

Pledgee's Rights in the Bankruptcy of the Pledger

Keywords: pledgee, collateral, collateral security, bankruptcy

Olli Helin

English Abstract

The purpose of this article is to examine what the bankruptcy of the pledger means to the pledgee. The Bankruptcy Act (120/2004), which entered into force on 1 September 2004, has restricted the pledgee's freedom to act as a privileged creditor during the bankruptcy proceeding. Nowadays also the pledgee has an obligation to lodge his claim to the bankruptcy estate and the pledgee's possibilities to liquidate the collateral during the bankruptcy are restricted. However, the collateral remains in force although the pledgee has failed his duty to lodge his claim. Furthermore, the article examines what is required to achieve effective collateral towards a bankruptcy estate. Particular attention is paid to Bankruptcy Act Chapter 3, Section 2 (1) about bona fide transactions, which interpretation has been open to dispute.

Full article in Finnish

Pantinsaajan asemasta panttivelallisen konkurssissa

Asiasanat: panttivelkoja, vakuus, pantti, konkurssi

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta ja kysymyksenasettelu

Markkinatalous perustuu luotonantoon ja luotonanto perustuu taas vakuuksiin.¹ Erkki Havansia mukaillen, velkoja ei useinkaan tyydy vain siihen, että velallinen lupaa maksaa, vaan haluaa lisäksi erityistakeita velalli-

¹ Vakuudet ovat olleet tätä tutkimusta kirjoitettaessa paljon esillä Suomen Kreikalta vaatimien vakuuksien myötä. Ks. vakuuksien erilaisesta merkityksestä yksityisten tahojen ja toisaalta julkisyhteisöjen kannalta Niemeläinen 2011.

sen maksuhäiriöiden varalle.² Vakuudet jaetaan oikeustieteessä perinteisesti henkilövakuuksiin ja esine- eli reaali vakuuksiin.³ Esinevakuuksista tärkein on panttioikeus. Havansin määritelmän mukaan ”panttioikeus [subjektiivisena oikeutena] on (yhteen tai useampaan) yksilöityyn esineeseen tms. varallisuusobjektiin maksuvakuustarkoituksessa kytketty velkojan oikeusasema, joka erityisinä etuuksina haltijalleen merkitsee suojaa omistajanvaihdoksilta ja vahvaa etuoikeutta velkojainkilpailussa sekä eräin osin menettelyllisiä erivapauksia velkojainoikeuden toteutuksessa.”⁴

Mainituilla erivapauksilla ja vahvalla oikeudella velkojainkilpailussa on merkitystä erityisesti pantinantajan konkurssissa. Konkurssilain (120/2004, KonkL) 1:2:n mukaan konkurssi on velallisen kaikkia velkoja koskeva maksukyvyttömyysmenettely, jossa velallisen omaisuus käytetään konkurssisaattavien maksuun.⁵ Konkurssissa lähtökohtana on velkojien tasavertaisuus: kukin velkoja saa jako-osuutensa saatavansa suuruuden mukaisessa suhteessa. Kokemus on kuitenkin osoittanut, että etuoikeudettomien velkojien jako-osuudet jäävät konkurssissa monesti hyvin pieniksi.⁶

Pantinsaaajan asema panttivelallisen konkurssissa on perinteisesti ollut vahva. Vanhan konkurssisäännön (31/1868, KS) mukaan panttioikeus pysyi voimassa ilman konkurssivalvontaa (KS 32.1 §, L 7.5.1965/546), panttivelkojan ei tarvinnut valvoa panttioikeuttaan tai siihen kytkettyä saamis-oikeutta, eikä konkurssi estänyt panttivelkojan omaa realisointia menettelyn aikana (KS 76 §, L 31.1.1995/110). Vuonna 2004 voimaan tullut ja konkurssisäännön kumonnut KonkL ei tuonut panttivelkojan asemaan perustavaa laatua olevia muutoksia. Konkurssilakiehdotuksessa kuitenkin katsottiin, että panttivelkojan oikeus itsenäiseen realisointiin menettelyn ai-

2 Havansi 1992a, s. 1.

3 Ks. jaottelusta tarkemmin Havansi 1992a, s. 3–14 ja Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 20–24.

4 Havansi 1992a, s. 3. Tarkkaan ottaen kaikki panttaus kohdistuu aina panttattavaan objektiin kohdistuvaan oikeuteen, Havansia lainaten pantinantaja ”paneer vaakalaudalle omistusoikeutensa panttiin” (Havansi 1992a, s.72). Tässä tarkoitetaan kuitenkin perinteisen terminologian mukaisesti panttioikeutta panttattavaan objektiin. Ks. myös Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 25.

5 Velkojien maksunsaantijärjestys määräytyy siitä annetun lain (1578/1992, MJL) mukaan.

6 Lain esitöissä (HE 26/2003, s. 15) viitataan konkurssiasiamiehen toimistossa vuonna 2001 laadittuun selvitykseen kaikista edellisenä vuonna lopetetuista konkurssipesistä. Selvityksen mukaan etuoikeudettomille velkojille maksettu jako-osuus oli keskimäärin 5,3 prosenttia saatavan arvosta.

kana saattaa joissakin tilanteissa vaarantaa konkurssipesän mahdollisuuden mahdollisimman hyvään realisointitulokseen,⁷ niinpä panttivelkojan separatistin oikeuksia kavennettiin jossain määrin. Panttisaatavat tuotiin samalla konkurssin velkaselvittelyn piiriin. Panttioikeus pysyy tosin edelleen voimassa, vaikka panttivelkoja laiminlöisi panttisaatavan valvonnan. Velkojen maksunsaantijärjestykseen KonkL ei tuonut muutosta.

Tutkimuksessa tarkastellaan, mitä panttivelallisen konkurssi ja erityisesti KonkL:n tuomat muutokset merkitsevät panttivelkojalle. Aluksi käydään läpi konkurssin pääpiirteittäinen kulku, minkä jälkeen tarkastellaan, miten käytännössä yleisimpien panttiobjektien osalta saavutetaan konkurssipesää kohtaan tehokas panttioikeus. Myös yrityskiinnityslaisissa (634/1984, YrKiinL) mainitaan panttioikeudesta (YrKiinL 1 §). Yrityskiinnitys ei kuitenkaan tuota haltijalleen panttivelkojalle ominaista korkeasijaista etuoikeus-asemaa, joten se jätetään tarkastelun ulkopuolelle. Yrityskiinnitysvelkojalla ei myöskään ole separatistin asemaa velallisen pakkotäytäntöönpanossa.⁸ Tutkimuksessa lähtökohtana on, että konkurssivelallisen antama pantti on vakuutena hänen panttivelkojalle antamastaan sitoumuksesta, joten vierasvelkapanttausta ei käsitellä.⁹

1.2 Konkurssin pääpiirteittäinen kulku

Konkurssiin voidaan asettaa maksukyvyttö velallinen. Maksukyvyttömyydellä tarkoitetaan sitä, että velallinen on muuten kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan niiden erääntyessä (KonkL 2:1). Konkurssiin asettamisen myötä velallinen menettää oikeuden määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudestaan (KonkL 3:1).¹⁰ Omaisuus siirtyy konkurssipesän hallintaan, jossa päätösvaltaa käyttävät velkojat ja jonka lakimääräisenä edustajana toimii pesänhoitaja.¹¹

7 Näin on lain esitöiden mukaan erityisesti silloin, kun konkurssipesän omaisuus on tarkoituksenmukaista myydä yhtenä toimivana kokonaisuutena (HE 26/2003, s. 25).

8 Maksunsaantijärjestyksen suhteen yrityskiinnitysvelkoja on kuitenkin paremmassa asemassa kuin tavallinen etuoikeudeton velkoja, ks. tarkemmin MJL 5 §.

9 Niin ikään lähtökohtana on, että panttiomaisuus sijaitsee Suomessa. Maksukyvyttömyysmenettelyistä annetun neuvoston asetuksen (EY 1346/2000, maksukyvyttömyysasetus) 5 artiklan mukaan konkurssin alkaminen ei vaikuta sellaisiin vakuusoikeuksiin, jotka kohdistuvat toisessa jäsenmaassa sijaitsevaan omaisuuteen.

10 Ks. konkurssin oikeusvaikutuksista yleisesti Koulou 2009, s. 151–169 ja Tenhunen – Ekdahl 2005.

11 Konkurssipesän hallinnosta säädetään KonkL 14 luvussa.

Konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta säädetään KonkL 5 luvussa. Pääsäännön mukaan pesään kuuluu kaikki omaisuus, joka velallisella on konkurssin alkaessa, ja jonka velallinen saa ennen konkurssin päättymistä (KonkL 5:1)¹². Selvyyden vuoksi on jo tässä vaiheessa syytä todeta, että – panttivelkojan erioikeuksista huolimatta – panttiomaisuus kuuluu konkurssipesään samoin edellytyksin kuin velallisen muukin omaisuus.¹³ Pesänhoitajan tehtävänä on konkurssipesän selvittäminen.¹⁴ Ensi vaiheessa pesänhoitajan on otettava konkurssipesään kuuluva omaisuus haltuunsa ja laadittava kahden kuukauden kuluessa menettelyn alkamisesta pesäluettelo, josta ilmenevät velallisen varat ja velat (KonkL 9:1). Haltuunotto ei kuitenkaan koske käteispanntina olevaa omaisuutta, jota panttivelkoja hallitsee panttioikeutensa nojalla.¹⁵

Velkojan, joka haluaa suorituksen konkurssivarallisuudesta, on ilmoitettava saatavansa määrä ja peruste pesänhoitajalle, toisin sanottuna valvottava saatavansa (KonkL 12:6.1). Valvontavelvollisuus koskee vain konkurssisaatavia eli niitä saatavia, joita koskeva velallisen sitoumus tai muu oikeusperuste on syntynyt ennen konkurssin alkamista.¹⁶ Menettelyn jälkeen syntyneet konkurssipesän omat velat (niin sanotut massavelat, ks. KonkL 16:2) pesänhoitajan on maksettava pois niiden erääntyessä. Valvontojen perusteella pesänhoitaja laatii ehdotuksensa siitä, miten pesän varat jaetaan velkojien kesken (jakoluetteloehdotus, KonkL 13:1). Pesänhoitaja saa kuitenkin ottaa saatavan ehdotukseensa ilman valvontaa, jos sen perusteesta tai määrästä ei ole epäselvyyttä (KonkL 12:8).¹⁷

12 Luonnollisen henkilön konkurssipesään ei kuitenkaan kuulu hänen konkurssin alkamisen jälkeen saamansa omaisuus tai ansaitsemansa tulo (KonkL 5:1.1 *in fine*). Lisäksi konkurssipesään kuuluu myös omaisuus, joka takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain (758/1991, TakSL) nojalla tai muulla perusteella saadaan pesään takaisin (KonL 5:1.2).

13 Näin myös esimerkiksi Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 208.

14 KonkL 14:1:n yleissäännöksen mukaan pesä on selvitettävä tehokkaasti, taloudellisesti ja joutuisasti sekä niin, että kenenkään oikeuksia ei loukata.

15 Vrt. ulosottokaaren (705/2007, UK) 4:44.1, jonka mukaan ”[v]elkoja, jolla on ulosmittattu omaisuus hallussaan panttioikeuden perusteella, on velvollinen antamaan omaisuuden välittömästi ulosottomiehelle.” Ks. säännöksen problematiikasta ja tulkinnasta HE 13/2005, s. 76; Havansi 2007, s. 81–85 ja Linna – Leppänen 2007, s. 185–186.

16 Konkurssivelkoja koskeva määritelmä on KonkL 1:5:ssä.

17 Säännöksen esitöiden mukaan oma-aloitteinen huomioon ottaminen on pesänhoitajan harkinnassa (HE 26/2003, s. 118). Koulu on huomauttanut, että tällainen harkintavalta vastaa huonosti pesänhoitajan roolia lainkäyttäjänä (Koulu 2009, s. 324–325).

Velkojan on valvottava saatavansa viimeistään pesänhoitajan määrämänä valvontapäivänä (KonkL 12:5 ja 6). Valvonnan laiminlyönti ilman laillista estettä johtaa saatavan prekludoitumiseen. Velkoja voi kuitenkin vielä valvontapäivän jälkeen saada suorituksen konkurssipesän varallisuudesta jälkivalvonnan kautta ilmoittamalla saatavansa ja maksamalla konkurssipesälle jälkivalvontamaksun. Maksu on suuruudeltaan yksi prosentti valvotun saatavan määrästä, kuitenkin aina vähintään 600 ja enintään 6 000 euroa (KonkL 12:16).

Velallinen, velkojat tai pesänhoitaja voivat jakoluetteloehdotuksen perusteella riitauttaa ehdotukseen otettuja saatavia sekä esittää niistä lausumia. Riitautusten ja lausumien perusteella pesänhoitaja laatii jakoluettelon (pesänhoitajan jakoluettelo, KonkL 13:10.1), johon otetaan mukaan myös jälkivalvotut saatavat. Jakoluettelo toimitetaan tuomioistuimeen, joka tutkii ja ratkaisee riitautukset¹⁸ sekä lopuksi vahvistaa jakoluettelon (KonkL 13:10.2–13:14). Vahvistettu ja lainvoiman saanut jakoluettelo määrää sen, mitkä saatavat ovat oikeutettuja saamaan jako-osuuden konkurssissa.¹⁹ Tämän jälkeen jälkivalvonta ei ole enää mahdollista.

Konkurssipesän selvityksen päätyttyä, tai joskus sen aikanakin, pesän omaisuutta ryhdytään muuttamaan rahaksi. KonkL 17:3.1:n mukaan konkurssipesään kuuluva omaisuus on muutettava rahaksi pesän kannalta edullisimmalla tavalla siten, että siitä saadaan mahdollisimman hyvä myyntitulo. Myyntitavasta päättävät velkojat, käytännön toimet lankeavat jälleen pesänhoitajalle. Konkurssipesän hakemuksesta pesään kuuluvaa omaisuutta voidaan myydä myös ulosottokaaren (705/2007, UK) mukaisessa järjestyksessä, jos ulosottomies siihen suostuu (KonkL 17:3.2).²⁰

Kun konkurssipesään kuuluva omaisuus on myyty, pesänhoitaja laatii selvityksen konkurssipesän hallinnosta ja velkojien jako-osuuksista (lopputilitys, KonkL 19:1–19:2).²¹ Lopputilitys on hyväksyttävä velkojainkokouksessa

18 Jollei riitautusta voida ratkaista esitetyn selvityksen perusteella, riitautuksen käsittely jatkuu riita-asioiden käsittelystä säädettyssä järjestyksessä (KonkL 13:12.1).

19 Vahvistettua jakoluetteloita voidaan kuitenkin vielä oikaista ja muuttaa KonkL 13:16:ssä ilmenevin edellytyksin.

20 Lain esitöiden (HE 26/2003, s. 155) mukaan ulosottomies voi suostumusta harkitessaan ottaa huomioon muun muassa työtilanteensa sekä myytävän omaisuuden laadun ja sen, miten vaikeasti ja minkä ajan kuluessa omaisuus todennäköisesti on realisoitavissa. Koulun mukaan ulosottomiehen on työtilanteensa salliessa ainakin pääsääntöisesti suostuttava konkurssipesän pyyntöön (Koulu 2009, s. 365).

21 KonkL 19:1.1:sta ilmenee, että lopputilitys voidaan laatia, vaikka pesä olisi vielä osittain selvittämättä tai osa pesän omaisuudesta myymättä.

(KonkL 19:4), minkä jälkeen pesänhoitaja maksaa jako-osuudet velkojille. Jako-osuus voidaan maksaa ennakkoon (KonkL 18:4.1), toisaalta jako-osuuden maksamista voidaan lykätä KonkL 18:9.1:ssä ilmenevin perustein. Konkurssi päättyy pääsääntöisesti lopputilityksen hyväksymiseen (KonkL 18:7). On tärkeää huomata, että velallinen on vastuussa veloistaan menettelyn päättymisen jälkeenkin siltä osin, kun ne eivät tulleet maksetuksi konkurssissa jako-osuuksina (KonkL 1:6). Jos konkurssin päätyttyä ilmaantuu uusia varoja, menettelyä jatketaan ja pesänhoitajalla on oikeus ilman eri määräystä suorittaa asiassa tarpeelliset toimenpiteet (jälkiselvitys, KonkL 19:9), jolloin – Koulun ilmaisua käyttäen – konkurssi elpyy.²²

Vaihtoehtoisesti konkurssi voidaan ennen lopputilityksen hyväksymistä päättää tuomioistuimen vahvistamaan sovintoon KonkL 21:1:ssä ilmenevin, melko tiukoin edellytyksin. Sovintoon kuuluu velkajärjestely: velallinen vastaa veloistaan vain siltä osin kuin hän on sovinnossa sitoutunut, eivätkä velkojat voi vaatia saataviaan muilta osin maksettavaksi velallisen myöhemmin saamasta omaisuudesta.²³ Sovinto koskee myös sitä vastustaneita velkojia,²⁴ ei kuitenkaan panttivelkojaa (KonkL 21:1.2).

2 Konkurssipesää kohtaan tehokkaan panttioikeuden saavuttaminen

2.1 Panttioikeudesta vakuutena

Janne Kaiston mukaan panttioikeuden ytimessä on se, että ”pantinsaajalla on määrättyjen edellytysten vallitessa oikeus saada määrätty suoritus panttikohteen arvosta.”²⁵ Tyypillisesti panttioikeus perustetaan saamisoi-
vakuudeksi. Esimerkiksi A lainaa B:ltä 1000 euroa lupautuen maksamaan summan takaisin kuukauden kuluessa. Velkansa vakuudeksi A panttaa B:lle omistamansa arvotaulun. Jos A ei täytä mainittua ehtoa, B saa myydä taulun ja ottaa saatavansa myyntihinnasta. Jos myyntihinta ei riitä kattamaan B:n saatavaa, A jää loppusumman velkaa.

Panttioikeus ei kuitenkaan välttämättä edellytä henkilökohtaista saamisoi-
keutta. Mainittua esimerkkiä mukaillen olisi nimittäin mahdollista sopia,

22 Koulou 2009, s. 388. Elpymiseen ei tarvita tuomioistuimen päätöstä, vaan se tapahtuu suoraan lain nojalla.

23 Tämä todetaan nimenomaisesti lain esitöissä (HE 26/2003, s. 185). Sovinto ei raukea, vaikka velallinen ei sitä täyttäisikään (*ibid.*, s. 187).

24 Arg. HE 26/2003, s. 185.

25 Kaisto 2006, s. 27.

että A:n vastuu rajoittuu pelkästään antamaansa panttiin. Jos tällöin pantin myyntihinta jää alle 1000 euron, A ei jää loppusummaa velkaa. Sama on tilanne, jos esimerkiksi panttiobjekti tapaturmaisesti tuhoutuu. Kysymyksessä on täten panttaus puhtain esinevastuin.²⁶ Jäljempänä tarkastellaan, mikä tällaisen panttauksen asema on panttivelallisen konkurssissa.

Panttioikeuden syntyminen velvoite- ja esineoikeudellinen puoli voidaan erottaa toisistaan. Velvoiteoikeudelliselta puoleltaan panttaus on varallisuus-oikeudellinen oikeustoimi, jonka syntymistä on tarkasteltava varallisuus-oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929, oikeustoimilaki) 1 luvun valossa.²⁷ Sopimusta, jolla pantinantaja ja pantinsaaja perustavat panttioikeuden panttattavaan objektiin, on tavattu kutsua panttaussitoumuksiksi.²⁸ Havansin mukaan ”panttioikeuden perustamisen tahdonilmaisullinen elementti” koostuu kahdesta osasta: pantinantajan panttausluvannasta ja pantinsaajan panttaushyväksynnästä.²⁹

Tämä näkemys on kyseenalaistettu teoksessa *Esinevakuudet*, jossa todetaan, että ei ole aihetta katsoa panttioikeuden syntyminen edellyttävän jonkinlaista hyväksymistahdonilmaisua pantinsaajan puolelta, koska (potentiaalisella) pantinsaajalla on halutessaan oikeus torjua pantti. Torjumisoikeus voidaan menettää joko tahdonilmaisulla tai passiivisuudella: näin ollen ”panttaus voidaan määrittää tietyntalaiseksi pantinantajan antamaksi tahdonilmaisuksi.”³⁰ Mielestäni on oikeampaa jäsentää panttaus tahdonilmaisuilta puoleltaan Havansin edustaman mallin mukaisesti kaksipuoliseksi oikeustoimeksi, joka edellyttää hyväksymistahdonilmaisua myös pantinsaajan puolelta. Toki tahdonilmaisua voi olla myös hiljainen, mutta tällöinkin kyse on – kirjaimellisesti – tahdonilmaisusta, jolla pantinsaaja osoittaa halua sitoutua panttaussopimukseen.³¹

26 Ks. enemmälti Havansi 1992a, s. 104–107. Kaiston (Kaisto 2006, s.41) mukaan ”[p] anttauksen voidaan sanoa aina tapahtuvan *suorituksen* vakuudeksi.”

27 Näin esimerkiksi Havansi 1992a, s. 98. *Esinevakuudet*-teoksessa (Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 82) on kiinnitetty huomiota siihen, että kauppakaaren (1734, KK) 10:1.1:ssä edellytetään irtaimen panttauksen tehtävän kirjallisesti taikka kahden todistajan läsnä oloissa. Kuten teoksessa on todettu, säännöstä (joka on peräisin vuodelta 1734) on vakiintuneesti pidetty vain ohjeellisena.

28 Kaisto on huomauttanut, että termi on teoreettisesta näkökulmasta varsin ongelmallinen, koska ”sitoumuksesta puhuminen – – viittaa siihen, että kysymys olisi dispositiotoimen [eli oikeustoimen tekemisen] sijasta *velvoittautumistoiimesta* [eli velvoittautumisesta oikeustoimen tekemiseen]” (ks. Kaisto 2006, s. 39–40 lähteineen).

29 Havansi 1992a, s. 97–98.

30 Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 65–69. Näin myös Kaisto 2006, s. 38–39.

31 Tosin *Esinevakuudet*-teoksessa esitetty jäsenys on paremmin sopusoinnussa sen kanssa, mitä pantista säädetään KK 10:1.2:ssä (”johon omistaja on jollekulle *myöntänyt* panttioikeuden”, kursivointi O.H.).

Jotta osapuolten sopima panttaus tulisi sitovaksi myös sivullisia, muun muassa konkurssipesää kohtaan tarvitaan julkivarmistukseksi³² kutsuttu akti. Tämä taas muodostaa esineoikeudellisen puolen ytimen. Julkivarmistus ilmentää esineoikeudessa keskeistä julkisuusperiaatetta. Leena Kartio on kuvaillut julkisuusperiaatteen sisältävän ”vaatimuksen siitä, että sivullisiin kohdistuvien oikeusvaikutusten on liityttävä havaittaviin tunnusmerkkeihin.”³³ Julkivarmistuksen on oltava oikea-aikainen ollakseen tehokas. Konkurssin osalta tämä tarkoittaa pääsääntöisesti, että julkivarmistustoimen on oltava tehtynä ennen konkurssin alkamista.³⁴ KonkL 1:4:n mukaan konkurssi alkaa, kun velallinen asetetaan tuomioistuimen päätöksellä konkurssiin. Huomattakoon, että merkitystä ei ole sillä, tiesivätkö konkurssivelkojat meillä – ja kesken – olevasta panttausjärjestelystä, pakkotäytäntöönpanovelkojilta ei nimittäin edellytetä vilpittömyyttä mieltä.³⁵

2.2 Julkivarmistustavoista

Julkivarmistuksen toteuttamistapa riippuu panttiobjektin laadusta. Tavanomaisten irtainten esineiden ja arvopapereiden kohdalla kysymykseen tulee hallinnan siirto eli traditio, jonka myötä pantinantajan valta esineeseen lakkaa ja pantinsaajan valta puolestaan alkaa.³⁶ Oikeuskirjallisuudessa on yleisesti katsottu, että oikein toteutettu traditio ei kuitenkaan edellytä ”maksimaalista” hallinnan siirtoa,³⁷ vaan esimerkiksi Havansin mukaan on riittävää, että pantinantaja ”ulkoisin, faktisin järjestelyin – eristetään yksinmääräysvallasta eli omistusoikeudelle normaalista ulkoisesta hallintavallasta panttiin”.³⁸ Traditio voidaan toteuttaa myös siirtämällä panttiobjekti

32 Käsite on peräisin Havansilta, jonka mukaan julkivarmistuksella tarkoitetaan julkisuutta luovaa, esineoikeudellista lisäjärjestelyä, joka antaa tehokkaalle panttioikeudelle tunnusomaisen ja välttämättömän oikeussuojan (Havansi 1992a, s. 61–62).

33 Kartio 2001, s. 124. Ks. myös Tepora 2006, s. 109 ja Zitting – Rautiala 1982, s. 53–58.

34 Havansi on kuitenkin katsonut, että pantinsaajalle lienee kuitenkin myönnettävä kollisiosuojaa konkurssipesää vastaan jos julkivarmistuksen viivästyminen yksinomaisena syynä on pantinantajan shikaaniluontoinen niskoittelu. (Havansi 1992a, s. 197). Ks. myös Kaisto 2006, s. 69–70.

35 Näin esimerkiksi Havansi 1992a, s. 165.

36 Mainittakoon, että tavanomaisten irtainten esineiden kaupassa traditiolla ei ole samaa merkitystä kuin panttauksessa, sillä kaupan katsotaan sitovan pakkotäytäntöönpanovelkoja jo osapuolten välisen sopimuksen perusteella (*sopimusperiaate*, ks. Kaisto 2006, s. 15–16 ja Kartio 2001, s. 157).

37 Käyttämäni ilmaisu on peräisin Kaistolta (Kaisto 2006, s. 65).

38 Havansi 1992a, s. 143. Ks. myös Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 40 ja Kaisto 2006, s. 63–66, vrt. Kivimäki – Ylöstalo 1973, s. 45–46 Zitting – Rautiala 1982, s. 78.

sivullisen haltuun, tällöin kolmannelta henkilöltä kuitenkin edellytetään tiettyä itsenäisyyttä pantinsaajaan nähden.³⁹

Arvopapereiden (juoksevien velkakirjojen) osalta huomautettakoon, että velkakirjalain (622/1947, VKL) 22 §:n mukaan juoksevan velkakirjan luovutus ei ole luovuttajan velkoja sitova, ellei luovutuksensaaja ole saanut velkakirjaa haltuunsa. Säännös koskee myös panttausta (arg. VKL 10 §). Lain sanamuodosta huolimatta Kaisto on ollut valmis puoltamaan tulkintaa, jonka mukaan velkojainsuojaan riittää tässäkin pantinantajan määräysvallan lakkaaminen.⁴⁰

Panttiobjektin ollessa (jo valmiiksi) sivullisen hallussa, julkivarmistus toteutetaan panttausilmoituksella eli denuntiaatiolla. KK 10:1:2:n mukaan pantin omistaja voi tällöin tehdä ilmoituksen vapaamuotoisesti, sen sijaan pantinsaajan edellytetään esittävän omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta. Ollakseen tehokas denuntiaatiolta ei kummassakaan tapauksessa edellytetä vastaanottajan eli adressaatin selonottoa, saati hyväksyntää. Denuntiaatio tulee kysymykseen myös silloin, kun panttauksen kohteena oleva irtain esine on tradeerauskelvoton, esimerkiksi suullinen saaminen tai osakekirjaton ja arvo-osuusjärjestelmään liittämätön osake. Näissä tapauksissa on noudatettava VKL 31.1 §:n tavallisia velkakirjoja koskevaa säännöstä, joka ei vaadi denuntiaatiolta määrämuotoa, mutta edellyttää kuitenkin, että ilmoitus on tullut joko pantinantajalta tai pantinsaajalta.⁴¹

Käytännössä tärkeitä vakuuskohteita ovat kiinteistöt ja muu kiinteä omaisuus. Kiinteistöpanntioikeudesta säädetään maakaaren (540/1995, MK) 15–20 luvuissa. MK 15:2.1:n mukaan kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi. Kiinnitysjärjestelmälle perustuu myös eräiden kulkuneuvojen käyttäminen vakuutena.⁴²

Arvo-osuusjärjestelmässä julkivarmistus toteutetaan kirjaamalla panttausra-
situkseksi pantinantajan arvo-osuustilille. Panttauskirjauksen kohteena on

39 Havansi 1992a, s. 46 ja Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 40.

40 Kaisto 2006, s. 64.

41 Denuntiaatiolta ei myöskään VKL 31.1 §:n soveltamisen tapauksissa edellytetä adressaatin selonottoa tai hyväksyntää.

42 Ks. autokiinnityslaki (810/1972), aluskiinnityslaki (211/1927) ja laki kiinnityksestä ilma-aluksiin (211/1928). Kiinnitysjärjestelmästä irtaimen osalta ks. esimerkiksi Havansi 1992a, s. 277–286 ja Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 126–128 ja kiinteistöpanntauksesta esimerkiksi Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 128–137.

aina arvo-osuustili kokonaisuudessaan (laki arvo-osuustileistä 827/1991, ATL 6.1 §). Panttaus kirjataan pantinsaajan hakemuksesta, kirjauksen edellytyksenä on tilinhaltijan antama kirjallinen suostumus (ATL 12 §).⁴³ Kirjaaminen toimii julkivarmistuskeinona myös rekisteröitävien immateriaali-oikeuksien kohdalla, näistä mainittakoon patentti ja tavaramerkki.⁴⁴

2.3 Vilpittömän mielen suojasta KonkL 3:2.1:n mukaan

Konkurssin alettua velallinen menettää oikeuden määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudestaan (KonkL 3:1), eikä velallisen tämän jälkeen konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta tekemä oikeustoimi sido konkurssipesää. Oikeustoimi kuitenkin sitoo pesää, jos velallinen on tehnyt oikeustoimen ennen kuin konkurssin alkamisesta oli kuulutettu, eikä toinen osapuoli tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää, että velallisella ei ollut oikeutta määrätä omaisuudesta (KonkL 3:2.1).

KonkL 3:2.1:n säännös vilpittömän mielen suojasta on KonkL:n mukanaan tuoma uutuus. Aiemmin pantinsaajalla (tai muulla velallisen sopimuskumppanilla) oli mahdollisuus vilpittömän mielen suojaan vain erityissäännösten (esimerkiksi VKL 14 §, ATL 27 § ja MK 17:12) nojalla. Lain esitöissä tämän katsottiin olevan kohtuutonta erityisesti silloin, kun konkurssista ei ollut vielä kuulutettu, eikä toisella osapuolella ollut edes tosiasiallista mahdollisuutta tietää konkurssista.⁴⁵

KonkL 3:2.1:n tulkinnasta vallitsee oikeuskirjallisuudessa erimielisyyttä. Havansi on katsonut, että koska säännöksessä puhutaan vain oikeustoimesta ja sen tekemisestä, ”julkivarmistusta ei vaadita tapahtuvaksi (ainakaan) ennen vilpittömän mielen lakkaamisajankohtaa.” Havansin mukaan tästä seuraa, että velallisen sopimuskumppani voi vielä konkurssista kuuluttamisen jälkeenkin pitää kiinni pesää sitovasta oikeustoimesta ja vaatia julkivarmistuksen toteutusta.⁴⁶ Edelleen, tästä looginen seuraus Havansin mukaan

43 Ks. enemmälti Koulu 1992, s. 485–495.

44 Immateriaalioikeuksista – ja niihin kohdistuvista oikeuksista – pitää rekisteriä Patentti- ja rekisterihallitus. Immateriaalioikeuksien panttauksesta yleisesti ks. esimerkiksi Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 55–57.

45 HE 26/2003, s. 47.

46 Havansi 2005, s. 243.

on se, että sopimuskumppanilla on oltava vähintään yhtä hyvä asema ”sil-loinkin, jos oikeustoimikonsensus syntyi jo ennen konkurssin alkamista.”⁴⁷

Tulkintaa, jonka mukaan KonkL 3:2.1:n mukainen vilpittömän mielen suoja ei edellytä julkivarmistusta, on kannattanut myös Koulu, joka ei kuitenkaan tarkemmin perustele kantaansa. Koulu on kiinnittänyt huomiota tilanteisiin, joissa velallisen sopimuskumppani on sinänsä konkurssista tietoinen, mutta kuvittelee virheellisesti kyseessä olevan omaisuuden jäävän konkurssivarallisuuden ulkopuolelle. Koulun mukaan kohtuussyyt puoltavat vilpittömän mielen suojan antamista tällaisellekin sopimuskumppanille, vaikka kirjaimellisesti tulkiten KonkL 3:2.1 ei suojaa annakaan.⁴⁸

Eri linjoilla Havansin kanssa on ollut Jarmo Tuomisto, jonka mukaan Havansin esittämää tulkintamallia soveltamalla päädyttäisiin käytännössä hyvin kyseenalaisiin tuloksiin. Kuten Havansikin, Tuomisto on kiinnittänyt huomiota siihen, että olisi epäloogista, jos pantinsaaja olisi paremmassa asemassa oikeustoimen synnyttyä konkurssin jälkeen kuin sitä ennen. Tuomiston ratkaisu säännöksen tulkintaan on kuitenkin toinen: hänen mukaansa ”[s]äännöksen sanamuodosta huolimatta näyttää perustellulta tulkita lakia siten, että oikeustoimen sitovuuden konkurssivelkojia kohtaan edellyttäessä yleensäkin hallinnan siirtoa on tradition [vaatimuksen] katsottava sisältyvän laissa tässä yhteydessä käytettyyn oikeustoimen käsitteeseen.”⁴⁹

Tuomiston näkemykseen voidaan mielestäni yhtyä. Lisäksi voidaan kiinnittää huomiota säännöksen esitöihin, joissa todetaan, että ”[v]ilpittömän mielen suojasta seuraa 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa yleensä, että toinen osapuoli tulee samaan asemaan kuin siinä tapauksessa, että oikeustoimi olisi tehty ennen konkurssia.” Näin ollen KonkL 3:2.1:ssä olevaan velkojia sitovaan oikeustoimen käsitteeseen on katsottava sisältyvän vaatimus julkivarmistuksesta, sikäli kun sitä vaadittaisiin, jos oikeustoimi olisi tehty ennen konkurssin alkamista.⁵⁰

47 Havansi 2005, s. 243 av. 37.

48 Koulu 2009, s. 158.

49 Tuomisto 2007, s. 44. Näin myös Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 220–221.

50 Ks. myös Kivimäki – Ylöstalo 1973, s. 240, jossa todetaan, että ”[t]ahdonilmaisu on oikeustoimen tärkein tunnusmerkki, ja siitä syystä tahdonilmaisun nimitystä monesti käytetään oikeustoimen merkityksessä. Eräissä tapauksissa ei tahdonilmaisu kuitenkaan yksinään riitä täyden oikeusvaikutuksen syntymiseen. Esim. – – irtaimen esineen panttauksessa – – vaaditaan tavoitellun kokonaisvaikutuksen aikaansaamiseksi lisäksi esineen luovutus saajan haltuun”.

Havansi on viitannut myös KonkL 3:2.1:n viimeiseen virkkeeseen, jonka mukaan konkurssipesällä on kuitenkin oikeus kieltäytyä luovuttamasta omaisuutta tai vaatia sen palauttamista, jos konkurssipesä maksaa osapuolelle tämän suorittaman vastikkeen ja tälle oikeustoimen täyttämistä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Havansi huomauttaa, että ilmaisulla luovuttaminen tarkoitetaan tässä selkeästi nimenomaan fyysistä luovuttamista.⁵¹ Tämä pitää paikkansa, mutta huomiota voidaan kiinnittää myös säännöksen esitöissä todettuun: ”[j]os omaisuuden luovutusta ei ole tapahtunut, *mutta sopimus sitoisi pesää*,⁵² pesä voisi tämän säännöksen perusteella kieltäytyä luovuttamasta omaisuutta.”⁵³ KonkL 3:2.1:n viimeisen virkkeen voidaankin katsoa koskevan vain oikeustoimia, joiden sitovuuteen sovelletaan sopimusperiaatetta. Joka tapauksessa, KonkL 3:2.1:n säännös on niin sanamuodoltaan kuin perusteluiltaankin⁵⁴ vaarallisen ylimalkainen.

On kuitenkin muistettava, että – kuten aiemmin mainittu – pantinsaaja voi saada vilpittömän mielen suojaa sektorilainsäädännön säännösten (esimerkiksi VKL 14 §, ATL 27 § ja MK 17:12) nojalla.

3 Konkurssin yleisistä oikeusvaikutuksista panttivelkojan kannalta

3.1 Panttisaatavat konkurssisaatavina

KonkL 1:5:ssä lausutaan nimenomaisesti, että konkurssisaatavia ovat myös panttisaatavat. Kuten aiemmin totesin, panttioikeus perustetaan yleensä henkilökohtaisen saamisioikeuden vakuudeksi, mutta mahdollista on myös, että pantinsaajan suorituksensaantioikeus rajoittuu vain panttiin. Nyt herää kysymys, käsittääkö KonkL 1:5:n ilmaisu panttisaatavat ainoastaan velalliselta olevat henkilökohtaiset saamiset, joista panttioikeus on vakuutena, vai onko panttisaataviksi ymmärrettävä myös suorituksensaantioikeudet puh-

51 Havansi 2005, s. 243 av. 38.

52 Kursivointi O.H.

53 HE 26/2003, s. 48.

54 Vielä mainittakoon, että Havansi on omassa argumentaatioissaan viitannut myös siihen, että säännöksen esitöissä (HE 26/2003, s. 47) korostetaan vilpittömän mielen suojan lisäämistavoitteita. (Havansi 2005, s. 243). Nähdäkseni, mikäli säännöksellä olisi tavoiteltu Havansin esittämän tulkinnan mukaista radikaalia oikeustilan muutosta, tästä olisi todennäköisesti nimenomaisesti mainittu lain esitöissä.

tain esinevastuun. KonkL:n sanamuoto sen paremmin kuin perustelutkaan eivät anna kysymykseen suoraan vastausta.

KS:n aikana pelkkään panttiin rajoittuvien suorituksensaantioikeuksien ei katsottu olevan konkurssisaatavia.⁵⁵ Onko KonkL:n myötä ollut tarkoitus muuttaa oikeustilaa? Kieltävän vastauksen puolesta puhuu se, että KonkL 1:5:n perustelujen mukaan säännös vastaa KS 25 §:ää.⁵⁶ Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota siihen, että lainsäädäntöä annettaessa lähdetään usein olettamasta, että panttioikeus on aina henkilökohtaiseen saamisoikeuteen liitännäinen. Esimerkiksi Mikko Kärkkäinen on väitöskirjassaan kiinnittänyt huomiota siihen, että ”[u]udehkossa lainvalmisteluaineistossa näyttää olevan vallalla tendenssi määritellä panttioikeus nimenomaan saatavaan nähden liitännäiseksi oikeudeksi.” Hän viittaa muun muassa maakaaren esitöihin, joissa todetaan, että ”[p]anttioikeus on todellisen saamisen liitännäinen”⁵⁷. Kuten Kärkkäinen huomauttaa, liitännäisyyslähdekohta on omiaan aiheuttamaan hämmennystä laintulkintakysymyksissä puhtaan esinevastuun tilanteissa. Hänen mukaansa säännöksiä, jotka koskevat henkilökohtaisen saamisoikeuden vakuutena olevaa panttioikeutta, on yleensä perusteltua soveltaa myös pelkän esinevastuun tilanteissa.⁵⁸

Nähdäkseni henkilökohtaisen saamisoikeuden olemassaololle ei KonkL 1:5:n tulkinnessa tule antaa ratkaisevaa merkitystä: panttisaatavilla on katsottava tarkoitettavan myös pelkkään panttiobjektiin rajoittuvia suorituksensaantioikeuksia eli panttioikeuksia puhtain esinevastuun. KonkL:n myötä on panttivelkoja haluttu tuoda vahvemmin konkurssimenettelyn piiriin. KonkL 1:5:n toisenlainen tulkinta olisi säännöksen ration vastaista, ja saattaisi johtaa lain kiertämiseen siten, että luottoa annettaisiin vakuutena panttaus puhtain esinevastuun, jolloin panttiin myös luultavasti usein kohdistuisi huomattava ylivakuusarvo.

KonkL 3:9.1:n mukaan konkurssisaatava, joka ei ole eräänäntynyt, katsotaan konkurssissa eräänäntyneeksi velkojan ja velallisen välisessä suhteessa.⁵⁹ Tä-

55 Näin muun muassa Havansi 1992b, s. 186.

56 HE 26/2003, s. 35.

57 HE 120/1994, s. 110.

58 Kärkkäinen 2004, s. 51. Ks. myös Kaisto 2005.

59 Tästä on kuitenkin säännöksestä ilmeneviä poikkeuksia.

mäkin säännös on KonkL:n mukanaan tuoma uutuus,⁶⁰ jota lain esitöissä puollettiin erityisesti sillä, että konkurssissa kaikki velalliselta olevat saatavat selvitetään eikä suorituksen vaatiminen eräänmättömällekään saatavalle ole ennenaikaista. Eräänntyminen myös helpottaa saatavien selvittämistä.⁶¹ Panttivelkoja on tässäkin kohtaa tavallista, etuoikeudetonta kollegaansa paremmassa asemassa, sillä KonkL 17:10:n mukaan panttivelan eräänntyytä 3:9:n edellyttämällä tavalla maksettavaksi velkojalla on oikeus saada pantin arvosta määrä, jonka velallinen olisi ollut velvollinen maksamaan, jos velkoja olisi velallisen sopimusrikkomuksen perusteella eräänntänyt velan. Lain esitöissä huomautetaan, että konkurssi johtaa säännönmukaisesti luottosopimuksen irtisanomiseen, mihin puolestaan liittyy velvollisuus maksaa viivästyskorkoa ja monesti myös sopimussakkopohjaista vahingonkorvausta.⁶²

3.2 Saatavan valvonta ja selvitys panttisaatavasta

Velkojan, joka haluaa saatavalleen jako-osuuden konkurssivarallisuudesta, on valvottava saatavansa kirjallisesti (valvontakirjelmä) viimeistään valvontapäivänä (KonkL 12:6).⁶³ Pesänhoitaja voi ottaa KonkL 12:6:stä ilmenevin perustein saatavan myös oma-aloitteisesti huomioon. Lisäksi velkojalla on mahdollisuus jälkivalvontaan. Valvontavelvollisuus ja siihen liittyvä preklusiouhka koskevat periaatteessa myös panttivelkojaa. Esinekohtainen suorituksensaantioikeus – eli varsinainen panttioikeus – pysyy voimassa, vaikka panttivelkoja pysyttelisi täysin passiivisena,⁶⁴ mutta velkoja menettää oikeuden saada saatavalleen suorituksen konkurssivarallisuudesta siltä osin kun pantin arvo ei riitä kattamaan hänen saatavansa arvoa. Pantin arvon ylimenevä osa panttivelasta on näet tavallista etuoikeudetonta velkaa.⁶⁵ Val-

60 Kuten säännöksen esitöissä (HE 26/2003, s. 55) mainitaan, KS:n aikana vallinnut oikeustila kävi epäsuorasti ilmi muun muassa KS 104 §:stä, jossa säädettiin eräänntymättömälle saatavalle maksettavasta jako-osuudesta.

61 HE 26/2003, s. 55–56.

62 HE 26/2003, s. 160–161.

63 Valvontakirjelmän sisällöstä säädetään KonkL 12:7:ssä.

64 Mainittakoon, että ulosottokaareissa on omaksuttu ratkaisu, jonka mukaan passiivista panttivelkojaa uhkaa panttioikeuden raukeaminen ulosottomyynnin myötä (ks. UK 5:6), tällöin panttivelkojalla ei ole oikeutta vahingonkorvaukseenkaan (UK 5:9.2).

65 Näin muun muassa HE 26/2003, s. 119.

vonnan myötä panttivelkoja pääsee myös osallistumaan velkojakollektiivin päätöksentekoon.⁶⁶

Vaikka panttivelkoja laiminlöisi saatavansa varsinaisen valvonnan ja tyytyisi esinekohtaiseen suorituksensaantioikeuteen, hänen on KonkL 12:9 mukaan ilmoitettava pesänhoitajalle valvontakirjelmään sisällytettävät tiedot saatavastaan ja panttioikeudestaan.⁶⁷ Ilmoitus on tehtävä viimeistään valvontapäivänä tai – jos velkoja sitä aikaisemmin ryhtyy toimiin pantin muuttamiseksi rahaksi – hyvissä ajoin ennen toimiin ryhtymistä. Jos realisointitoimiin on ryhdytty jo ennen konkurssin alkamista, tiedot on ilmoitettava viipymättä konkurssin alettua (KonkL 12:9.1). Jos panttivelkoja ilman hyväksyttävää syytä ilmoittaa saatavansa vasta valvontapäivän jälkeen, sanktiona on KonkL 12:16:n mukainen jälkivalvontamaksu (KonkL 12:9.1 *in fine*). On huomattava, että panttioikeuden ilmoittaminen on realisointiin ryhtymisen ehtona, vaikka panttioikeuden pysyvyyteen ilmoittamatta jättäminen ei sinänsä vaikutakaan.⁶⁸ Jos velkoja on valvonut saatavansa, ei KonkL 12:9:n mukainen ilmoittaminen ole tarpeen.⁶⁹

66 Velkojan äänioikeus velkojakollektiivin päätöksenteossa määräytyy hänen saatavansa suuruuden perusteella. Oma kysymyksensä on, miten määräytyy panttivelkojan äänioikeus tilanteissa, joissa hänen suorituksensaantioikeutensa rajoittuu pelkästään panttiin ja pantin arvo alittaa selvästi suorituksensaantioikeuden nimellisen arvon. Asiaan ei ole tässä mahdollisuutta tarkemmin paneutua, mutta nimenomaisen säännöksen puuttuessa ainakin lähtökohtana täytynee olla suorituksensaantioikeuden nimellisen arvon mukainen äänioikeus.

67 KonkL 12:9:ää tarkasteltaessa törmäämme jälleen panttioikeuden ja saamisioikeuden eroon – tai paremminkin erottelemattomuuteen. Esinevakuudet-teoksessa on kiinnitetty huomiota säännöksen sanamuotoon (”[v]elkojan, joka haluaa suorituksen saatavansa panttina olevasta velallisen omaisuudesta”) ja huomautettu, että panttivelkojalla ei välttämättä ole henkilökohtaista saamisioikeutta. Teoksessa on puollettu kantaa, jonka mukaan KonkL 12:9 koskee kuitenkin myös puhtaan esinevastuun tilanteita (Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 252). Yhdyn tähän.

68 HE 26/2003, s. 120. Myös ilmoittamisvelvollisuus realisoinnin ehtona on KonkL:n myötä tullut uudistus.

69 HE 26/2003, s. 120.

4 Panttiomaisuuden realisointi

4.1 Realisointi panttivelkojan toimesta

4.1.1 Rahaksimuutto-oikeus pääsääntönä

Konkurssissa on yhä lähtökohtana panttivelkojan oikeus panttiomaisuuden omatoimiseen realisointiin. Ehtona on kuitenkin KonkL 12 luvun mukainen panttisaatavan valvonta tai ilmoittaminen (KonkL 17:11.1). Myyntitapa on sinänsä panttivelkojan harkinnassa, mutta realisoinnissa on otettava asianmukaisesti huomioon konkurssipesän ja velallisen edut. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että panttivelkojan on pyrittävä saamaan pantista mahdollisimman korkea myyntihinta.⁷⁰ KonkL 17:11.2:n mukaan panttivelkojan on hyvissä ajoin ennen myyntiä ilmoitettava pesänhoitajalle omaisuuden myyntitapa, -aika ja -paikka. Myynnin jälkeen velkojan on viivytyksettä annettava konkurssipesälle tilitys pantin mynnistä ja myyntihinnan käyttämisestä sekä luovutettava mahdollinen ylijäämä konkurssipesälle.

Panttiomaisuudesta konkurssin ajalta saatava tuotto kertyy panttivelkojan hyväksi ja jaetaan viimeistään kauppahintaa jaettaessa (KonkL 17:6). Lain esitöissä huomautetaan, että panttivelkojalle kertyy vain nettotuotto, sillä konkurssipesällä on KonkL 16:7.1:n mukaan oikeus saada korvaus panttiomaisuudesta pesälle aiheutuneista välittömistä kustannuksista. Niinpä esimerkiksi asunto-osakkeiden ollessa panttina velallisen vuokralaisen maksamasta vuokrasta vähennetään pesän maksama yhtiövastike tai muu vuokratusta omaisuudesta pesälle aiheutunut välttämätön meno.⁷¹ Toisaalta, konkurssipesän annettua panttivelkojan tehtäväksi huolehtia pesään kuuluvan panttiomaisuuden hoidosta, velkojalla on sama oikeus kuin konkurssipesällä saada korvaus hoidosta aiheutuneista välttämättömistä kustan-

70 HE 26/2003, s. 162. Lain esitöissä mainitaan myös, että KK 10:2:n säännöstä panttiomaisuuden myymisestä on noudatettava myös konkurssissa. Säännös on – 2 momentista ilmenevää poikkeusta lukuun ottamatta – dispositiivinen, ja luottokäytännössä usein sovitaan, että pantinsaaja voi realisoida pantin parhaaksi katsomallaan tavalla. Mainitunlainen klausuuli ei kuitenkaan oikeuta pantinsaajaa myymään panttia huomattavaan alihintaan – näin esimerkiksi KKO 1985 II 29. Konkursivelkoja on KonkL 20:2:n mukaan velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta aiheuttanut konkurssipesälle tai velalliselle.

71 HE 26/2003, s.156–158.

nuksista (KonkL 17:7).⁷² Jos panttaussopimuksessa on nimenomainen ehto siitä, että tuotto ei täytäntöönpanossakaan kuulu panttioikeuden piiriin, se kertyy pesälle.⁷³

Kysyä kuitenkin voidaan, olisiko tarkoituksenmukaisempaa, että panttimaisuuden tuotto kertyisi pesän hyväksi myös siinä tapauksessa, jos tuotto olisi muutoinkin nimenomaisesti sovittu panttioikeuden ulkopuolelle olevaksi. Tällöin erillistä klausuulia tuoton jäämisestä panttioikeuden ulkopuolelle velallisen konkurssimenettelyssä ei siis tarvittaisi. Ei vaikuta loogiselta, että panttivelkoja on panttiomaisuuden tuoton kertymisen suhteen paremmassa asemassa velallisen konkurssissa kuin tämä olisi muutoin.

Jos panttivelkoja laiminlyö KonkL 12 luvun tai 17:11.2:n mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa, tuomioistuin voi konkurssipesän vaatimuksesta kieltää tai keskeyttää realisointitoimet (KonkL 17:11.3). Tuomioistuimen määräys edellyttää, että se on konkurssipesän oikeuksien turvaamiseksi tarpeen. Edellytys täyttyy jo sillä, että konkurssipesä tarvitsee aikaa selvitysten tekemistä varten. Lisäksi tuomioistuin voi määrätä sellaisesta turvaamistoimesta, joka on tarpeen kiellon turvaamiseksi.⁷⁴ Jos panttiomaisuutta on – KonkL 12 luvun tai 17:11.2:n mukainen ilmoitusvelvollisuus laiminlyöden – jo myyty, sanktiona on jälkivalvontamaksua vastaavan rahamäärän maksaminen konkurssipesälle (KonkL 17.11.4).

4.1.2 Myynnin kieltäminen

Myyntiä koskevan ennakkoilmoituksen tarkoituksena on mahdollistaa se, että konkurssipesä voi arvioida myynnin edullisuutta pesän kannalta.⁷⁵ Etujensa turvaamiseksi tai panttivelkojan oikeuksien selvittämiseksi pesällä on KonkL 17:12 mukaan oikeus enintään kahdeksi kuukaudeksi kieltää panttivelkojaa ryhtymästä realisointiin tähtääviin toimiin tai jatkamasta tällaisia toimia. Kielto tulee voimaan, kun pesä on ilmoittanut siitä todisteellisesti velkojalle ja se on annettavissa vain kerran. Mikäli konkurssipesä aikoo

⁷² Säännöksen esitöiden mukaan oikeus korvaukseen edellyttää, että konkurssipesä on nimenomaisesti antanut panttivelkojan tehtäväksi huolehtia omaisuudesta. Pelkästään se, että panttivelkoja edelleen pitää hallinnassaan käteispanttia, ei oikeuta velkojaa perimään kustannuksia pesältä (HE 26/2003, s. 158).

⁷³ HE 26/2003, s. 157.

⁷⁴ HE 26/2003, s. 163.

⁷⁵ HE 26/2003, s. 162.

käyttää kielto-oikeuttaan, sen on ilmoitettava kiellosta panttivelkojalle viimeistään kahden viikon kuluessa saatuaan tältä KonkL 17:11.2:ssa tarkoitettua ilmoituksen panttiomaisuuden myynnistä.⁷⁶

Myös konkurssipesän kielto-oikeus on KonkL:n myötä tullut uudistus. Lain esitöiden mukaan pesä voi kiellon myötä selvittää panttivelkojan saatavaan tai panttioikeuteen mahdollisesti liittyvän epäselvyyden taikka harkita sillä käytettävissä olevia muita toimia etujensa turvaamiseksi.⁷⁷ KonkL 17:12:n mukainen kielto ei edellytä panttivelkojan toimineen mitenkään lainvastaisesti tai illojaalisti konkurssipesää kohtaan.⁷⁸ Edellytyksenä ei myöskään ole, että panttivelkoja olisi jo ryhtynyt sinänsä lain mukaisiin realisointitoimiin, vaikka kielto annettaneenkin yleensä sen jälkeen, kun konkurssipesä on saanut panttivelkojalta ilmoituksen toimiin ryhtymisestä. Jos panttivelkoja on kiellon vastaisesti ryhtynyt toimiin pantin rahaksi muuttamiseksi, tuomioistuimien voi konkurssipesän vaatimuksesta kieltää tai keskeyttää toimet taikka määrätä muusta tarpeellisesta toimenpiteestä (KonkL 17:12.3).

Vaikka KonkL 17:12:n sanamuodossa ja esitöissä tuodaan selkeästi ilmi, että kiellon rationa on pesän etujen turvaaminen, pesän ei edellytetä esittävän kiellon perusteista tai tarpeesta mitään näyttöä. Näyttö on annettavissa ikään kuin ”varmuuden vuoksi” vielä siinäkin vaiheessa, kun panttivelkoja on edennyt kenties jo pitkällekin realisointitoimissaan. Konkurssipesällä ei ole vahingonkorvausvelvollisuutta hyödyttömäksi jääneiden rahaksimuutotoimien kustannuksista, vaan panttivelkoja vastaa niistä itse, ellei huutokauppakuulutusta ole jo annettu (KonkL 17:12.4).⁷⁹ Panttivelkojan kannattaakin yrittää ennen realisointitoimiin ryhtymistä saada konkurssipesältä KonkL 17:12.2:n mukainen sitoumus siitä, että pesä ei tule käyttämään kielto-oikeuttaan.

76 Konkurssipesä voi etukäteen luopua käyttämästä kielto-oikeuttaan (KonkL 17:12.2).

77 HE 26/2003, s. 164.

78 Vrt. KonkL 17:11.3.

79 Ks. myös HE 26/2003, s. 164.

4.2 Muut realisointitavat

4.2.1 Myynti tuomioistuimen luvalla

Pääsääntöisesti konkurssipesä saa myydä panttiomaisuutta vain jos panttivelkoja siihen suostuu. Jos pesä myy panttiomaisuutta eikä panttivelkaa makseta, panttioikeus pysyy voimassa, ellei panttivelkoja muuhun suostu (KonkL 17:8). Konkurssipesällä on myös aina oikeus lunastaa pantti maksamalla panttivelkojalle tämän saatavan sekä viivästyskorot ja mahdolliset muut korvaukset, joista pantti on vakuutena.⁸⁰ Ilman panttivelkojan suostumustakin tuomioistuin voi KonkL 17:13:ssä ilmenevin edellytyksin myöntää konkurssipesälle tämän hakemuksesta luvan myydä pesään kuuluvaa panttiomaisuutta.

Niin ikään KonkL 17:13:n säännös kuuluu KonkL:n mukanaan tuomiin uudistuksiin, joiden tavoitteena on integroida panttirealisointi kiinteämmin muun omaisuuden rahaksimuuton yhteyteen. Lain esitöiden mukaan menettelyn tarkoituksena on konkurssipesän etujen turvaaminen tilanteessa, jossa panttivelkojan oikeuksien käyttö ei johda pesän kannalta parhaaseen myyntitulokseen. Esimerkkinä mainitaan tilanteet, joissa vakuutena on kiinteistö, joka on tarkoituksenmukaista myydä yhdessä muun pesään kuuluvan omaisuuden kanssa. Toisaalta panttivelkoja voi olla haluton realisointitoimiin ryhtymiseen.⁸¹

Koulu on huomauttanut, että mahdollisuus panttiomaisuuden myymisen tuomioistuimen luvalla ainakin teoriassa heikentää merkittävästi panttivelkojan suojaa konkurssissa.⁸² Lupa ei edellytä, että myyntihinta riittäisi kattamaan panttisaatavan.⁸³ Panttioikeus myös raukeaa tällaisen myynnin yhteydessä (KonkL 17:13.3). Asiallisesti KonkL 17:13 ei kuitenkaan merkittävästi näytä heikentävän panttivelkojan asemaa, sillä – kuten Koulukin mainitsee – panttivelkojan etu otetaan lupaa myönnettäessä pitkälti

80 Arg. HE 26/2003, s. 160. KonkL 17:9:n mukaan, jos konkurssipesä maksaa panttivelan, panttivelkojan etusija maksun saantiin siirtyy konkurssipesälle. Lain esitöiden mukaan ilman nimenomaista säännöstä konkurssipesän suoritus ja siitä seuraava panttioikeuden raukeaminen koituisi vain muiden, huonommalla etusijalla olevien panttivelkojien eduksi, joiden kesken myyntihinta tulisi jaettavaksi (HE 26/2003, s. 160).

81 HE 26/2003, s. 164–165.

82 Koulu 2009, s. 378.

83 HE 26/2003, s. 164.

huomioon.⁸⁴ Edellytyksenä myyntiluvulle on, että omaisuudesta on tehty konkurssipesälle ostotarjous ja se ylittää omaisuuden käyvän huutokauppa-arvon, eikä panttivelkoja saata todennäköiseksi, että omaisuudesta saadaan muulla tavalla parempi myyntitulos (KonkL 17:13.1). Konkursipesän on esitettävä selvitys siitä, että ostotarjous on sitova ja tarjottu hinta ylittää omaisuuden käyvän huutokauppa-arvon. Käyvällä huutokauppa-arvoa tarkoitetaan hintatasoa, jota voidaan pitää tavanomaisena myyntihintana kyseisenlaisen omaisuuden pakkohuutokaupassa.⁸⁵ Tuomioistuimen on varattava panttivelkojalle tilaisuus tulla kuulluksi (17:13.1), jolloin hänellä on mahdollisuus esittää vastanäyttöä.

On kuitenkin huomattava, että omaisuuden ”käypä huutokauppa-arvo” on usein pienempi kuin sen ”käypä arvo”, joka voitaisiin saada sen vapaalla myynnillä.⁸⁶ Panttivelkojan voi myös olla hyvin vaikeaa esittää näyttöä siitä, millaiseksi panttiomaisuuden myyntihinta muulla tavoin myytäessä muodostuisi. Edellä sanottu merkitsee panttivelkojalle vähintään ylimääräistä vaivannäköä ja täten luultavasti myös ylimääräisiä kustannuksia. *De lege ferenda* voidaan panttivelkojan oikeusturva huomioon ottaen esittää, että konkurssipesälle panttiomaisuudesta tehdyn tarjouksen tulisi ylittää omaisuuden käypä arvo, jonka arvioiminen olisi tuomioistuimen tehtävä. Myös tällöin panttivelkojalla olisi luonnollisesti oikeus tulla kuulluksi ja esittää näyttöä siitä, että myynnistä saadaan muulla tavoin todennäköisesti parempi hinta.

Kun konkurssipesän hakemus panttiomaisuuden myymisestä on tullut viereille, tuomioistuin voi pesän vaatimuksesta kieltää panttivelkojaa ryhtymästä toimiin panttiomaisuuden realisoimiseksi tai määrätä ne keskeytettäväksi. Tuomioistuimen myyntiluvasta on käytävä ilmi kaupan olennaiset ehdot ja se, milloin kauppa on viimeistään tehtävä (KonkL 17:13.2). Konkursipesä voi myydä omaisuuden, kun päätös luvan myöntämisestä on lainvoimainen (KonkL 17:13.3). Lupa myyntiin KonkL 17:13 nojalla on myönnettävissä pesälle vain kerran. Jos kauppa peruuntuu, oikeus omaisuuden muuttamiseen rahaksi palautuu panttivelkojalle (KonkL17:13.4).

84 Koulou 2009, s. 379.

85 HE 26/2003, s. 165.

86 Näin todetaan myös lain esitöissä (HE 26/2003, s.165).

4.2.2 Myynti ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä.

Konkurssipesä voi aina hakea ulosottokaaren mukaista myyntiä, jos panttivelkoja antaa siihen suostumuksensa. Kun konkurssin alkamisesta on kulu-
nut kolme vuotta ja panttiomaisuus on edelleen myymättä, konkurssipesä
saa hakea panttiomaisuuden myyntiä ulosottokaaren mukaisessa järjestyk-
sessä ilman panttivelkojan suostumusta (KonkL 17:14.1, L 15.6.2007/709).
Säännös, joka kuuluu KonkL:n uudistuksiin, on annettu silmällä pitäen
tilanteita, joissa panttiomaisuuden arvo on niin vähäinen, että panttivel-
kojalla ei ole intressiä ryhtyä toimiin sen rahaksi muuttamiseksi. Toisaalta
panttivelkoja on saattanut jäädä odottelemaan panttiobjektin arvonnousua
ja sitä kautta mahdollisesti syntyvää parempaa myyntitulosta. Kuten lain
esitöistä ilmenee, kyseessä on viimesijainen realisointikeino.⁸⁷ Kun panttina
oleva kiinteistö myydään KonkL 17:14.1:n nojalla, siitä ei määrätä alinta
hyväksyttävää tarjousta (KonkL 17:14.3).⁸⁸

Panttivelkojan hakemuksesta tuomioistuin voi kieltää konkurssipesää ha-
kemasta ulosottomyyntiä. Kiellon edellytyksenä on, että myyntiä ei voida
pitää perusteltuna odotettavissa olevan arvonnousun taikka muun siihen
verrattavan erityisen perusteen vuoksi (KonkL 17:14.2). Säännöksen esi-
töissä esimerkkinä potentiaalisesta arvoa nostavasta tekijästä mainitaan kaa-
vamuutos.⁸⁹ Kiellon perusteena voi olla myös se, että pesän selvittäminen
on vielä muiltakin osin kesken eikä omaisuuden hoidosta aiheudu pesälle
sellaisia kustannuksia, että myynti olisi sen vuoksi perusteltu. Kielto voi-
daan määrätä kerrallaan enintään vuodeksi (KonkL 17:14.2), jonka jälkeen
konkurssipesä voi hakea uudelleen ulosottomyyntiä. Vastaavasti panttivel-
koja voi uudelleen hakea myynnin kieltämistä uudelleen, joten – kuten
Koulu on huomauttanut – teoriassa myynti voi lykkääntyä loputtomiin.⁹⁰
Jos panttivelkojan kieltohakemus hylätään, pesä voi hakea ulosottomyyntiä,
kun päätös on lainvoimainen (KonkL 17:14.2 *in fine*).

87 HE 26/2003, s. 167. Esitöiden mukaan säännöksellä pyritään myös siihen, että kon-
kurssipesä voisi käyttää ulosottomyyntiä aiempaa tehokkaammin.

88 Panttivelkojan myydessä kiinnitettynä olevaa panttiomaisuutta, kuten esimerkiksi kiin-
teistöä tai alusta, UK:n mukainen myyntitapa on ainoa mahdollinen. Tällöin panttivel-
koja tarvitsee ulosottoperusteen myyntiä varten. Sen sijaan konkurssipesän myydessä
mainitunlaista omaisuutta ulosottoperustetta ei tarvita (HE 26/2003, s. 158).

89 HE 26/2003, s. 167.

90 Koulu 2009, s. 382.

KonkL:a säädettäessä ulosottomyynnistä olivat voimassa ulosottolain (3.12.1895/37, UL) säännökset, joiden mukaan ainoana myyntitapana tuli kysymykseen ulosottomiehen toimittama julkinen pakkohuutokauppa. Säännökset uudistettiin 1.1.2007 voimaan tulleella lailla ulosottolainsäädännön muuttamisesta (L 469/2006) ja siirrettiin sittemmin sellaisenaan 1.1.2008 voimaan tulleeseen ulosottokaareen. Uudistuksen myötä ulosottomyyntitapoina tulevat ulosottomiehen toimittaman julkisen pakkohuutokaupan ohella – joka tosin edelleen on pääsääntöinen myyntitapa⁹¹ – kysymykseen myös yksityisen toimittama julkinen huutokauppa (UK 5:75), myynti ulosottomiehen toimesta muulla tavoin kuin huutokaupalla (UK 5:76) ja asianosaisten toteuttama vapaa myynti (UK 5:77).⁹² Viimeksi mainitun säännöksen nojalla panttiomaisuuden myyminen voidaan vielä tässäkin vaiheessa antaa panttivelkojan tehtäväksi.⁹³

4.3 Erityissäännös arvopapereista

KonkL 17 luvun säännökset, jotka rajoittavat panttivelkojan oikeutta pantin muuttamiseen rahaksi, eivät koske velkojaa, jolla on panttina konkursipesään kuuluvia julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita (KonkL 17:17.2).⁹⁴ Lain esitöiden mukaan poikkeussäännöksen syynä on ennen kaikkea se, että tällaisten arvopaperien julkinen kauppa on säännelty arvopaperimarkkinalaissa ja niillä on päivittäin noteerattu hinta. Kyseiset sijoituskohteet eivät myöskään ole välttämättömiä velallisyrittäjien liiketoiminnan jatkamiseksi,⁹⁵ eikä niiden myyminen muun omaisuuden kanssa yleensä tuota korkeampaa myyntihintaa.⁹⁶

5 Lopuksi

KonkL:a valmisteltaessa lainsäätäjän haasteena oli sovittaa yhteen konkurssipesän ja panttivelkojan usein erisuuntaiset intressit. Vaikka panttivelkojan erioi-

91 HE 13/2005, s. 23.

92 Ks. uusista myyntitavoista enemmän Linna – Leppänen 2007, s. 619–639.

93 Ulosottomyynnin oikeusvaikutukset riippuvat myyntitavasta. KonkL 17:14:ää säädettäessä ajatuksena oli, että myydessä panttiomaisuutta ulosottolain mukaisessa järjestyksessä, voitiin luopua alimman hyväksyttävän tarjouksen periaatteesta (HE 26/2003, s. 166). Tällöin panttioikeus kuitenkin pysyi myynnin jälkeen voimassa. Ulosottomyynnistä koskevien säännösten uudistamisen myötä panttioikeuden voimassa pysyminen ei sen sijaan enää ole pääsääntö. Panttivelkojan etuoikeutettu suorituksensaantioikeus turvataan alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella, jonka on peitettävä panttivelkojan saatava sen etuoikeutetulta määrältään (ks. UK 5:34 ja 5:54).

94 Säännöksen esitöiden mukaan julkisen kaupankäynnin kohteena olevilla arvopapereilla viitataan arvopaperimarkkinalain (495/1989) 1:2:n, 3:10:n ja 3:12:n säännöksiin (HE 26/2003, s.168).

95 HE 26/2003, s. 168.

96 Näin Koulu 2009, s. 383.

keuksia joissain määrin kavennettiin, tämä on edelleen selvästi tavallista etuoikeudetonta velkojaa paremmassa asemassa. Pantinsaajan etuoikeusasemaan maksunsaantijärjestyksen osalta KonkL ei tuonut muutosta, tätä ei pidetty mahdollisena luoton saatavuuteen ja hintaan sekä kilpailukykyyn liittyvistä syistä.

Velvollisuus valvoa panttisaatava – tai vaihtoehtoisesti antaa siitä KonkL 12:9:n mukainen selvitys – realisoinnin edellytyksenä tuskin sinällään aiheuttaa sanottavaa haittaa panttivelkojalle. Panttisaatavien tuominen konkurssin velkaselvittelyn piiriin saattaa kuitenkin merkitä sitä, että panttioikeuden pätevyys kyseenalaistetaan entistä herkemmin. Nimittäin – Havansia mukailten – monet esineoikeudelliset kollisiot aktualisoituvat käytännön oikeuselämässä nimenomaan konkurssin takia ja enimmäkseen sen yhteydessä.⁹⁷ Maksunsaannin nopeus saattaa olla panttivelkojalle yhtä tärkeää kuin etuoikeus maksunsaantiin. KonkL:n myötä konkurssipesälle annetut mahdollisuudet puuttua panttivelkojan separatistin asemaan – erityisesti KonkL 12:9:n mukainen kieltäoikeus – saattavat merkittävästi hidastaa panttivelkojan suorituksensaantia.

KonkL tuli voimaan vuonna 2004, mutta konkurssioikeuden uudistamistarpeet tiedostettiin jo paljon aiemmin. Vuonna 1978 ilmestyi konkurssioikeuden kehittämiskomitean mietintö, jossa suurpiirteisesti hahmoteltiin tulevan KonkL:n periaatteita. Tämän jälkeen valmistelu jatkui oikeusministeriön virkamiesten työnä. Ministeriön työryhmä luovutti ehdotuksensa konkurssilainsäädännön uudistamisesta 22.2.2002.⁹⁸ Oikeusministeriö pyysi ehdotuksesta lausunnon yhteensä 91 viranomaiselta ja järjestöltä, joista 63 antoi lausunnon.⁹⁹ Työryhmän ehdotus lausuntoineen muodosti pohjan hallituksen esitykselle. Kaiken kaikkiaan KonkL:a edelsi pitkä ja laaja valmistelu. Tähän nähden tuntuu hieman yllättävältä, että KonkL pitää sisällään niinkin tulkinnanvaraisia säännöksiä kuin esimerkiksi KonkL 1:5 ja 3:2.1. Yleisen oikeusturvan edellytyksenä on – ainakin jonkin asteinen – ennustettavuus.

97 Havansi 2005, s. 232.

98 OM 2002:2.

99 OM 2003:17, kuvailulehti.

Lähteet

Virallislähteet

Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 120/1994 vp. (HE 120/1994)

Hallituksen esitys eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi. HE 26/2003 vp. (HE 26/2003)

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 13/2005 vp. (HE 13/2005)

Oikeusministeriö: Konkurssilainsäädännön uudistaminen. Luonnos hallituksen esitykseksi. Työryhmämietintöjä 2002:2. (OM 2002:2)

Oikeusministeriö: Konkurssilainsäädännön uudistaminen. Lausunnotiivistelmä. Lausuntoja ja selvityksiä 2003:17. (OM 2003:17)

Kirjallisuus

Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet. Toinen painos. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1992. (Havansi 1992a)

Havansi, Erkki: Suomen konkurssioikeus. Kolmas painos. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1992. (Havansi 1992b)

Havansi, Erkki: Huomioita uudesta konkurssilaista esineoikeuden kannalta. Teoksessa Tepora, Jarno – Sisula-Tulokas, Lena – Hemmo, Mika – Lohi, Tapani – Kolehmainen, Esa (toim.): Business Law Forum 2005, s. 231–249. Edita Publishing Oy. Helsinki 2005. (Havansi 2005)

Havansi, Erkki: Panttioikeus ja ulosottoakaari – eräitä huomioita (teoksessa Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullisuhteita: juhlaKirja Jarno Tepora 60 vuotta). Edita Publishing Oy. Helsinki 2007 (Havansi 2007)

Kaisto, Janne: Puhdas esinevastuu ja panttioikeuden yleiset opit. Defensor Legis 5/2005, s. 1005–1022. (Kaisto 2005)

Kaisto, Janne: ”Pantti tai muu vakuus”. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2006. (Kaisto 2006)

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. Toinen painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2001 (Kartio 2001)

Kivimäki, T. M. – Ylöstalo Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Kolmas painos. WSOY. Helsinki 1973. (Kivimäki – Ylöstalo 1973)

Koulu, Risto: Kirjaamisesta arvo-osuusjärjestelmässä. Lakimies 4/1992, s. 477–505. (Koulu 1992)

Koulu, Risto: Konkurssioikeus. WSOYpro. Helsinki 2009. (Koulu 2009)

Kärkkäinen, Mikko: Kanne ja panttivastuu. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2004. (Kärkkäinen 2004)

Linna, Tuula – Leppänen, Tatu: Ulosmittaus ja myynti. Talentum Media Oy. Helsinki 2001. (Linna – Leppänen 2007)

Niemeläinen, Heikki: Vakuuksien tehtävä on pitää Kreikka kurissa. Vieraskynä Helsingin Sanomat 3.7.2011, s. A 2. (Niemeläinen 2011)

Tenhunen, Pauliina – Ekdahl, Hanna: Konkurssin alkamisen oikeusvaikutuksista. Defensor Legis 4/2005, s. 713–728. (Tenhunen – Ekdahl 2005)

Tepora, Jarno: Johdatus esineoikeuteen. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki 2006. (Tepora 2006)

Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa: Esinevakuudet. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2009. (Tepora – Kaisto – Hakkola 2009)

Tuomisto, Jarmo: Yrityskiinnitys. Talentum Media Oy. Helsinki 2007. (Tuomisto 2007)

Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. Viides tarkastettu ja täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy. Helsinki 1982. (Zitting – Rautiala 1982)