



UNIVERSITY OF
EASTERN FINLAND

Julkivarmistus ja jälkipanttaus

Ville Laaninen

Itä-Suomen yliopisto

Yhteiskuntatieteiden tiedekunta

Oikeustieteen laitos / HTM

8.6.2024

Ohjaaja: Matti Niemi

Asiasanat: Esineoikeus, julkivarmistus,
panttioikeus

Sisällysluettelo

Lähteet.....	iv
Lyhenteet.....	xi
1 Johdanto.....	2
1.1 Tutkimuskysymys ja käytettävät metodit	2
1.2 johdatus aiheeseen	4
2 Panttioikeudesta.....	8
2.1 Tehokas panttioikeus	8
2.2 Tehokkaan panttioikeuden syntyminen	14
2.2.1 Panttaussopimus.....	14
2.2.2 Saamissuhde	17
2.2.3 kompetenssi.....	20
2.2.4 Julkivarmistus.....	23
3 Jälkipanttaus	28
3.1 Toissijaiset panttioikeudet	28
3.1.1 Julkisuusperiaate	30
3.1.2 Vilpitön mieli	32
3.1.3 Tietoisuus sitovuusperusteena	36
3.2 Denuntiaatio	39
3.2.1 Panttausilmoituksen muotovaatimukset	42
3.2.2 Panttausilmoituksen tarpeellisuuden arviointia tietyissä tilanteissa	43
3.2.3 Etukäteen tehtävä julkivarmistus	46
3.2.4 Puuttuva julkivarmistus.....	49

3.3	Jälkipanttaussopimus	52
3.3.1	Jälkipanttaussopimuksen tarkastelu sopimus ja kolmas -teemassa.....	55
3.4	Julkivarmistus jälkipanttauksessa	58
4	Yhteenveto ja Johtopäätökset	64

Lähteet

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis, Mitä lainoppi on? Tammi 1978.

Armour, John, The Law and Economics Debate About Secured Lending: Lessons For European Law Making? European Company and Financial Law Review 5/2008, s. 1-31.

Bremer, Markus – Majamaa, Heikki, Osakepanttirealisaation toteuttaminen itsekontrahointina. Defensor Legis N:o 4/2010 s. 388–401.

Eidenmuller, Horst – Kieninger, Eva-Maria, The future of secured credit in Europe, De Gruyter Recht 2008.

Faber, Wolfgang, Proprietary Security Rights in Movables – European Developments. Juridica International 22/2014, s. 27–36.

Havansi, Erkki, Esinevakuusoikeudet. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1992.

Havansi, Erkki, Huomioita uudesta konkurssilaista esineoikeuden kannalta. Business Law Forum 2005 s. 231–249.

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

Havansi, Erkki, Luotto-oikeus: Yleiset perusteet. Lapin korkeakoulu 1984.

Havansi, Erkki, Panttioikeus osakkeeseen I. Suomalainen lakimiesyhdistys: Akateeminen kirja-kauppa jakaja 1979.

Havansi, Erkki, Panttioikeus osakkeeseen toinen osa. Helsinki 1981.

Hemmo, Mika – Hoppu, Kari, Sopimusoikeus. Verkkoaineisto. WSOYpro 2006-.

Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17 2011.

Hoppu, Esko – Hoppu, Kari – Hoppu, Katja, Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. Alma Talent 2020.

Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen, Teuvo, Kirjoitetaan juridiikkaa: ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. 2. uudistettu painos. Kauppakaari 2008.

Häyhä, Juha, Vakuutus sopimus ja kolmas. Teoksessa Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935–15/1–2005. Jokela, Marjut, Kartio, Leena, Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5. uudistettu painos. Talentum 2010.

Juutilainen, Teemu, Esinevakuudet ja oikeuden eurooppalaistuminen. Lakimies 2011 s. 19–40.

Juutilainen, Teemu, Secured credit in Europe: from conflicts to compability. Helsingin yliopisto 2015.

Kairinen, Martti, Työoikeus perusteineen. 2. uudistettu painos. Työelämän tietopalvelu 2009.

Kaisto, Janne – Lohi, Tapani, Johdatus varallisuus oikeuteen. 2. uudistettu painos. Talentum 2013.

Kaisto, Janne – Tepora, Jarno, Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Helsingin Kamari Oy, Helsingin seudun kauppakamari, Lakimiesliiton kustannus 2012.

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

Kaisto, Janne, "Tiesi tai olisi pitänyt tietää" Varallisuusoikeuden tutkimus perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4 ja 12:4 sekä VKL 14 §:n mukaan. Suomalainen lakimiesyhdistys 1997.

Kaisto, Janne, Lisäpuheenvuoro keskusteluun panttioikeuden liitännäisyydestä. Lakimies 2016 s. 125–137.

Kaisto, Janne, Puhdas esinevastuu ja panttioikeuden yleiset opit. Defensor Legis 2005 s. 1005–1022.

Kaisto, Janne, Velkojien maksunsaantijärjestyksestä sopimisesta. Lakimies 2003 s. 458–468.

Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 2001.

Kartio, Mia, Heikon oikeuden sivullissuojasta. Oikeustiede – Jurisprudentia 2004 s. 153–218.

Kieninger, Eva-Maria, Security Rights in Movable Property in European Private Law, Cambridge University Press, Cambridge, 2004.

Kärkkäinen, Mikko, Kanne ja panttivastuu: Tutkimus maksun vaatimisesta kiinnityspanttivakuudesta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2004.

Könkkölä, Mikko – Linna, Tuula, Konkurssioikeus. 2. uudistettu painos. Alma Talent 2020.

Lohi, Tapani, Velvoittautumistoimet ja dispositiotoimet. Business Law Forum 2008 s. 53–93.

McCormack, Gerard, Secured Credit under English and American Law. Cambridge University Press 2004.

Miettinen, Tarmo (toim.), Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edilex Kirjat 2016. [www.edilex.fi/kirjat/16170]

Niemi, Matti, Maakaaren järjestelmä. III Kiinnitys ja panttioikeus. 2. uudistettu painos. Alma Talent Oy 2020.

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa, Sopimusoikeuden perusteet. Alma Talent 2018.

Saarnilehto, Ari – Hemmo, Mika – Kartio, Leena, Varallisuusoikeus. Verkkojulkaisu. WSOYpro 2004-.

Sipper, Jan - Tiitta, Erkki, Velkojen riskinjakosopimukset yritysrahoitusjärjestelyissä. Lakimies 6/2002 s. 962–983.

Tammi-Salminen, Eva, Arvon kaksoispanntaus – esineoikeudellinen ongelma osakeyhtiön vakuusjärjestelyissä. Lakimies 1998 s. 434–455.

Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusoikeuden perusteet. Talentum Pro 2015.

Tammi-Salminen, Eva, Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuusoikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuudesta. Turun Yliopisto 2001.

Tammi-Salminen, Eva, Sopimus ja Kolmas – Velvoite- ja esineoikeutta yhdistävä vai erottava teema? Teoksessa Sopimus, vastuu, velvoite Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947–21/11–2007. Turun Yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2007.

Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa, Esinevakuudet. 2. uudistettu painos. Kauppakamari 2016.

Tepora, Jarno, Irtaimen vakuusluovutuksesta ja panttioikeuden oikeudellisesta määräysvallasta erilaisissa toimintaympäristöissä. Business Law Forum 2005 s. 13–42.

Tepora, Jarno, Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2008.

Tepora, Jarno, Rahoitusmuodot ja vakuudet. 2. tarkistettu ja täydennetty painos. Kauppakamari 2022.

Tikkanen, Tuomas, Oikeustapauskommentti KKO 2005:131. Defensor Legis 2006 s. 310–315.

Tuomisto, Jarmo, Julkivarmistuksen puutteiden merkityksestä. Teoksessa Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 30 vuotta. Turun yliopisto 1991.

Tuomisto, Jarmo, Saatavan panttaus. Talentum Media 2015.

Tuomisto, Jarmo, Takaisinsaanti. 4. uudistettu painos. Talentum 2021.

Tuomisto, Jarmo, Tyyppipakosta aikaprioriteettiin. Suomalainen lakimiesyhdistys 1993.

Wuolijoki, Sakari, Jälkipanttioikeus ja pankkikäytäntö, Defensor Legis N:o 2/2004 s. 226–239.

Wuolijoki, Sakari, Pankkioikeus II. 3. uudistettu painos. Alma Talent 2023.

Wuolijoki, Sakari, Panttioikeudellisia havaintoja ratkaisusta KKO 2005:131. Lakimies 3/2006 s.460–467.

Wuolijoki, Sakari – Hemmo, Mika, Pankkioikeus. 2. uudistettu painos. Talentum 2013.

Zitting, Simo – Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja: yleinen osa. 5. tarkastettu painos. Suomen Lakimiesliiton Kustannus 1982.

Virallislähteet

HE 102/1990 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle takaisinsaantia konkurssipesään koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 104/1990 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi arvo-osuusjärjestelmästä sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi.

HE 181/1992 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle etuoikeusjärjestelmän uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 120/1994 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 127/2018 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 201/2018 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle tavaramerkkilaiksi ja siihen liittyviksi laeiksi sekä tavaramerkkioikeudesta tehdyn Singaporen sopimuksen hyväksymiseksi ja voimaansaattamiseksi.

HE 243/2018 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle sijoitusrahastolaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Internetlähteet

MML Osakehuoneistotuloste [<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/huoneistotulosteiden-kuvaukset/osakehuoneistotuloste>] (23.4.2024)

Tieteen Termipankki: Panttioikeus [<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:panttioikeus>] (14.3.2024)

Tieteen Termipankki: Reaalisopimus [<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:reaalisopimus>.] (14.3.2024)

Tieteen Termipankki: Tapaoikeus | Tavanomainen oikeus [<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:tapaoikeus>] (29.5.2024)

Oikeustapaukset

Korkein oikeus

KKO:1936-II-10

KKO 1962-II-39

KKO 1982-II-59

KKO 1988:13

KKO 1988:31

KKO 1997:10

KKO 1997:146

KKO 1998:131

KKO 1999:92

KKO 2005:131

KKO 2017:64

KKO 2019:64

KKO 2021:77

Muut ratkaisut

Finen pankkilautakunnan ratkaisu PKL 39/10 (2011)

Muut lähteet

MML Huoneistokirjaamisen käsikirja 8.2.2024 [<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/02/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-08022024.pdf>]

MML kirjaamismenetelyn käsikirja 28.5.2024 [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/05/Kirjaamismenettelyn_kasikirja_UUSI.pdf]

Lyhenteet

AOL	Laki arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta
BLF	Business law forum
DCFR	Draft Common Frame of Reference
DL	Defensor legis
ECFLR	European Company and Financial Law Review
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
HTJL	Laki huoneistotietojärjestelmästä
JI	Juridica International
JJ	Juhlajulkaisu
KK	Kauppakaari
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki
LM	Lakimies
MK	Maakaari
MML	Maanmittauslaitos

OikTL	Oikeustoimilaki
OK	Oikeudenkäymiskaari
OT	Oikeustiede
PKL	Pankkilautakunta
TaKSL	Takaisinsaantilaki
TML	Tavaramerkkilaki
UCC	Uniform commercial code
UK	Ulosottokaari
UNCITRAL	United nations commission on international trade law
VKL	Velkakirjalaki
VMJL	Laki velkojen maksusaantijärjestyksestä

1 Johdanto

1.1 Tutkimuskysymys ja käytettävät metodit

Tässä tutkimuksessa käsitellään julkivarmistamista¹ jälkipanttaussuhteessa². Julkivarmistamisella vakuusoikeudessa tarkoitetaan toimenpidettä, jossa panttioikeus pyritään tekemään ulkopuolisten havaittavaksi. Panttioikeuden havaittavuuden lisäksi julkivarmistamisella saavutetaan sivullissitovuus, eli panttioikeus on tehokas muita velkoja kohtaan ja oikeuttaa panttivelkojan muita vakuudettomia velkoja parempaan etusijajärjestykseen realisointitilanteessa. Tarkoitan jälkipanttauksella tässä kirjoitelmassa tilannetta, jossa sama vakuusesine on pantattu kahdelle tai useammalle panttivelkojalle ja *osapuolten välillä on sovittu jälkipanttaussopimus*.³ Jos osapuolten välillä ei ole sovittu jälkipanttaussopimusta, käytetään termiä toissijaiset panttioikeudet. Kyseinen jaottelu on puhtaasti esitystekninen työkalu erottamaan tilanteet toisistaan.

Tutkielman varsinainen kysymys on esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen vaikutus jälkipanttaussuhteissa. Tarkoituksenani on selvittää ja systematisoida julkisuusperiaatteen vaikutuksia jälkipanttaukseseen sekä tutkia jälkipanttaussopimusten sopimus- ja esineoikeudellista luonnetta. Tutkimuskysymys jakautuu siten kahteen osakysymykseen. Ensimmäiseksi tarkastelen jälkipanttausta, sen syntymistä ja julkisuusperiaatteen vaikutuksia. Toiseksi tarkastelen jälkipanttaussopimuksen sopimusoikeudellista ulottuvuutta, eli sen sitovuutta sopimusosapuolten kesken sekä esineoikeudellista ulottuvuutta, eli sivullissitovuutta.

Hyödynnän tutkielmassa oikeusdogmaattista eli lainopillista tutkimusmetodia. Tutkimusmetodina lainoppi on oikeudellisia tekstejä tutkiva tulkintatiede, jonka tehtävänä on pidetty voimassa olevan oikeuden sisällön selvittämistä ja oikeusjärjestyksen jäsentämistä eli systematisointia.⁴

¹ Yleisesti julkivarmistamisesta esim. Havansi 1992, s. 101.

² Jälkipanttauksesta yleisesti ks. Wuolijoki, Jälkipanttioikeus ja pankkikäytäntö, DL N:o 2/2004 s. 226–239.

³ Wuolijoki DL 2004, s. 226.

⁴ Aarnio 1978, s. 52–53.

Lainopin tutkimuskohteena on siten voimassa oleva oikeus.⁵ Lainopin avulla tutkimuksessa selvitetään tutkimuksen kohteena olevan jälkipanttaukseen ja julkisuusperiaatteeseen liittyviä normeja, sekä miten olevassa tulkintatilanteessa tulee soveltaa. Tarkoituksena on selvittää voimassa olevan oikeuden sisältö käsiteltävänä olevassa oikeusongelmassa.⁶ Systematisoinnilla pyritään järjestämään hajallaan oleva aineisto järkevään järjestykseen.⁷

Tutkimusta lähestytään pääosin esineoikeudellisesta näkökulmasta, mutta lisäksi tukeudutaan oikeusvertailevaan metodiin niiltä osin miltä kotimainen lainsäätely, kirjallisuus tai oikeuskäytäntö ei ole asiaa käsitellyt. Esineoikeuden yleisten oppien peruskäsitteet soveltuvat myös panttaukseen.⁸ Tutkielmassa käytetään myös varallisuus oikeuden ja erityisesti sopimusoikeuden periaatteita tarkastellessa jälkipanttausten sopimusoikeudellista luonnetta. Esineoikeuden ja sopimusoikeuden yhteensovittamiseksi hyödynnetään sopimus ja kolmas -teemaa.⁹

Ulkomaisista lähteistä vertailussa otan huomioon muut pohjoismaat sekä merkittävimmät kansainväliset vakuusoikeutta käsittelevät normistot, kuten Yhdysvaltain Uniform Commercial Code yhdeksäs artikla (UCC 9), Englantilainen transaction filling -järjestelmä¹⁰, sekä United Nations commission on international trade law: Legislative Guide on Secured Transactions (UNICTRAL) ja Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference Book IX (DCFR). Oikeusvertaileva metodi ei ole pääasiallinen tutkimuksen kannalta, vaan sen tarkoituksena on valikoitujen lähteiden avulla löytää ratkaisu niihin kysymyksiin mihin kotimaisella esineoikeudellisella tutkimuksella ei saada ratkaistua. Kansainvälisistä lähteitä lähestytään nimenomaisesti julkivarmistuksen näkökulmasta. Oikeusvertailua käytetään siten täydentävänä metodina.¹¹

⁵ Hirvonen 2011, s. 21.

⁶ Husa – Mutanen – Pohjolainen 2001, s. 13.

⁷ ks. esim. Sajama 2016, s. 25. Teoksessa Miettinen, Tarmo, oikeustieteen opinnäytetyö.

⁸ Havansi 1992, s. 63.

⁹ Sopimus ja kolmas teemasta ks. esim. Tammi-Salminen JJ 2007

¹⁰ McCormack 2004, s. 130.

¹¹ Husa LM 2017, s. 1092. *”Oikeusvertailua voi hyödyntää periaatteessa missä menetelmässä tahansa, kunhan sen avulla voidaan löytää vastauksia tutkijaa kiinnostaviin kysymyksiin”*

1.2 johdatus aiheeseen

Vakuuksilla velallinen pyrkii hyötymään joko luoton halvemmallalla hinnoittelulla tai ylipäättään luotonsaannin mahdollistamisella.¹² Jälkipanttauksin velallinen pystyy jakamaan vakuusesineen vakuusarvoa eri velkojille, olettaen että velkojat arvostavat vakuusesineen riittävän arvokkaaksi. Arvon onkin oltava riittävän suuri, että se riittää turvaamaan useamman kuin yhden pantinhaltijan saatavat.¹³ Vakuudellisen luotonannon on sanottu olevan talouden öljy, jolla ei ole pelkästään kansallisella tasolla merkitystä vaan kansainvälisessä vertailussa velkojien vaatimukset vakuuksien asettamiselle ovat nousseet. Globaalisti on havaittu, että vakuuksien käyttö on muuttumassa paremmista luotonehdoista välttämättömäksi edellytykseksi luoton saamiselle.¹⁴

Jälkipantit ovat pankkikäytännössä arkipäiväinen oikeusilmiö. Niiden käyttötarve on lisääntynyt pankkien välisen kilpailun kiristymisen myötä, sillä asiakkaat eivät käytä ainoastaan yhden pankin palveluja. Jälkipanttien yhtenä tarkoituksena onkin vähentää jouten olevaa vakuusmassaa,¹⁵ joka puolestaan parantaa luotonsaannin mahdollisuutta. Tutkimuskysymys onkin merkityksellinen myös oikeusvertailevasta näkökulmasta sillä epäselvät oikeustilat aiheuttavat kitkaa toimivilla markkinoilla. Hyvin toimiva ja vähäisiä transaktiokustannuksia mahdollistava oikeusjärjestelmä on etulyöntiasemassa huomattavasti toimivaan nähden ja on kiinnostavampi kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla.¹⁶

Aiheen ulkopuolelle rajautuvat ns. legaalipanttauksset. Tutkielmassa keskitytään julkivarmistukseen ja jälkipanttaukseseen. Muita panttioikeuteen ja esineoikeuteen liittyviä aiheita käsitellään tarpeellisin osin, kuten tehokkaan panttioikeuden syntymisen edellytyksiä. Jälkipanttaussopimusta käsitellessä on tarpeen myös käsitellä soveltuvin osin sopimusoikeudellisia periaatteita.

¹² Tammi-Salminen 2001, s. 133.

¹³ Wuolijoki DL 2004, s. 226.

¹⁴ McCormack 2004, s.15–16.

¹⁵ Wuolijoki DL 2004, s. 227.

¹⁶ Eidenmuller – Kieninger 2008, s. vii.

Havansin mukaan jokainen omaisuusobjekti voidaan pantata, mikäli se voidaan yksilöidä, on luovutus- ja ulosmittauskelpoinen sekä sillä on vaihdannallista vakuusarvoa.¹⁷ Käsitykseni mukaan kuitenkin vakuusarvon käsitys määräytyy subjektiivisesti velkojakohtaisesti. Jokainen voi määrittää itsenäisesti kohteelle näkemyksensä mukaisen arvon, joka voi johtaa siihen, että osa velkojista ei arvosta kohdetta ollenkaan ja osa näkee kohteella merkittävääkin arvoa. Sama pätee myös jälkipanttaustilanteissa, joissa ensisijainen pantinsaaja on varannut vakuusarvoa oman arvionsa mukaiseen käypään arvon asti ja toissijainen pantinsaaja katsoo puolestaan vakuudesta riittävän arvoa tämän käyttötarkoitukseen. Tämän takia onkin mielestäni ongelmallista asettaa vakuusarvoa esineen panttikelpoisuuden objektiiviseksi vaatimukseksi Havansin tavoin. Vakuusarvon osalta tuoreemmassa oikeuskirjallisuudessa katsotaankin, ettei se ole pätevän ja tehokkaan panttausoikeuden syntymisen edellytyksenä.¹⁸

Aiheen kannalta käsittelen syvällisemmin vain yleisimpiä omaisuuslajeja, kuten kiinteää omaisuutta ja asunto-osakkeita. Muitakin omaisuuslajeja käsitellään, mutta lähtökohtaisesti samat periaatteet pätevät niihin kuin edellä mainittuihin. Lisäksi pyrin lyhyesti kuvaamaan eri julkivarmistustapoja, tarkastelun pääpainon ollessa denuntiaatiossa, eli panttausilmoituksessa.

Panttioikeutta, toissijaisia panttioikeuksia tai jälkipanttauksia ei ole määritelty lainsäädännössä¹⁹ ja oikeuskirjallisuudessakin esitetyt määritelmät poikkeavat toisistaan.²⁰ Suomessa ei ole yhtenäistä panttausta käsittelevää sääntelyä, vaan se on pirstoutunutta ja osin puutteellista. Yleisiä säännöksiä panttioikeuden osalta löytyy kauppakaaren (3/1734, KK) 10 luvusta, laissa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999, takauslaki), velkakirjalain (622/1947, VKL) 13, 14 ja 22 §:ssä, ulosottokaareissa (705/2007, UK) sekä konkurssilaissa (120/2004, KL). Omaisuuslajikohtainen sääntely on puolestaan eriytnyt kyseistä omaisuuslajeja käsitteleviin säännöksiin, kuten sähköisten asunto-osakkeiden osalta lakiin huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018, HTJL) ja kiinteistöjen osalta maakaaren (540/1995, MK) osassa IV sekä arvo-osuuslain (348/2017, AOL) 6:3

¹⁷ Havansi 1992, s. 68.

¹⁸ tarkemmin aiheesta osassa 2.2.3

¹⁹ Wuolijoki 2004, s. 226.

²⁰ Kaisto 2006, s. 77.

§:ssä arvo-osuuksien panttaamisesta.²¹ Edellä kuvattu lista ei ole tyhjentävä, vaan ilmentää panttioikeudessa olevaa jakoa yleislain ja erityislain välillä. Näkemykseni mukaan panttioikeuden yleisiä periaatteita ilmentäviä säännöksiä johdetaan yleislaeista, kuten kauppakaari ja velkakirjalaki. Näitä puolestaan täydennetään omaisuuslajikohtaisilla erityislailla, jotka pyrkivät pitkälti noudattamaan yleislakien yleisiä oppeja. Omaisuuslajikohtaiset erityispiirteet huomioidaan niitä käsittelevissä erityislaeissa.

Tätä näkemystä puoltaa mm. osakehuoneistorekisterilain esityöt, jonka mukaan sähköisiä osakirjoja koskeva kollisionratkaisu on pyritty pitkälti vastaamaan velkakirjalain 14 §:n säännöksiä. Esi-tyksessä yleisestikin viitataan panttioikeuden osalta useampaan kertaan yleisiin oppeihin ja vakiintuneisiin periaatteisiin, jotka voidaan johtaa mm. velkakirjalaista ja kauppakaaren 10 luvusta.²² Vastaavanlaista viittausta yleisiin oppeihin ja yleislakeihin on jo kumotun lain arvo-osuusjärjestelmästä (826/1991) esitöissä.²³

Kiinteän omaisuuden osalta panttioikeudellinen sääntely on pitkälti keskittynyt maakaaren IV osaan. Maakaarella onkin varsin tyhjentävästi säännelty kiinteän omaisuuden panttaamisesta, mutta täysin tyhjiössä se ei ole suhteessa panttioikeuden yleisiin oppeihin, kuten velkakirjalain sivullissuojasäännöksistä.²⁴ Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön, kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistönomistajalle kuuluvaan määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen. Kiinnityksen edellytyksenä on, että sen kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto tai vuokraoikeus. Kiinteistön kiinnittäminen ja kiinteistön panttaus tulee käsitteinä pitää toisistaan erillään. Vaikka molempia edellytetään pätevän kiinteistöpanttioikeuden perustamiseksi, on kyse selvästi kahdesta eri toiminnosta. Maakaari mahdollistaa myös maanvuokraoikeuksille ja eräille muille käyttöoikeuksille kiinnitysten kirjaamisen ja käyttämisen vakuusesineinä. Erityisesti maanvuokraoikeuksia pidetään käyttökelpoisena luottojen vakuutena ja niiden vakuusarvo katsotaan olevan verrattavissa kiinteistöihin.²⁵ Tässä kirjoituksessa viitatessani kiinteistöihin, tarkoitan samalla myös edellä

²¹ Tammi-Salminen – Tuomisto, Varallisuus oikeus - verkkojulkaisu, luku Panttaukseen sovellettavista säännöksistä.

²² HE 127/2018 vp, s. 47–50 ja 55–56.

²³ HE 104/1990 vp, s. 4, 16 ja 55–56.

²⁴ Niemi 2022, s. 423.

²⁵ Niemi 2022, s. 577.

mainittuja määräosia, määräaloja ja maanvuokraoikeuksia. Panttikirja ei ole luonteeltaan velkakirja, vaan ainoastaan kirjaamisviranomaisena toimivan Maanmittauslaitoksen antama todistus kiinteistöön tietylle rahamäärälle vahvistetusta kiinnityksestä. Nykyisin kiinteistön panttauksesta saa ainoastaan sähköisessä muodossa olevan panttikirjan, joka toteutetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä kirjauksilla.²⁶ Sähköisessä muodossa olevat panttikirjat eivät enää tarkoita velkakirjan kiinnittämistä. Kiinnitys on sen sijaan omistajan tai haltijan hakemuksesta tehtävä kirjaus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.²⁷

Panttioikeuden luonne ymmärretään nykyisin näennäisesti esineeseen kohdistuvana oikeutena. Valloilla olevan ajattelutavan mukaan panttioikeuden kohteeksi on perustelluinta hahmottaa aina oikeus. Asia ymmärretään näin myös tilanteessa, jossa panttioikeus näyttäisi yleisen kielenkäytön valossa kohdistuvan esineeseen. Henkilö, jonka sanotaan panttaavan vaikkapa arvokorunsa, perustaa nykyajattelun mukaan velkojalleen panttioikeuden kyseiseen koruun kohdistuvaan omistusoikeuteen. Kun pantinhaltijalla toisaalta sanotaan olevan oikeus suoritukseen esineen arvosta, tarkoitetaan täsmällisemmin ottaen sitä, että pantinhaltijalla on oikeus suorituksen saamiseen esineeseen kohdistuvan oikeuden arvosta. Tavanomaista, hieman epätarkkaa kielenkäyttöä voidaan kuitenkin puolustaa esitysteknisillä syillä. On helpompaa puhua esineeseen kohdistuvasta oikeudesta, kuin oikeudesta, joka kohdistuu esineeseen kohdistuvaan omistusoikeuteen. Tarkoituksenmukaisimpana vaihtoehtona voitaneen pitää sitä, että ilmaisua ”panttioikeus” käytettäessä viitataan ainoastaan pantinsaajan oikeusaseman elementtiin eli panttiin kohdistuvaan suorituksensaantioikeuteen. Panttioikeutta voidaan tällöin pitää ongelmitta oikeutena, joka ei jäsenny esineoikeudeksi varsinaisessa mielessä. Näin ajateltaessa on pidettävä mielessä, että panttioikeuden haltijan oikeusasemassa on muitakin elementtejä. Pantinsaajalla on esimerkiksi oikeus pitää pantiksi annettua esinettä hallussaan.²⁸

²⁶ Hoppu – Hoppu – Hoppu 2020, s. 260.

²⁷ Niemi 2022, s. 71.

²⁸ Kaisto – Lohi 2013, s. 56–58.

2 Panttioikeudesta

2.1 Tehokas panttioikeus

Panttioikeutta ei ole lainsäädännössämme avattu tyhjentävästi.²⁹ Eri laeissa mainitaan terminä vaihtelevasti panttioikeus, sitova panttioikeus tai vakuusoikeus. Pääosin niillä tarkoitetaan samaa asiaa.³⁰ Vakuuden käsite on hyödyllinen esitystekninen apuneuvo ja käyttökelpoinen jaotusyksikkö oikeudellisen systematiikan mahdollistamassa suurempien kokonaisuuksien ja niiden välisten yhteyksien hahmottamisessa. Vakuuskäsite on mielekäs lähtökohta sellaisten yksittäisten normien tulkinnassa, joissa käytetään termiä vakuus muunneltavasti. Toki on muistettava, että termillä saattaa olla eri säädöksissä joissain suhteissa toisistaan poikkeavia ja yleisenä pidettävästä poikkeava sisältö.³¹ Käytän tässä esityksessä panttioikeutta nimityksenä, jolla viitataan edellä mainittuihin lähtökohtaisesti samansisältöisiin termeihin.

Lainopillisen käsitteistön terminä panttioikeus tarkoittaa tiettyä kokonaisuuden muodostavaa normijoukkoa sekä jokaista yksittäistä velkojalla olevaa oikeusasemaa, jonka synty ja sisältö on tämän normijoukon mukainen. Suomen oikeuden kannalta panttioikeus voidaan määritellä Havansin mukaan oikeudeksi, joka on *"yhteen tai useampaan yksilöityyn esineeseen yms. varallisuusobjektiin maksuvakuustarkoituksessa kytketty velkojan oikeusasema, joka erityisinä etuuksina haltijalleen merkitsee suojaa omistajanvaihdoilta ja vahvaa etuoikeutta velkojainkilpailussa sekä eräin osin menettelyllisiä erivapauksia velkojanoikeuden toteutuessa"*.³² Wuolijoen mukaan panttaus voidaan kuvata usealla eri tavalla. Panttaus voi olla objektikohtainen suorituksensaantioikeus, eli oikeus saada maksusuoritus pantatusta omaisuudesta. Panttaus voi myös olla arvo-oikeuden perustamista lykkäävin sivumääräyksin, eli velkojalla on oikeus arvon saamiseksi kohteesta, ellei pääsuoritusta (saamista) tehdä oikea-aikaisesti. Kolmanneksi panttioikeus voi olla esineeseen

²⁹ Tieteen termipankki: panttioikeus [<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:panttioikeus>] (14.3.2024)

³⁰ ks. esim. takauslain 14 §:ssä puhutaan vakuusoikeuden syntymisestä. Vertaa MK 17:2.1 jossa puhutaan panttioikeudesta.

³¹ Havansi 1984, s. 294.

³² Havansi 1992, s. 30–31.

kohdistuva esineoikeus, joka on kuitenkin teoreettisesti ongelmallinen, koska panttioikeus ei kohdistu esineeseen vaan pantinantajan oikeusasemaan, eli omistusoikeuteen.³³

Kyseisten kuvausten mukainen velkojan oikeusasema onkin oikeuskirjallisuudessa vakiintuneesti nimetty tehokkaaksi panttaukseksi.³⁴ Tehokkuus kuvaakin yksittäistä panttausta, joka on: pätevästi perustettu, sivullisia sitova, antaa haltijalleen etuoikeuden eikä joudu takaisinsaannin kohteeksi.³⁵ Erityisen tärkeäksi panttioikeuden kannalta katsotaan sen sivullissitovuus, jonka edellytyksenä on julkivarmistus.³⁶ *E contrario* julkivarmistuksen puuttuessa ei synny tehokasta panttioikeutta.³⁷ Tehokkaan panttioikeuden sisältö voidaan luetteloida seuraavasti:

- a) Panttauksessa yksilöidään tietty esine tai esineet³⁸
- b) Panttioikeudella on maksuvakuustarkoitus³⁹
- c) Panttioikeus on pysyvä omistajanvaihdostilanteissa⁴⁰
- d) Panttivelkojalle muodostuu etuoikeusasema vakuudettomiin velkoihin nähden⁴¹

a) Esinevakuusoikeuden periaatteiksi katsotaan oikeuskirjallisuudessa yksilöintiperiaate ja julkisuusperiaate. Yksilöintiperiaatteella tarkoitetaan oikeuden ja sen kohteen yksilöintiä.⁴² Lähtökohteisesti yksilöintivaatimus edellyttää, että panttikohde on yksilöitävä riittävän tarkasti siten, ettei

³³ Wuolijoki 2023, s. 4.

³⁴ ks. termin "tehokas" käytöstä oikeuskäytännössä esim. KKO 2019:64 "Korkein oikeus toteaa, että panttauksen tehokkuus ja siihen liittyvät, esimerkiksi panttioikeuden tuottamaa realisointi- ja etuoikeutta koskevat vaikutukset pantinantajan konkurssissa edellyttävät panttaussopimuksen lisäksi pääsääntöisesti, että myös niin sanottu julkivarmistus on tapahtunut ennen konkurssiin asettamista."

³⁵ Niemi 2020, s. 1.

³⁶ Tammi-Salminen 2015, s. 151.

³⁷ Havansi 1992, s. 47.

³⁸ Ns. paljousesineet, eli esim. tietty määrä öljyä on myös pantattavissa, jos se voidaan yksilöidä riittävällä tasolla. ks. Kartio - Tammi-Salminen Varallisuus-oikeus - verkkojulkaisu, kohta Yksilöinti ja sekoittuminen

³⁹ ks. esim. Niemi 2020, s. 25.

⁴⁰ ks. esim. Havansi 1992, s. 449.

⁴¹ ks. esim. Tammi-Salminen 2015, s. 71.

⁴² Tammi-Salminen 2015, s. 111–112.

oikeuden ulottuvuudesta ole epäselvyyttä. Lisäksi kohteen on oltava olemassa panttivastuun toteutuessa.⁴³ Poissuljettua ei siis ole panttioikeudesta sopiminen ennen kohteen yksilöintiä. Panttioikeudesta tulee tehokas vasta kun tällainen tuleva esine, *res futurae* yksilöityy riittävällä tasolla.⁴⁴ Esimerkiksi pantinantaja panttaa tietyn määrän öljyä, joka on vasta kuljetuksessa tälle ja on osa isompaa öljyvarastoa. Kun sovittu määrä öljyä erotetaan muusta varastosta, voidaan yksilöinti katsoa syntyneen riittävällä tasolla. Helpommin yksilöitävissä olevia esineitä ovat esimerkiksi sähköinen asunto-osake, joka yksilöidään osakenumeroilla ja osakeryhmätunnuksella. Yksilöintivaatimusta ei ole tarkkaan määriteltä, mutta panttikelpoisen kohteen pitää olla jollain tavalla yksilöitävissä.⁴⁵ Oikeuskirjallisuudessa riittävänä on pidetty yksilöintiä, jonka perusteella tuomioistuin voi antaa täytäntöönpanokelpoisen ratkaisun vakuuden luovuttamisesta velkojalle.⁴⁶

b) Panttioikeudella on maksuvakuustarkoitus. Panttioikeus nähdään oikeuskirjallisuudessa vaikiintuneen käsityksen mukaan liitännäiseksi (akssessorinen) ja toissijaiseksi (subsidiarinen) oikeudeksi.⁴⁷ Panttioikeus sovitaan näiden käsitysten mukaan turvaamaan varsinaisen päävelkasitoumuksen täyttymistä.⁴⁸ Vakuuden tehtävä on luonteeltaan reparatiivinen, mutta se voidaan katsoa olevan myös preventiivinen.⁴⁹ Reparatiivisella tarkoitetaan velkojan mahdollisuutta saada rahamääräinen suoritus vakuuskohteen realisointihinnasta, mikäli velallinen ei ole suorittanut velan takaisinmaksua sovittulla tavalla. Preventiivinen puolestaan voidaan katsoa pantinantajan subjektiiviseksi asemaksi, jossa tällä on vahva suorituspaine pääasiallisen suorituksen täyttämiseksi. Panttioikeuden näkemistä liitännäisenä oikeutena tukee panttioikeuden syntymisen ja jatkumisen vaadittu hyväksyttävä peruste, eli *causa*.⁵⁰ Panttauksesta ei voida tehokkaasti sopia, jos

⁴³ Tammi-Salminen s. 115.

⁴⁴ Tammi-Salminen s. 168.

⁴⁵ Wuolijoki 2023, s. 13.

⁴⁶ Tuomisto 2015, s. 40.

⁴⁷ Niemi 2020, s. 25.

⁴⁸ Wuolijoki 2023, s. 13.

⁴⁹ Tammi-Salminen 2015, s. 16.

⁵⁰ Havansi 1992, s. 36.

pantti ei turvaa mitään saatavaa. Täysin yksimielisesti ei näkemystä ole hyväksytty ja asia on ollutkin oikeuskirjallisuudessa väittelyn kohteena.⁵¹ Panttauksesta voidaan sopia puhtaana esinevastuuna. Kaiston mukaan tällaisessa panttauksessa osapuolet sopivat, että velallisella ei ole henkilökohtaisesta suoritusvelvollisuutta, vaan velan maksu perustuu ainoastaan panttikohteen realisointiin. Lisäksi Kaisto esittää muitakin huomioita panttioikeuden liitännäisyyteen ja terminologiaan. Hänen mukaansa saamissuhdetta ei ole mielekästä asettaa tehokkaan panttauksen edellytykseksi, jos panttioikeuden katsotaan merkitsevän sitä, että pantinsaajalla on määrättyjen edellytysten vallitessa oikeus saada määrätty suoritus panttikohteen arvosta.⁵²

Panttaamisella pyritään myös estämään velallista myymästä panttiomaisuutta, jolla velkoja on turvannut omaa asemaansa. Panttaaminen voidaankin nähdä velallisen näkökulmasta eräänlaisena sitoumuksena olla ryhtymättä varallisuutta vähentäviin oikeustoimiin.⁵³ Kyseinen näkökulma on myös mainittu oikeuskäytännössä KKO 1997:146.⁵⁴ Useimmiten panttivelkojan ei tarvitsekaan tukeutua panttiesineen realisointiin, koska pääsääntöisesti velallinen maksaa sopimuksen mukaisesti.⁵⁵

Panttioikeutta on myös luonnehdittu toiseksi saamisoikeudeksi varsinaisen saamisoikeuden rinnalle. Tällöin voidaan katsoa, että velkojalla on kaksi oikeutta. Ensimmäiseksi tavanomainen saamisoikeus velalliselta henkilökohtaisen velkavastuun nojalla. Toiseksi panttioikeuden tuoma objektikohtainen suorituksensaantioikeus. Syytä on kuitenkin huomata, että velkojalla on oikeus vain yhteen rahamääräiseen suoritukseen. Jos velallinen maksaa ensisijaisen velvoitteen sovitun mukaisesti, ei velkojalla ole oikeutta vaatia suoritusta panttiesineestä. Lisäksi *e contrario*, velkojan saadessa suoritus panttiesineestä, lakkaa velallisen henkilökohtainen saamisoikeus.⁵⁶

⁵¹ ks. esim. Kaisto LM 2016 ja Niemi BLF 2009.

⁵² Kaisto DL 2005, s. 1008.

⁵³ Armour ECFLR 2008, s. 6. sekä Tammi-Salminen LM 1998, s. 440.

⁵⁴ Ratkaisun perusteluissa KKO toteaa: "Kun otetaan huomioon, että osakekannan panttauksella on ollut tarkoitus turvata pankin tuleva vakuustarve ja että myöhempi kiinteistön panttaus käsittää osakkeiden arvon kannalta merkittävimmän omaisuuden, on sanotulla kiinteistön panttauksella vähennetty pankille aiemmin pantattujen Kiinteistö Oy:n osakkeiden arvoa ja menettely on loukannut pankin vakuusoikeutta osakkeisiin."

⁵⁵ Tammi-Salminen 2015, s. 26.

⁵⁶ Tammi-Salminen 2015, s. 148.

c) Tehokkaan panttioikeuden on oltava sitova omistajanvaihdostilanteissa. Yleisten esineoikeudellisten periaatteiden mukaan esineoikeudet ovat pysyviä. Esinevakuusoikeus rasittaa omaisuutta, vaikka omistaja vaihtuisikin.⁵⁷ Wuolijoen mukaan omistajanvaihdon suoja on niin riittävä, että irtaimen osalta siitä ei ole säännelty tai eikä siitä ole prejudikaatteja. Kiinteän omaisuuden osalta MK 17:5.2 todetaan, että ”Velkojalla on kiinteistön omistusoikeuden siirtymisestä huolimatta oikeus hakea maksu saamiselleen pantatusta kiinteistöstä.”⁵⁸ Huomattava on kuitenkin, että panttaus itsessään ei estä pantinantajan oikeutta luovuttaa omistusoikeutta toiselle. Olennaista panttioikeuden kannalta on, että velkojan panttioikeus ei häviä omistajanvaihdostilanteissa.⁵⁹

d) Viimeisenä ja mahdollisesti oleellisimpana tehokkaan panttauksen ominaisuutena on katsottu olevan panttivelkojalle muodostuva etuoikeusasema vakuudettomiin velkoihin nähden. Etuoikeusasema tarkoittaa korkeaa etusijaa kilpaileviin vakuudettomiin velkoihin nähden, esinevakuuden jatkuvuussuojaa insolvenssioikeudellisissa omistajan pakkovaihdoksissa, tiettyjä menettelyllisiä erioikeuksia ja separataistin asemaa.⁶⁰ Laki velkojien maksusaantijärjestyksestä (1578/1992, VMJL) määrätään maksusaantijärjestyksestä irtaimen vakuuden osalta velallisen konkurssissa sekä ulosotossa. VMJL 3 §:n mukaan panttivelkojalla on etuoikeus saada maksu saatavastaan ennen muita velkojia. Lisäksi esitöiden mukaan VMJL 1 §:n 2 momentin mukaisesti omaisuuslajeihin sovelletaan niistä erikseen säänteleviä säädöksiä.⁶¹ Esimerkiksi kiinteän omaisuuden osalta ulosottoaaren ja konkurssilainsäädännön säännöksissä todetaan vastaava etuoikeus.⁶² Huomion arvoista on kiinteistöjen⁶³ ja sähköisten asunto-osakkeiden osalta, että mikäli useammalla velkojalla on panttioikeus samaan kohteeseen, määräytyy näiden keskinäinen etusija panttikirjojen ja

⁵⁷ Tammi-Salminen – Tuomisto Varallisuus oikeus - verkkojulkaisu, osassa esinevakuusoikeuden erityispiirteitä.

⁵⁸ Wuolijoki 2023 s. 5.

⁵⁹ Kaisto 2006, s. 60.

⁶⁰ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016 s. 256.

⁶¹ HE 181/1992 vp, s. 25.

⁶² ks. Niemi 2020, s. 513 ja 543.

⁶³ Niemi 2020, s. 343–344.

panttausmerkintöjen perusteella.⁶⁴ Esinevakuuden jatkuvuussuoja insolvenssioikeudellisissa pakkovaihdoissa käytännössä vastaa edellä esitettyä suojaa omistajanvaihdostilanteissa.⁶⁵ Poikkeuksen kuitenkin muodostavat ulosottohuutokauppa, ulosottomiehen toimittama vapaa myynti tai yksityisen toimittama julkinen huutokauppa, joiden lähtökohtana on, että panttioikeus raukeaa myynnin johdosta riippumatta siitä onko velkoja saanut suoritusta vai ei.⁶⁶

Panttivelkojalla on lisäksi erivapauksia panttikohteen realisointiin ja siitä saatavaan myyntihintaan. Irtaimen omaisuuden osalta lähtökohtana on kauppakaaren (3/1734, KK) 10:1.2 jonka mukaan pantinhaltija saa myydä itsenäisesti irtaimen vakuusesineen ilman erillistä suoritustuomiota. Kauppakaaren säännökset myynnistä ovat dispositiivisia, eli niistä voidaan poiketa keskinäisellä sopimuksella. Lisäksi huomionarvoista on, että konkreettista myyntitapaa tapaa ei ole erikseen säädelty, jos realisointi tehdään insolvenssimenettelyjen ulkopuolella.⁶⁷ Lainkohtaa sovelletaan lähtökohtaisesti kaikkiin irtaimiin esineisiin tietyin poikkeuksin. Kiinteä omaisuus ja irtaimistolliset kiinnityspanttioikeudet realisoidaan viranomaistoimisesti, eli tuomioistuimen päätöksellä.⁶⁸ Ulosottoon joutuneen panttivelallisen osalta tulee tämän irtain omaisuus luovuttaa ulosottomiehelle UK 4:44.1 mukaisesti, joka koskee myös pantattua omaisuutta. Panttivelkoja ei siten voi ryhtyä omatoimiseen realisointiin irtaimen osalta, jos siihen kohdistuu ulosottomenettely.⁶⁹ Kiinteän omaisuuden ja edellä mainittujen irtaimistojen osalta panttiesineen myynti vaati suoritustuomion. Konkurssissa panttivelkojalla on separatistin asema konkurssilain (120/2004, KL) 17:11 §:n mukaisesti. Panttisaatavat kuuluvat konkurssisaataviin, mutta niiden osalta velkojalla on KL 17:11 §:n mukainen oikeus itsenäiseen panttirealisaatioon. Irtaimen osalta panttivelkoja voi toteuttaa itsenäisesti panttikohteen realisoinnin. Kiinteään omaisuuteen tulee hakea suoritustuomio.⁷⁰

⁶⁴ HE 127/2018 vp, s. 48.

⁶⁵ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 277.

⁶⁶ Tammi-Salminen 2015, s. 349.

⁶⁷ Bremer – Majamaa DL 2010, s. 390.

⁶⁸ Kärkkäinen 2004, s. 75.

⁶⁹ Tammi-Salminen 2015, s. 342.

⁷⁰ Könkkölä – Linna 2020, s. 930–931.

2.2 Tehokkaan panttioikeuden syntyminen

Tehokkaan toissijaisen panttioikeuden syntymiselle on samat edellytykset kuin tavallisen panttioikeuden.⁷¹ Panttauksen syntymiselle on oikeuskirjallisuudessa katsottu olevan neljä perusedellytystä. Panttaussopimus, saamissuhde, panttauskompetenssi ja julkivarmistus.⁷² Panttioikeus syntyy yleisimmin osapuolten vapaaehtoisilla tahdonilmaisuilla. Panttioikeus voi kuitenkin syntyä ilman erillistä sopimusta joko suoraan lainsäännökseen perustuvan (legaalisen) panttioikeuden takia tai velkojan tahdosta.⁷³ Myös konkludenttisesti syntyvät panttaussitoumukset ovat mahdollisia.⁷⁴ Keskityn tutkielman osalta käsittelemään vain sopimukseen perustuvia panttauksia. Käytän tässä kirjoitelmassa osapuolten välisestä panttausjärjestelystä termiä panttaussopimus. Käytännön pankkitoiminnassa ja maakaassa panttioikeuden perustavasta oikeustoimesta käytetään nimitystä panttaussitoumus.⁷⁵ Käytetyillä termeillä ei ole käytännössä eroa, mutta teoreettisella tasolla tarkasteltuna niihin voidaan katsoa kohdistuvan eri ominaisuuksia.

2.2.1 Panttaussopimus

Oikeustoimella tarkoitetaan yksityistä tahdonilmaisua, jolla perustetaan, muutetaan, kumotaan tai siirretään oikeuksia. Sopimus on puolestaan kahden tai useamman toisiaan edellyttävän oikeustoimen yhdistelmä tai niiden muodostama kokonaisuus. Sitoumuksessa henkilö velvoitetaan tietynlaiseen käyttäytymiseen.⁷⁶ Tavanomaista panttausjärjestelyä tarkastellessa voidaan kuitenkin havaita siihen liittyvän myös tahdonilmaisullisia elementtejä. Oikeuskirjallisuudessa lähdetään yleensä siitä, että kyse on sopimuksesta, joka koostuu pantinantajan panttausluvannasta ja pantinsaajan panttaushyväksynnästä. Kyseinen tapa ei kuitenkaan ole ainoa tapa jäsentää

⁷¹ Wuolijoki DL 2004, s. 228.

⁷² Havansi 1992, s. 97.

⁷³ Havansi 1992, s. 38.

⁷⁴ Wuolijoki – Hemmo, 2013, s. 453.

⁷⁵ Wuolijoki 2023, s. 37.

⁷⁶ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 79–80.

panntausta.⁷⁷ Panttioikeudet ovat esineoikeuksia, jotka ovat sivullissuojaa vaihdannassa käsittelevä varallisuusoikeuden osa.⁷⁸

Panttioikeuden perustavat panttaussopimukset ovat vakiintuneesti katsottu kuuluvan osaksi varallisuusoikeutta. Varallisuusoikeuden yhtenä kantavana periaatteena on sopimusvapaus, joka ilmentyy myös panttaussopimuksissa.⁷⁹ Panttaussopimuksille ei ole asetettu määrämuotoja lainsäädännössä, eikä esitöissä.⁸⁰ Niihin sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia oppeja ja periaatteita. Vallitsevan käsityksen mukaan panttioikeuden perustamistoimi katsotaan oikeustoimeksi, joka koostuu pantinantajan ja pantinsaajan tahdonilmaisista.⁸¹ Panttaussopimuksen syntyminen hahmotetaan oikeustoimilain (228/1929, OikTL) 1 luvun taustaa vasten, joka rakentuu tarjouksen ja vastauksen perusteelle. Oikeustoimilain pätemättömyysperusteet koskevat myös panttauksia.⁸² Yleisiä säännöksiä panttaussopimuksen sisällölle on OikTL 37 §:ssä ja ne ovat yleisen OikTL 36 §:n kohtuullistamissäännöksen alaisia.⁸³

Oikeuskirjallisuudessa puolestaan on panttaussopimukselle katsottu vähimmäissisällöksi vakuuden yksilöinti ja velan tai muun vastuun maininta mikä vakuudella aiotaan turvata. Lisäksi sitoumuksella tulee mainita kiinteistöjen (ja maanvuokran) osalta maakaaren 17 luvun mukaan panttikirjat.⁸⁴ Vakuuden yksilöinti perustuu esineoikeuden yksilöintiperiaatteeseen, joka on edel-

⁷⁷ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 82. Kirjoittajien näkemys pohjautuu pitkälti Havansin esittämään näkemykseen. Havansi käyttääkin termiä panttaussopimus, jonka syntyminen edellyttää pantinantajan panttausluvantaa, eli pantiksi tarjoamista, sekä pantinsaajan hyväksyntää, eli tämä hyväksyy pantinantajan tarjouksen.

⁷⁸ Kartio – Tammi-Salminen, Varallisuusoikeus - verkkajulkaisu, osassa esineoikeus.

⁷⁹ Karhu – Tolonen, Varallisuusoikeus - verkkajulkaisu, osassa varallisuusoikeuden periaatteet.

⁸⁰ ks. esim. HE 120/1994 vp. s.104 jossa todetaan panttaussitoumuksen olevan vapaamuotoinen. Lisäksi HE 243/2018 vp. s. 19. Jossa todetaan vapaamuotoisuus, mutta tarkennetaan että lainsäädäntö asettaa vaatimuksia ainoastaan siitä tavasta, jolla panttioikeuden syntyminen ja sen olemassaolo tehdään julkiseksi.

⁸¹ Havansi 1992, s. 98.

⁸² Tammi-Salminen 2015, s. 206–212.

⁸³ Havansi 1992, s. 99.

⁸⁴ Niemi 2020, s. 86.

lytys vakuusoikeuden oikeusvaikutusten syntymiselle. Mikäli esinettä ei yksilöidä riittävän tarkasti, ei synny sivullisia sitovaa panttioikeutta.⁸⁵ Merkittävämpien vakuuskäytössä olevien esineiden osalta yksilöintivaatimus ei käytännön panttaustoiminnassa tuota ongelmia. Esimerkiksi Sähköisten asunto-osakkeiden osalta panttaukset kirjataan osakeryhmätunnusten perusteella.⁸⁶ Arvo-osuustilin panttaussopimuksella on mainittava arvo-osuustilin numero tai muu tunnus. Lähtökohtaisesti siten esineen yksilöinti ei ole vakiintuneissa ja yleisimmissä vakuuslajeissa ongelmallista. Haasteeksi muodostuvat ns. paljousesineet, eli tavarat, jotka tulee punnita, mitata, luettava tai muuten yksilöitävä osasta suurempaa esinemassaa. Esineoikeudelliset säännöt koskevat tällaisia esineitä vasta kun ne on yksilöity riittävällä tasolla.⁸⁷ Yksilöintiperiaate ei rajoita tulevien esineiden panttikelpoisuutta, kunhan ne pystytään samalla tavalla yksilöimään riittävällä tasolla. Näiden osalta panttikelpoisuusongelmat kytkeytyvät julkivarmistuksen toteutumiseen.⁸⁸

Varallisuus oikeudellisesta näkökulmasta panttaussopimus on velvoiteoikeudellinen sopijapuolten *inter partes* välistä suhdetta koskeva sopimus. Sopimuksen esineoikeudellinen puoli tulee esiin tarkasteltaessa oikeudenhaltijan suhdetta kolmanteen ulkopuoliseen henkilöön.⁸⁹ *Inter partes* tarkastelussa panttioikeus on pantinantajan tahdonilmaisu, jolla perustetaan yksilöityyn esineeseen panttioikeus. Julkivarmistus ei ole edellytys panttaussopimuksen sitovuudelle *inter partes*, mutta pantinantajalle ja pantinsaajalle muodostuu lojaliteettiperiaatteen mukainen velvollisuus myötävaikuttaa julkivarmistamisen toteutumiseen. Sopimuksen perusteella pantinsaajalle syntyy oikeus saada esine haltuunsa luontoissuorituksena. Jos pantinantaja ei suostu luovuttamaan tai muuten suorittamaan julkivarmistusta, on pantinsaajalla mahdollisuus vaatia luontoissuoritusta suorituskanteen kautta. Pantinsaajalla on vastavuoroisesti oikeus pidättäytyä omasta vastasuorituksestaan, eli luoton antamista velalliselle.⁹⁰ Panttaussopimus voidaan katsoa

⁸⁵ Tammi-Salminen 2015, s. 110–111.

⁸⁶ HTJL 10 §. ks. tarkemmin osakeryhmätunnuksesta kohteen yksilöinnistä <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/huoneistotulosteiden-kuvaukset/osakehuoneistotuloste>

⁸⁷ Kartio – Tammi-Salminen, Varallisuus oikeus - verkkojulkaisu, osassa esineoikeus.

⁸⁸ Havansi 1992, s. 71.

⁸⁹ Kartio – Tammi-Salminen, Varallisuus oikeus - verkkojulkaisu, osassa varallisuus oikeuden jako velvoite- ja esineoikeuteen

⁹⁰ Havansi 1992, s. 101.

myös pätemättömäksi, jos sillä ei saada aikaan tarkoitettua oikeusvaikutusta. Jos sopimus katsotaan pätemättömäksi, ei se jää kuitenkaan täysin vaille oikeusvaikutuksia. Pätemättömyys ei siis tarkoita merkityksettömyyttä, eli sopimuksesta voi silti aiheutua esim. positiivista sopimusintressiä rajoitetumpi vahingonkorvausseuraamus. Positiivisella intressillä panttauksessa voidaan katsoa tarkoittavan tehokkaan panttauksen syntymistä.⁹¹

Lopuksi panttaussopimuksen luonteesta on esitetty eriäviä näkemyksiä. Tällä tarkoitetaan oikeuskirjallisuudessa olleita näkökulmia siitä, katsotaanko panttaus reaaliosopimukseksi. Reaaliosopimuksella tarkoitetaan sopimusta, joka tulee sitovaksi vasta, kun sopimusta koskeva suoritus on toimitettu toiselle osapuolelle.⁹² Havansin mukaan panttaussopimukset eivät ole reaaliosopimuksia, koska niiden inter partes sitovuus ei edellytä reaalista lisätoimea, eli julkivarmistusta. Havansi katsookin panttaussopimuksen konsensuaalisopimukseksi, joka syntyy, kun osapuolten tarjous ja vastaus ovat yhtäpitävät.⁹³ Kartio puolestaan katsoo panttauksen olevan reaaliosopimus, jonka pätevyyden välttämättömänä edellytyksenä on reaaliakti, eli julkivarmistus.⁹⁴ Näkemysten ero pohjautuu käytännössä siihen mistä kulmasta panttioikeutta tarkastellaan. Jos asiaa tarkastellaan kolmannen tahon, *tertiuksen* näkökulmasta, ei panttaus ole tehokas tätä kohtaan, jos julkivarmistamista ei ole toteutettu. Inter partes Panttaussopimus on kuitenkin tehokas jo pelkän sopimuksen syntymisellä, mutta jos sen haluaa saattaa tehokkaaksi kolmansiin nähden, tulee julkivarmistus toteuttaa. Julkivarmistaminen voidaan toteuttaa vapaaehtoisesti sopimusehtojen mukaisella täyttämällä tai suorituskanteella.

2.2.2 Saamissuhde

Vakuudella turvattavan velan tai muun saamisen olemassaolo on yleisesti oikeuskirjallisuudessa katsottu olevan tehokkaan panttioikeuden ja sitovan panttaussitoumuksen syntymisen edellytys. Saamissuhteen on kuvattu olevan panttauksen *causa*, eli syy, jonka takia panttaus sovitaan. Ns.

⁹¹ Hemmo – Hoppu sopimusoikeus, osassa sopimuksen pätemättömyys.

⁹² Tieteen termipankki: reaaliosopimus [<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:reaalisopimus>] (14.3.2014)

⁹³ Havansi 1992, s. 98.

⁹⁴ Kartio 2001, s. 156.

tyhjän panttina olevia vakuuksia ei hyväksytä pelkästään tarpeettomuuden takia, mutta myös niiden kollusiivisuuden takia. Esimerkiksi konkurssissa niiden voidaan katsoa olevan ns. keinotekoisia panttausjärjestelyjä, joiden tarkoituksena on suosia tai siirtää omaisuutta pois toisten velkojien ulottumattomista.⁹⁵ Saaminen voi olla käytännössä mikä tahansa saaminen, ei pelkästään rahamääräinen velka.⁹⁶ Tässä kirjoituksessa keskitytään vain tyyppitapausajattelun mukaisesti panttaustilanteeseen, jossa osapuolina on velallinen ja velkoja, joiden välisenä saamisena on tavomainen rahamääräinen suoritus.

Panttivelkojan oikeusaseman syntymisen kannalta ei ole väliä missä järjestyksessä eri edellytykset täyttyvät, mutta oikeusasema syntyy vasta kun kaikki edellytykset täyttyvät. Yleisesti panttauksesta sovitaan, kun velka on jo olemassa ja luovutettu velalliselle tai vähintään sille on pätevät syntyperusteet. Etukäteen sovitut panttaussopimukset ovat täysin mahdollisia, mutta niihin kytketty oikeusasema, eli panttivelkojan tehokas panttaus, syntyy vasta kun saaminen on olemassa.⁹⁷

Pantti voidaan antaa sitovasti vain saamisesta, joka on tehty *bona fide*. *Mala fide* tehdyillä panttauksilla olisi mahdollista syrjäyttää pantinantajan todelliset velkojat ja saamisen pätemättömyyttä koskevia säännöksiä olisi helppo kiertää.⁹⁸ Takaisinsaantilain (758/1991, TaKSL) 14 §:n mukaan vakuus peräytyy, jos sellaisesta vakuudesta ei ollut sovittu velan syntyessä. Tällä pyritään lain esitöiden mukaan estää se, että velallinen voisi suosia tiettyä velkojaa toisten velkojien kustannuksella asettamalla vakuuksia vanhoista veloista.⁹⁹ Ns. vanhasta velasta annetut panttaukset ovat tietyissä tapauksissa sallittuja. Näillä tapauksilla viitataan saamisiin, jotka ovat jo olemassa, kun osapuolet sopivat panttauksesta. Käytännössä tilanteet ovat kuitenkin harvinaisia,

⁹⁵ Havansi 1992, s. 106.

⁹⁶ Tepora BLF 2005, s. 21.

⁹⁷ Tammi-Salminen 2015, s. 157.

⁹⁸ Tammi-Salminen - Tuomisto, Varallisuusosoikeus - verkkojulkaisu, osassa panttioikeuden suhde saamiseen.

⁹⁹ HE 102/1990 vp. s. 60.

sillä panttivelkoja haluaa turvata saamisensa jo hyvissä ajoin, yleensä ennen kuin velka luovutetaan velalliselle.¹⁰⁰ Yleensä kyseiset tilanteet tulevat vastaan, kun velallinen ja velkoja sopivat vaakuuskohteen vaihtamisesta tai sopivat uuden panttauksen velkojan kanssa, jonka yhteydessä uusitaan myös muita panttaussopimuksia. Vanhasta velasta annettujen panttausten osalta tulee kuitenkin huomioida UK 3:84 ja TaKSL 5 §:n ja 14 §:n takaisinsaantia koskevat normit.¹⁰¹ Pankkitoiminnassa yleinen tilanne onkin, että panttaus on velan myöntämisen edellytyksenä, jolloin saaminen syntyy (lähes) samanaikaisesti panttaussitoumuksen allekirjoituksen yhteydessä.¹⁰² Saamisen syntymisen ratkaisevana hetken pidetään sitä milloin velka on konkreettisesti syntynyt, eli milloin rahat ovat velallisen tilillä tämän käytettävissä.¹⁰³ Yhtä aikaa syntyvät saaminen ja tehokas panttioikeus voidaan kuvata olevan eräänlaisessa pattitilanteessa, jossa tehokkaan panttioikeuden syntyminen edellyttää saamissuhteen muodostumista ja toisaalta ammattimainen luotonantaja ei luovuta velkaa ennen kuin panttioikeus on syntynyt.¹⁰⁴

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että panttioikeus voidaan myös kytkeä tulevaisuudessa syntyviin velkoihin. Näitä tulevia velkoja on luonnehdittu siten että niiden synty tai määrä ovat tietyn myöhemmän tapahtumainkulun varassa siten kuin panttauksessa täsmällisesti ilmenee. Tulevaisuudessa syntyvä saaminen pitää kuitenkin pystyä riittävällä tasolla määrittelemään. Määrittämisellä tarkoitetaan niitä oikeussuhteita ja/tai tilanteita, joiden takia saaminen voi syntyä.¹⁰⁵ Tyhjentyvää selvitystä ei oikeuskirjallisuudessa tai oikeuskäytännössä ei ole esitetty. Yhtenä mittapuuna riittävälle täsmällisyydelle voidaan pitää sen yksilöitävyyttä siten, että tuomioistuimien pystyy antamaan sopimuksen täyttämiseen velvoittavan täytäntöönpanokelpoisen tuomioistuinratkaisun.¹⁰⁶ Saamisen syntykin voi olla epävarma, tai ehdollinen, kunhan saamisen synty ei riipu luotonantajan omista valinnoista. Esimerkiksi tietynlaiset pankkien vastuuvahinkovakuutukset ja nii-

¹⁰⁰ Wuolijoki 2023, s. 37.

¹⁰¹ ks. lisäksi HE 102/1990 vp. s. 61. Ja Havansi 1992, s. 173.

¹⁰² Niemi 2020, s. 167.

¹⁰³ Havansi 1992, s. 172.

¹⁰⁴ Jokela – Kartio – Ojanen. 2010 s. 490.

¹⁰⁵ Havansi 1992, s. 104–105.

¹⁰⁶ Tuomisto 2015, s. 40.

den vastapanttaukset. Näissä tilanteissa ”velallinen” ottaa vakuutuksen pankilta ja jos vakuutus-tapahtuma aktualisoituu, pankki voi panttaukseen vedoten hakea vahingonkärsijälle korvattua summaa vakuuskohteen realisoinnilla. Huomattava on kuitenkin, että tehokkaan panttioikeuden edellytys on saamisen syntyminen. Saamissuhteen aktualisoituminen on siten oleellinen osa myös *inter partes*, eikä vain *ultra partes*.¹⁰⁷ Tulevaisuuden saatavien problematiikkaan yleisimmin törmätään yleispanttauksissa.

Yleispanttauksella tarkoitetaan panttausta, jossa velallinen panttaa vakuuden kaikkien nykyisten ja tulevien vastuidensa vakuudeksi täsmentämättä näitä saatavia yksityiskohtaisesti. Yleispanttaukset muodostavat poikkeuksen edellä mainittuun pääsääntöön, jonka mukaan saamiset tulee yksilöidä riittävällä tarkkuudella. Panttioikeudellista causaa koskevasta vaatimuksesta huolimatta yleispanttaus on mahdollinen. Yleispanttauksista ei ole omaa tarkentavaa sääntelyä vaan niihin sovelletaan takauslain (361/1999) 5 §:ää saman lain 41 §:n perusteella. Yleispanttauksissa on määriteltävä pantin vastuun rahamääräinen yläraja, voimassaoloaika tai aika, jonka kuluessa syntyvistä tai erääntyvistä veloista pantti vastaa. Säännös on pakottava pantinantajan hyväksi, jos kyseessä on lain tarkoittama yksityinen pantinantaja ja pantti annetaan luotonantajalle.¹⁰⁸

2.2.3 kompetenssi

Panttauskompetenssilla tarkoitetaan pantinantajan kompetenssia, eli määäämisvaltaa pantti-esineestä. Esineen omistajalle kuuluvat kaikki esinettä koskevat oikeutukset, joita ei ole jollain perusteella ole suljettu pois.¹⁰⁹ Esineen omistajalla on siten oikeus asettaa panttausoikeus, eli omistajalla on kelpoisuus synnyttää omilla toimenpiteillään toiselle objektikohtainen suoritus-sensaantioikeus.¹¹⁰ Vain omistajalla on oikeus pantata esine.¹¹¹ Yleisen esineoikeudellisen periaatteen mukaan irtaimen esineen hallussa pitäjää oletetaan esineen omistajaksi. Kiinteissä esi-

¹⁰⁷ Havansi 1996, s. 29.

¹⁰⁸ Wuolijoki 2023, s. 43–44.

¹⁰⁹ Kartio – Tammi-Salminen, Varallisuus-oikeus – verkkojulkaisu, osassa esineoikeus

¹¹⁰ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 98.

¹¹¹ Havansi 1979, s. 82.

neissä ja muissa kirjaamisjärjestelmän alaisissa esineissä, kuten nykyisin osakekirjoissa, omistajuusolettama on kytketty rekisterimerkintöihin.¹¹² Kiinteistön vuokraoikeuden kirjauksella on MK 14:7.1 mukaan lainhuudon oikeusvaikutukset, eli vuokraoikeutta nimissään pitävällä on omistajan kaltainen oikeus pantata vuokraoikeutensa. Panttioikeuden näkökulmasta vuokraoikeuksen kiinnittämistä ja panttaamista koskevat pääsääntöisesti samat säännöt kuin kiinteistön.¹¹³

Käytännössä voi kuitenkin ilmentyä tilanteita, joissa esineen hallussapitäjä tai rekisterimerkinnän saanut taho ei ole esineen todellinen omistaja. Näissä tilanteissa panttauksen tehokkuuden ratkaisee pääsääntöisesti pantinsaajan vilpitön mieli, eli tiesikö tai olisiko pantinsaajan pitänyt tietää, että pantinantaja ei ole esineen todellinen omistaja. Esimerkiksi huoneistotietolain 10 §:n mukaan panttioikeus esineeseen pysyy voimassa velkojan hyväksi, jos tämä ei tiennyt tai olisi pitänyt tietää pantinantajan puuttuvasta kelpoisuudesta. Säännös on tarkoitettu vastaamaan asiallisesti mahdollisimman velkakirjalain 14 §:n säännöksiä.¹¹⁴ Vastaavanlainen säännös löytyy MK 17:12.1:ssä, jossa kiinteistön omistaja on ennen panttaushetkeä menettänyt oikeutensa määrätä kiinteistöstä ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi. Panttioikeus on säännöksen mukaan pysyvä, jos määräysvallan menettämisestä ei ollut panttaushetkellä tehty merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eikä velkoja muutoinkaan tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei omistajalla ollut enää oikeutta pantata kiinteistöä.¹¹⁵

Panttauskompetenssia voi rajoittaa erinäisistä säännöksistä johtuvat panttauksen asettamisen esteet, kuten avioliittolain (234/1929) 39 §, perintökaaren (40/1965) 12 luvun 6 § ja insolvenssimenettelyt sekä turvaamistoimet, jotka lakkauttavat heti omistajan panttauskompetenssin.¹¹⁶ Panttauskompetenssin rajoitukseksi voidaan myös katsoa muut aikaisemmin tehdyt panttaussitoumukset. Kun omistaja on perustanut panttioikeuden omaisuuteen, hänen kompetenssinsa määrätä omaisuudesta on rajoitettu. Hän ei voi perustaa panttioikeutta samaan omaisuuteen

¹¹² Kartio 2001, s. 132.

¹¹³ Niemi 2022, s. 579.

¹¹⁴ HE 127/2018 vp. s. 55.

¹¹⁵ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 265.

¹¹⁶ Havansi 1996, s. 132.

samalla etuoikeudella. Hänellä on tosin mahdollisuus perustaa omaisuuteensa toissijainen panttioikeus.¹¹⁷ Omistaja voi pantata kyseisen panttiesineen niin monta kertaa kuin itse haluaa. Kysymys on tällöin kohteen vakuusarvon riittämisestä.¹¹⁸

Esineen tuleva omistaja voi pantata esineen, jota tämä ei vielä omista. Esineoikeudellisesti tilanne voidaan muotoilla siten, että pantinantaja ja pantinsaaja sopivat panttauksesta, mutta sopimusta rasittaa pantinantajan kompetenssin puute. Tilanne korjaantuu, kun pantinantaja tulee esineen omistajaksi.¹¹⁹ Ajatus on vastaavanlainen kuin edellä esitetyn saamisen vaatimuksen osalta. Panttivelkoja saa sille kuuluvan oikeusaseman vasta kun tehokkaan panttauksen syntymisen edellytykset täyttyvät. Omistusoikeuden luovutuksen keskeinen oikeusvaikutus on, että saajasta tulee omistaja yleiseen sivullistahoon nähden, ja hän voi ryhtyä käyttämään tähän asemaan liittyviä oikeuksiaan.¹²⁰ Kiinteistöjen ja vuokraoikeuksien osalta omistaja määrätty yleisten varallisuuslainsäädännön sääntöjen mukaan. Uuden sähköisen panttikirjan hakemus tai olemassa olevan panttikirjan saajatiedon muutoksen osalta sovelletaan MK 9a:16 ja MK 9a:17. Hakemukset jätetään lepäämään, kunnes lainhuutohakemus on käsitelty.¹²¹

Vastaavanlainen järjestely on otettu sähköisten osakekirjojen osalta huoneistotietolaissa 6 §:ssä. Jos tuleva omistaja panttaa asunto-osakkeensa samanaikaisesti saannon yhteydessä, otetaan molemmat hakemukset käsittelyyn ja ne tulevat vireille niiden saapumisajankohdan mukaan. Panttauksen kirjaamista koskeva hakemus jätetään lepäämään, kunnes kysymys saannon kirjaamisesta on ratkaistu.¹²² Nämä esimerkkinä käytetyt omaisuuslajit vastaavat yleistä käytäntöä, jotka ovat säännelty muissakin omaisuuslajeja koskevissa säädöksissä, kuten arvo-osuudet, ajoneuvo- ilma-alus- ja aluskiinnitykset.

¹¹⁷ Tammi-Salminen 2001, s. 125.

¹¹⁸ Wuolijoki DL 2004, s. 228.

¹¹⁹ Wuolijoki 2023, s. 9–10

¹²⁰ Lohi BLF 2008, s. 63.

¹²¹ ks. lisäksi MML kirjaamismenettelyn käsikirja 28.5.2024 s. 110. [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/05/Kirjaamismenettelyn_kasikirja_UUSI.pdf]

¹²² HE 127/2018 vp. s. 48.

2.2.4 Julkivarmistus

Edellä on esitetty mitkä ovat inter partes sitovan panttioikeuden edellytykset ja syntyvät. Panttioikeuden kannalta oleellisin ominaisuus on sen sitovuus kolmansia, eli kilpailevia velkoja tai intressitahoja vastaan. Tehokkaan panttioikeuden syntymisen merkittävin edellytys on panttioikeuden julkistaminen. Julkivarmistuksella tarkoitetaan siten toimenpidettä, jolla vakuusoikeus pyritään tekemään ulkopuolisten havaittaviksi.¹²³ Ulkopuoliset voidaan käsittää joko laajassa tai suppeassa merkityksessä. Laajassa merkityksessä ulkopuolisilla tarkoitetaan kaikkia tahoja, jotka eivät ole inter partes suhteessa, eli sopimussuhteessa, kuten velkoja ja velallinen. Tarkoituksena on tällöin edistää ulkopuolisia sitovien varallisuusoikeuksien havaittavuutta. Suppeassa merkityksessä ulkopuolisiin viitataan niihin, joilla on tosiallista intressiä vakuusesineeseen, kuten kilpailevat velkojat tai siirronsaajat.¹²⁴ Yleinen esineoikeudellinen julkisuusperiaate edellyttää, että kolmansiin ulottuvat oikeusvaikutukset tulevat olla näiden havaittavissa. Panttioikeuden osalta julkisuusperiaate kytketään julkivarmistukseen ja sen toteuttamiseen. Toisin sanoen sivullissoviva panttioikeus saavutetaan julkivarmistuksella.¹²⁵

Julkivarmistus ei pelkästään toimi kolmansille tahoille indikaationa perustetusta panttioikeudesta. Lisäksi julkivarmistuksella konkretisoidaan vakuudenantajan vakuuskohteen määräysvalan rajoittuminen. Tarkoituksena on katkaista omistajan disponointimahdollisuudet. Julkivarmistuksella siten tavoitellaan, että ulkoisin faktisin järjestelyin omistaja eristetään yksinmääräämisvallasta, eli omistusoikeudelle normaalista ulkoisesta hallintavallasta panttiesineeseen.¹²⁶ Tämä voi ilmentyä muutoinkin kuin panttiesineen hallinnansiirtämisellä. Julkivarmistus voidaan toteuttaa kolmella eri tavalla: Traditio, denuntiaatio ja kirjaaminen. Tässä kirjoitelmassa keskitytään pääsääntöisesti denuntiaation tutkimiseen, sillä jälkipanttauksen osalta denuntiaatio on pääsääntöinen julkivarmistamisen keino.¹²⁷ Tutkielman aiheen kannalta on huomioitava, että KKO:n

¹²³ Tammi-Salminen 2015, s. 117.

¹²⁴ Kartio – Tammi-Salminen, Varallisuusoikeus - verkkojulkaisu, osassa Julkisuusperiaate.

¹²⁵ Tammi-Salminen 2015, s. 117.

¹²⁶ Havansi 1992, s. 143.

¹²⁷ Havansi 1992, s. 145.

ratkaisun perusteella ensisijaisen panttioikeuden on oltava tehokas, jotta toissijaiset panttioikeudet voivat tulla puolestaan tehokkaiksi.¹²⁸ Tämän takia kuvaan lyhyesti tradition ja kirjaamisen julkivarmistaminen.

Traditio, eli hallinnansiirto on nimensä mukainen toimenpide, jossa panttaussopimukseen perustuen esineen hallinta siirretään pantinantajalta pantinsaajalle.¹²⁹ Julkivarmistus toteutuu ajallisesti sinä hetkenä, kun pantinsaaja saa haltuunsa yksilöidyn esineen. Traditiota on pidetty aikaisemmassa oikeuskirjallisuudessa irtaimen osalta eräänlaisena perusmuotoisena julkivarmistustoimena. Hallinta on esineoikeuden havaittava puoli, joka tarkoittaa tosiallista valtasuhdetta esineeseen. Hallinnan siirrolla pantinantaja menettää tosiallisesti määräämisvaltansa kohteeseen.¹³⁰ Irtaimen esineen hallinta on ulkopuolisten havaittavissa ja luo siten julkisuutta esineeseen kohdistuvien oikeuksien osalta. Irtaimen esineen hallintaan kytkettävien seikkojen (kuten omistusoikeusolettaman) perusteella on nähty perustelluksi kytkeä panttioikeudelliset oikeusvaikutukset hallinnan siirtoon.¹³¹ Traditiota ei ole suoraan mainittu laissa panttioikeuden vaatimuksena, mutta se ilmenee mm. VKL 10, 14 ja §:ssä sekä KK 10:1.2 §:ssä.¹³²

Hallinnan siirtoon katsotaan koostuvan kahdesta osaketekijästä siten, että hallinnan siirrossa omistajan valta lakkaa ja toisaalta pantinsaajan panttioikeus alkaa. Aikaisemmassa oikeuskirjallisuudessa on pohdittu, että riittääkö pelkkä omistajan vallan lakkaaminen tradition täyttymiseksi.¹³³ Nykyisin mainittu problematiikka on menettämässä arvoaan, sillä fyysisten vakuusesineiden käyttö, erityisesti pankkien vakuudellisessa luotonannossa, on syrjäytymässä rekisterimerkintöjen tieltä. Ennen vuotta 2023 merkittäviä osa fyysisistä vakuuskohteista käsitti paperiset

¹²⁸ KKO 2005:131 perustelujen kohta 20. Täysin ehdoton ei kuitenkaan KKO tulkinta ole. Tarkastelen asiaa tarkemmin osiossa 3.5.3

¹²⁹ Kaisto – Tepora 2012, s. 225.

¹³⁰ Tammi-Salminen 2015, s. 170–271.

¹³¹ Kartio – Tammi-Salminen, Varallisuus-oikeus - verkkojulkaisu, osassa Esineoikeus

¹³² Kartio 2001, s. 155.

¹³³ Kaisto 2006, s. 63. Lisäksi Kaiston mukaan esimerkiksi ruotsissa vallitseva oikeustila on, että pelkkä omistajan vallan katkeaminen riittää tradition täyttymiseen.

asunto-osakekirjat,¹³⁴ joiden siirtyminen sähköiseen rekisteriin vuoden 2023 aikana tarkoitti julkivarmistuksen osalta muutosta hallinnan siirrosta panttioikeuden kirjaamiseen. Traditio on myös ollut vaatimus kiinteistön tehokkaan panttaamisen osalta ennen kuin paperiset osakekirjat korvattiin sähköisillä.¹³⁵

Esineen hallinnan puute on vahva peruste sille, että esine on toisella velkojalla hallinnassaan. Panttivelkojan tulee osana normaalia luotonmyöntöprosessia selvittää vakuuskohteen ominaisuudet ja muut sen arvoon vaikuttavat tekijät. Yksi selvitettävistä asioista onkin panttiesineen sijainti, onko se velallisen hallinnassa vai kolmannella.¹³⁶ Toissijaisen panttioikeuden saaja saa tehokkaan panttioikeuden, kun tämä toimittaa panttausilmoituksen sille kolmannelle taholle, jonka hallussaan vakuusesine on. Esineen hallussapitäjän ei kuitenkaan tarvitsen olla panttivelkoja, kuten ilmenee KK 10:1.2 sanamuodosta. Esineen hallussaan pitävältä ei edellytetä mitään toimia tai suostumusta, mutta tälle on toimitettava tieto kirjallisesti tai suullisesti,¹³⁷ riippuen omaisuuslajista, jota ollaan panttaamassa.

Kirjaamisen voidaan katsoa nykypäivänä olevan tärkein julkivarmistamisen muoto ja askel kohti kansainvälistä kehityskulkua. Merkittävimmät vakuudellisessa luotonannossa käytettävät vakuuskohteet ovat kirjaamisjärjestelmien piirissä, kuten kiinteistöt (MK 17:2 §), asunto-osakkeet (HTJL 6 §), arvo-osuudet (AOL 6:3 §) sekä erilaiset ns. teolliset panttikelpoiset esineet kuten: patentti (PL 44 §) ja tavaramerkki (TML 40 §). Asunto-osakkeiden osalta voidaan havaita sääntelyn

¹³⁴ HE 127/2018 vp. s. 24.

¹³⁵ Kiinteistön panttikirjan traditiosta ks. esim. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 412.

¹³⁶ Wuolijoki 2023, s. 36.

¹³⁷ Niemi 2020, s. 181–182.

etenevän kohti kansainvälistä kirjaamismenettelyä.¹³⁸ Erityisesti EU -tasolla on havaittavissa selkeä kehityskulku harmonisoidumpaan vakuusoikeuteen.¹³⁹ Kirjaamisella tarkoitetaan oikeussuhteiden rekisteröintiä¹⁴⁰, jotka eivät rajoitu pelkästään panttausoikeuteen, vaan yleensä kirjaamisjärjestelmässä ylläpidetään tietoa erityisesti omistussuhteista. Lainsäädännöllä on vaihtelevasti mahdollistettu eri omaisuuslajien osalta muidenkin oikeuksien kuin omistus- ja panttausoikeuksien rekisteröinnistä kirjaamismerkinnällä, kuten tieto ulosmittauksesta. Tuoreemmassa oikeuskirjallisuudessa onkin pidetty kirjaamista tradition ohella merkittävänä julkivarmistustapana.¹⁴¹

Kirjaaminen yleensä vaatii tuekseen erityislakia.¹⁴² Kirjaamisen oikeusvaikutuksen alkaminen vaihtelee riippuen omaisuuslajia koskevasta lainsäädännöstä. Esimerkiksi arvo-osuuksien panttauksen kirjaamisen vaikutukselle ei ole laissa erikseen säädetty tarkemmin, milloin tarkalleen panttaus tulee voimaan.¹⁴³ Sähköisten asunto-osakkeiden osalta HTJL 12 §:n mukaan kirjaamishakemuksen vireilletulo on ratkaiseva hetki, eikä hakemuksen varsinainen ratkaisemispäivämäärä.¹⁴⁴ Vastaavasti kiinteistöjen osalta MK 16:8 määrittää kiinnitysten etusijan määräytyvän hakupäivän mukaan.¹⁴⁵ Kirjaamista on pidetty jo vanhemmasta oikeuskirjallisuudesta lähtien tehokkaimpana julkivarmistuksen muotona.¹⁴⁶

¹³⁸ ks. esim. eri kansainvälisiä kirjaamisjärjestelmiä käsittelevä artikkeli Faber JI 2014, s. 31–32, sekä Juutilainen LM 2011, s. 19–40.

¹³⁹ Juutilainen 2015, s. 47.

¹⁴⁰ Kartio – Tammi-Salminen, Varallisuus oikeus - verkkojulkaisu, osassa Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja.

¹⁴¹ Varallisuus oikeus, osassa Julkisuusperiaate.

¹⁴² Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 51. sekä Havansi 1992, s. 140.

¹⁴³ ks. esim. KKO 1988:31 patenttioikeuden panttaamisesta: *”panttioikeus patenttiin olisi saatavissa jo asianosaisten tekemin sopimuksin ja tuo oikeus merkitään patenttirekisteriin pyydettyäessä tämän lainkohdan mukaisiin oikeusvaikutuksiin, patenttiin myönnetty panttioikeus ei ole voimassa pakkotäytäntövelkojaan nähden, ellei sitä ole merkitty patenttirekisteriin”*

¹⁴⁴ HE 127/2018 vp. s. 55.

¹⁴⁵ Niemi 2020, s. 80.

¹⁴⁶ Zitting – Rautiala 1982, s. 53–54.

Kirjausjärjestelmässä olevien vakuuslajien osalta panttioikeudet selviävät rekisterimerkintöjen perusteella. Jos velallinen tarjoaa vakuudeksi esimerkiksi sähköistä asunto-osaketta, selviää tähän kohdistuvat panttioikeudet osakehuoneistotulosteelta.¹⁴⁷ Vastaavat panttioikeudet ilmenevät kiinteistöjen osalta rasiustodistuksilta.¹⁴⁸ Kiinteistöjen osalta tulee kuitenkin huomioida, että pelkkä panttikirja hallussa pitäminen, tai saajatieto ei vielä tarkoita, että niihin kohdistuisi panttioikeus. Sähköiset asunto-osakkeet ja tavaramerkit muodostavat poikkeuksen toissijaisten panttioikeuksien julkivarmistamisen osalta. Ne ovat ainoat omaisuuslajit, johon ei voida perustaa toissijaisia panttioikeuksia sen perinteisessä merkityksessä. Kaikkiin muihin vakuuslajeihin perustetaan toissijainen panttioikeus ilmoittamalla panttioikeudesta esineen haltijalle tai rekisterissä pantinsaajaksi kirjatulle taholle. Sähköisten asunto-osakkeiden julkivarmistuksen osalta sivullisittomuus saavutetaan rekisterimerkinnällä, eikä panttausilmoituksella. Jokainen panttioikeus tulee siten kirjata huoneistotietorekisteriin.¹⁴⁹ Tämä ei kuitenkaan estä jälkipanttaussopimusten tekemistä.¹⁵⁰ Tavaramerkkilain 39 ja 40 §:ien mukaan panttioikeus on rekisteröitävä, muuten se ei ole kolmansia kohtaan sitova.¹⁵¹

¹⁴⁷ [<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/huoneistotulosteiden-kuvaukset/osakehuoneistotuloste>] (18.3.2024).

¹⁴⁸ [<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10>] (18.3.2024).

¹⁴⁹ HE 127/2018 vp. s. 77.

¹⁵⁰ huoneistokirjaamisen käsikirja s. 59. [<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/02/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-08022024.pdf>] (18.3.2024).

¹⁵¹ HE 201/2018 vp. s. 139–140.

3 Jälkipanttaus

3.1 Toissijaiset panttioikeudet

Esinekohtaisten panttioikeuksien määrää ei ole rajoitettu. Tietty varallisuusobjekti voidaan pantata useamman kerran. Kertaalleen perustettu panttioikeus ei itsessään muodosta estettä myöhemmälle panttaukselle, sillä samaan panttiobjektiin voi kohdistua useampia suorituksensaanti-oikeuksia yhdeltä tai useammalta eri velkojalta. Ilman erillistä jälkipanttaussopimusta myöhemmin perustettu panttaus tapahtuu yleensä sellaisin tarkoituksin, että myöhempi pantinsaaaja on panttivelkojien keskinäisessä etusijajärjestyksessä huonommassa asemassa kuin aikaisempi pantinsaaaja.¹⁵² Lainsäädännössä ei ole yleisiä normeja samaan esineeseen kohdistuvien panttioikeuksien keskinäisen järjestyksen määräytymiseen. Kirjaamisella julkivarmistettavien vakuuslajien osalta voidaan kuitenkin ne asettaa paremmuusjärjestykseen kirjaamismerkintöjen perusteella. Esimerkiksi sähköiset osakekirjat HTJL 6 §:n perusteella. UK 5:33 mukaan ulosotossa irtaimen omaisuuden myynnistä syntyneet varat jaetaan maksusaantijärjestyslain 3 §:n perusteella. Kiinteän omaisuuden osalta varat jaetaan panttikirjojen keskinäisen järjestyksen perusteella kuten MK 16:8 säädetään. Konkurssilaissa myös viitataan maksusaantijärjestyksen osalta VMJL:ään.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu aikaprioriteettia lähtökohtaiseksi ratkaisuksi aukkotilanteissa.¹⁵³ Aikaprioriteetti kollisionratkaisussa tarkoittaa tiukassa mielessä voittoa sille, jonka esineoikeudellinen oikeus syntyy ensiksi. Tällä viitataan panttioikeuden osalta käytännössä panttaussopimuksen allekirjoittamiseen. Puhtaasti aikaprioriteetin mukaisen suojan edellytyksenä ei siis ole julkivarmistaminen. Kuitenkin voimassa olevan oikeuden mukaan sivullisittomuuden edellytyksenä on jokin julkistamistoimenpide. Panttioikeudellinen aikaprioriteetti määräytyy siten julkisuutta tuottavan toimen mukana eikä oikeuden perustamisajankohdan mukaan.¹⁵⁴ Aikaprioriteetti ei kuitenkaan ole täysin yksinomainen ratkaisutapa. Sitomattomuusperiaatteella tarkoite-

¹⁵² Tepora – Kaisto Hakkola 2016, s. 93.

¹⁵³ Tammi-Salminen 2001, s. 100.

¹⁵⁴ Tuomisto 1993, s. 57.

taan ratkaisua myöhemmän oikeusperusteen eduksi. Toisin sanoen aikaisemmat oikeusperusteet eivät sido myöhempää saajaa. Sitomattomuusperiaatteen merkitys on katsottu kasvaneen VJML myötä. Tuomiston mukaan pakotäytäntöönpanossa sitomattomuusperiaatteen katsotaan olevan perustellumpi ratkaisuperiaate kuin aikaprioriteettiperiaate.¹⁵⁵

Toissijaisista panttioikeuksista sovitaan tavallisten panttauksien tapaan. Näin ollen kilpailevien panttioikeuksien paremmuusjärjestys ratkaistaan lähtökohtaisesti niiden julkivarmistuksen ajankohdan perusteella. Huomioiden vilpittömän mielen vaatimukset. Jälkipanttaus on oikeuskirjallisuudessa vakiintunut tarkoittamaan erilaisia panttaustilanteita. Jälkipanttauksella voidaan tarkoittaa kollision kautta syntyneitä toissijaisia panttioikeuksia tai panttaussuhteita, jossa osapuolet ovat keskenään sopineet panttioikeuksien etusijajärjestyksestä jälkipanttaussopimuksella.¹⁵⁶ Kollision perusteella syntyneet toissijaiset panttioikeudet ratkeavat edellä mainitun perusteella aikaprioriteetin mukaisesti. Korkeimmasta oikeudesta ei ole saatu prejudikaatteja, jossa olisi käsitelty jälkipanttaussopimuksen osapuolten välistä etusijajärjestystä, vaan ratkaisut käsittelevät pääasiassa julkivarmistamisen toteutumista¹⁵⁷ ja pantinsaajien välistä lojaliteettia.¹⁵⁸

Lähtökohtaisesti ensimmäisenä oikeutensa julkivarmistanut panttivelkoja saa parhaimman etusijan panttiesineeseen. Tämän jälkeen julkivarmistettuja panttioikeuksia voidaan kutsua toissijaisiksi panttioikeuksiksi.¹⁵⁹ Pantinsaajan ja velallisen kesken sovitut panttaukset vastaavat ainoastaan sen aikaisista luotoista, mistä osapuolet olivat keskenään sopineet. Toisin sanoen ensipantinsaajan uusien luottojen myöntäminen paremmalle etusijalle katkeaa tämän saadessaan tiedon toissijaisesta panttioikeudesta.¹⁶⁰ Huomionarvoista on myös vaikutukset ensipantinsaajan yleispanttauksiin. Ensipantinsaajan yleispanttioikeus ei poistu, mutta toissijaisen panttioikeuden

¹⁵⁵ Tuomisto 1993, s. 83.

¹⁵⁶ Niemi 2020, s. 180.

¹⁵⁷ ks. esim. KKO 2017:64. KKO 2005:131

¹⁵⁸ ks. esim. KKO 1988:13, KKO 1962-II-39 ja 1936-II-10.

¹⁵⁹ Havansi 1979, s. 465.

¹⁶⁰ Tammi-Salminen 2001, s. 125.

perustamisen jälkeen syntyneet vastuut menevät aikaprioriteetin mukaisesti huonommalle etusijalle.¹⁶¹

3.1.1 Julkisuusperiaate

Julkisuusperiaate on yleinen esineoikeudellinen periaate, jonka mukaan sivullisiin ulottuvien oikeusvaikutusten tulisi olla sivullisten havaittavissa. Julkisuusperiaatteeseen liittyy myös vahvasti vilpittömän mielen suoja.¹⁶² Lainsäädännössä julkisuus ja vilpittömän mielen suoja esiintyy usein samassa yhteydessä, kuten esimerkiksi HTJL 12 §:ssä. Kyseisen pykälän kolmannen momentin mukaan panttaus ei sido, ellei sitä ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Vilpittömän mielen suojan osalta HTJL 12.2 §:n mukaan *”aikaisempi saanto tai panttaus saa kuitenkin etusijan myöhemmän saantoon tai panttaukseen nähden, jos myöhemmän saantoon tai panttaukseen vetoava tiesi taikka hänen piti tietää aiemmasta saannosta tai panttauksesta.”* Kyseinen ”tiesi tai olisi pitänyt tietää” sanamuoto on oikeuskirjallisuudessa katsottu tarkoittavan perusteltua vilpittömyyttä mieltä.¹⁶³

Julkisuusperiaate voidaan käsittää joko laajana tai suppeana. Julkisuusperiaate laajassa merkityksessä edellyttäisi kaikkien esineoikeuksien saattamista julkisiksi, siten että kuka tahansa voisi saada helposti niistä tiedon. Esineoikeudellisia sivullissuhteita ajatellen julkisuusperiaate sisältää vaatimuksen siitä, että sivullisiin kohdistuvien oikeusvaikutusten on liityttävä havaittaviin tunnusmerkkeihin. Esineoikeudessa ne ovat erityisesti hallinta ja kirjaaminen. Vaihdamman ja luottotalouden pyrkimyksenä on, että erityisesti hallintaan ja kirjaamiseen perustuva sivullisen luottamusta suojataan.¹⁶⁴ Panttioikeuden kolmansille mahdollisesti aiheuttamia haittoja on pyritty eliminomaan korostamalla julkisuusperiaatteen merkitystä. Panttioikeuden yhteydessä se tarkoittaa, että tehokas panttioikeus edellyttää julkivarmistuksen tapahtumista. Tällöin niillä, joiden asemaan panttioikeus voi vaikuttaa, on mahdollisuus saada selville oikeuden olemassaolo.¹⁶⁵

¹⁶¹ Tammi-Salminen 2001, s. 268.

¹⁶² Tammi-Salminen 2015, s. 117.

¹⁶³ Kartio – Tammi-Salminen, Varallisuus-oikeus - verkkojulkaisu, osassa vilpittömän mielen vaatimuksesta.

¹⁶⁴ Kaisto 2001, s. 124–125.

¹⁶⁵ Kaisto 2001, s. 132.

Käytännössä julkisuudella on ulkopuolisille henkilöille merkitystä vain sellaisissa tilanteissa, joissa jonkin oikeussuhteen oikeusvaikutukset ulottuvat heihin. Tällä tarkoitetaan julkisuusperiaatteen käsitettä suppeassa käsityksessä, jolloin on pidetty silmällä erinäisissä kollisiotilanteissa esille tulevia kysymyksiä. Näitä voivat olla oikeusperusteen sitovuuden kytkentä johonkin julkisuutta tuottavaan toimenpiteeseen, joista on käytetty termiä julkivarmistus tai objektiivinen esineoikeudellinen momentti.¹⁶⁶ Julkivarmistuksen toteuttaminen onkin pantinsaajan intressissä, koska julkisuusaktiin liittyy monia tärkeitä oikeusvaikutuksia.¹⁶⁷

Julkisuusperiaatteen käsite on katsottu niin laajaksi ja epätäsmälliseksi, että sen käyttöarvo jää vähäiseksi. Julkisuuden vaatimukseen liittyy, että sivullisille annettavat tiedot ovat luotettavia. Kysymys julkisesta luotettavuudesta *publica fides* koskee periaatteessa kaikkia julkisuutta luovia keinoja. Julkisen luotettavuuden ongelmassa on kyse siitä, millaisella todennäköisyydellä tai varmuudella voidaan julkivarmistustoimen perusteella tehdä johtopäätöksiä vallitseviin oikeussuhteisiin nähden.¹⁶⁸ Hallinnan siirtoon ja denuntiaation liittyvä julkisuus on katsottu olevan usein vähäistä. Julkisuuden merkitystä velkojalle on kuitenkin oleellisin oikeusvaikutus, sillä panttioikeuden julkistamisella saavutetaan panttivelkojan etuoikeudet.¹⁶⁹ Julkisuusperiaatteella tavoitellaan myöhempien sopimuskumppanien selonoton helpottumista, sekä pyritään ehkäisemään ennakolta vilpillisiä oikeustoimia. Julkisuusperiaatteen toteutuminen vähentää myös myöhemmän sopimuskumppanin liiallista selonottotyötä.¹⁷⁰

Kirjaaminen on hallinnan ohella tärkein julkisuutta luova keino,¹⁷¹ jonka merkitys ja vaikutusala on kasvamassa. Nykytrendinä lainsäätäjällä onkin siirtää taloudellisesti merkittävimmät vakuuskohteet niitä käsittelevien kirjaamisjärjestelmien piiriin. Kirjaamisjärjestelmät voidaan jakaa julkisesti ylläpidettäviin ja yksityisten ylläpitämiin. Esimerkiksi Kiinteistöjä, sähköisiä asunto-osakkeita

¹⁶⁶ Tepora 2008, s. 145–146.

¹⁶⁷ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 82.

¹⁶⁸ Zitting – Rautiala 1982, s. 54–55.

¹⁶⁹ Zitting – Rautiala 1982, s. 72.

¹⁷⁰ Tepora 2008, s. 154.

¹⁷¹ Zitting – Rautiala 1982, s. 54.

ja patentteja koskevat sähköiset rekisterit ovat julkisen viranomaisen ylläpitämiä. Toisin kuin arvo-osuustilit, joiden ylläpidosta vastaa sen tilinhoitajayhteisö.¹⁷²

3.1.2 Vilpitön mieli

Panttivelkojilla on selonottovelvollisuus, joka pitää sisällään mm. panttiesineeseen tutustumisen ja siihen liittyvien oikeuksien tutkimisen.¹⁷³ Lisäksi velallinen on velvollinen edesauttamaan lojaliteettiperiaatteen mukaan pantinsaajan selvittelytyötä tuoden tämän tietoon esimerkiksi vakuutta rasittavat muut panttioikeudet. Tulevalla panttivelkojalla tulisi täten olla neuvotteluvaiheessa tietoisuus aikaisemmista panttioikeuksista ja voi halutessaan hyväksyä tarjotun esineen vakuudeksi, tiedostaen paremmalla etusijalla olevat panttioikeudet. Mahdollista on kuitenkin, että panttivelkoja ei selonottovaiheessa huomaa, tai velallinen petollisesti toimiessaan ei kerro paremmista panttioikeuksista. Esineeseen on mahdollista kohdistua esim. ulosottotoimenpide. Jälkipanttauksen osalta vilpittömän mielen säännöt ratkaiset kollisiotilanteissa panttausten etusijajärjestyksen. Joten on mahdollista, että aikaprioriteetista poiketen voi myöhemmin oikeutensa julkivarmistanut saada paremman etusijan kuin aikaisemmin julkivarmistustoimen tehnyt panttivelkoja, jos tämä tiesi tai olisi pitänyt tietää aikaisemmin syntyneestä panttioikeudesta.

Eri laeissa on eri tavalla ilmaistu, missä ajankohdassa ja miten vilpitön mieli määritellään.¹⁷⁴ Esimerkiksi KK 11:4 ja 12:4 sekä VKL 14 §. Erityisesti VKL sanamuoto: ”milloin saaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää siitä” viittaa *perusteltuun vilpittömään mieleen*. Yleisestikin panttioikeudessa on katsottu saantosuojan yhtenä edellytyksenä pantinsaajan perusteltu vilpitön mieli.¹⁷⁵ Perustellun vilpittömän mielen problematiikasta voidaan lyhyesti todeta, että vilpittömällä mielellä on kaupakaaren ja velkakirjalain mukaan oikeustosisaikaston asema, eli kyseessä on näytöllinen kysymys siitä mitä henkilö on tiennyt tai ei ole. Sen sijaan kysymys ”mitä olisi pitänyt tietää” ei voida ratkaista pelkästään näytöllisin keinoin.¹⁷⁶ Wuolijoki katsoo, että selonottovelvollisuus määräytyy

¹⁷² Wuolijoki 2023, s. 71–76.

¹⁷³ Kartio 2001, s. 128.

¹⁷⁴ Kaisto, 1997, s. 192.

¹⁷⁵ Kartio 2001, s.127.

¹⁷⁶ Kaisto 1997, s. 268.

objektiivisesti ja sitä verrataan normaaliin huolellisuuteen. Perusteltu vilpitön mieli tarkoittaa ankaroitumista subjektiivisin perustein, kuten ammattimaisten luotonmyöntäjien osalta. Käytännössä subjektiiviset perusteet muotoutuvat tapauskohtaisesti oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa.¹⁷⁷ Tapauskohtaiseen harkintaan viittaa myös Kaisto, jonka mukaan tietyistä luovutuksen saajan havaittavissa olevista tosiasia-seikastoista seuraa tietynlainen selonottovelvollisuus.¹⁷⁸ Esimerkiksi asunto-osakkeiden kohdalla selonottovelvollisuus voidaan katsoa olevan korostunut, koska pyritään suojaamaan ihmisten asumiseen kohdistuva oikeus.¹⁷⁹

Kirjaamiskelpoisen omaisuuden osalta esim. MK 17:10 vilpitön mieli on ilmaistu ”tiennyt, eikä pitänyt tietää”, sekä HTJL 12 §:ssä ”tiesi tai piti tietää”. Maakaassa vilpitön mieli kytketään panttioikeuden osalta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, johon tehtävät merkinnät katsotaan tulleen jokaisen tietoon kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä. Niemen esittämää kannan mukaan ”ei pitänyt tietää” viittaa panttivelkojan selonottovelvollisuuteen, joka kohdistuu ennen kaikkea lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.¹⁸⁰ Näkemys vastannee edellä esitettyä Wuolijoen, Hemmon ja Kais-ton kantaa, tarkentaen sitä kiinteistön panttaukseen liittyvällä erityispiirteellä – panttikirjolla. Maakaaren esitöiden mukaan MK 17:10.2 ja 17:10.3 lieventävät osin velkojan vilpittömän mielen vaatimuksia liittyen kirjaamismerkintöihin ja niiden tarkastamiseen.¹⁸¹ Pidän kuitenkin esitöiden kannanottoa ongelmallisena käytännön panttikäytännön osalta, varsinkin ammattimaisten luotonantajien kannalta. Hyvän luotonantotavan ja korostuneen huolellisuusvelvollisuuden takia tulee pankkien tarkistaa rekisterimerkintöjä lainsäädäntöä ankarammin. Käytännössä rekisterimerkinnät tutkitaan lainan neuvotteluvaiheessa ja viimeistään lainaa nostettaessa.¹⁸² Sähköisten asunto-osakkeiden osalta on HTJL 12 §:ssä vilpittömän mielen määritelmä on pitkälti tarkoitettu

¹⁷⁷ Wuolijoki 2023, s. 21.

¹⁷⁸ Kaisto 1997, s. 327. ks. lisäksi KKO 2021:77

¹⁷⁹ Kaisto 1997, s. 349.

¹⁸⁰ Niemi 2020, s. 422.

¹⁸¹ HE 120/1994 vp. s. 116.

¹⁸² ks. esim. Wuolijoki 2023, s. 36–38.

vastaavan velkakirjalain säännöksiä.¹⁸³ Arvo-osuustilien¹⁸⁴ ja arvopaperitilien¹⁸⁵ osalta esitöissä vilpitön mieli vastaa myös pitkälti edellä esitettyä.

Denuntiaation kannalta oleellinen säännös on VKL 31.2, jonka mukaan *”jos velkakirja luovutetaan useammalle on aikaisemmalla luovutuksella etusija myöhemmän edellä; kuitenkin on myöhemmällä etusija, jos siitä edellä mainituin tavoin on aikaisemmin ilmoitettu velalliselle ja saaja tällöin oli vilpittömässä mielessä.”* Panttausilmoituksen osalta pääsääntö vastaa pitkälti edellä esitettyä, eli aikaprioriteetin perusteella ensiksi panttioikeutensa julkivarmistaneen oikeus voi syrjäytyä, jos tämä tiesi aikaisemman oikeusperusteen nojalla syntyneestä panttauksesta.¹⁸⁶ Säännöksessä ei suoraan oteta kantaa mikä on ratkaiseva ajankohta, mutta näkisin sen olevan kytketty samaan ajankohtaan kuin aiemmin kohdassa 3.2 tehokkaan panttauksen syntyminen.¹⁸⁷

Panttioikeudessa perusteltu vilpitön mieli liitetään useimmiten panttivelkojen paremmuusjärjestyksen arvioinnissa sekä pantinsaajan suojelemiseen todellista omistajaa vastaan.¹⁸⁸ Esineoikeudellisten kollisioiden valossa keskityn siten käsittelemään takautuvan sivullissuhteen kollisioita, jättäen etenevän sivullissuhteen kollisiot tarkastelun ulkopuolelle.

¹⁸³ HE 127/2018 vp. s. 55.

¹⁸⁴ HE 104/1990 vp. s. 65.

¹⁸⁵ HE 32/2012 vp. s. 261–262.

¹⁸⁶ Tuomisto 2015, s. 53.

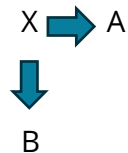
¹⁸⁷ Kyseisessä kohdassa katsoin, että tehokkaan panttauksen syntyminen panttausilmoituksella on sidottu todennettavissa olevaan saapumisajankohtaan.

¹⁸⁸ ks. esim. HE 32/2012 vp. s. 261, jossa todetaan *”Tilille merkittyjen keskenään ristiriidassa olevien oikeuksien etusija määräytyisi tilimerkinnän ajankohdan perusteella, eli tilille aikaisemmin merkityllä oikeudella olisi etusija myöhemmin merkittyyn oikeuteen nähden. Muun muassa tämän vuoksi on tärkeää, että tilille tehtyjen merkintöjen tarkka ajankohta on luotettavasti selvitettävissä, kuten 3 §:n 1 momentissa edellytetään. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin poikkeuksesta tähän eli tilanteesta, jossa oikeudenhaltija oikeutta tilille merkittäessä tiesi tai hänen piti tietää toisesta, kilpailevasta oikeudesta. Tällöin hänen oikeutensa väistyy, vaikka se 1 momentin pääsäännön mukaan saisi tilille merkitsemisen perusteella etusijan, jos kilpaileva oikeus on hänen oikeuttaan aikaisempaa perua. Esimerkiksi panttioikeus voi saada etusijan toiseen, myöhemmin sovittuun panttioikeuteen nähden, vaikka myöhemmin sovittu panttioikeus on merkitty ensimmäisenä arvopaperitilille, jos myöhemmin sovittu oikeuden haltija ei ole hänen oikeuttaan tilille merkittäessä ollut perustellussa vilpittömässä mielessä aikaisemmin sovittu panttioikeuden olemassaolon suhteen”*

Etenevän sivullissuhteen kollisiossa oikeudesta kilpailevat tahot johtavat oikeutensa eri henkilöiltä. Etenevä sivullissuhde yleensä esitetään muodossa:



Takautuvassa sivullissuhteessa kilpailevien tahojen oikeudet juontuvat samalta henkilöltä. Takautuva sivullissuhde esitetään yleensä muodossa:¹⁸⁹



Takautuvassa suhteessa siten X on sopinut ensiksi A:n kanssa panttauksesta, jonka jälkeen tämä sopii myös B:n kanssa saman esineen panttaamisesta. Kollisiot voidaan ratkaista joko aikaprioriteettiperiaatteella tai sitomattomuusperiaatteella, jotka johtavat vastakkaisiin lopputuloksiin.¹⁹⁰ Aikaprioriteetilla kollision ratkaisu tarkoittaa voittoa *primuksen*, eli sen eduksi, jonka oikeusperuste on syntynyt ensin. Panttioikeudessa tämä on sidottu julkivarmistuksen toteutumiseen.¹⁹¹ Velkoja saa tehokkaan oikeussuojan panttiesineen julkivarmistuksen toteutuessa.¹⁹²

Sitomattomuusperiaatteen noudattamisella tarkoitetaan puolestaan, että aikaisempi oikeus ei sido myöhempään oikeuteen nähden. Kärjistetysti ilmaisten voidaan todeta, että tuorein oikeusperuste esineen hallintaan oikeuttaa esineen saannin.¹⁹³ Lähtökohtana esineoikeudessa on pidetty aikaprioriteettiä.¹⁹⁴ Sitomattomuusperiaatteelle on kuitenkin katsottu olevan käyttöarvoa tietyissä kollisiotilanteissa, kuten ensisijaisen saajan primuksen ollessa *mala fide*. Voidaan puhua myös primuksen epätarkoituksenmukaisuudesta, jolloin *sekunduksen* oikeus voittaa kollision.¹⁹⁵

¹⁸⁹ Saarnilehto – Hemmo – Kartio Varallisuus-oikeus - verkkajulkaisu, luku Julkisuusperiaate.

¹⁹⁰ Tammi-Salminen 2001, s.93.

¹⁹¹ Havansi 1979, s.158.

¹⁹² Havansi 1979, s. 98.

¹⁹³ Kartio 2001, s.261. s. 208.

¹⁹⁴ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 189

¹⁹⁵ Tammi-Salminen 2001, s. 100.

Vilpittömän mielen määräytymisessä on omanlaatuinen tapa ilmaista tyyppitilannesääntöjen sisältö. Jos pantinsaaja ei ole toiminut asianmukaisen huolellisesti, voidaan sanoa, ettei tämä ole täyttänyt selonottovelvollisuuttaan. Selonottovelvollisuuden aste vaihtelee olosuhteista riippuen. Esimerkiksi pankeilla on ankara selonottovelvollisuus ammattimaisina toimijoina.¹⁹⁶ Nimestään huolimatta selonottovelvollisuutta ei katsota varsinaisena velvollisuutena, vaan kyse on enemmän asianmukaisesta varovaisuudesta oikeustoimen tyyppitilanteessa.¹⁹⁷

Irtaimen esineen tradeerauksen kannalta riittävän vilpittömään mieleen ei riitä oikeusperusteen syntyminen, vaan pantinsaajan tulee pysyä vilpittömässä mielessä tradeerauksen asti. Panttaus-sopimus oikeustoimena ei katsota päättyneeksi sopimuksentekohetkeen, vaan se katsotaan ulottuvan hallinnan luovutukseen asti.¹⁹⁸ Jos velallinen luovuttaa hallussaan olleen osakekirjan panttivelkojalle, voidaan velkojalla katsoa olevan perusteltu vilpitön mieli saadessaan osakekirjan haltuunsa. Vilpitöntä mieltä on syytä vaatia ainoastaan oikeusperusteen syntymisen hetkellä. Vilpitön mieli oikeusperusteen syntymisen hetkellä, eli sopimuksentekohetkellä on yleensä riittävä silloin kun julkivarmistus tehdään kirjaamisella.¹⁹⁹

3.1.3 Tietoisuus sitovuusperusteena

Tietoisuuden merkitys sitovuusperusteena ratkeaa sillä perusteella, mitä pidetään sitovuudelta normaalisti vaadittavan objektiivisen momentin funktiona.²⁰⁰ Mikäli objektiivisen momentin funktiona on toimia ilmaisuna oikeuden kypsyystä, objektiivisen momentin täytyminen on suojansaannin ehdoton edellytys. Mikäli objektiivisen momentin funktiona pidetään julkisuuden toteuttamista, objektiivisen momentin täytymistä ei vaadita, jos julkisuus on toteutunut jo muulla tavalla. Tietoisuudella velkojakollisiossa kokonaan puuttuva sitovuusvaikutus voidaan selittää sillä, että tällöin objektiivisen momentin täyttymisen funktiona on pidetty kypsyyden osoittamista ja

¹⁹⁶ Kartio 2001, s. 128.

¹⁹⁷ Kaisto 1997, s. 294.

¹⁹⁸ Kaisto 1997, s. 197.

¹⁹⁹ Kaisto 1997, s. 192.

²⁰⁰ Panttioikeudessa objektiivisen momentin funktiona toimii julkivarmistus.

siten täyttyminen on suojan saannin ehdottomana edellytyksenä.²⁰¹ Tammi-Salmisen mukaan tietoisuudella voi olla sitovuusvaikutusta vain sellaisen oikeuden osalta, joka voidaan julkivarmistaa. Sen sijaan tietoisuudella ei voi olla sitovuusvaikutusta, jos oikeutta ei olisi mahdollista julkistaa muulla perusteella.²⁰² Kartio puolestaan ilmaisee asian seuraavasti: *"Tietoisuudella on merkitystä vain niissä tapauksissa, joissa oikeus voidaan saada kaikkia kohtaan suojatuksi jollakin julkisuutta tuovalla toimenpiteellä, mutta tätä toimenpidettä ei ole vielä tehty."*²⁰³

Pelkän tietoisuuden katsotaan olevan sitovuusperuste ainoastaan silloin kun kysymyksessä oleva oikeus on tarkoituksenmukainen vaihdannan ja luotonannon edistämisen kannalta. Tietoisuuden merkityksellisyys siten ratkeaa intressipunninnalla, jossa vastakkain ovat kyseessä olevat oikeudet ja niiden arvo vaihdannassa ja luotonannossa.²⁰⁴ Tietoisuuden hyväksymistä sitovuusperusteeksi on pidetty vallan antamisena moraalisille argumenteille vaihdannan edistämisen sijaan.²⁰⁵ Suomessa lähtökohtaisesti Julkivarmistamaton panttaus ei sido muita velkojia. Oikeuskirjallisuudessa ja lainsäädännössämme on varsin yksimielinen kanta, että pelkkä tietoisuus panttauksesta ei perusta sivullisia sitovaa tehokasta panttioikeutta.²⁰⁶ Sitovuus muita velkojia kohtaan aktualisoituu tavallisesti insolvenssimenettelyssä: ulosmittauksessa tai konkurssissa.²⁰⁷ Insolvenssimenettelyssä velkojien tietoisuutta ei ole pidetty hyväksyttävänä sitovuusperusteena.²⁰⁸ Voidaan myös todeta, että velkojia sitomaton vakuusoikeus on vakuutena kelvoton, eikä sitä voi käyttää vakuusoikeuksien perustehtävään eli parantaa velallisen mahdollisuuksia saada luottoa edullisilla ehdoilla.²⁰⁹

²⁰¹ Tammi-Salminen 2001, s. 171.

²⁰² Tammi-Salminen 2001, s. 166.

²⁰³ Kartio OT 2004, s. 189.

²⁰⁴ Tammi-Salminen 2001, s. 166.

²⁰⁵ Kartio OT 2004, s. 187.

²⁰⁶ Tammi-Salminen 2001, s. 156.

²⁰⁷ Tuomisto 1993, s. 8.

²⁰⁸ Havansi 1992, s. 178.

²⁰⁹ Kartio OT 2004, s. 191.

Mikäli tarkastelemme tietoisuuden antamaa suojaa insolvenssimenettelyjen ulkopuolella, sen voidaan katsoa antavan osittaista suojaa vilpittömän mielen säännösten perusteella. Tällä tarkoitetaan panttioikeudenhaltijan suojaa vain hänen oikeudestaan tietoista tahoja vastaan. Näin ollen oikeudenhaltijan asema jää hyvin epävarmaksi, sillä tämän panttioikeus ei ole tehokas yleiseen sivullistahoon nähden. Epävarmuus voi koskea myös siitä tietoista sekundusta, jolla olisi tieto siitä, että tiettyyn esineeseen kohdistuu jokin primuksen oikeus. Sekunduksella ei silti välttämättä ole tarkkaa tietoa oikeuden sisällöstä ja hänen tietonsa voivat olla virheellisiä.²¹⁰ Pantti-velkojien kollisiossa on kyse sellaisista oikeuksista, joista primuksen oikeus voidaan toteuttaa niin että sen olemassaolo rajoittaa, mutta ei poista sekunduksen oikeutta. Tällöin intressipunninnassa ovat vastakkain yhtäältä tietoisuuden aiheuttaman sitovuuden vaikutus sekunduksen oikeuden arvoon ja toisaalta tietoisuuden sitovuusvaikutuksen tuottaman suojan vaikutus oikeuden arvoon primuksena olevan oikeuden haltijalle.²¹¹ Kaikkiin sellaisiin kollisionratkaisusääntöihin, joissa merkitystä annetaan subjektiiviselle momentille (”olisi pitänyt tietää”), liittyy näyttövaikeuksia.²¹²

Insolvenssimenettelyn ulkopuolella oikeuskirjallisuudessa on lisäksi puollettu tietoisuuden hyväksymistä velkojien välisiä kollisioita ratkaistaessa yleiseksi sitovuusperusteeksi suhteessa myöhempiin luovutuksensaajiin.²¹³ Täysin aukottomasti ei kuitenkaan tätä tulkintaa voida puoltaa, sillä tuoreemman näkemyksen mukaan tietoisuudelle ei anneta merkitystä minkään oikeuden osalta. Lainsäädännössä otetun kannan mukaan insolvenssimenettelyssä velkojakollisiot ratkaistaan julkivarmistusten täyttymisien perusteella, eikä tietoisuuden.²¹⁴ Omaksutun tiukan kannan takia oikeussuojan kytkeminen ainoastaan objektiivisiin sitovuusperusteisiin turvaa selvyttä ja oikeusvarmuutta, mutta johtaa kaavamaiseen ja jäykkään järjestelmään, joka saattaa aiheuttaa kohtuuttomia ratkaisuja yksittäistapauksissa.²¹⁵

²¹⁰ Kartio OT 2004, s. 177.

²¹¹ Tammi-Salminen 2001, s. 171.

²¹² Kartio OT 2004, s. 188.

²¹³ Tuomisto 1993, s. 127–129.

²¹⁴ Tammi-Salminen 2001, s. 156.

²¹⁵ Kartio OT 2004, s. 189.

3.2 Denuntiaatio

Jälkipanttioikeus tulee julkivarmistaa kuten tavanomainen panttioikeus. Julkivarmistustapana toimii kuitenkin denuntiaatio, niissäkin tilanteissa missä muutoin tulisi kyseeseen kirjaus. Poikkeuksena pääsääntöön ovat kuitenkin arvopaperitilin ja sähköisten asunto-osakkeiden jälkipanttaukset, sillä näitä ylläpitäviin järjestelmiin on mahdollista rekisteröidä useampia panttioikeuksia.²¹⁶ Toissijaisen panttinsaajan tulee ilmoittaa panttioikeudestaan esinettä hallussaan pitävälle, kirjaimismerkinnän omaavalle tai panttikirjan hallitsijalle. Panttauksesta ilmoitetaan esineen hallitsijataholle riippumatta tämän hallinnan oikeuttavasta oikeusperusteesta. Ensisijaisen panttinsaajan saadessaan tietoon toissijaisen panttioikeuden, on tämä velvollinen ottamaan huomioon muiden panttivelkojen odotukset lojaliteettiperiaatteen mukaisesti.²¹⁷ Asunto-osakkeiden ja arvopaperitilin panttausmerkintöjen osalta panttivelkoja voi tarkistaa niihin kohdistuvat panttioikeudet rekisterimerkintöjen perusteella. Toissijainen panttivelkoja voi hakea panttioikeutensa kirjaimismista tavallisen ensipanttinsaajan tapaan. Mikäli asunto-osakkeen panttauksen hakemuksen yhteydessä ei ole mainintaa panttauksen etusijasta tai etusijajärjestyksen muuttamisesta, rekisteröidään panttioikeus hakemusten saapumisjärjestyksessä.²¹⁸

Denuntiaatio, eli panttausilmoitus on kolmesta esitetystä julkivarmistustavasta oikeuskirjallisuudessa katsottu heikoimmaksi. Ilmoitusta käytetään lähtökohtaisesti tradition korvikkeena niissä tilanteissa, kun vakuusesinettä ei voida siirtää toisen haltuun.²¹⁹ Denuntiaatiosta on kyse myös silloin kun panttikohteena on saaminen, josta ei ole annettu arvopaperiluontoista asiakirjaa, esimerkiksi velkakirjaan perustuva saaminen.²²⁰ Yleinen denuntiaation liittyvä sääntely ilmenee erityisesti KK 10:1.2 ja VKL 10, 14 ja 22 §:stä. Huomioitava on, että useissa laeissa tai niiden esitöissä mainitaan, kuinka panttausilmoituksella saadaan esimerkiksi jälkipanttausoikeus jo kertaalleen pantattuun vakuusesineeseen.

²¹⁶ Wuolijoki 2023, s. 78–79.

²¹⁷ Mähönen Varallisuus-oikeus - verkkojulkaisu. osassa Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus.

²¹⁸ HE 127/2019 vp. s. 51–52.

²¹⁹ Havansi 1979, s. 116.

²²⁰ Tammi-Salminen – Tuomisto, Varallisuus-oikeus - verkkojulkaisu, kohdassa panttioikeuden käsite ja panttioikeuksien ryhmittelyä.

Mainittakoon esimerkiksi arvo-osuuksien panttaus. Arvo-osuuksiin, joita jo koskee tilille kirjattu panttioikeus, ei voida kirjata jälkipanttausta. Säännös ei kuitenkaan estä arvo-osuustilille kirjattujen arvo-osuuksien jälkipanttausta sinänsä, vaan ainoastaan tällaisen panttioikeuden kirjaamisen. Arvo-osuuksia koskevaan jälkipanttaukseseen liittyvä julkivarmistus toteutetaan kirjaamisen sijasta ensipantinsaajalle tehtävällä panttausilmoituksella.²²¹ Maakaaren 17:2.3 mukaan jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun pantinsaaja on esittänyt hänelle omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta.²²²

Panttausilmoitus ei vaadi vastaanottavalta taholta toimenpiteitä, mutta se perustaa vastaanottajalle tiettyjä velvollisuuksia panttiesinettä ja toissijaista panttivelkojaa kohtaan. Oikeuskirjallisuudessa ja korkeimman oikeuden ratkaisuissa on kuitenkin suositeltu, että panttausilmoitukseen liitettäisiin vastaanottokuittaus, jonka ensisijainen pantinsaaja palauttaa toissijaiselle pantinsaajalle. Tällä vastaanottokuittauksella toissijainen pantinsaaja pystyy varmistamaan, että ensisijainen pantinsaaja on saanut tietoonsa panttauksen.²²³ Varsinaista muotovaatimusta ei panttausilmoituksesta ole lainsäädännössä säädetty, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. KK 10:1:2 mukaan pantinsaajan tulee esittää kirjallinen todistus, mutta pantinomistajan ilmoituksella ei ole muotovaatimusta, eli omistaja voi tehdä myös suullisesti. VKL 31 §:n mukaan panttausilmoitus voi olla kirjallinen tai suullinen, riippumatta siitä kuka sen tekee.²²⁴ Toisaalta samaisen säännöksen sananmukaisen tulkinnan mukaan ensipantinsaajalle ei tarvitsisi toimittaa ilmoitusta jälkipanttioikeudesta. Jälkipantinsaajan intressien mukaista on kuitenkin tämän tiedon toimittaminen ensipantinsaajalle.²²⁵ Verraten Ruotsissa oikeustila ei ole yhtä selvä saatavan panttauksessa, jossa oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on esitetty kilpailevia näkökulmia.²²⁶

²²¹ HE 32/2012 vp. s. 269.

²²² HE 120/1994 vp. s. 111.

²²³ ks. esim. KKO 2005:131 ja Tammi-Salminen 2015, s. 274.

²²⁴ Tammi-Salminen – Tuomisto, Varallisuus oikeus - verkkojulkaisu, Osassa velkakirjalain mukainen denuntiaatio

²²⁵ Tepora 2022, s. 322.

²²⁶ Kaisto 2006, s. 350.

Panttausilmoituksesta on kaivoslain (621/2011) 174 §:ssä säännelty muuta lainsäädäntöä yksityiskohtaisemmin. Pykälän mukaan kaivosluvan panttaus tulee voimaan, kun kaivosviranomai-
nen saa kirjallisen ilmoituksen panttauksesta. Kolmannen momentin mukaan valtioneuvoston
asetuksella voidaan tarkentaa ilmoitusmenettelyn säännöksiä. Kaivosasetuksen (391/2012) mu-
kaan Ilmoituksen tulee sisältää asetuksen 28 §:ssä vaaditut tiedot. Myös jälkipanttioikeuden
osalta on kaivosasetuksen tulkinnan mukaan tehtävä panttausilmoitus viranomaiselle, joka on
katsottu olevan poikkeava ratkaisu lainsäädäntötekniillisesti. Toisaalta vastaava toimintatapa voi-
daan katsoa olevan käytössä sähköisten asunto-osakkeiden panttauksessa. Toissijaisen pantin-
saajan tulee ilmoittaa kuitenkin normaalien esineoikeudellisten oppien mukaisesti myös ensi-
pantinsaajalle.²²⁷

Yleisessä lainsäädännössä ei ole myöskään tarkennettu minkä ajankohdan mukaan sivullissuoja
syntyy. Panttausilmoituksen osalta voidaan nähdä kolme eri vaihetta: ilmoituksen lähettäminen;
ilmoituksen saapuminen ja selonottohetki, eli milloin ilmoituksen vastaanottaja on ottanut selon
asiakirjasta. Tuomiston mukaan oikeuskirjallisuudessa eniten kannatusta saa saapumishetki, jo-
hon osa kirjoittajista on tarkentanut, että kyseessä on oltava todennettavissa oleva saapuminen.
Tuomisto itse kuitenkin toteaa, että selonottoajankohta olisi denuntiaatiovaatimuksen tavoittei-
den kannalta perustelluin vaihtoehto.²²⁸ Ratkaisun KKO 2015:131 perustelujen kohdan 47 mu-
kaan panttausilmoituksen tekemisen ajankohdan tulee olla todennettavissa.

Panttausilmoituksella on sama oikeusvaikutus kuin tradeerauksella ja kirjauksella, eli se katkai-
see omistajan määräämisvallan panttiesineeseen tietyin osin. Oleellinen ero on julkivarmistusti-
lan loppuminen. Denuntiaatiolla perustettu panttausoikeus voidaan katsoa olevan voimassa,
kunnes pantinsaaja ilmoittaa panttiesineen omistajalle, että tämän panttivastuu on päättynyt.
Panttaus voidaan katsoa päättyneeksi myös konkludenttisesti. Mikäli asiaa katsotaan yleisimmän
päättymisen, eli normaalin luotonmaksun kautta,²²⁹ velallinen suorittaa sopimusveloitteen mu-

²²⁷ Tikkanen DL 2012, s. 683.

²²⁸ Tuomisto 2015, s. 107–108.

²²⁹ Tammi-Salminen 2015, s. 26.

kaisesti luotonmaksun, jolloin panttivastuu luonnollisesti päättyy samalla. Velallinen on (tai ainakin tulisi olla) tietoinen myös panttivastuun päättymisestä. Aiemmin esitetyn kannan mukaan panttioikeus on liitännäinen oikeus, joten kun saatavan peruste lakkaa, myös panttivastuu lakkaa tämän ajatuksen mukaan.²³⁰

3.2.1 Panttausilmoituksen muotovaatimukset

Kauppakaaren 10:1.2 ja VKL 31 § asettavat yleisiä vaatimuksia sen suhteen kuka voi tehdä ilmoituksen ja missä muodossa.²³¹ Oikeuskäytännössä KKO 2005:131 perustelujen kohdan 47 mukaan panttausilmoitukselle ei ole asetettu muotovaatimuksia, mutta sen sisällölle on kuitenkin asetettava tietyt vaatimukset. Ilmoituksessa tulee käydä ilmi:

- 1) Panttauksen kohde
- 2) Pantin saaja
- 3) Se, että kysymyksessä on nimenomaan panttaus.
- 4) Myös ilmoituksen ajankohdan tulee olla todennettavissa.

KKO:n asettamat vaatimukset ovat toisaalta ongelmalliset suhteessa aikaisempaan oikeuskäytäntöön. Ennakkopäätöksessä KKO 1997:10²³² korkein oikeus katsoi, että tapauksessa käsillä olleet kauppa ja panttaus olivat muodostaneet sellaisen kokonaisuuden, että panttausilmoituksen vastaanottajataho oli saanut tiedon panttauksesta sellaisella tavalla, ettei lisäksi edellytetty erillistä panttausilmoitusta. Tapausten eroina olivat, että ennakkopäätöksessä KKO 1997:10 oli kyseessä osakekirjattoman osakkeen panttaus, joka julkivarmistetaan ilmoittamalla asiasta yhtiölle, jolloin sovelletaan VKL 31 §:n denuntiaatiojärjestelyä.²³³ VKL 31 §:n mukaan ilmoitus voidaan tehdä vapaamuotoisesti. KKO 2015:131 puolestaan oli kyse KK 10:1.2 mukaisesta irtaimen pant-

²³⁰ Niemi 2020, s. 21. sekä HE 273/2009 vp. s. 165. *”Panttioikeuden voimassaolo päättyisi luonnollisesti myös, jos ne saatavat, joista oikeus on pantattu, tulevat suoritetuksi tai jos pantinsaaja muuten antaa suostumuksensa pantatun oikeuden vapauttamiseksi panttauksesta.”*

²³¹ Tammi-Salminen 2015, s. 279.

²³² ks. myös vastaava aiempi tapaus KKO 1982-II-59.

²³³ Havansi 1979, s. 223–226.

taamisesta, jonka vaatimuksen mukaan velkojan tulee ilmoittaa kirjallisesti. Oikeuskirjallisuudessa ei ole myöskään tarkemmin eritelty ilmoituksen sisältövaatimuksia, muuten kuin yleisellä tasolla sen tulee sisältää panttioikeuden yksilöinnin edellyttämät tiedot.²³⁴

Kaivosluvan panttauksen julkivarmistamisen osalta on poikkeuksellisesti säännelty yksityiskohtaisesti. Kaivosasetuksen 28 §:ssä mainitaan ilmoituksen muotovaatimukset. Ilmoitus on allekirjoitettava ja liitteeksi on liitettävä jäljennös kirjallisesta panttaussitoumuksesta tai vastaavasta asiakirjasta, pantinantajan virkatodistus tai kaupparekisteriote sekä muut tarpeelliset asiakirjat. Ilmoituksen tulee sisältää:

- 1) pantinantajan ja pantinsaaajan nimi, yhteystiedot ja kotipaikka;
- 2) tiedot kaivos- tai malminetsintäluvasta, johon perustuvaan kaivosmineraalien hyödyntämisoikeuteen tai vastaavasti etuoikeuteen ilmoitettava panttioikeus kohdistuu;
- 3) tiedot panttioikeuksien keskinäisestä etusijasta, jos pantattavaan oikeuteen kohdistuu tai ilmoitetaan kohdistuvaksi useampi panttioikeus;
- 4) tieto siitä, että luvanhaltija on ennen kaivosviranomaiselle tekemäänsä ilmoitusta kirjallisesti ilmoittanut kaikille paremmalla etusijalla olevien panttioikeuksien haltijoille kaivosviranomaiselle ilmoitettavasta panttioikeudesta;
- 5) tarvittaessa tieto ilmoitettavan panttioikeuden mukaisen panttivastuun rahamäärästä.

3.2.2 Panttausilmoituksen tarpeellisuuden arviointia tietyissä tilanteissa

Yleispanttauksella tarkoitetaan panttaussitoumusta, jossa pantinantaja antaa vakuuskohteen vakuudeksi kaikista nykyisistä ja tulevista luotoista.²³⁵ Yleispanttaussitoumus on yleensä muodoltaan tavanomaisen, eli erityispanttaussitoumuksen mukainen. Poikkeuksena kuitenkin päävelan puuttuminen. Yleispanttauksella turvataan kaikki velallisen luotot, joita tämä sopii pantinsaaajan kanssa, joten yksittäisten nykyisten ja tulevien luottojen yksilöinti ei ole tarkkaan määritelty. Riit-

²³⁴ Niemi 2020, s. 181.

²³⁵ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 117.

tävänä voidaan pitää yksiselitteiset perusteet sopimuksen täyttämiseen velvoittavan, täytäntöönpanokelpoisen tuomioistuinratkaisun antamiselle.²³⁶ Yleispanntaukseen liittyy myös korostunut selonantovelvollisuus panttauksen yllättävän ja ankaran ehdon takia.²³⁷ Takauslain 5 §:ssä säädetään yleistakauksien rajoituksista, jotka soveltuvat myös yleispanntaukseen lain 41 §:n perusteella. Yleispanntauksessa on määrättävä pantin vastuun rahamääräinen yläraja sekä panttauksen voimassaoloaika tai aika, jonka kuluessa syntyvistä tai erääntyvistä pääveloista pantti vastaa. Säännös on pakottava, mikäli pantinantaja on luonnollinen henkilö. Yleistakauksen ohella yleispanntausta koskee myös takauslain 6 §, jonka mukaan takaaja voi yleistakauksen voimassaoloaikana määrätä ajankohdan, jonka jälkeen syntyvistä pääveloista hän ei vastaa. Tämä säännös on pakottava pantinantajan hyväksi, jos kyseessä on lain tarkoittama yksityinen pantinantaja ja pantti annetaan luotonantajalle.²³⁸

Yleispanntaus julkivarmistetaan samoin periaattein kuin muutkin panttauokset. Oleellinen kysymys tutkielman kannalta on julkivarmistamisen tarpeellisuus, kun osapuolet sopivat uusia luottoja yleispanntia vastaan. Traditiossa panttivelkoja saa haltuunsa panttiesineen ja kirjaamisessa panttioikeutensa rekisteröidyksi, jotka pysyvät panttisuhteen loppuun asti. Jos velalliselle solmitaan uusia luottoja edellisten vakuudellisten luottojen ollessa vielä voimassa, ei julkivarmistusta voida tehdä, sillä pantinsaajalla on jo esine hallussaan aikaisemman oikeusperusteen takia, tai panttioikeus rekisteröitynä. Jos panttivelkoja jo valmiiksi hallitsee vakuusesinettä joko vanhan oikeusperusteen takia tai muusta syystä, kyseessä on ns. lyhyen käden traditio, *traditio brevi manu*.²³⁹ Tässä tapauksessa osapuolet sopivat, että esineen haltija hallitsee esinettä vastedes uuteen oikeusperusteeseen nojautuen.²⁴⁰ Yleispanntauksessa ei kuitenkaan ole kyse lyhyen käden traditiosta, sillä oikeusperuste on edelleen olemassa. Kyseessä on mielestäni ennemminkin siitä, että on tarpeetonta tradeerata panttiesinettä, jota velkoja pitää jo hallussaan. Samoin voidaan todeta kirjaamisen osalta. Jos panttivelkojalla on jo rekisteröitynä rajoittamaton panttioikeus esi-

²³⁶ Tuomisto 2015, s. 36.

²³⁷ ks. tarkemmin Wuolijoki 2023, s. 56–59.

²³⁸ Wuolijoki 2023, s. 44.

²³⁹ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 263.

²⁴⁰ Kartio – Tammi-Salminen, Varallisuus-oikeus - verkkajulkaisu, osassa Tradition muodot

neeseen, ei ole tarpeellista hakea toista panttausmerkintää. Lainsäädäntö kuitenkin mahdollistaa useiden rekisteröintimerkintöjen tekemisen samalle velkojalle.²⁴¹ Yleispanttauksessa huolimatta panttivastuiden lakattua tulee panttiesine palauttaa omistajalleen ja kirjaamismerkintä poistaa, jollei muita saamisia ole eikä niitä ole odotettavissa.²⁴²

Panttausilmoituksella julkivarmistettu yleispanttaus ei nähdäkseni poikkea edellä esitetystä tradeerauksen ja kirjaamisen liittyvästä tulkinnasta. Panttausilmoitus voitaisiin tehdä jokaisesta saatavasta, joka syntyy yleispanttaussuhteen aikana. Osiossa 3.2 kuitenkin esitin, että denuntiaatiolla perustettu panttausoikeus voidaan katsoa olevan voimassa, kunnes pantinsaaja ilmoittaa panttiesineen omistajalle, että tämän panttivastuu on päättynyt. Poikkeuksen kuitenkin muodostavat tilanteet, joissa yleispantattu vakuuskohde oletetaan sellaisen velan vakuudeksi, joka poikkeaa merkittävästi alkuperäisestä tarkoituksesta. Esimerkiksi alun perin asuntolainan vakuudeksi annettu yleispanttauksen realisoimiseen kokonaan muun, esimerkiksi yritystoiminnassa syntyneen velkavastuun kattamiseksi.²⁴³

Factoring -rahoituksessa²⁴⁴ yleispanttauksen piiriin kuuluvien panttisaatavien vaihtelu ei anna aiheutta ilmoituksen tekemiseen, vaikkakin factoring muotoisessa saatavan panttauksessa vakuusmassa ns. elää, eli laskusaatavat vaihtuvat osana normaalia liiketoimintaa.²⁴⁵ Ennakkopäätöksessä KKO 2017:64 perusteluissa todetaan, että yleispanttauksen mukaiset laskusaatavat ovat muodostaneet vakuuskokonaisuuden. Poikkeus voidaan nähdä kuitenkin ns. vakuusmassa – ajattelussa. Jos vakuusmassa (laskusaatavien muodostama kokonaisuus) arvo kasvaa voimakkaasti ennakoimattomalla ja poikkeuksellisella tavalla voidaan katsoa, että tämän lisäyksen osalta kysymys oli sellaisen uuden vakuuden antamisesta, josta ei ollut velan syntyessä sovittu.²⁴⁶

²⁴¹ esim. Huoneistokirjaamisen käsikirja s, 57.

²⁴² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 554. Ks. lisäksi huoneistokirjaamisen käsikirja s. 60.

²⁴³ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 117.

²⁴⁴ Tarkemmin factoring -rahoituksesta ks. esim. Tepora 2022, s. 285–288.

²⁴⁵ Tuomisto 2015, s. 73.

²⁴⁶ ks. KKO 1969 II 36.

Factoring -rahoitusta arvioitaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon, että vakuuskannan arvossa voi täysin tavanomaisesti tapahtua huomattavaakin vaihtelua.²⁴⁷ Ennakkopäätöksessä KKO 2017:64 velkojapankki oli käyttänyt factoringsopimuksen mukaisesti pantatuista saatavista kertyneitä varoja myös muun muassa antamansa erillisluton maksuksi. Erillisluton osalta julkivarmistusta ei arvioitu vakuusmassa-ajattelun pohjalta vaan ilmeisesti erikseen kunkin siirron osalta.²⁴⁸ Erillislutolla tarkoitettiin sellaista vastuuta, jota ei katsottu olevan osana alkuperäistä osapuolten sopimaa luototussopimusta, josta seurasi että jokaisen laskusaatavan siirron osalta, jota käytettiin vakuutena erillislainalle olisi pitänyt tehdä julkivarmistus, koska niiden ei katsottu kuuluvan osaksi alkuperäistä sopimusta, joka oli turvattu yleispanttauksella.

3.2.3 Etukäteen tehtävä julkivarmistus

Oikeuskirjallisuudessa, ja oikeuskäytännössä suhtaudutaan myönteisesti etukäteen tehtäviin julkivarmistustoimiin.²⁴⁹ Julkivarmistus onkin tyypillisesti suoritettavissa ennen kuin saatava on syntynyt. Insolvenssimenettelyssä ongelmaksi voi muodostua julkivarmistuksen toteuttaminen ennen kuin saatava on olemassa. Tässä tapauksessa pohdittavaksi tulee panttivelkojan tehokas suoja, kun tämä on saanut esimerkiksi panttikirjan nimiinsä, mutta ulosottohetkellä saaminen ei ole vielä syntynyt.²⁵⁰ Saatavan panttauksen osalta on katsottu, että denuntiaatio voidaan tehdä etukäteen ja sen avulla voidaan myöntää kollisiosuojaa. Etukäteinen panttausilmoitus ei kuitenkaan suojaa velkojan asemaa myöhemmältä ulosmittaukselta eikä konkurssilta ainakaan siltä osin kuin saatavaa ei ollut vielä insolvenssimenettelyn alkaessa ansaittu, eli ns. ansaintavaatimus ei ole täyttynyt.²⁵¹ Extra partes näkökulmasta julkivarmistus voidaan toteuttaa etukäteen, mutta panttaus tulee muita velkoja sitovaksi vasta saamisen ansaitsemisen hetkellä.²⁵²

²⁴⁷ Kaisto – Tuomisto DL 2018, s. 283.

²⁴⁸ Kaisto – Tuomisto DL 2018, s. 291–292.

²⁴⁹ Tikkanen DL 2006, s. 312. sekä tarkemmin Tuomisto 2015, s.135–136.

²⁵⁰ Tammi-Salminen 2015, s. 168–169.

²⁵¹ Havansi 1992, s. 159.

²⁵² Tuomisto 2021, s. 516.

Vastaavaa tulkintaa puoltaa myös kirjaamisjärjestelmän piirissä olevat omaisuuslajit. Rekisterin ylläpitäjällä ei ole laajaa velvollisuutta tutkia panttauksen pätevyyttä, vaan lähinnä tutkia ne vaatimukset, joiden perusteella kirjaus voidaan tehdä. Esimerkiksi Kiinteistöjen osalta tehokkaan panttauksen edellyttämän sähköisen panttikirjan voi hakea MK 16:4 mukaan kiinteistön omistaja tai tämän valtuuttama asiamies. Hakemuksella voidaan lisäksi määrätä, kenet merkitään sähköisen panttikirjan saajaksi. Julkivarmistus voidaan siten toteuttaa etukäteen hakemalla panttikirja velkojan nimiin.²⁵³ Samoin sähköisten asunto-osakkeiden osalta HTJL 6 §:n mukaan panttausmerkintää voi hakea omistaja tai panttivelkoja. Panttivelkojan hakiessa merkintää tällä on oltava omistajan suostumus tai muu selvitys, kuten allekirjoitettu panttaussopimus. Näin ollen rekisterinpitäjän ei tarvitse tutkia itse panttauksen pätevyyttä.²⁵⁴

Jälkipanttauksien osalta ei asetelma nähdäkseni muutu. Toissijaiset panttinsaajat voivat myös toimittaa panttausilmoituksen ensipanttinsaajalle ennen kuin varsinainen saaminen on syntynyt. Edellä esitetyt näkemykset soveltuvat jälkipanttauksiin, sillä lainsäädännössä ei eroteta jälkipanttaustilanteita, vaan puhutaan kolmannen hallussa olevasta vakuusesineestä.²⁵⁵ Panttausilmoituksen saatuaan ensipanttinsaajalla ei ole velvollisuutta tutkia panttauksen pätevyyttä, saati kieltää toissijaisten panttioikeuksien syntymistä. Toissijaisen panttinsaajan osalta tulee kuitenkin huomioida tilanne, jossa ensisijainen panttinsaaja on tehnyt oman julkivarmistustoimensa ennen saamisen syntymistä ja tehokasta panttioikeutta ei ole vielä syntynyt. Wuolijoen näkemyksen mukaan jälkipanttauksen tehokkuuteen eivät vaikuta mahdolliset puutteet ensipanttinsaajan panttioikeudessa, vaan tehokkuudet ratkaistaan panttinsaajakohtaisesti.²⁵⁶ Korkein oikeus kuitenkin päätyi päinvastaiseen näkemykseen ennakkopäätöksessä KKO 2005:131. Ennakkopäätöksen

²⁵³ HE 120/1994 vp. s. 33

²⁵⁴ HE 127/2018 vp. s. 45.

²⁵⁵ Tikkanen DL 2006, s. 312.

²⁵⁶ Wuolijoki 2004, s. 232.

mukaan toissijaisen pantinsaajan panttioikeus saa sivullissitovuuden vasta kun ensisijaisen pantinsaajan panttioikeus saavuttaa sivullissitovuuden.²⁵⁷ Wuolijoki puolusti esittämänsä kantaa ratkaisun antamisen jälkeen.

”Keskeisin perustelu aiemmin esittämälleni kannalle, jonka mukaan panttioikeuden tehokkuus tulee ratkaista panttisuhteittain, on, että jälkipantinsaaja ei yleensä voi vaikuttaa ensipanttisuhteeseen eikä edes tietää, onko ensipantti tehokas. Toisenlainen tulkinta, jonka mukaan jälkipanttia ei voi olla ilman ensipanttia, johtaa kaavamaisesti sovellettuna epätarkoituksenmukaisiin lopputuloksiin. Esimerkiksi kaikissa yllä olevassa kappaleessa mainituissa tilanteissa olisi jälkipantinsaajan kannalta kohtuutonta, että tämä menettäisi panttioikeutensa ensipantinsaajan huonon menettelyn takia. Se, että ensipantinsaajan panttioikeudessa oleva puute heijastuisi kaikkiin sitä huonommalla etusijalla oleviin panttioikeuksiin, voisi aiheuttaa yllättäviä ja sekavia tilanteita. Lisäksi on syytä huomata, että esimerkiksi julkivarmistuksen tärkeimmät tavoitteet – julkisuus ja todennettavuus – voidaan aivan hyvin saavuttaa jälkipanttisuhteessa, vaikka ensipanttisuhteessa olisi puutteita. Olisi mielestäni uskaliaasta väittää yllä siteeratun korkeimman oikeuden lausuman perusteella, että jälkipantti olisi aina tehoton, jos ensipanttisuhteessa on jokin puute. Todennäköisempää on, että nimenomaan ensipantinsaajan julkivarmistuksen puuttuminen johtaa jälkipantinsaajankin panttioikeuden tehottomuuteen.”²⁵⁸

KKO:n ratkaisun perusteella toissijaisten panttioikeuksien saajilla voidaan nähdä olevan selontovelvollisuus ensipantinsaajan panttauksen tehokkuuden osalta. Huomion arvoista on myös lojaliteettiperiaatteen vaikutus kyseisessä tilanteessa. Ensipantinsaajalla voidaan katsoa olevan velvollisuus myötävaikuttaa toissijaisen pantinsaajan julkivarmistuksessa tai saattaa tietoon muille pantinsaajille mahdollinen puute ensipantinsaajan julkivarmistuksessa. Panttausilmoituksen tekemistä etukäteen korkeimman oikeuden ratkaisu ei kuitenkaan estä, mutta asettaa varsin

²⁵⁷ KKO 2005:131 perustelujen kohta 20. ” julkivarmistus on toimitettu kuitenkin lopullisesti vasta, kun nahkojen hallinta on siirtynyt T:lle ensipantinsaajana, sillä vasta tuolloin on syntynyt se panttioikeus, jota jälkipanttioikeus edellyttää.”

²⁵⁸ Wuolijoki LM 2006, s. 462.

ankaran seuraamuksen toissijaiselle panttivelkojalle, jos ensisijaisen oikeus ei olekaan tehokas.²⁵⁹

3.2.4 Puuttuva julkivarmistus

Julkivarmistuksen perustavoitteena on panttioikeuden julkisuus ja uhrauksen tuottaminen pantin omistajalle. Tavoitteena on lisäksi suojautuminen kaksoisdisponointeja vastaan. Täysin ehdoton julkivarmistuksen vaatimus ei kuitenkaan ole. Julkivarmistuksen tavoitteiden kannalta keskeistä on, ettei liian salliva suhtautuminen julkivarmistuksen puutteisiin mahdollista niiden suunnitelmallista kiertämistä. Toisaalta puute ei estä kuitenkaan poikkeuksellisesti yksittäistapauksissa joustamista normaaleista vaatimuksista. Haasteena onkin tasapainotilan löytäminen.²⁶⁰

Insolvenssimenettelyssä julkivarmistamatonta panttioikeutta voidaan suojata tietyin edellytyksin, kuten KonkL 3:2 perusteella. Yleensä insolvenssiedellytyksessä olevan julkivarmistamattoman oikeuden osalta on kyseessä velallisen epärehellisyys.²⁶¹ Vakuudensaajan vilpillisellä tai vilpittömällä mielellä ei kuitenkaan ole TakSL 14 §:ää sovellettaessa merkitystä. Tämä koskee takaisin saantia myös niissä tapauksissa, joissa vakuudensaajalla on mahdollisuus saada vilpittömän mielen suojaa vakuudenantajan konkurssista johtuvaa kompetenssin puutetta vastaan.²⁶² Julkivarmistamaton panttioikeus myös sitoo osapuolia inter partes, mutta panttivelkoja ei kuitenkaan saa etuoikeutetun velkojan asemaa.²⁶³ Julkivarmistuksen puuttuminen voi johtua myös pantinantajajan haluttomuudesta suorittaa julkivarmistusta. Panttaus voi olla sivullisia velkoja sitova, vaikka julkivarmistus olisi jäänyt suorittamatta, jos pantinomistaja ei luovuta vapaaehtoisesti panttiesinettä. Suojan kannalta oleellista kyseisessä tapauksessa on pantinsaajan aktiivisuus julkivarmistuksen toteuttamiseksi, kuten kanteen vireille paneminen.²⁶⁴ Ruotsissa on katsottu, että

²⁵⁹ Tikkanen DL 2006, s. 312.

²⁶⁰ Tuomisto 1991, s. 424.

²⁶¹ Tuomisto 1991, s. 437–438.

²⁶² Tuomisto 2021, s. 428.

²⁶³ Niemi 2020, s. 100.

²⁶⁴ Kaisto 2006, s. 70.

puutteellinen julkivarmistus voi sitoa, jos panttivelkojaa on esim. petetty ja puutteellisuus johtuu siitä. Vastaavia näkemyksiä on esitetty myös Norjassa ja Tanskassa.²⁶⁵

Käytännössä puutteellisen julkivarmistuksen problematiikka kohdistuu todennäköisimmin tra-deerattaviin vakuusesineisiin, sillä denuntiaatiolla ja kirjaamisella pantattavat esineet eivät vaadi lähtökohtaisesti yhtä suurta panostusta velalliselta. Panttausilmoituksen voi tehdä pantinomistaja tai pantinsaaja. Kirjaamisessa ei lähtökohtaisesti edellytetä nimenomaisesti pantinomistajan tekemää hakemusta, vaan yleensä sallitaan pantinsaajan tekemä hakemus, johon voidaan liittää selvitys panttioikeudesta. Mikäli denuntiaatio- tai kirjaamispanttaamisessa julkivarmistus on jätetty tekemättä, on nähdäkseni lähtökohtaisesti puutteellisuuden syy pantinsaajan. Pantinsaajan voidaankin katsoa toimineen huolimattomasti tai jopa tahallisesti. Tahallaan julkivarmistamaton panttioikeus ei katsota ansaitsevan suojaa.²⁶⁶ Erityisesti pankkien harjoittamassa ammattimaisessa vakuudellisessa luotonannossa tahallinen julkivarmistamisen toteuttamatta jättäminen ei voida katsoa olevan hyväksytty poikkeus.

Vastaavaa ankaraa näkökulmaa nähdäkseni edustaa vakuudellista luotonantoa käsittelevä kansainvälinen kirjallisuus. Kirjallisuus on keskittynyt pitkälti tarkastelemaan Yhdysvaltain Uniform Commercial Code artiklaa 9 (UCC 9)²⁶⁷, Eurooppalaista Draft Common Frame of Reference (DCFR)²⁶⁸ sekä UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions (UNCITRAL).²⁶⁹ Kaikki kolme mallia käyttävät kirjaamista julkivarmistamisen keinona ja edustavat varsin ankaraa lähestymistä, jonka mukaan ainoastaan rekisteröity panttaus on sitova. Kyseisissä järjestelmissä ei nähdäkseni ole samanlaista vilpittömän mielen mahdollistamaa sitovuutta. Erityisesti DCFR:stä voi olla hyötyä eritoten tilanteessa, jossa oikeustilaa ei voida pitää selvänä muun muassa lainsäädännön ja relevantin oikeuskäytännön puuttumisen vuoksi.²⁷⁰

²⁶⁵ Tuomisto 1991, s. 436.

²⁶⁶ Tammi-Salminen 2001, s. 173.

²⁶⁷ McCormack 2004, s. 156.

²⁶⁸ Wolfgang JI 2014, s. 32.

²⁶⁹ Eidenmuller – Kieninger 2008, s. 145.

²⁷⁰ Kaisto – Tepora 2012, s. 60.

Huolimattomasti toiminut panttivelkoja on puolestaan jollain tasolla pyrkinyt saamaan aikaan tehokkaan panttioikeuden. Huolimattomuuskäsite voidaan objektivisoida ottamalla lähtökohdaksi keskimääräinen mittapuu, joka määritetään kiinnittämällä huomiota saajan edustaman henkilöryhmän kyvykkyyteen. Huolellisuusstandardi määräytyy kollektiivisessa suojan tarpeessa olevan ryhmän keskimääräisen kyvykkyyden perusteella.²⁷¹ Oikeuskirjallisuudessa on varsin yksimielinen kanta, ettei huolimattomasti toiminutta pantinsaajaa suojata.²⁷² Esineoikeudellisesti voidaan ilmaista, että kollisio ratkaistaan sekunduksen hyväksi sitomattomuusperiaatteen perusteella. Tällöin sitomattomuus on keino ohjata esineiden käyttöä ja vaihdantaa siten, että suojan puutteet vähentävät epätarkoituksenmukaisten oikeustyyppien käyttöä tai ainakin lieventävät niiden vaikutuksia vaihdantaan ja luotonantoon.²⁷³

Lisäksi tulee tiedostaa, että huolimattomuus oman oikeuden turvaamisessa ei ole yhtä moitittavaa kuin toisen oikeuden tietoinen loukkaaminen.²⁷⁴ Korkeimmassa oikeudessa on ollut muutamia tapauksia, joissa on arvioitu, onko kyseessä ollut velkojan huolimattomuus vai velallisen vakuusoikeuden loukkaus. Vakuusoikeuden loukkaus on säädetty rikoslaissa (39/1889) 28:12.1 rangaistavaksi.

Ratkaisussa KKO 1998:131 korkein oikeus punnitsi ratkaisussaan, onko velallinen syyllistynyt rikosoikeudelliseen vakuusoikeuden loukkaukseen vai ovatko osapuolet jättäneet täyttämättä tehokkaan panttausoikeuden synnyttävän julkivarmistustoimen. Tapauksessa osapuolet olivat sopineet vakuudeksi ravintolakalusteet, jotka olivat jääneet velallisen hallintaan, jotta tämä on voinut jatkaa normaalia liiketoiminnan harjoittamista. Panttivelkoja oli siten tietoisesti jättänyt julkivarmistamisen, tässä tapauksessa hallinnan siirron, toteuttamatta. Velallisen myytyä panttatut kalusteet, velkoja nosti rikosoikeudellisen kanteen rikoslain 28:12 nojalla. Vastaavanlainen tilanne oli ratkaisussa KKO 1992:92, jossa vakuudeksi annetut Espanjassa sijaitsevaa huoneiston panttausta ei ollut rekisteröity sikäläisen lain vaatimalla tavalla. Velkoja väitti velallisen syyllistyneen vakuusoikeuden loukkaukseen,

²⁷¹ Kaisto 1997, s. 356.

²⁷² Kartio OT 2004, s. 190.

²⁷³ Kartio OT 2004, s. 170.

²⁷⁴ Kartio OT 2004, s. 182.

kun tämä oli myynyt asunnon. Molemmissa tapauksissa korkein oikeus katsoi velkojan toimineen huolimattomasti jättämällä julkivarmistuksen tekemättä, vaikka näillä oli siihen mahdollisuus.

3.3 Jälkipanttaussopimus

Kuten olen edellä esittänyt, samaan esineeseen voidaan perustaa useita panttioikeuksia ilman pantinsaajien välistä sopimusta, jolloin heidän keskinäinen etuoikeutensa määräytyy pääsääntöisesti aikaprioriteetin mukaan. Jälkipanttauksessa saman esineen panttaaminen usealle velkojalle tehdään avoimesti pantinsaajien tieteen eikä kyse ole mistään esineoikeudellisesta kollisiotilanteesta.²⁷⁵ Pantinsaajien välillä sovitaan myös jälkipanttaussopimus, jossa osapuolet sopivat vaikiintunein ehdoin vakuuden käyttöön liittyvistä asioista. Jälkipanttauksen erottaa siten toissijaisista panttauksista osapuolten keskinäinen sopimus. Sopimuksen käytöllä on merkittäviä etuuksia osapuolille, sillä sen avulla voivat osapuolet mm. poiketa aikaprioriteetin mukaisesta järjestyksestä.

Jälkipanttaussopimus on erityisesti pankkitoiminnassa käytettävä määrämuotoinen sopimus, jossa osapuolet sopivat heidän keskinäisen etusijajärjestyksensä ja euromäärän, josta pantti-esine vastaa kullakin osapuolella. Ehtoihin sisältyy myös oikeus myöntää uusia luottoja kyseiseen rajaan saakka velkojalle määrätyllä etusijalla.²⁷⁶ Jälkipanttaussopimus ei kuitenkaan ole nimestään huolimatta varsinainen panttaussopimus. Edellä esitetyn tavoin panttauksesta sopimisille on asetettu oikeuskirjallisuudessa tietyt määrämuodot. Jälkipanttaussopimuksesta puuttuvat lähtökohtaisesti yksilöidyt saatavat, sekä maininta panttaamisesta. Jälkipanttaussopimuksella ei yksilöidä saatavia, joista kukin osapuolen osuus vastaa, vaan jokainen pantinsaaja sopii erikseen panttaussopimuksen pantinantajan kanssa. Toisaalta jälkipanttauksessa voidaan katsoa yleis-

²⁷⁵ Wuolijoki 2023, s. 77.

²⁷⁶ Wuolijoki 2004, s. 231. sekä Finen pankkilautakunnan ratkaisu PKL 39/10 (2011) ja siinä mainitut jälkipanttaussopimuksen sopimusehdot.

panttauksen kanssa yhtäläisyyksiä. Yleispanttauksessa ei mainita yksilöityjä saatavia, vaan vakuuskohde ja tietyissä tapauksissa tietty ajanjakso, jonka aikana syntyneistä vastuista panttiesine vastaa. Erityispanttauksen²⁷⁷ ja yleispanttauksen erona onkin vastuun tai vastuiden yksilöimättömyys.²⁷⁸ Jälkipanttaussopimuksella ei myöskään suoraan pantata vakuusesinettä, vaan siinä *jaetaan vakuusesineen vakuusarvo osapuolten välillä, sekä sallitaan uusluotonanto-oikeus*. Uusluotonanto-oikeus tarkoittaa mahdollisuutta myöntää uusia luottoja jyvitetyn vakuusarvon puitteissa velkojan menettämättä tälle sopimuksessa asetettua etusijaa.

Jälkipanttaussopimuksia voidaan sopia sopimusvapauden puitteissa ja niitä koskevat vastaavat vaatimukset kuin muitakin oikeustoimia. Panttioikeuden elinkaaren²⁷⁹ näkökulmasta jälkipanttaussopimuksella sovitaan välivaiheessa panttivelkojen vakuudeksi käytettävästä vakuusarvosta ja selvitysvaiheessa vakuuden realisointivarojen jakamisesta. Jälkipanttaussopimukset eivät ole ainoita sopimuksia, joilla sovitaan vastaavista vaikutuksista. Jos esimerkiksi yrityskaupparahoitus on järjestetty siten, että luotonantajia on monta ja heillä on erilaisia etuoikeusasemia, tehdään luotonantajien ja velallisyhtiön välillä rahoittajien keskinäinen sopimus. Tässä sopimuksessa sovitaan myös velkojen etusijajärjestyksestä vakuuteen. Panttioikeudellisessa mielessä sopimus täyttää samat tehtävät kuin pankkien käyttämä jälkipanttisopimuskin. Etusijajärjestyksestä voidaan määrätä siten myös sopimusperusteisesti eikä pelkästään esineoikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti, jolloin ratkaisevassa asemassa olisivat aikaprioriteettisäännöt ja julkivarmistukset.²⁸⁰

Jälkipanttauksen oleelliset vaikutukset, eli aikaprioriteetista poikkeaminen, kohdentuvat selvitysvaiheessa VMJL 1.2 ja 3.1 §:ään, joiden mukaan panttivastuulla turvatut saatavat ovat etuoikeusasemassa ennen muita saatavia. Laissa ei oteta tarkemmin kantaa jälkipanttaustilanteisiin,

²⁷⁷ Erityispanttauksella tarkoitetaan sellaista panttia, jossa saatava tai saatavat on yksilöity, ks. Wuolijoki 2023, s. 43.

²⁷⁸ Wuolijoki 2023, s. 43.

²⁷⁹ Havansi 1992, s. 54.

²⁸⁰ Wuolijoki 2023, s. 79.

eli jos useammalla velkojalla on yhtäläinen panttioikeus samaan panttiesineeseen. Lain esitöissäkään ei asiasta ole mainintaa.²⁸¹ Aikaprioriteettia pidetäänkin edellä kuvatusti oikeuskirjallisuudessa ensisijaista ratkaisutapaa aukkotilanteessa, eikä muutenkaan lainsäädännöstä tai oikeuskäytännössä ilmene perusteita poikkeavaan tulkintaan. Poikkeuksena kuitenkin kirjaamisella julkivarmistettavat panttioikeudet, jotka ratkaistaan kirjaamishetken ja panttikirjojen perusteella. Näin ollen jälkipanttauksien yhtenä tehtävänä on pyrkiä sopimaan ennakolta VMJL säädetyistä panttivelkojen saamisjärjestyksestä.

Ulosottokaaren näkökulmasta realisoidun panttikohteen varojenjaosta säädetään 6 luvussa. UK 6:2.1 mukaan kertyneet varat tulee jakaa säädetyn etuoikeusjärjestyksen mukaisesti. Jos velkojalla on useita saatavia samalla etuoikeudella, kertymä kohdennetaan vanhimalle ulosottooperusteelle. Tästä voidaan kuitenkin poiketa velkojan pyynnöstä. UK 6:10.1 mukaan osapuolet voivat sopia jakosopimuksella varojen jakautumisesta. Valvomatta jääneelle panttisaatavalle tulevasta jako-osasta ei saada sopia. Riitaista tai ehdollista saatavaa koskeva jakosopimus edellyttää myös niiden velkojen suostumusta, joille varat menevät toissijaisesti. Konkurssilain 13:1 mukaan varat jaetaan jakoluettelon perusteella, jonka laatii pesänhoitaja. Konkurssihallinnon on kiinnitettävä lainsäädännön ohella huomiota myös yksityisnormeeraukseen. Lainsäädäntö täten sallii velkojen sopia heidän keskinäisestä maksunsaantijärjestyksestään.²⁸² Nähdäkseni jälkipanttaussopimukset ja riskinjakosopimukset eivät ole suoraan sellaisenaan velvoittavia pakkotäytäntöönpanossa tai konkurssissa, mutta toimivat vahvana indikaationa jakosopimusta tehdessä velkojen tahdosta varojen jakamisen suhteen. Tätä näkemystä tukee mm. yritysrahoituksessa käytettävät riskinjakosopimukset, joiden tarkoitus on sopia saatavien etuoikeusjärjestyksestä velallisen konkurssissa.²⁸³

²⁸¹ Ks. HE 181/1992 vp. sekä kyseisten pykälien perustelut s. 24–25.

²⁸² Kaisto LM 2003, s. 466–467.

²⁸³ Sippel – Tiitta LM 2002, s. 962. Toisaalta riskinjakosopimuksien taustalla ns. senior ja junior -velkojat sopivat keskinäisiä takaus- ja panttaussitoumuksia. s. 968.

Maksusaantijärjestyslaissa katsotaan olevan kysymyksessä ulosottoviranomaiselle ja konkurssihallinnolle suunnatuista käyttäytymisnormeista. Normeerauksella on toisaalta aineellista merkitystä siinä mielessä, että velkojan oikeusaseman lopullinen sisältö määräytyy sen mukaan, miten velkojalle tullaan tekemään suorituksia pakkotäytäntöönpanossa. Lisäksi sääntelystä käy ilmi, että maksusaantijärjestyksestä voidaan määrätä yksityisnormeerauksella.²⁸⁴ Kaisto lisäksi katsoo, että velkojen välinen sopimus maksusaantijärjestyksestä vastaa paljolti sopimusta saatavan siirrosta. Jolloin VKL 31.1 mukaan siirto sitoo vain, jos siitä on ilmoitettu velalliselle, eli julkivarmistettu. Saatavan siirrolla voitaneen päästä samaan tulokseen kuin sopimuksella maksusaantijärjestyksestä.²⁸⁵

Panttioikeuden välivaiheen aikana vakuusarvon jakautuminen perustuu käytännössä sopimusvapauteen ja osapuolten vapaaehtoiseen tahdonilmaisuun ryhtyä kyseiseen järjestelyyn sekä toimia tulevaisuudessa sen mukaisesti. Jälkipanttaukseseen ryhtyminen ei ole sopimuksen päättämism vapauden rajoitus eli sopimuspakon piirissä. Sopimuspakko on lähinnä julkisten laitosten ja monopoliasemassa olevien yritysten osalta. Asiakkaalle on laissa säädetty oikeus peruspankkipalveluihin, joihin jälkipanttaussopimukset eivät kuulu.²⁸⁶

3.3.1 Jälkipanttaussopimuksen tarkastelu sopimus ja kolmas -teemassa

Jälkipanttaussopimusta tarkasteltaessa sopimus ja kolmas – teeman kautta pystymme erittelemään sen velvoiteoikeudelliset ja esineoikeudelliset vaikutukset. Velvoiteoikeudelliset ulottuvuudet käsittelevät inter partes sopimuksen sitovuutta osapuolten kesken. Esineoikeudellinen ulottuvuus puolestaan käsittelevät sopimuksen vaikutuksia extra partes. Sopimus ja kolmas -teeman tarkastelun ytimessä onkin sen hahmottaminen, milloin sopimuksen erilaiset läpilyöntivaikutukset kolmanteen tulevat kyseeseen. Läpilyöntivaikutusten tarkastelussa tulee esiin velvoiteoikeu-

²⁸⁴ Kaisto LM 2003, s. 459.

²⁸⁵ Kaisto LM 2003, s. 465. Analogia jälkipanttauksen ja maksusaantijärjestyksen kanssa onkin Kaiston artikkelin sivulla 460, jossa realisoitu omaisuus rinnastetaan maksuksi.

²⁸⁶ Hemmo – Hoppu, Sopimusoikeus - verkkajulkaisu, osassa Sopimuspakko.

den ja esineoikeuden näkökulmien ero. Velvoiteoikeudellisessa inter partes -suhteen tarkastelussa voidaan tarkemmin pohtia kolmannen osapuolen asemaa. Tästä näkökulmasta keskeiseksi kysymykseksi voidaan asettaa jälkipanttauksen osalta: voiko *tertius* - kolmas²⁸⁷ saada sopimuksen perusteella oikeuksia? Esineoikeudellisesta extra partes -suhteen tarkastelua painottavasta näkökulmasta kysymykseksi voidaan asettaa: miten sopimus vaikuttaa kolmannen asemaan.²⁸⁸

Sopimusoikeudellisesta näkökulmasta jälkipanttaussopimuksella pyritään poikkeamaan aikaprioriteetin mukaisesta lähtöolettamasta. Osapuolet saavat esineoikeudellista suojaa panttioikeuden kautta, mutta voivat täydentää sitä sopimusoikeudellisin suojakeinoin. Sopimusoikeudelliset säännöt voivat siten muovata oikeusvaikutuksia siitä, mitä ne olisivat yksin esineoikeudellisten ratkaisusääntöjen perusteella. Tällaisen täydentävän suojan arvioinnissa keskeisiä kysymyksiä ovat yhtäältä, milloin kolmannelle syntyy sidonnaisuus häneen nähden muodollisesti ulkopuolisten henkilöiden tekemään sopimukseen. Toisaalta milloin kolmas voi torjua asemaansa haittaavan sopimuksen vaikutuksia.²⁸⁹ Sitovalla vaikutuksella tarkoitetaan tässä tapauksessa, että saavatko jälkipanttaussopimuksen osapuolet esineoikeudellista suojaa kolmansia kohtaan, eli kolmas osapuoli joutuisi tyytymään huonompaan etusijaan ja noudattamaan uusluotonantooikeutta.

Velvoiteoikeudellisessa tarkastelussa on Häyhän mukaan käyty keskustelua siitä, onko ulkopuolilla minkäänlaista itsenäistä oikeutta perustaa oikeudellisesti suojattuja odotuksia sellaisen sopimuksen ehtoihin, jonka osapuoli asianomainen ei itse ole. On pidetty selvänä, että kolmannelle ei voida asettaa sopimusoikeudellisia velvoitteita ilman hänen suostumustaan. Yksityisautonomian lähtökohtiin soveltuu ajatus, jonka mukaan on väärin asettaa yksilölle velvoitteita ilman asi-

²⁸⁷ Kolmannella tarkoitetaan tässä yhteydessä jälkipanttaussopimuksen ulkopuolista pantinsaajatahoa.

²⁸⁸ Tammi-Salminen JJ 2007, s. 373–375.

²⁸⁹ Tammi-Salminen JJ 2007, s. 376.

anomaisen omaa myötävaikutusta. *e contrario* Kolmas ei voi myöskään edukseen vedota sellaiseen sopimukseen, jonka osapuoli hän ei ole.²⁹⁰ Tertiuksen kannalta edullisinta olisi pyrkiä liittymään samaan jälkipanttaussopimukseen. Käytännössä nämä tilanteet eivät ole harvinaisia, mutta liittymiseen sijaan osapuolet sopivat kokonaan uuden jälkipanttaussopimuksen.

Mikäli jostain syystä kolmas ei halua liittyä jälkipanttaussopimukseen, esimerkiksi neuvotteluissa käy ilmi, että tämä joutuisi tyytymään huonoimpaan etusijaan, tämä voi sopimusvapauden nimissä jättäytyä sen ulkopuolelle. Mielestäni tämä aiheuttaa ongelman jälkipanttaussopimuksen osapuolille, sillä heidän keskinäinen sopimuksensa saattaisi menettää kokonaan vaikutuksensa. Jos tertiustaho ei suostu osalliseksi, asettuu tämän panttioikeus aikaprioriteetin mukaiselle etusijalle, joka saattaa jälkipanttaussopimuksen osapuolet vaikeaan asemaan. Nähdäkseni he eivät voisi myöntää uutta luottoa ulkopuolisen tahon oikeutta paremmalle etusijalle. Kolmannella on myös mahdollisuus vedota oikeustoimilain pätemättömyysperusteisiin. Pätemättömyyteen vetoamisella on merkitystä ennen kaikkea silloin, kun nimenomaista suojaa kolmatta vahingoittavaa sopimusta kohtaan ei ole muin, tilannetta yksityiskohtaisemmin normittavin keinoin järjestetty.²⁹¹

Esineoikeudellisesta näkökulmasta arvioidaan jälkipanttaussopimuksen vaikutusta kolmannen asemaan. Vakiintuneesti on katsottu, että sopimuksella ei voi määrätä sillä perustettavan oikeuden sivullisittovuudesta. Toisin sanoen sivullissuojaa koskevat normit eivät ole tahdonvaltaisia.²⁹² Esineoikeudellinen suoja on tyyppisidonnaista, jolloin suojan myöntäminen edellyttää säädännäisestä tavanomaisesta oikeudesta saatavaa tukea.²⁹³ Panttioikeuden osalta tällä viitataan siihen, että oikeusjärjestyksemme tukee säädetyllä lailla panttaussopimuksella luotavaa oikeutta muita velkojia parempaan kohteluun. Laisäädännössämme ei määritellä erikseen jälkipanttausta, saati jälkipanttaussopimusta.²⁹⁴ Sopimusoikeus on kehittynyt siihen suuntaan, että julkinen valta ohjaa aiempaa enemmän sopimusten sisältöä vaihdannan varmuuden ja sujuvuuden

²⁹⁰ Häyhä JJ 2005, s. 135.

²⁹¹ Tammi-Salminen JJ 2007, s. 378.

²⁹² Tammi-Salminen JJ 2007, s. 379.

²⁹³ Tuomisto 1993, s. 26–27.

²⁹⁴ Wuolijoki DL 2004, s. 226.

varmistamiseksi ja väärinkäytösten torjumiseksi.²⁹⁵ Aiemmin käsittelin jälkipanttaussopimuksen esineoikeudellista luonnetta ja katsoin sen kohdentuvan oikeusjärjestyksessämme eräänlaiseksi insolvenssimenettelyssä tehtäväksi varojenjaon esisopimukseksi. Näin ollen voidaan kysyä, että tukeeko lainsäädäntö, pääasiassa konkurssilaki ja ulosottokaari, kyseistä sopimusta ja mahdollistavatko niiden normit sopimuksen saattamisen sivullisia sitovaksi julkisuusperiaatetta noudattamalla. Tähän esittämään vastaus on yksinkertaisen kielteinen, sillä säädetyssä oikeudessa ei mahdollisteta esineoikeudellista sivullissitovuutta jälkipanttaussopimusten osalta. Myöskään tietoisuudella ei voida saavuttaa kolmansiä sitovaa jälkipanttaussopimusta.²⁹⁶ Jälkipanttaussopimuksella ei näin ollen voida katsoa olevan sitovaa vaikutusta kolmanteen.

Jälkipanttaussopimus asettuu siten sopimusoikeuden ja esineoikeuden osalta hankalaan väli-maastoon. Osapuolet sopivat esineoikeudellisesta oikeusjärjestyksestä poikkeavasti, mutta jälkipanttauksen oikeusvoima ei näyttäytyisi olevan yhtä vahva kuin varsinaisen panttaussitoumuk-sen Jälkipanttaussopimuksen osapuolille tämä tarkoittaa, etteivät he voi sopia keskenään jälki-panttaussopimuksella, että heidän määrittelemät etusijajärjestykset ja uusluotonanto-oikeudet sitovat ulkopuolisia. Myös tyyppipakon näkökulmasta sivullissuojaa koskevat normit ovat pakot-tavia. Sopimuksessa ei voida kolmannen vahingoksi sitovasti määrätä esimerkiksi sivullissuojan edellytyksistä ja sisällöstä.

3.4 Julkivarmistus jälkipanttauksessa

Jälkipanttaussopimusten osapuolten kesken voidaan todeta olevan selkeä tietoisuuden taso siitä, että osapuolet käyttävät tai tulevat käyttämään sopimuksessa mainittua esinettä vakuutena myöntämilleen luotoille. Jälkipanttauksen perustamisvaiheella voidaan katsoa tarkoitettavan jälkipanttaussopimuksen allekirjoittamista jokaisen osapuolen toimesta. Tarkastelussa on silloin julkivarmistaminen kahdessa tapauksessa. Ensimmäiseksi jälkipanttausta sopiessa pantinantaja on jo sopinut varsinaisesta panttauksesta pantinsaajan kanssa, eli velkojan panttioikeus on ollut

²⁹⁵ Saarnilehto – Annola 2018, s. 17.

²⁹⁶ Tietoisuudesta sitovuutena ks. osio 3.3.2.

jo olemassa jälkipanttauksen allekirjoitushetkellä. Toiseksi jälkipanttaussopimuksen jälkeen syntyvien uusien luottojen osalta. Jälkipanttaussopimus mahdollistaa osapuolten myöntää uusia luottoja heille määritetylle etusijalle, olettaen että aiemmat luotot ovat lyhentyneet sen verran että heille jyvitettyä vakuusarvoa on käytettävissä.²⁹⁷

Jo olemassa olevien luottojen osalta pankkikäytännössä jälkipanttioikeuden julkivarmistaminen dokumentoidaan useimmiten käyttäen standardisoitunutta jälkipanttisopimusta. Jälkipanttisopimuksen allekirjoittavat pantinantaja ja pantinsaajat. Siihen merkitään myös jälkipantinsaajan panttioikeus, josta ensipantinsaaja on tullut tietoiseksi.²⁹⁸ Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2005:131 perustelujen kohdassa 47 on tarkemmin mainittu mitkä ovat panttausilmoitukselle asetetut vähimmäisvaatimukset. Ratkaisun perusteluissa ei rajoiteta, että panttausilmoituksen pitää olla itsenäinen asiakirja tai ilmoitus, vaan se voi olla esimerkiksi osa luottosopimusta tai jälkipanttaussopimusta.²⁹⁹ Jälkipanttia voidaan myös käyttää limiittimuotoisen luoton vakuutena, jolloin tapana on varata vakuutta limiitin enimmäismäärän perusteella.³⁰⁰ Limiittimuotoinen luotto onkin pääsääntöisesti yksi luotto, jota voidaan nostaa velallisen tarpeiden mukaan ja lyhentää luottosopimuksen ehtojen mukaisesti. Yksittäisen luoton pääoman vaihtelut eivät luonnollisesti aiheuta julkivarmistamisen tarvetta jokaisesta erillisnostosta.

Jälkipanttaussopimuksen ehtojen mukaan osapuolet voivat myöntää uusia luottoja heille jyvitettylle etusijalle. Näiden uusien luottojen osalta tässä osiossa tulee tarkasteltavaksi niiden julkivarmistamisen tarpeellisuus. Julkivarmistuksen toteutuminen on tehokkaan panttioikeuden syntymisen edellytyksenä ja julkivarmistamaton panttaus johtaa panttioikeuksien kollisioon insolvenssitilanteissa. Esineoikeudelliset kollisiot aktualisoituvat käytännön oikeuselämässä konkurssin takia ja enimmäkseen sen yhteydessä. Konkurssi juridisesti nähtynä merkitsee totaalista ja kollektiivista kilpailutilannetta ("oikeus oikeutta vastassa") varojen, reaalivakuuksien ja omistuksen-

²⁹⁷ Wuolijoki 2023, s. 81.

²⁹⁸ Wuolijoki 2023, s. 79.

²⁹⁹ Esim. KKO 2017:64 perustelujen kohdat 10–11.

³⁰⁰ Wuolijoki 2023, s. 81.

siirtojen yms. kohtaloista: mitä kaikkea katsotaan konkurssipesään kuuluvaksi, mitä voidaan palauttaa pesään takaisinsaannilla tai muulla oikeuskeinolla ja kenellä on parempi oikeus siihen ja siihen esineoikeusobjektiin tai ainakin sen realisoitavaan raha-arvoon.³⁰¹ Julkivarmistuksen puuttumisen vaikutuksia voidaan arvioida mm. TaKSL 14 §:n perusteella. Kyseisessä laissa ei sallita poikkeuksia julkivarmistamisen tekemättä jättämiselle.

Lähtökohtaisesti kaikki panttioikeudet tulee julkivarmistaa, mutta tutkimuskysymyksen kannalta tulee selvittää, voidaanko sopimuksella poiketa tästä velvollisuudesta. Arviotavaksi tulee siten, että voivatko velkojat sopia, ettei jokaista tulevaa panttausta tarvitse erikseen julkivarmistaa. Insolvenssimenettelyjen näkökulmasta kyseinen sopimus on ongelmallinen niissä tapauksissa, joissa osallisina on muitakin velkojia kuin jälkipanttisopimuksen osapuolet. Muilla velkojilla olisi mahdollista TaKSL 14 §:n perusteella vaatia takaisinsaantia, jos pystyvät osoittamaan, ettei julkivarmistusta ole tehty vaaditulla tavalla. Tapauksessa KKO 2005:131 korkein oikeus on tulkinut julkivarmistamisen vaatimusta varsin tiukasti.

Takaisinsaantilain esitöiden mukaan julkivarmistus tulee tehdä mahdollisimman pian, huomioi den vakuustyyppi, vakiintuneet menettelytavat ja kulloinkin vallitsevat olosuhteet.³⁰² Julkivarmistus on siten tehtävä lähtökohtaisesti aina, ellei edellä mainitut olosuhteet mahdollista poikkeusta. Jälkipanttaussopimuksen osalta julkivarmistamisen tarpeellisuutta voidaan arvioida vakiintuneena menettelytapana. Kuten aiemmin esitin, jälkipanttauksset ovat yleisiä sopimuksia pankkitoiminnassa ja niiden osapuolten välille ei synny panttioikeudellisia kollisioita. Kun kyseessä ei ole kollisio tällaisten toisilleen vieraiden, vaan sopimusteilse toisiinsa yhteydessä olevien tahojen välillä, tilannetta saattaa olla perusteltua arvioida myös sopimusoikeudellisin välinein.³⁰³ Esitöissä ei tarkemmin kuvata mitä tarkoitetaan vakiintuneella tavalla.

Kairisen mukaan voidaan asettaa juridisesti relevantin tavan syntymiseksi seuraavia edellytyksiä.

³⁰¹ Havansi BLF 2005, s. 232.

³⁰² HE 102/1990 vp. s. 62.

³⁰³ Tammi-Salminen JJ 2007, s. 376.

- Käytännön on tullut kestää pitkähkön ajan (vakiintuminen)
- Käytännön sisällön on oltava selvä ja yksiselitteinen (eriytyminen)
- Tapaa on tullut noudattaa yleensä ilman huomattavia poikkeuksia (tehokkuus)
- Osapuolet ovat noudattaneet käytäntöä oikeudellisen velvollisuuden tunteen johdosta. ts. osapuolet ovat itse mieltäneet tavan sitovaksi oikeusohjeeksi (hyväksyminen).

Lisäksi on huomioitava, että virheeseen nojaavat käytännöt eivät sido. Ne voidaan siis oikaista ainakin oikeushetkestä eteenpäin vaikuttavin seuraamuksin ja toisaalta myös taannehtivasti ottaen huomioon ennen muuta vanhentumisajat ja kohtuusperiaate.³⁰⁴

En pidä Kairisen listausta tyhjentävänä ja täydellisenä keinona määrittää vakiintunutta tapaa, mutta tutkimuskysymykseen liittyvien ennakkopäätöksiä puuttumisen takia näen sen hyvänä työkaluna. Vakiintumisen tarkastelun osalta jälkipanttauksia on ollut käytössä varsin pitkän aikaa. Esimerkiksi aikaisimpia korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä, joissa mainitaan jälkipanttaus, löytyy 1930-luvulta asti.³⁰⁵ Tiedossani ei ole milloin pankkikäytännössä on aloitettu käyttämään nykymuotoisia jälkipanttaussopimuksia. Oikeuskirjallisuudessa jälkipanttauksesta kirjoittaa ainakin Havansi vuoden 1979 teoksessaan, mutta ei suoraan mainitse jälkipanttaussopimuksia.³⁰⁶ Tietääkseni Wuolijoki on ensimmäinen varsinaisesta jälkipanttaussopimuksesta syvemmin kirjoittava, mutta ei mainitse vuoden 2004 artikkelissaan mistä lähtien jälkipanttaussopimuksia on mainitsemillaan ehdoilla käytetty.³⁰⁷ Pidän kuitenkin jälkipanttaussopimusta varsin vakiintuneena käytäntönä erityisesti ammattimaisten luotonantajien toiminnassa. Eriytymisen osalta jälkipanttaussopimukset ovat määrämuotoisia eri ammattimaisten toimijoiden kesken ja varsin yleisessä käytössä.³⁰⁸ Käytäntö onkin siten selvä yksiselitteinen osapuolten välillä. Tehokkuuden ja hyväksymisen osalta viittaa myös Wuolijoen esittämään kantaan, että pankkikäytännössä on

³⁰⁴ Kairinen 2009, s. 213

³⁰⁵ ks. esim. KKO:1936-II-10. Huomioi lisäksi, että termi jälkipanttaus esiintyy oikeuskäytännössä vasta 1980-luvulla. Ennen tätä on käytetty termiä toissijainen tai toiskertainen panttaus.

³⁰⁶ Havansi 1979, s. 465.

³⁰⁷ Wuolijoki DL 2004, s. 226–239.

³⁰⁸ Wuolijoki DL 2004, s. 230.

vakiintunut menettely jälkipanttaukselle. Lisäksi korkeimmasta oikeudesta ei ole annettu prejudi-
kaatteja juuri kyseisen näkemyksen kumoamiseksi.

Kairisen listauksen perusteella jälkipanttaussopimukset voidaan mielestäni katsoa täyttävän va-
kiintuneen tavan vaatimuksen. Takaisinsaantilain 14 §:n ja hallituksen esityksen mukaan kuiten-
kin kyseessä on julkivarmistuksen tekemisen ajankohdasta. *Sananmukaisella tulkinnalla tämä tar-
koittaa, että julkivarmistus tulee tehdä*, mutta sen ajankohtaan vaikuttaa mm. vakiintunut käy-
täntö. Toisin sanoen julkivarmistamisen tekemistä ei pystyisi kokonaan jättää toteuttamatta ta-
kaisinsaantilain näkökulmasta.

Jälkipanttauksessa julkivarmistamista voidaan katsoa myös ennakkoon tehtävän panttausilmoi-
tuksen kautta. Ennakkoon tehtävän julkivarmistuksen katsottiin olevan mahdollista, kunhan
panttioikeudellinen causa on olemassa. Takaisinsaantilain esityöt myös tukevat etukäteen tehtä-
vää julkivarmistamista.³⁰⁹ Jälkipanttaussopimus sovitaan kuitenkin aina tietystä syystä, eli osa-
puolilla on jo olemassa panttaussuhde tai tiedetään sellaisen olevan syntymässä. Esimerkiksi
keskeneräinen lainaneuvottelu tai muu vastaava tiedossa oleva saaminen. Ongelmallisempi ti-
lanne on sellaisten vastuiden osalta, jotka eivät ole tiedossa jälkipanttauksen sopimishetkellä.
Esimerkiksi velallisen alkuperäinen luotto on maksettu pois, mutta tämä sopii pankin kanssa uu-
desta luotosta vuosia jälkipanttauksen sopimisen jälkeen. Näin ollen jälkipanttaussopimus kat-
taisi kaikkien *mahdollisten* tulevien saamisten ennakollisen julkivarmistamisen.

Julkivarmistamisen tarpeellisuuden pohdintaan voidaan myös tietyin osin hakea analogiaa yleis-
panttauksen ja factoring -rahoituksen kautta, joita käsiteltiin osassa 3.2.2. Oleellinen havainto
näissä oli, että kertaalleen tehty denuntiaatio voidaan katsoa olevan toistaiseksi voimassa, kun-
nes velka on maksettu pois tai se katkaistaan erillisellä ilmoituksella. Factoring -rahoituksen nä-
kökulmasta voidaan jälkipanttausta tarkastella eräänlaisena vakuusmassana. Tästä näkökul-
masta voidaan päätyä vastakkaiseen ratkaisuun mitä yleispanttausta tarkasteltaessa. Factoring
panttauksessa nimittäin jokainen erillinen laskusaatava lähtökohtaisesti julkivarmistetaan

³⁰⁹ HE 102/1990 vp. s. 61.

yleensä laskussa tai siirtoluettelossa olevalla siirtomerkinnällä.³¹⁰ *in casu* arvioitavaksi jää, että annetaanko jälkipanttaussopimukselle yleispanttauksen tavoin mahdollisuus käsittää kaikkien mahdollisten tulevien saatavien kattaminen.

³¹⁰ Kaisto – Tuomisto DL 2018, s. 275.

4 Yhteenveto ja Johtopäätökset

Tutkimuskysymyksenä oli selvittää esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen vaikutus jälkipanttaussuhteissa. Tarkoitukseni oli selvittää ja systematisoida julkisuusperiaatteen vaikutuksia jälkipanttaukseen sekä tutkia jälkipanttaussopimusten sopimus- ja esineoikeudellista luonnetta. Tutkimuskysymys jakautui siten kahteen osakysymykseen. Ensimmäiseksi tarkastelin jälkipanttausta, sen syntymistä ja julkisuusperiaatteen vaikutuksia. Toiseksi tarkastelin jälkipanttaussopimuksen sopimusoikeudellista ulottuvuutta, eli sen sitovuutta sopimusosapuolten kesken sekä esineoikeudellista ulottuvuutta, eli sivullissitovuutta.

Jälkipanttausta tutkiessa havaitsin sen olevan hyvin samanlainen varsinaisten panttioikeuksien kanssa niiden syntyperusteiden ollessa käytännössä identtiset. Varsinaiset erot olivat julkivarmistuksen toteuttamistavassa. Tämän takia keskityin tarkastelemaan asiaa pääosin esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen ja julkivarmistamisen näkökulmasta. Jälkipanttauksiin keskittynyt sääntely on käytännössä olematonta. Jälkipanttaus onkin rakentunut pitkälti käytännön oikeuselämässä, joten niitä koskevaa sääntelyä tai oikeuskäytäntöä sekä kirjallisuutta on vähän.

Jaoin jälkipanttioikeuden kahteen eri kategoriaan: toissijaisiin jälkipanttauksiin ja jälkipanttaussopimuksen sopineisiin. Toissijaisten jälkipanttausten voitiin havaita olevan peruslaatuista, joiden väliset kollisiot ratkaistaan esineoikeudellisten periaatteiden kautta. Käytännössä toissijaisten panttioikeuksien osalta kollisiot kohdentuivat velkojen paremmuusjärjestyksen määrittämiseen, jotka ratkaistaan oikeuskirjallisuudessa esitettyjen näkemysten mukaan aikaprioriteetin perusteella. Sitomattomuusperiaatteelle on kuitenkin katsottu olevan käyttöarvoa tietyissä kollisiotilanteissa, kuten ensisijaisen saajan primuksen ollessa mala fide. Voidaan puhua myös primuksen epätarkoituksenmukaisuudesta, jolloin sekunduksen oikeus voittaa kollision. Vilpittömän mielen arvioinnilla onkin merkittävä rooli toissijaisten panttioikeuksien keskinäisten etusijojen määrittämisessä.

Toissijaisten panttioikeuksien ja jälkipanttauksien julkivarmistaminen toteutetaan pääsääntöisesti panttausilmoituksella. Julkivarmistamisen taustalla on esineoikeudellinen julkisuusperiaate,

jonka tarkoituksena on saattaa sivullisiin vaikuttavat oikeudet näiden havaittaviksi. Julkisuusperiaatteen käsitteen havaittiin olevan niin laaja ja epätasallinen, että sen käyttöarvo jää vähäiseksi. Julkisuuden vaatimukseen liittyy vaatimus, että ne tiedot, jotka sivullisille annetaan, ovat luotettavia. Vaikka panttausilmoituksella saavutettava julkisuus onkin vähäistä, sen toteutuminen on lainsäädännön kautta sidottuna tehokkaaseen panttioikeuteen.

Käsittelin julkivarmistamiseen ja panttausilmoitukseen liittyviä kysymyksiä läpi osiossa 3.2–3.2.4. Oleelliset havainnot olivat sivullisittomuuden saavuttamisen ankara vaatimus julkivarmistuksesta. Lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö asettaa erittäin tiukat vaatimukset julkivarmistamisen toteutumisesta ja merkittävät seuraamukset sen puuttumisesta. Käytännössä sallittuja poikkeuksia olivat velallisen epärehellisyys ja pantinantajan haluttomuus luovuttaa vakuusesinettä. Pantinsaajan huolimattomuuttakaan ei suojata. Havaintojeni perusteella vaatimus toteuttaa julkivarmistus koskivat kaikkia panttaussuhteita: toissijaisia pantinsaajia sekä jälkipanttaussopimuksen osapuolia. Myöskään tietoisuutta ei katsota lain säännösten nojalla riittäväksi julkivarmistustoimeksi, vaan se tulee toteuttaa kuten vakuuslajia käsittelevässä lainsäädännössä on säännelty.

Julkivarmistuksen tarpeellisuutta arvioitiin myös tietyissä erityistilanteissa, kuten yleispanttauksessa ja factoring -rahoituksessa. Factoring -rahoituksessa vakuusmassa-ajattelusta huolimatta on yleisenä tapana julkivarmistaa jokainen erillinen saaminen. Löyhästi vakuusmassa-analogiaa soveltamalla jälkipanttausten osapuolten tulisi julkivarmistaa jokainen uusi saaminen. Julkivarmistus voidaan tehdä myös kaikkien tulevaisuudessa syntyvien saamisten osalta tietyillä reunaehdoilla. Yleispanttauksen osalta katsoin, että niitä vastaan myönnettyjä uusia luottoja ei tarvitse erikseen julkivarmistaa. In casu nähtäväksi jääkin, voidaanko jälkipanttaussopimuksen julkivarmistustila nähdä yleispanttauksen tavoin toistaiseksi voimassa olevana, kunnes erikseen ilmoitetaan päättymisestä.

Julkivarmistamisen kehityskulkuna voidaankin havaita siirtymistä vähäistä julkisuutta luovista toimenpiteistä oikeuksien kirjaamiseen. Kirjaamisella katsotaan julkisuusperiaatteen näkökulmasta olevan paras julkisuutta luova funktio. Kirjaaminen kuitenkin jäykistää osittain panttioikeuksia,

sillä niiden tehokkuus on täysin riippuvainen rekisterimerkinnästä, joka saattaa estää erillisten jälkipanttaussopimusten käyttämisen.

Toisena osakysymyksenä havaitsin jälkipanttaussopimukseen liittyvän tutkimuksen asettuvan erittäin hyvin sopimus- ja kolmas -teeman mukaiseen tarkasteluun, jonka avulla pystytään tutkimaan sopimus- ja esineoikeudellista luonnetta ja näiden yhteenliittymiä. Sopimusoikeudellisesta inter partes näkökulmasta jälkipanttaussopimus havaittiin olevan esineoikeudellista suojaa täydentävä sopimus. Jälkipanttaussopimuksella osapuolet poikkeavat niistä oikeusvaikutuksista, mitä ne olisivat yksin esineoikeudellisten ratkaisusääntöjen perusteella. Sopimusvapaudella osapuolet voivat vapaasti sopia niistä seikoista, joita ei ole suoraan lainsäädännön nojalla tyhjentävästi säännelty. Tarkastelussa havaittiin myös, että jälkipanttaussopimus ei ole panttauksen tavoin kolmatta velvoittava oikeustoimi. Jälkipanttaussopimuksella osapuolet sopivat realisoinnissa syntyneiden varojen jakamisesta.

Esineoikeudellisessa tarkastelussa tutkin kyseisen sopimuksen päteminen insolvenssioikeudellisesta näkökulmasta. Ulosottokaari ja konkurssilaki molemmat tunnistavat yksityisen normeeruksen mahdollisuuden velkojille suoritettavien varojen jaon osalta. Kyseisissä säädöksissä kuitenkin kyseinen sopiminen edellytti kaikkien osapuolten suostumusta. Jälkipanttaukselle ei havaittu olevan sellaista positiivista säädöstä, jolla mahdollistettaisiin kolmansia sitovan jälkipanttaussopimuksen syntyminen. Näin ollen jälkipanttaussopimuksen vaikutukset ovat osapuolten sopimusoikeudellisen oikeuden varassa. Erityisen ongelmalliseksi havaittiin tilanne, jossa ulkopuolinen velkojataho ei ole jälkipanttaussopimuksen osallisena.