissäännöksin. [Takauslain 37 §](#):n mukaan yksityistakaajaa ei sido ennen riidan syntymistä sovittu ehto takausriidan ratkaisemisesta välimiesmenettelyssä. Lain [38 §](#):n mukaan pakottavia säännöksiä ei voida syrjäyttää myöskään sopimalla, että yksityistakaajan sitoumukseen sovelletaan vieraan valtion lakia, jos takaukseen muutoin olisi sovellettava takauslakia. Luotonantajan ja yksityistakaajan välisten sopimusten ehtoja valvoo [takauslain 39 §](#):n mukaan kuluttaja-asiamies.

## Erilaisia takaussitoumuksia

### Takausten jaotteluja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaussitoumuksia voidaan jaotella useilla perusteilla. Takauslain soveltamisen kannalta keskeinen jako tehdään sen perusteella, kuka antaa takauksen ja kenelle. Lainsäännökset ovat pakottavia, kun yksityistakaaja on antanut takauksen luotonantajalle. Tällaisesta takauksesta käytetään tässä esityksessä nimitystä yksityistakaus. Sen vastakohtaa kutsutaan muuksi takaukseksi.

Takauslaissa on määritelty lisäksi toissijainen ja omavelkainen takaus sekä täytetakaus. Kirjallisuudessa puhutaan tämän lisäksi esimerkiksi jälki-, vasta- ja pankkitakauksesta. Esillä ovat olleet myös nimitykset toiminta- ja torjuntatakaus.

Jako yksityistakaukseen ja muuhun takaukseen on tehtävä kaikkien mainittujen takausten kohdalla. Muutoinkin jaot eivät ole toistensa poissulkevia. Jaottelussa toissijaiseen takaukseen ja omavelkaiseen takaukseen on kyse siitä, milloin takaajan maksuvelvollisuus konkretisoituu. Jaottelu voi tulla kysymykseen muiden mainittujen takausten kohdalla. Muutoin nimikkeet takaukselle on annettu joko sen perusteella, miten takauksessa on päävelka määritelty, tai sen perusteella, kuka takauksen on antanut.

### ► Yksityistakaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Yksityistakaas on yksilöity takauslaissa määrittelemällä yksityistakaaja ja luotonantaja.

Yksityistakaajan määrittely tuotti lakia valmisteltaessa ongelmia. Toisaalta haluttiin suojata luonnollista henkilöä mahdollisimman laajasti, toisaalta katsottiin, että liike-elämässä mukana oleva henkilö joutuu toimimaan liike-elämän sääntöjen mukaisesti. Luonnollisen henkilön suojaamista kaikissa tapauksissa pidettiin turhana, koska luonnollisten henkilöidenkin asema vaihtelee. Vain yleistakausta koskeva [takauslain 5 §](#) on säädetty pakottavaksi niin, että siitä ei voida poiketa takaajan vahingoksi silloin, kun takaajana on luonnollinen henkilö.

### **Yksityistakaaja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Yksityistakaajan määritelmässä [takauslain 2 §:n 6](#) kohdassa on säädetty, minkälainen toiminta yhteisössä johtaa siihen, että luonnollista henkilöä ei pidetä yksityistakaajana. Olennaista on, että luonnollisella henkilöllä on määräävä asema yhteisössä: hän voi esimerkiksi toimia velallisyhteisön tai sen emoyhteisön taikka säätiön toimitusjohtajana. Henkilö ei myöskään ole yksityistakaaja, jos hän suoraan tai välillisesti omistaa vähintään kolmasosan osakeyhtiön osakkeista tai hänellä on sama määrä osakkeiden tuottamasta äänivallasta.

### **Luotonantaja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Luotonantajalla tarkoitetaan takauslaissa elinkeinonharjoittajaa, joka elinkeinotoiminnassaan myöntää luottoja tai vakuuksia takauksia vastaan. Yksittäinen luoton myöntäminen niin, että siinä on vakuutena takaus, ei tee elinkeinonharjoittajasta luotonantajaa. On lähdetty siitä, että vasta toistuva takauksen vastaanottaminen velvoittaa elinkeinonharjoittajan perehtymään lainsäädäntöön ja toimimaan niin kuin takauslaissa on säädetty luotonantajan velvollisuudeksi.

Luotonantaja rahalaitoksen ohella on mm. tukkukauppa, joka myy kauppiaille luotolla tavaraa ja ottaa luoton vakuudeksi takauksia vastaan. Kuntakin voi olla luotonantaja takauslaissa tarkoitetulla tavalla, jos esimerkiksi sen harjoittamaa asunto- ja yritysluototusta voidaan pitää elinkeinotoimintana taloudellisen hyödyn hankkimistarkoituksen vuoksi ([HE 189/1998 vp, s. 32](#)).

### **Toissijainen takaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaus annetaan sen varalta, ettei velallinen pysty tai halua maksaa velkaansa. Jos kiinnitetään huomiota vain sen varmistamiseen, että velkoja saa suorituksen, silloin toissijainen takaus (ennen uudistusta laillinen takaus) yleensä olisi riittävä. Toissijaisessa takauksessa takaaja vastaa

päävelasta, jollei suoritusta saada velalliselta. Ensin on pyrittävä perimään koko saatava velalliselta, ja sen epäonnistuttua takaaja joutuu maksamaan, mitä velalliselta ei ole saatu. Käytännössä toissijaista takausta ei kovin usein käytetä. Se on kuitenkin [takauslain 3 §:n 1](#) momentin mukaan lähtökohta. On siis sovittava, että takaus ei ole toissijainen, jos niin halutaan.

## **Omavelkainen takaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Jos takauksella halutaan varmistaa myös oikea-aikainen suoritus, silloin ei voida odottaa, että velallisen maksukyvyttömyys olisi todettu. Omavelkaisessa takauksessa takaaja vastaakin päävelasta niin kuin henkilökohtaisesti vastuussa oleva velallinen. Tämä tarkoittaa sitä, että velan eräpäivänä velkoja voi kääntyä omavelkaisen takaajan puoleen ja vaatia suoritusta, jos velallinen ei ole maksanut velkaa. Velkojan ei tarvitse kääntyä ensin velallisen puoleen ja varmistaa, ettei velalliselta saada suoritusta.

## **Täytetakaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Täytetakaus on toissijaisen takauksen kaltainen. Siinä on kuitenkin ennen takaajan puoleen kääntymistä velallisen sijasta ensin perittävä saatavaa päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta. Täytetakaus tarkoittaa takausta, jossa takaaja vastaa päävelasta vain siltä osin kuin suositusta ei saada päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta ([TakL 2 §:n 4](#) kohta). Täytetakauksesta voidaan puhua esinevakuuden, esimerkiksi pantin yhteydessä.

Täytetakaus on yhdessä tapauksessa säädetty pakolliseksi. Yksityistakaajan luotonantajalle antama takaus on [takauslain 3 §:n 2](#) momentin mukaan täytetakaus, jos päävelka on myönnetty pääasiallisesti asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja kyseinen omaisuus on päävelan vakuutena. Säännös on pakottava. Asuntolainan vakuudeksi annettu takaus ei kuitenkaan aina ole täytetakaus, koska hankittua omaisuutta ei tarvitse pantata.

## **Yleistakaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Yleistakauksella tarkoitetaan [takauslain 2 §:n 5](#) kohdan mukaan takausta, joka koskee muutakin kuin vain yksilöityä päävelkaa. Yksilöidystä päävelasta annettua takausta kutsutaan erityistakaukseksi. Tyypillinen yleistakaus on annettu velkojalle kaikista velallisen takaushetkellä voimassa olleista ja sen jälkeen syntyvistä veloista. Yleistakauksessa takaaja antaa velkojalle ja velalliselle mahdollisuuden keskinäisin sopimuksin lisätä takaajan vastuuta ilman hänen suostumustaan.

Yleistakaus on määritelty takauslaissa, koska yleistakauksen antanutta takaajaa on tarve suojata juuri sen vuoksi, että vastuun ottaminen kaikista velallisen veloista velkojalle on luonteeltaan ankara

sitoumus ja voi aiheuttaa takaajalle tarkoitettua suuremman vastuun. Yleistakausta koskevassa sääntelyssä onkin kysymys yleistakaajan suojaamisesta.

### **Jälkitakaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Omaovelkainen tai toissijainen jälkitakaus annetaan sen vakuudeksi, että ensitakaaja suorittaa takausvelkansa velkojalle. Jälkitakaaja joutuu siten maksuvelvolliseksi, jos velkoja ei saa maksua päävelalliselta eikä ensitakaajalta. Siitä ei ole säädetty takauslaissa.

### **Vastatakaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Vastatakaus annetaan (pää)takaajalle sen velan maksamisen vakuudeksi, joka takaajalle syntyy päävelalliselta, kun hän joutuu takauksen perusteella suorittamaan päävelan velkojalle. Vastatakauksen päävelka on päävelallisen regressivelka päätakaajalle. Vastatakaus voi olla toissijainen tai omaovelkainen.

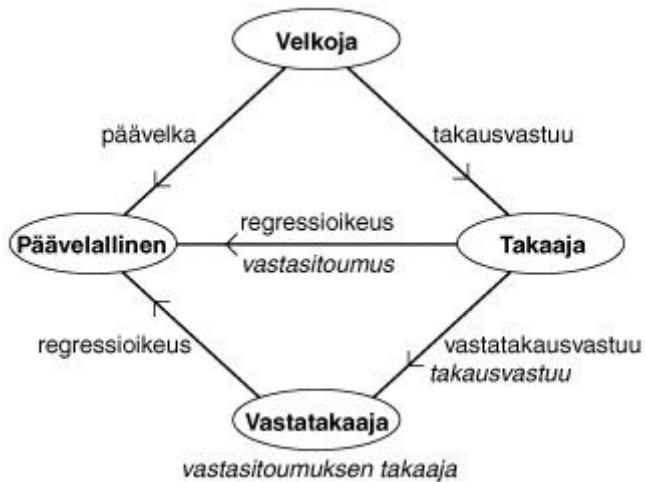
Vastatakaus annetaan yleensä rahalaitokselle, esimerkiksi pankille. Pankki haluaa tavallisesti vakuuden, jotta se ei kärsi tappiota takauksestaan.

### **Vastasitoumus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Pankki ei yleensä tyydy pelkkään vastatakaukseen. Se ottaa ensin velalliselta vastasitoumuksen, jossa tämä kirjallisesti sitoutuu maksamaan pankille sen, mitä tämä takauksen perusteella joutuu maksamaan velkojalle. Samalla velallinen suostuu maksamaan pankille provision eli korvauksen takauksesta. Vastasitoumuksen maksamisen vakuudeksi otetaan takaus. Se kattaa silloin sen, mitä pankki joutuu takauksen perusteella maksamaan, ja pankin palkkion.

Seuraavan kuvion avulla voidaan esittää, miten henkilösuhteet järjestyvät vastatakauksessa ja vastasitoumuksesta annetussa takauksessa:



Vastasitoumuksen antaa tavallisesti velallinen, mutta sen voi antaa muukin henkilö. Silloin muodostuu henkilösuhteita vielä enemmän.

### Pankkitakaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Pankkitakauksella tarkoitetaan pankin antamaa takausta. Pankkitakauksesta ei ole takauslaissa omia säännöksiä. Pankin antama takaus ei ole yksityistakaus, joten takauslaki on sen osalta dispositiivinen.

### Toimintatakaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Toimintatakaus annetaan yleensä viranomaiselle jossakin toiminnassa syntyneiden vahinkojen korvaamisen vakuudeksi. Toimintatakaus edellyttää, että mainittua toimintaa koskevassa lainsäädännössä on säädetty tällainen vakuus annettavaksi. Takaus annetaan toiminnasta syntyneiden vahinkojen korvaamisen varmistamiseksi (ks. [KKO 2000:76](#)).

### Torjuntatakaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Lainvoimaa vailla oleva tuomio voidaan panna täytäntöön, ellei velallinen aseta panttia tai takausta tuomitusta määrästä ([UK 2:5](#)). Asetettavaa takausta on kutsuttu torjuntatakaukseksi, koska sillä estetään viranomaisen toimi.

## Takauksen syntyminen

### Takaajan sitoutuminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Oikeustointa pidetään takauksena ja siihen sovelletaan takauslain säännöksiä sitoumuksen otsikosta välittämättä, jos sitoumus on sisällöltään [takauslain 2 §:n](#) mukainen takaus. Antaessaan takauksen takaaja ottaa riskin, että hän joutuu suorittamaan velan velkojalle saamatta maksukyvyttömäksi osoittautuvalta velalliselta mitään takautumisoikeutensa (ks. [Takautumisoikeus päävelalliseen nähden](#)) nojalla.

## **Yksipuolisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaussitoumuksen syntymistä ei ole erikseen säännelty takauslaissa. Sitoumuksen antamiseen sovelletaan oikeustoimilain säännöksiä. Oikeustoimilain mukaan sopimus syntyy kahden tahdonilmaisun, tarjouksen ja vastauksen, tuloksena. Takaus on määritelty sitoumuksiksi. Tämä näyttäisi johtavan siihen, että velkojan ei tarvitse vastata takaajalle sitoumuksen saatuaan ja takaus sitoo silti takaajaa.

## **Velallisen osuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauksen syntymistä ja sen sisältöä koskevista ongelmista osa johtuu siitä, että takaaja käy takaukseen menemisestään neuvotteluja velallisen kanssa ja saa tältä osan tiedoista. Velkoja ei tunne keskusteluja ja niiden sisältöä. Virheellisten tietojen ongelmaa on pyritty poistamaan velkojan tiedonantovelvollisuudella.

## **Sitoumus velkojalle**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauksen sisällön ratkaisee se, mitä takaaja sitoutuu suorittamaan velkojalle. Takaajan ja velkojan väliset neuvottelut ovat keskeisessä asemassa takauksen sisältöä määrittäessä. Takaaja ei voi velkojaa vastaan vedota velallisen kanssa käymiinsä neuvotteluihin ja velalliselle esittämänsä vastuun rajoitukseen, ellei velkoja ole siitä tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää. Todistustaakka velkojan tietoisuudesta on takaajalla.

Esitetty koskee myös mahdollista takauksen pätemättömyyttä. Yleensä oikeustoimilain pätemättömyysperusteisiin voidaan vedota vain, jos vastapuoli on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää perusteesta. Kun velallinen erehdyttää takaajaa, kyseessä on oikeustoimilain mukainen pätemättömyys vain, jos velkoja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää erehdyttämisestä.

## **Tapa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaussitoumuksen synnyssä voidaan ottaa huomioon myös alan kauppatalpa, mutta sillä lienee merkitystä vain harvoin. Vaikutusta on myös asianosaisten välisellä vakiintuneella käytännöllä arvioitaessa takauksen syntymistä ja sisältöä. Takauksia ei kuitenkaan annettane niin

ammattimaisesti, että takaajan ja velkojan välille muodostuu käytäntö. Sen, joka vetoaa käytäntöön, on pystyttävä näyttämään se toteen.

## **Vakioehdot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Luottolaitokset käyttävät usein vakiolomakkeita tai vakioehtoja takausta annettaessa. Vakioehdot on asianmukaisella tavalla liitettävä takaussitoumukseen, jotta ne olisivat takaajaa sitovia (ks.

[Vakioehtojen liittäminen sopimukseen](#)).

## **Takauksen muoto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaus on vapaamuotoinen oikeustoimi. Takauslaissa ei ole muotomääräyksiä. Takaussitoumus annetaan useimmiten kirjallisesti, koska silloin on jälkikäteen mahdollista saada luotettava tieto sen sisällöstä. Vapaamuotoisuuden vuoksi kirjallista takaussitoumusta voidaan muuttaa suullisella sopimuksella. Lamanaikaisissa oikeudenkäynneissä takaaja usein vetosi siihen, että pankinjohtaja oli sitoumuksesta poiketen luvannut vastuusta jotain, mitä sitoumuksessa ei ollut mainittu. Väite oli yleensä merkityksetön, jos takaaja ei kyennyt näyttämään suullista sopimusta.

## **Asiakirjasidonnaisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaus ei ole asiakirjasidonnainen. Jos takaussitoumus palautetaan takaajalle eikä tarkoituksena ole tällä toimella vapauttaa takaajaa vastuusta, takaus säilyy voimassa. Takauksen voimassaolo on kuitenkin mahdollista kytkeä siihen, että takaussitoumus on velkojan hallussa.

[KKO 2000:76](#) (osa perusteluja): ”Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa lääninhallitus on 4.3.1996 eli pian kommandiittiyhtiön konkurssiin asettamisen jälkeen palauttanut takaussitoumuksen takaajapankille vaatimatta siltä velkojien lukuun maksua. Velkojilla on kuitenkin siitä riippumatta, onko lääninhallitus esittänyt maksuvaatimuksen takaajalle, oikeus suoritukseen takauksen perusteella, mikäli takaus ei ole lakannut olemasta voimassa. Takaussitoumuksen palauttaminen pankille ei ole tässä tapauksessa merkinnyt takausvastuun päättymistä huomioon ottaen senkin, että pankille oli jo ennen takaussitoumuksen palauttamista ilmoitettu kommandiittiyhtiön konkurssista ja esitetty maksuvaatimus takauksen perusteella.”

Ratkaisun perusteella jää epäselväksi, milloin takauksen palauttaminen voisi vapauttaa takaajan vastuusta. Kun velkoja voi luopua takauksesta yksipuolisesti ja oikeustoimi sitoo, näyttäisi pankille esitetty maksuvaatimus olevan merkittävässä asemassa. Maksuvaatimuksen takia luopumisesta ei voinut tehdä sitä virheellistä päätelmää, että takaaja olisi vapautettu vastuusta.

## **► Luotonantajan tiedonantovelvollisuus**

## Tietojen merkitys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaajalle on tärkeää, että hän takausta antaessaan saa oikeat tiedot toisaalta takauksen merkityksestä ja vaikutuksista ja toisaalta velallisen taloudellisesta asemasta. Vain oikeat tiedot saatuun hän kykenee arvioimaan takaukseen liittyviä riskejä.

Luotonantajan tiedonantovelvollisuutta koskevat säännöt sisällytettiin kauppakaareen syksyllä 1994. Takauslain säätämisen yhteydessä niitä ei enää oleellisesti muutettu.

## Takaajan asema

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

[Takauslain 12 §:n](#) 1 momentin mukaan luotonantajan on selvitettävä yksityistakaajalle ennen takauksen antamista takauksen piiriin kuuluvat velat liitännäiskustannuksineen, ne edellytykset, joiden perusteella suoritusta voidaan vaatia takaajalta, sekä muut takaajan asemaan olennaisesti vaikuttavat seikat. Säännös on tulkinnanvarainen, koska olennaisuus ei ole yksiselitteinen käsite. Tästä syystä on mahdollista, että vuosikausia luotonantajien piirissä jatkunut käytäntö havaitaan korkeimmassa oikeudessa takauslain säännösten vastaiseksi ja luotonantajiin kohdistuvat tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä johtuvat haitalliset seuraukset.

Takausta koskevien tietojen olennaisuus arvioidaan objektiivisesti sen mukaan, mitä voidaan yleensä pitää tärkeänä harkittaessa takauksen antamista.

## Kerrottavat seikat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Hallituksen esityksessä tiedonantovelvollisuuden täyttämiseksi katsottiin luotonantajan joutuvan kertomaan takaajalle mm. seuraavista seikoista ([HE 189/1998](#) vp, s. 43):

- Päävelka tai -velat, niiden ehdot erityistakauksessa, liitännäiskustannukset määräytymisperusteineen, velan takaisinmaksuaika ja lyhennysaikataulu
- mitä yleistakauksella tarkoitetaan
- [takauslain 6 §:n](#) sisältö yleistakauksesta
- milloin takaajalta voidaan vaatia suoritusta
- takauksen suhde muuhun vakuuteen velkaa perittäessä
- muut vakuudet
- ovatko muut vakuudet voimassa takaajan hyväksi
- takaajien yhteisvastuullisuus
- takaajien vastuut toisiinsa nähden ja
- takaajan takautumisoikeus velalliseen ja takauskumppaniin nähden.

Takaustoimikunnan mietinnössä (KM 1996:3, s. 89 – 90) oli mainittu lisäksi seuraavat tekijät:

- Päävelan maksamisesta vastuussa olevat henkilöt. Tällä on merkitystä esimerkiksi, kun velallinen on henkilöyhtiö.
- Takausvastuun ajallinen ulottuvuus. Tietoa tarvitaan erityisesti määräaikaisen takauksen yhteydessä.

Esitetty ilmoitettavien seikkojen luettelo ei ole tyhjentävä. Luotonantajan on ilmoitettava yksityistakaajalle kaikki takaajan asemaan olennaisesti vaikuttavat seikat, jotka voivat vaihdella takauskohtaisesti paljonkin.

### **Kirjallinen selvitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

[Takauslain 12 §:n](#) 1 momentissa on säädetty selvityksen antamisesta edellä mainituista seikoista kirjallisena. Selvitys on mahdollista antaa myös suullisesti takaajan ollessa paikalla. Jos se annetaan kirjallisesti, se on annettava etukäteen viimeistään takauksen antamista edeltävänä päivänä, jotta takaaja voisi perehtyä huolellisesti sen sisältöön.

Takaajalle annettava kirjallinen selvitys on edeltä käsin valmisteltu ja saattaa sisältää kaiken takauksesta. Syntyy kysymys siitä, voidaanko tietoja antaa liikaa. Miten esimerkiksi takaajan tulisi suhtautua tietoon, joka koskee velasta annettua panttia, kun panttia ei ole annettu. Johtaako selvitys tällaisessa tapauksessa ylimääräisine tietoineen harhaan?

### **Todistustaakka**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Jos tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä syntyy epäselvyyttä, velkojan on näytettävä, että se on antanut takaajalle tarpeellisen informaation. Jos selvitys on annettu kirjallisena, velkojan on kyettävä näyttämään, että se on annettu viimeistään takauksen antamista edeltäneenä päivänä. Koska tiedonantovelvollisuus koskee luotonantajaa, sen tulee ammattilaisena osata varautua esittämään näyttö annetusta selvityksestä.

### **Maksukyky**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

[Takauslain 12 §:n](#) 2 momentin mukaan luotonantajan on ennen takauksen antamista ilmoitettava yksityistakaajalle sellaisista velallisen sitoumuksista ja muista tämän maksukykyyn liittyvistä seikoista, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä takaajalle. Tällä ei ole tarkoitettu, että luotonantaja joutuisi tavanomaista laajemmin hankkimaan velallista koskevia tietoja. Luottoa myönnettäessä selvitetään

normaalisti velallisen maksukyky. Tavanomaisella huolellisuudella tehty selvitys riittää myös tiedonantovelvollisuuden täyttämiseen.

Käytännössä tiedot velallisen muista veloista ja sitoumuksista ovat suurelta osin velallisen itsensä antaman ilmoituksen varassa. Meillä ei luottoja rekisteröidä niin, että niistä voisi saada tiedon. Luotonantaja tuntee vain itse antamansa luotot. Luottotietorekisteriin voidaan merkitä vain tietoja maksuhäiriöistä.

### **Kerrottavat seikat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Maksukykyyn vaikuttavina seikkoina on hallituksen esityksessä ([HE 189/1998](#) vp, s. 44) mainittu seuraavat tekijät:

- velkojan myöntämät maksamattomat luotot
- maksuhäiriöt edellä mainituissa luotoissa
- luottotiedot ammattimaisessa luotonannossa
- tulojen määrä
- työsuhde ja sen vakituisuus
- yhteisön viimeisin tilinpäätös
- olennaiset muutokset tilinpäätöksen jälkeen
- uuden yhteisön osalta, ettei sen vastuukyvystä ole vielä tietoja ja
- yhtiömiesten maksukyvyttömyys.

Hallituksen esityksen mukaan asumiseen ja elatukseen liittyviä velvoitteita eikä yhtiön vastuunalaisten yhtiömiesten maksukykyä tarvitse selvittää ([HE 189/1998](#) vp, s. 44).

### **Pankkisalaisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Maksukykyyn liittyvistä seikoista luotonantaja joutuu kertomaan tulevalle takaajalle sellaisia asioita, joista rahalaitoksen tulee pankkisalaisuuden nojalla vaieta. Sen vuoksi [takauslain 34 §](#):ssä on säädetty, ettei velkojaa koske salassapitovelvollisuus tietoja annettaessa. Tiedot voidaan antaa myös henkilötietojen luovutusta koskevien rajoitusten estämättä. Salassapitovelvollisuudesta poikkeaminen koskee vain takaajaa. Sen vuoksi tiedot tulisi antaa siten, ettei niistä tule tarpeettoman julkisia.

### **Laiminlyönti**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin seurauksista säädetään [takauslain 12 §](#):n 3 momentissa. Laiminlyönnin seurauksena on takaajan vastuun sovittelu (ks. jakso [Eriyiset sovittelusäännökset](#)).

## ► Takauksen liitännäisyys

### Liitännäisyydestä yleensä

#### Oikeudellinen arvio

Takauksen liitännäisyydellä tarkoitetaan juuri sitä, että takaus annetaan toisen velasta. Omasta velasta ei takausta voida antaa. Takauksen vierasvelkaisuus arvioidaan oikeudellisin perustein ([HE 189/1998](#) vp, s. 28). Osakeyhtiön ainoa yhtiömies voi antaa takauksen osakeyhtiön velasta, kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies taata kommandiittiyhtiön velan ja konserniyhtiö antaa takauksen toisen saman konsernin yhtiön velasta.

#### Päävelan päätyminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauksen liitännäisyydestä johtuu, että takaaja vapautuu vastuusta päävelan päättyessä.

[KKO 1997:119](#): Omavelkaisen takauksen päävelkana oleva verovelka oli verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin annetun lain 11 §:n 1 momentin nojalla vanhentunut takaukseen perustuvan velkomuskanteen ollessa hovioikeuden käsiteltävänä. Takauksen liitännäisyydestä päävelkaan katsottiin seuraavan, että takaaja oli vapautunut takausvastuustaan.

Tuomioistuimen myöntäessä velalliselle [yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain \(57/1993\)](#) mukaiseen velkajärjestelyyn, takaaja ei vapaudu vastaamasta päävelallisen velasta. Jos velkajärjestely toteutetaan velallisen ja velkojan välisellä sopimuksella, takaaja pääsee vastuusta vapaaksi siltä osin kuin velallinenkin.

[KKO 2006:5](#): Takaaja oli lainvoimaisella yksipuolisella tuomiolla veloitettu maksamaan velka. Kun päävelka oli päävelallisen ja velkojan välisen kahdenkeskisen vapaaehtoista velkajärjestelyä koskevan sopimuksen nojalla sittemmin lakannut, myös takaajan katsottiin vapautuneen vastuusta velkojaa kohtaan. Yksipuoliseen tuomioon perustunut ulosmittaus kumottiin.

Yksi liitännäisyyteen liittyvä ongelma on ratkaistu lainsäädännöllä. Ongelmana on ollut, onko vanhentuminen katkaistava kaupparekisteristä poistettuun päävelallisyhtiöön nähden, jotta takaus pysyisi voimassa? Korkein oikeus oli suhtautunut eri tavalla passiivisuuden vuoksi rekisteristä poistettuun ([KKO 2007:16](#)) ja konkurssin vuoksi rekisteristä poistettuun ([KKO 2007:43](#)) yhtiöön. Velan vanhentumisesta annetun [lain 11a](#) §:n nojalla velka ei vanhene yhtiöön nähden sen tultua puretuksi tai poistetuksi rekisteristä, joten vanhentumista ei tarvitse enää nykyään katkaista kummassakaan mainitussa tapauksessa.

## Velka säilytettävä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauksen liitännäisyyteen liittyy ongelma, mihin hetkeen asti päävelka on pidettävä voimassa. Ongelmat liittyvät velkojan oikeudenkäyntiin takaajaa vastaan. Edellä olevasta ratkaisusta ilmenee, ettei ainakaan haasteen tiedoksiantaminen velalliselle eikä asian käsitteleminen tai edes alioikeuden ratkaisu riitä siihen, että päävelan vanhentuminen olisi merkityksetöntä. Kysymys onkin se, mikä merkitys on takaajaa vastaan annetulla lainvoimaisella tuomiolla. Voiko takaaja vapautua maksamasta takauksen perusteella päävelkaa, vaikka hänet on jo tuomittu se maksamaan?

Vanhojen ratkaisujen [KKO 1934 II 527](#), KKO p. 1924 II 285 ja [KKO 1958 II 35](#) perusteella voidaan väittää takaajan vapautuvan vielä senkin jälkeen, kun häntä vastaan on annettu lainvoimainen tuomio. Kantaa voitiin pitää asianmukaisena ennen takauslain säätämistä mm. siitä syystä, ettei takaajalla ollut oikeutta kääntyä päävelallisen puoleen ja vaatia tältä suoritusta, jos hän ei ollut maksanut päävelkaa. Regressioikeuden syntyminen varmistamiseksi velkojan oli pidettävä päävelka voimassa, kunnes takaaja maksoi päävelan.

Ks. [KKO 2002:123](#), jossa lainvoimaisella tuomiolla verovelan maksamaan tuomittu takaaja vapautui vastuusta, kun verovelka vanhentui.

[Takauslain 36](#) §:n 2 momentin mukaan takaaja voi nostaa velallista vastaan kanteen takautumissaatavan perimiseksi, kun päävelka on erääntynyt, vaikka hän ei ole suorittanut päävelkaa. Velallisen vapautuminen on mahdollista katsoa takaajan laiminlyönnin seuraukseksi (Hemmo 2001, s. 269).

Takauksen liitännäisyydestä johtuen pääsääntö on edelleen, että velkoja pitää päävelan voimassa. Takausta ei ole annettu velkojan laiminlyönnin, vaan velallisen maksukyvyttömyyden tai maksuhalttomuuden varalta. Pääsääntö on myös [takauslain 17](#) §:ssä. Jos velkoja vapauttaa vastuusta velallisen tai jonkun yhteisvastuullisista velallisista ilman takaajan suostumusta, takaajan vastuu velkojaa kohtaan lakkaa. Oikeudenkäyntimenettelyä koskevalla säännöllä ei ole tarkoitettu poiketa tästä.

## Päävelan erääntyminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Liitännäisyydestä seuraa myös, että suoritusta ei voida vaatia tehokkaasti takaajalta, jos päävelka ei ole erääntynyt maksettavaksi ([KKO 1976 II 11](#)). Maksuajan lykkäys tulee myös takaajan hyväksi.

[KKO 1998:73](#): Takaajan vastuuta koskevan asian ollessa vireillä hovioikeudessa velkoja teki päävelallisen kanssa oikeuden vahvistaman sovinnon, jossa velkoja sitoutui olemaan tietyn ajan

perimättä erääntynyttä saatavaansa häneltä. Velkoja ei voinut tuona aikana kohdistaa vaatimustaan myöskään takaajaan. Velkojan kanne hylättiin ennenaikaisena.

### **Takaajan väiteoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 9.11.2004.*

Takaaja saa suorituksensa liitännäisyyden vuoksi tehdä edukseen päävelkaa koskevia väitteitä, kuten esimerkiksi, ettei se ole erääntynyt. Väitteet voivat koskea muun muassa päävelan pätevyyttä tai sen päättymistä.

**KKO 2004:28:** Urheiluvälineliikettä harjoittanut Ky myi muutamia päiviä ennen konkurssiin asettamistaan käyttö- ja vaihto-omaisuutensa tukkukauppa Oy:lle ja kauppahinnalla kuitattiin Ky:n velka Oy:lle. Ky:n konkurssipesä ja Oy tekivät sittemmin pesän takaisinsaantivaatimuksen johdosta sovinnon, jonka perusteella Oy maksoi omaisuuden palauttamisen sijasta konkurssipesälle sovitun korvauksen. Ky:n veloista takaussitoumuksen antaneella takaajalla oli oikeus tehdä väite kaupan alihintaisuudesta, kun Oy vaati häneltä suoritusta Ky:n jäljellä olevasta velasta.”

### **Pätevä suoritus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Vain pätevä suoritus vapauttaa takaajan. Jos suoritus on pätemätön, takaaja ei ole vapautunut.

**KKO 1992:114:** Velkoja oli perinyt koko saamisensa pantista mutta joutunut palauttamaan osan saamastaan suorituksesta pantinantajalle. Kun ei ollut erityisiä perusteita, joiden johdosta takaaja ei olisi enää ollut vastuussa saamisen maksamisesta, takaajan vastuun ei katsottu lakanneen siltä osalta, jolta maksu oli palautettu pantinantajalle.

Perusteluissa mainittiin nimenomaisesti seuraavasti: ”Koska maksu oli peräytynyt, pankki ei ole tältä osalta saanut pätevää suoritusta saatavistaan.” Ratkaisussa **KKO 1987:76** oli päinvastainen tilanne. Velkoja ei näyttänyt, ettei velkaa ollut pätevästi suoritettu. Tämän vuoksi takaaja oli vapautunut lopullisesti vastuusta, vaikka suoritus oli palautettu velalliselle.

### **► Takauslaki ja liitännäisyys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauslain säännöksistä monet liittyvät siihen, että takaus on liitännäinen päävelkaan. Liitännäisyyden vuoksi joudutaan ottamaan huomioon, miten päävelan muutokset vaikuttavat takaajan vastuuseen, miten muutoksista on tiedotettava takaajalle, mikä vaikutus on päävelan päättymisellä ja mikä merkitys on päävelallisen kuittausoikeudella.

### **Päävelan päätyminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

[Takauslain 15 §](#):n mukaan takaajan vastuu velkojaa kohtaan lakkaa, kun päävelka on suoritettu tai se muuten on lakannut. Jos suoritus peräytyy takaisinsaannin vuoksi, takaaja joutuu uudelleen vastuuseen velasta [takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain \(758/1991\) 21 §](#):n nojalla (ks. [KKO 1997:198](#)).

## **Julkinen haaste**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Jos velkoja jättää saatavansa ilmoittamatta velallista koskevan julkisen haasteen yhteydessä, velallisen yrityssaneerausmenettelyssä, velallisen konkurssissa tai muussa maksukyvyttömyysmenettelyssä, takaaja vapautuu takausvastuusta siltä osin, kuin velkoja olisi saatavansa valvomalla saanut päävelalleen suorituksen velallisen tai konkurssipesän varoista ([TakL 16 §](#)). Velkoja menettää saamisoikeuden takaajaan nähden siltä osin kuin hän olisi saanut suorituksen toimimalla asianmukaisesti.

### **► Velallisen vapauttaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Velallisen vapauttaminen velasta vapauttaa myös takaajan. [Takauslain 17 §](#):n mukaisesti yhdenkin yhteisvastuullisen velallisen vapauttaminen aiheuttaa takaajan vastuun päättymisen. Takaaja ei vastaa velkojalle enää edes siinä määrin kuin jäljelle jääneet yhteisvelalliset, vaan vapautuu kokonaan.

Jos velkoja vapauttaa velallisen vain osasta päävelkaa, takaaja vapautuu samasta osasta. Jos velallinen vastasi osasta päävelkaa, hänen vapauttamisensa vaikutukset kohdistuvat vain siihen osaan, josta velallinen vastasi. Velallisen velkajärjestely tai konkurssilain (120/2004) [21 luvussa](#) tarkoitettu sovinto ei kuitenkaan vapauta takaajaa ([TakL 17.2 §](#)).

## **Päävelan muutokset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauksen liitännäisyys päävelkaan ilmenee selvästi myös niissä takauslain säännöksissä, jotka koskevat päävelan ehtojen muuttamista. Niissä on otettu säännönmukaisesti huomioon takaajan asema. Näitä sääntöjä käsitellään kuitenkin seuraavassa jaksossa (ks. [Päävelan ehtojen muutokset](#)).

### **► Kuittaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauksen liitännäisyys on vaikuttanut myös takaajan kuittausoikeuteen. Yleisten sääntöjen nojalla takaaja saa kuitata päävelan saatavalla, joka hänellä on velkojalta. Tästä on selvyuden vuoksi otettu säännös myös takauslakiin ([TakL 27.1 §](#)).

Jos velkoja vaatii takaajalta suoritusta, takaaja saa käyttää kuittaukseen myös sellaista velallisen saatavaa velkojalta, jolla velkoja saisi kuitata päävelkaa ([TakL 27.2 §](#)). Säännöksessä on rajoitettu kuittausoikeutta sen vuoksi, ettei takaaja voisi kuittausoikeudellaan saattaa velallista huonompaan asemaan kuin velkojan vaatiessa saatavaa kuitattavaksi. Kuittausoikeuden mahdollistamiseksi velkojan on takaajan pyynnöstä annettava takaajalle tiedot kuittauksen toteuttamista varten.

### **Oikeudenkäyntimenettely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauksen ja päävelan kiinteä keskinäinen suhde ilmenee myös [takauslain 36 §](#):n oikeudenkäyntejä koskevista säännöksistä. Velkojan kanne takaajaa vastaan voidaan käsitellä samassa oikeudenkäynnissä, jossa velalliselta vaaditaan suoritusta, vaikka takaajan suoritusvelvollisuus ei olisi vielä alkanut.

## **Takauksen sisältö**

### **Takauslain sääntöjä**

#### **Toissijaisuusolettama**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

[Takauslain 3 §](#):n 1 momentin mukaan takaus katsotaan annetuksi toissijaisena takauksena, jollei sitä ole annettu omavelkaisena, tai takauksen sisällöstä ole muuta sovittu. Käytännössä takaukset ovat pääosin omavelkaisia.

### **Yhteisvastuu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Päävelasta voidaan antaa useita takauksia. Jos muuta ei ole sovittu, kukin takaaja vastaa velkojalle koko päävelasta ([TakL 3.3 §](#)). Takaajien yhteisvastuu on pääsääntö samoin kuin muissakin velkasuhteissa.

### **Liitännäiskulut**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaaja vastaa vain päävelan pääomasta, jollei toisin ole sovittu ([TakL 4.1 §](#)). Takaus koskee korkoa ja muita liitännäiskustannuksia vain, jos takaaja on ottanut niistä vastatakseen. Takaaja voi ottaa tuon vastuun mm. menemällä takaukseen velallisen ”ylläolevan velkakirjan ehtojen mukaisesta velasta”. Silloin takaaja vastaa samoista velvoitteista kuin velallinenkin.

### ► Yleistakauksen rajoitukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Vastuun ottaminen kaikista velallisen tulevistakin veloista on takaajalle erittäin ankara sitoumus. Tämän vuoksi [takauslain 5 §:n 1](#) momentissa säädetään, että yleistakauksessa on määrättävä takaajan vastuun rahamääräinen yläraja sekä takauksen voimassaoloaika tai aika, jonka kuluessa syntyvistä tai erääntyvistä veloista takaaja vastaa. Takauksen voimassaoloajalla tarkoitetaan aikaa, jonka kuluessa vaatimukset on kohdistettava takaajaan. Ajanmääritykset ovat vaihtoehtoisia.

### Sanktio

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Yleistakauksen rajoituksia koskeva sääntö on pakottava, kun takaaja on luonnollinen henkilö. Jos rajoitukset eivät ole säännösten mukaiset, takaaja vastaa vain sellaisista pääveloista, joiden myöntämisen yhteydessä takaus on annettu tai jotka olivat syntyneet ennen takauksen antamista ja olivat tuolloin takaajan tiedossa ([TakL 5.2 §](#)). Yleistakausta muutuu siten erityistakaukseksi. Takaaja vastaa vain niistä veloista, joiden vakuudeksi hän tietää antavansa takauksen.

Aurejärvi on katsonut, että rajoituksella suljetaan takausvastuun ulkopuolelle kaikki tulevat päävelat (Aurejärvi 2001, s. 38). Säännöksellä ei kuitenkaan tarkoiteta tätä. Erityistakauskin annetaan yleensä ennen velkasuhteen syntymistä, ja se on edellytys velan pääoman siirtymisestä velkojalta velalliselle.

### Rajoitusoikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Yleistakauksen antaneen takaajan vastuu voi säännönmukaisesti lisääntyä takaussuhteen kestäessä. Takaaja voi katkaista lisääntymisen. [Takauslain 6 §:n 1](#) momentin nojalla takaaja voi yleistakauksen voimassaoloaikana määrätä ajankohdan, jonka jälkeen syntyvistä pääveloista hän ei vastaa. Rajoitus tulee voimaan, kun takaajan ilmoitus on saapunut velkojalle, jollei ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa.

Takaaja voi rajoittaa vastuutaan yleistakausta laajemmin. [Takauslain 6 §:n 2](#) momentin nojalla samaa sääntöä sovelletaan myös sellaisesta tililuotosta annettuun takaukseen, jossa velkojan saatava vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon luottoa tosiasiallisesti käytetään.

Epäselvää on, onko tililuotosta annettu takaus yleistakaus. Siinä päävelka jää määrältään yksilöimättä. Oma säännöksensä [takauslain 6 §:n 2](#) momentissa näyttäisi tarkoittavan, ettei tililuotosta annettuun takaukseen sovellettaisi [takauslain 5 §:ää](#). Yleistakauksen rajoituksia ei tarvitsisi olla tililuotosta annetussa takauksessa. Vastakohtaispäätely [5 §:n](#) soveltamisesta tililuotosta annettuun takaukseen saattaa olla virheellinen.

## **Velkojan tiedonantovelvollisuus takaajalle takaussuhteen aikana**

### **Syy**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaajalle on tärkeää tietää, mikä on hänen takaussuhteensa sisältö kunakin aikana. Se saattaa vaihdella velallisen toimista riippuen. Niinpä takauslaissa on säännöksiä, joissa velkoja veloitetaan antamaan tieto takauksen sisällöstä takaajalle.

### **Maksun viivästyminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

[Takauslain 4 §:n 2](#) momentin mukaan velkojan on ilmoitettava takaajalle velallisen maksuviivästyksestä kuukauden kuluessa viivästyksen alkamisesta. Seurauksena ilmoitusvelvollisuuden laiminlyömisestä on, että velkoja saattaa menettää oikeutensa periä takaajalta velan korkoa. Jos velkoja nimittäin ilmoittaa viivästyksestä myöhemmin kuin kuukauden määräajassa, takaaja vastaa velan korosta, viivästyskorosta tai muusta aikaan sidotusta hyvityksestä vasta ilmoituksen antamis- tai lähettämispäivästä lukien. Lähettäminen riittää. Jos velkoja voi osoittaa, että takaaja on muutoin tiennyt viivästyksestä, takaaja vastaa mainitusta hyvityksestä siitä ajankohdasta lukien, jona hän on saanut viivästyksestä tiedon. Ilmoituksen merkitys on selkeästi se, että maksuviivästys tulee takaajan tietoon.

### **► Yleistakauksen määrä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Luotonantajan on ilmoitettava yleistakauksen antaneelle yksityistakaajalle päävelan maksamaton pääoma kuuden kuukauden välein ([TakL 13.1 §](#)). Mahdollista on, että takaaja ja velkoja sopivat, että uudesta päävelasta ilmoitetaan takaajalle viivytyksettä. Tällöin takaaja saa aina uuden velan tietoonsa

eikä kuuden kuukauden välein tehtävää ilmoitusta tarvita. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä saattaa seurata yksityistakaajan vastuun sovittelu (ks. jakso [Takauslaki 13.2 §](#)).

Ilmoitusvelvollisuudesta säädettyä sovelletaan myös, kun yksityistakaaja on antanut luotonantajalle takauksen tililuotosta, jossa luotonantajan saatava vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon luottoa tosiasiallisesti käytetään.

### ► Tiedonsaantioikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaajalla on oikeus saada velkojalta päävelkaa koskevia tietoja ([TakL 14.1 §](#)). Luotonantajan on takauksen voimassa ollessa pyynnöstä ilmoitettava yksityistakaajalle sellaisista velallisen sitoumuksista ja muista tämän maksukykyyn vaikuttavista seikoista, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä takaajalle ([TakL 14.2 §](#)). Tiedonantovelvollisuus koskee vain seikkoja, jotka ovat luotonantajan tiedossa ja jotka voidaan ilmoittaa takaajalle ilman eri selvitystoimenpiteitä taikka jotka luotonantaja voi hankkia käytettävissään olevasta luottorekisteristä. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä voi seurata takaajan vastuun sovittelu (ks. jakso [Takauslaki 14.3 §](#)). Pankkialaisuus ei estä tietojen antamista ([TakL 34 §](#)).

Takaajan oikeus ei ole maksuton. Luotonantajalla on nimittäin oikeus saada takaajalta kohtuullinen korvaus tietojen luovuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

### Ilmoitusten toimittaminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Velkoja voi toimittaa takauslaissa tarkoitetun ilmoituksen takaajalle lähettämällä sen postitse osoitteeseen, jonka takaaja on ilmoittanut velkojalle tai myöhemmin maistraatille ([TakL 35 §](#)). Ilmoituksen lähettäminen riittää. Se kulkee vastaanottajan vastuulla. Jos takaaja ei ole ilmoittanut osoitteenmuutoksestaan asianmukaisesti, hän vastaa itse siitä, ettei ilmoitus tule perille.

### ► Takauksen sovittelu vähävaraisuuden perusteella

#### Useita säännöksiä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaus on varallisuus oikeudellinen oikeustoimi. Siihen sovelletaan, jos takauksen on antanut yksityistakaaja, [kuluttajansuojalain 4 luvun](#) sovittelua koskevia säännöksiä ([TakL 7.2 §](#)) ja muutoin [oikeustoimilain 36 §](#):n yleistä sovittelusääntöä (ks. jakso [Sovittelu](#)). Takauslain 7 §:ssä on takaajan vähävaraisuuteen perustuvaa sovittelua koskeva säännös. Sovittelusta säädetään lisäksi [takauslain](#)

12 §:n 3 momentissa tiedonantovelvollisuuden, 13 §:n 2 momentissa ilmoitusvelvollisuuden ja 14 §:n 2 momentissa tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin seurauksena.

#### ► **Takauslain 7 §:n tausta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Oikeustoimilain 36 §:n mukaan oikeustoimen ehdon kohtuullisuuden arviointi perustuu kokonaisarvosteluun. Yhtenä tekijänä voidaan ottaa huomioon takaajan vähävaraisuus. Tältä osin korkein oikeus on tehnyt seuraavan ratkaisun.

► **KKO 1991:10:** Huomioon ottaen takauksen tarkoitus varmistaa päävelan maksu pankille annetun takaussitoumuksen soveltamisen täysimääräisenä ei katsottu johtavan kohtuuttomuuteen sillä perusteella, että takausvelan määrä oli huomattava takaajien varallisuusasemaan nähden.

Vähävaraisuuden arviointiin haluttiin muutos. Takauslakiin sisällytettiin oikeusministeriön valmistelussa seuraava sovittelusääntö:

#### **Takauslaki 7.1 §**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Yksityistakaajan vastuuta luotonantajalle voidaan sovittaa, jos takaajan maksettavaksi tulevan päävelan määrä on kohtuuttoman suuri takaajan taloudelliseen asemaan nähden ja luotonantaja takausta annettaessa tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että takaajan vastuu on ilmeisessä epäsuhteessa hänen mahdollisuuksiinsa suoriutua maksuvelvoitteesta. Sovittelussa otetaan huomioon takaajan ikä, hänen maksukykyensä sekä muut olosuhteet takausta annettaessa ja sen jälkeen.

#### **Tavoite**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Esitetyn säännöksen tavoitteena on, että luottolaitokset ja muut luotonantajat toimisivat terveen luotonannon edellyttämällä tavalla ja vastuullisesti niin, että takaussitoumusta laadittaessa kiinnitetään huomiota myös takaajan asemaan. Selvää onkin, että luottolaitoksen toimiessa huolellisesti [takauslain 7 §:n](#) mukainen sovittelu ei tule kysymykseen. Luotonantaja voi estää sovittelun varmistamalla takausta vastaanottaessaan, että takaajan vastuu ei ole ilmeisessä epäsuhteessa hänen mahdollisuuksiinsa suoriutua maksuvelvoitteista. Luotonantajan on arvioitava takaajan kyky vastata sitoumuksestaan.

#### **Kohtuuttomuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Hallituksen esityksen mukaan takaussitoumusta voidaan pitää kohtuuttomana, jos takausvastuun toteutumisen voi todennäköisesti ennakoida johtavan yksityishenkilön taloudellisen aseman romahtamiseen niin, ettei hän kykene suorittamaan hänen maksettavakseen tulevaa velkaa. Toisaalta takauksella ei ole vakuusarvoa, jos takaaja ei pysty velvollisuuttaan täyttämään ([HE 189/1998](#) vp, s. 37).

## **Arviointihetki**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Sovittelu [takauslain 7 §:n](#) 1 momentin nojalla edellyttää, että velan määrä on kohtuuttoman suuri yksityistakaajan taloudelliseen asemaan nähden. Arviointi tehdään maksuhetken mukaan. Siten velan lyhennykset ja muut vakuudet, josta suoritusta saadaan, vaikuttavat arviointiin.

## **Tietoisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Lisäksi sovittelu edellyttää, että luotonantaja tiesi tai sen olisi pitänyt tietää epäsuhteesta takausta annettaessa. Takausaikana ylivelkaantunut takaaja ei saa hyväkseen sovittelua. Sen sijaan takaaja voi hakeutua velkajärjestelyyn. Luotonantajan tietoisuus arvioidaan takauksen antamishetken mukaan. Tältä osin on epäselvää, onko arviointi tehtävä olettaen, ettei velallinen pysty lyhentämään velkaansa osaksikaan, vai voidaanko laskea, että velallinen suorittaa osan velastaan. Oikealta tavalta vaikuttaa se, että luotonantaja on toiminut huolellisesti, kun takaajan olosuhteet hänen antaessaan takauksen ovat sellaiset, että hänen voidaan katsoa selviävän enimmäisvastuustaan. Muiden vakuuksien merkitys arvioinnissa on myös ongelmallinen.

## **Kokonaisharkinta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Sovittelu perustuu kokonaisharkintaan. Säännöksessä on mainittu joitakin seikkoja, jotka otetaan huomioon kohtuullisuusarvioinnissa. Ikä voi johtaa sovitteluun vähäisyytensä tai paljoutensa vuoksi. Harkintaan vaikuttaa myös se, onko takaajalla ja velallisella taloudellinen etujen yhteys, esimerkiksi se, että takaaja on ollut mukana yrityksessä, jonka veloista takaus on annettu. Etujen yhteisyys merkitsee sovittelukynnyksen nousemista.

## **Sovittelun tulos**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Tavoitteena on, että takaajan vastuu määräytyy hänen maksukykyensä mukaan. Vastuu sovitellaan vastaamaan takaajan mahdollisuuksia selviytyä velan maksusta huomioon ottaen hänen tulonsa, elatusvastuunsa ja välttämättömät menot sekä takaajan muut sitoumukset.

## ► Yleinen sovittelusääntö oikeuskäytännön valossa

### Korkein oikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Korkein oikeus ei ole [oikeustoimilain 36 §:n](#) nojalla sovitellut takaajan vastuuta. Edellä mainitun ratkaisun [KKO 1991:101991:10](#) lisäksi se on antanut kaksi ennakkopäätöstä. Ratkaisussa [KKO 1990:148](#) se pohti ensisijaisesti sovittelusäännön huomioon ottamista viran puolesta, mutta siinä katsottiin myös, ettei sovittelu tule kysymykseen huomioon ottaen takaajien lukumäärä ja heidän vastattavakseen jääneen velan määrä.

### KKO 1996:1

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Ratkaisussa [KKO 1996:1](#) oli kysymys siitä, mikä vaikutus sovitteluun on sillä, että eräiden kanssatakaajien vastuuta oli soviteltu. Lopputulos oli, että kunkin takaajan vastuu arvioidaan erikseen ja sitä sovitellaan takaajakohtaisesti. Tässäkään tapauksessa korkein oikeus ei sovitellut takaajan vastuuta. Ratkaisua voidaan pitää asianmukaisena, koska kukin takaaja antaa oman sitoumuksensa.

### Hovioikeudet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Korkeimman oikeuden käytännössä on kunnioitettu oikeustoimen sitovuutta. Takausta ei ole soviteltu. Hovioikeuskäytännössä pääosa ratkaisuista noudattaa korkeimman oikeuden linjaa. Hovioikeuksista on kuitenkin löydettävissä myös sellaisia ratkaisuja, joissa takaajan vastuuta on erityisistä syistä soviteltu (eroaminen velallisyhtiöstä, avioero, ikä, erityisen räikeä kohtuuttomuus).

### Ratkaisut in casu

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Sovittelun luonteeseen kuuluu ratkaisujen tekeminen tapauksittain. Sen vuoksi on selvää, ettei sovittelun estävää ennakkopäätöstä ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaistakaan antaa. Korkeimman oikeuden ratkaisut kertovat vain korkeimman oikeuden kannan sen ratkaistavaksi tulleissa jutuissa.

### Kuluttajansuojalaki

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

[Kuluttajansuojalain 4 lukua](#) on sovellettu yksityistakaajan antamiin sitoumuksiin 1.7.2002 alkaen. Ennen mainittua aikaa annettuja sitoumuksia sovitellaan [oikeustoimilain 36 §:n](#) nojalla. Takauksen sovittelusta kuluttajansuojalain säännösten nojalla ei ole vielä ylioikeuksien käytäntöä.

## ► Erityiset sovittelusäännökset

### Takauslaki 12.3 §

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauslain 12 §:n 3 momentin mukaan yksityistakaajan luotonantajalle antamaa takausta voidaan sovitella, jos luotonantaja laiminlyö säännöksen 1 tai 2 momentissa säädetyn velvollisuutensa antaa tietoja (ks. edellä jakso [Luotonantajan tiedonantovelvollisuus](#)). Takausta voidaan sovitella sekä silloin, kun tietoja ei ole annettu, että silloin, kun luotonantaja on antanut virheellisiä ja harhaanjohtavia tietoja ([HE 189/1998](#) vp, s. 45). Laiminlyönnin ja virheellisten tietojen antamisen yhteydessä voivat sovellettaviksi tulla myös oikeustoimilain pätemättömyyssäännökset.

Sovittelu tulee kysymykseen vain sellaisen takaajan hyväksi, jonka sitoumukseen luotonantajan laiminlyönti on vaikuttanut. Jos takaaja ei ole halunnut tietoja, hän ei voi vedota laiminlyöntiin. Tiedon puute johtuu silloin takaajasta itsestään, ei velkojasta, joka olisi tiedot halunnut antaa.

Luotonantaja ei voi vapautua tiedonantovelvollisuudesta sillä perusteella, ettei hän tiennyt jotain asiaa takauksen oikeusvaikutuksista tai ei osannut selostaa sitä. Velallisen maksukykyyn liittyvien asioiden osalta kyse on luotonantajalla olevien tietojen eteenpäin siirtämisestä, joten luotonantaja ei ole saanut salata hänellä olleita tietoja.

Sovittelun tuloksena takaajan vastuun pitäisi tulla sellaiseksi, kuin se olisi virheellisin tiedoin ([HE 189/1998](#) vp, s. 45 – 46). Jos yhteistakaajalle ei ole kerrottu yhteisvastuusta, hänen vastuunsa voidaan sovitella pääluvun mukaiseksi, mikä on takaajan käsitys yleensä, jos yhteisvastuuta ei hänelle selvitetä. Ajateltavissa on myös, että yleistakaus muutetaan erityistakaukseksi. Jos takaaja ei olisi oikein tiedoin lainkaan antanut takausta, hänet pitää vapauttaa vastuusta.

### ► Takauslaki 13.2 §

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Yleistakauksen antaneen yksityistakaajan vastuuta voidaan sovitella [takauslain 13 §:n 2](#) momentin nojalla, jos luotonantaja laiminlyö säännöksen 1 momentin mukaisen velvollisuutensa ilmoittaa yksityistakaajalle maksamattoman pääoman määrän (ks. [Yleistakauksen määrä](#)). Sovittelu tulee kysymykseen, jos päävelan määrän kehityksen ilmoittaminen olisi vaikuttanut takaukseen.

Käytännössä takaaja ei voi vapautua sovittelulla niistä vastuista, joista hän olisi saanut tiedon laiminlyödyllä ilmoituksella. Sen sijaan ilmoituksella voi olla merkitystä sen jälkeen syntyneiden velkojen osalta. Takaajallahan olisi ollut ilmoituksen saatuaan mahdollisuus [takauslain 6 §:n](#) nojalla määrätä, ettei hän vastaa enää uusista pääveloista.

### ► Takauslaki 14.3 §

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaajan vastuuta voidaan sovittelua [takausten 14 §:n 3 momentin](#) nojalla, jos velkoja laiminlyö vastata takaajan säännöksen 1 tai 2 momentissa tarkoitettuun kysymykseen (ks. [Tiedonsaantioikeus](#)) ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen takaukseen. Jo syntyneisiin velkoihin ei takaajan saama vastaus olisi enää voinut vaikuttaa. Näin ollen sovittelu tulee säännöksen nojalla kysymykseen vain harvoin. Arviointi on samankaltaista kuin [takausten 13 §:n 2 momentin](#) nojalla tehtävässä sovittelussa.

## ► Päävelan ehtojen muutokset

### Ehdon muuttaminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaajan antaessa erityistakauksen päävelan ehdot on yleensä sovittu ja takaaja tietää, minkälaisesta velkasuhteesta hän menee takaukseen. Päävelan ehtojen muuttaminen vaikuttaa myös takaajan asemaan. Sen vuoksi [takausten 8 §:n 1 momentissa](#) on säädetty, että päävelan ehtojen muuttaminen takaajan vahingoksi ei sido takaajaa ilman hänen suostumustaan. Yleistakauksessa takaaja on etukäteen suostunut velkasuhteen ehtojen muuttamiseen antaessaan takauksen kaikista velallisen veloista.

Ilman takaajan suostumusta päävelallinen ja velkoja voivat kuitenkin sopia sellaisesta maksuajan pidentämisestä tai muusta päävelan ehdon muutoksesta, jonka vaikutus takaajan vastuuseen on vähäinen tai jonka peruste on yksilöity päävelkaa koskevassa sitoumuksessa. Maksuajan siirtäminen ja eräpäivän lykkääminen eivät olekaan takauksen mukaan niin merkittäviä asioita kuin ennen sen voimaantuloa, koska vanhentumisaika on pidentynyt entisestään. Pitkä lisäaika velan maksamiseen ei voi olla vähäinen muutos.

Esitöissä ei tässä yhteydessä ole otettu kantaa siihen, alkaako vanhentumisaika kulua takaajaan nähden alkuperäisestä vai muutetusta eräpäivästä. Velallisen ja velkojan keskinäinen sopimus ei ole muistutus takaajalle. Sen sijaan uudesta eräpäivästä tiedottaminen on, joten se lienee vanhentumisen kannalta merkittävä seikka.

### Korkomarginaali

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Velkasuhteen ehdoissa on usein kytketty velan korko markkinakorkoon marginaalilla, joka voi vaihdella. Hallituksen esityksen mukaan marginaalin muutos tulee takaajaa sitovaksi, mikäli muutos toteutetaan päävelan ehdoissa mainituin tavoin. Takaajalta ei tarvitse pyytää hyväksyntää muutosten toteuttamiselle ([HE 189/1998](#) vp, s. 39). Kantaa on mahdollista kritisoida. Ilman takaajan suostumusta voidaan sopia velkasuhteen ehtojen muutoksesta kahdella edellytyksellä. Muutoksen vaikutuksen vastuuseen on oltava vähäinen. Esitöiden mukaan suoritusvastuun lisääntyminen ei ole vähäinen muutos. Toinen vaihtoehto on se, että muutoksen peruste on yksilöity päävelkaa koskevassa

sitoumuksessa. Määrittelemällä marginaali esimerkiksi 1 – 5 prosenttiyksiköksi ei ole perusteista lausuttu mitään.

## **Aseman muutos**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Jos takauksen antanut luonnollinen henkilö ei enää kuulu poikkeussäännöksen piiriin ja hän muuttuu yksityistakaajaksi, hän voi ilmoittaa asiasta velkojalle. Tämän jälkeen häntä pidetään yksityistakaajana [takauslain 11 §:ssä](#) mainittuja takauslain säännöksiä sovellettaessa. Hän on mm. oikeutettu saamaan sellaisia tietoja velkojalta kuin yksityistakaaja saa [takauslain 13](#) ja [14 §:n](#) nojalla.

## **Velkojan vaihdos**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Velvoiteoikeudellisen pääsäännön mukaan velkoja on oikeutettu siirtämään saatavansa. [Takauslain 9 §:n 1](#) momentin mukaan sääntö on sama takauksessa. Kun takaus on liitännäinen sitoumus, on luonnollista, että se siirtyy päävelan mukana. Takaus voidaan määrätä tulemaan vain nimetyn velkojan hyväksi.

Yleistakaus annetaan myös tulevista veloista. Siinä syntyneiden velkojen velkojan vaihdos on merkitykseltään samanlainen kuin edellä on esitetty. Siihen sovelletaan [takauslain 9 §:n 1](#) momentin sääntöä. Tulevien velkojen osalta takaajalle on merkittävää se, kuka on yleistakauksen saanut velkoja. Yleistakaaja ei ilman eri sitoumusta vastaakaan niistä saatavista, jotka syntyvät siirronsaajalle päävelan siirtymisen jälkeen tai jotka hänellä olivat ennen takauksen siirtymistä.

Yleistakaajaa suojataan myös siten, ettei yleistakauksen saanut velkoja voi hankkia siirroin saatavia, joista yleistakaaja vastaisi. Yleistakaaja ei vastaa [takauslain 9 §:n 2](#) momentin mukaan sellaisista velallisen veloista, joita koskeva saamisoikeus on siirretty takauksen saaneelle velkojalle.

## **Velkojayhteisön muoto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaajan vastuun kannalta on eri asia, muuttuuko velallisen vai velkojan yhteisömuoto. Velkojan yhteisömuodon muutos voidaan rinnastaa pitkälti velkojan vaihdokseen. Yhteisömuodon muutos ei vaikuta yleensä takaajan vastuuseen.

Yleistakauksesta on velkojan vaihdoksen tavoin säädetty erikseen. Lähtökohta on [takauslain 10 §:n 1](#) momentin mukaan se, että yleistakauksen antanut takaaja vastaa velkojayhteisön muutoksen jälkeen syntyvistä veloista. Yhteisön katsotaan muutoksesta huolimatta pysyvän samana. Velkojayhteisön jakautuminen tai sulautuminen voi muuttaa yhteisöä sillä tavalla, että velallisen velkasuhteet ja niiden luonne yhteisölle muuttuvat. Takaajalle onkin silloin ilmoitettava jakautumisesta tai sulautumisesta

sekä [takauslain 6 §](#):n mukaisesta mahdollisuudesta vastuun rajoittamiseen. Jos takaaja ei ilmoituksessa varatun, vähintään kuukauden pituisen määräajan kuluessa ilmoita velkojalle vastuun rajoittamisesta, takaaja vastaa myös sulautumisen ja jakautumisen jälkeen syntyneistä veloista.

### **Sulautuminen luottolaitokseen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Kun [luottolaitostoiminnasta annetun lain 8 §:n 1 momentissa](#) tarkoitettuun luottolaitokseen sulautuu toinen luottolaitos tai muu yhteisö, luottolaitokselle yleistakauksen antaneelle takaajalle ei tarvitse tehdä edellä mainittua ilmoitusta. Silti yleistakaaja vastaa sulautumisen jälkeenkin syntyvistä veloista ([TakL 10.2 §](#)).

Luottolaitostoiminnasta annettu laki (121/2007) kumottu uudella samannimisellä lailla [8.8.2014/610](#), voimaan 15.8.2014. [TakL 10.2 §](#) muutettu lailla 8.8.2014/630, voimaan 15.8.2014. Momentissa muutetaan vain viittaus luottolaitoslakiin ([610/2014](#)).

### **Velallisen muoto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Velallisen vaihdos tarkoittaa alkuperäisen velallisen vapauttamista ja takaajan vastuun päättymistä (ks. [Velallisen vapauttaminen](#)). Yleistakaajakaan ei vastaa velallisen vaihtumisen jälkeen syntyneistä veloista. Hän ei vastaa myöskään velallisyhteisön yhteisömuodonmuutoksen, sulautumisen eikä jakautumisen jälkeen syntyvistä veloista ([TakL 10.3 §](#)). Pääsääntöä ei sovelleta, kun avoin yhtiö muuttuu kommandiittiyhtiöksi, kommandiittiyhtiö avoimeksi yhtiöksi, yksityinen osakeyhtiö julkiseksi osakeyhtiöksi tai julkinen osakeyhtiö yksityiseksi osakeyhtiöksi.

### **Yhtiömiehen vaihdos**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Yhteisöihin nähden on omaksuttu muodollinen lähtökohta. Avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö pysyvät samana yhtiönä, vaikka vastuunalainen yhtiömies vaihtuisikin. Jos takaaja haluaa, että hänen vastuunsa on kytketty siihen, että avoimessa yhtiössä tai kommandiittiyhtiössä on määrätty vastuunalainen yhtiömies, ehto tästä tulee sisällyttää takaussitoumukseen.

### **Takaajan vapauttaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Päävelasta on voitu antaa useita takauksia. Jos velkoja vapauttaa yhden takaajan kokonaan tai osittain vastuusta, kukin muista takaajista vastaa velkojalle vain oman osuutensa suorittamisesta ([TakL 18.1 §](#)). Osuudet määräytyvät takaajien keskinäisestä vastuusta [takauslain 31 §:n 1 ja 2 momentissa](#) säädetyn mukaisesti (ks. jakso [Regressioikeus toiseen takaajaan nähden](#)). Takaajien vastuunjaosta voidaan sopia, mutta takaajan osuuden määräytyminen sopimuksen mukaan

edellyttää, että velkoja on tiennyt sopimuksesta vapauttaessaan takaajan vastuusta. Jos takaaja tekee väitteen vastuunjakoa koskevasta sopimuksesta, hänen on näytettävä sopimus toteen.

Säännöt takaajan regressivastuusta on syytä ottaa huomioon vapautettaessa takaaja vastuusta. Ne voivat johtaa hankaliin laskutoimituksiin siitä, mikä on jäljelle jääneiden takaajien osuus velasta. Osuus voi vaihdella esimerkiksi sen mukaan, mitä velallinen maksaa takaajan vapauttamisen jälkeen.

## **Pantista luopuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Jos velkoja luopuu päävelasta annetusta muusta vakuudesta kuin takauksesta ja vakuus oli voimassa [takauslain 30 §:n](#) mukaan takaajan hyväksi, takaaja vapautuu takausvastuusta siltä osin kuin vakuuden arvo olisi riittänyt päävelan suoritukseen ([TakL 18.2 §](#)). Velkoja ei siten voi huonontaa takaajan asemaa vapauttamalla vakuuden. Säännöstä takaajan vapautumisesta sovelletaan myös vakuuden arvon alentuessa velkojan toimen tai laiminlyönnin vuoksi.

## **Pakottavuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

[Takauslain 18 §:n](#) säännöksistä voidaan sopimuksin poiketa, jollei vakuus ole lain perusteella ensisijaisessa vastuussa päävelan suorittamisesta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asuntolainan osalta ei voida sopia, että yksityistakaajan takaus olisi ensisijainen vakuudeksi annettuun asuntoon nähden. Muun luoton yhteydessä takauksen ja pantin välisestä järjestyksestä voidaan vapaasti sopia.

## **Korvaava vakuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Yksityistakaajalle on turvattu erityinen oikeus vapautua takausvastuusta luotonantajalle antamalla hänelle takauksensa tilalle toinen takaus tai muu vakuus, jonka arvioidaan riittävän päävelan suorittamiseksi. Mahdollisuus soveltuu hyvin silloin, kun vainaja on ollut takausvastuussa ja kuolinpesä pitäisi saada jaettavaan kuntoon. Luotonantajan ei tarvitse hyväksyä korvaavaksi vakuudeksi kenen tahansa antamaa takausta. Takauksena tulee kysymykseen lähinnä vain luottolaitoksen tai vakuutusyhtiön antama takaus ([TakL 20.1 §](#)).

Uusi takaus tai vakuus tulee aikaisemman takauksen sijaan niin, etteivät samasta päävelasta vastuussa olevien takaajien tai vakuuden antajien keskinäiset vastuusuhteet muutu ([TakL 20.2 §](#)). Näistä suhteista on [takauslain 12 §:n](#) nojalla kerrottava uuden yksityistakauksen antajalle.

## **Takausvelan erääntyminen**

## **Toissijainen takaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Toissijainen takaus on annettu siitä osasta päävelkaa, josta suoritusta ei saada velalliselta. Sen vuoksi velkoja voi [takaustenlain 21 §:n](#) mukaan kääntyä toissijaisen takauksen perusteella takaajan puoleen, kun päävelka on erääntynyt ja sen lisäksi on säädetyllä tavalla todettu velallisen maksukyvyttömyys. Velkojan oikeus periä suoritus on kytketty ulosottoon, konkurssiin, yksityishenkilön velkajärjestelyyn, yrityksen saneeraukseen ja muihin maksukyvyttömyysmenettelyihin.

## **Omaovelkainen takaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Omaovelkaisessa takauksessa takaaja ottaa velasta vastatakseen niin kuin omasta velastaan. Oma velka pitää maksaa eräpäivänä. [Takaustenlain 22 §:n](#) mukaan velkoja saakin vaatia suoritusta omaovelkaiselta takaajalta, kun päävelka on erääntynyt.

## **Täytetakaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Täytetakaajan vastuu on toissijaista esinevakuuden jälkeen. Velkoja saakin [takaustenlain 23 §:n](#) 1 momentin perusteella vaatia suoritusta täytetakaajalta, kun vakuus on myyty tai ulostotossa on todettu, että vakuuden myynnille on este. Takaajalta saa vaatia sen, mitä esinevakuudesta ei ole saatu. Takaajan suoritusvelvollisuus alkaa myös, jos hän päävelan erääntymisen jälkeen ilmoittaa velkojalle, ettei hän vaadi vakuuden myyntiä. Ilmoitusta ei saa antaa etukäteen.

## **Eräännyttämistoimet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Päävelan erääntyminen saattaa edellyttää, että velkoja irtisanoo velan tai vaatii sen suorittamista. Takaaja ei silloin tiedä päävelan erääntymisestä. [Takaustenlain 24 §:ssä](#) onkin tämän epäkohdan varalta säädetty, että velkoja saa vaatia suoritusta takaajalta vain, jos eräännyttämistoimi on kohdistettu velallisen ohella takaajaan. Jos päävelka on täytettävä vasta määräajan kuluttua velan eräännyttämisestä, takaajan suoritusvelvollisuus alkaa, kun määräaika on kulunut myös häneen kohdistetun eräännyttämistoimen jälkeen.

[Takauslain 24 §](#):n 2 momentin mukaan velkoja saa vaatia suoritusta takaajalta ilman velalliseen kohdistettua eräännyttämistointa, jos velallinen asetetaan konkurssiin, hänen osaltaan alkaa yksityishenkilön velkajärjestely tai yrityssaneeraus.

### **Alkuperäinen sopimus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Päävelan erääntyminen kokonaisuudessaan maksettavaksi alkuperäisestä maksusuunnitelmasta poiketen saattaa aiheuttaa takaajalle vaikeuksia selviytyä veloitteestaan. Sen vuoksi yksityistakaajan asema on turvattu ja hänelle on annettu mahdollisuus suorittaa päävelka alkuperäisten maksuehtojen mukaisesti, vaikka päävelka onkin eräännytetty velallisen maksuviivästyksen vuoksi ([TakL 25 §](#)). Edellytyksenä alkuperäisessä ohjelmassa pitäytymiselle on, että yksityistakaaja maksaa asetetussa vähintään kuukauden pituisessa ajassa viivästyneen maksun ja päävelan suorittamisesta asetetaan toinen vakuus turvaamaan velkojan asemaa.

### **Ennenaikainen suoritus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaaja saa suorittaa erääntyneen päävelan samoin edellytyksin kuin velallinenkin. Takaaja saa suorittaa myös erääntymättömän päävelan, jos velallisella olisi ollut oikeus eräännyttää velka ennenaikaisesti. Tämä koskee esimerkiksi kuluttajaluottoja. Takaajalla on oikeus tehdä rahasuoritus, vaikka velallinen olisi sitoutunut muunlaiseen suoritukseen ([TakL 26.1 §](#)).

Takaajalla on mahdollisuus suorittaa päävelka myös, jos velkojalla olisi velallisen sopimusrikkomuksen perusteella oikeus eräännyttää päävelka. Ennenaikaista maksua koskevat säännökset on otettu [takauslain 26 §](#):n 2 ja 3 momenttiin sen vuoksi, että joskus takaajalle on edullisempaa maksaa koko velka heti, kuin odottaa velkojan eräännyttämistointia.

### **Takauksen vanhentuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauksen vanhentuminen oli vanhan lainsäädännön ongelmakohtia. Sitä selkeytettiin huomattavasti takauslailla. Uusin muutos vanhentumissäännökseen tehtiin vanhentumislain säätämisen yhteydessä vuonna 2003.

[Takauslain 19 §](#):n 1 momentin mukaan takaajan vastuu velkojaan nähden vanhentuu kolmen vuoden kuluttua päävelan erääntymisestä, ellei vanhentumista ole sitä ennen katkaistu. Kun vanhentumisajasta ei ole takauslaissa muuta säädetty, tarkoittaa se sitä, että muilta osin vanhentumiseen sovelletaan velan vanhentumisesta annetun lain säännöksiä. Niinpä vanhentumisen katkaisemiseen sovelletaan [vanhentumislain 10–13 §](#):ää (ks. [Vanhentumisen katkaiseminen](#)),

vanhentumisen vaikutukset määräytyvät [vanhentumislain 14 §:n](#) mukaisesti (ks. [Vanhentumisen vaikutukset](#)) eikä vanhentumista oteta huomioon viran puolesta ([VanHL 18 §](#); ks. [Vanhentumisen huomioon ottaminen](#)).

Vanhentumisaika alkaa kulua päävelan sovitusta eräpäivästä. Eräpäivää arvioidaan samoin kuin [vanhentumislain 5 §:ää](#) sovellettaessa. Jos eräpäivä on jäänyt määräämättä, velka on vaadittaessa maksettava ja vanhentumisaika alkaa, kun vaatimus velan maksamisesta on esitetty velalliselle.

Vanhentuminen lasketaan sen päävelan mukaan, josta takaus on annettu. Jos takaus on annettu vastasitoumuksen maksamisen vakuudeksi, vanhentumisaika alkaa kulua, kun vastasitoumusvelka on erääntynyt.

Jokainen erääntynyt velka vanhentuu itsenäisesti. Tämä koskee myös lyhennyseriä ja korkoa. [Vanhentumislain 12 §:n](#) mukaanhan korko ja muut liitännäiskustannukset sekä osasuoritukset vanhentuvat itsenäisesti. Jos kuitenkin pääoma vanhentuu, velkaan liittyvät korot ja muut liitännäiskustannukset vanhentuvat samalla. Pääoman vanhentumisen katkaiseminen katkaisee lisäksi korkojen ja liitännäiskustannusten vanhentumisen niiden eräpäivästä riippumatta.

## **Toinen vanhentumisaika**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauslaissa on säilytetty kahden samanaikaisesti juoksevan vanhentumisajan järjestelmä, vaikka siitä muutoin onkin luovuttu ([VanHL 2.1 §](#); [HE 187/2002 vp](#), s. 39). Esitöissä on todettu, että takauksella syntyvä ehdollinen velka rinnastuu [vanhentumislain 8 §:ssä](#) tarkoitettuihin velkoihin, joiden maksuaika ei ole ennalta tiedossa ([HE 187/2002 vp](#), s. 87). Tästä syystä on haluttu säilyttää voimassa takauksen vanhentuminen kymmenessä vuodessa sen antamisesta, mikä vastaa vanhentumislain 8 §:n vanhentumisaikaa. Säännös kymmenen vuoden vanhentumisajasta on otettu [takauslain 19 §:n](#) 3 momenttiin.

**Perustelu on ongelmallinen omavelkaisen takauksen yhteydessä, kun velalle on määrätty eräpäivä. Takaaja vastaa velasta silloin niin kuin henkilökohtaisesti vastuussa oleva velallinen ([TakL 2.1 §](#)). Miksi vanhentumisajan pitäisi silloin olla erilainen kuin päävelallisella?**

[Vanhentumislain 8 §:ää](#) ei sovelleta samanaikaisesti yleisen kolmen vuoden vanhentumisajan kanssa. Velka vanhentuu joko kolmessa tai kymmenessä vuodessa. Takauslain mukaan vanhentumisajat juoksevat samanaikaisesti. Kymmenen vuoden vanhentumisaikaa sovelletaan ilmeisesti myös päävelan erääntymisen jälkeen, vaikka sillä silloin ei enää ole merkitystä.

## **Yhteensovittaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

[Takauslain 19 §](#):n vanhentumisajat sovitetaan yhteen siten, että takaus on vanhentunut, jos jompikumpi vanhentumisajoista on kulunut loppuun.

### **Määräaikainen takaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Määräaikaisen takauksen aiheuttamien ongelmien vuoksi takauslaissa on säädetty siitä erikseen. Jos takaus on annettu voimassaololtaan määrätyn ajaksi, velkoja menettää oikeutensa takaajaa kohtaan, jollei hän vaadi takaajalta suoritusta ennen kyseisen ajan päättymistä ([TakL 19.2 §](#)). Jos vaatimus kohdistetaan takaajaan tuomioistuinteitse, haastehakemuksen jättäminen oikeudelle oikeassa ajassa riittänee, koska asia tulee sillä vireille.

### **► Takaajan takautumisoikeus**

#### **► Takautumisoikeus päävelalliseen nähden**

##### **Vaihtoehdot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Kun takaaja on joutunut maksamaan päävelan, hänellä on mahdollisuus saada tekemänsä suoritus takaisin päävelalliselta, muusta vakuudesta tai toiselta takaajalta. Regressioikeus päävelallista kohtaan tulee kysymykseen aina, mutta muista vakuuksista takaaja saa suorituksen vain laissa säädetyn edellytyksin, ellei asiasta ole erikseen sovittu.

Takaukseen kuuluu, että takaajalla on oikeus periä maksamansa määrä takaisin velalliselta ([TakL 28 §](#)). Tästä ei tarvitse erikseen sopia. Takaaja saa velalliselta sen, mitä hän on takauksen perusteella velkojalle suorittanut. Jos takaaja maksaa enemmän kuin hänen takauksen perusteella olisi pitänyt, velkoja on velvollinen palauttamaan ylimenevän osan eikä takaaja saa sitä velalliselta.

### **Tiedonantovelvollisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaaja ei aina tiedä, onko velkojan vaatimus oikea. Tämän vuoksi velallisen on [takauslain 29 §](#):n nojalla pyynnöstä annettava päävelan suoritusvelvollisuuden selvittämiseksi tarpeelliset tiedot takaajalle. Edellytyksenä on, että velkoja on esittänyt takaajalle maksuvaatimuksen. Jos takaajalla velallisen antamat tiedot ja muut seikat huomioon ottaen ei ole perusteltua syytä kieltäytyä suorituksesta, takaaja saa takautumisoikeuden velallista kohtaan suoritettuaan velan, vaikka velallinen ei olisi ollut suoritusvelvollinen. Päävelallisen suoritusvelvollisuus takaajalle perustuu

päävelallisen laiminlyöntiin ja on luonteeltaan korvausoikeudellinen. Takaajahan ei ole suorittanut velallisen puolesta mitään.

Jos takaaja kieltäytyy suorituksesta velalliselta saamiensa tietojen perusteella, velkoja voi silti vaatia suoritusta häneltä. Takaajalle saattaa aiheutua kuluja maksamatta jättämisestä. Velallinen voi oman tuottamuksensa vuoksi joutua korvaamaan takaajalle aiheutuneet kulut, jos velallisen väitteet oikeudenkäynnissä osoittautuvat kestäättömäksi (HE 189 /1998 vp, s. 64).

## ► Takaus ja muu vakuus

### Täytetakaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Täytetakauksessa takauksen ja muun vakuuden suhde on selvä. Takaaja vastaa vain siitä, mitä vakuudesta ei saada. Vakuus on ensin realisoitava. Se, joka väittää antaneensa täytetakauksen, on velvollinen näyttämään väitteensä toteen.

### Velallisen pantti

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takauslaissa on erotettu toisistaan velallisen antama pantti ja muun kuin velallisen antama pantti. Takaajalla on [takauslain 30 §:n 1](#) momentin nojalla sama oikeus kuin velkojalla saada takautumissaatavalleen suoritus velallisen antamasta päävelan vakuudesta. Lähtökohta on, että pantti on annettu myös takaajan hyväksi. Asiasta on mahdollisuus sopia toisin.

Jos takaaja ei ole suorittanut koko päävelkaa, pantista maksetaan ensin velkojalle hänen saatavansa. Vasta sen jälkeen on takaajalla oikeus saada suoritus pantista. Jos vakuus on ennen takausta annettu myös muun kuin takaajan takaaman velan vakuudeksi, velkojalla on oikeus saada ennen takaajaa suoritus kaikista saatavista, joiden vakuutena pantti on.

### Vierasvelkapantti

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Jos vakuuden on antanut muu kuin velallinen, lähtökohta on toinen. Takaaja saa oikeuden vakuuteen vain, jos takaajan ja vakuuden antajan keskinäisestä vastuusta on niin sovittu. Vierasvelkapanttauksessa pantin antajan on annettava pantti paitsi velkojan myös takaajan hyväksi, jotta takaaja saisi pantin hyväkseen.

## ► Regressioikeus toiseen takaajaan nähden

### Yhteisvastuusta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Velkoja voi vaatia keneltä tahansa yhteisvastuulliselta takaajalta koko velkaa. Jos takaaja on rajoittanut vastuutaan osaan velasta, häneltä ei kuitenkaan voida periä enempää kuin mihin hän on

sitoutunut. Jos 100 000 euron velasta on annettu 100 000 euron ja 30 000 euron takaus, yhteisvastuu koskee vain 30 000 euroa.

## **Jaottelu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaajan takautumisoikeus takauskumppaniinsa nähden riippuu siitä, ovatko takaukset toisiaan edellyttäviä vai toisistaan riippumattomia.

## **Eriaikaiset takaukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Jos samaa päävelkaa koskevat takaukset on annettu eri aikoina ja toisistaan riippumatta, takaajalla on [takauslain 31 §:n](#) 2 momentin nojalla oikeus vaatia koko takauksen perusteella suorittamansa määrä siltä takaajalta, joka on antanut takauksen ennen häntä. Aikaisempi takaaja vastaa koko määrästä myöhemmälle takaajalle. Ensin sitoumuksen antaneella takaajalla ei ole regressioikeutta myöhemmin takauksen antaneeseen nähden. Ensimmäinen takaaja vastaa koko velasta kaikille hänen jälkeensä takauksen antaneille takaajille. Hänellä on regressioikeus vain velalliseen nähden.

Syy säännökseen on, ettei koko velasta takaukseen menneelle takaajalle ole tarvetta antaa helpotusta vastuuseen sillä perusteella, että velkasuhteeseen saadaan myöhemmin toinen takaus. Jälkimmäinen takaus on tarkoitettu helpottamaan velallisen asemaa ja velkojalle, mutta vain velkojalle, lisävakuudeksi.

Regressisäännöt määräävät, kuten jaksossa [Yleinen sovittelusääntö oikeuskäytännön valossa](#) on mainittu, myös sen, missä määrin takaaja vapautuu vastuusta, kun velkoja vapauttaa yhden takaajista. Jos kyseessä ovat eriaikaiset takaukset ja vapautettu takaaja on antanut takauksensa jäljellejääneen takaajan jälkeen, takaajan vapauttaminen ei vaikuta jäljellejääneen takaajan vastuuseen, koska hänellä ei olisi ollut regressioikeutta myöhempään takaajaan nähden.

## **Samanaikaiset takaukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Jos samaa päävelkaa koskevat takaukset on annettu samanaikaisesti eikä takaajien keskinäisestä vastuusta ole muuta sovittu, takaajalla on oikeus saada takauksen perusteella suorittamastaan määrästä jokaiselta muulta takaajalta takaajien pääluvun mukainen osuus. Sääntö koskee myös eri aikana annettuja takauksia, jos ne on annettu toisiaan edellyttäen.

Jos ensin takauksen antanut takaaja on edellyttänyt myöhemmin annettavaa takausta, mutta jälkimmäinen takaaja ei ole tiennyt tästä edellytyksestä, ja on antanut takauksensa tavanomaisesti, hänen vastuunsa määräytyy siten kuin takaukset olisi annettu eri aikoina. Haitan tästä kärsii yleensä

velkoja, joka on antanut takaajalle puutteelliset tiedot hänen asemaansa olennaisesti vaikuttavista seikoista (ks. jakso [Erityiset sovittelusäännökset](#)).

Takaajalla on [takauslain 31 §](#):n 1 momentin mukaan takautumisoikeus siltä osin kuin hän on suorittanut eräännyttä päävelkaa yli oman osuutensa ja hänen suorituksensa on vähentänyt muiden samanaikaisten takaajien takausvastuuta. Tällöin merkitystä takautumisoikeuden kannalta voi olla silläkin, miten paljon suoritusta kertyy velalliselta. Se voi vaikuttaa oleellisesti takautumisoikeuden määrään.

Kun takaajat ovat antaneet takauksen eri määrästä, katsotaan heidän olevan takaajia samasta velasta vain siltä osin, kuin heidän vastuunsa kattaa saman osan velasta.

Jos esimerkiksi 100 000 euron velasta on takaaja A antanut takauksen koko määrästä, takaaja B 50 000 eurosta ja takaaja C 30 000 eurosta, A, B ja C ovat antaneet samaa päävelkaa koskevan takauksen 30 000 eurosta. Lisäksi A ja B ovat antaneet takauksen samanaikaisesti 20 000 eurosta. A on yksin vastuussa lopusta 50 000 eurosta, eikä hän tältä osin saa regressioikeutta toisiin takaajiin nähden.

Ongelmana tällaisessa tapauksessa on, mikä osuus katsotaan ensin suoritetuksi. Hallituksen esityksen valossa lähtökohtana näyttää olevan, että ensin katsotaan maksetuksi se velka, josta on vähiten vakuutta. Näin ollen esimerkkitapauksessa vain koko velan taanneen takaajan vastuu vähenee aluksi ja vasta lopuksi tulee maksettavaksi yhteinen 30 000 euron velka.

## **Jälkitasaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaaja ei aina kykene maksamaan takautumisvelkaansa. Jos joku takaajista ei maksa osuuttaan kuukauden kuluessa vaatimuksesta, velan maksaneella takaajalla on oikeus vaatia, että muut takaajat suorittavat osuutensa maksamatta jätetystä takautumissaatavasta ([TakL 31.3 §](#)). Osuudet määräytyvät takaajien kesken samassa suhteessa kuin takaajat muutoinkin ovat takautumissaatavasta vastuussa. Määräajan laiminlyöntiin rinnastetaan takaajan maksukyvyttömyys. Jälkitasauksen tarkoitus on, että kaikki takaajat kärsivät takaustensa suhteessa maksamatta jättäneen takaajan osuuden.

## **Eräännyminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaajan oikeus saada velalliselta tai muilta takaajilta maksu takautumissaatavastaan alkaa, kun takaaja on suorittanut päävelkaa. Takautumissaatava ei kuitenkaan eräänny ennen päävelan

erääntymistä. Jos takaaja on maksanut velan etukäteen, hän ei saa regressioikeutta ennen velan erääntymistä ([TakL 32.1 §](#)).

## **Viivästyskorko**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takautumissaatavan viivästyskorkoa on säännelty dispositiivisesti [takauslain 32 §:n 2 momentissa](#). Takaajalla on oikeus saada velalliselta tai muilta takaajilta [korkolain \(633/1982\) 4 §:n 1 momentin](#) mukaista viivästyskorkoa takautumissaatavalleen siitä lukien, kun hän sai oikeuden periä sen (ks. [Viivästyskoron korkokanta](#)). Säännöksen merkitys on siinä, että päävelassa sovittu viivästyskorko muuttuu korkolain mukaiseksi viivästyskoroksi. Se voi olla velalliselle helpotus koronmaksuvelvollisuuteen.

Jos päävelan suoritusvelvollisuus ei ollut jonkun takaajan osalta alkanut, hänen velvollisuutensa maksaa viivästyskorkoa alkaa kuukauden kuluttua siitä, kun takautumissaatavaa on häneltä vaadittu.

## **Vanhentuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 28.11.2011.*

Takaajan takautumissaatava velalliselta vanhentuu päävelan vanhentumissääntöjen mukaan. Se vanhentuu kuitenkin aikaisintaan kolmen vuoden kuluessa siitä, kun takaaja sai oikeuden periä takautumissaatavansa velalliselta ([TakL 33.1 §](#)). Käytännössä säännös tarkoittaa, että vanhentumisaika saattaa olla pitkä. Takaajahan voi saada oikeuden vaatia velalliselta suoritusta vasta päävelan vanhentumisajan kuluttua.

Takaajan takautumissaatava toista takaajaa kohtaan vanhentuu, jos suoritusta ei vaadita kanssatakaajalta kolmen vuoden kuluessa siitä, kun velan maksanut takaaja sai oikeuden periä takautumissaatavansa toiselta takaajalta. Vanhentuminen voidaan katkaista ([TakL 33.2 §](#)). Vanhentumislaki tulee tässäkin tapauksessa sovellettavaksi täydentävänä säännöstonä.